



Benemérita Universidad Autónoma de Puebla  
Facultad de Arquitectura

Tesis para obtener el grado de Maestro en Ordenamiento del Territorio

Presenta la

**Arq. Adriana Cabrera Velázquez**

Matricula: 217470572 / CVU: 837016

Con el título

**Factores que obstaculizan la organización vecinal en la Sección 5b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco, Puebla y alternativas para su mejoramiento**

Directora de tesis:

Dra. María Blanca Rosa Téllez Morales, ID: 100058588 / CVU:120473

Asesores de tesis:

Dra. María de Lourdes Flores Lucero, ID: 100408222 / CVU: 85792

Dra. Guadalupe María Milián Ávila, ID: 100037255 / CVU: 13847

Dra. Gloria Carola Santiago Aspiazu, ID: 100128911 / CVU: 73344

Dra. Susana Medina Ciriaco, ID: 100527904 / CVU: 91015

En el marco de las investigaciones del cuerpo académico CA-118 Planeación  
y Gestión Territorial Sustentable  
Línea participativa: gestión participativa

Becario del conacyt No. 629393

Becario del proyecto Pieran-COLMEX Planeación y Gestión Urbana Sustentable en  
Norteamérica AL/COLMEX/CPIA/053/2006

Ciudad Universitaria, Puebla, Puebla, México. Enero 2020

## Agradecimientos

Quiero agradecer a las personas e Instituciones que han hecho posible la realización de este trabajo, a la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla por permitirme realizar mis estudios de maestría en su Facultad de Arquitectura; y al CONACYT por darme la oportunidad de ser becario.

En especial a mi directora la Dra. Blanca Rosa Téllez Morales que, con su experiencia, puntos de vista me guio y apoyó en la reflexión de ideas y elaboración de tesis.

A mis asesores por sus observaciones que me orientaron a la mejora y enriquecimiento de este trabajo.

Inmenso agradecimiento a mis padres y a mi esposo por su apoyo incondicional; y a mi hija por ser mi gran motivo.

## Índice

AGRADECIMIENTOS	1
ÍNDICE DE TABLAS	4
INTRODUCCIÓN	5
<b>CAPÍTULO 1. FUNDAMENTOS CONCEPTUALES PARA EL ESTUDIO DE LA ORGANIZACIÓN VECINAL DEL CONJUNTO HABITACIONALES MISIONES DE SAN FRANCISCO</b>	<b>12</b>
1.1. Bases conceptuales para entender la organización vecinal, mesas directivas y el rol de sus integrantes, gestión, reglamento de propiedad en condominio y sus instrumentos legales	13
1.2. Actores principales de la organización vecinal	19
1.3. Metodología de la investigación sobre la organización vecinal	24
1.4. Conclusión	26
<b>CAPÍTULO 2. ORIGEN, DESARROLLO Y ESTADO ACTUAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL MISIONES DE SAN FRANCISCO</b>	<b>27</b>
2.1. Antecedentes y ubicación del conjunto habitacional Misiones de San Francisco y en específico de la Sección 5 b como caso de estudio	28
2.2. Desarrollo del conjunto habitacional Misiones de San Francisco	33
2.3. Estado actual del conjunto habitacional Misiones de San Francisco	37
2.4. Antecedentes y estado actual de la Sección 5b	42
2.5. Conclusión	45
<b>CAPÍTULO 3. FACTORES QUE IMPIDEN LA ORGANIZACIÓN VECINAL EN LA SECCIÓN 5B DEL CONJUNTO HABITACIONAL MISIONES DE SAN FRANCISCO Y SUS PRINCIPALES PROBLEMAS DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS</b>	<b>46</b>
3.1. Factores que impiden la organización vecinal en la sección 5b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco	47
3.2. Problemas de administración y servicios	54
3.3. Conclusión	59
<b>CAPÍTULO 4. PLUSVALÍA, IMAGEN URBANA Y CALIDAD DE VIDA AFECTADAS POR LA DÉBIL ORGANIZACIÓN VECINAL Y PROPUESTAS PARA SU MEJORA</b>	<b>61</b>
4.1. Afectación de la plusvalía, la imagen urbana y la calidad de vida en la Sección 5 b y propuestas para su mejora	62
4.2. La percepción de sus habitantes del entorno en el que viven	71
4.2. Propuestas para mejorar la débil organización vecinal de la Sección 5b	75
4.3. Conclusión	79
<b>CAPÍTULO 5. EL PODER VECINAL Y SU RECONOCIMIENTO POR LAS AUTORIDADES DE GOBIERNO, EL BENEFICIO DE LA ORGANIZACIÓN</b>	

VECINAL EFECTIVA PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DE SUS HABITANTES Y CASOS DE ÉXITO.	81
5.1. El poder vecinal y las autoridades de gobierno	82
5.2. Una mejor organización vecinal para mejorar la calidad de vida	86
5.3. Casos de éxito en la organización vecinal	88
5.4. Conclusión	98
<b>CAPÍTULO 6. DISCUSIÓN Y REPLANTEAMIENTO DE LA ORGANIZACIÓN VECINAL, AGREGANDO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.</b>	<b>99</b>
6.1. Los vacíos en la definición e instrumentos de la organización vecinal bajo el régimen de propiedad en condominio y las deficiencias para su aplicación	100
6.2. Del círculo negativo de la organización vecinal al círculo virtuoso	102
6.3. Hacia una nueva conceptualización de la organización vecinal	106
6.5. Resultados y discusión	107
6.6. Conclusión	109
CONCLUSIÓN GENERAL	110
RECOMENDACIONES	113
BIBLIOGRAFÍA	114
ANEXOS	118

## Índice de tablas

TABLA 1. FUNCIÓN DE LOS INTEGRANTES DE LA MESA DIRECTIVA.	15
TABLA 2. INSTRUMENTOS LEGALES DIRIGIDOS A LA ORGANIZACIÓN VECINAL BAJO EL RPC.	19
TABLA 3. ACTORES DE LA ORGANIZACIÓN VECINAL Y SUS ACCIONES.	19
TABLA 4. FUNCIONES Y OBLIGACIONES DE LOS PVP Y APV	23
TABLA 5. TIPOLOGÍA DE LAS VIVIENDAS DE. C.H. MISIONES DE SAN FRANCISCO	32
TABLA 6. FACTORES QUE DETERMINAN LA PLUSVALÍA	63
TABLA 7. COMPONENTES DE LA IMAGEN URBANA DE LA SECCIÓN 5 B	66
TABLA 8. PROPUESTAS PARA MEJORAR LA IMAGEN URBANA DE LA SECCIÓN 5 B	69
TABLA 9. ANALISIS FODA PARA MEJORAR LA ORGANIZACIÓN VECINAL DE LA SECCIÓN 5B	76
TABLA 10. COMPARATIVA DE LAS SECCIONES 1, 8 CON LA SECCIÓN 5B	92
TABLA 11. COMPARATIVA DEL FRACCIONAMIENTO MISIONES DE SAN FRANCISCO CON FRACCIONAMIENTO BOSQUE SANCTORUM	98

## Introducción

Este documento de investigación que se presenta como tesis de maestría en Ordenamiento del Territorio en la Facultad de Arquitectura de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla (BUAP) trata sobre los factores que han obstaculizado la organización vecinal en el conjunto habitacional Misiones de San Francisco, en Coronango Puebla, México y plantea alternativas para su mejora.

De acuerdo con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) la organización vecinal es la unión permanente de personas que residen en un mismo territorio de vecindad (colonia, fraccionamiento, condominio, barrio) y que trabajan en esencia para mejorar la calidad de vida de su comunidad. En esta definición también se incluyen los conjuntos habitacionales del mismo organismo. A estas organizaciones vecinales se les han dado distintos nombres: consejos de colaboración municipal, juntas o comités de vecinos, juntas de mejoramiento moral cívico y material, asociaciones de vecinos; comités de acción ciudadana, entre otros (INFONAVIT, 2010).

Las principales áreas de intervención de los comités vecinales en sus vecindarios son, entre otras, la seguridad pública, la calidad de vida, el mantenimiento de los espacios públicos y de las calles, el control de la poda de árboles, la reparación de luminarias, la preservación de áreas verdes, la reparación de baches y el fomento de actividades culturales (Safa, 2011).

El INFONAVIT plantea que una verdadera organización vecinal es incluyente, autónoma y participativa, es decir, debe actuar sin discriminar a persona alguna y sin depender de alguna institución religiosa, política o gubernamental y enfatiza que, mientras mayor participación de los integrantes exista en la organización, mayor será la capacidad de la organización para resolver sus problemas (INFONAVIT, 2010).

La organización vecinal toma fuerza a partir de la unión y la participación de los vecinos para que pueda generar poder vecinal y lograr lo que las instituciones de gobierno competentes no han podido hacer, por lo que la construcción de la organización vecinal

es, al mismo tiempo, un proceso de construcción de conocimiento colectivo y formación de poder (Olmedo , 2014).

Para que la organización vecinal pueda llevar a cabo la función de mejorar la calidad de vida de su vecindario es necesario que pueda ejercer una gestión vecinal que logre las metas de mejora que la propia organización se proponga, lo que entra en el concepto de eficacia (capacidad para lograr las metas, según: Degerencie.com). Para alcanzar esto es importante contar con la colaboración efectiva<sup>1</sup> de los actores que integran la organización vecinal (INFONAVIT, 2010).

Es importante tener presente, además, que los habitantes no son los únicos actores involucrados en la organización vecinal, hay otras figuras fundamentales que son las autoridades de gobierno, así como las desarrolladoras y los prestadores de servicio, cuando se trata de los promotores vecinales y los administradores de condominios.

Gestionar es una acción integral, entendida como un proceso de trabajo y organización en el que se coordinan diferentes miradas, perspectivas y esfuerzos para que la representación vecinal avance eficazmente hacia objetivos asumidos institucionalmente y adoptados de manera participativa y democrática entre los participantes (Huergo, 2014).

La representación vecinal se origina con la elección de los integrantes de la mesa directiva a través de una asamblea; pero la representación a partir de la condición de vecino ha sido en las ciudades poco participativa y eficaz (Ziccardi, 2008), como en Misiones de San Francisco, donde la representación vecinal es desconocida para muchos de sus habitantes y con una participación vecinal que se desarrolla entre apatía, desinterés y poca información.

Es por eso que en esta investigación se relaciona a la organización vecinal con la gestión, tomando en cuenta la participación de sus actores principales que son los habitantes, autoridades de gobierno y prestadores de servicio, así como los instrumentos disponibles para la gestión vecinal, entendida esta como la organización, instrumentos, tramites, procedimientos y logros para la mejora de las condiciones de los conjuntos, unidades y fraccionamientos habitacionales.

Este trabajo de investigación se realizó en el conjunto habitacional Misiones de San Francisco, que está ubicado en la periferia noroeste de la ciudad de Puebla. Se puede llegar a este conjunto habitacional a través de la autopista México - Puebla y del Periférico en su tramo poniente. La mayor parte del conjunto está ubicado en la junta auxiliar de San Francisco Ocotlán, perteneciente al municipio de Coronango, y otra pequeña parte corresponde al municipio de Cuautlancingo.

Misiones colinda al norte con el municipio de Santo Toribio Xicotzingo del estado de Tlaxcala y al oriente con el pueblo de San Lorenzo Almecatla y algunos fraccionamientos en la jurisdicción del municipio de Coronango; la planta armadora Volkswagen y su zona industrial FINSA se encuentran en la parte sur del conjunto de Misiones y al oriente otros nuevos fraccionamientos y la autopista Puebla - Tlaxcala.

El conjunto habitacional fue construido por la desarrolladora Casas GEO a finales del año 2006; actualmente cuenta con 12,000 viviendas y con 48,000 habitantes, según datos publicados en medios locales.

Misiones de San Francisco fue creado bajo el concepto DUIS (Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables), creado por el gobierno Federal y promovido por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), INFONAVIT y por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos; buscando generar un impacto ambiental y social positivo (SHF, 2011). La primera etapa de los DUIS despuntó como alternativa ante la necesidad de dotar vivienda de manera rápida a la población, abatir el déficit de vivienda y lograr un sistema hipotecario consolidado (Ibid, p. 2.).

En la segunda etapa, la Sedesol creó una política pública para fomentar los DUIS y definir el crecimiento ordenado de las ciudades, aprovechar el suelo intraurbano, promover la verticalidad y generar más vivienda con infraestructura, servicios y transporte suficientes, para mejorar la calidad de vida de las familias (Ibid).

Este concepto urbano consiste en vivienda vertical, ciclovías, áreas verdes y espacios públicos, equipamiento urbano y ahorro de agua, energía, entre otros. Adicionalmente pretendía generar un impacto positivo para la integración social de colonias aledañas al tener más equipamiento e infraestructura (Ibid).

Misiones de San Francisco prometía ser un buen lugar para vivir a través del concepto DUIS, este proyecto fue dirigido principalmente a los trabajadores de la planta Volkswagen. Sin embargo, la empresa desarrolladora Geo construyó Misiones con viviendas en cantidades considerables sin contar con la infraestructura suficiente que permitiera dotar de servicios eficientes a los habitantes de este conjunto habitacional

Con los datos de ubicación y colindancia mencionados anteriormente, podemos observar que este conjunto habitacional se creó entre los territorios de dos municipios de Puebla y colinda con municipios del vecino estado de Tlaxcala y los habitantes tienen que pagar el servicio de alumbrado en Panzacola, una comunidad ubicada en el municipio de Papalotla perteneciente al estado de Tlaxcala. Los habitantes de Misiones pagan el predial y el inadecuado servicio de limpieza en Coronango y el deficiente servicio de agua en Cuautlancingo, Puebla.

En la última etapa de construcción de Misiones de San Francisco, la desarrolladora GEO Puebla se declaró en quiebra, dejando áreas, temas administrativos y de gestión sin concluir, heredando a los adquirientes de vivienda de este conjunto habitacional numerosos problemas de servicios urbanos.

Como parte de la creación de Misiones se han formado mesas vecinales en cada sección de este conjunto habitacional, las que gestionan la mejora de los servicios públicos y administrativos ante las autoridades correspondientes. La mesa directiva de cada sección funciona de manera independiente y solo excepcionalmente los representantes de mesa por sección realizan reuniones conjuntas, en las cuales participa la mesa directiva de la Sección 5b, que es la sección de estudio de esta tesis.

Existen diversos factores que han obstaculizado la organización vecinal en esta sección y los habitantes mencionan que las acciones de su mesa directiva tienen poco impacto ante la magnitud de los problemas que enfrentan, como el mantenimiento de las áreas comunes, de los espacios públicos y los servicios compartidos. A partir de esta problemática la pregunta que se planteó en esta investigación fue: ¿Cuáles son los factores que obstaculizan la organización vecinal en la Sección 5 b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco, Puebla?

De acuerdo con lo anterior, el objetivo de esta investigación fue identificar los factores principales que han obstaculizado la organización vecinal del conjunto habitacional Misiones de San Francisco, así como los problemas que estos han provocado, para sugerir alternativas potenciales dirigidas hacia su mejoramiento.

Como hipótesis se propuso que entre los diversos factores que han obstaculizado la organización vecinal de la Sección 5 b de Misiones de San Francisco existen algunos que son determinantes para los problemas actuales del conjunto y que su identificación permite plantear posibles alternativas que tiendan a mejorar la organización vecinal de su mesa directiva.

Para identificar los factores de peso que han obstaculizado la organización vecinal y sugerir alternativas potenciales de mejoramiento se utilizaron diferentes métodos e instrumentos de investigación. Se eligió trabajar con fuentes directas (encuestas, historias de vida, entrevistas, observación directa) e indirectas (documentos oficiales y periódicos digitales) de investigación, además de la revisión bibliográfica correspondiente.

Se decidió emplear como instrumento principal de la investigación una encuesta, la cual fue aplicada a los habitantes de la sección 5b. Esta encuesta nos permitió conocer el perfil de los condóminos y la perspectiva que tienen en cuanto a su organización vecinal, así como los problemas que han vivido a raíz de las deficiencias de la gestión de su mesa directiva ante las autoridades, así como otros factores que han impactado de forma negativa en su organización y efectividad.

Se emplearon instrumentos de investigación complementarios como entrevistas e historias de vida aplicadas a actores importantes de la Sección 5 b y del conjunto habitacional, como son la mesa directiva de la sección de estudio y de otras secciones, autoridades de gobierno y especialistas del ámbito inmobiliario.

La observación de campo permitió identificar los problemas referidos por habitantes, mesas directivas y autoridades a través de registros fotográficos y algunos videos cortos.

A través de estas fuentes de información directa se conocieron los diferentes puntos de vista de los principales involucrados y las características detalladas de las deficiencias de la organización vecinal que ayudaron a sugerir alternativas de mejoramiento.

También se acudió a diferentes fuentes de información indirecta. Entre los documentos oficiales más importantes consultados para esta investigación, se revisaron los manuales sobre organización y vecinal del INFONAVIT, las leyes y reglamentos sobre régimen de propiedad en condominio. La información histórica sobre el conjunto de Misiones, así como de diversos problemas de sus habitantes y sus trámites ante autoridades para la atención de sus demandas, fue obtenida en periódicos digitales de medios locales.

En la información bibliográfica se revisaron artículos, libros, tesis sobre la organización y cultura vecinal. También se revisaron manuales del INFONAVIT, materiales hemerográficos, artículos de periódicos y documentos oficiales: planes y programas urbanos de Puebla, Cuautlancingo y Coronango.

Los resultados de esta investigación son presentados en cada uno de los 6 capítulos de esta tesis. El capítulo 1 titulado fundamentos conceptuales para el estudio de la organización vecinal del conjunto habitacional Misiones de San Francisco, expone los conceptos básicos de la tesis, con la finalidad de que esta sea entendible, sobre todo de utilidad para el lector que busque resolver dudas acerca de la organización vecinal bajo el Régimen de Propiedad en condominio. También explica el método de investigación, las fuentes que se utilizaron y el desarrollo de la investigación.

El capítulo 2 describe el origen, desarrollo y estado actual del conjunto habitacional Misiones de San Francisco, muestra la conformación de las Mesas Directivas desde la primera etapa y expone las características de la sección 5 b, la cual es el caso de estudio de esta tesis.

El Capítulo 3 se titula Factores que impiden la organización vecinal en la Sección 5 b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco y sus principales problemas de administración y servicios, con propuestas de mejora mediante un análisis FODA.

El capítulo 4 titulado Plusvalía afectada a causa de la débil organización vecinal y propuestas de mejora para la Sección 5 b del conjunto habitacional Misiones de San

Francisco, establece una serie de propuestas para mejoras en el conjunto habitacional Misiones de San Francisco Sección 5b, describe los componentes de la imagen urbana de esta sección y otros conceptos fundamentales del ámbito urbanístico y de habitabilidad para comprender con mayor facilidad la importancia de la plusvalía para este caso de estudio.

El capítulo 5 se titula Beneficios de la organización e integración vecinal y casos de éxito. Destaca el vínculo entre la mesa directiva y su reconocimiento por parte de las autoridades correspondientes, que es uno de los factores para la mejora del funcionamiento y eficacia de la organización vecinal.

El capítulo 6 menciona los vacíos en la definición de la organización vecinal en su conceptualización y contenidos en los instrumentos correspondientes y las deficiencias que genera para su aplicación por los actores correspondientes, explica asimismo los conceptos de gobernabilidad, territorio y participación social entre otros para su mayor entendimiento.

La parte final de esta tesis consta de las conclusiones generales, en la que se responde a la pregunta, hipótesis y objetivo de este estudio. También se muestran las aportaciones de este trabajo de esta investigación a la comprensión de la organización vecinal, finalizando con algunas recomendaciones al sector gubernamental, privado y social.

## Capítulo 1. Fundamentos conceptuales para el estudio de la organización vecinal del conjunto habitacionales misiones de San Francisco

Este capítulo presenta los conceptos básicos de la organización vecinal bajo el régimen de propiedad en condominio y sus instrumentos principales en la vía legal. También explica el método de investigación, las fuentes de investigación que se utilizaron y su aplicación en el desarrollo del estudio.

### 1.1. Bases conceptuales para entender la organización vecinal, mesas directivas y el rol de sus integrantes, gestión, reglamento de propiedad en condominio y sus instrumentos legales

Para entender la organización vecinal, se presentan en este capítulo sus conceptos básicos bajo el régimen de propiedad en condominio, así como las funciones y obligaciones de sus actores principales, así como la gestión urbana para mejoramiento de la organización vecinal.

Desde los sistemas de gestión vecinal integral, las mesas directivas de los conjuntos habitacionales y fraccionamientos se conforman tomando como base el régimen de propiedad en condominio. Su reglamento interno debe ser registrado ante Notario Público, para que dichos representantes vecinales puedan acogerse legalmente ante los vecinos, autoridades y los particulares. Su funcionamiento se sustenta en las buenas relaciones vecinales (INFONAVIT, 2010).

#### **La organización vecinal**

Como se indicó anteriormente, la organización vecinal para el INFONAVIT se logra con la participación activa de los habitantes del conjunto habitacional y tiene su mayor expresión en la constitución y funcionamiento de la mesa directiva vecinal. El INFONAVIT también indica que la operación de las mesas directivas tiene que acompañarse con la participación de las empresas que construyen y venden viviendas en estos conjuntos habitacionales, así como de las autoridades del gobierno que otorgan los permisos para su construcción y venta, incluyendo la participación de aquellas encargadas de sus condiciones básicas de habitabilidad (INFONAVIT, 2010).

Sin embargo, existen otros factores para que la organización vecinal pueda ser efectiva, tales como las formas de participación vecinal, la cultura vecinal, las figuras con capacidad jurídica para participar en la organización y mesas vecinales, así como otros más.

La cultura vecinal evoluciona en la medida en que avanza la conciencia de los habitantes sobre cómo la organización genera poder. Esta conciencia de poder generado por la organización organizada de la colectividad local es, al mismo tiempo, la

revaloración tanto de la persona como de la colectividad, la elevación de la autoestima individual y colectiva. La cultura vecinal, es cultura política, cultura del estado (Carranza, 2014).

Para autores como Patricia Safa, la organización vecinal es la intermediaria entre los vecinos y los gobiernos locales y se encarga de presentar ante los gobiernos municipales las necesidades y demandas vecinales, tales como sus principales problemas, el progresivo deterioro de espacios habitacionales los servicios urbanos básicos, la vialidad, etc. (Safa, 2011).

De acuerdo al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, la organización vecinal es la unión permanente de personas que residen en un mismo territorio de vecindad (colonia, fraccionamiento, condominio, barrio) y que trabajan en esencia para mejorar la calidad de vida de su comunidad. A estas organizaciones vecinales se les han dado distintos nombres: consejos de colaboración municipal, juntas o comités de vecinos, juntas de mejoramiento moral cívico y material, asociaciones de vecinos; comités de acción ciudadana, entre otros (INFONAVIT, 2010).

El INFONAVIT plantea que una verdadera organización vecinal es incluyente, autónoma y participativa. Es decir, debe actuar sin discriminar a persona alguna y sin depender de alguna institución religiosa, política o gubernamental y enfatiza que mientras mayor participación de los integrantes exista en la organización, mayor será la capacidad de la organización para resolver sus problemas (Ibid.).

### **Conformación de la mesa directiva y el rol de sus integrantes**

La mesa directiva también recibe el nombre de comité y se entiende como el grupo de vecinos que se origina por la elección de los condóminos a través de una asamblea para atender actividades específicas, con la finalidad de mejorar la calidad de vida de la zona habitacional y tiene que ser reconocida por las autoridades locales (INFONAVIT, 2010).

De acuerdo con la Ley que regula la Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla (POEP, 2011), la asamblea general es el órgano supremo del condominio. Las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:

De acuerdo con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, la asamblea general es el órgano supremo del condominio y podrán ser ordinarias y extraordinarias. La asamblea se entiende como órgano supremo, ya que en estas reuniones se decide por medio de votos y de forma democrática los asuntos importantes del conjunto habitacional o condominio que se está habitando (INFONAVIT, 2010).

Las asambleas generales ordinarias se celebrarán cada seis meses teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo; y las asambleas generales extraordinarias se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender (INFONAVIT, 2010).

Una vez conformada la mesa directiva se procede a integrar equipos de trabajo, quienes desarrollarán los planes de acciones para dar solución a problemáticas específicas de la zona habitacional. Lo más importante es que sean reconocidos primero por los mismos vecinos y luego por las autoridades locales, ya que ello permitirá que las acciones en beneficio de la zona habitacional estén respaldadas por la legitimidad ante los vecinos y que puedan apoyarse en programas comunitarios o municipales (Ibid.)

Según con el Reglamento tipo de organización vecinal del INFONAVIT, se deberá asentar en el acta de asamblea el nombramiento de los integrantes de la mesa directiva, describiendo las actividades en general de cada uno de los integrantes. En la siguiente tabla se describen las obligaciones de cada integrante de la mesa directiva.

*Tabla 1. Función de los integrantes de la mesa directiva. (Fuentes: INFONAVIT, 2010 Y POEJ, 2018).*

Puesto	Facultades y obligaciones
<b>Presidente</b> <b>Artículo 17 del Reglamento tipo de organización vecinal, implementado por el INFONAVIT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Convocar y Presidir las reuniones de la Asamblea Vecinal;</li> <li>b) Coordinar las actividades de los demás miembros (Titulares o suplentes) en la Asamblea Vecinal;</li> <li>c) Cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento de la Organización y las disposiciones de Legales aplicables;</li> <li>d) Convocar y presidir el proceso electoral para la renovación de los miembros los Comités integrantes de la Organización, así como dar a conocer sus resultados por escrito cuando no se instale la Comisión Electoral respectiva;</li> <li>e) Elaborar, con la asesoría del Tesorero, el presupuesto semestral o anual de gastos y/o inversión en las áreas comunes de la Organización;</li> <li>f) Las demás aprobadas por el setenta y cinco por ciento de los vecinos miembros de la Organización.</li> </ul>
<b>Secretario</b> <b>Artículo 18 del Reglamento tipo de organización vecinal, implementado por el INFONAVIT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Hacer una síntesis por escrito de los puntos tratados en la Asamblea Vecinal, debiendo anotar el día, lugar, hora, puntos tratados y resultados de la reunión. La redacción podrá constar en papel impreso por sistemas de computación;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>b) Ejecutar las directrices que le encargue el presidente de la Asamblea;</li> <li>c) Integrar el archivo general los libros de actas de las asambleas vecinales;</li> <li>d) Sustituir al presidente cuando éste se encuentre ausente, abandone el cargo o renuncie a sus funciones en caso de que el Suplente de este no asuma el cargo. En tal caso, se dejará constancia del carácter con que actúa mientras dure el encargo;</li> <li>e) Verificar el quórum y validez de las decisiones tomadas por la Asamblea;</li> <li>f) Las demás aprobadas por el setenta y cinco por ciento de los vecinos miembros de la Organización.</li> </ul>
<b>Tesorero</b> <b>Artículo 19 del Reglamento tipo de organización vecinal, implementado por el INFONAVIT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Hacer mensualmente la relación de ingresos y gastos de la Organización Vecinal;</li> <li>b) Llevar un archivo de todas las facturas pagadas por los vecinos miembros.</li> <li>c) Elaborar la lista mensual de vecinos solventes con las distintas obligaciones de la organización;</li> <li>d) Llevar el libro de contabilidad de la Organización.</li> <li>e) Las demás aprobadas por el setenta y cinco por ciento de los vecinos miembros de la Organización.</li> </ul>
<b>Vocal</b> <b>Artículo 24 del Reglamento del Comité de Juntas vecinales de Puerto Vallarta, Jalisco</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Suplir en caso de ausencia o renuncia de acuerdo al orden de su designación al presidente, secretario o Tesorero.</li> <li>b) Tendrán voz y voto en las sesiones ordinarias o extraordinarias que se lleven a cabo.</li> <li>c) Serán el Consejo de Vigilancia en cuanto al buen funcionamiento del Presidente Secretario y Tesorero, y en caso de observar alguna anomalía, podrán avisar al Ayuntamiento para que éste trate de solucionar el problema por la vía conciliadora.</li> <li>d) Ser nombrado a suplir los cargos, según le corresponda, ante la renuncia del presidente, secretario o Tesorero.</li> <li>e) Las demás relativas aplicables a su caso.</li> </ul>

Existe cierta preocupación de las organizaciones vecinales por resolver los problemas que enfrentan en su espacio residencial inmediato. Las principales áreas de intervención de los comités vecinales son, entre otras, la seguridad pública, la calidad de vida, el mantenimiento de los espacios públicos y de las calles, el control de la poda de árboles, la reparación de luminarias, la preservación de áreas verdes, la reparación de baches y el fomento de actividades culturales (Safa, 2011).

Sin embargo, la organización vecinal toma fuerza a partir de la unión y la participación de los condóminos. La organización vecinal genera poder vecinal y logra lo que ni las instituciones del Estado pueden hacer. El proceso de la construcción de la organización vecinal es al mismo tiempo un proceso de construcción de conocimiento colectivo y de formación de poder (Olmedo , 2014).

### *Gestión*

Según expresan Claudia Villamayor y Ernesto Lamas, gestionar es una acción integral, entendida como un proceso de trabajo y organización en el que se coordinan diferentes

miradas, perspectivas y esfuerzos, para avanzar eficazmente hacia objetivos asumidos institucionalmente y que se desearía que fueran adoptados de manera participativa y democrática (Huergo, 2014).

Según la RAE gestionar es hacer diligencias conducentes al logro de un negocio o proyecto. Es el arte de hacer posible un rumbo y alcanzar una meta en medio de las dificultades y de la imprevisibilidad de los acontecimientos, crear alternativas de viabilidad para los procesos que vive un grupo, una organización o una institución, lo que requiere ponderar, negociar, producir siempre nuevos consensos (Uranga, 2001).

La eficacia es fundamental en un área prioritaria como la gestión, es sinónimo de profundidad y rapidez en la mejora. El enfoque propuesto en la gestión eficaz tiene como fin aplicar un modelo que permite alcanzar ese objetivo con el efecto esperado: satisfacer la necesidad de gestionar las prioridades de una organización o institución de forma sistemática y eficaz (Merli, 1997).

También implica una articulación de procesos y resultados, corresponsabilidad y cogestión en la toma de decisiones, una concepción y una práctica respecto del poder, de la administración y de las formas de construir consensos y hegemonías dentro de una determinada organización o institución (Uranga, 2001).

Una gestión eficaz y la organización autónoma de los vecinos genera poder vecinal, es decir, poder de la colectividad local. Los vecinos eligen un comité o consejo que es su representante y su gobierno. Por su naturaleza vecinal, de relación y contacto inmediatos, el comité tiene la potencialidad para efectuar una gestión eficaz.

En tanto en un conjunto habitacional o fraccionamiento el poder vecinal es el producto de una gestión eficaz, que puede ser en distintos ámbitos, aunque principalmente se enfoca a la gestión de servicios públicos, administrativos y prioritariamente de gestión urbana (Carranza, 2014).

La gestión urbana es el compendio de múltiples métodos por los que las personas e instituciones, tanto públicas como privadas, planifican y gestionan los asuntos de la ciudad (Geur, 2017). En tanto que en el consenso internacional del CNUAH (Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos), se define que la buena gestión

urbana es la suma de las muchas formas en que los individuos e instituciones, públicas y privadas, planifican y administran los asuntos comunes de la ciudad.

### **El régimen de propiedad en condominio en Puebla y sus instrumentos legales**

Se considera régimen de propiedad en condominio aquel que se constituye sobre inmuebles que, debido a sus características físicas, permiten a sus titulares tanto el aprovechamiento exclusivo de áreas privativas, como el aprovechamiento común de las áreas que no admiten división (Gobierno del Estado de México, 2018).

En tanto la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México como la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Puebla, ambas definen de la misma forma el concepto de régimen de propiedad. Este régimen confiere a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad privativa, así como un derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto de las áreas o instalaciones comunes.

El derecho de copropiedad se rige principalmente a través de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla. Esta Ley es de interés y orden público. Tiene por objeto regular la convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes, y entre éstos y su administrador o Comité de Administración, mediante la conciliación, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

Por lo tanto, el régimen de propiedad en condominio funciona a través de la relación de la organización vecinal con las autoridades, con la finalidad de gestionar eficazmente los asuntos administrativos, urbanos y de servicios públicos de las unidades habitacionales o fraccionamientos.

### **Instrumentos legales que regulan el régimen de propiedad en condominio**

La organización vecinal bajo el régimen de propiedad en condominio está basada en instrumentos legales que los condóminos están obligados a respetar, de lo contrario, están expuestos a recibir sanciones o multas por parte de las autoridades de gobierno.

Los principales instrumentos legales de la organización vecinal bajo el régimen de propiedad en condominio son: el reglamento tipo de organización vecinal de ámbito

Federal, la ley que regula el régimen de propiedad en condominio del ámbito Estatal, la escritura constitutiva y el reglamento interno notariado de ámbito Municipal. La tabla 2 explica en que consiste cada uno de estos instrumentos a que ámbitos pertenecen y sus principios.

Tabla 2. Instrumentos legales dirigidos a la organización vecinal bajo el RPC. (Fuente: (INFONAVIT, 2010))

Ámbito	Instrumento legal	Principios
Federal	Reglamento tipo de organización vecinal	Tiene la finalidad de promover una adecuada convivencia social entre los integrantes de una comunidad, así como buscar una efectividad en la administración y mantenimiento del fraccionamiento o conjunto habitacional que pretendan un desarrollo habitacional sustentable
Estatal	Ley que regula el régimen de propiedad en condominio en Puebla	Tiene por objeto establecer las bases para regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio en el Estado de Puebla, así como su convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes, y entre éstos y su administrador o Comité de Administración.
Municipal	Escritura constitutiva	Documento público notarial, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.
Municipal	Reglamento interno Notariado	Conjunto de acuerdos de observancia obligatoria por los condóminos y residentes, en los que se establecen las normas internas de convivencia de un condominio y que constará en testimonio notarial.

## 1.2. Actores principales de la organización vecinal

Es importante tener presente que los habitantes no son los únicos actores involucrados en la organización vecinal, hay otras dos figuras fundamentales que son las autoridades de gobierno, así como las desarrolladoras y los prestadores de servicio, (promotores vecinales y los administradores de condominios).

El INFONAVIT considera como su ámbito de actuación principalmente a los condóminos, pero para que se logren sus objetivos se requiere la retroalimentación con las Autoridades de Gobierno y con los Prestadores de Servicio para llevar acciones que permitan generar condiciones propicias para una sana convivencia y calidad de vida dentro de sus conjuntos habitacionales. La tabla 3 describe a los actores principales de la organización vecinal y sus acciones.

Tabla 3. Actores de la organización vecinal y sus acciones. (Fuente: (INFONAVIT, 2010))

Actores	Acciones
<b>Autoridades de Gobierno: Instancias, Federales, Estatales y Municipales</b>	Su competencia es el desarrollo urbano, de la vivienda y de las organizaciones de los vecinos. Sus acciones en particular son: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Comprometer a autoridades y desarrolladores para impulsar acciones de organización vecinal.</li> <li>b) Registrar en el Ayuntamiento a los comités de vecinos constituidos.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>c) Informar y orientar sobre las instancias y programas del gobierno local y municipal en beneficio de la comunidad.</li> <li>d) Promover mejores modelos y prácticas de éxito probados en donde la sociedad civil ha participado; fortalecer la Ley de Vivienda y la Ley General de Asentamientos Humanos; y, promover la certeza jurídica de las Organizaciones Vecinales.</li> </ul>
<b>Prestadores de servicios: Desarrolladores, Promotores Vecinales Profesionales (PVP) y Administradores Profesionales de Vivienda (APV)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Establecer lineamientos básicos o requisitos esenciales para desarrolladores y constructores que permitan orientar el diseño de los desarrollos y que estos sean pertinentes para la promoción de la convivencia y el bienestar vecinal.</li> <li>b) Actualizar mediante cursos de capacitación a los asesores de crédito y vendedores con el fin de que propicien y motiven sobre la importancia de la convivencia, así como expliquen el reglamento interno y los aspectos de mantenimiento de la unidad habitacional de manera preventiva.</li> <li>c) Aplicar acciones de Organización Vecinal y desarrollo comunitario en Unidades y desarrollos habitacionales con presencia del Infonavit.</li> <li>d) Promover y divulgar los derechos y obligaciones del condómino.</li> </ul>
<b>Condóminos</b>	Los condóminos, como propietarios de vivienda del conjunto habitacional tienen derechos y obligaciones que cumplir mientras vivan bajo el régimen de propiedad en condominio.

Entre estos tres actores, los condóminos juegan el papel más importante, ya que son los más vulnerables cuando adquieren una vivienda que pasa a formar parte de su patrimonio. Por esto, es necesario que las mesas directivas adopten un modelo de organización vecinal que les permita conocer sus derechos y obligaciones, y llevar un modelo de gestión apropiado y, desde la programación de las asambleas vecinales, identificar con claridad las prioridades a tratar y cómo gestionar sus problemas y necesidades ante las autoridades.

Para un mejor desempeño de los actores en el ámbito de la organización vecinal se requiere de mucho trabajo, voluntad y que cubran perfiles y acciones que son básicos y necesarios, ya que en el actuar cotidiano la mayoría carece de estos y se olvidan de sus responsabilidades y obligaciones.

### **¿Qué es un Promotor Vecinal Profesional (PVP) y un Administrador Profesional de Vivienda (APV)?**

Para entender el rol de los prestadores de servicio, presentaremos su significado y el papel que desempeñan, ya que estos actores son los menos conocidos y solicitados en la organización vecinal.

Los prestadores de servicios especializados en la materia son pieza clave para mantener en operación los servicios públicos y privados que requieren los colonos para vivir cómoda y satisfactoriamente, para promover el desarrollo y bienestar personal, familiar y comunitario en las viviendas y las unidades habitacionales, e incluso para que éstas conserven e incrementen la plusvalía (INFONAVIT, 2010).

Para que la organización vecinal logre sus objetivos se requiere que las desarrolladoras, prestadores de servicios y el gobierno lleven a cabo acciones que permitan generar condiciones propicias a través del establecimiento de acuerdos y convenios de colaboración y de voluntad, así como alianzas con los desarrolladores, con el propósito de comprometerlos a apoyar y retroalimentar el desarrollo comunitario y vecinal en la unidades y desarrollos habitacionales.

### **Promotor Vecinal Profesional (PVP)**

El promotor vecinal es un facilitador experto en procesos de organización y gestión comunitaria que realiza sus actividades con apoyo de la gente de la misma comunidad y con especialistas o profesionales de diversos ámbitos asociados a los propios planes de organización vecinal. El promotor vecinal es un consultor de procesos (INFONAVIT, 2010).

La labor del promotor vecinal es fomentar el régimen de propiedad en condominio y la cultura vecinal a través de talleres y actividades de convivencia entre los condóminos. Una vez logrado el objetivo del promotor vecinal, este se podrá retirar y dejar a los representantes de la mesa directiva para que ellos gestionen las necesidades de su conjunto habitacional.

El promotor vecinal es un profesional certificado por el Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales; es un capacitador para la mesa directiva o comité vecinal, ya que su función es compartir sus conocimientos de organización y gestión de servicios públicos para la mejora del conjunto habitacional, fraccionamiento o condominio.

Un promotor vecinal, para desempeñar sus funciones, tiene que estar debidamente evaluado y certificado por un estándar de competencia, con base en el modelo de

organización vecinal relacionado con el sector vivienda, este certificado tiene una vigencia de 5 años.

En el año 2010 el Infonavit creó el programa “Vivir Infonavit”, en el cual buscaba contribuir al bienestar y patrimonio de los trabajadores y sus familias y, además de proveer más viviendas, buscaba la conservación y el aumento de la plusvalía de estas. Este programa recalcaba como indispensable la colaboración de un promotor vecinal donde su función es la de orientar a los vecinos en cuanto al diagnóstico de la zona habitacional, a la elaboración de programas de trabajo, dar seguimiento a sus programas de organización vecinal y, sobre todo, para la autogestión de servicios y apoyos para la zona habitacional.

### **Administrador Profesional de Vivienda (APV)**

El administrador de condominios tiene la tarea de gestionar los asuntos administrativos y servicios públicos del condominio, fraccionamiento o conjunto habitacional. Tiene que estar certificado por el Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales (INFONAVIT, 2010).

Según la directora del área técnica, Infonavit pide como requisito que este administrador cuente con el servicio de un promotor vecinal para que, en conjunto, puedan llevar la administración de un condominio; lo solicita de este modo ya que, cuando la desarrolladora finaliza la construcción de viviendas y está en el proceso de escrituración puede pedir el servicio de una administradora y que los pagos de mantenimiento sean descontados a los condóminos vía nómina (Entrevista 5).

En la siguiente tabla se muestran las funciones y obligaciones del PVP y del APV, así como la diferencia que hay entre uno y otro; los roles de ambas figuras se contemplan en el Reglamento tipo de organización vecinal, un documento interno elaborado por Infonavit en Julio de 2010 (INFONAVIT, 2010).

Tabla 4. Funciones y obligaciones de los PVP y APV. (Fuente: Reglamento tipo de organización vecinal)

Funciones y obligaciones de Promotores Vecinal Profesional (PVP)	Funciones y obligaciones de Administrador Profesional de Vivienda (APV)	Diferencia entre PVP Y APV
<p><b>Funciones:</b> a) Apoyar la creación de una cultura de responsabilidad social y ecológica en las unidades habitacionales, desarrollando competencias para fomentar la convivencia vecinal y comunitaria, organizada y armónica, que propicien un mejoramiento de la calidad de vida y la generación de plusvalía, favoreciendo la autonomía y autogestión de las comunidades.</p> <p><b>Obligaciones:</b> a) Fomentar entre los vecinos la creación de sus respectivas organizaciones vecinales y la adopción de valores de cultura vecinal entre ellos; b) Colaborar en la gestión ante las autoridades correspondientes para dar certeza y personalidad jurídica a las Organizaciones Vecinales. e) El Promotor Vecinal deberá estar certificado por el Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales (CONOCER) que lo declarará apto intelectual y moralmente para cumplir con las responsabilidades que el puesto</p>	<p><b>Funciones:</b> Gestionar de manera óptima los recursos de la organización vecinal y con ello contribuir a lograr la sustentabilidad de la unidad habitacional y las viviendas que la integran, viendo por su desarrollo y conservación a) El Administrador Profesional Vecinal, antes de desempeñar su cargo, firmará un contrato de servicios profesionales con la Asamblea Vecinal, el cual será renovado anualmente; b) El Administrador Profesional Vecinal deberá estar certificado por el Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales (CONOCER); c) El cargo de Administrador Profesional Vecinal será remunerado; su salario será fijado por la Asamblea de Vecinos.</p> <p><b>Obligaciones:</b> a) El Administrador Profesional Vecinal de La Organización tendrá facultades de representación propias de un apoderado para actos de administración de bienes, así como para pleitos y cobranzas; b) El Administrador Profesional Vecinal deberá elaborar reportes mensuales de su gestión, balance financiero, y memoria fotográfica de cómo se desarrolla el Plan Comunitario aprobado por La Organización; c) Sin perjuicio de lo mencionado en el inciso anterior, el Administrador Profesional Vecinal deberá informar y rendir cuentas de su gestión a los vecinos cuando éstos así se lo requieran a través de la Asamblea</p>	<p>El PVP fomenta la cultura de la organización vecinal, capacita a la mesa directiva para que ellos mismos gestionen las necesidades de su conjunto habitacional ante las autoridades de gobierno, es una labor social la que desempeñan.</p> <p>En cuanto el APV se encargan de gestionar los asuntos administrativos y de servicios públicos del conjunto habitacional ante autoridades y proveedores con la finalidad de mantener la sustentabilidad y plusvalía del conjunto y de sus viviendas que la integran; todas estas funciones son estipuladas bajo un contrato firmado ante la asamblea, donde la mesa directiva se compromete a remunerarlos económicamente a través de un salario.</p>

### 1.3. Metodología de la investigación sobre la organización vecinal

Para el desarrollo de la investigación de la organización vecinal de la Sección 5 b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco, y desde el desglose del problema y el objetivo de estudio, así como de los conceptos básicos, se utilizaron las siguientes fuentes directas e indirectas de información, con el privilegio de información obtenida en trabajo de campo, como se presenta a continuación.

#### **Fuentes directas e indirectas de la investigación y procedimientos de estudio**

Para la realización de esta investigación se partió del concepto de organización vecinal, tomando en cuenta el punto de vista de los actores involucrados, no solo de los habitantes, pues se engloba el concepto de organización vecinal bajo el régimen de propiedad en condominio que incluye a desarrolladoras, habitantes, autoridades de gobierno y prestadores de servicios, como el PVP y los APV.

Para identificar cuáles son los factores de peso que han obstaculizado la organización vecinal en la Sección 5b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco y sugerir alternativas de mejoramiento, se utilizaron diferentes métodos e instrumentos de investigación, tanto de tipo directo como indirecto.

Entre las fuentes directas se diseñó y aplicó una encuesta, acompañada de entrevistas dirigidas a los actores clave y observación de sitio. Las fuentes indirectas consistieron en la consulta de bibliografía de artículos, libros y tesis sobre la organización y cultura vecinal, manuales del Infonavit, hemerografía de artículos impresos y periódicos digitales, así como documentos oficiales como normas, planes y programas urbanos de ámbito federal, municipal y local.

Como parte de las fuentes directas de la investigación se utilizó una encuesta. El diseño de este instrumento tuvo como objetivo conocer y analizar el perfil de los habitantes y sus antecedentes, el lugar donde habitaban anteriormente y la percepción sobre su organización vecinal, cómo perciben los problemas que se presentan en su sección y qué es lo que estarían dispuestos a proponer y a realizar para mejorar su vecindario a través de la organización vecinal.

También se analizó la imagen urbana de la zona de estudio en la dimensión urbana a lado de la dimensión social, la dimensión ambiental y el aspecto legal en cuanto a conocimientos de los instrumentos que los rigen como condóminos bajo el régimen de propiedad en condominio, a través de observación directa, entrevistas y revisión documental.

En la dimensión urbana se analizó la imagen urbana de la Sección 5 b, ya que esta ha impactado de forma negativa a la plusvalía de las viviendas y a la calidad de vida de los habitantes, pues se encontraron áreas compartidas en estado de deterioro, así como cajones de estacionamiento y ciclovías invadidas por comercio ambulante, áreas verdes con mobiliario vandalizado y un lago contaminado con aguas negras que perjudica la salud de los habitantes.

En la dimensión social, se buscó conocer el perfil social de los habitantes, el lugar de procedencia y el nivel de conocimiento que tienen acerca del régimen de propiedad en condominio. Para obtener esta información se implementó una encuesta, que nos permitió saber cómo es su organización vecinal, el nivel de participación ante temas vecinales y la forma en la que se organizan para gestionar los problemas de su sección.

En la dimensión ambiental se preguntó a los habitantes acerca de la percepción que tienen acerca de los espacios compartidos, en el aspecto de limpieza y la imagen de sus ciclovías, parques y jardines. Se buscaba saber si están conscientes del uso que se les da a estas áreas y qué aspectos buscan mejorar.

Se diseñó una encuesta dirigida a los habitantes que consistió en 29 preguntas, agrupadas en 4 secciones: perfil del habitante, cómo perciben la Sección en la que habitan, su gestión vecinal y su conocimiento sobre el régimen de propiedad en condominio. Este instrumento se aplicó a 100 propietarios, en un promedio de 7 a 10 personas por privada en la Sección 5b, para conocer los factores que han obstaculizado su organización vecinal. (Ver formato de encuesta en Anexo).

Para tener más información que contribuyera a esta investigación se aplicaron entrevistas a exintegrantes e integrantes de la mesa directiva de la zona de estudio y a representante de la Sección 1. Se entrevistó a la jefa del departamento técnico del INFONAVIT, a

propietarios técnicos que han participado en la creación de este tipo de desarrollos habitacionales y a un promotor y administrador vecinal.

Con base en la información recabada se pudo elaborar un par de análisis FODA para conocer las partes positivas y negativas internas y externas, los puntos críticos, así como los aspectos y áreas que se pueden mejorar.

#### 1.4. Conclusión

A partir de la revisión de los fundamentos conceptuales de la organización vecinal, se comprende su función a través del régimen de propiedad en condominio, la gestión vecinal a través de sus mesas directivas e instrumentos legales. Según el Infonavit, la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, el Reglamento Tipo de Organización vecinal, la escritura constitutiva de la propiedad del inmueble notariada y el Reglamento Interno de Condóminos, son los instrumentos esenciales de la organización vecinal bajo el régimen de propiedad en condominio.

Los instrumentos legales, nos indican que los actores principales de la organización vecinal son los condóminos, las autoridades de gobierno y los prestadores de servicio: los PVP y los APV.

La organización vecinal se analiza en esta tesis desde un enfoque cualitativo a fin de conocer la percepción que tienen los condóminos de su organización vecinal y de los factores que la componen, por lo que la fuente de información principal serán las encuestas y entrevistas. Asimismo, el concepto de organización vecinal se analiza desde la dimensión urbana, social y legal.

## Capítulo 2. Origen, desarrollo y estado actual del conjunto habitacional Misiones de San Francisco

Este capítulo describe el origen, desarrollo y estado actual del conjunto habitacional Misiones de San Francisco. Muestra las características y el contexto de la zona de estudio, nos ayudaran al análisis y a la comprensión de los capítulos siguientes para entender los factores que debilitan su organización vecinal y las problemáticas que generan a la sección 5 b en el aspecto social y de imagen urbana.

## 2.1. Antecedentes y ubicación del conjunto habitacional Misiones de San Francisco y en específico de la Sección 5 b como caso de estudio

### **Origen del conjunto habitacional Misiones de San Francisco**

La desarrolladora GEO, inició operaciones en la localidad de San Jacinto con el proyecto Villas san Jacinto, aledaño a lo que actualmente es Misiones de San Francisco; debido al éxito que obtuvieron en la construcción de Villas San Jacinto; arrancaron con otro proyecto considerado como megadesarrollo por su cantidad de viviendas y traza urbana, fue nombrado como conjunto habitacional Misiones de San Francisco. Ubicado sobre el antiguo Camino al Pueblo contiguo de San Lorenzo Almecatla, este gran conjunto habitacional colinda con la vía del ferrocarril que sirve a la planta armadora VW, el periférico ecológico y la autopista México Puebla.

Este gran conjunto fue creado para contribuir a la oferta de vivienda para los trabajadores de la planta armadora de la Volkswagen y el parque industrial FINSA. La armadora VW y su parque tecnológico FINSA concentra el mayor número de trabajadores de la industria manufacturera en Puebla, el conjunto habitacional de la VW 1 y 2 y otros que se siguen creando. Tratando de contribuir a la demanda de vivienda para los trabajadores de esta zona industrial.

Misiones de San Francisco fue un megaproyecto habitacional concebido con 12 secciones que, en su publicidad, prometía ser un buen lugar para vivir. El diseño arquitectónico y urbanístico del conjunto era muy atractivo y agradable, bajo la temática Colonial Mexicano y novedoso, con algunos mosaicos de talavera, con colores vistosos en las fachadas de las viviendas. Las áreas verdes de los numerosos jardines y camellones lucían limpios, las ciclovías, plazuelas y andadores favorecían la vida recreativa y salud física de quienes llegaran a habitar en Misiones.

Tres lagos<sup>2</sup> y 15 parques con juegos infantiles, áreas deportivas y gimnasios al aire libre, distribuidos en las diferentes secciones del conjunto y en sus colindancias, ofrecían para su época una calidad de vida única para este tipo de conjuntos habitacionales que, comúnmente proporcionan viviendas mínimas carentes o con reducidos espacios públicos bien acondicionados.



*Fotografía 1. Acceso al C. H. Misiones de San Francisco. Fotografía de la jornada de oriente*



*Fotografía 2. Sección 5 b, recién creada del C. H. M. de San Francisco. Fotografía de Adriana Cabrera Velázquez*

Misiones fue concebido como un gran desarrollo habitacional que proporcionaría vivienda unifamiliar y en departamentos para 18,000 familias, según información obtenida en las entrevistas concedidas por informantes clave (Ayala, 2018). Ocupando una superficie total de 688, 997.92 m<sup>2</sup><sup>3</sup>, las 12 secciones de este conjunto habitacional se fueron construyendo progresivamente en 3 etapas que, ocuparon los terrenos de cultivo de maíz de productores ejidales de los municipios de Coronango y Cuautlancingo.

La desarrolladora planeó construir cuatro megacisternas para abastecer de agua potable a 14,000 (Marlo, 2018) del total de las viviendas previstas. Los compradores de estas viviendas consideraron un gran beneficio la prometida abundancia de agua en Misiones, pues los vendedores prometían a los clientes que nunca faltaría el agua potable en este conjunto habitacional (Ayala, 2018), como sucede frecuentemente en otros conjuntos habitacionales de la ciudad.

La empresa construyó casas en este nuevo conjunto en tres grandes etapas de construcción, hasta llegar a un total de más de 14,000 viviendas. La primera etapa

---

<sup>2</sup> En la zona donde se construyó Misiones existían varios cuerpos de agua naturales y uno de ellos fue aprovechado para crear uno de los lagos del proyecto para el conjunto habitacional, como lo expresó uno de los informantes clave de esta investigación.

<sup>3</sup> Superficie obtenida de Google maps

comenzó en el año 2007 y llegó al año 2009, durante la cual se construyeron las primeras 4 secciones. Entre 2009 y 2012 se construyó la segunda etapa a través de 5 secciones más. Y la tercera etapa, en la que se construyeron las últimas 4 secciones, abarcó del 2012 al 2014, cuando GEO se declaró en quiebra financiera (Marlo, 2018), sin haber concluido este nuevo desarrollo habitacional. El plano nos muestra la ubicación de las tres etapas, donde etapa 1 está indicada como E-1, etapa 2 como E-2 y etapa 3 como E-3.



Plano 1. Ubicación de las tres etapas de Misiones de San Francisco. Fuente: elaboración propia, usando Google maps

## Tipología

La sección 5 b forma parte del conjunto habitacional misiones de san francisco, se construyó en el año 2011, en la segunda etapa del plan maestro que ejecutó la desarrolladora casas Geo, también fue nombrada el santuario, cuenta con 1,056 viviendas según datos proporcionados por encuesta aplicada a ex colaborador de la empresa; aún no se han hecho censos oficiales por el INEGI, por lo que datos exactos no existen actualmente.

Las viviendas son pequeñas, los departamentos son de 47 m<sup>2</sup> cada uno, son viviendas en vertical con un valor de \$350,000.00 aproximadamente. sin embargo, cuenta con 2 recamaras, sala comedora, cocina, un baño y patio de servicio; sus fachadas son con colores variados y llamativos, los cuales sobresalen y hacen que el ambiente en cuanto al aspecto visual no sea rígido y uniforme.



Fotografía 3. Interior de vivienda en la sección 5b.  
fotógrafo: ACV, 2012



Fotografía 4. fachadas de viviendas de la sección 5b.  
fotógrafo: ACV, 2018

Como rasgos generales la sección 5 b es cerrada con dos accesos, uno colinda con calle Emiliano zapata y el otro con calle central san Lázaro, tiene una ciclovía la cual abarca toda la calle principal nombrada avenida las flores, ahí se encuentra uno de los vasos reguladores, agua que desemboca en el canal del rio Atoyac. El plano nos indica el polígono del Conjunto habitacional Misiones de San Francisco y dentro de este, la ubicación de la Sección 5 b con color amarillo.



El plano 2. Ubicación de la sección 5 b dentro del polígono del conjunto habitacional Misiones de san Francisco.

Fuente: elaboración propia, usando Google maps

En cada una de las tres etapas se construyeron las respectivas secciones antes mencionadas, cada una de las cuales estuvo integrada por viviendas en tres tipologías, pie de casa horizontal, casa en dos niveles horizontal y departamentos en bloques de edificios.

La siguiente tabla muestra la tipología de las viviendas de cada una de estas secciones, las viviendas se agruparon en conjuntos de pie de casa de un solo nivel, como se observa en todas las secciones de la primera etapa y en algunas de la segunda etapa, también en casas de dos niveles como se construyeron en la segunda y tercera etapa, y en conjuntos de edificios de departamentos como se construyeron en las Secciones 5 a y 5b de la segunda etapa y en tres secciones de la tercera etapa.

*Tabla 5. Tipología de las viviendas del C.H. Misiones de San Francisco por etapas. (Elaboró ACV, 2018)*

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA						
ETAPA	SECCIÓN No.	TIPO DE VIVIENDAS	VIVIENDAS	VALOR (Aproximado)	DIMENSIÓN	SECCIÓN
PRIMERA ETAPA	La cuchilla	Pie de casa	Horizontal	\$430,000.00	43 m2	Abierta
	1	Pie de casa	Horizontal	\$430,000.00	43 m2	Abierta
	2	Pie de casa	Horizontal	\$430,000.00	43 m2	Abierta
	3	Pie de casa	Horizontal	\$430,000.00	43 m2	Abierta
SEGUNDA ETAPA	5 A	Departamentos	Vertical	\$350,000.00	47 m2	Cerrada
	5 B	Departamentos	Vertical	\$350,000.00	47 m2	Cerrada
	6	Pie de casa	Horizontal	\$430,000.00	43 m2	Cerrada
	7	Pie de casa	Horizontal	\$430,000.00	43 m2	Abierta
	8 (cafetales)	Casa de dos niveles	Horizontal	\$750,000.00	43 m2 de terreno y 71 m2 de construcción	Cerrada
TERCERA ETAPA	9 A	Departamentos	Vertical	\$350,000.00	47 m2	Cerrada
	9 B	Casa de dos niveles	Horizontal	\$750,000.00	43 m2 de terreno y 71 m2 de construcción	Cerrada
	10	Departamentos	Vertical	\$350,000.00	47 m2	Abierta
	11	Departamentos	Vertical	\$350,000.00	47 m2	Cerrada

En lo que respecta la disposición urbanística, cada una de estas 12 secciones tiene un diseño particular, sin embargo, destaca que cada una cuenta con parques y jardines y algunas con áreas deportivas. Aunque no son contiguas las secciones, la Avenida Central, da acceso peatonal y vehicular a cada una de ellas y es la ruta principal que sigue el transporte público.

El proyecto del conjunto habitacional consideró la construcción de una escuela primaria y secundaria que está ubicada en la parte central de Misiones. Un salón de usos

múltiples para los habitantes de misiones colinda con la escuela, donde en los primeros años se impartían talleres de artesanías, manualidades y artísticos, actualmente se usa como oficinas administrativas del Municipio de Coronango.

En la entrada principal del conjunto, así como en las entradas de cada sección se destinaron los predios para los comercios, en la actualidad las ciclovías y banquetas están invadidas por comerciantes ambulantes.

## 2.2. Desarrollo del conjunto habitacional Misiones de San Francisco

### **Primera etapa**

La primera sección que se construyó para formar Misiones fue *La Cuchilla*. Poco tiempo después, la Sección 1 fue construida entre el Río Atoyac y la avenida Central, las Secciones 2, 3 y 8 colindantes con la avenida Central, que es la calle principal del conjunto habitacional. Esta fue la primera etapa constructiva y de entrega de casas. En ese momento el desarrollo se encontraba en buenas condiciones. Y lo más atractivo, según las encuestas realizadas a los habitantes eran los parques y ciclovías.

Misiones de San Francisco se encontraba entonces en su mejor momento, los pocos condóminos que habitaban el desarrollo cumplían con las cuotas de mantenimiento, el número de morosos era bajo, y la desarrolladora como la administradora cuidaban que el reglamento de condóminos se respetara. Sin embargo esto no fue suficiente, aunque organizaban asambleas para tratar temas básicos del conjunto y las secciones, se olvidaron de impartir pláticas de inducción para fomentar la cultura vecinal y obligaciones relacionadas con el régimen de propiedad en condominio.

En cuanto la organización vecinal, cada sección comenzaba a formar su respectiva mesa directiva y se formó una mesa directiva general a la cual llegaban todos los asuntos de suma importancia. Los representantes de mesas directivas en ese entonces no tenían mayor dificultad para gestionar temas relevantes del conjunto habitacional, sobre todo porque Misiones de San Francisco tenía pocos habitantes, contaba con los servicios de una empresa administradora de condominios y las condiciones de habitabilidad eran buenas en esta etapa, que abarca de 2007 a 2009 (Díaz, 2018).

## **Segunda etapa**

En la segunda etapa que va de los años 2009 a 2012, se construyeron las secciones 4, 5, 5b, 6 y 7 colindantes a la Central de ferrocarril San Lázaro. En ese momento comenzaban a surgir conflictos entre los condóminos y la desarrolladora; como el conjunto contaba con más habitantes, surgía mayor demanda en cuanto a los servicios públicos; sobre todo para el servicio de agua potable y el tratamiento de las aguas residuales del conjunto en los lagos formados por los vasos reguladores.

Un técnico de este tipo de conjuntos habitacionales entrevistado comentó que las desarrolladoras tienen buenas intenciones con este tipo de proyectos, pero desafortunadamente su cierre no se logra a causa de conflictos económicos que pueden presentar las empresas. Este proyecto fue el último que Casas Geo ejecutó en Puebla, ya que la empresa desarrolladora detuvo sus actividades justo cuando estaba por finalizar la construcción de este desarrollo, motivo por el cual Misiones de San Francisco hoy en día es una de los conjuntos habitacionales con más carencias de servicios públicos, sobre todo del agua potable (Ánónimo, 2017).

Este desarrollo despegó en el año 2007 con la idea principal de mostrar un concepto ecológico y funcional en su equipamiento urbano; sobre todo con la creación de 3 lagos, que se formaron con la captación de aguas pluviales y tuvieron la función de vasos reguladores de aguas mediante una planta tratadora, estos fueron diseñados de la siguiente manera:

Con tres vasos reguladores, uno ubicado en la sección 1, el segundo en la sección 9 y el tercero como punto de almacenamiento que concentra el agua pluvial de ambos vasos, esta concentración se encuentra en la Sección 5 b. La idea de este captador es que libere agua al manto acuífero, pero cada vez que llovía el agua se desbordaba hacia los departamentos ubicados en planta baja inundándolos con 30 cm aproximadamente. A finales del 2013, este fue modificado en su conexión para evitar que se desbordara, a liberar el agua, canalizando directamente hacia el río Atoyac.

En cuanto a la planta tratadora, el ayuntamiento nunca la ha hecho funcionar por el alto costo de mantenimiento que implicaría. La planta tratadora se ubica frente a la Cuchilla, a un lado de la Sección 1.



*Fotografía 5. Planta tratadora Misiones de San Francisco. (Fuente: ACV, 2017)*

Aunque los condóminos que llegaron a habitar esta segunda etapa siguieron formando sus mesas directivas con apoyo de la mesa directiva general, la relación con la administradora ya no era buena: empezaban a surgir condóminos morosos, argumentaban que las cuotas eran elevadas y los servicios deficientes. Al mismo tiempo se retiraron del conjunto habitacional tanto la administradora y como la desarrolladora, esta última dejando obras inconclusas, como la planta tratadora de agua, el vaso regulador de la Sección 5 b, megacisternas sin sistema de bombeo.

A finales de esta segunda etapa, la calidad de la calidad de vida disminuyó, ya no eran buenas como en la primera etapa. Los servicios públicos como el suministro de agua potable y servicio de limpia ya no eran suficientes para las personas que ya habitaban desde entonces la segunda etapa de Misiones de San Francisco, los parques y otras áreas compartidas lucían sucias, las ciclopistas y banquetas comenzaban a ser ocupadas por puestos ambulantes y la inseguridad aumentaba más.

### **Tercera etapa**

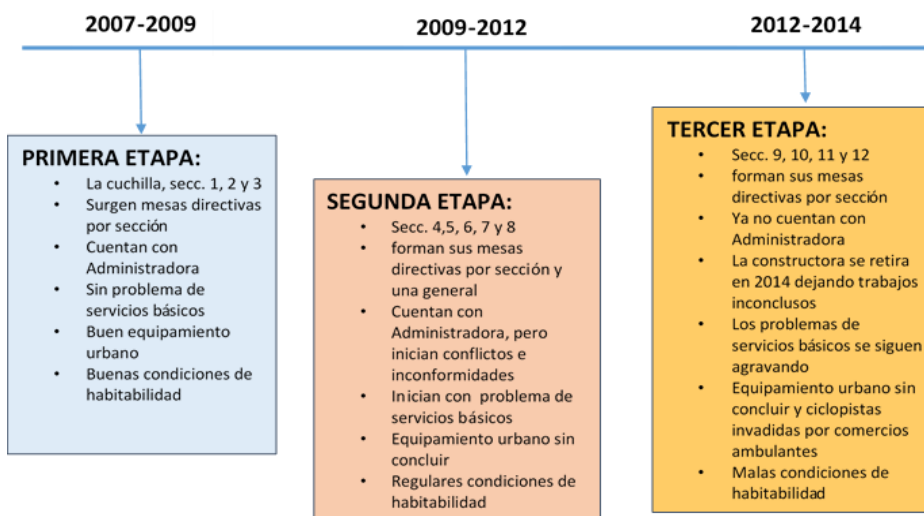
La tercera etapa de este conjunto habitacional, que va del año 2012 al 2014 estuvo conformada por la creación de viviendas en las secciones 9, 10 y 11, mismas que fueron construidas sobre la Avenida Central. Estas viviendas fueron entregadas a los condóminos a partir del 2012, año en que los habitantes se quedaron sin el servicio de la administradora

que realizaba los trabajos de mantenimiento; sin embargo, en ese entonces la mayoría de las áreas compartidas aún se encontraban en buen estado.

En esta etapa las mesas directivas se organizaban para contratar los servicios de otra administradora, lo cual ya no fue posible a causa del desinterés de la mayoría de los condóminos. Únicamente la sección 9 y 8 continuaron con el servicio de administración condominal. Los propietarios de la Sección 9 a través de descuentos vía nomina pagan el servicio de un Administrador Profesional de Vivienda, los condóminos no saben con exactitud de cómo es que se les ha impuesto pagar de este modo, ya que comentan que actualmente no están satisfechos con los servicios que este administrador les ofrece. (Entrevista 4); en cuanto a la Sección 8, la mesa directiva se organiza para revisar y dar seguimiento a los asuntos administrativos de su sección, como tema primordial es verificar el trabajo que desempeña su Administrador Profesional de Vivienda.

La deficiencia de los servicios públicos se fue agudizando, ya no solo eran los inconvenientes con el agua potable y los vasos reguladores inservibles y contaminados. Con el tiempo el conjunto habitacional se poblaba de más habitantes y surgía desabasto en el servicio de limpia a causa de que los contenedores son muy pequeños y solo 2 camiones recolectan la basura de las 12 secciones; el alumbrado público dejó de funcionar en las avenidas principales, la mayoría de las luminarias no han sido reparadas a pesar de las insistentes peticiones que han hecho los habitantes afectados.

**Esquema 1. Línea de tiempo del conjunto habitacional Misiones de San Francisco.**  
(Fuente: Elaboración propia)



A principios del año 2013 la imagen urbana ya se deterioraba. Las ciclovías y jardineras de la calle principal del conjunto habitacional empezaron a ser invadidas por puestos de vendedores ambulantes. A pesar de que las mesas directivas de las 12 secciones elaboraron oficios con las firmas de los habitantes para pedir a las autoridades el desalojo de estos comerciantes informales no han recibido respuesta y se han extendido en ambas aceras y ciclovías a lo largo de la Avenida Central.

El ambulante lo iniciaron los propios condóminos y poco tiempo después estos fueron respaldados por las organizaciones Antorcha Campesina y 28 de octubre. En la actualidad el ambulante no solo invade espacios públicos del conjunto habitacional de tipo condominal, también contamina la imagen urbana con puestos y casetas ya colocados de forma permanente.

### 2.3. Estado actual del conjunto habitacional Misiones de San Francisco

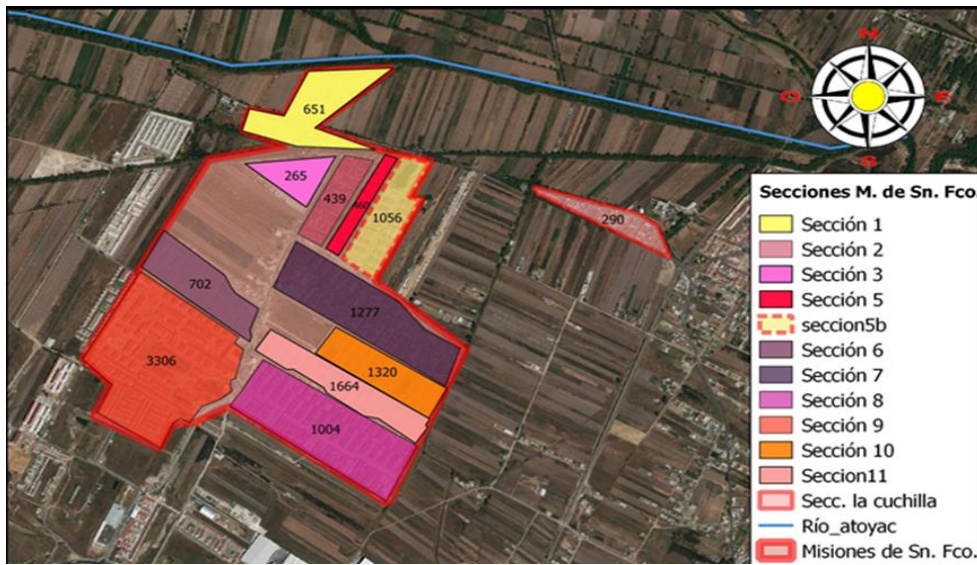
Actualmente, gran parte de las viviendas del MSF han sido puestas en renta por sus dueños. Algunas están en abandono e invadidas por personas ajenas. En cuanto a algunas áreas compartidas están sin haber concluido su construcción, las fachadas de escuelas y viviendas tienen grafitis y el mobiliario de parques y jardines está inservible por el deterioro y el mal uso.



Fotografía 6. Condiciones actuales de algunas zonas de Misiones de San Francisco, como parques y estación central.  
(Fuente: ACV, 2017)

En el siguiente plano se puede observar el polígono del conjunto habitacional Misiones de San Francisco y sus doce secciones. Las cantidades que aparecen dentro de cada polígono indica el número de viviendas.

*Plano 3. Ubicación de las 12 secciones del conjunto habitacional Misiones de San Francisco.  
Fuente: elaboración propia, usando Google maps*



Las ciclovías siguen siendo invadidas por el ambulante comercial encabezado por dos agrupaciones ajenas al conjunto, los condóminos continúan pidiendo ayuda para retirar estos puestos que bloquean su uso público y contaminan la imagen visual del conjunto habitacional. En la campaña electoral de 2018 una candidata a diputada federal prometió a los habitantes la reubicación de estos puestos ambulantes (Díaz, 2018).

Los habitantes han sido muy insistentes en solicitar el apoyo de las autoridades para regular los servicios básicos, ya que este conjunto habitacional no está municipalizado<sup>4</sup>. Por esta razón los condóminos actualmente tienen que pagar el servicio de alumbrado en Panzacola, el predial y servicio de limpia en Coronango y el servicio de agua en Cuautlancingo; estos servicios son muy deficientes, sobre todo el del agua. (Azteca Puebla, 2016)

En cuanto al servicio del agua potable, hay tres megacisternas sin funcionar, que se encuentra sin sistema de bombeo. La constructora GEO las dejó completamente llenas, pero sin concluir las instalaciones, por lo que no operan actualmente.

Las dos megacisternas que están habilitadas surten de agua potable a Misiones de San Francisco y también a otros conjuntos colindantes ya existentes y a otros que ya están por concluir su construcción como el fraccionamiento nuevo sendero.

Los habitantes no sólo han mostrado su inconformidad por la falta de agua, también se muestran inconformes por la falta de saneamiento e incluso han acudido a medios de comunicación como a periódicos y televisoras locales para manifestar su preocupación.

Actualmente en esta zona se están construyendo más fraccionamientos como Nuevo Sendero y Terranova, lo que implica que aun más habitantes necesitaran de forma oportuna los servicios básicos, lo cual es preocupante para los condóminos de Misiones de San Francisco, ya que la demanda, sobre todo de agua potable y el servicio de limpia, será aún más grande.

---

<sup>4</sup> Según el artículo 82 de la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla: El fraccionador, una vez concluida la ejecución de la urbanización total del fraccionamiento, de conformidad con el proyecto definitivo autorizado, solicitará a la autoridad competente la municipalización correspondiente. Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas podrán municipalizarse parcialmente. Para tal efecto el fraccionador comunicará por escrito a la autoridad competente la conclusión de las obras, con objeto de que las inspeccione, apruebe y las reciba, emitiendo la resolución correspondiente. La autoridad competente determinará el plazo para emitir la resolución que corresponda, contados a partir de la recepción de la solicitud.



Fotografía 7. Construcción de nuevos desarrollos aledaños a Misiones de San Francisco. (Fuente: ACV, 2018)

### **Situación actual de las mesas directivas**

Los comités vecinales del conjunto Misiones de San Francisco están formados por grupos de propietarios que se encargan voluntariamente en gestionar los asuntos de su sección en cuanto a temas administrativos y servicios públicos ante las autoridades de gobierno y proveedores de servicios. Este comité vecinal es elegido ante una asamblea que se convoca con una semana de anticipación. Cada uno de los integrantes es elegido bajo un nombramiento específico, básicamente se conforma por un representante, un tesorero, un vocal y un secretario<sup>5</sup>.

Misiones de San Francisco, al ser un megadesarrollo conformado por 12 secciones, ha tenido una organización débil y sus acciones han tenido bajo impacto ante la magnitud de los problemas de administración y servicios que padece. El individualismo predomina de forma notoria, la mayoría de los habitantes se muestran indiferentes ante los temas que competen para la mejora de su conjunto habitacional, además de otros numerosos problemas que se pudieron saber a través de las encuestas realizadas, como calles y ciclistas invadidas por el ambulante comercial, inseguridad y delincuencia.

Cabe mencionar que los asuntos que se deciden para la mejora del conjunto habitacional y de cada sección tienen que ser tomados por medio de votación y a través de una asamblea (Reglamento tipo de organización vecinal, 2010); no por el hecho de que

---

<sup>5</sup> Según la secretaría de gobernación de la Ciudad de Puebla, los miembros de las Mesas Directivas de Vecinos durarán en su cargo un periodo de dos años, pudiendo ser reelectos únicamente por un término igual al de su ejercicio.

sean los representantes vecinales quiere decir que ellos son libres de tomar decisiones sin antes consultar a los demás condóminos.

En el conjunto habitacional Misiones de San Francisco, sólo en algunas de las secciones como la 1, 8, 9 y 5b se convoca a las asambleas ordinarias. Siguiendo el protocolo establecido que establece el Reglamento tipo de organización vecinal, Infonavit. Por lo general se convoca las asambleas extraordinarias cuando surge algún asunto de carácter urgente; estas asambleas no tienen como tal un orden del día, por lo que es complicado llevar un seguimiento de los asuntos y problemas vecinales condominales a tratar y es complejo concluir, y cerrar los temas, ya que la mayoría de los condóminos sacan a flote asuntos que no estaban planteados para dicha asamblea.

Hoy en día la mesa directiva general ya está desintegrada y cada sección cuenta con sus propios representantes que llevan a cabo la gestión de servicios y necesidades que van surgiendo en sus secciones; los resultados obtenidos no siempre han sido exitosos y han tenido que insistir ante el caso omiso de las autoridades y la poca participación de los condóminos y el individualismo que cada vez es más notorio.

Esquema 2. Conformación de las mesas directivas de cada sección por etapas. Fuente: Elaboración propia



Sin embargo, la organización vecinal existente, aun siendo débil, trata de gestionar la mejora de los servicios públicos. En una de las visitas de campo se pudo observar que los representantes de algunas mesas directivas lograron reunir a un pequeño grupo de condóminos para exigir la dotación del servicio al exterior de las instalaciones de las oficinas de Misiones de San Francisco, dando como plazo una semana a las autoridades para resolver la falta de agua en el conjunto habitacional; de no ser así volverán a bloquear el acceso a periférico.



*Fotografía 8. Manifestación de un pequeño grupo de habitantes exigiendo a las autoridades de Coronango resolver la falta de agua en Misiones de San Francisco. Fotógrafo: ACV, enero 2019*

#### **2.4. Antecedentes y estado actual de la Sección 5b**

El caso de estudio de la presente tesis se enfoca a la organización vecinal de la Sección 5 b, perteneciente al conjunto habitacional Misiones de San Francisco. La construcción de esta sección inició a finales del 2010 y su conclusión fue a principios del año 2011. En abril de 2012, se inició con la entrega de vivienda a los propietarios, en este mismo año siendo ya habitadas las viviendas de la Sección 5 b en un 90%, los condóminos decidieron junto con la desarrolladora y administradora conformar la primera mesa directiva.

El tiempo en que se habitó y se conformó la primera mesa directiva corresponde a la etapa 2, en dicha etapa Misiones contaba con una mesa directiva por sección y una general en la que los integrantes junto con el representante gestionaban los asuntos generales de servicios y administrativos de todas las secciones que conformaban en ese entonces al conjunto habitacional Misiones de San Francisco.

Durante la etapa 2 la sección 5b tenía un aspecto agradable tanto en fachada de viviendas y zonas compartidas y los servicios públicos eran bastos en ese periodo. La labor y trabajo en conjunto tanto de mesas directivas, desarrolladora y empresa administradora se reflejaba en el buen estado de la sección.

En el año 2013, iniciando la tercera etapa inician inconformidades por parte de los habitantes a causa de deficiencias de los servicios públicos, principalmente por el desabasto del agua, por descontento con el servicio que les brindaban tanto empresa administradora y desarrolladora.

Este descontento se comenzó a presentar en las secciones restantes, por lo que la mayoría de estas decidieron prescindir de los servicios de la empresa administradora, una de estas secciones fue la 5 b. al mismo tiempo la desarrolladora retiro sus oficinas del conjunto habitacional dejando obras inconclusas, causando descontento a los condóminos de Misiones en San Francisco, en especial a los de la Sección 5 b a causa de un vaso regulador que se desbordaba en cada temporada de lluvia, provocando daños a las viviendas y generando foco de infección.

A partir de la tercera etapa, la Sección 5 b se encuentra sin los servicios de una empresa administradora y sin la solución a sus reportes levantados a causa de las obras inconclusas, servicios públicos deficientes y problemas del vaso regulador, ya que en este periodo la desarrolladora se retiró del conjunto habitacional, declarándose en bancarrota ese mismo año.

La mesa directiva de la Sección 5 b de ese entonces trato de gestionar los asuntos administrativos, de mantenimiento y de servicio. A partir de ese entonces la rotación de los integrantes de mesas directivas ha sido frecuente, teniendo cierta inestabilidad y organización vecinal deficiente en esta sección.

Actualmente la Sección 5 b cuenta con una mesa directiva con representantes que tratan de colaborar en conjunto con condóminos y autoridades locales con la finalidad de la Sección 5 b se mantenga en buenas condiciones. Sin embargo continúan con una organización vecinal deficiente, ya que los integrantes de la mesa directiva actual comentan hay poca participación de los condóminos.

En el caso de la Sección 5 b, los habitantes de esta cuentan con el apoyo de su mesa directiva que cambia constantemente de representantes, ya que para ellos es complicado llevar con éxito los conflictos y necesidades de la sección (Entrevista 5), pues la participación de los condóminos es mínima, esto es por el poco interés y porque gran parte de las viviendas se encuentran rentadas y otra parte invadidas o en abandono.

Esta sección cuenta con amplias zonas de esparcimiento, vialidades equipadas y un vaso regulador que de un inicio era contribuir a disminuir la huella ecológica. Sin embargo, estas fortalezas se han convertido en debilidades y focos rojos para la disminución de la plusvalía, el motivo de esto, es porque la desarrolladora dejó inconclusa la construcción y el sistema de captación pluvial del vaso regulador<sup>6</sup>, por lo que el agua producto de la lluvia no es tratada y es a la vez es contaminada por aguas negras que desembocan de los fraccionamientos colindantes de Misiones de San Francisco (Entrevista 1) y porque la planta tratadora de agua nunca ha funcionado, ya que el ayuntamiento de Coronango considera que genera un costo elevado el funcionamiento y mantenimiento de esta (Marcial, Alcalde de Coronango denuncia desmantelamiento de planta tratadora de aguas residuales, 2018).

La plusvalía de las viviendas, independientemente de que estas se encuentren en buenas condiciones en su interior, pierden su valor si en su entorno hay daños en la imagen urbana y espacios públicos que las rodean.

La sección 5 b cuenta aproximadamente con más de 5000 habitantes, aunque a la fecha no se tiene una cantidad exacta, ya que la zona aún no ha sido censada por el INEGI; los condóminos viven bajo el régimen de propiedad en condominio, lo cual está indicado en cada escritura de propiedad<sup>7</sup>, confiriendo a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad privativa, así como un derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto de las áreas o instalaciones comunes como son parques, vaso regulador, ciclovías, canchas y cajones de estacionamiento.

---

<sup>6</sup> Conocido por los vecinos como lago

<sup>7</sup> La Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, establece que la copropiedad es el derecho de los condóminos del uso de suelo y los demás elementos comunes del inmueble.



### Capítulo 3. Factores que impiden la organización vecinal en la Sección 5b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco y sus principales problemas de administración y servicios

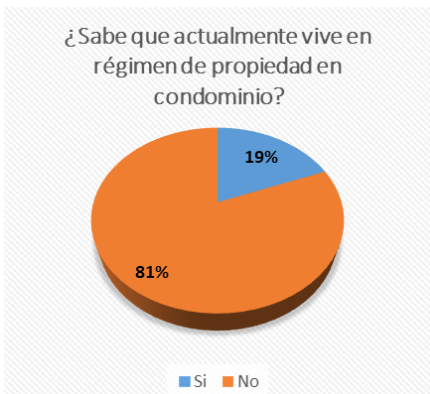
Este capítulo muestra los factores que han debilitado a la organización vecinal y los problemas que han provocado para que aun en la actualidad sigan obstaculizando la gestión para la solución de los problemas de administración y servicios públicos ante las autoridades de gobierno. Se muestra la indagación de algunas causas del papel de los condóminos e indicadores de la participación y conocimiento de sus normas y reglamentos relacionados con el régimen de propiedad en condominio.

### 3.1. Factores que impiden la organización vecinal en la sección 5b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco

De acuerdo con entrevistas y encuestas realizadas a los diferentes actores involucrados, los siguientes factores se han considerado de mayor peso.

#### **Falta de inducción y capacitación a condóminos y mesas directivas de la Sección 5b respecto al régimen de propiedad en condominio**

Las encuestas realizadas en la sección 5 b, muestran que el 81 % de sus habitantes no tiene conocimiento acerca del régimen de propiedad en condominio e incluso desconocen que viven bajo este régimen, también ignoran el concepto de plusvalía; eso se debe a gran medida a que no recibieron una inducción por parte de la desarrolladora al momento de recibir sus viviendas.



Gráfica 1. Porcentaje de habitantes que sabe, que vive bajo el régimen de propiedad en condominio. Fuente: Elaboración propia, a partir de los resultados de encuesta

Esto se debe a que la desarrolladora no se dio a la tarea de tratar a profundidad con los condóminos el tema de vivir bajo régimen de propiedad en condominio, pues solo se encargaron de la venta de vivienda; sin embargo, es una de sus responsabilidades informar a sus clientes que al adquirir este tipo de viviendas quedan obligados a respetar y cumplir lo que se estipula en la Ley de régimen de propiedad en condominio, el cual debió de estar anexo a sus escrituras con sus partes más sobresalientes; este último punto no se

realizó de ese modo, por lo que los propietarios no cuentan con el reglamento de condóminos.

Es importante mencionar que no solo es responsabilidad de las desarrolladoras inducir y capacitar a los condóminos, también es responsabilidad del INFONAVIT proporcionar información a sus acreditados para que conozcan a detalle el régimen de propiedad en condominio y hacerles saber no solo sus obligaciones, también darles a conocer las ventajas de haber adquirido su crédito en este régimen de propiedad.

Un mínimo porcentaje afirmó que conoce el concepto de régimen de propiedad en condominio y del concepto de plusvalía. El 10 % de los condóminos sabe que al cuidar y conservar en buen estado su conjunto habitacional, contribuye al aumento de la plusvalía de su vivienda. En el caso de la Sección 5 b ha sido complicada la organización vecinal, ya que la mesa directiva no ha sido capaz de llevar en orden los temas vecinales que han surgido tras 7 años de creación de esta sección; la rotación de representantes ha sido constante, como expresan algunos vecinos entrevistados.



Gráfica 2. Porcentaje de condóminos que sabe que, al cuidar su conjunto habitacional, contribuye al aumento de plusvalía de su vivienda. Fuente: Elaboración propia, a partir de los resultados de encuesta

De acuerdo con entrevistas realizadas a diferentes representantes que han pasado por el comité vecinal comentan que ha sido complicado tratar con los condóminos, ya que la principal causa que dificulta la participación es la falta de conocimiento del régimen de propiedad en condominio; cabe señalar que se requiere del interés de los habitantes, ya que gran parte están poco comprometidos y se muestran indiferentes, pues ya no creen en las autoridades, tampoco en la capacidad de su mesa directiva.

El INFONAVIT ha creado manuales e impartido cursos para apoyar a sus acreditados<sup>8</sup>, sin embargo, falta impulsarlos y promoverlos, ya que entre más informados estén los condóminos más consientes estarán de sus derechos y obligaciones y así valoraran más su vivienda. Es importante que promueva manuales como “INFONAVIT lo logra contigo” que fue elaborado en el año 2010, el centro de este es el eje de comunidad y la imagen del promotor vecinal que desempeña el papel de guía en el tema de organización vecinal.

El servicio que ofrece el promotor vecinal es reconocido por el Infonavit y certificado por el gobierno y es la clave para capacitar a las mesas directivas de conjuntos habitacionales que requieren de una guía o rescatar su organización vecinal.

El promotor vecinal es la persona certificada para dar a conocer a los habitantes la cultura de la organización vecinal, el papel que desempeña este personaje es importante, ya que les da las herramientas básicas a los integrantes de mesas directivas para autogestionar y administrar sus recursos financieros, fortalecer el tejido social, mejorar la relación con autoridades para solicitar los programas de apoyo que otorga el gobierno que van desde recursos económicos o en especie a la comunidad para su desarrollo y bienestar.

### **Deserción de los integrantes de comités vecinales y Grandes deficiencias de información y acción entre mesa directiva y condóminos de la sección 5 b**

#### **Conformación del comité vecinal**

La desarrolladora entregó las primeras viviendas de la sección 5 b en el mes de mayo del año 2012, a finales del mes de agosto de ese mismo año se conformó la primera mesa directiva de esta sección, la cual estaba conformada por un representante, un tesorero y dos vocales, este grupo de condóminos inicio con planes positivos para mejora de la sección.

La sección contaba con los servicios de una administradora que se encargaba de llevar el mantenimiento de todo el conjunto habitacional; las condiciones de habitabilidad eran óptimas, se encargaban de mantener en buenas condiciones las zonas compartidas,

---

<sup>8</sup> Manual de Modelo de Organización Vecinal y el taller saber para decidir

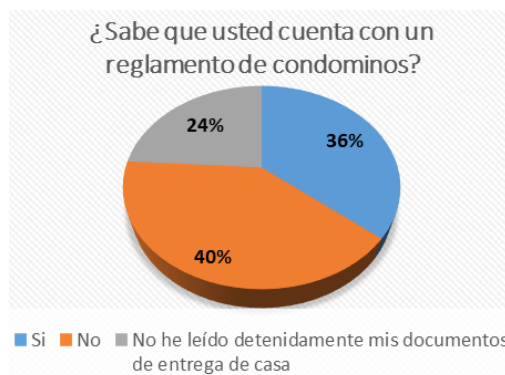
estas lucían limpias, las fachadas de vivienda, comercios y canchas aun no eran vandalizadas y contaba con servicio de vigilancia las 24 horas del día.

Iniciando el año 2013, la desarrolladora se retiró del conjunto habitacional dejando trabajos inconclusos en la sección, como el vaso regulador, el cual no realiza la función que le corresponde; a mediados de ese mismo año la administradora que les prestaba servicios se retiró por falta de pago y por vecinos inconformes; esto desencadenó una crisis, como resultado, los representantes de la mesa directiva comenzaron a desertar.

De acuerdo con entrevistas realizadas a representantes que han pasado por la mesa directiva de la Sección 5b, comentan ha sido complicado llevar la gestión de servicios ante las autoridades, pues para llevar estos asuntos se requiere de la participación de la gente, sin embargo, hay poca asistencia en las asambleas convocadas, por lo cual los acuerdos son tomados por la minoría de los condóminos.

Los representantes que han encabezado las mesas directivas comentan en las entrevistas que han decidido desertar porque se requiere de tiempo para dar seguimiento a la gestión de los asuntos de la sección, sobre todo porque se han visto envueltos en conflictos a causa de vecinos descontentos que incluso suelen levantar sus quejas e inconformidades en horas que no son convenientes, comentan es desgastante participar como representantes de la mesa directiva, por esta razón prefieren desertar y aclaran que no es falta de compromiso, pero prefieren su bienestar y evitar conflictos con los vecinos que se oponen a participar y cumplir con reglamentos y normas que corresponden al régimen de propiedad en condominio.

De los representantes a los que se les realizó la encuesta, solo uno tiene conocimiento de la ley de régimen de propiedad en condominio, por lo que la mayoría de ellos desconoce los instrumentos legales que les corresponde como propietarios de vivienda bajo este régimen; esto es el detonante que provoca la crisis vecinal de la sección 5 b, pues el desconocimiento de normas y reglamentos provoca desorden, solo el 40 % de sus condóminos sabe que cuenta con reglamento de condóminos.



Gráfica 3. Porcentaje de condóminos que sabe, que cuenta con reglamento de condóminos. Fuente: Elaboración propia, a partir de los resultados de encuesta

En cuanto a los condóminos, han dejado de creer en las autoridades de gobierno y en sus mesas directivas, por esta razón los habitantes prefieren no asistir a asambleas, comentan en encuestas que al asistir implica perder tiempo, ya que nunca se llega a ningún acuerdo.

Cabe mencionar que, según entrevistas a habitantes, el proceso de convocatoria a asambleas es deficiente, no se convoca con anticipación, no se elabora un orden del día y acta de acuerdos, esto da como resultado un desorden de los asuntos a seguir y gestionar, por ello surgen deficiencias de información y acción entre habitantes y condóminos.

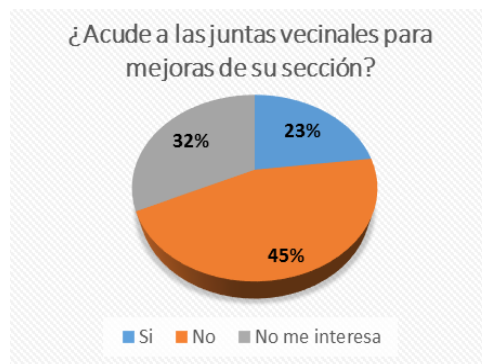
#### **Poca participación de los habitantes en cuanto a los temas de organización vecinal de su sección y del conjunto habitacional**

Es importante mencionar que la participación de los condóminos es indispensable, ya que son los actores principales y los más afectados cuando no se lleva una adecuada organización vecinal, sin embargo, ellos mismos contribuyen a generar la minusvalía, pues carecen de interés por defender su patrimonio al no participar en las actividades vecinales.

De acuerdo con las encuestas realizadas, gran porcentaje de habitantes se muestra indiferente ante los temas de organización vecinal, se muestran desconfiados ante la falta de resultados positivos en cuanto a las gestiones de servicios públicos y ante el deterioro de la imagen de su sección; comentan ya no tiene confianza en las autoridades de gobierno y en su mesa directiva, e incluso gran parte de ellos no conoce a sus representantes del comité vecinal.

En la Sección 5B, predomina el individualismo y la indiferencia ante los temas vecinales, esto se debe a diferentes factores, desde falta de tiempo o porque gran parte de viviendas son rentadas, ya que los propietarios prefieren arrendar sus casas que vivir en ellas, pues la falta de servicios y los roces con vecinos conflictivos han sido razones fuertes para decidir abandonar sus viviendas, y los inquilinos no respetan y cuidan el lugar en el que viven.

Otra parte de los habitantes encuestados comentaron que no tiene tiempo para asistir a asambleas, pues la distancia entre Misiones de San Francisco y su empleo es muy grande por lo que solo llegan a dormir y a atender temas de su hogar, por lo que no les queda tiempo para tratar asuntos vecinales.



*Grafica 4. Porcentaje de condóminos que afirma si acudir a juntas vecinales de su sección. Fuente: Elaboración propia, a partir de los resultados de encuesta*

### **Desconocimiento de normas y reglamentos relacionados al régimen de propiedad en condominio**

Las reglas que se tienen que llevar acabo para vivir bajo régimen de propiedad en condominio están estipuladas por ley, en tanto al no ser respetadas se tiene que sancionar. Sin embargo, las autoridades de los condóminos no respetan normas ni los reglamentos y piensan que no son de carácter legal. De acuerdo con las encuestas realizadas a los habitantes de la Sección 5 b, un gran porcentaje de habitantes no sabe que cuentan con reglamento de condóminos e incluso algunos desconocen que viven bajo el régimen de propiedad en condominio.

## **Comunicación deficiente entre autoridades y condóminos**

A pesar de que el Infonavit ha elaborado manuales y programas para mejorar la organización vecinal en conjuntos habitacionales, no se ha llegado a ningún resultado positivo como es el caso de Misiones de San Francisco Sección 5b; una de las causas principales es la poca promoción que se le da a la cultura vecinal, tanto por desarrolladoras como por autoridades de gobierno; la facilidad para obtener un crédito de vivienda ha contribuido de manera notoria a la expansión de unidades habitacionales y fraccionamientos en las periferias sin suficientes servicios.

Tal es el caso de la Sección 5b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco, donde las autoridades no atienden las demandas de servicios básicos, no están capacitadas para resolver quejas y problemas de conjuntos y fraccionamientos constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, y los habitantes no están informados lo suficiente para vivir bajo este sistema, no están preparados para compartir responsabilidades, ni mucho menos pagar cuotas de mantenimiento para mantener en buenas condiciones el lugar en el que viven.

La comunicación entre autoridades y habitantes ha sido carente e intolerante, pues con frecuencia habitantes de la Sección 5 b ha solicitado la mejora de servicios de limpia, alumbrado y agua potable; sin embargo, las autoridades de Cuautlancingo y Coronango se han deslindado de las responsabilidades que les corresponden, y no aplican las reglas para impartir el orden en un conjunto habitacional con régimen en condominio, por lo que los habitantes infringen los reglamentos. Misiones de San Francisco es un lugar que lamentablemente no ha contado con el apoyo de las autoridades.

De acuerdo a encuestas realizadas en la Sección 5b, únicamente un 16% de los condóminos, cuando tienen algún problema de inseguridad o de servicios, acuden a las autoridades municipales, ya que no tienen la suficiente confianza para levantar sus denuncias o quejas, argumentan no tener respuestas inmediatas, sus demandas son ignoradas. Es por eso que los condóminos optaban por hacer plantones en el exterior de las oficinas municipales para exigir respuesta de sus reportes solicitados, en otras ocasiones han optado por cerrar la avenida Central y, otras más, han solicitado el apoyo de los medios de comunicación, como el de televisoras y periódicos locales.

En la actualidad la participación de las autoridades para resolver los problemas de inseguridad e invasión de viviendas y de comerciantes de las ciclovías ha sido mínima. A pesar de ser un conjunto habitacional de reciente creación se han presentado altos índices de delincuencia; hoy en día la mayoría de los condóminos prefieren ya no levantar ningún reporte, pues ven como algo cotidiano la falta de servicios e incluso ya toman como parte de su vida la delincuencia y han tenido que vivir de este modo inseguro. La siguiente gráfica muestra que el 40 % de los condóminos no confía en las autoridades de su Municipio, ni en su representante vecinal.



*Gráfica 5. Porcentaje de condóminos que acude con las autoridades Municipales y que otro tanto acude con su representante de comité, cuando tiene algún conflicto vecinal. Fuente: Elaboración propia, a partir de los resultados de encuesta*

### 3.2. Problemas de administración y servicios

Los problemas que a continuación se describen, son resultado de encuestas y entrevistas realizadas a condóminos y representantes de mesa directiva de la Sección 5 b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco. La siguiente gráfica muestra el porcentaje de habitantes que considera cual es el problema más grave de su sección.



Gráfica 6. Porcentaje de condóminos que considera cual es el problema más grave de su sección. Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de encuesta

### Vaso regulador contaminado

La constructora Casa GEO tenía planeado un concepto ecológico para este conjunto habitacional, por lo que proyectó tres vasos reguladores en diferentes secciones que los habitantes conocen como lagunas; el tercer vaso está ubicado en la Sección 5b y sirve como almacenaje de agua que desemboca de los otros dos vasos reguladores para finalmente conducir el caudal hacia la planta tratadora de agua y así de este modo poder ser reutilizada.

Según las entrevistas realizadas, estos vasos se contaminaron a raíz de que un fraccionamiento colindante obtuvo el permiso para desembocar los residuos de aguas negras hacia estos vasos reguladores, por lo que estos quedaron contaminados. Muchos de los patos que vivían en las lagunas murieron y, lo más grave es que deja vulnerable la salud de los vecinos, ya que se convierte en un foco de infección. En el caso específico del vaso regulador de la Sección 5b, se ha llegado a desbordar en épocas de lluvia, afectando a las viviendas colindantes.

### Deficiencias en el servicio de agua potable

La desarrolladora Casas GEO se declaró en crisis cuando estaba en la última etapa de construcción del conjunto habitacional Misiones de San Francisco, por lo que dejó

inconcluso el equipamiento de las megacisternas que dotarían de agua a las 12 secciones de este desarrollo.

Por otro lado, el Municipio de Coronango estuvo autorizando licencias de construcción al por mayor. Al facilitar los permisos la población aumentó, el agua se volvió insuficiente y el sistema de bombeo obsoleto, ya que no solo dota de agua a Misiones de San Francisco, también tandeo este servicio a los fraccionamientos colindantes y a otros conjuntos residenciales ubicados en San Juan Cuautlancingo.

Con la nueva administración de gobierno (2018-2021), el presidente municipal de Coronango ha decidido apropiarse de las megacisternas, argumentando que ya cuentan con la infraestructura y que el municipio dotará de este servicio al conjunto habitacional. Por este motivo el director del Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Cuautlancingo (S.O.S.A.P.A.C.) ha declarado por medios de comunicación que cederá esta la dotación del servicio al gobierno de Coronango a partir del primero de enero del 2019. (Marcial, 2019)

Si ya el servicio era deficiente, ahora este se ha agudizado más, pues el agua cae con menor flujo y continuamente el servicio se ausenta por varios días; esto ha provocado confusión y preocupación a los habitantes, pues temen quedarse sin agua. A raíz de esto la mayoría ha decidido seguir con morosidad y los condóminos que eran regulares con sus pagos han optado en dejar de pagar hasta que se solucione y se aclare cómo y quién será quien le ofrezca el servicio.

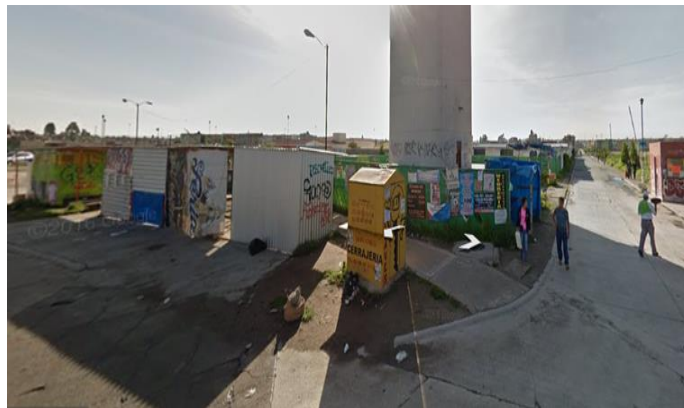
### **Áreas verdes sucias**

El atractivo visual de este conjunto habitacional siempre fueron las áreas verdes, y fue hasta cierto punto uno de los atractivos para promover su venta, ya que todas las secciones y cada una de las calles tenían jardines, la mayoría con kioscos, bancas y palapas.

De su mantenimiento se encargaba una administradora la cual trabajaba a la par con la constructora GEO. Al momento de retirarse la desarrolladora, los habitantes dejaron de pagar cuotas de mantenimientos y el número de morosos creció y la administradora tuvo que retirar sus servicios. Desde ese entonces las áreas verdes lucen descuidadas e incluso son usadas como basureros.

### **Calles y ciclovías invadidas por ambulantes**

Al retirarse la desarrolladora Casas GEO y la administradora, se disparó el número de ambulantes, y se produjo la invasión de banquetas y ciclovías tanto en el interior como en el exterior de la Sección 5b. Ahí colocan sus puestos comerciantes ambulantes dejando a la vista muy mal aspecto y bloqueando la libre circulación e impiden el uso de la ciclovía.



*Fotografía 9. Puestos ambulantes invadiendo ciclovías. (Fuente: ACV, 2018)*

En un inicio, el personal de GEO y de la administradora impedían la invasión de los ambulantes y los desalojaba de los espacios urbanos del conjunto, y un grupo de vecinos intentó reunir firmas para desalojar a estas agrupaciones. Sin embargo, no fue suficiente, ya que la organización 28 de octubre y Antorcha Campesina, con el tiempo se han ganado el respaldo de la mayoría de los vecinos, ya que cuando no hay agua, las agrupaciones apoyan con marchas y bloqueos de calles para solicitar el servicio de agua potable ante el SOSAPAC.

### **Servicio de limpia irregular**

El predial y pago de limpia lo recauda el municipio de Coronango, sin embargo, por el hecho de que el conjunto habitacional no está municipalizado, la mayoría de los habitantes

toman esto como excusa para no hacer su pago correspondiente, además de que no hay unidades y personal suficiente para recolectar la basura de las 12 secciones.

El municipio de Cuautlancingo, de igual forma se encarga del servicio de limpia, sin embargo, sólo cuenta con 8 camiones y una plantilla de 20 trabajadores para realizar este trabajo para todo el municipio, incluyendo todas las secciones de Misiones de San Francisco. En la Sección 5 b es frecuente ver los contenedores de basura llenos con bolsas de basura fuera de su lugar, las que incluso son depositadas en bancas o en áreas verdes. Tanto las autoridades y como los habitantes son responsables de las deficiencias de la cultura vecinal, pues los condóminos sin más, al ver carente este servicio optan, por tirar la basura en las áreas verdes.

### **La inseguridad y delincuencia**

En las encuestas realizadas, los condóminos han expresado su inconformidad por el servicio deficientes de patrullas que ha ofrecido el gobierno, pues temen por su seguridad, ya que continuamente se han presentado robos en las viviendas tanto en el día y en la noche, e incluso comentan que algunos habitantes de la misma sección son personas que se dedican a actividades ilícitas.

La sección 5 b de Misiones de San Francisco ha tenido altos índices de delincuencia; gran parte de las viviendas están en renta, ya que los dueños prefieren vivir en un lugar seguro, limpio y en donde no haya ruido a altas horas de la noche. Por este motivo a los inquilinos les son indiferentes los problemas y temas vecinales que acontecen en la sección; lo que más preocupa a los condóminos es la gente que llega con malos hábitos y afecta la situación de la Sección 5b, antes llamada el Santuario.

### **Alumbrado público sin funcionar**

La empresa dejó sistema de alumbrado en cada una de las secciones, pero con el paso del tiempo se han descompuesto las luminarias, no han recibido el mantenimiento o la reparación necesaria para seguir funcionando. La mesa directiva de la Sección 5b, por su parte, no ha gestionado el mantenimiento y reparación ante la Comisión Federal de Electricidad (CFE).

### **Conjunto habitacional no municipalizado:**

Como Misiones de San Francisco está ubicado en parte del municipio de Coronango y en parte en el municipio de Cuautlancingo, en el proceso de obra se gestionó la licencia de construcción en Coronango. La desarrolladora Casas GEO, al ver que Coronango no contaba con sistema operador, solicitó el servicio de agua potable a Cuautlancingo, por lo que los servicios básicos se pagan en diferentes municipios. El servicio de agua se paga en Cuautlancingo, el servicio de luz en Panzacola y el predial en Coronango. Esto ocasiona para los habitantes confusión sobre a qué municipios dirigirse para gestionar la dotación de los servicios públicos, y para las autoridades es difícil porque comentan que tienen cartera vencida debido a la falta de pagos de los servicios, ya que los condóminos han mencionado no saben en qué municipio pagar y si pagan temen no se les tomen en cuenta sus pagos (Marcial, 2019).

### **Departamentos invadidos por Antorcha Campesina**

A raíz de la crisis que surgió en GEO quedaron numerosas viviendas sin vender, algunos propietarios dejaron de pagar sus créditos y otros fueron habitadas, pero tiempo después abandonadas por sus propietarios a causa de los servicios obsoletos.

La gente se cansa principalmente de no tener agua, por eso opta por dejar sus casas, esto ha facilitado a diferentes agrupaciones a invadir y apropiarse de forma ilegal de las viviendas en abandono. Ante esta problemática de invasión de propiedades, las autoridades de Coronango no hacen nada al respecto.

### **3.3. Conclusión**

Debido a los indicadores que se han mostrado como resultados de encuestas realizadas a los condóminos de la sección 5 b, nos damos cuenta que los principales factores que debilitan su organización vecinal son la falta de inducción y capacitación a condóminos respecto al régimen de propiedad en condominio, deserción de los integrantes de comités

vecinales y grandes deficiencias de información y acción, poca participación de los condóminos y desconocimiento de sus instrumentos legales.

La débil organización vecinal de la Sección 5 b ha provocado problemas de administración, gestión y de servicios públicos, como la latente contaminación del vaso regulador, deficiencia en el servicio de agua potable, calles y ciclopistas invadidas por ambulantes, áreas verdes sucias, servicio de limpia irregular, inseguridad y delincuencia, alumbrado público sin funcionar y viviendas invadidas por organizaciones políticas constatarías al Estado.

Según resultados de encuestas, existe un 45 % de condóminos que no asiste a juntas vecinales, 32 % no le interesa acudir, el 89 % no está satisfecho con los trabajos realizados por su comité vecinal, el 24 % no ha leído el reglamento interno de condóminos, el 40 % desconoce la existencia del reglamento interno de condóminos y el 80 % desconoce que vive bajo el régimen de propiedad en condominio. Nos damos cuenta que del gran desconocimiento de lo que implica vivir bajo el régimen de propiedad en condominio y de la poca participación vecinal, esto impedirá fortalecer su organización vecinal.

## Capítulo 4. Plusvalía, imagen urbana y calidad de vida afectadas por la débil organización vecinal y Propuestas para su mejora

Este capítulo muestra y describe de que manera ha sido afectada la plusvalía, la imagen urbana y la calidad de vida a causa de la organización vecinal; se exponen propuestas para la mejora de su imagen urbana como primer paso para rescatar su plusvalía y mejorar su calidad de vida. Se proponen opciones para fortalecer su organización vecinal, sugiriendo acciones e intervención de otros actores más, que a la fecha han sido desconocidos por los condóminos que habitan bajo el régimen de propiedad en condominio.

Para describir el estado de su imagen urbana y poder proponer las alternativas de mejora se acudió a las encuestas aplicadas a los condóminos de la Sección 5 b.

#### 4.1. Afectación de la plusvalía, la imagen urbana y la calidad de vida en la Sección 5 b y propuestas para su mejora

La débil organización vecinal, afecta considerablemente a la imagen urbana, plusvalía de las viviendas y a la calidad de vida de los habitantes de la Sección 5 b; tiene consecuencias negativas sobre la valoración del patrimonio familiar de los condóminos. Se sabe que cuando un bien inmobiliario se conserva en buenas condiciones o incluso se mejora, la plusvalía que genera se mantiene o aumenta, y lo contrario hace que disminuya o se devalúe.

##### **Plusvalía afectada en las viviendas de la Sección 5 b**

La plusvalía se refiere al incremento del valor de un terreno o inmueble a través del tiempo, aunque varía de acuerdo con diversos aspectos. Por definición, todas las propiedades tienden a acumular valor con los años. Los hechos que provocan minusvalía en la tierra son considerados incidentales. (Meza, 2013)

La plusvalía de las viviendas de la sección 5 b, aunque en el interior se encuentren en buenas condiciones, corren el riesgo de perder su valor cuando hay daños en la imagen urbana que las rodea. La Sección 5 b cuenta con amplias zonas de esparcimiento, vialidades equipadas y un vaso regulador que inicialmente se pretendía captar el agua de lluvia, sin embargo, estas fortalezas se han convertido en debilidades y focos rojos para la disminución de la plusvalía. Un perito valuador es quien puede determinar el valor exacto de un terreno o una vivienda, sin embargo, existen factores clave como la imagen urbana que pueden determinar de forma notoria el valor de un bien inmueble.



*Fotografía 10. Ambulantaje invadiendo cajones de estacionamiento. (Fuente: ACV, 2019)*

La plusvalía puede aumentar, pero también puede disminuir, como es el caso de la Sección 5b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco, donde los servicios públicos son deficientes, sobre todo el del agua. Otros factores que contribuyen a su minusvalía son la dificultad a la accesibilidad al conjunto habitacional, y el factor vista, aspecto o imagen urbana, entre otros. La siguiente tabla explica en que consisten los factores que determinan la plusvalía de un inmueble.

**Tabla 6. Factores que determinan la plusvalía.**

(Fuente: metros cúbicos, 2017)

<b>Factores que determinan la plusvalía de un inmueble</b>	
<b>Ubicación:</b>	Es importante que la vivienda se encuentre en una zona con todos los servicios básicos, cerca de escuelas, centros comerciales y oficinas.
<b>Accesibilidad:</b>	Es de suma importancia contar con una buena cantidad y calidad de vías de comunicación que hagan accesible la llegada a la vivienda.
<b>Servicios:</b>	Suministro de los servicios de agua, drenaje o luz.
<b>Planes de desarrollo:</b>	la plusvalía depende mucho de las construcciones futuras. Por ejemplo, si se desarrollará un centro comercial, quiere decir que en un lapso de entre cinco y 10 años la vivienda podría aumentar potencialmente su valor. Por el contrario, si lo que se construirá es una vialidad grande, la plusvalía disminuirá, ya que esto ocasionará un difícil acceso derivado del tráfico o podría atraer el comercio ambulante.
<b>Factor vista:</b>	No es lo mismo comprar un terreno con vista al mar o un departamento en un quinto piso que un terreno enclavado en una colonia de una gran ciudad, este factor intangible es realmente importante para determinar el valor de un bien inmueble.

### **Imagen urbana de la Sección 5b y la percepción de sus habitantes**

La Sección 5 b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco cuenta con casetas para controlar sus dos accesos, tiene ciclovías y amplias zonas de esparcimiento, sin embargo, estas zonas han sido vandalizadas por gente externa y descuidadas incluso por los vecinos de esta sección. La causa de esto es por la débil organización vecinal, ya que los condóminos de esta sección desconocen las normas y reglas que implican vivir bajo el régimen de propiedad en condominio; al desconocer esto los condóminos dan poca importancia al cuidado del lugar en el que viven.

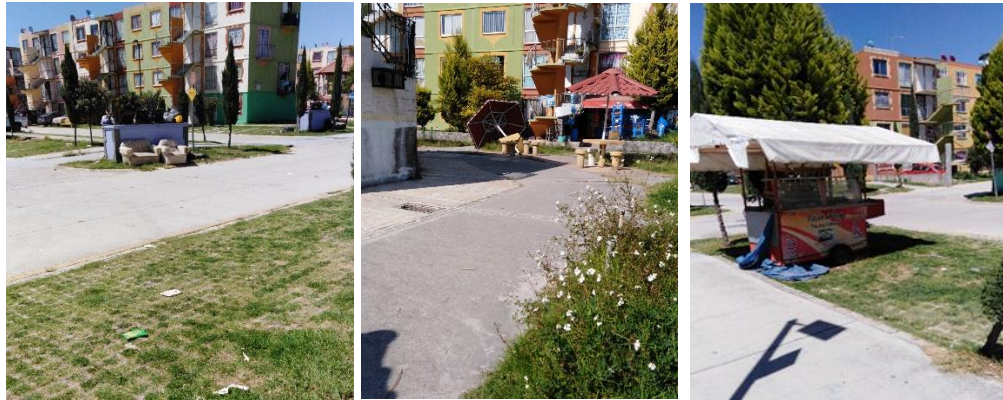
El conjunto habitacional Misiones de San Francisco es un mega desarrollo lleno de problemas en todos sus ámbitos, principalmente en cuanto a su organización vecinal, resultan deficiente por el escaso conocimiento de sus habitantes sobre el régimen de propiedad en condominio. Esto ha provocado que los condóminos rompan reglas y normas, esto se refleja de forma negativa en la imagen urbanística, que lejos de mantenerla en buen aspecto se encuentra deteriorada.

El área donde se ubica el vaso regulador, se puede considerar como la zona que más afecta a la imagen urbana de la sección y la que más impacta a la plusvalía de forma negativa, el vaso regulador considerado como un lago concentra aguas residuales y estas descargan hacia el río Atoyac, en temporada de lluvia se ha desbordado afectando a las viviendas cercanas y a la salud de sus habitantes.



*Fotografía 11. Vecinos manifestándose por irregularidades en el vaso regulador de la Sección 5 b. (Fuente: ACV, 2017)*

Las áreas de esparcimiento, conformadas por parques, canchas y gimnasio al aire libre, están sin podar, con basura y heces de mascotas; el mobiliario urbano, como bancas y palapas, se encuentra en malas condiciones; los aparatos de gimnasio al aire libre han sido desprendidos y vandalizados; la barda de la cancha de usos múltiples ha sido derrumbada para facilitar el paso a gente externa a la Sección.



*Fotografía 12. condiciones de la Imagen urbana de la Sección 5 b. (Fuente: ACV, 2019)*

Las vialidades están equipadas, pero ya presentan deterioro, y están ocupadas por comerciantes ambulantes. Necesitan mantenimiento y pintura en guarniciones y ciclovías. Los contenedores de basura no son suficientes; el adopasto de los cajones de estacionamiento está sin podar y tiene heces de mascotas; las casetas no tienen el uso correspondiente, y solo son de portería, pero no de vigilancia.



*Fotografía 13. Vandalismo y falta de mantenimiento en áreas compartidas de la Sección 5b. (Fuente: ACV, 2019)*

Las viviendas, a pesar de ser pequeñas cuentan con espacios básicos para vivir; sin embargo, algunos habitantes usan para comercio, algunas han sido abandonadas y otras invadidas por gente perteneciente a organizaciones de gran peso, mientras que algunas otras son vandalizadas por personas externas a la sección.



Fotografía 14. Viviendas de la Sección 5 b en abandono. (Fuente: ACV, 2018)

La Sección 5 b del conjunto habitacional Misiones de san Francisco, se compone de aspectos favorecedores como son sus componentes urbanísticos, así como también de algunos que se han convertido en debilidades y focos rojos que desfavorecen su plusvalía. La siguiente tabla muestra los componentes de la imagen urbana de la Sección 5 b a con la finalidad de comprender lo que se plantea en el presenta capitulo.



Tabla 7. Componentes de la imagen urbana de la sección 5 b.  
(Elaboró: ACV, 2018)

<b>Componentes secc. 5 b</b>	
<b>Vaso regulador</b> con gimnasio al aire libre y áreas verdes alrededor	

<p><b>Zona</b>  <b>Áreas de esparcimiento:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parque principal con Kiosco y locales comerciales</li> <li>• Gimnasio al aire libre</li> <li>• Canchas de usos múltiples</li> <li>• Áreas verdes</li> </ul>	
<p><b>Vialidades con:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Banquetas y guarniciones</li> <li>• Amplios cajones de estacionamiento de adopasto</li> <li>• Alumbrado publico</li> <li>• Avenida principal con casetas de Vigilancia en ambos extremos</li> <li>• Contenedores de concreto para basura en cada privada</li> <li>• Amplia ciclovía en la avenida Flores (Av. Principal)</li> </ul>	
<p>Fachadas de viviendas con colores vistosos y variados.</p>	

Existen organizaciones sin fin de lucro, talleres, programas y planes de gobierno que se enfocan al cuidado del medio ambiente, al fomento de la cultura y deporte y a la mejora de la organización vecinal; estos recursos son muy importantes cuando se piensa en rescatar la situación vulnerable que se presenta actualmente en la Sección 5 b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco.

La siguiente tabla se muestran las propuestas para mejorar la imagen urbana y plusvalía de las viviendas, exponiendo los componentes más vulnerables.

Componentes vulnerables	Propuestas	Imagen del componente vulnerable
<p><b>1.- Vaso regulador con gimnasio al aire libre y áreas verdes alrededor</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Solicitar recursos al gobierno para activar maquinaria de vasos reguladores y planta tratadora para reciclar el agua pluvial y retomar el concepto de zona de esparcimiento</li> <li>✓ Solicitar a la organización dale la cara al Atoyac a que imparta platicas de concientización a los habitantes para mejora del medio ambiente</li> </ul>	
<p><b>Áreas de esparcimiento:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parque principal con Kiosco y locales comerciales</li> <li>• Gimnasio al aire libre</li> <li>• Canchas de usos múltiples</li> <li>• Áreas verdes</li> <li>• con Kiosco y locales comerciales</li> </ul>	<p><b>Áreas de esparcimiento:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ampliar contenedores indicando separación de basura y crear talleres de composta</li> <li>✓ Organizar cuadrillas para podar áreas verdes y cajones de estacionamiento, colocar letreros para recoger heces de mascotas, creando conciencia de buenos hábitos y así evitar conflictos entre vecinos</li> <li>✓ Solicitar a voz animal u otras organizaciones a impartir platicas de concientización para combatir el abandono de mascotas</li> <li>✓ Solicitar el apoyo de instituciones educativas como la BUAP para exhibir eventos culturales</li> <li>✓ Incentivar a vecinos ejemplares brindándoles rentas accesibles de locales comerciales para combatir el ambulante</li> </ul>	

Componentes vulnerables	Propuestas	Imagen del componente vulnerable
<p><b>Vialidades con:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Banquetas y guarniciones</li> <li>• Amplios cajones de estacionamiento de adopasto</li> <li>• Alumbrado publico</li> <li>• Avenida principal con casetas de Vigilancia en ambos extremos</li> <li>• Contenedores de concreto para basura en cada privada</li> <li>• Amplia ciclovia en la avenida Flores (Av. Principal)</li> </ul>	<p><b>Vialidades:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Buscar convenios con empresas para que donen materiales como pintura, herramienta, accesorios para mejora de las áreas compartidas</li> <li>✓ Organizar cuadrillas para limpiar áreas banquetas, ciclovias y cajones de estacionamiento</li> <li>✓ Crear talleres de composta y crear un huerto comunitario</li> <li>✓ Solicitar a las autoridades del municipio platicas para prevenir la inseguridad y así a la vez motivar a condóminos a pagar gastos de vigilancia, de este modo aprovechar las casetas que están en ambos accesos</li> </ul>	
<p><b>4.- Viviendas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fachadas de viviendas</li> <li>• Viviendas vandalizadas y en abandono</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Participar en programas de gobierno como el de rescate de fachadas para mejorar el aspecto y valor de la vivienda</li> <li>✓ Solicitar al INFONAVIT asesorías de promotores vecinales que impartan platicas de organización vecinal y régimen condominal</li> </ul>	

Tabla 8. Propuestas para mejorar la imagen urbana de la Sección 5 b. (Elaboró: ACV, 2018)

## **La calidad de vida de los habitantes**

La calidad de vida significa bienestar y plenitud; dos aspectos importantes son el psicológico y el físico. Ambos son importantes y deberían ir de la mano, sin embargo, no siempre es así, sobre todo el aspecto psicológico, ya que el bienestar puede ser alterado si no se vive en un ambiente sano y confortable, como es el caso de los habitantes del conjunto habitacional Misiones de San Francisco.

Calidad de vida es un conjunto de satisfactores que al integrarse permiten que un individuo o un grupo de individuos viva y se desarrolle, incluyendo características biológicas, sociales, económicas, culturales, ideológicas y principalmente los factores psicológicos de los habitantes de estos espacios. Son aspectos objetivos y subjetivos que definen de manera global la calidad de vida, así como los aspectos específicos de una cultura, su ideología y la clase social (Olmos, 2008).

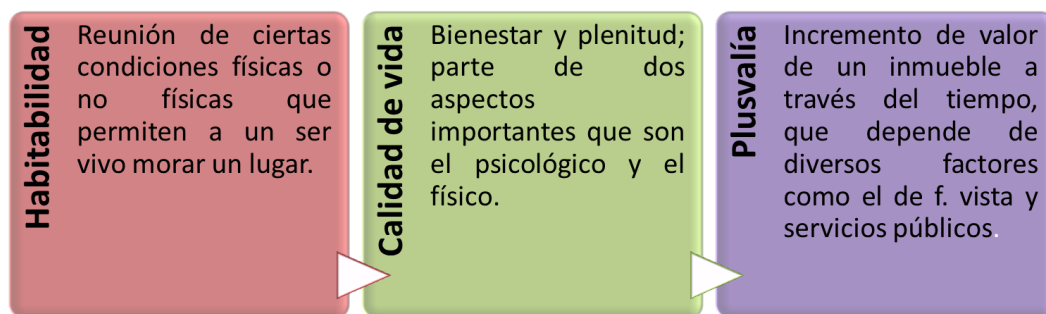
La calidad de vida en Misiones de San Francisco se encuentra vulnerable, ya que este lugar carece de factores que son importantes para un buen nivel de habitabilidad; prevalecen factores que disminuyen la calidad de vida como son la deficiencia de servicios públicos, la falta de escuelas, la inseguridad, las áreas de esparcimiento invadidas por el ambulante, el poco respeto por la copropiedad entre los mismos condóminos, y la insalubridad pública.

Una habitabilidad que para ser eficiente debe adaptarse a las demandas de las personas, de las formas de vivir actuales, comprender el acceso a la satisfacción de las necesidades que definen una calidad de vida hoy día socialmente aceptable, y que supone el acceso a los servicios asistenciales, culturales, educativos, etc., que superan la escala de la vivienda para abordar una habitabilidad de escala urbana (Cuchi, 2010).

La habitabilidad no solo es el resguardo en la vivienda, implica vivir confortablemente en un entorno sano. La habitabilidad en la Sección 5 b se encuentra vulnerable, ya que no brinda un entorno sano y apto a sus habitantes, el cual ha sido deteriorado por los mismos condóminos a raíz de no tener una buena organización vecinal en la que determinen la gestión del cuidado de su imagen urbana, la mejora de los servicios públicos y de mantenimiento para sus áreas compartidas.

El siguiente esquema muestra el significado y la relación que hay entre la habitabilidad, calidad de vida y plusvalía; Señala la relación de estos tres conceptos que van de la mano y lo importante que son para lograr condiciones adecuadas para morar un lugar con calidad de vida y a la vez generar plusvalía.

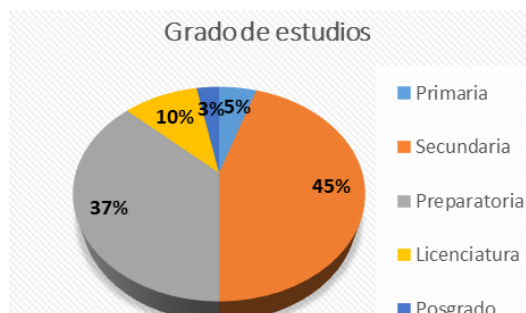
Esquema 3. Habitabilidad, calidad de vida, plusvalía y su significado. Fuente: Elaboración propia



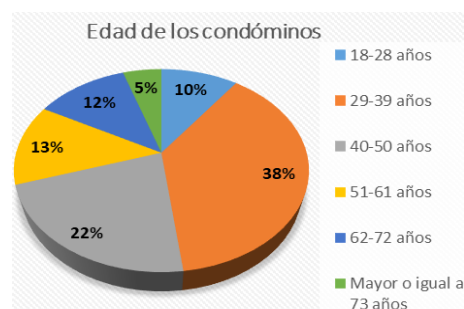
#### 4.2. La percepción de sus habitantes del entorno en el que viven

Los condóminos desde su punto de vista y percepción han respondido a las encuestas aplicadas para este trabajo de investigación, por lo que permite saber cómo se sienten habitando en el entorno que los rodea, que conocimientos tienen acerca de sus normas y reglamentos y de alguna manera saber que tanto han influido y afectado en la plusvalía de sus viviendas, imagen urbana y calidad de vida.

Gran parte de los condóminos son parejas jóvenes con hijos, el 45 % cuenta con secundaria y el 37 % con preparatoria, expresaron que estas zonas les resultaron atractivas para el sano esparcimiento de sus hijos, ya que era importante adquirir una vivienda en la que ellos pudieran salir a jugar a un parque agradable.

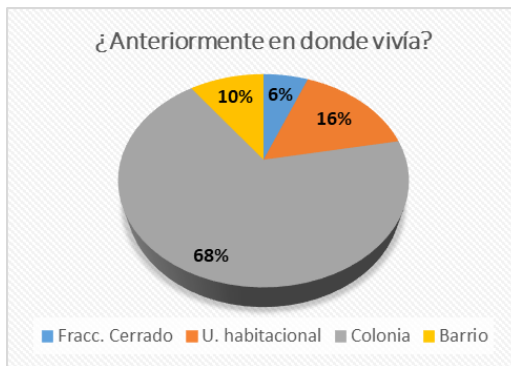


Gráfica 7. Grado de estudios de los condóminos de la Sección 5b. Fuente: Elaboración propia, de acuerdo a los resultados de encuesta

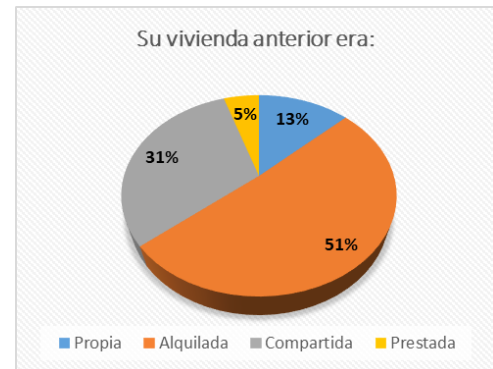


Gráfica 8. Rango de edad de los condóminos de la Sección 5 b. Elaboración propia, a partir de los resultados de encuesta

Las encuestas nos dicen que el 68 % de los habitantes de la Sección 5 b vivían en colonias y el 10 % en barrios, en los que no los rige el régimen de propiedad en condominio, el 51% habitaba viviendas en alquiler, por lo que se puede entender que desconozcan el significado de vivir en copropiedad, el 63 % fue motivado a adquirir una vivienda propia, el 93 % la obtuvo a través de un crédito d organismo público.



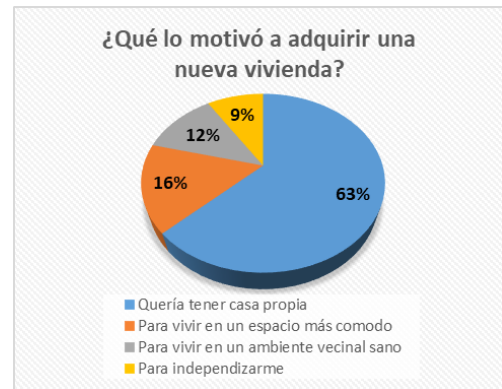
Gráfica 9. Porcentaje de habitantes que vivía anteriormente en fraccionamientos cerrados, unidades habitacionales, colonias y barrios. Fuente: Elaboración propia, de acuerdo a los resultados de encuesta



Gráfica 10. Tipo de vivienda que habitaban los condóminos antes de vivir en Misiones de San Francisco. Fuente: Elaboración propia, a partir de los resultados de encuesta



Gráfica 11. Tipo de Recursos con los que los condóminos de la Sección 5 b adquirieron su vivienda. Fuente: Elaboración propia, a partir de los resultados de encuesta



Gráfica 12. Motivos por los que los condóminos de la Sección 5b decidieron adquirir una nueva vivienda

La Sección 5b tiene una mesa directiva, la que cambia constantemente de representantes, lo que ha ocasionado que el 91% de sus habitantes desconozcan quienes lo integran e incluso no tengan confianza de acudir a ellos cuando surge algún problema de tipo condominal o de servicios. La falta de comunicación y participación ha complicado llevar con éxito la solución de conflictos y necesidades de la sección.



Gráfica 13. Porcentaje de condóminos que sabe quiénes conforman su comité vecinal. Fuente elaboración propia, a partir de los resultados de encuesta

Las encuestas realizadas a habitantes de esta sección nos dicen que el 50 % les agrada el diseño y comodidad de su casa, aunque esta sea pequeña, 17 % no les agrada nada de su sección y el 8 % no les gusta la convivencia con sus vecinos.

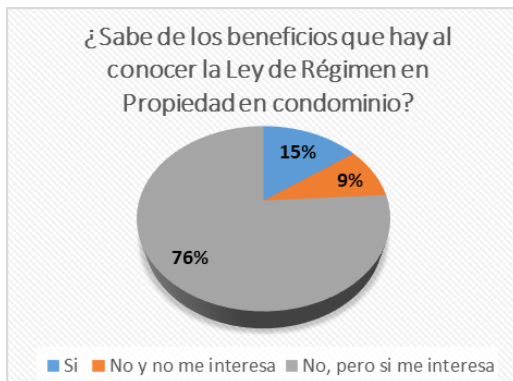


Gráfica 14. Elementos de la Sección 5b que son de mayor agrado para los condóminos. Fuente: Elaboración propia, a partir de los resultados de encuesta



Gráfica 16. Tipo de comunicación que los condóminos consideran hay entre ellos. Fuente: Elaboración propia, a partir de los resultados de encuesta

En las encuestas que se realizaron se preguntó a los habitantes si tenían conocimiento acerca del régimen de propiedad en condominio y el 80% respondió negativamente, el 76 % no sabe de los beneficios que hay al conocer la Ley de Régimen en propiedad en condominio y el 68 % no le interesa participar en actividades vecinales para la mejora de su sección



Gráfica 17. Porcentaje de condóminos que sabe de los beneficios que hay al conocer la Ley de régimen de propiedad en condómino. Fuente: Elaboración propia, a partir de los resultados de encuesta



Gráfica 18. Porcentaje de condóminos que estarían dispuestos a participar en las actividades vecinales para la mejora de su sección. Fuente: Elaboración propia, de acuerdo a los resultados de encuesta

El 74% de los habitantes de la Sección 5 b desconocen el significado de plusvalía, por lo que no se esmeran en cuidar la imagen urbana de su sección (ver gráfica 2) el 62 % no se siente conforme de vivir en su sección. El perfil de los habitantes, la poca participación y el desconocimiento de sus normas y reglamentos, genera más problemas; si los habitantes no toman conciencia de lo que esto implica, difícilmente conseguirán rescatar la plusvalía de sus viviendas, rescatar la imagen urbana de su sección y de mejorar su calidad de vida.



Gráfica 19. Porcentaje de condóminos que no está conforme de vivir en la sección 5 b. Fuente: Elaboración propia, a partir de los resultados de encuesta

## 4.2. Propuestas para mejorar la débil organización vecinal de la Sección 5b

La débil organización vecinal ha afectado a la plusvalía de la sección, sin embargo hay solución a esta problemática o fenómeno que se ha presentado a partir de que se han facilitado los otorgamientos de créditos de vivienda y licencias de construcción a las desarrolladoras, ya que la minusvalía no solo se presenta en la sección 5 b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco, también se ha presentado de forma notoria desde hace muchos años en otros fraccionamientos y unidades habitacionales.

Vivir bajo régimen de propiedad en condominio implica respetar reglas para mantener una sana convivencia entre los condóminos y para poder establecer acuerdos y conservar en buenas condiciones el lugar en el que viven y así mejorar y fortalecer su organización vecinal.

Para hacer propuestas de mejora se elaboró un cuadro de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas (FODA). Se expuso en la siguiente tabla cada una de las fortalezas y debilidades de la Sección 5b, de este modo se enlistaron los programas y planes que pudieran darle una oportunidad de mejora a los asuntos más vulnerables.

Tabla 9. Análisis FODA para mejorar la organización vecinal en la Sección 5 b. Fuente: (Elaboró: ACV, 2018)

Fortalezas	Debilidades	Oportunidades	Amenazas
Mesa directiva existente	Deserción de representantes de mesa directiva	Posibilidad de optar por el servicio de administrador profesional de inmuebles y promotor vecinal	Ignoran la existencia de prestadores de servicio y asesores para capacitación de mesas directivas
Instrumentos de régimen de propiedad en condominio	Ignoran la existencia de instrumentos bajo régimen de propiedad en condominio	Los habitantes tienen en sus manos escrituras que estipulan que viven en régimen de propiedad en condominio	Gran parte de los condóminos ignoran los que se estipula en sus escrituras
Participación voluntaria de algunos habitantes para la mejora de la sección	La participación de los condóminos es minoría	Los voluntarios pueden acudir con profesionales voluntarios que los capaciten para mejorar su colaboración en temas de su sección	Desaprovechamiento de convenios con proveedores para mejora de la sección
Leyes que protegen la modalidad de régimen de propiedad en condominio	Ignoran la existencia de los instrumentos que rigen el régimen de propiedad en condominio	Existen Talleres de capacitación por parte de INFONAVIT para capacitar a la mesa directiva y condóminos	A la fecha no ha existido colaboración de profesionales voluntarios acerca de la organización vecinal

Para mejorar la organización vecinal en la sección 5b, es importante dar a conocer el reglamento de régimen de propiedad en condominio y demás instrumentos relacionados con este, capacitar a la mesa directiva a través de talleres impartidos por especialistas en el tema, como el PVP, para que de este modo los representantes vecinales tengan las herramientas necesarias para gestionar las problemáticas y necesidades de su sección ante las autoridades y entidades correspondientes.

Un promotor vecinal profesional o PVP, apoya de tal manera para que los representantes vecinales fijen metas y las logren a través de programas y planes de trabajo, así como gestionar los problemas de administración y servicios públicos de la sección ante las autoridades de gobierno. La base fundamental para alcanzar las metas son el conocimiento de los instrumentos legales, para que de esta manera los habitantes tengan argumentos en la exigencia de sus derechos ante las autoridades de gobierno, asimismo, los condóminos estarán conscientes de sus derechos y obligaciones.

Las estrategias del INFONAVIT para el modelo de organización vecinal establece importancia indispensable a la participación de prestadores de servicio para mantener en operaciones los servicios públicos y privados que requieren los acreditados y sus familias para vivir cómoda y satisfactoriamente, para promover el bienestar personal, familiar y comunitario en las viviendas y en las unidades habitacionales, e incluso para que estas incrementen la plusvalía, por el mantenimiento y mejora de las áreas comunes.

Las competencias laborales de los PVP tienen que ser certificados ante las Normas Técnicas de Competencia Laboral (NTCL). El INFONAVIT menciona en el manual modelo de organización vecinal, que dará seguimiento al comportamiento de estos profesionales y se establecerán mecanismos para evaluar su desempeño y difundir sus resultados, así como en su caso, aplicar sanciones a quienes no cumplan con sus desempeños mínimos (INFONAVIT, 2010).

Estrategia de intervención de los promotores vecinales que incluye los siguientes componentes (INFONAVIT, 2010).

- ✓ Diagnóstico y plan general
- ✓ Sensibilización
- ✓ Identificación de líderes y vecinos interesados
- ✓ Capacitación general
- ✓ Convocatoria para la integración del Comité de Vecinos, Asamblea General de Condóminos o Asociación de Colonos
- ✓ Integración del Comité de Vecinos o Asociación de Colonos
- ✓ Asesoría para la gestión y administración de la unidad habitacional
- ✓ consolidación
- ✓ Seguimiento

Después de haber concluido la participación de los promotores vecinales, la mesa directiva estará capacitada para llevar a cabo la gestión de los servicios públicos y privados de la Sección 5 b.

Una vez de haber alcanzado la mayor parte de sus metas propuestas, es recomendable solicitar la intervención de los APV para que lleve la gestión de los asuntos administrativos y de servicios públicos de la sección ante las autoridades de gobierno y proveedores que dotan de servicios básicos a la sección, es así como los APV cuidaran de la imagen de la sección y la sana convivencia entre condóminos. Es sabido que de acuerdo al perfil de los habitantes de la sección 5 b, será un reto el aceptar la colaboración de los APV, pues es un servicio que se tiene que pagar a través de las cuotas de mantenimiento, sin embargo, existen fundamentos legales establecidos en la ley de régimen de propiedad en condominio que es obligatorio la intervención de los APV y PVP.

La Ley que regula el régimen de propiedad en condominio establece como obligación del propietario efectuar mensualmente su cuota de mantenimiento, de igual modo establece las sanciones para el condómino moroso, asimismo se considera como obligatorio también en las escrituras del inmueble.

En el reglamento tipo de organización vecinal se establece que el administrador profesional vecinal podrá celebrar convenios con las autoridades competentes para

establecer servicios seguridad y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas que formen parte de las zonas de uso común. (INFONAVIT, 2010)

Es importante mencionar que para conservar el servicio de los administradores es necesario recaudar mensualmente la cuota de mantenimiento para poder solventar el pago de sus servicios, entre otros, como pago de jardinería y vigilancia; algunos condóminos consideran no obligatorio el pago de la cuota de mantenimiento, sin embargo, es tan fundamental como pagar el servicio de luz y agua que son básicos para vivir.

La ley de vivienda del estado de Puebla indica que para ejercer el pago de la cuota mensual a condóminos morosos (Artículos 38 y 40 del capítulo quinto) es obligación de todos los condóminos contribuir a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, así como cubrir las cuotas que para tal efecto establezca la asamblea.

Y que las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran puntualmente, causarán intereses moratorios al tipo legal o al que fije el reglamento interior, pudiendo hacerse efectivo a través del administrador o Comité de Administración por acuerdo de la asamblea o en su caso, por la Sindicatura, siempre que la promoción sea suscrita por el administrador o por el presidente de la mesa directiva, acompañada de los recibos pendientes de pago, así como copia del acta de asamblea en que se hayan determinado las cuotas.

Así mismo, que las cuotas o aportaciones fijadas por la asamblea constituyen obligaciones de carácter civil, por lo tanto, podrán ser exigibles por la vía judicial correspondiente. Se podrá solicitar el embargo precautorio de bienes para asegurar el pago de las obligaciones respectivas, en términos de la legislación civil aplicable.

Es importante que los síndicos municipales hagan valer las leyes que rige el régimen de propiedad en condominio para que de este modo los habitantes y futuros acreditados estén conscientes de la responsabilidad que conlleva el vivir bajo este régimen de propiedad en condominio y se vean obligados a cumplir lo que se establece.

El artículo 20 de la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de Puebla estipula que la Sindicatura puede intervenir a petición de la mesa

directiva por violaciones a esta Ley, o al reglamento interior, por autoridades o particulares.

La otra alternativa de mejora es que los condóminos soliciten la intervención de Instituciones Académicas a través de la intervención de sus estudiantes que estén cursando carreras afines al tema de gestión urbana, social o legal. Se sugiere esta alternativa en el entendido de no contar con los recursos suficientes para pagar la cuota de un promotor vecinal profesional.

Como primer paso, el papel del académico sería el de asesorar a la mesa directiva, en sí, desempeñar el papel que haría un promotor vecinal profesional, que es el de capacitar y de instruir bajo el régimen de propiedad en condominio y el de fijar metas y cumplirlas a través de planes y programas, pero esta vez capacitar a la mesa directiva para que ellos mismos lleven la administración de su sección y así desempeñar el papel que haría un administrador profesional vecinal.

De este modo se beneficiaría a la Sección 5 b, en el sentido de fortalecer su organización vecinal y a la vez se contribuiría a impulsar a los estudiantes a la práctica profesional.

### 4.3. Conclusión

Debido a la débil organización vecinal de la Sección 5 b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco, han surgido números problemas de administración y de gestión de los servicios públicos, por lo tanto, esta situación ha afectado negativamente a la imagen urbana de la Sección 5 b, a la plusvalía de sus viviendas y a la calidad de vida de sus habitantes. En este capítulo se han planteado propuestas de mejora para fortalecer su organización vecinal, para plantear estas alternativas de mejora, se realizó una encuesta a los condóminos de la Sección 5 b para conocer su perfil y la percepción que tienen de el entorno que habitan.

El perfil de los condóminos, según los resultados de la encuesta, es de nivel socioeconómico bajo, el 38% tiene entre 29 y 39 años y el 22 % entre 40 y 50 años de edad, el 45 % cuenta únicamente con secundaria y el 37 % con preparatoria, el 76 %

desconoce de los beneficios de conocer la Ley de régimen en propiedad en condominio, el 68 % no esta dispuesto a participar en los asuntos condominales para la mejora de su sección, 50 % le agrada el diseño y comodidad de su vivienda aunque esta sea pequeña, 17 % le agradan más las áreas verdes, el 62 % no está conforme de vivir ahí.

Las propuestas planteadas en este trabajo de investigación para la mejora de su organización vecinal es solicitar la asesoría de un experto profesional en los temas de organización vecinal como lo es el PVP, para que a través de talleres de a conocer a los condóminos los instrumentos legales y asimismo planes y enseñar a programar metas de gestión para los asuntos administrativos y de servicios públicos ante las autoridades de gobierno y proveedores, y para que la mesa directiva puedan llevar a cabo la administración de su sección u optar por contratar el servicio de un APV.

La otra propuesta de mejora, en el entendido a la situación económica precaria de los condóminos, es solicitar la intervención de Instituciones académicas a través de sus estudiantes que estén cursando estudios a fines a la gestión urbana, social o legal, para que ellos sean quienes impartan los talleres de capacitación a los condóminos. De este modo se beneficiaría a los habitantes de la sección 5 b y a los estudiantes al impulso de su práctica profesional.

## Capítulo 5. El poder vecinal y su reconocimiento por las autoridades de gobierno, el beneficio de la organización vecinal efectiva para mejorar la calidad de vida de sus habitantes y casos de éxito.

Este capítulo muestra la importancia del poder vecinal y los indicios de como este se genera a través de la intervención de los representantes de mesa directiva, la participación de los condóminos y del reconocimiento de las autoridades. Actualmente en la Sección 5 b esta relación no se ha fortalecido, ya que no hay poder vecinal como tal.

Se muestra el efecto de una organización vecinal efectiva en la mejora de calidad de vida de sus habitantes. Así como casos de éxito donde el poder vecinal se ha desarrollado gracias a la oportuna participación de sus representantes vecinales y de los prestadores de servicio como son los APV y PVP.

### 5.1. El poder vecinal y las autoridades de gobierno

La participación vecinal impulsa la democracia; esta debe operar con transparencia, inclusión, eficiencia, eficacia, equidad, competitividad e integración, pues es la voz y voto de los habitantes que fluye a través de sus organizaciones vecinales que expresan sus necesidades con la finalidad de ser escuchados por las autoridades de gobierno y de esa forma lograr sus objetivos para mejorar el lugar en el que habitan.

El hecho de saber y conocer las leyes que los respalda como propietarios de una vivienda bajo el régimen de propiedad en condominio les genera seguridad para exigir sus derechos ante las autoridades, ya que en el proceso de la gestión de sus peticiones de servicios públicos basadas bajo fundamentos de normativas y reglas, generan su reconocimiento y respeto ante las autoridades.

Los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral; sin embargo, lamentablemente, algunos funcionarios siguen dando muestras de considerable arrogancia y condescendencia con respecto a los sectores más desfavorecidos de la sociedad, pasan por alto las peticiones de los habitantes (Carranza, 2014).

Lo conveniente sería que los condóminos estuviesen interesados en alcanzar los objetivos, por lo tanto, para lograrlos sería necesario participar activamente en las reuniones, discusiones y decisiones, y que cada uno de los integrantes de la mesa directiva tuviera los conocimientos y los recursos necesarios para trabajar en equipo, ya que esto va más allá de reunirse o planear el trabajo, es sobre todo llevarlo a cabo, sin improvisación, para que de este modo las autoridades presten atención seria a lo solicitado.

Para las acciones acordadas que tengan que ver con alguna autoridad, el condómino encargado tendría que hacer contacto y solicitar el servicio, por escrito o personalmente según lo pida la autoridad; cuando los condóminos vean que sí se puede solucionar algunos problemas, colaborarán mejor. Muchos de los problemas que existen los puede solucionar el gobierno, pero hay otros que corresponden a los vecinos darles solución, pues vivir en comunidad implica la convivencia de personas, con objetivos

comunes y acciones solidarias, que participen y colaboren para mejorar la zona en la que viven, sobre todo bajo el régimen de propiedad en condominio, donde existe la copropiedad.

No solo es la apatía de las autoridades, es también la falta de conocimiento para llevar a cabo la gestión de las peticiones de los habitantes de conjuntos habitacionales o fraccionamientos que viven bajo el régimen de propiedad en condominio. En la práctica, en muchos estados esto es complicado, ya que las organizaciones vecinales no cuentan con organismos de apoyo para los asuntos vecinales, no hay ningún órgano especializado que cuente con el personal capacitado que lleve los casos, denuncias y demandas, como es el caso de la Ciudad de México, que cuenta con la Procuraduría Social del Ciudadano (PROSOC).

La creación de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, nace por medio del Acuerdo del Jefe de Departamento del entonces Distrito Federal publicado en el diario oficial de la Federación el 25 de enero de 1989, con el objetivo de ser una instancia accesible a los particulares, que coadyuvara entre los actos de autoridad y la prestación de los servicios públicos, con el objetivo de ser el organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, dotado de plena autonomía, pues solo así podrá efectivamente adquirir la objetividad e imparcialidad en su relación con la autoridad administrativa. Las facultades de la Procuraduría están distribuidas en cuatro rubros: 1. En materia de atención ciudadana, 2. Orientación y quejas, 3. En materia de condominios, 4. Recomendaciones y promoción del cambio administrativo (Escalante, 2017)

La PROSOC se encarga de aplicar sanciones que van desde los 5 hasta 100 días de salario mínimos por faltas contra la seguridad, la convivencia y patrimonio de los condóminos. Está facultada para ser árbitro en conflictos que alteren o perjudiquen la calidad de vida de las personas que viven en unidades habitacionales; es la instancia del gobierno de la ciudad de México que registra y atiende las quejas condominales, ofrece orientación y cursos de capacitación para fomentar la cultura condominal, atiende quejas administrativas y ofrece apoyos económicos a las unidades habitacionales (PROSOC, 2018)

Los principales problemas que atiende la PROSOC, son los surgidos entre vecinos por no pagar o retrasarse en pago de mantenimiento, atentar contra la tranquilidad de los demás con fiestas y ruidos e invadir áreas comunes, vigila que se cumpla la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para la ciudad de México, además promueve la correcta organización entre vecinos para lograr una cultura de sana convivencia.

En el caso de Puebla no existe un organismo en específico que atienda y guie los asuntos de ámbito de organización vecinal y la crisis de convivencia en los conjuntos habitacionales, como es el caso de Misiones de San Francisco, donde los habitantes no cuentan con autoridades capacitadas a quien dirigirse.

No es fácil que los vecinos se apoyen entre sí, ya sea por apatía, por comodidad o porque consideran que poco o nada lograrán cuando la mayoría de los problemas en las comunidades se dan por una mala relación entre los vecinos. Sin embargo, es importante que sepan que con comunicación, respeto y organización se podrán lograr las metas trazadas para la mejora de su conjunto habitacional y disminuir los factores que impiden su organización vecinal, para lo anterior es necesario que los condóminos trabajen en equipo con objetivos y metas claras y bien informados de sus responsabilidades y recursos legales.

Es muy importante la comunicación y coordinación entre vecinos, y como se ha mencionado anteriormente, en este trabajo de tesis, es importante que soliciten talleres de capacitación para que no solo conozcan el régimen de propiedad en condominio, sino que se informen y se capaciten para llevar una buena organización vecinal, y para que sepan programar e implementar planes de trabajo.

Un factor importante para lograr el éxito en la organización vecinal es la asignación de representantes vecinales con cierto conocimiento sobre la Ley de régimen de propiedad en condominio y gestión, ya que, debido a la falta de experiencia en la organización vecinal, las personas inicialmente designadas para asumir ciertas funciones para la mesa directiva a menudo no están a la altura de las tareas que se les confían.

En las reuniones se tiende a elegir, para los cargos vacantes, a los condóminos que más llaman la atención y que se muestran más seguros de sus ideas, sin embargo,

más adelante, cuando perciben mejor las responsabilidades del cargo que ocupan, su entusiasmo puede decaer.

Este es un indicio de que las organizaciones vecinales no son capaces de llevar sus asuntos ante las autoridades, también es importante considerar que se trata de un proceso de aprendizaje, durante la cual se aprende a actuar con más criterio, por lo regular se empieza a progresar hasta después de una segunda vuelta de nombramientos, como sucede en muchos conjuntos habitacionales.

No es así como la organización vecinal tendría que aprender, bajo una forma improvisada. Si cada actor cumpliera con sus obligaciones desde un inicio, se podrían evitar altercados y afectaciones a la plusvalía de su propiedad y a la calidad de vida de los habitantes de los fraccionamientos y conjuntos habitacionales.

Los condóminos de la Sección 5b de Misiones de San Francisco han aprendido sobre la marcha por lo que se han visto en la necesidad de organizarse y gestionar sus peticiones ante la autoridad de gobierno Municipal, ya que para ellos es complicado continuar con los deficientes servicios públicos, como el servicio irregular de agua potable que ha provocado infecciones estomacales a niños y adultos, o el problema latente de inseguridad, los comercios irregulares o ambulantes y el deficiente servicio de limpia.

Los representantes que han formado parte de la mesa directiva de la sección 5 b han tenido la iniciativa de gestionar los problemas de servicios públicos y de administración; sin embargo, en ocasiones no gestionan con argumentos válidos, pues el desconocer la Ley de régimen propiedad en condominio les hace solicitar cuestiones fuera de esta, como solicitar la ocupación de sus viviendas para comercio y sin pagar impuestos como el de cedula de empadronamiento o invadir cajones de estacionamiento para uso comercial (Ortega, 2018).

El hecho de no tener conocimiento de La Ley de régimen de propiedad en condominio provoca solicitar al gobierno acciones sin fundamentos válidos. Sin embargo, las actuales autoridades locales de gobierno hacen lo posible por cumplir lo acordado, ya que el presidente Municipal les ha pedido colaborar en conjunto y con paciencia, pues son deficiencias que se han heredado desde administraciones anteriores.

**Ilustración 5. Oficio de acuerdos por el presidente Municipal de Coronango Antonio Teutli y los habitantes de Misiones de San Francisco**  
 (Fuente: página de Facebook de Misiones de San Francisco)



El siguiente esquema muestra los componentes fundamentales para hacer efectivo el poder vecinal, estos son la suma de elementos importantes que son: mesas directivas capacitadas y condóminos organizados, más organismos y autoridades capacitadas y eficientes bajo el régimen de propiedad en condominio, al sumar estos componentes se obtiene el poder vecinal y el reconocimiento de las autoridades.

**Esquema 4. Componentes fundamentales para la efectividad del poder vecinal.**  
 (Elaboración propia)



### 5.2. Una mejor organización vecinal para mejorar la calidad de vida

Los vecinos tienen en sus manos la capacidad de transformar sus entornos a través de acciones locales recuperando el sentido de comunidad que las ciudades pierden conforme van creciendo. Es de suma importancia la iniciativa y acción de la comunidad sobre cualquier otro tipo de organización, ya que con esta se pueden encarar de mejor

manera a acciones y programas que conlleven a mejorar la calidad de vida de los habitantes de cualquier comunidad.

Según la OMS, la calidad de vida es la percepción que un individuo tiene de su lugar en la existencia, en el contexto de la cultura y del sistema de valores en los que vive y en relación con sus objetivos, sus expectativas, sus normas, sus inquietudes. Se trata de un concepto que está influido por la salud física del sujeto, su estado psicológico, su nivel de independencia, sus relaciones sociales, así como su relación con el entorno (Berumen, 2006).

La calidad de vida está directamente asociada al concepto de bienestar y ha sido objeto de una atención permanente en los temas desarrollo social, en la economía y en la cultura. Busca un equilibrio entre la cantidad de seres humanos, los recursos disponibles y la protección del medio ambiente. En este contexto cobran gran importancia los derechos del hombre y la sociedad a reclamar una vida digna, con libertad, equidad y felicidad (Ardila, 2003)

Pocas veces se logra superar las carencias y las privaciones mediante una acción individual; se obtienen mejores resultados mediante el trabajo en equipo. En el caso de la sección 5b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco prevalece el individualismo, este ha sido un gran obstáculo para lograr el éxito en los temas de organización vecinal y en la gestión de servicios públicos, por lo tanto, se refleja una cierta carencia en la calidad de vida de sus condóminos y minusvalía en sus viviendas.

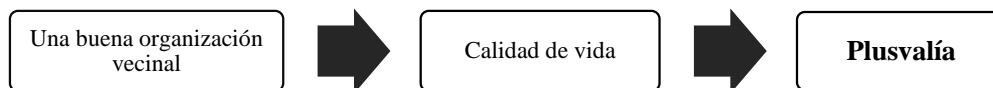
La débil organización vecinal ha generado la minusvalía en la Sección 5b, pues como se ha mencionado anteriormente, si no se gestiona de modo correcto los problemas de administración y los servicios públicos se agravarán y será complicado para los condóminos continuar viviendo en un lugar donde la habitabilidad ya no es factible y muy deficiente.

Una organización vecinal eficaz genera poder y esta a su vez plusvalía para sus viviendas y mejor calidad de vida para sus habitantes, esta surge a partir de que los condóminos reconocen como suyos los indivisos y áreas compartidas y toman conciencia de que no solo es de su propiedad la vivienda que habitan, pues solo se limitan a cuidar el

interior de esta y no el exterior y su entorno, a partir de esto toma sentido la Ley de régimen de propiedad de condominio.

*Esquema 5. Elementos esenciales para generar plusvalía.*

*Fuente: elaboración propia*



Un equipo eficaz es igual a dos o más personas que trabajan en estrecha relación, animándose y apoyándose para alcanzar (con eficacia) metas adecuadas en las que todos convinieron (INFONAVIT, 2010); es así como la organización vecinal en la Sección 5b podría lograr con eficacia sus metas y de este modo generar plusvalía en sus viviendas y calidad de vida para sus habitantes. El siguiente esquema elaborado por INFONAVIT, muestra el concepto de sinergia, el cual nos dice que la suma de 1 o más habitantes, a pesar de ser minoría genera acciones positivas.

*Esquema 6 esquema de sinergia. Fuente: (INFONAVIT, 2010)*

**sinergia                    :            1    +            1    =    5 ó más**

### 5.3. Casos de éxito en la organización vecinal

Dependiendo del perfil socioeconómico de sus residentes, de la infraestructura, equipamiento y mobiliario con que cuenta el espacio urbano al que representan y del tipo de asentamiento en que están enclavadas, las organizaciones y asociaciones vecinales y civiles son clasificadas por el ayuntamiento como: a) residenciales, b) populares, c) de condominio y d) de asentamiento irregular (Sáiz, 2011).

En las residenciales predomina la vinculada al mantenimiento de la calidad de la vida de su hábitat, es decir, a la defensa del valor de su patrimonio. En el extremo contrario, en las colonias populares lo determinante es la dotación de infraestructura, equipamiento y mobiliario urbanos de los que suelen carecer. En los antiguos pueblos y centros históricos, se combina la rehabilitación urbana con la preservación de los valores arquitectónicos históricos. Y en los conjuntos habitacionales es determinante el

mantenimiento de los edificios y de los espacios comunes para evitar el rápido deterioro de las construcciones (Sáiz, 2011).

Existen organizaciones vecinales que han gestionado con éxito los temas de servicios públicos y administrativos de sus fraccionamientos, residenciales, conjuntos habitacionales o secciones que forman parte de esta. Para lograr resultados positivos han tenido que intervenir diversos factores, principalmente el conocimiento que tienen sus representantes de mesas directivas sobre gestión y acerca de la Ley de régimen de propiedad en condominio, el perfil socioeconómico de sus condóminos, el nivel profesional y el tipo de vivienda donde han habitado antes (Contreras, 2018).

La información que se muestran a continuación sobre casos de éxito en organización vecinal, es basada de acuerdo a entrevistas realizadas a representantes de mesas directivas, condóminos, PVPs, y APVs.

#### **A) Casos de éxito de organización vecinal en las secciones 1 y 8 del conjunto habitacional Misiones de San Francisco**

##### **Sección 1**

Esta sección es una de las 12 secciones de Misiones de San Francisco, fue la segunda en construcción de este megadesarrollo, cuenta con 651 viviendas con tipología de pie de casa, con 43 m<sup>2</sup> de construcción, su valor es de \$430,000.00, gran parte de los habitantes provienen de otras ciudades y trabajan cerca de planta armadora VW.

La organización vecinal de la Sección 1 ha sido impulsada por su representante, el cual fue elegido desde que se originó su mesa directiva, el factor clave de éxito de la organización vecinal en la sección 1 es el conocimiento previo del representante sobre el régimen de propiedad en condominio y tiene presente el significado de plusvalía, pues esta consiente de la inversión que ha puesto en su vivienda y el deseo de mejorar la calidad de vida de sus hijos, sobre todo valora vivir en comunidad y se lo inculca a sus vecinos.

La participación de los habitantes es mínima, pero aun así se han logrado resultados positivos, como el mantener en buen estado áreas compartidas, se ha mejorado el aspecto de las viviendas a través de programas de gobierno, como el de rescate de

fachadas, e incluso han solicitado ayuda de promotores vecinales para reforzar los conocimientos de organización vecinal (Ramirez C. , 2018).

### **Sección 8 conocida como cafetales**

Esta sección cuenta con 1,004 viviendas, son de dos niveles con 71 m<sup>2</sup> de construcción, su valor es de \$750,000.00 y es la única sección que cuenta con alberca; la mayoría de los habitantes trabaja en la zona industrial, su perfil socioeconómico es de nivel medio.

La organización vecinal de esta sección ha sido impulsada por los condóminos a través de su mesa directiva, tienen concomimiento previo de lo que significa vivir bajo régimen de propiedad en condominio, ya que la mayoría vivía anteriormente en fraccionamientos bajo este sistema, cuentan actualmente con el servicio de un APV que les ha permitido mantener en buenas condiciones la imagen urbana de su sección y a mantener la plusvalía de sus viviendas (Vazquez, 2018).

Actualmente la organización vecinal es participativa y han obtenido buenos resultados en las labores de gestión ante las autoridades de gobierno de Coronango, uno de los logros más significativos ha sido una gestión exitosa para obtener recursos del gobierno Municipal para menorar el mobiliario e imagen de canchas y parques.

Tiene al igual que todo el conjunto problemas de servicios públicos, sin embargo, a través de su mesa directiva, el servicio que les brinda el APV y la participación vecinal han logrado sobrellevar las deficiencias de estos servicios.

### **Comparativa de los casos de éxito de las secciones 1 y 8 con el caso de la organización vecinal débil de la sección 5 b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco.**

El perfil de los integrantes de las mesa directivas vecinales, el servicio eficiente de los PVPs y de los APVs y la constante participación vecinal, son factores importantes para lograr el éxito en la organización vecinal de un conjunto habitacional, fraccionamiento o residencial que esté regido bajo el régimen de propiedad en condominio; por lo contrario, si estos factores actúan con deficiencia, la organización vecinal de estos conjuntos residenciales o habitacionales presentaran cierta decadencia, como es el caso de la Sección 5b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco, donde su mesa directiva no

cuenta con conocimientos previos sobre el régimen de propiedad en condominio y la participación vecinal es inconstante.

La Sección 5 b, a diferencia de la Sección 1, no cuenta con un presidente que tenga conocimientos previos de lo que significa vivir bajo el régimen de propiedad en condominio, por lo que al momento de estar en función de su cargo les es complicado llevar la gestión de los asuntos administrativos y de servicios de la sección.

La Sección 5 b, a diferencia de la Sección 8 (cafetales), no cuenta con una participación condominal fuerte, eso contribuye a que se debilite la organización vecinal, en entrevistas y encuestas realizadas a los condóminos de la Sección 5b, comentaron que no tienen tiempo para asistir a las juntas y asambleas vecinales y que ya no creen en las autoridades de gobierno ni en el trabajo de las mesas directivas.

Como dato fuerte de las encuestas realizadas, la mayoría de los habitantes de la Sección 5 b no tienen conocimiento de que viven bajo el régimen de propiedad en condominio e incluso no conocen el concepto de plusvalía.

La siguiente tabla muestra una comparativa de cómo es la organización vecinal de los casos de éxito de las Secciones 1 y 8, con el caso de estudio de la Sección 5b donde la organización vecinal es débil. La tabla indica el número de la sección, si cuenta o no con mesa directiva, si cuentan o no con servicio de APV, si la participación vecinal es buena o débil, que actor impulsa de forma positiva a la organización vecinal, el valor y tipología de las viviendas y finalmente indica si la organización vecinal es buena o débil.

Los resultados que se muestran en la tabla están basados de acuerdo a entrevistas realizadas a condóminos y representantes de mesas directivas de las secciones 1, 8 y 5b.

*Tabla 10. Comparativa de las secciones 1, 8 con la sección 5b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco.*

*(Elaboró: ACV, 2018)*

<b>Sección No.</b>	<b>Mesa Directiva</b>	<b>APV</b>	<b>Participación vecinal</b>	<b>Actor que impulsa la organización vecinal</b>	<b>Valor y topología</b>	<b>Organización vecinal</b>
1	Si	No	Regular	Presidente de M. D.	Pie de casa 43 m2 \$430,000	Buena
8 (cafetales)	Si	Si	Buena	Condóminos	Horizontal de 2 niveles \$750,000	Buena

					Con alberca en la sección	
5b	Si	No	Débil	M.D.	Departamentos en vertical 47 m2 \$350,000	Débil

**B) Casos de éxito en fraccionamientos aledaños al conjunto habitacional misiones de San Francisco**

Es complicado encontrar casos de éxito en fraccionamientos similares a Misiones de San Francisco, ya que este conjunto habitacional cuenta con más de 12, 000 viviendas, supera al conjunto habitacional de la Margarita que cuenta con 6,200 viviendas. En el caso específico de la Sección 5 b, tiene 1,056 departamentos.

El panorama en cuanto a la organización vecinal de los grandes conjuntos habitacionales no ha sido bueno, ha resultado complicado llevar una buena participación de los condóminos, a pesar de ser una cantidad alta de habitantes, resulta ser complicada la colaboración para llevar una sana convivencia, por lo que no ha habido notorios logros que favorezcan a su conjunto habitacional.

Sin embargo, el contraste se presenta en fraccionamientos pequeños, donde la densidad de viviendas es baja y la cantidad de habitantes es menor, en ese tipo de conjuntos la comunicación suele ser mejor y la participación mayor y efectiva, por lo que se presentan más logros, que con el tiempo contribuyen para la mejora de su plusvalía.

El Fraccionamiento Flamenco y Bosque Sanctorum son fraccionamientos aledaños al conjunto habitacional Misiones de San Francisco y son casos de éxito en su organización vecinal, la única similitud que tienen con el conjunto habitacional Misiones de san Francisco es que comparten el mismo servicio de agua potable dotado por SOSAPAC; estos casos de éxito tienen menos viviendas y el perfil socioeconómico de sus habitantes es de nivel medio.

## **A) Fraccionamiento Flamenco**

Es de tipo boutique, es decir, cuentan con pocas viviendas, máximo 20, estos fraccionamientos habitacionales son de baja densidad, de un nivel socioeconómico media alta, cuentan con un reglamento interno que rige ciertos aspectos de seguridad, tránsito e incluso construcción.

Cuenta con servicio de seguridad privada, línea telefónica, área de juegos infantiles, servicios básicos (como agua potable, drenaje, pavimentación de calles y banquetas, energía eléctrica, vegetación en áreas verdes, recolección de basura) y un biodigestor para reciclar el agua.

El fraccionamiento Flamenco, ubicado en el municipio de Cuautlancingo, cuenta con 15 viviendas, se caracterizan por ser ecológicas ya que cuentan con áreas verdes y biodigestor para reciclar el agua. La mayoría de sus habitantes trabajan en la zona del parque industrial, son profesionistas y tienen muy presente el concepto de plusvalía, por lo que constantemente buscan la forma de participar en los asuntos vecinales para conservar en buen estado el lugar en el que viven.

Su organización vecinal es buena y es impulsada por el presidente de la Mesa Directiva, quien se ha dado a la tarea de implementar acciones para mejorar las condiciones del fraccionamiento, como conseguir convenios con proveedores, este consiste en que los condóminos se comprometen en hacer uso de sus servicios y a cambio el proveedor cada cierto tiempo acordado le brindará materiales para mejorar el aspecto del fraccionamiento, como por ejemplo pintura, brochas, rodillos, etc.

El presidente de la Mesa Directiva también ha solicitado apoyo del municipio de Cuautlancingo para recibir talleres de composta, e incluso en este fraccionamiento se lleva a cabo la separación de basura de la orgánica y la inorgánica, para impulsar los mismos trabajos de composta que se realiza en el conjunto o para los que se realizan en el parque recreativo el Ameyal.

Los condóminos conocen sus derechos y obligaciones, por lo que de forma pasiva y bajo fundamentos han logrado gestionar sus necesidades como condóminos ante las autoridades correspondientes; por ejemplo, de acuerdo al derecho que tienen en lo establecido como usuarios del servicio de agua potable han logrado recibir un servicio de

mejor calidad por el SOSAPAC, pues han llegado a realizar denuncias ante la PROFECO (Procuraduría Federal del Consumidor) cuando este servicio empieza a ser deficiente sin necesidad de plantones en vialidades principales o en oficinas de la operadora de agua o del mismo ayuntamiento (Sánchez, 2018).

Este es un claro ejemplo del efecto positivo de saber y conocer derechos y obligaciones, lleva a proteger el patrimonio de los condóminos pues ellos en entrevistas realizadas, mencionaron que ven como una inversión el gasto que han destinado para la compra de su vivienda por lo que prefieren participar e involucrarse en los asuntos vecinales, pues es por un bien común.

### **B) Fraccionamiento Bosque Sanctorum**

El Fraccionamiento Bosques de Sanctorum fue construido por la desarrolladora Casas Ara en el año 2012 y fue concluido en el 2018. Al igual que Misiones de San Francisco, parte del fraccionamiento pertenece a Cuautlancingo y otra a Sanctorum. Se encuentra a unos minutos de Plaza San Diego, Plaza Cruz del Sur, Outlet Puebla, a 3 minutos de Puerta 3 de Volkswagen y la autopista México-Puebla y el Periférico Ecológico.

Tiene una casa club con alberca climatizada, canchas de tenis y squash, un gimnasio y cafetería. Este desarrollo alberga áreas verdes arboladas, jardines y andadores para más de 1000 viviendas aglutinadas en clústeres y en su minoría por departamentos en vertical. El costo de las viviendas es de \$590,000.00 a \$900,000.00



*Plano 5. Fraccionamiento Bosque Sanctorum, con más de 1000 viviendas.*

*Fuente: constructora ARA*

Los habitantes en su mayoría son profesionistas, son parejas jóvenes con hijos. En cuanto a nivel de organización vecinal, gran parte tiene conocimiento de que viven bajo el régimen de propiedad en condominio y cada clúster cuenta con una Mesa Directiva a la cual la representa un presidente, estas a su vez están vinculadas con la Mesa Directiva general la cual trata asuntos generales del fraccionamiento.

Desde un inicio contaron con el servicio de un APV, que ha influido para que el desarrollo se encuentre en buenas condiciones; sin embargo, la morosidad creció a finales del año 2018 debido a descontentos en cuanto al manejo de dinero por parte del APV, por lo que en la actualidad la Mesa Directiva se encarga de llevar la administración del fraccionamiento con éxito.

La relación con la desarrolladora no fue buena, pues al igual que en el caso de Misiones de San Francisco, han tenido que exigir a la constructora Casas Ara cumpla con lo que prometió en el proyecto de su fraccionamiento, pues esta empresa al igual que Casas Geo, también se retiró dejando obras inconclusas.

Los habitantes tienen presente el concepto de plusvalía, pero solo una minoría se hace responsable de seguir las reglas que conllevan vivir en copropiedad y, a pesar de que hay poca participación vecinal, los condóminos que han contribuido en la gestión y de administración de los servicios se han esforzado para salvar la plusvalía de sus viviendas.

Al tener básicos conocimientos de vivir bajo el régimen de propiedad en condominio les ha favorecido para llevar a cabo la gestión de sus servicios públicos ante las autoridades locales de gobierno, que en este caso es el Ayuntamiento de Cuautlancingo; al igual que en Misiones de San Francisco, el servicio más deficiente es el de agua, el cual es suministrado por S.O.S.A.P.A.C., ya que el tandeo que es insuficiente e incluso han carecido totalmente de este en numerosas ocasiones.

## Sanctorum en Cuautlancingo se manifiestan contra la constructora Ara por falta de agua potable #Red5R



Fotografía 15. Habitantes de Fracc. Bosque Sanctorum se manifiestan contra la constructora ARA por falta de agua potable. (Fuente: Cinco radio)

El fraccionamiento Bosque Sanctorum es el segundo más grande en viviendas en el municipio de Cuautlancingo y presenta más similitudes con el conjunto de Misiones de San Francisco (el conjunto habitacional más grande de Cuautlancingo y uno de los más grandes de Puebla), sin embargo, los condóminos que han contribuido en los asuntos de organización vecinal han mostrado resultados positivos para mantener la plusvalía de sus viviendas.

Cabe mencionar que la participación de los APV ha tenido mucho que ver para que la imagen urbana del fraccionamiento Bosque Sanctorum se haya mantenido en buenas condiciones; sin embargo se presentó un el alto índice de morosos y descontento de los condóminos por el manejo de los pagos de mantenimiento por parte del APV, por lo que actualmente la mesa directiva se ha dedicado a llevar la parte administrativa; fue un reto inicialmente, ya que no contaban con los fondos suficientes para mantener en servicio su casa club y las demás áreas comunes de su fraccionamiento. Actualmente la organización vecinal es un éxito, los condóminos que en su minoría son responsables y conscientes de llevar una buena participación vecinal luchan para mantener la plusvalía de sus viviendas (Méndez, 2018).

En cuanto al caso de Misiones de San Francisco no ha sido favorable, pues el perfil bajo de sus habitantes no ha permitido que conozcan la importancia del concepto de

plusvalía, de hecho, son pocos los que saben que viven bajo régimen de propiedad en condominio. Son pocos los condóminos que son conscientes de la inversión que han efectuado al adquirir sus viviendas, esta minoría al igual que el Fraccionamiento Bosque Sanctorum luchan por combatir la minusvalía de sus viviendas.

La siguiente tabla muestra la comparativa entre Misiones de San Francisco y el fraccionamiento Bosque Sanctorum, donde indica que el nivel socioeconómico influye en la situación organizacional de un fraccionamiento; en el nivel medio como es el caso de Bosque Sanctorum, al parecer es un referente que ha impulsado a los condóminos que han luchado para conservar la plusvalía de sus viviendas, pues están conscientes de la compra que han efectuado, pues quieren finalmente que su inversión haya valido la pena, la mayoría de los condóminos ya habían vivido en fraccionamientos bajo el régimen de propiedad en condominio, eso también ha favorecido para que ellos ya tengan una noción de lo que implica vivir bajo copropiedad.

Cabe mencionar también, que de acuerdo con la tabla comparativa la gran cantidad de viviendas y de habitantes ha sido un factor para desequilibrar la organización vecinal, pues por las numerosas formas de vista y de opinión no han terminado de ponerse de acuerdo para sacar adelante la situación de riesgo que implica vivir en un gran conjunto habitacional.

*Tabla 11. Comparativa del Fraccionamiento Misiones de San Francisco con el Fracc. Bosque Sanctorum. (Elaboró: ACV, 2018)*

<b>Componentes a comparar:</b>	<b>Fracc. Misiones de San Francisco</b>	<b>Fracc. Bosque Sanctorum</b>
No. de viviendas	12,000 aprox. (Secciones)	1000 aprox. (Clúster)
Costo	De \$ 350,000 A \$ 750,000	De \$ 590,000 A \$ 800,000
Concepto	Interés social	Semi residencial
Tipología	Departamentos en vertical Pie de casa Casas de 2 niveles en horizontal	Departamentos Casa de 2 niveles en horizontal
Situación con la desarrolladora	Mala	Mala
Perfil socioeconómico	Bajo	Medio
Organización vecinal	Mesas Directivas por sección (Actualmente ya no Cuentas con M.D, general)	Mesa Directiva por clúster Mesa Directiva general

Participación vecinal	Débil	Regular
Conocimiento de Régimen De Propiedad en condominio	Mínimo	Regular
Servicio de administradora condominios	De las 12 secciones únicamente las sec. 9 y 8	La Mesa Directiva general funge los servicios de administradora para todo el fraccionamiento
Condiciones del Fraccionamiento (en imagen urbana, vivienda y social)	Mala	Regular

#### 5.4. Conclusión

De acuerdo a las comparativas realizadas en este capítulo, entre los casos de éxito con la Sección 5 b, nos podemos percatar que el número de habitantes también es un factor importante; cuando es una cantidad menor se facilita la organización vecinal, que, en conjuntos con un alto índice de población, donde la diversidad de ideas choca, sobre todo si son de un perfil socioeconómico de nivel bajo y que nunca han vivido bajo el régimen de propiedad en condominio y no tienen conocimiento de sus normas y reglamentos, lo cual hace que se pierda el eje para una buena organización vecinal. En cambio, cuando hay una buena organización vecinal, la calidad de vida de los habitantes mejora.

El poder vecinal surge a raíz de la participación de los habitantes, esta es efectiva cuando se ejerce bajo fundamentos y es así como se produce el reconocimiento de sus autoridades. Asimismo, se sugiere que las autoridades de gobierno se capaciten y se instruyan para poder atender de forma efectiva las problemáticas y solicitudes de habitantes que viven bajo el régimen de propiedad en condominio; se sugiere lo anterior debido a que en Puebla no existe un organismo especializado como la PROSOC en la Ciudad de México, que se especializa en atender y asesorar e intervenir en las problemáticas de los conjuntos habitacionales bajo el régimen en propiedad de condominio.

Sin conocimientos, las peticiones de los habitantes pierden sentido y a su vez no tienen fuerza ante las autoridades de gobierno, como se observa a través de los casos de éxito de los fraccionamientos presentados en este capítulo.

## Capítulo 6. Discusión y replanteamiento de la organización vecinal, agregando el régimen de propiedad en condominio.

Este capítulo analiza los resultados de la encuesta aplicada a los condóminos del conjunto habitacional Misiones de San Francisco, donde los resultados muestran la falta de interés de los encuestados acerca de la participación de los asuntos que se presentan en temas relacionados para la mejora de su sección. Se muestra un bajo perfil en cuanto nivel académico, lo cual se relaciona con la falta de interés por conocer y aprender acerca de los reglamentos y normas que rigen al régimen de propiedad en condominio y la falta de compromiso para mejorar el lugar en el que viven.

## 6.1. Los vacíos en la definición e instrumentos de la organización vecinal bajo el régimen de propiedad en condominio y las deficiencias para su aplicación

Retomando el concepto de organización vecinal que se mencionó en el capítulo 1, es considerada como un ámbito de cultura, ya que no solo consiste en formar comités o grupos, es sumar ideas con una visión positiva encausada hacia un bien común (Safa, 2011).

La definición de organización vecinal se maneja en general e incluso también en los manuales de INFONAVIT como la unión permanente de las personas, este concepto únicamente menciona como actores a las personas, refiriéndose a los habitantes; sin embargo, existen otros actores como los prestadores de servicio como los APV y los PVP y las autoridades de gobierno.

Los fraccionamientos, conjuntos habitacionales o residenciales en copropiedad se rigen bajo normas y reglamentos, principalmente de la Ley de régimen de propiedad en condominio; el conocimiento y el buen manejo de estos instrumentos son esenciales para el éxito de la organización vecinal. De acuerdo a las entrevistas y encuestas aplicadas a los condóminos de la Sección 5b, se ha observado que para su organización vecinal no le han dado importancia a lo esencial, que es el régimen de propiedad en condómino; las autoridades de gobierno no impulsan ni gobiernan con los instrumentos que corresponden.

Por lo anterior expuesto, una organización vecinal bajo el régimen de propiedad en condominio es compleja, con diversos reglamentos e instrumentos, los cuales no son fomentados al propietario cuando realiza la compra de su vivienda, el condómino mantiene regularmente su atención por las condiciones físicas de su vivienda y no por los reglamentos e instrumentos que le corresponden al vivir en su nuevo conjunto habitacional, fraccionamiento o residencial.

El artículo 65 de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, establece que como autoridad responsable para proporcionar la Cultura Condominal es el Ayuntamiento, quien debe proporcionar a los condóminos y administradores de inmuebles bajo este régimen, orientación y capacitación en materia

condominal, apoyándose de los organismos de vivienda y dependencias e instituciones públicas y privadas.

La participación de los administradores de inmuebles o APV y los PVP por lo general no son conocidos ni requeridos por las Mesas Directivas, como se ha mencionado anteriormente, su participación es esencial para que una organización vecinal tenga éxito; sin embargo, su actuar no siempre se ha manejado con ética, razón por la cual los condóminos prefieren llevar ellos mismos la administración de sus fraccionamientos o conjuntos habitacionales.

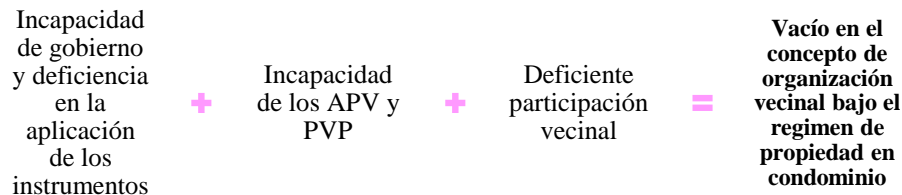
En el caso de la sección 5 b no hay autoridades capacitadas ni órganos especializados para intervenir en la gobernabilidad de un gran conjunto habitacional que está regido bajo el régimen de propiedad en condominio, como es el caso de otros conjuntos aledaños a Misiones de San Francisco, que no tienen la dimensión de ser un megadesarrollo, pero sí de conjuntos habitacionales y fraccionamientos que están regidos bajo el régimen de propiedad en condominio.

La organización vecinal bajo el régimen de propiedad en condominio presenta un gran vacío, por consecuencia los instrumentos que rigen a este sistema no son ejecutados de forma debida por los actores involucrados; son numerosas las demandas y necesidades de los habitantes que viven bajo este régimen, que cuando son gestionadas bajo fundamentos apegados a sus instrumentos legales siempre se obtienen resultados positivos.

El siguiente esquema muestra los factores que hacen que exista un vacío en el concepto de organización vecinal bajo el régimen de propiedad en condominio; el principal es la incapacidad del gobierno para fomentar y aplicar los instrumentos legales que corresponden a los condóminos, otro factor es la incapacidad y en ocasiones la falta de ética de los APVs y PVPs, y la deficiente participación vecinal, ya que por lo regular no siempre son informados ni capacitados para vivir bajo el régimen de propiedad en condominio.

**Esquema 7. Vacío en el concepto de organización vecinal.**

Fuente: Elaboración propia



## 6.2. Del círculo negativo de la organización vecinal al círculo virtuoso

La Organización Vecinal, evoluciona en la medida en que avanza la conciencia de los habitantes sobre cómo la organización genera poder. Esta conciencia de poder generado por la organización organizada de la colectividad local (Carranza, 2014). Si no hay conocimiento no hay poder, la desinformación evita la participación efectiva, es ahí donde se genera un círculo negativo. Si los actores que intervienen en la organización vecinal no están capacitados, será difícil mantenerse o pasar a un círculo virtuoso.

Existen factores esenciales para que la organización vecinal pueda ser efectiva y pase de un círculo negativo al círculo virtuoso; tales como las formas de participación vecinal, la cultura vecinal, las figuras con capacidad jurídica para participar en la organización, la aplicación adecuada de los instrumentos legales y mesas vecinales capacitadas e informadas, así como otros más.

En el círculo virtuoso de la Organización Vecinal, las desarrolladoras capacitan a los condóminos, existen organismos especializados como la PROSOC, las autoridades son especializadas y capacitadas, la aplicación de los instrumentos es correcta y la participación vecinal efectiva.

Las Leyes y Reglamentos del régimen de propiedad en condominio como el Reglamento Tipo de Organización Vecinal, la Ley que Regula el Régimen de propiedad en Condominio, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno Notariado (Ver tabla 2, capítulo 1) son Instrumentos de peso que deben ser ejercidos a través de las autoridades para sancionar a los habitantes que no cumplen con sus obligaciones de condóminos y también contienen artículos que pueden ser de gran utilidad para que los condóminos a la vez ejerzan sus derechos.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se rigen por las Leyes Estatales sobre la Propiedad en Condominio, su Reglamento, el Código Civil de cada estado, y las de demás leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio (Escritura de Compraventa) y por el Reglamento Interno del Condominio que se trate (INFONAVIT, 2010).

La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en Puebla, es un instrumento legal indispensable y esencial para llevar con éxito la organización vecinal de un conjunto habitacional, fraccionamiento o residencial; se encuentran las siguientes consideraciones que son donde recaen las faltas que por lo regular cometen los actores involucrados:

“Artículo 87: “La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas, serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:

I. Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de diez a cien días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;

II. Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a doscientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Puebla;

III. Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias de administración, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa de 10 a 100 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;

IV. Los Administradores o Comités de Vigilancia que a juicio de la Asamblea General, Consejo, o de la Procuraduría no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas de servicios, mantenimiento y administración, de reserva o extraordinarias, por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones, o se ostenten como tal sin cumplir lo que esta Ley y su reglamento establecen para su designación, estarán sujetos a las sanciones establecidas en las fracciones I, II, III y IV de este artículo,

aumentando un 50% la sanción que le corresponda, independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras Leyes.

Sin embargo, a pesar de contar con Leyes y reglamentos, en el caso de Puebla no hay órganos especializados para tratar asuntos condominales bajo el régimen de propiedad en condominio, por consecuencia no hay autoridades especializadas que asesoren de forma correcta a los habitantes.

Se presenta un gran vacío en cuanto a los organismos especializados en la organización vecinal, este es el eje el cual tendría la labor de asesorar a los condóminos para poder aplicar de forma correcta de los instrumentos correspondientes al régimen de propiedad en condominio y capacitar a los prestadores de servicio como son los PVP y APV o en todo caso sancionarlos en caso de no cumplir con ética sus labores, para ello es conveniente contar con autoridades y asesores que cuenten con un amplio conocimiento en temas condominales.

La PROSOC es la procuraduría social que se encarga de aplicar sanciones a los condóminos que violan Leyes y reglamentos en la Ciudad de México, es el árbitro en conflictos que alteran la calidad de vida de los habitantes que viven en conjuntos habitacionales. Al saber la función de este organismo y de los programas que se han aplicado, como el RIPUH (programa de rescate innovador y participativo en Unidades Habitacionales) que busca beneficiar a 80 mil viviendas de interés social, se prevén mejoras como infraestructura hidráulica y sanitaria, cuidado del medio ambiente e imagen urbana (PROSOC, 2019).

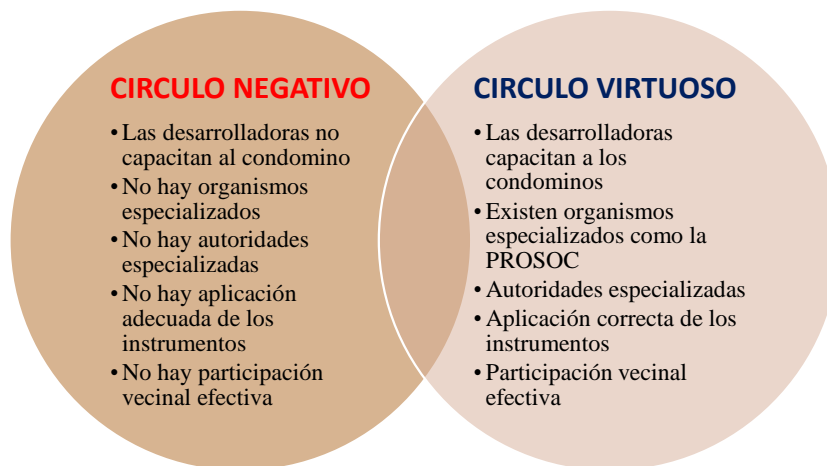
Esta procuraduría se encarga de certificar a los APV y a los PVP, crear talleres, brigadas y organizar eventos que fomenten la cultura condominal, como el Festival del barrio que realiza una puesta escena “La peor vecina del mundo”, cuyo propósito es llevar a reflexionar sobre su actuar diario como padres, vecinos y ciudadanos; además imparten espectáculos de títeres, con temas relacionados a la convivencia vecinal y la importancia de los valores como respeto, tolerancia , convivencia y participación.

En un estado como Puebla, en el cual se ha visto en pocos años el crecimiento rápido de desarrollos habitacionales, es de suma importancia contar con una procuraduría social que sirva de guía y apoyo a los condóminos para sacar adelante su conjunto

habitacional, pues como es el caso de la Sección 5 b de Misiones de San Francisco, los condóminos, de acuerdo con los resultados de encuestas realizadas, ya no confían en las autoridades de gobierno ni en el trabajo de sus representantes de mesa directiva, por lo que los ha llevado a disminuir su participación en las actividades vecinales.

Existen diferentes factores que hacen de la organización vecinal un círculo negativo, como el que las desarrolladoras no capaciten al condómino o impartan pláticas de inducción acerca del régimen de propiedad en condominio, que, aunque no hay un documento donde legalmente se obligue a las desarrolladoras es un compromiso ético en el que no solo su intervención termina en la entrega de vivienda al condómino; existen desarrolladoras que si realizan la labor de capacitar y guiar a los condóminos a vivir bajo el régimen de propiedad en condominio a través de su equipo de postventa. (Entrevista a PVP)

Depende de los factores anteriormente mencionados, estar en el círculo negativo de la organización vecinal y permanecer o pasar al círculo virtuoso. El siguiente esquema muestra los factores positivos y negativos encerrados en los círculos, donde estos se interceptan y se convierten de negativo a virtuoso.



*Esquema 6. Círculo negativo al círculo virtuoso de la organización vecinal.*

*Fuente: elaboración propia*

### 6.3. Hacia una nueva conceptualización de la organización vecinal

Lo logrado por los condóminos que desean rescatar su zona habitacional apunta hacia una nueva conceptualización vecinal, la cual engloba la participación de todos los actores, como las autoridades de gobierno y la intervención de los PVP y los PVP. En el caso de Misiones de San Francisco, las autoridades de gobierno Municipal actual buscan la forma de colaborar con los habitantes para lograr cambios, sin embargo, es importante sumar los factores que forman parte del círculo virtuoso de la Organización Vecinal.

Los APV y los PVP son pieza clave para mantener en operación los servicios públicos y privados que requieren los colonos para vivir cómodo y satisfactoriamente, para promover el desarrollo y bienestar personal, familiar y comunitario en las viviendas y las unidades habitacionales, e incluso para que éstas conserven e incrementen la plusvalía. (INFONAVIT, 2010)

Los condóminos de las Sección 5 b de Misiones de san Francisco buscan el apoyo de sus autoridades y de su Mesa Directiva, actualmente han recibido talleres de pintura y actividades de recreación para niños, poda y otras obras de mantenimiento. Estos logros van encaminados a una nueva conceptualización de organización vecinal bajo el régimen de propiedad en condominio; sin embargo, están aún lejos de alcanzar un círculo virtuoso.



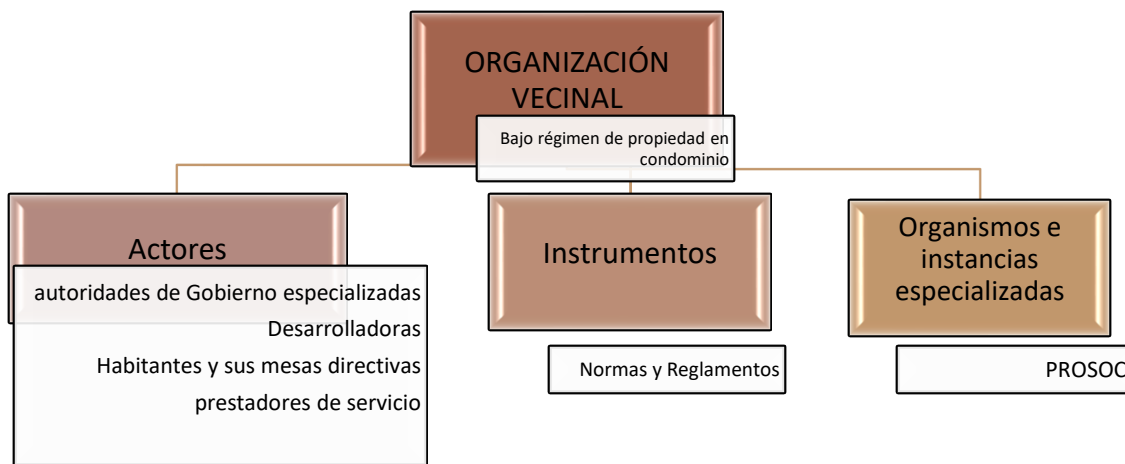
*Fotografía 16. Acercamiento de las autoridades del Municipio de Coronango, apoyos de brigadas para mejora de parques y talleres para niños de la sección 5b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco. (Fuente ACV, 2019).*

Para llegar a una nueva conceptualización de Organización Vecinal es importante direccionarla bajo los instrumentos legales, actores capacitados y organismos e instancias especializados bajo el régimen de propiedad en condominio, ya que este es complejo y se vive en copropiedad, lo cual implica respetar y llevar acabo sus instrumentos legales, así

como lo muestra el siguiente esquema, y llegar finalmente a una nueva y eficaz conceptualización de Organización Vecinal bajo el régimen de propiedad en condominio.

Esquema 7. Hacia una nueva conceptualización de organización vecinal bajo régimen de propiedad en condominio.

Fuente: Elaboración propia



## 6.5. Resultados y discusión

El conocer, participar, estar enterado, informarse, son acciones que benefician a los condóminos en todos los aspectos, desde creación concientización de respeto y cuidado del lugar en el que viven para generar plusvalía, pues bien es su patrimonio y tienen el derecho y obligación de ser partícipes y de generar propuestas de mejora. *El saber* enriquece y eleva el nivel cultural de los condóminos.

En el conjunto Habitacional Misiones de San Francisco existe una escasa cultura de la organización vecinal. Las encuestas aplicadas a los habitantes reflejan resultados con bajo perfil en cuanto a conocimiento y participación referente a la organización vecinal. Gran parte desconoce que viven bajo el régimen de propiedad en condominio. De hecho, ignoran en qué consiste. Existe una mínima cantidad de propietarios que se preocupan y ocupan en participar en asambleas para tratar asuntos del lugar en el que viven.

Las mesas directivas de cada sección junto con la mesa directiva general se encargan de gestionar las necesidades actuales del conjunto habitacional, pero no han tenido resultados exitosos, pues la organización es débil con mínimos e incluso nulos conocimientos de lo que es llevar una organización vecinal. Cada una de las secciones ha

tratado de mantener integrados sus comités, cabe mencionar que gran parte de estos se desintegran con frecuencia, lo cual ha perjudicado la conservación de la mesa directiva general, por lo que a menudo cada comité prefiere resolver sus necesidades sin girarlos a esta última.

La organización vecinal en el conjunto habitacional Misiones de San Francisco está lejana a ser considerada como parte básica dentro de la organización municipal, la atención se concentra en otros asuntos, mientras que la organización vecinal, está prácticamente ausente.

En una entrevista a la encargada del área técnica del INFONAVIT, comentó que actualmente solo se encargan de otorgar créditos de vivienda y el Instituto es solo intermediario entre la constructora y los condóminos, pero que actualmente no se involucran más allá de otorgar el crédito. Por lo tanto, no se encargan hoy en día de capacitar a los condóminos en el tema de régimen de condominio, tampoco se encargan de asignar servicios de promotores vecinales profesionales. En el portal de INFONAVIT se puede encontrar una lista de PVPs, esta figura es importante para una empresa administradora de condominios, ya que informó el INFONAVIT que es un requisito contar con un promotor vecinal para que asesore e informe a los nuevos condóminos lo que implica vivir bajo el régimen de propiedad en condominio (Anónimo, 2018).

En el caso de Misiones de San Francisco no hubo como tal por parte de la desarrolladora un trabajo de postventa para inculcar a los habitantes por medio de pláticas de inducción el concepto de vivir en régimen de propiedad en condominio, ni del Reglamento de condóminos. La constructora heredo numerosos problemas al conjunto habitacional, estos se han agravado y a la fecha no han podido solucionarlos por la débil organización vecinal que han tenido.

En cuanto al perfil de los habitantes de la Sección 5B se observó, de acuerdo con las encuestas realizadas, que el 74% de los habitantes no tienen conocimiento del concepto de plusvalía, ni de lo que significa vivir en Régimen de Propiedad en Condominio.

La mayor parte de condóminos cuentan con estudios mínimos y la minoría cuenta con estudios medios o superiores, gran parte son obreros de la planta VW.

La participación efectiva de los habitantes es importante, ellos son los actores principales y en todo caso los más afectados, pues ellos son los que viven en medio de la escases de los servicios y son testigos de la paulatina perdida de plusvalía y de su patrimonio familia; sin embargo, ellos tienen la decisión de seguir a expensas de la escasa atención de las autoridades o de exigir bajo fundamentos validos la atención debida a sus demandas y necesidades para vivir en un lugar que les brinde una mayor calidad de vida.

## 6.6. Conclusión

Los habitantes son los principales actores de la organización vecinal, por lo tanto son los más afectados, sin embargo de ellos depende el progreso del lugar en el que viven, Si bien es cierto que no hay autoridades ni órganos especializados a los cuales acudir para resolver temas de asunto vecinal bajo el régimen de propiedad en condominio, existen instrumentos, como reglamentos y normas especiales para este tipo de régimen, pero el conocimiento de estos es escaso, a pesar de estar al alcance, ya que incluso se pueden consultar por internet. Solo depende el interés de los condóminos por buscar la forma de consultar las normas y reglamentos que les permitirán conocer sus derechos y obligaciones y asimismo encaminarse a un círculo virtuoso de la organización vecinal.

## Conclusión general

Una eficiente organización vecinal bajo el régimen de propiedad en condominio depende de la correcta aplicación de sus normas y reglamentos, y de la efectiva participación de sus actores, estos no son únicamente los habitantes, son también las desarrolladoras, las autoridades de gobierno y los prestadores de servicio. Asimismo, es importante contar con organismos especializados que con personal capacitado en estos temas.

La eficiente organización vecinal elimina gran parte de los factores que la obstaculizan y genera una adecuada gestión urbana y social, lo cual permite el aumento de plusvalía en sus viviendas y la mejora de calidad de vida para sus habitantes.

Los habitantes de la sección 5 b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco no tienen conocimiento del régimen de propiedad en condominio, ya que la desarrolladora e instituciones de gobierno como INFONAVIT, no capacitaron lo suficiente a los condóminos para vivir bajo este régimen, lo cual impacta de forma negativa a su organizacional vecinal, esto por consecuencia afecta negativamente la gestión de servicios públicos y de administración ante las autoridades de gobierno locales.

Los resultados obtenidos de las encuestas realizadas a los habitantes de la sección 5 b, nos permitieron ver que existen más factores que obstaculizan la organización vecinal, como son la deserción de los integrantes de comités vecinales y las grandes deficiencias de información y acción entre mesa directiva y los condóminos de la sección 5 b.

Otros factores son la poca participación de los habitantes en cuanto a los temas de organización vecinal de su sección y conjunto habitacional, el desconocimiento de normas y reglamentos relacionados al régimen de propiedad en condominio y la comunicación deficiente entre autoridades y condóminos.

Todos estos factores obstaculizan la organización vecinal; por consecuencia, como se ha mencionado con anterioridad, ha impedido una adecuada gestión de servicios públicos y de administración ante las autoridades de gobierno local, lo que ocasiona que la Sección 5 b continúe con numerosos problemas que afectan cada día de forma considerable la plusvalía de las viviendas y la calidad de vida de sus habitantes.

Gracias a las encuestas aplicadas a los condóminos de la sección 5 b y a las entrevistas realizadas a integrantes de la mesa directiva, se pudo observar que los principales problemas que afectan a la sección 5 b son las deficiencias en el servicio de agua potable, el vaso regulador contaminado, calles y ciclistas invadidas por ambulantes, alumbrado público sin funcionar, su conjunto habitacional no está municipalizado y la invasión de departamentos invadidos por organizaciones políticas contestatarias al Estado.

La metodología de investigación que se ha planteado nos ha permitido determinar que la deficiente organización vecinal en la Sección 5 b no solo afecta a la gestión urbana de sus habitantes ante las autoridades, también impacta de modo considerable en el aspecto social. Así mismo nos ha permitido plantear alternativas de mejoramiento.

La primera alternativa de mejoramiento que se plantea es que las autoridades correspondientes se encarguen de realizar los estudios necesarios para otorgar licencias de construcción en un territorio adecuado que cumpla con las normas establecidas de habitabilidad, para evitar carencias de servicios básicos, sobre todo de agua potable, como es el caso de la sección Misiones de San Francisco sección 5 b.

De igual forma es importante que las desarrolladoras no solo se enfoquen a vender viviendas, es indispensable capaciten a los condóminos a vivir en un régimen de propiedad en condominio a través de talleres. A su vez es de suma importancia que incluyan la colaboración de los administradores de condominio y los promotores vecinales certificados, ya que ellos son expertos en temas de organización vecinal.

Dentro de estos talleres de capacitación es importante promover el pago oportuno de los pagos de mantenimiento, ya que estos son una inversión para la plusvalía de las viviendas y calidad de vida de los habitantes, pues dentro de esta aportación se destinan trabajos de mantenimiento de áreas compartidas, seguridad y vigilancia. De no ser así, hacer uso de la Ley de régimen de propiedad en condominio para aplicar las sanciones correspondientes como lo marca el artículo 20.

De igual modo es importante la participación de autoridades especializadas en temas de organización vecinal y que estas sean capaces de ejecutar las leyes que rigen el

régimen de propiedad en condominio. Así mismo de organismos que den seguimiento únicamente a estos temas, como es el caso de la PROSOC, en la ciudad de México.

Una buena organización vecinal depende de la efectiva participación de todos sus actores, pero es importante se le dé la debida importancia al régimen de propiedad en condominio y las leyes que lo rigen para efecto de una adecuada gestión urbana y social.

## Recomendaciones

- Que el INFONAVIT retome la responsabilidad de concientizar la buena habitabilidad de la vivienda y no solo ser otorgante de créditos.
- Pedir como requisito obligatorio a las desarrolladoras capacitar a los nuevos habitantes para que conozcan y se concienticen del régimen de propiedad en condominio bajo el cual van a habitar y no solo se encarguen de vender como si fuera solo una simple mercancía, ya que de esto depende la plusvalía de la vivienda y calidad de vida del condómino.
- Crear en Puebla organismos como la PROSOC, que se encargue de los temas de organización vecinal bajo el régimen de propiedad en condominio, para que de esta forma los habitantes sientan un respaldo y guía para vivir bajo este régimen.
- Qué las desarrolladoras promuevan los instrumentos legales bajo el régimen de propiedad en condominio al futuro propietario a partir del proceso de compra de la vivienda y dar continuidad de esta promoción a través de las autoridades locales, a través de la sindicatura.
- Promover la participación de los prestadores de servicio, como son los promotores vecinales profesionales y administradores profesionales vecinales, para fortalecer la organización vecinal, ya que el desempeño de estos actores es muy importante.
- Capacitar a las autoridades de gobierno y sumar a estas a profesionales expertos en organización vecinal bajo el régimen de propiedad en condominio.

### **Líneas de investigación**

Del presente estudio se deriva la siguiente línea de investigación:

- Estudios para fortalecer organizaciones vecinales para mejorar la calidad de vida en conjuntos habitacionales bajo el régimen de propiedad en condominio.

## Bibliografía

- Anónimo. (24 de Mayo de 2017). *Divulgación dinámica*. Obtenido de La Participación Ciudadana: Definición y tipos de participación : <http://www.divulgaciondinamica.es/>
- Ardila, R. (2003). Calidad de vida: una definición integradora . *Revista latinoamericana de psicología*, 161-164.
- Ayala, C. (2018). *Entrevista a representante de mesa directiva de la Sección 1* .
- Azteca Puebla*. (28 de Septiembre de 2016). Obtenido de <https://www.youtube.com/watch?v=VEJ0lsn1hq4>
- B.I.S.A. (s.f.). Obtenido de Bienestar Integral Servicios de Administración: <http://bisaintegral.com.mx/2016/12/02/misiones-de-san-francisco/>
- Barrera , G. (2014). *Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables: Una utopía de la ciudad perfecta*. Cataluña : Universidad Politécnica de Cataluña .
- Berumen, B. A. (2006). Manual de organización vecinal. *Manual de organización vecinal*. Distrito Federal, México.
- Buch, R. (Julio de 2018). *Me Mononitor educativo*. Obtenido de El derecho a la participación : [www.monitoreeducatico.org](http://www.monitoreeducatico.org)
- Carranza, R. O. (2014). *Gobernanza Condominal: Seguridad, Adiministración y Convivencia Social. Caso: Conjunto Residencial Pedregal 2*. México: PRAXIS 157.
- Cuchi, A. (2010). *Cambio global 2020/2050 Sector rdificación*. Madrid: Societat Orgánica.
- Derecho a la participación* . (31 de Enero de 2017). Obtenido de Civilis Derechos Humanos: [www.civilisac.org/nociones/derecho-a-la-participacion](http://www.civilisac.org/nociones/derecho-a-la-participacion)
- Escalante, Y. C. (2017). *Propuesta de creación de la procuraduría de derechos y obligaciones condominales en el Estado de Puebla*. Puebla: Tesis BUAP.
- Federación, D. O. (2020). México.
- Geur. (2017). Guía básica de gestión urbana .
- Gobierno del Estado de México. (2018). *¿Qué es el Régimen de Propiedad en Condominio?* Obtenido de procuraduría del colono : [procuraduriacolono.edomex.gob.mx/que\\_regimen\\_propiedad](http://procuraduriacolono.edomex.gob.mx/que_regimen_propiedad)
- google maps*. (2017). Obtenido de <https://www.google.com.mx/maps/place/Misiones+de+San+Francisco,+Puebla/@19.1512578,-98.2679361,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x85cfc4fc09add025:0x304bb1378a53ed17!8m2!3d19.1505378!4d-98.2600105>
- Hart, R. (1993). De la participación Simbolica a la participación autentica . *Ensayos Innocenti No. 4 Unicef*.

- Hernández. (2018). *Monografías.com*. Obtenido de Participación vecinal y responsabilidad social de las municipalidades del Perú: [www.monografias.com](http://www.monografias.com)
- Huergo, J. (Marzo de 2014). *servicios.abc.gov.ar*. Obtenido de servicios.abc.gov.ar: <https://es.scribd.com/document/212694639/Concepto-de-gestion-pdf>
- INFONAVIT. (2010). Asesoría para la Organización Vecinal. *Asesoría para la organización vecinal*.
- INFONAVIT. (Julio de 2010). Capacitación Estándar de Competencia Asesoría para la Organización Vecinal en zonas habitacionales. *Eje de comunidad*. México.
- Instituto Nacional de Administración Pública, A.C. (2014). *La organización vecinal*. México.
- Iracheta, A. (2009). *La gobernanza de los territorios*.
- Marcial, N. (17 de Octubre de 2018). Alcalde de Coronango denuncia desmantelamiento de planta tratadora de aguas residuales. Coronango, Puebla, México: El Sol de Puebla .
- Marcial, N. (19 de Enero de 2019). Deja el SOSAPAC de atender a diez secciones de Misiones de San Francisco. Cuautlancingo, Puebla, Méxicio.
- Marcial, N. (19 de Enero de 2019). Deja el SOSAPAC de atender a diez secciones de Misiones de San Francisco . Cuautlancingo, Puebla, México.
- Marlo, M. (17 de Octubre de 2018). regional.mx, Pulso. *Alcalde de Coronango denuncia desmantelamiento de planta tratadora de aguas residuales*.
- Merli, G. (1997). *La gestión eficaz*. Ediciones Díaz de Santos.
- Meza, S. (17 de Abril de 2013). Obtenido de [www.metroscubicos.com](http://www.metroscubicos.com)
- Morell, V. (10 de diciembre de 2015). *Gestión urbana*. Obtenido de Gestión urbana: <http://www.gestionurbana.es/>
- NAPSA. (2011). Manual del Taller de Alineación en el EC. *Asesoría para la Organización Vecinal en Zonas Habitacionales*. México: ExceLa.
- Olmedo , R. (2014). *Gobernanza condominal: Seguridad, administración y convivencia social. Caso "conjunto residencial Pedregal 2"*. Distrito Federal: Instituto Nacional de Administración Pública, A.C.
- Olmos, M. (2008). La habitabilidad Urbana como condición de calidad de vida. *PALAPA- revista científica en arquitectura*, 54.
- Ornés Vásquez, S. (junio de 2014). La gestión urbana sostenible: conceptos, rol del gobierno local y vinculación con el marketing urbano. *Provincia*, 147-171.
- Pérez Porto, J. (2008). *DM Definición. DE*. Obtenido de Definición de Cultura: <https://definicion.de/cultura/>
- POEP. (2011). *Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla*. Puebla: Periódico Oficial del Estado de Puebla.

- PROSOC. (2018). *Procuraduría Social de la Ciudad de México*. Obtenido de Procuraduría Social de la Ciudad de México: <https://www.prosoc.cdmx.gob.mx>
- PROSOC. (20 de Enero de 2019). *Procuraduría Social de Ciudadano*. Obtenido de Procuraduría Social de Ciudadano: <https://www.prosoc.cdmx.gob.mx>
- puebla, E. s. (2 de diciembre de 2018). La margarita, solía ser una unidad habitacional ejemplar. *El sol de Puebla*.
- Ramírez , K. (18 de Noviembre de 2012). *Excelsior* . Obtenido de Poder vecinal cobra fuerza en la capital del país: [excelsior.com.mx](http://excelsior.com.mx)
- Ramírez, K. (06 de Marzo de 2019). *excelsior.com.mx*. Obtenido de [excelsior.com.mx](http://excelsior.com.mx): <https://www.excelsior.com.mx>
- Ramirez, M. E. (2001). Habitabilidad, medio ambiente y ciudad. *Ciudades*, 18.
- Reglamento tipo de organización vecinal, I. (2010).
- Roa, A. S. (1981). *Habitabilidad*. Colombia: Escala.
- Safa. (2011). Deterioro urbano y calidad de vida en las grandes urbes: La participación de las mujeres en las organizaciones vecinales.
- Sáiz, J. M. (2011). Deterioro urbano y organización vecinal: el caso de la Asociación Vecinal Jardines del Sol . *Espiral, estudios sobre Estado y Sociedad* , 257.
- Segura, L. (2003). La estructura de oportunidades de la participación ciudadana en los gobiernos locales. *Asociación de Comunidades Sociales Calandria*.
- Sepulveda, M. O. (1986). El espacio en la vivienda social y calidad de vida. *revista invi*.
- SHF. (2011). *Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS)*. México: SHF.
- Simioni, D., & Ricardo Jordán. (Noviembre de 2003). Guía de gestión urbana . *Guía de gestión urbana* . Santiago de Chile: CEPAL, Coperazione Italiana.
- Uranga, W. (2001). *Gestionar la comunicación, en las prácticas sociales, organizaciones y comunidades*. Buenos Aires: En prensa .
- Vallmitjana I Palau, N. (2008). *Gestión empresarial*. Barcelona: INSTITUT QUÍMIC DE SARRIÀ.
- Velarde jurado , E., & Avila Figueroa, C. (2002). Evaluación de la calidad de vida. . *scielo*.
- [www.ecured.cu](http://www.ecured.cu). (s.f.). Calidad de vida.
- Ziccardi, A. (2008). Las políticas y los programas sociales de la ciudad del siglo XXI. *Papeles de Población*, 127-139.

## **Entrevistas**

Anónimo. (2017). Constructora Casas Geo. Entrevista realizada el 15 de noviembre de 2017.

Pablo Días Hernández. (2017). Exintegrante de mesa directiva general del conjunto Habitacional Misiones de San Francisco. Entrevista realizada el 3 de febrero de 2018.

Alejandra Romero Vázquez. (2018). Exintegrante de mesa directiva de la Sección 8 de Misiones de San Francisco. Entrevista realizada el 6 de marzo de 2018.

Jessica González Sánchez. (2018). Propietario de vivienda del fraccionamiento Flamenco. Entrevista realizada el 5 de abril de 2018.

Roberto Escobedo Méndez. (2018). Integrante de mesa directiva del fraccionamiento Bosque Sanctorum. Entrevista realizada el 29 de abril de 2018.

Leticia Romero Contreras. (2018). Promotor Vecinal Profesional. Entrevista realizada el 12 de mayo de 2018.

Anónimo. (2018). Área técnica del INFONAVIT. Entrevista realizada el 6 de junio de 2018.

Carlos Ramírez. (2018). Representante de mesa directiva de la Sección 1 del conjunto habitacional Misiones de San Francisco. Entrevista realizada el 8 de julio de 2018.

Alberto Rangel Ortega. (2018). Representante de mesa directiva de la Sección 5 b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco. Entrevista realizada el 21 de julio de 2018.

## Anexos

### Anexo 1: formato de encuesta aplicada

<b>APARTADO 1: PERFIL</b>		
<b>No.</b>	<b>PREGUNTA</b>	<b>RESPUESTA</b>
1	Genero	Masculino Femenino
2	Edad	Entre 18 y 28 Entre 29 y 39 Entre 40 y 50 Entre 51 y 61 Entre 62 y 72 Más de 73
3	Ocupación	Estudiante Labores del hogar Empleado Trabajo por cuenta propia
4	Grado de estudios	Primaria Secundaria Preparatoria Licenciatura Posgrado
5	¿Anteriormente en donde vivía?	Fracc. Cerrado U. habitacional Colonia Barrio
6	Su vivienda anterior era:	Propia Alquilada Compartida Prestada
7	¿Qué tipo de vivienda habitaba anteriormente?	Casa sola Duplex Departamento Casa en vecindad Cuarto de azotea

8	¿Su vivienda anterior contaba con todos los servicios básicos?	Si
		No
9	¿Con qué recursos adquirió su vivienda?	Crédito de organismo público
		Crédito hipotecario
		De contado
10	¿Qué lo motivó a adquirir una nueva vivienda?	Quería tener casa propia
		Para vivir en un espacio más comodo
		Para vivir en un ambiente vecinal sano
		Para independizarme
11	¿Por qué decidió comprar en este conjunto habitacional?	Por el valor económico
		No tenía mayor puntuación crediticia
		Me gustaron las casas
		Me gustaron las áreas verdes y ciclistas
12	¿Cuánto tiempo tiene viviendo en el C. Hab. M. de Sn. Fco.?	Menos de un año
		1 año
		Más de 2 años
		Más de 4 años

## APARTADO 2: COMO PERCIBEN EL CONJUNTO HABITACIONAL

No.	PREGUNTA	RESPUESTA
1	¿Está conforme de vivir aquí?	Si No A medias
2	¿Qué es lo que más le agrada de este conjunto habitacional?	El diseño y comodidad de mi casa Las áreas verdes Porqué hay muchos negocios en la zona La convivencia con los vecinos No me gusta nada
3	¿Qué es lo que menos le agrada de este conjunto habitacional?	La inseguridad y delincuencia Falta de servicios básicos Áreas verdes sucias La mala convivencia con los vecinos El ruido a altas horas de la noche Comercios ambulantes
4	¿Qué problema considera más grave en el c. Hab. M. de Sn. Fco.?	Vasos reguladores contaminados Deficiencia en los serv. De agua potable Áreas verdes sucias Calles y coclopietas invadidas por ambulantes Servicio recolector de basura irregular La inseguridad y delincuencia Alumbrado público sin funcionar Conjunto habitacional no municipalizado

**APARTADO 3: GESTION VECINAL**

No.	PREGUNTA	RESPUESTA
1	¿Sabe que existe un comité vecinal en su sección?	Si No
2	¿Sabe quienes conforman el comité vecinal y cuáles son sus funciones?	Si No
3	¿Acude a las juntas vecinales para mejoras de su sección?	Si No No me interesa
4	¿Está satisfecho con los trabajos realizados por el comité de su sección?	Si No
5	¿Con quién acude primero cuando tiene algún conflicto vecinal o de servicio?	Con las autoridades del Municipio Con el representante del comité vecinal Con ninguno, no hay confianza
6	¿Considera que hay buena comunicación entre vecinos y autoridades?	Si No
7	¿Estaría dispuesto a participar voluntariamente en actividades vecinales para mejorar su sección?	Si No No me interesa

**APARTADO 4: GRADO DE CONOCIMIENTO SOBRE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

No.	PREGUNTA	RESPUESTA
1	¿Sabe que actualmente vive en régimen de propiedad en condominio ?	Si No
2	¿Sabe en que consiste vivir en régimen de propiedad en condominio ?	Si No
3	En caso de si conocerlo ¿Qué es lo que considera más importante?	Juntas vecinales Las mejoras físicas del inmueble Cuidados de áreas verdes Los derechos y obligaciones de condóminos
4	¿Sabe que usted cuenta con un reglamento de condóminos ?	Si No No he leído detenidamente mis documentos de entrega de casa
5	¿Sabe de los beneficios que hay al conocer la Ley de Régimen en Propiedad en condominio?	Si No y no me interesa No, pero si me interesa
6	¿Sabía que al cuidar y conservar en buen estado su conjunto habitacional contribuye al aumento de la plusvalía de su vivienda?	Si No No, pero si me interesa saber

## Anexo 1: matriz de resultados

ENCUESTA APLICADA A LA SECC. 5 B DEL CONJUNTO HABITACIONAL MISIONES DE SAN FRANCISCO				
APARTADO 1: PERFIL				
No.	PREGUNTA	RESPUESTA	PORCENTAJE (No. De personas)	CONCLUSIÓN
1	Genero	Masculino	33	La mayoría de las personas que nos pudieron responder son mujeres.
		Femenino	67	
2	Edad	Entre 18 y 28	10	La mayor parte de condóminos que decidieron vivir ahí son parejas jóvenes con hijos.
		Entre 29 y 39	38	
		Entre 40 y 50	22	
		Entre 51 y 61	13	
		Entre 62 y 72	12	
		Más de 73	5	
3	Ocupación	Estudiante	3	La mayoría son obreros de la planta M.M. de los comercios que están dentro de la zona del outlet y otro tanto trabaja alrededor o en el centro de Puebla.
		Labores del hogar	33	
		Empleado	47	
		Trabajo por cuenta propia	17	
4	Grado de estudios	Primaria	5	La mayor parte de condóminos cuentan con estudios mínimos y la minoría que cuenta con estudios medios o superiores comentan que tienen como finalidad cambiar de vivienda por una mejor.
		Secundaria	45	
		Preparatoria	37	
		Licenciatura	10	
		Posgrado	3	
5	¿Anteriormente en donde vivía?	Fracc. Cerrado	6	La mayoría vivía en colonias o barrios donde no llevaban el régimen de propiedad en condominio, como la Libertad, Reforma sur, Bosques de san Ángel, Amalucan.
		U. habitacional	16	
		Colonia	68	
		Barrio	10	
6	Su vivienda anterior era:	Propia	13	La mayoría rentaba anteriormente o vivían con familiares.
		Alquilada	51	
		Compartida	31	
		Prestada	5	
7	¿Qué tipo de vivienda habitaba anteriormente?	Casa sola	62	La mayoría vivió en colonias, donde hay casas solas, donde no existe el régimen de propiedad en condominio.
		Duplex	2	
		Departamento	18	
		Casa en vecindad	15	
		Cuarto de azotea	3	
8	¿Su vivienda anterior contaba con todos los servicios básicos?	Si	94	La mayoría contaba con todos los servicios, la minoría contaba sólo con luz eléctrica, y el servicio de agua potable no, por lo cual contrataban pipas de agua.
		No	6	
9	¿Con qué recursos adquirió su vivienda?	Crédito de organismo público	93	La mayoría adquirió su vivienda a través de crédito INFONAVIT y solo una minoría que trabajan por cuenta propia adquirieron su casa de contado.
		Crédito hipotecario	5	
		De contado	2	
10	¿Qué lo motivó a adquirir una nueva vivienda?	Quería tener casa propia	63	La mayoría decidió obtener una vivienda propia, ya que anteriormente rentaban y también porque querían vivir en un espacio más cómodo.
		Para vivir en un espacio más cómodo	16	
		Para vivir en un ambiente vecinal sano	12	
		Para independizarme	9	
11	¿Por qué decidió comprar en este conjunto habitacional?	Por el valor económico	53	La mayoría decidió comprar vivienda en el C. Hab. M. de Sn. Fco., por que eran accesibles en cuanto a precio y por que eso es para lo que les alcanzaba en ese momento con sus puntos de INFONAVIT y la minoría fue porque les gustaron las áreas verdes y ciclistas, pues así sus hijos tendrían espacios para jugar.
		No tenía mayor puntuación crediticia	28	
		Me gustaron las casas	6	
		Me gustaron las áreas verdes y ciclistas	13	
12	¿Cuánto tiempo tiene viviendo en el C. Hab. M. de Sn. Fco.?	Menos de un año	5	La mayoría tiene 6 años habitando en la secc. 5b, que es el tiempo que esta tiene, antes nombrada como el santuario.
		1 año	4	
		Más de 2 años	10	
		Más de 4 años	25	
		Más de 6 años	56	

**ENCUESTA APLICADA A LA SECC. 5 B DEL CONJUNTO HABITACIONAL MISIONES DE SAN FRANCISCO**

**APARTADO 2: COMO PERCIBEN EL CONJUNTO HABITACIONAL**

No.	PREGUNTA	RESPUESTA	PORCENTAJE (No. De personas)	CONCLUSIÓN
1	¿Está conforme de vivir aquí?	Si	19	La mayoría comenta que es difícil vivir con la falta de agua y la inseguridad que hay adentro de la sección, sobre todo saliendo de esta y los que contestaron que a medias, dicen que están conforme con su vivienda pero no con el entorno.
		No	62	
		A medias	19	
2	¿Qué es lo que más le agrada de este conjunto habitacional?	El diseño y comodidad de mi casa	17	La mayoría respondió que no le gusta nada que hay escases de agua, mucha inseguridad, los parques están llenos de basura y algunos agregaron que encontraron defectos en la casa que la constructora ya no quiso corregir.
		Las áreas verdes	10	
		Porqué hay muchos negocios en la zona	15	
		La convivencia con los vecinos	8	
		No me gusta nada	50	
3	¿Qué es lo que menos le agrada de este conjunto habitacional?	La inseguridad y delincuencia	9	La mayoría respondió que la falta de servicios es constante, desde la falta de agua, lámparas descompuestas y que el camión de basura no pasa con frecuencia; muchos están molestos entre ellos por el exceso de ruido que generan.
		Falta de servicios básicos	35	
		Áreas verdes sucias	27	
		La mala convivencia con los vecinos	5	
		El ruido a altas horas de la noche	18	
		Comercios ambulantes	6	
4	Qué problema considera más grave en el c. Hab. M. de Sn. Fco.?	Vasos reguladores contaminados	11	La mayoría expresa mucha preocupación por la irregularidad de los servicios, sobre todo la escases del agua, por lo que algunos comentaron muy molestos que mientras que estos no mejoren no pagarán.
		Deficiencia en los serv. De agua potable	32	
		Áreas verdes sucias	15	
		Calles y coclopias invadidas por ambulantes	8	
		Servicio recolector de basura irregular	10	
		La inseguridad y delincuencia	12	
		Alumbrado público sin funcionar	7	
		Conjunto habitacional no municipalizado	5	

**APARTADO 3: GESTIÓN VECINAL**

No.	PREGUNTA	RESPUESTA	PORCENTAJE (No. De personas)	CONCLUSIÓN
1	¿Sabe que existe un comité vecinal en su sección?	Si	89	La mayoría sabe que existe un comité vecinal sin embargo comentan que no conocen a sus representantes porque todo el día están fuera de casa u ocupados en otras actividades que les da tiempo de enterarse de los asuntos vecinales.
		No	11	
2	¿Sabe quienes conforman el comité vecinal y cuáles son sus funciones?	Si	91	La mayoría comenta no tener tiempo para asistir a reuniones vecinales por cuestión de trabajo o otras actividades.
		No	9	
3	¿Acude a las juntas vecinales para mejoras de su sección?	Si	23	La mayoría respondió que no por falta de tiempo y porque cuando asisten es muy cansado y sienten que pierden su tiempo porque son reuniones largas a las que nunca se llegan a ningún acuerdo.
		No	45	
		No me interesa	32	
4	¿Está satisfecho con los trabajos realizados por el comité de su sección?	Si	11	La mayoría tiene mal concepto de la mesa directiva y aseguran que desconfían aportar con cooperaciones, porque aparte no ven ningún cambio de mejora-
		No	89	
5	¿Con quién acude primero cuando tiene algún conflicto vecinal o de servicio?	Con las autoridades del Municipio	16	La mayoría ya no acude a la mesa directiva, ni con las autoridades porque dicen que nadie hace caso a los problemas que surgen sobre todo los de servicios, la mesa directiva si los llega a escuchar, pero que está no es capaz de resolverlos.
		Con el representante del comité vecinal	38	
		Con ninguno, no hay confianza	46	
6	¿Considera que hay buena comunicación entre vecinos y autoridades?	Si	13	La mayoría respondió que no hay buena comunicación entre vecinos y autoridades, hablan en específico de la actual presidenta de Coronango, comentan que sólo busca lucrar con el puesto que tiene.
		No	87	
7	¿Estaría dispuesto a participar voluntariamente en actividades vecinales para mejorar su sección?	Si	7	La mayoría comenta que no por falta de tiempo, los que contestaron que si, comentaron que si siempre y cuando los demás integrantes de mesa directiva los apoyen y no los dejen solo; y los que respondieron que no les interesa, comentaron que tienen cosas más importantes que hacer y no les gustaría comprometerse.
		No	68	
		No me interesa	25	

APARTADO 4: GRADO DE CONOCIMIENTO SOBRE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO				
No.	PREGUNTA	RESPUESTA	PORCENTAJE (No. De personas)	CONCLUSIÓN
1	¿Sabe que actualmente vive en régimen de propiedad en condominio ?	Si	19	La mayoría respondió que no y los que contestaron que si comentaron que no tenían mucha idea en que consistía.
		No	81	
2	¿Sabe en que consiste vivir en régimen de propiedad en condominio ?	Si	20	Algunos de los que respondieron que no, dicen que habian escuchado hablar de eso, pero que desconocen de que se trata, los que respondieron que si, comentan que ese termino lo escucharon en su taller INFONAVIT, antes de haberles entregado su casa, pero que aun así no recordaban muy bien de que se trataba.
		No	80	
3	En caso de si conocerlo ¿Qué es lo que considera más importante?	Juntas vecinales	5	Al momento de responder, les tuve que explicar en breve el término de Régimen de propiedad en condominio y sus beneficios, porque los pocos que respondieron que si conocian de este concepto aún así no sabian que responder.
		Las mejoras físicas del inmueble	61	
		Cuidados de áreas verdes	22	
		Los derechos y obligaciones de condóminos	12	
4	¿Sabe que usted cuenta con un reglamento de condóminos ?	Si	36	La mayoría no saben que cuentan con un reglamento, cabe señalar que este lo tienen desde que se les entregó su casa y a la fecha nadie se ha dado a la taréa de leer sus documentos.
		No	40	
		documentos de entrega de casa	24	
4	reglamento de condóminos ?	documentos de entrega de casa	24	que este lo tienen desde que se les entregó su casa y a la fecha nadie se ha dado a la taréa de leer sus documentos.
5	¿Sabe de los beneficios que hay al conocer la Ley de Régimen en Propiedad en	Si	15	La mayoría respondió que no conoce los beneficios que tienen al conocer la Ley de Régimen en propiedad en condóminio, pero que si les interesa para saber si hay forma de apoyarse en este
		No y no me interesa	9	
		No, pero si me interesa	76	
6	¿Sabía que al cuidar y conservar en buen estado su conjunto habitacional contribuye al aumento de la plusvalía de su vivienda?	Si	16	La mayoría no conocía este termino y se les tuvo que explicar.
		No	74	
		No, pero si me interesa saber	10	