



BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA
FACULTAD DE ARQUITECTURA
DOCTORADO EN PROCESOS TERRITORIALES:
REGIÓN, CIUDAD, ARQUITECTURA Y PATRIMONIO

TESIS

LA CULTURA CONDOMINAL Y HABITABILIDAD URBANA
DE LA SECCIÓN 1 MISIONES DE SAN FRANCISCO,
PUEBLA.

Presenta:

Mtra. Adriana Cabrera Velázquez
Matrícula: 221570020 / CVU: 837016

Directora de tesis:

Dra. Julia Judith Mundo Hernández
ID:100467500 CVU: 37167

Co-Directora de tesis:

Dra. Gloria Carola Santiago Azpiazu
ID:100128911 CVU: 73344

Asesores de Tesis:

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

Dra. Adriana Hernández Sánchez
ID: 100294822 CVU: 314579

Asesores externos de tesis:

Dra. Melissa Schumacher González
CVU: 222334

Dr. Pedro Martínez Olivares
Perfil Único: 496888

Becaria SECIHTI

OTOÑO 2025

AGRADECIMIENTOS

Quiero agradecer, en primer lugar, a Dios, por las nuevas oportunidades que me brinda cada día.

Gracias a la Secretaría de Ciencia, Humanidades, Tecnología e Innovación (SECIHTI) por el apoyo económico otorgado a través de la beca que hizo posible la realización de este trabajo de investigación. De igual forma, agradezco a la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla (BUAP) por la oportunidad, la confianza y el respaldo institucional.

Mi especial agradecimiento a mi directora de Tesis, la Dra. Julia Judith Mundo, por su paciencia, amabilidad y gran calidad humana al guiarme a lo largo de este proceso. Asimismo, extiendo mi gratitud a los integrantes de mi comité tutorial, por su tiempo, atención y valiosas observaciones, las cuales enriquecieron de manera significativa esta investigación.

Agradezco también a los alumnos de la Facultad de Arquitectura de la BUAP que colaboraron en los talleres de diseño participativo para la rehabilitación de los parques de la Sección 1 de Misiones de San Francisco.

Mi reconocimiento a la Mesa Directiva de Sección 1, especialmente a la Sra. Mónica Alcántara, por su apertura, confianza y colaboración constante. De igual manera, agradezco a Mayra Moreno, presidenta de la Asociación de Fraccionamientos de Cuautlancingo, por su disposición y apoyo en el trabajo conjunto.

Dedico esta tesis con todo mi cariño a mi familia: a mis padres, Mario y Norma, por su amor y apoyo incondicional; a mi esposo, Alfonso, por su paciencia, comprensión y constante motivación; y a mi hija, Mariana, quien es y será siempre mi mayor inspiración. Finalmente, a la memoria de mi hermano Mario Gabriel, cuya fortaleza y ejemplo permanecen siempre conmigo.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	5
Antecedentes	5
Problema de investigación	8
Hipótesis causal.....	8
Hipótesis de solución	8
Preguntas de investigación	9
Objetivo.....	9
Metodología de la investigación	9
Estructura capitular.....	12
CAPITULO 1. LA CULTURA CONDOMINAL Y LOS ANTECEDENTES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, Y SUS RELACIONES CON LA HABITABILIDAD URBANA.	13
1.1 La cultura condominal, sus valores y factores	14
1.2 La habitabilidad urbana.....	25
1.3 El régimen de propiedad en condominio y los conjuntos habitacionales	30
1.3.1 Antecedentes y el significado del régimen de propiedad en condominio.....	30
1.3.2 Antecedentes de los conjuntos habitacionales bajo el régimen condominal en México 32	
1.4 Conclusión.....	34
CAPÍTULO 2. NORMATIVAS Y ACTORES CLAVE DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO ...	35
2.1 Normativas del régimen de propiedad en condominio a nivel Federal, Estatal, Municipal y a nivel interno.	35
2.2 Actores claves de la cultura condominal.....	48
2.3 Conclusión	53
CAPÍTULO 3. DIAGNÓSTICO URBANO Y SOCIAL DE LA SECCIÓN 1 DE MISIONES DE SAN FRANCISCO.	54
3.1 Características generales del Fraccionamiento Misiones de San Francisco.	54
3.2 Contexto y características urbanas de la Sección 1: caso de estudio	63
3.3 Análisis de los espacios comunes como bienes de copropiedad	68
3.2.2 El deterioro de la Habitabilidad Urbana en la Sección 1.....	72
3.5 Conclusión	81
CAPÍTULO 4. DIAGNÓSTICO DE LA CULTURA CONDOMINAL Y SU VÍNCULO CON LA HABITABILIDAD URBANA EN SECCIÓN 1.	81
4.1 Diagnóstico de la cultura condominal en la Sección 1	82
4.3 El papel del líder vecinal y sus atributos clave	88

4.4 Relación entre cultura condominal y habitabilidad urbana, según la percepción de los habitantes en 2022.....	91
4.5 Casos ejemplares de cultura condominal en régimen condominal	95
4.6 Conclusión	101
CAPÍTULO 5. ALTERNATIVAS PARA FORTALECER LA CULTURA CONDOMINAL DE LA SECCIÓN 1 DE MSF.....	102
5.1 Evaluación y diagnóstico de alternativas para fortalecer la cultura condominal	102
5.2 Alternativas llevadas a cabo para el fortalecimiento de la cultura condominal	103
5.2.1 Alternativas: Actividades recreativas comunitarias:	104
5.2.2 Alternativas: Talleres informativos sobre derechos y obligaciones condominales.	106
5.2.3 Alternativas. Jornadas de limpieza en áreas comunes y otras actividades para la mejora de la imagen urbana.....	108
5.2.4 Alternativa: Taller de capacitación para líderes vecinales.	110
5.3 Percepción comunitaria y mejoras detectadas tras la intervención: Encuesta aplicada en Sección 1 en 2024.....	113
5.4 Resultados de las actividades y su impacto en la sección.....	116
5.5 Conclusión	119
RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	120
DISCUSIÓN.....	122
RECOMENDACIONES	125
CONCLUSIÓN	126
BIBLIOGRAFÍA.....	128
ANEXOS	133

INTRODUCCIÓN

Antecedentes

Este trabajo de investigación titulado **“Cultura condominal como estrategia de habitabilidad urbana en Sección 1 Misiones de San Francisco Puebla”** se presenta como tesis del Doctorado en Procesos Territoriales. Muestra la importancia de la cultura condominal y su influencia en la habitabilidad urbana; este vínculo se genera en los fraccionamientos que se encuentran bajo el régimen de propiedad en condominio, el cual parte de la copropiedad y de la corresponsabilidad.

Cabe señalar que la presente investigación se deriva del trabajo de tesis de Maestría en Ordenamiento del Territorio, el cual se centró en el estudio de la organización vecinal, tomando como caso de estudio la Sección 5B del Fraccionamiento Misiones de San Francisco. Sus principales alcances fueron el análisis, diagnóstico y formulación de propuestas para mejorar la organización vecinal. No obstante, se establece una delimitación entre dicha investigación y la actual, ya que durante el desarrollo del estudio de maestría se identificó que la organización vecinal, por sí sola, no es suficiente para incidir de manera significativa en la habitabilidad urbana de los fraccionamientos establecidos por el régimen de propiedad en condominio.

Dicho hallazgo permitió ver la necesidad de una visión más amplia y compleja, centrada en la cultura condominal, entendida como la práctica colectiva de diversos valores, principalmente la corresponsabilidad, la participación comunitaria y el respeto mutuo que inciden directamente en la calidad del entorno urbano y en la vida comunitaria.

En el marco de la presente investigación doctoral, se ha considerado que tanto la organización vecinal como la gestión comunitaria conforman factores fundamentales de la cultura condominal. Por ello, esta última se asumió como el eje principal de intervención para el mejoramiento de la habitabilidad urbana. Asimismo, la metodología empleada se basó en un enfoque de investigación-acción, sustentado en el trabajo colaborativo con la comunidad, los representantes vecinales, asociaciones civiles, la academia y autoridades gubernamentales.

La cultura condominal es el cómo se vive dentro del condominio, mientras que la organización vecinal es el cómo se administra y se gestionan las problemáticas y necesidades del condominio. Una cultura condominal fortalecida puede favorecer a una organización vecinal efectiva, y viceversa, es decir hay un fuerte vínculo entre estas, reflejándose considerablemente en la habitabilidad urbana de los fraccionamientos bajo el régimen condominal. Esta habitabilidad se entiende como el conjunto de condiciones físicas, sociales, ambientales y funcionales que permiten que una ciudad o un

fraccionamiento en condominio sean adecuados para vivir dignamente, es decir, que el entorno urbano satisfaga las necesidades básicas de las personas y contribuya a mejorar su calidad de vida.(ONU-Hábitat, 2020).

La tabla a continuación compara los elementos clave que distinguen a la organización vecinal de la cultura condominal, de acuerdo con distintas perspectivas teóricas.

Tabla 1. Diferencias clave entre cultura condominal y organización vecinal.

Diferencias clave entre cultura condominal y organización vecinal			
Categoría	Cultura condominal	Organización vecinal	Referencia APA
Definición	Conjunto de valores , normas y prácticas compartidas que rigen la convivencia en un condominio.	Estructura organizada de vecinos que se agrupan para atender y resolver asuntos comunes.	Ramírez Kuri (2015); SEDATU (2021)
Enfoque principal	Fomenta la corresponsabilidad , respeto mutuo y cuidado de áreas comunes.	Promueve la participación activa y la toma de decisiones colectivas en la comunidad.	ONU-Hábitat (2020); Cortés (2013)
Tipo de participación	Predomina la participación informal y cotidiana basada en valores y acuerdos.	Se basa en mecanismos formales como comités, asambleas y reglamentos.	Cortés (2013); SEDATU (2021)
Actores involucrados	Habitantes y usuarios del condominio en su vida diaria.	Vecinos organizados , líderes vecinales y, en ocasiones, autoridades gubernamentales.	Ramírez Kuri (2015); Cortés (2013)
Objetivo	Lograr la buena convivencia y el mantenimiento del entorno común.	Resolver problemáticas comunitarias , gestionar recursos y representar a la comunidad.	ONU-Hábitat (2020); SEDATU (2021)
Nivel de formalización	Bajo o medio , generalmente construido desde la convivencia.	Alto , con estructuras de representación formal y canales de comunicación establecidos.	Cortés (2013)
Alcance temporal	Permanente , ya que se reproduce cotidianamente.	Eventual o por periodos determinados según la agenda vecinal o coyunturas.	Ramírez Kuri (2015); ONU-Hábitat (2020)

Fuente: Elaboración propia con base en literatura revisada.

Con base a estas diferencias clave, la cultura condominal y la organización vecinal, aunque diferentes, se complementan para fortalecer la vida comunitaria: la primera fomenta valores y hábitos de convivencia diaria, y la segunda canaliza de forma organizada la gestión del entorno; juntas, mejoran la gobernanza local y la calidad de los espacios habitacionales.

Para el desarrollo del trabajo de investigación doctoral se decidió tomar como caso de estudio a la Sección 1 del Fraccionamiento Misiones de San Francisco. Esta elección respondió, en primer lugar, a la existencia de una mesa directiva con mayor estabilidad y continuidad en sus integrantes, a diferencia de la Sección 5B, considerada en la tesis de maestría donde los constantes cambios en la representación vecinal dificultaban la consolidación de procesos organizativos. En segundo lugar, se consideró el nivel de seguridad: mientras que en la Sección 5B se presentaban condiciones de riesgo que complicaban la realización de actividades de campo, la Sección 1 ofrecía un entorno más propicio para el trabajo comunitario.

Cabe destacar que la elección de este nuevo caso de estudio no representa una ruptura con la investigación previa, sino que constituye una continuidad metodológica. La Sección 1 ya había sido considerada como caso análogo durante la tesis de maestría, lo cual permitió aprovechar el vínculo previamente establecido con la comunidad y sus representantes vecinales. Esta relación previa facilitó la implementación de un enfoque participativo más consistente, así como un trabajo de campo más articulado y sostenido a lo largo del tiempo.

De las 11 secciones que conforman a Misiones de San Francisco, la 1 fue la primera en construirse y en habitarse. Misiones de San Francisco (MSF) se construyó en tres grandes etapas bajo el régimen de propiedad en condominio por Casas Geo en el año 2008. Según el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en su censo 2020, indica que Misiones cuenta con un total de 13,137 viviendas distribuidas en las 11 secciones con una población de 26, 438 habitantes; el fraccionamiento territorialmente se encuentra ubicado en el Municipio de Cuautlancingo; Puebla, colinda con la planta armadora Volkswagen y su zona industrial FINSA.

Fue construido bajo el concepto D.U.I.S. (Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables); según la Sociedad Hipotecaria Federal, este tipo de desarrollos fueron planeados para contribuir en el ordenamiento territorial de los estados y para promover un desarrollo urbano más ordenado, justo y sustentable; tal concepto fue impulsado por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) y por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) con el objetivo era dotar de vivienda a los habitantes de forma rápida, ordenada y sustentable (Cabrerera, 2020; CMIC, 2014) .

Misiones cuenta con una escuela, locales comerciales, parques, canchas deportivas, ciclovías, casetas de vigilancia, vialidades pavimentadas, mega cisternas, vasos reguladores de agua y planta tratadora de agua. Durante la primera etapa de construcción de Misiones, todo parecía fluir con éxito, ya que la mayoría de las viviendas eran adquiridas por trabajadores de la planta armadora Volkswagen y parque industrial FINSA; el conjunto habitacional lucía con fachadas coloridas, con parques verdes, con mobiliario funcional y ciclovías libres de comercio ambulante e incluso organizaban caminatas y otras actividades organizadas por la desarrolladora, la cual seguía construyendo al por mayor viviendas en las diferentes secciones (Cabrerera, 2020).

Posteriormente en las siguientes dos etapas de construcción de Misiones, se presentaron deficiencias en el servicio de agua potable; en la tercera etapa, la empresa GEO deja construcciones inconclusas y se retira de Misiones dejando a sus habitantes con numerosos

problemas, como deficiencias en los servicios públicos, problemas territoriales entre Coronango y Cuautlancingo (Ibid.). Por ende, una gran parte de los condóminos opta por arrendar sus viviendas o en abandonarlas y deciden ya no realizar el pago de su crédito hipotecario.

La Sección 1 del Fraccionamiento Misiones de San Francisco se identifica como una de las zonas más vulnerables del conjunto, caracterizada por una escasa participación vecinal y una limitada capacidad de respuesta por parte de las autoridades ante las problemáticas propias del régimen condominal. Entre los principales conflictos que enfrenta se encuentran: el problema limítrofe entre los municipios de Coronango y Cuautlancingo; deficiencias en la prestación de servicios públicos; deterioro y vandalización de los espacios comunes; invasiones e inseguridad tanto en las viviendas como en el espacio público; presencia de grafitis en fachadas; así como alteraciones estructurales en las viviendas que rompen con la tipología arquitectónica original.

Problema de investigación

A estos aspectos materiales se suma un entorno social marcado por el individualismo, la débil cohesión vecinal y la ausencia de valores fundamentales como la empatía, la corresponsabilidad y el respeto mutuo. **En este contexto, se ha formulado el siguiente planteamiento del problema:** la deficiente cultura condominal en la Sección 1 ha propiciado antipatía, baja participación y conflictos entre habitantes, evidenciando una escasa conciencia sobre las normas de convivencia, la corresponsabilidad y la gestión comunitaria. Esta situación ha impactado negativamente en la habitabilidad urbana, deteriorando la imagen, funcionalidad y apropiación de los espacios compartidos y del entorno construido.

Hipótesis causal

Una combinación de factores sociales, educativos y políticos han ocasionado deficiencias en la cultura condominal de la Sección 1 de Misiones de San Francisco, como la falta de educación cívica, el individualismo, la poca organización vecinal, la débil participación condominal, administración desorganizada, ausencia de sanciones y autoridades de gobierno con escasa eficiencia y bajo nivel de respuesta.

Hipótesis de solución

Diversas alternativas de índole social y cultural propuestas por los habitantes, podrían fortalecer la cultura condominal; incrementando así el sentido de comunidad, de corresponsabilidad y participación de sus habitantes en los asuntos administrativos y de

gestión condominal para mejorar la habitabilidad urbana de su sección. Por lo cual se han formulado lo siguiente:

Preguntas de investigación

¿Cuáles son las alternativas que podrían fortalecer la cultura condominal? y ¿Cómo lograr la participación de los habitantes en el fortalecimiento de su cultura vecinal?

Objetivo

Evaluar alternativas que fortalezcan la cultura condominal en la Sección 1 a partir de la participación de la comunidad para lograr una mejora en la habitabilidad urbana del fraccionamiento.

Metodología de la investigación

El presente trabajo de tesis se fundamenta en el enfoque de los sistemas complejos, entendidos como conjuntos dinámicos y adaptativos en los que múltiples elementos interactúan entre sí de manera no lineal, generando comportamientos emergentes (Morin, 2005). Desde esta perspectiva, el fenómeno estudiado: la cultura condominal y su relación con la habitabilidad urbana no se aborda como una realidad estática que no cambia, sino como una red de relaciones interdependientes entre actores, normas, espacios y prácticas sociales que experimentan modificaciones y transformaciones significativas a lo largo del tiempo.

Metodológicamente, la investigación se desarrolló principalmente con un enfoque cualitativo, lo que permitió explorar en profundidad las percepciones, significados, experiencias y dinámicas sociales de la vida comunitaria en el contexto urbano. Debido a ello, se utilizaron técnicas como entrevistas semiestructuradas, observación participativa y análisis de contenido documental, priorizando la comprensión contextual y global del fenómeno más allá de su cuantificación. Este enfoque permitió captar la compleja cultura condominal que se vive en la Sección 1 de Misiones, además de llevar a la práctica actividades en comunidad encaminadas al fortalecimiento del tejido social y mejora de la habitabilidad urbana.

Para el desarrollo de la presente investigación y con el fin de alcanzar los objetivos planteados, se recurrió a diversas fuentes de información. Como instrumento principal, se aplicó una encuesta a los habitantes de la Sección 1 en el año 2022, con el propósito de identificar las actividades de mayor interés vecinal y así fortalecer el sentido de comunidad y fomentar la cultura condominal. Esta misma encuesta permitió conocer la percepción de los participantes sobre su entorno urbano, contando con la participación de 25 personas. Posteriormente, en 2024, se realizó una segunda encuesta con el objetivo de identificar

posibles cambios en la cultura condominal y mejoras en la habitabilidad urbana. En esta ocasión, la participación aumentó, logrando entrevistar a 53 habitantes.

Además, se realizaron entrevistas dirigidas a los actores clave, como habitantes, integrantes de mesa directiva y a servidores públicos especializados en el régimen de propiedad en condominio y cultura condominal, como a Jorge España Arellano, quien desempeña el cargo de capacitador en cultura condominal en la Procuraduría Social del Ciudadano de la Ciudad de México (PROSOC), a Gema Leticia Verdín Aparicio, actual Directora de Mediación, Conciliación y Arbitraje condominal del Municipio de Puebla.

Durante el proceso de investigación se impartieron talleres sobre cultura condominal y organización vecinal, dirigidos a la mesa directiva de la Sección 1 de Misiones de San Francisco. En uno de ellos se contó con la colaboración de la Sindicatura Municipal de Cuautlancingo (administración 2021–2024), con el objetivo de fortalecer las capacidades de gestión comunitaria y fomentar una convivencia armónica entre los habitantes

Como parte de la estancia académica realizada en el marco de esta investigación, se contó con la valiosa orientación de la Dra. Melissa Schumacher, profesora de tiempo completo de la Universidad de las Américas Puebla (UDLAP) y especialista en talleres comunitarios y urbanismo participativo. Su experiencia aportó significativamente al diseño metodológico de esta tesis, particularmente en la implementación de estrategias participativas orientadas a fortalecer la cohesión social y la corresponsabilidad entre los habitantes del fraccionamiento.

Asimismo, durante el desarrollo del trabajo de campo se organizaron diversas actividades de carácter cultural y comunitario en colaboración con la mesa directiva de la Sección 1. Estas acciones tuvieron como propósito central el fortalecimiento de los procesos de gestión comunitaria y el fomento de una participación vecinal activa, elementos clave para el impulso de una cultura condominal.

Asimismo, se estableció una colaboración estratégica con la Asociación de Fraccionamientos de Cuautlancingo con el propósito de fortalecer el vínculo entre las comunidades vecinales y las autoridades gubernamentales. A partir de esta articulación, se organizaron mesas de trabajo coordinadas por la Licenciada Maira Moreno, presidenta de dicha asociación, enfocadas en el análisis integral y la atención prioritaria de las problemáticas que enfrentan los fraccionamientos constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio.

Estas mesas permitieron visibilizar los desafíos estructurales y sociales que afectan a múltiples conjuntos habitacionales del municipio. En este contexto, la Sección 1 de

Misiones de San Francisco fue identificada como un caso de alta prioridad debido a su marcada condición de vulnerabilidad, tanto en términos sociales como urbanos. Con base al trabajo de investigación de maestría (2017-2019), se pudo observar que en Misiones se registran problemáticas como la invasión de viviendas, deficiencias en el servicio de alumbrado público, contaminación de los vasos reguladores, vandalización e inoperancia de la planta de tratamiento de aguas, presencia de comercio ambulante en ciclovías y banquetas, así como la ocupación del centro comunitario por parte del gobierno municipal de Coronango. A ello se suman frecuentes actos delictivos en calles y viviendas, lo que evidencia un claro deterioro del entorno urbano y social, y justifica su elección como caso de estudio central para la presente investigación.

Diversos medios de comunicación, como El Sol de Puebla (2025), han documentado de manera constante los hechos delictivos y las problemáticas urbanas presentes en Misiones de San Francisco. Entre los principales señalamientos destacan la alta incidencia de asaltos, la venta de sustancias ilícitas y los testimonios de habitantes que expresan temor tanto por la inseguridad como por las inundaciones recurrentes durante la temporada de lluvias. Estas últimas generan encharcamientos que obstaculizan el tránsito peatonal y vehicular, además de provocar el desbordamiento de los vasos reguladores, situación que afecta directamente a las viviendas, así como a la movilidad y seguridad de los residentes.

El sustento teórico de esta investigación se apoyó en diversas fuentes documentales, tales como el Modelo de Organización Vecinal del Infonavit, artículos académicos y hemerográficos, así como en el análisis del marco jurídico aplicable, con especial atención en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio.

A continuación, se describen algunas de las actividades realizadas durante el trabajo de campo, las cuales formaron parte del proceso de investigación participativa y estuvieron orientadas a fortalecer el vínculo con la comunidad, promover la cultura condominal y generar propuestas colaborativas para la mejora de la habitabilidad urbana.

Figura 1. Métodos de investigación (Cabrera, 2023)



Estructura capitular

La estructura de la presente tesis se organiza en cuatro capítulos, cada uno de los cuales aborda dimensiones fundamentales para el desarrollo del estudio.

El Capítulo 1 titulado “La cultura condominal y los antecedentes del régimen de propiedad en condominio y sus relaciones con la habitabilidad urbana”, presenta una revisión teórica de los principales conceptos que sustentan la investigación: cultura condominal, habitabilidad urbana, organización vecinal y gestión comunitaria. Asimismo, se expone una contextualización histórica sobre el surgimiento de los conjuntos habitacionales desarrollados bajo el régimen de propiedad en condominio en México, lo cual permite comprender el marco de referencia en el que se inscribe el caso de estudio.

Capítulo 2, titulado: “Normativas y actores clave del Régimen de Propiedad en Condominio” Este capítulo presenta el marco normativo y los actores clave del régimen en condominio, destacando las disposiciones legales que lo regulan y los roles de quienes intervienen en su gestión. Con ello se establecen las bases para comprender cómo la normatividad y la participación de los actores influyen en el fortalecimiento de la cultura condominal.

El Capítulo 3, titulado “Diagnóstico urbano y social de la Sección 1 Misiones de San Francisco”, expone el diagnóstico urbano y social de la Sección 1 del fraccionamiento Misiones de San Francisco. A partir de la observación directa, un censo vecinal y fuentes oficiales, se analizan las características de la población, las viviendas y el entorno urbano,

identificando las principales problemáticas que inciden en la habitabilidad urbana de la sección.

El Capítulo 4 se titula: “Diagnóstico de la Cultura Condominal y su vínculo con la habitabilidad urbana en la Sección 1”, expone las estrategias y acciones implementadas durante el trabajo de campo con el objetivo de mejorar la cultura condominal en dicha comunidad. Estas acciones se enmarcan en una metodología de investigación-acción participativa y responden directamente a la hipótesis de solución planteada. El capítulo incluye una sistematización de actividades culturales, talleres vecinales y procesos de gestión comunitaria que buscan fomentar la corresponsabilidad, el respeto mutuo y la participación ciudadana como pilares fundamentales para el fortalecimiento de la vida en condominio.

El capítulo 5: “Alternativas para fortalecer la cultura condominal de la Sección 1 de MSF”. Este capítulo presenta la evaluación y los resultados de las alternativas implementadas para fortalecer la cultura condominal en la Sección 1 de Misiones de San Francisco. A partir de acciones concretas y la participación de los vecinos, se valoran los efectos alcanzados en términos de organización, corresponsabilidad y cohesión comunitaria, destacando los logros obtenidos y las áreas que requieren mayor atención.

CAPITULO 1. LA CULTURA CONDOMINAL Y LOS ANTECEDENTES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, Y SUS RELACIONES CON LA HABITABILIDAD URBANA.

El presente capítulo desarrolla de manera detallada el concepto de cultura condominal, destacando sus valores fundamentales: respeto, tolerancia, responsabilidad, cumplimiento, corresponsabilidad, participación, solidaridad y aceptación mutua. Asimismo, se analiza el significado y la relevancia de la organización vecinal y de la gestión comunitaria como factores clave para el fortalecimiento de la cultura condominal. De igual forma, se aborda el concepto de la habitabilidad urbana. Finalmente, se presenta un breve antecedente histórico sobre el régimen en condominio y el origen de los conjuntos habitacionales en México.

1.1 La cultura condominal, sus valores y factores

La cultura condominal

Para una mejor comprensión del presente trabajo, se inicia con la exposición de los conceptos fundamentales que sustentan esta investigación. En primer lugar, se explican la cultura condominal y la habitabilidad urbana, ya que constituyen los ejes centrales del estudio y permiten comprender la forma en que las dinámicas sociales, normativas y espaciales influyen en la calidad de vida en los fraccionamientos bajo el régimen de propiedad en condominio. Asimismo, se abordan otros conceptos estrechamente relacionados, tales como el propio régimen de propiedad en condominio, la organización vecinal, la gestión y participación comunitaria los cuales son esenciales en este tipo de desarrollos habitacionales.

La cultura condominal se relaciona de manera directa y dinámica con la organización vecinal, la gestión comunitaria y la habitabilidad urbana porque todas estas dimensiones interactúan para mejorar la calidad de vida dentro de un conjunto habitacional. Es decir, la cultura condominal no es un concepto aislado, se construye a partir de la organización vecinal y se pone en práctica mediante la gestión comunitaria. Cuando estos elementos funcionan armónicamente, generan un entorno más habitable, es decir, un condominio más limpio, seguro, inclusivo y sostenible. Así, la habitabilidad urbana deja de ser solo un tema de infraestructura y se convierte en una experiencia compartida de vida digna.

La cultura se caracteriza por ser aprendida y compartida, es decir, que se adapta al contexto con el objetivo de garantizar la supervivencia del grupo social. La cultura no surge totalmente del instinto, por el contrario, es producto del aprendizaje. Es una capacidad del humano a diferencia del resto de los animales, por lo tanto, es un sistema complejo de conocimientos y de costumbres que caracteriza a una población determinada y que es transmitido a las generaciones siguientes, como el lenguaje, los hábitos y los valores (Etecé, 2023).

La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), dice que la cultura es “el conjunto de rasgos espirituales, materiales, intelectuales y afectivos que caracterizan a un grupo social y que abarca, además de las artes y las letras, los modos de vida, las formas de vivir juntos, valores, tradiciones y las creencias”.

Entonces, en cuanto a cultura condominal, se puede decir que por ende es propia de los conjuntos habitacionales o fraccionamientos que viven bajo el régimen de propiedad en condominio, es fundamental para una sana convivencia con armonía y respeto. Existe

un marco legal que regula este sistema y los condóminos están obligados a respetar dichas normativas, por lo tanto, se entiende como la conciencia legal y sensatez humana de conducirse bajo cierto patrón mínimo de conducta, que, además, debe ser adecuada para lograr una convivencia social, pacífica, procurando el bien común de los condóminos y sus familias (Vivook.com, 2019).

La cultura condominal promueve la sana convivencia y la armonía social, consiste en conocimientos, ideas, comportamientos, principios, así como valores compartidos por los condóminos, poseedores, habitantes y cualquier persona que forme parte o tenga alguna interacción con un régimen de propiedad en condominio (IMUVI, 2024).

El Artículo 64 de La Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla define a la cultura condominal es “todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio, entendiéndose como valores primordiales , el respeto, la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua (Ley que regula el Régimen de propiedad en condominio para el estado de Puebla, 2021). La finalidad es ejercitar dichos valores para crear una nueva mentalidad ciudadana de solidaridad en su convivencia cotidiana (Arredondo Javier, 2002).

En la siguiente tabla se muestran diversas investigaciones que han abordado problemáticas relacionadas a la cultura condominal, también se muestran los conceptos formulados por diferentes autores. Cabe señalar que existe una escasa bibliografía que la aborde como tema central, se ha observado la relación de este concepto con otros desde el enfoque ambiental, antropológico, ético, social, político y sobre todo con el jurídico, pero siempre con casos de estudio de conjuntos habitacionales o fraccionamientos bajo el régimen de propiedad en condominio.

Tabla 2. Teorías sobre la cultura condominal.

AUTOR (A)	TITULO DEL ARTICULO	SU CONCEPTO SOBRE “LA CULTURA CONDOMINAL”	ENFOQUE
Abril Varela Varela	La basura en su lugar El problema del acopio de residuos en el espacio condominal	Se reduce a la complejidad de los sistemas de creencias, valores, normas, símbolos, lenguajes asociados a la noción de cultura (Varela, 2023).	Ambiental
Angela Giglia	La democracia en la vida cotidiana Dos. casos de gestión de condominios en la ciudad de México.	Giglia la denomina “Cultura Ciudadana” que va más allá de la cultura cívica, es decir, no consiste sólo del buen vecino que tiene ser cumplido y puntual. Consiste en prácticas culturales que contribuyen a estructurar la relación entre ciudadanos y Estado en la que los sujetos logran fijar y manejar las reglas necesarias para llevar a cabo una acción colectiva (Giglia Angela, 1996).	Antropológico
María Teresa Esquivel Hernández	Conjuntos habitacionales,	La Autora habla sobre una “Ausencia de cultura condominal”, la cual refiere a una ausencia de ciudadanía, es decir, del reconocimiento y ejercicio	Social y Político

	imaginarios de vida colectiva.	de sus derechos y obligaciones para con los demás y con su hábitat (Esquivel María Teresa, 2008).	
Xavier Arredondo Galván	El nuevo régimen jurídico del condominio.	Arredondo, cita al artículo 79 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal ¹ , el cual habla sobre la Cultura condominal y dice que este artículo trata de crear una nueva mentalidad ciudadana de solidaridad y de valores humanos que se ejercitan en la convivencia de la cotidianidad y que como elemento importante son las acciones y actitudes positivas, es decir todo aquello que ayude a un comportamiento humano racional y libre de relaciones cordiales y respetuosas (Arredondo Xavier, 2002).	Jurídico
Martha Eréndira Estrada González. Gilberto Mendoza Martínez.	La mediación en el ámbito del régimen de propiedad en condominio.	Los Autores dicen que la cultura condominal se caracteriza por ser incluyente, participativa y tolerante; fijación de sanciones a los administradores o al comité de vigilancia por malos manejos; protección a las áreas comunes; sanción efectiva a los condóminos morosos ² , y la más importante, el otorgamiento de facultades a la procuraduría social de la Ciudad de México para intervenir con mayor eficacia en los conflictos que se pudieran desarrollar, a tal efecto del artículo 65, de la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles (Estrada Martha Eréndira & Mendoza Gilberto, 2004).	Ético y Jurídico
Raúl Olmedo Carranza	Gobernanza condominal: Seguridad, administración y convivencia social: "Conjunto Residencial Pedregal 2".	Olmedo, se refiere a la cultura condominal como "cultura vecinal", explicando que los individuos son vecinos porque comparten un espacio y un territorio común. Viven unos de lado de los otros, generándose así una conciencia del espacio y de la territorialidad que parte de lo individual, surgiendo desde su casa y el terreno que ocupa, y que al sumarse surge la conciencia colectiva aunada a la participación y a la organización vecinal, generando así un poder vecinal (Olmedo Raúl, 2014).	Administrativo y social.

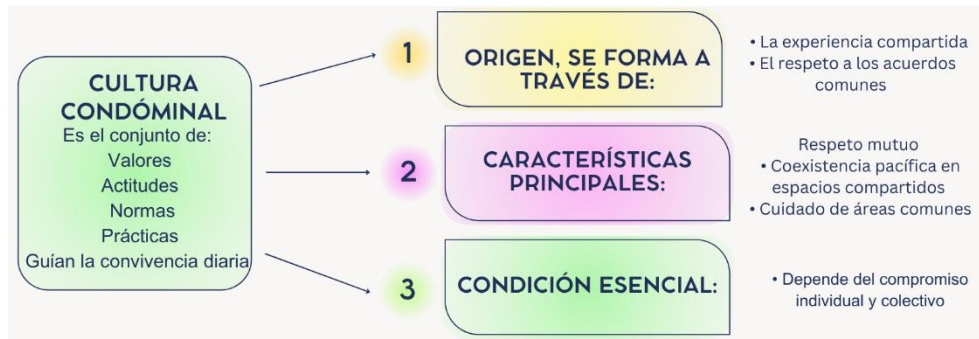
Fuente: Elaboración propia con base a la literatura revisada.

Con base en lo anterior, la cultura condominal puede definirse como el conjunto de valores, actitudes, normas y prácticas que orientan la convivencia cotidiana entre los habitantes de un condominio. Esta se construye a partir de la experiencia compartida y del respeto a los acuerdos establecidos de manera colectiva. Se caracteriza principalmente por el respeto mutuo, la promoción de la coexistencia pacífica en espacios comunes y el impulso del cuidado y mantenimiento de las áreas compartidas. En este sentido, la participación es entendida como un compromiso tanto individual como colectivo, es el eje central de la cultura condominal. No obstante, este compromiso requiere no solo la disposición inicial, sino también la voluntad real de las partes involucradas para cumplir y dar continuidad a los acuerdos asumidos, lo cual representa uno de los mayores desafíos en contextos de organización vecinal. Dicha deducción se desglosa en el siguiente esquema:

¹ Artículo 79. La Procuraduría promoverá el fomento, desarrollo y aplicación de una cultura condominal en los condominios y conjuntos condominales en el Distrito Federal, siempre sujeto a lo que establece esta Ley, su Reglamento, entendiéndose por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

² Artículo 38 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla. - 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.

Figura 2. Concepto de la “La cultura condominal” (Cabrera, 2025).



Nota. Elaboración propia con base en Infonavit (2019), UN-Habitat (2020), Aguilar (2018), Schumacher (2022) y la Ley que regula el régimen de propiedad en condominio del Estado de Puebla (2016).

En la siguiente figura se muestran los valores de convivencia que conforman la cultura condominal, los cuales deben ser difundidos y puestos en práctica tanto por los habitantes como por las autoridades gubernamentales, en tanto que ambos constituyen actores clave dentro de este modelo de vida. En el contexto de la vida en condominio, dichos valores trascienden lo meramente normativo o simbólico: al cumplirse de manera efectiva, generan impactos positivos en la comunidad, fortaleciendo el tejido social y mejorando la imagen urbana. Estos beneficios se reflejan directamente en los espacios públicos compartidos, tales como parques, áreas verdes, vialidades y espacios deportivos, contribuyendo a una mayor calidad de vida en el entorno habitacional.

Figura 3. Valores de la cultura condominal

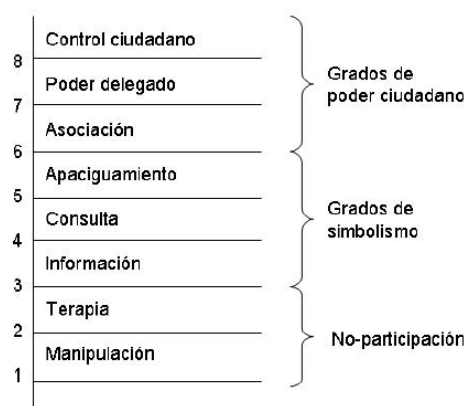


Fuente: Elaboración propia con base en La Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla (2011) y Arredondo (2002).

Cabe destacar que el valor de la “Participación” constituye el motor que impulsa el desarrollo de la cultura condominal, al representar un compromiso compartido entre los habitantes y las autoridades gubernamentales. **La participación** no solo implica involucrarse en procesos de toma de decisiones, sino también en la ejecución de acciones orientadas al mejoramiento de la comunidad y su territorio. **A partir de este valor fundamental, se derivan otros igualmente relevantes, como la corresponsabilidad y el cumplimiento.** Estos últimos adquieren importancia una vez establecidos los acuerdos comunitarios, ya que no basta con alcanzarlos: es esencial que los miembros de la comunidad asuman de manera corresponsable la tarea de darles seguimiento y garantizar su cumplimiento colectivo.

La participación ciudadana es “la redistribución del poder que permite a los ciudadanos, actualmente excluidos de los procesos políticos y económicos, ser deliberadamente incluidos en el futuro”. Según Arnstein (1969), la participación va más allá de informar o consultar: implica ceder poder real a la ciudadanía para influir en las decisiones que afectan su vida y su entorno (Arnstein, 1969). A continuación, se muestra los grados de participación y no participación, según Arnstein, en la que propone una tipología en forma de escalera para explicar los distintos niveles en los que los ciudadanos pueden involucrarse en los procesos de toma de decisiones públicas. Su intención es evidenciar que no toda “participación” es realmente significativa ni empoderadora.

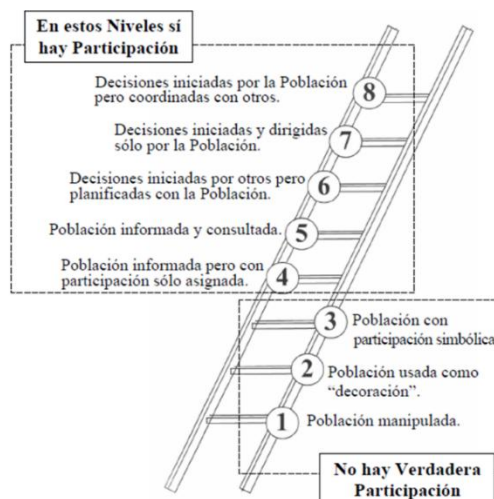
Figura 4. Una escalera de participación ciudadana. Fuente: (Arnstein, 1969)



La siguiente figura muestra que, a partir del cuarto escalón, la participación ciudadana adquiere un carácter auténtico, impulsada por la iniciativa propia de la población, sin mediación manipuladora. A partir de este nivel, se posibilita el empoderamiento social y se

fortalece la capacidad de toma de decisiones colectivas mediante el acceso a la información, el diálogo y la coordinación entre actores comunitarios y gubernamentales.

Figura 5. Peldaños de la “escalera de participación ciudadana”. Fuente: (Arnstein, 1969).



Según Arnstein, existen diferentes niveles de participación ciudadana en los procesos de toma de decisiones, donde figura el poder ciudadano, pero también la no participación hasta el control ciudadano. La siguiente tabla muestra una clasificación basada en escalas como la “escalera de participación” de Arnstein (1969) y sus adaptaciones contemporáneas aplicadas al ámbito urbano y comunitario. Permite identificar el grado de incidencia de la ciudadanía en los procesos sociales y territoriales.

Tabla 3. Tipos de participación bajo el contexto urbano-comunitario.

Tipo de participación	Descripción	Características principales	Ejemplo en el contexto urbano-comunitario
1. Manipulada	Se simula que hay participación, pero se utiliza a la comunidad con fines	No hay poder real de decisión; uso político o simbólico de la participación.	Incluir vecinos en comités sin permitirles opinar o votar.
2. Simbólica o decorativa	Participación superficial; se invita a los ciudadanos solo para legitimar	Presencia sin incidencia; fines meramente estéticos o de imagen.	Asistir a un evento sin que se permita proponer ideas o debatir.
3. Informativa	La ciudadanía recibe información sobre acciones o decisiones ya tomadas.	Comunicación unidireccional; no hay retroalimentación.	Boletines sobre obras públicas o planes de desarrollo ya definidos.
4. Consultiva	Se consulta a los ciudadanos sobre temas específicos, pero no se garantiza	Participación limitada; implica escuchar, no necesariamente actuar.	Encuestas sobre seguridad o infraestructura en colonias.
5. Participativa o deliberativa	Se fomenta el diálogo entre ciudadanos y autoridades para buscar acuerdos.	Intercambio horizontal, discusión de propuestas, mediación.	Mesas de trabajo para decidir mejoras en el espacio público.
6. Colaborativa o corresponsable	Gobierno y ciudadanía comparten decisiones, recursos o	Alta implicación y responsabilidad compartida.	Consejo ciudadano que codiseña y supervisa un parque urbano.
7. Autogestionada o autónoma	La comunidad se organiza y actúa por iniciativa propia, sin intervención gubernamental directa.	Control total por parte de los ciudadanos; liderazgo comunitario.	Vecinos que crean un comité y gestionan servicios o espacios comunes.

Fuente: Elaboración propia con base en Arnstein (1969).

En el contexto urbano, si lo vemos desde las escalas urbanas, se podría decir que existen dos niveles de participación: a nivel ciudadano y a nivel comunitario. Aunque los

términos participación ciudadana y participación comunitaria a menudo se utilizan como sinónimos, tienen matices diferentes según el contexto:

La Participación Ciudadana se refiere a la intervención de cualquier persona como miembro de la sociedad en procesos políticos, sociales, económicos o ambientales que afectan al conjunto de la población; es más amplia y abarca desde votar, asistir a consultas públicas, hasta formar parte de consejos ciudadanos o presentar propuestas ante autoridades, en general, implica una relación entre los ciudadanos y el Estado, por ejemplo: Participar en una consulta pública municipal sobre un nuevo plan de movilidad urbana.

Participación Comunitaria es más localizada y específica: se refiere a la implicación de personas dentro de una comunidad (barrio, colonia, fraccionamiento) para resolver problemas comunes. Se basa en la acción colectiva, autogestión o colaboración directa entre vecinos, de igual forma implica interacción con instituciones gubernamentales, sin embargo, algunas ocasiones puede ser completamente autónoma, ejemplo: Vecinos organizados para rehabilitar un parque del fraccionamiento o implementar vigilancia vecinal.

La siguiente tabla permite distinguir conceptualmente la participación ciudadana y la participación comunitaria, destacando sus alcances, formas de organización e implicaciones en la gestión urbana y la cultura condominal. **Su diferenciación resulta fundamental para analizar los niveles de corresponsabilidad en el marco de la habitabilidad urbana.**

Tabla 4. Diferenciación conceptual de la Participación Ciudadana y Participación Comunitaria

criterio	Participación Ciudadana	Participación Comunitaria
Definición	Proceso mediante el cual las personas, como miembros de la sociedad, intervienen en decisiones públicas que afectan el interés general.	Iniciativas colectivas impulsadas por los propios habitantes de una comunidad o territorio para atender sus necesidades comunes.
Alcance geográfico	Amplio: puede abarcar ciudad, región o país.	Localizado: se desarrolla en barrios, colonias, fraccionamientos o comunidades.
Relación con instituciones	Formal, generalmente articulada con entidades gubernamentales o políticas públicas.	Puede ser autónoma, con o sin vinculación institucional.
Forma de organización	Individual o colectiva, a través de mecanismos como audiencias, votaciones, consejos ciudadanos.	Predominantemente colectiva, mediante comités vecinales, asambleas o redes de colaboración.
Objetivos principales	Incidir en políticas públicas, ejercer derechos ciudadanos, fortalecer la democracia participativa.	Resolver problemas locales, mejorar la calidad de vida comunitaria, fortalecer la identidad colectiva.
Ejemplos en el contexto urbano	Participar en la consulta de un plan de desarrollo urbano o en un presupuesto participativo.	Organizarse para mejorar el alumbrado, mantener áreas verdes o implementar vigilancia vecinal.
Grado de formalidad	Alto: suele estar reglamentado y documentado.	Variable: puede ser informal, espontáneo o estructurado a nivel local.
Nivel de autonomía	Limitado por los marcos institucionales.	Alto, con autogestión y toma de decisiones autónomas.
Enfoque de impacto	Estructural o macro (cambio en políticas, leyes, presupuestos).	Territorial y micro (transformación del entorno inmediato).

Fuente: Elaboración propia con base a la literatura revisada.

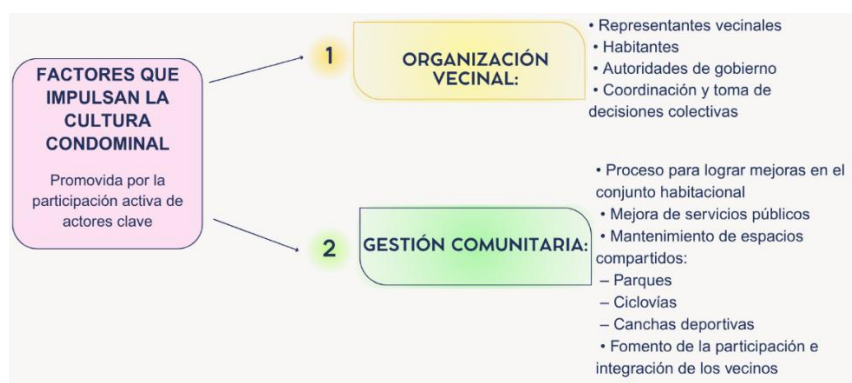
A partir de los datos mostrados en la tabla anterior, se justifica el enfoque de esta tesis en la participación comunitaria, entendida como uno de los valores fundamentales que conforman la cultura condominal de los residentes de la Sección 1 de Misiones de San Francisco, que constituye el caso de estudio de esta investigación.

Los factores que impulsan a la cultura condominial

La cultura condominial no solo se fundamenta en valores y normas compartidas, sino que también se sostiene, de manera esencial, en dos pilares clave: la gestión comunitaria y la organización vecinal. La gestión comunitaria posibilita una administración eficiente, participativa y transparente de los recursos, servicios y espacios comunes, lo que fortalece el sentido de corresponsabilidad entre los residentes. Por su parte, la organización vecinal constituye la estructura básica de la vida en condominio, al facilitar canales de comunicación, la toma de decisiones colectivas y la resolución de conflictos. Ambos elementos son indispensables para consolidar una cultura condominial activa, colaborativa y orientada al bienestar común.

La Figura 6 presenta un esquema que sintetiza los principales factores que fortalecen la cultura condominial. En esta investigación se les denomina “factores” por su alta relevancia en dicho ámbito, ya que incentivan e involucran a los actores clave en una participación activa y efectiva. En primer lugar, se destaca la organización vecinal, integrada por representantes, habitantes y autoridades gubernamentales, cuya función es articular esfuerzos colectivos. En segundo lugar, se resalta la gestión comunitaria como el proceso mediante el cual se promueven mejoras en el conjunto habitacional, tanto en los servicios públicos como en el mantenimiento de espacios compartidos, parques, ciclovías, canchas deportivas, así como en el fomento de la participación e integración de los residentes.

Figura 6. Factores que impulsan a la cultura condominial.



Fuente: Elaboración propia con base en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla (2011), IMPLAN (2021) y Aguilar (2011).

La organización vecinal

La procuraduría Social de la Ciudad de México (PROSOC) establece que la organización vecinal es un proceso permanente que requiere la participación de todos, principalmente de condóminos y autoridades, con la finalidad de fortalecer en comunidad a la cultura condominal fundamentada en valores, principalmente como el respeto, la tolerancia y la solidaridad (PROSOC, 2024).

Las organizaciones vecinales presentan ante los gobiernos municipales las necesidades y demandas vecinales. Dichas agrupaciones se forman para solventar, sobre todo, los asuntos cotidianos que preocupan a sus integrantes y habitantes para mejorar sus condiciones materiales de vida urbana (Safa & Ramírez, 2011).

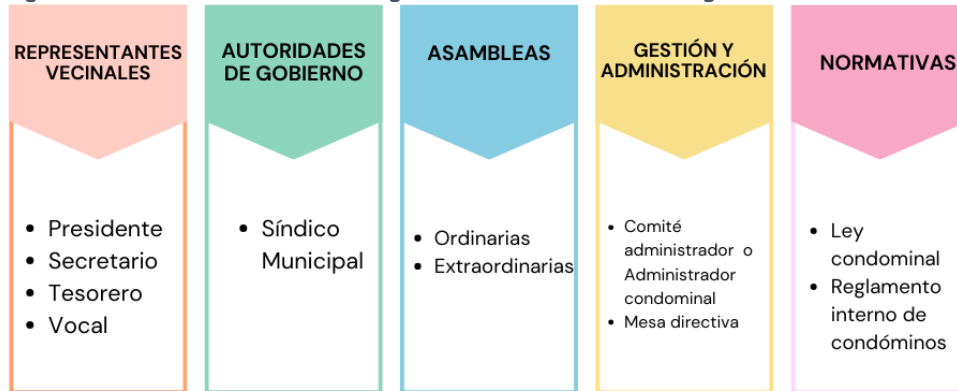
Las organizaciones vecinales son agrupaciones sociales que intervienen en un mismo espacio, buscando coordinadamente alcanzar metas como el bienestar de la colonia, barrio o calle. La participación ciudadana y su promoción es un elemento de suma importancia para lograr el fortalecimiento del tejido social y la paz. Tiene las bondades de mejorar la calidad de vida de los habitantes de un asentamiento humano, ya que fortalece el sentido de pertenencia, así como los vínculos, donde se ven involucrados los habitantes para lograr objetivos comunes que mejoren las condiciones de seguridad, servicios públicos, equipamiento y convivencia de su colonia, unidad habitacional, fraccionamiento o barrio (IMPLAN, 2021).

Con base en los conceptos previamente expuestos, la organización vecinal puede definirse como la estructura, ya sea formal o informal, mediante la cual los residentes se agrupan y coordinan con el fin de atender asuntos de interés común, tales como la seguridad, el mantenimiento, los servicios y las actividades comunitarias.

Esta organización presenta ciertas características distintivas: puede contar con figuras representativas como presidente, tesorero o comités especializados; toma decisiones a través de asambleas o reuniones vecinales; actúa como el vínculo entre los habitantes y las autoridades gubernamentales, y desempeña un papel clave en la gestión y administración de los fraccionamientos bajo el régimen de propiedad en condominio.

El siguiente esquema muestra detalladamente las principales características de la organización vecinal bajo el régimen en condominio.

Figura 7. Características de la organización vecinal en el régimen en condominio.



Fuente: Elaboración propia con base en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla (2011).

Con base en estas características, puede afirmarse que la organización vecinal está estrechamente vinculada con la gestión comunitaria, ya que, como lo plantean Infonavit (2019) y Schumacher (2022), esta última debe entenderse como un proceso dinámico de colaboración entre los actores del entorno habitacional, orientado a alcanzar objetivos colectivos. En el caso de los fraccionamientos bajo el régimen de propiedad en condominio, dicho proceso busca generar resultados efectivos que fortalezcan la cultura condominal y, en consecuencia, contribuyan a la mejora de la habitabilidad urbana.

La gestión comunitaria

El segundo factor es la gestión comunitaria. La Gestión, término entendido como un proceso de construcción colectiva desde las identidades, las experiencias y las habilidades de quienes allí participan y que en el proceso no debe apuntar a la negación o diferencias; ya que la gestión es un proceso colectivo. Y gestionar es el arte de hacer posible un rumbo y alcanzar una meta en medio de numerosas dificultades (Huergo, 2003).

Por lo tanto, la gestión comunitaria es una herramienta esencial ya que permite la integración de la comunidad. La participación de los miembros de las comunidades desemboca en un proceso real de identificación y por ende en acciones y procesos que se mantengan a largo plazo para el logro del bien común (Arroyo, 2017).

La gestión comunitaria es uno de los elementos más importantes para establecer un mecanismo de apoyo institucional eficaz para la comunidad. Para proveer servicios, debe existir algún tipo de estructura comunitaria organizada con la cual entablar una relación (Aguilar, 2011). Dicha estructura se refiere a la integración de la organización vecinal que a la vez se conforma por representantes vecinales y habitantes; estos a su vez gestionarán

las necesidades del conjunto habitacional ante las autoridades de gobierno; sin embargo, para un resultado positivo se requiere de una gestión eficiente.

La gestión comunitaria es el proceso mediante el cual los miembros de una comunidad, vecinos, colectivos o habitantes de un territorio se organizan de manera participativa para identificar necesidades comunes, tomar decisiones colectivas y ejecutar acciones orientadas al bienestar colectivo y al cuidado del entorno que comparten.

Las características clave de la gestión comunitaria comprenden cinco elementos fundamentales: Participación activa, organización vecinal, autonomía de la comunidad, transparencia y rendición de cuentas en el mantenimiento, así como sostenibilidad social y territorial. Cada uno de estos elementos representa un pilar en la construcción de comunidades organizadas, corresponsables y resilientes. A continuación, se describen estas características junto con sus principales ámbitos de aplicación en el contexto urbano y condominal, según diversos autores especializados en participación ciudadana, gobernanza local y gestión territorial (ONU-Hábitat, 2020)

Tabla 5. Características clave de la gestión comunitaria.

Categoría	Descripción	Ámbitos de Aplicación	Referencias
Participación activa	La comunidad interviene en diagnóstico, planeación, decisiones y ejecución de proyectos.	- Mantenimiento de espacios públicos- Proyectos culturales o educativos	Arnstein (1969); Cabannes (2015)
Organización vecinal	Se promueve el liderazgo colectivo, la corresponsabilidad y acuerdos por consenso o mayoría.	- Administración de condominios- Seguridad vecinal	UN-Habitat (2016); Crotte y Ochoa (2012)
Autonomía comunitaria	Las soluciones nacen desde la propia comunidad, con base en sus recursos, conocimientos y prioridades.	- Proyectos autogestionados- Mejora de servicios básicos	Bolívar (2010); Delamaza (2009)
Transparencia y rendición de cuentas	Estados de cuenta y reportes claros sobre el manejo de recursos y decisiones.	- Control de cuotas condominales- Supervisión vecinal de obras	García Junco (2011); ONU-Hábitat (2020)
Sostenibilidad social y territorial	Se busca mejorar la calidad de vida sin dependencia externa, asegurando continuidad y apropiación comunitaria.	- Desarrollo urbano sostenible- Iniciativas de cohesión social	Harvey (1996); Torres-Mazuera (2015)

Fuente: Elaboración propia con base a la literatura revisada.

Con base en todo lo anterior, la cultura condominal implica fomentar la convivencia armónica, el respeto mutuo y la participación activa de los vecinos en la gestión del espacio en común. Los habitantes están obligados a cumplir con normas de índole condominal, de educarse y sensibilizarse sobre temas del régimen en condominio, tener comunicación abierta y transparente entre vecinos y su mesa directiva, tener mayor participación en las asambleas condominales, ocuparse en la correcta administración de sus fraccionamientos, aplicar de forma justa las normas y reglamentos internos. Además, tienen el derecho de llevar a cabo actividades que fomenten la empatía y el fortalecimiento de su tejido social y de vivir armónicamente en medio de un entorno seguro, armónico y saludable que contribuya a una adecuada habitabilidad urbana.

1.2 La habitabilidad urbana

En el presente trabajo de investigación, la habitabilidad urbana se plantea como el segundo eje teórico de mayor relevancia, en virtud de su estrecha vinculación con la cultura condominal. Tal como lo indica el título de esta tesis, la calidad del entorno urbano no solo depende de factores físicos o de infraestructura, sino que también refleja los valores, actitudes y prácticas colectivas de quienes habitan los fraccionamientos o conjuntos habitacionales bajo el régimen de propiedad en condominio. En este sentido, la habitabilidad urbana se configura como una manifestación tangible del grado de cohesión social, organización vecinal y corresponsabilidad comunitaria presentes en dichos espacios.

La habitabilidad se puede definir como la capacidad que tiene un edificio para asegurar condiciones mínimas de confort y salubridad a sus habitantes. Esta surge de la relación entre la dimensión social con la dimensión ambiental en un hábitat construido (Cubillos & Trujillo, 2014).

La habitabilidad debe ser considerada como parte fundamental del desarrollo sustentable de cualquier comunidad, ya que esta es una condición que articula al subsistema social y ecológico, donde el ser humano pueda desenvolverse a plenitud tanto de manera individual como colectiva. La habitabilidad es una categoría esencial del espacio habitable, llámese lugar interior o exterior, de escala urbana o doméstica llamada vivienda, que incluye tanto lo físico como lo psicológico y social, y que no pierde de vista su interacción con los procesos medioambientales (Garfias & Guzmán, 2018).

La habitabilidad, parte importante del espacio urbano como una condición habitacional donde la vivienda está integrada físicamente a la ciudad, con buena accesibilidad a servicios y equipamientos, rodeada de un espacio público de calidad³, y se carece de ésta cuando la vivienda aun estando en buenas condiciones se encuentra emplazada en un área vulnerable, marginal y de difícil acceso (Alcalá, 2007).

Entonces, con base a lo anterior la habitabilidad urbana, se podría explicar como: la habitabilidad interna, refiriéndose a la vivienda y la habitabilidad externa al entorno urbano inmediato, es decir existe una importante relación entre la vivienda y el vecindario donde se ubica; incluye cocheras, fachadas, patios, banquetas, edificios. Por lo que la habitabilidad

³ El espacio público no solo son las áreas verdes, parques e infraestructura, este es de dominio público, de uso social colectivo y multifuncionalidad. Se caracteriza físicamente por su accesibilidad. La calidad del espacio público se considera por la intensidad y la calidad de las relaciones sociales que facilita, por su fuerza mezcladora de grupos y comportamientos; por la expresión y la integración cultural (Borja Jordi & Muxí Zaida, 2003) .

está estrechamente ligada al aspecto urbano, ya que es el modo en que los habitantes disfrutan los espacios de su entorno urbano donde se sitúa la vivienda (Landázuri & Mercado, 2004).

La habitabilidad es una condición construida que debe cumplir con ciertos estándares vinculados a aspectos como el confort acústico, térmico y las condiciones de salubridad dentro de la vivienda. No obstante, cuando se hace referencia a la habitabilidad urbana, el concepto se amplía para incluir factores que se desarrollan en el entorno urbano inmediato, es decir, en el espacio exterior a la vivienda, como la accesibilidad, la seguridad, el acceso a equipamientos, servicios y la calidad del espacio público. (López, 2015).

La siguiente figura ilustra la conformación del concepto de habitabilidad urbana, el cual se compone de dos dimensiones complementarias: la habitabilidad interna y la habitabilidad externa. La primera hace referencia a las condiciones al interior de la vivienda, como el confort térmico, acústico y la salubridad, mientras que la segunda se relaciona con el entorno inmediato que la rodea, incluyendo la infraestructura urbana, los servicios disponibles y la calidad de los espacios públicos. De acuerdo con la literatura consultada, ambas dimensiones son esenciales para evaluar la calidad de vida en contextos urbanos. **No obstante, el presente trabajo de investigación se centrará específicamente en el análisis de la habitabilidad externa, es decir en el entorno urbano inmediato.**

La siguiente figura es una representación gráfica de la habitabilidad interna y externa: la primera corresponde a las condiciones de la vivienda, mientras que la segunda se refiere al entorno urbano inmediato, compuesto principalmente por infraestructura, servicios y espacios públicos.



Fuente: Elaboración propia con base a la literatura revisada.

La habitabilidad urbana va más allá de espacios públicos, de la infraestructura y los servicios públicos. Se compone de un conjunto de condiciones físicas, sociales, ambientales y funcionales que hacen que una ciudad o área urbana sea verdaderamente adecuada para vivir con dignidad. Este concepto implica que el entorno urbano debe satisfacer las necesidades básicas de la población y, al mismo tiempo, contribuir de manera activa a su calidad de vida. Por lo tanto, su objetivo no es únicamente que las personas “habiten” un espacio, sino que vivan en contextos saludables, seguros, inclusivos y con oportunidades reales de desarrollo personal y colectivo (Cabrera & Aguilar, 2018; ONU-Hábitat, 2020).

En la siguiente tabla se presentan las principales dimensiones de la habitabilidad urbana, acompañadas de una columna que incluye las referencias bibliográficas correspondientes que sustentan cada una de ellas.

Figura 6. Dimensiones de la habitabilidad urbana.

Dimensiones de la habitabilidad urbana		
Dimensión	Descripción	Bibliografía APA Referenciada
Física	Infraestructura habitacional adecuada, espacios públicos accesibles, equipamiento urbano, condiciones estructurales del entorno construido.	ONU-Hábitat (2020); Cabrera & Aguilar (2018)
Social	Convivencia armónica, cohesión comunitaria, inclusión social, participación ciudadana, percepción de seguridad.	Cabrera & Aguilar (2018); Sánchez (2014)
Ambiental	Calidad del aire y del agua, presencia de áreas verdes, gestión de residuos, mitigación de contaminación y riesgos naturales.	ONU-Hábitat (2020); Sánchez (2014)
Funcional	Accesibilidad a servicios básicos (salud, educación, transporte), conectividad urbana, movilidad eficiente, distribución equitativa de recursos.	ONU-Hábitat (2020); Cabrera & Aguilar (2018); Sánchez (2014)

Fuente: Elaboración propia con base a la literatura revisada.

La habitabilidad urbana también depende de un conjunto complejo de factores interrelacionados que inciden en la calidad de vida de los habitantes de una ciudad o conjunto habitacional. Entre estos factores se encuentran las condiciones físicas, como la infraestructura urbana y la calidad de la vivienda; los aspectos sociales, como la cohesión

vecinal, la seguridad y la participación ciudadana; los elementos ambientales, como el acceso a espacios verdes, la gestión de residuos y la calidad del aire; así como las dimensiones funcionales, relacionadas con la movilidad, la conectividad y el acceso equitativo a servicios básicos. Estos factores no solo se suman, sino que interactúan de manera sistémica y dinámica, determinando si un entorno urbano es verdaderamente adecuado para vivir con dignidad. Por lo tanto, comprender la habitabilidad desde esta perspectiva integral permite evaluar con mayor precisión las condiciones que favorecen o limitan el bienestar urbano (Cabrera & Aguilar, 2018; ONU-Hábitat, 2020).

La siguiente tabla presenta los distintos factores que inciden en la habitabilidad urbana, así como el impacto que cada uno de ellos genera en la calidad del entorno urbano y en la calidad de vida de sus habitantes.

Tabla 7. Factores de la habitabilidad urbana

Factores de la habitabilidad urbana			
Factor de Habitabilidad Urbana	Descripción	Impacto en la calidad urbana y de vida	Referencia bibliográfica
1. Infraestructura básica	Conjunto de servicios esenciales: agua potable, drenaje, electricidad, alumbrado, recolección de residuos.	La ausencia o deficiencia genera insalubridad, inseguridad y vulnerabilidad. Favorece desigualdad urbana.	ONU-Hábitat (2016); SEDATU (2020)
2. Calidad de la vivienda	Condiciones físicas y funcionales de la vivienda: materialidad, ventilación, iluminación, espacios adecuados, seguridad estructural.	Una vivienda deficiente afecta salud física y mental, propicia hacinamiento y afecta el desarrollo familiar.	Ducci (2000); López-Morales (2015)
3. Entorno urbano	Condiciones del espacio urbano inmediato: áreas verdes, servicios cercanos, limpieza, equipamiento urbano, integración espacial.	Un entorno urbano deteriorado reduce el uso del espacio público, genera percepción de abandono y segmentación territorial.	ONU-Hábitat (2016); Cabrales-Barajas (2002)
4. Seguridad y bienestar	Percepción y realidad de seguridad física, salud pública, protección ante riesgos, acceso a servicios básicos de bienestar.	La inseguridad limita la movilidad, la vida comunitaria y genera ansiedad colectiva; el bienestar insuficiente reduce el desarrollo humano.	ONU-Hábitat (2016); López-Morales (2015)
5. Movilidad y conectividad	Acceso eficiente, seguro y equitativo al transporte público, ciclovías, caminabilidad y conectividad con el resto de la ciudad.	Afecta el acceso a oportunidades laborales, educativas y sociales. La desconexión genera exclusión territorial.	SEDATU (2020); Ducci (2000)
6. Participación social	Capacidad de los habitantes de incidir en decisiones urbanas a través de organización vecinal, gestión comunitaria, cultura cívica.	Favorece la cohesión social, la apropiación del espacio urbano y la sostenibilidad de las políticas urbanas.	ONU-Hábitat (2016); Cabrales-Barajas (2002)

Fuente: Elaboración propia con base a la literatura revisada.

La habitabilidad urbana se mide a partir de indicadores cuantitativos que describen la forma de la ciudad, además de otros cualitativos relacionados con el medio ambiente urbano; esta debe de incluirse en las mediciones de la calidad de vida de los habitantes, pues la calidad de vida⁴ no debe referirse únicamente al espacio cerrado de la vivienda o los servicios con los que cuenta la población, sino también con la calidad del espacio construido en el que transita o desarrolla sus actividades (Navarrete et al., 2021).

⁴ La calidad de vida es un concepto relacionado con el bienestar social y depende de la satisfacción de las necesidades humanas y de los derechos positivos (libertades), modos de vida, trabajo, servicios sociales y condiciones ecológicas (Molina, 2005).

A continuación, se presenta una tabla que resume los principales indicadores utilizados para medir la habitabilidad urbana, agrupados en dos grandes categorías: cuantitativos y cualitativos. Estos indicadores permiten evaluar de manera integral tanto las condiciones físicas y funcionales del entorno urbano como las percepciones sociales y el bienestar subjetivo de los habitantes. Su sistematización se basa en la propuesta metodológica establecida por ONU-Hábitat (2020), la cual proporciona una guía técnica internacional para el monitoreo de ciudades más habitables, inclusivas y sostenibles.

Tabla 8. Indicadores de la habitabilidad urbana.

Tipo de Indicador	Indicadores Específicos	Tipo de Indicador	Indicadores Específicos
Cuantitativos	- Porcentaje de viviendas con acceso a agua potable	Cualitativos	- Percepción de seguridad y bienestar de los habitantes
	- Cobertura de electricidad y servicios básicos		- Satisfacción con la limpieza y mantenimiento de espacios públicos
	- Densidad poblacional (habitantes por km ²)		- Nivel de participación ciudadana y cohesión social
	- Área verde por habitante (m ² /habitante)		- Percepción de calidad ambiental (calidad del aire, ruido, contaminación)
	- Número y calidad de espacios públicos (parques, plazas)		- Sentido de pertenencia y cohesión comunitaria
	- Kilómetros de infraestructura para movilidad sostenible (ciclovías, banquetas accesibles)		- Satisfacción con la calidad de la vivienda y el entorno urbano
	- Acceso a transporte público y cobertura de rutas		

Fuente: Elaboración propia con base en la ONU-Hábitat (2020)

La medición de la habitabilidad urbana resulta fundamental para diagnosticar las condiciones reales en las que viven los habitantes de fraccionamientos bajo el régimen de propiedad en condominio. Evaluar la habitabilidad a través de indicadores cuantitativos y cualitativos permite identificar carencias, fortalezas y áreas de oportunidad en aspectos clave como infraestructura, servicios, entorno físico, seguridad, participación ciudadana y cohesión social (Aguilar, 2011 & ONU-Hábitat, 2020). En el marco de esta investigación, la medición adquiere un valor estratégico, ya que permite evidenciar cómo la presencia o ausencia de una cultura condominal sólida influye directamente en la calidad del entorno urbano. Asimismo, proporciona una base objetiva para diseñar e implementar acciones de mejora orientadas a fortalecer la corresponsabilidad, la gestión comunitaria y, en consecuencia, elevar la calidad de vida de quienes habitan estos espacios urbanos bajo el régimen de propiedad en condominio.

1.3 El régimen de propiedad en condominio y los conjuntos habitacionales

Se considera importante explicar en qué consiste el régimen de propiedad en condominio, y mencionar de forma breve del porque surgió la construcción de los conjuntos habitacionales, ya que Misiones de San Francisco con todas sus secciones se encuentran bajo este régimen y que al igual que muchos conjuntos, surgió por la necesidad de vivienda, con un entorno mixto, es decir, viviendas rodeadas de escuelas, comercios, zonas de trabajo, parques, vialidades, etc.

1.3.1 Antecedentes y el significado del régimen de propiedad en condominio

El Código Civil Francés, conocido como el Código Napoleónico o Código de Napoleón, es uno de los más conocidos códigos civiles del mundo. Fue aprobado por la Ley del 21 de marzo de 1804 y se encuentra todavía en vigor. Reconocía la propiedad por pisos en las edificaciones verticales. La propiedad comprendía desde el subsuelo hasta el cielo; todas las edificaciones eran del dominio del propietario de suelo. Estableció la repartición de las cargas derivadas del mantenimiento de áreas de uso común, conforme a la proporción del valor del piso (Zarate abogados, 2021).

En México se replica la regulación del Código de Napoleón en el Código Civil Federal de 1928 (Zarate abogados, 2021). En su redacción original, contemplaba la hipótesis relativa a que los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio pertenezcan a distintas personas, pero reconociendo un elemento común en los locales, pisos o departamentos. Esta forma de copropiedad comenzó a tener utilidad en la ciudad de México pasando a grandes capitales o ciudades turísticas, como Cuernavaca, Acapulco, Veracruz, Guanajuato, San Miguel de Allende, Mazatlán. A su vez, existía una junta de propietarios para tomar las medidas convenientes, y de orden económico para repartir equitativamente los gastos realizados, según el valor de cada piso, vivienda, departamento, local o bodega que les pertenecía (Trujillo, 2013).

En 1973, de sólo ser propiedad horizontal, nació la propiedad vertical, y como combinación de estas dos, la propiedad mixta, teniendo como consecuencia la reforma del artículo 951 del Código Civil de 1928. En 1998, para la regulación del artículo 951, sobre la propiedad en Condominio, se creó la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal publicada el 31 de diciembre en el Diario Oficial de la Federación, la cual establece

los lineamientos generales y las reglas a seguir en este de tipo de copropiedad (Trujillo, 2013).

El régimen de propiedad en condominio es una figura jurídica que permite la coexistencia de la propiedad exclusiva sobre unidades privativas y la copropiedad sobre áreas e instalaciones comunes dentro de un mismo inmueble. Esta forma de organización del hábitat se establece cuando las características físicas del inmueble impiden su división material total, pero permiten el uso compartido de ciertos espacios. Su fundamento legal se encuentra regulado por los códigos civiles y las leyes de propiedad en condominio de cada entidad federativa en México (Ley Que Regula El Régimen de Propiedad En Condominio Para El Estado de Puebla, 2021).

Según el artículo 7 de la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal, indica que, en dicho régimen, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario en los términos previstos del Código Civil para el Distrito Federal, por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad privativa. Respecto a todos los contratos a que se refiere el derecho común, no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad. Según el Artículo 8, el Régimen de Propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad (Ley de Propiedad En Condominio de Inmuebles Para El Distrito Federal., 2011).

Según el artículo 3 de la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, se considera régimen de propiedad en condominio, aquél que se constituye sobre bienes inmuebles de aprovechamiento exclusivo de áreas o construcciones privativas, como el aprovechamiento común de las áreas o construcción que no admiten división, respecto de las áreas o instalaciones comunes o de dominio común, por ejemplo, patios, cimientos, bardas exteriores, pasillos, escaleras, ascensores, piscinas y terrenos como áreas verdes (Ley que regula el Régimen de propiedad en condominio para el estado de Puebla, 2021).

Desde una perspectiva urbano-social, el régimen condominal no solo establece derechos y obligaciones individuales, sino que también requiere de una estructura de gobernanza comunitaria basada en la participación activa de los condóminos. Esto incluye mecanismos como las asambleas, los comités de administración, el pago de cuotas de mantenimiento y la generación de acuerdos para la gestión del entorno común (Ziccardi, 2008). Por tanto, la cultura condominal, entendida como el conjunto de normas, valores,

actitudes y prácticas cotidianas que regulan la vida en comunidad bajo este régimen se convierte en un factor clave para garantizar la calidad del entorno urbano construido (Olmedo, 2014)

Una cultura condominal deficiente afecta directamente a la habilidad urbana, es decir, a la capacidad de una comunidad para adaptarse, sostener y mejorar su entorno inmediato (Borja & Muxí, 2003). Cuando los condóminos desconocen sus derechos y obligaciones, o bien carecen de voluntad colectiva para coordinarse, se generan problemas como el deterioro de áreas comunes, conflictos vecinales, evasión de responsabilidades económicas, ausencia de mantenimiento preventivo, inseguridad y pérdida de valor del inmueble (ONU-Hábitat, 2020).

Esta falta de articulación compromete la sostenibilidad del tejido urbano y obstaculiza el desarrollo de ciudades más inclusivas, resilientes y bien administradas. Por ello, el fortalecimiento de la cultura condominal constituye un aspecto esencial para alcanzar una habitabilidad urbana integral, pues favorece no solo la conservación física de los espacios, sino también la cohesión social, la participación ciudadana y la corresponsabilidad en la gestión del entorno (Garrocho et al., 2014).

1.3.2 Antecedentes de los conjuntos habitacionales bajo el régimen condominal en México

Los conjuntos habitacionales nacieron bajo el concepto de nuevos barrios, por lo general estos conjuntos urbanos se han formado como desarrollos habitacionales mixtos, adoptando la función de una ciudad mixta, compacta y funcional, la mayoría adoptando la planificación de la ciudad que muestra la carta de Atenas del Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM) de 1933 del cual Le Corbusier era presidente; ahí se plantearon cuatro funciones, estas fueron trabajo, residencia, descanso y circulación (Lee, 2007). Esta nueva modalidad de viviendas estuvo inspirada precisamente en las ideas del Arquitecto Le Corbusier con su obra del gran conjunto habitacional de Marsella (Francia) culminada en 1952 (Esquivel, 2008).

En paralelo en México continuaba un proceso de industrialización que ya había iniciado en los años 30; la población rural se desplazó a las ciudades y el crecimiento demográfico se disparó. En la década de los años cincuenta, se estableció que el condominio sería una solución viable para resolver algunas problemáticas en el ámbito urbanístico y económico, ya que permitiría adquirir vivienda económica a la sobrepoblación. Sin embargo, la adquisición de vivienda no resultó accesible para todos los habitantes, la

demanda habitacional creció y nuevos pobladores comenzaron a habitar vecindades en las partes céntricas de la ciudad (BID, 2016).

En el año 1947 el Arquitecto Mario Pani se encargó de la construcción de la Unidad Habitacional Miguel Alemán, en total el conjunto alberga mil ochenta viviendas, este fue el inicio de una etapa de construcción de vivienda masiva en México, se considera el primer multifamiliar de América Latina y fue un modelo a seguir (Fundación ICA, 2020). Posteriormente en 1950 Pani también se encargaría de la construcción del Centro Urbano presidente Juárez, y una década después de la unidad habitacional Nonoalco-Tlatelolco (1962-1964) con un total original de 11,916 viviendas (Esquivel, 2008). El Conjunto habitacional Nonoalco Tlatelolco, se le llamó “la utopía del México sin vecindades”, se construyeron 11,916 departamentos y 2,323 cuartos de servicio en 102 edificios con 688 locales comerciales y 6 estacionamientos cubiertos con 649 cajones. Además, fueron incluidas 22 escuelas (11 preprimarias, 8 primarias y 3 secundarias), guarderías, 6 hospitales y clínicas, 3 centros deportivos, 12 edificios de oficinas administrativas, una central telefónica, 4 teatros y un cine (Revista digital México desconocido, 2024).

En la década de los años 70 comenzó la entrega de los primeros departamentos en Puebla, otorgados bajo la prestación laboral del recién creado Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, esas primeras viviendas fueron construidas en una zona ubicada al nororiente de la capital poblana. En 1973 se construyó la primera unidad habitacional de Puebla, en lo que antes fue un asentamiento prehispánico con bosques y cultivos, tal unidad mejor conocida como INFONAVIT Amalucan, esas casas tuvieron un precio no mayor a 150 mil pesos actuales. Seis años después, el 30 de abril de 1979 fue fundada la Unidad Habitacional La Margarita, en la que se construyeron más de 6 mil viviendas, contaba con canchas deportivas, centro comercial, escuelas y hospitales (Ortega Israel, 2022).

Con ello, iniciaría el comienzo de las unidades habitacionales en Puebla; atrás quedaron las viejas colonias con vecindades para dar paso a los edificios con servicios de electricidad y agua potable. Posteriormente, de forma acelerada, la población inició con la compra de terrenos en la periferia de la ciudad, dando origen a los fraccionamientos populares o más conocidos como ciudades dormitorio, donde no figura el uso de suelo mixto, (Delgadillo, 2016).

Años después se tuvo la intención de romper con la modalidad de ciudades dormitorio, se inició con la construcción de los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (D.U.I.S.), que se consideraron como áreas de desarrollo integralmente planeadas para la

mejora del ordenamiento territorial de los Estados y Municipios, promoviendo un desarrollo urbano más ordenado, justo y sustentable. Los D.U.I.S. se construyeron para dotar de vivienda de manera rápida a la población, este proyecto fue impulsado por La Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) y por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda (INFONAVIT). En el año 2008 se construye el primer D.U.I.S. El Rehilete está ubicado en Villagrán, Guanajuato, con capacidad para 11,688 viviendas para 47,400 habitantes en 158 hectáreas (CMIC, 2014).

Cabe mencionar que Misiones de San Francisco se construyó bajo el concepto de D.U.I.S., adoptando las características de un gran conjunto habitacional ubicado en la parte periférica de la ciudad, segregado y rodeado de campos de cultivos, sin embargo, considerándose en la planeación de su diseño diversos espacios como escuelas, comercios, parques y ciclovías para precisamente evitar que fuera una ciudad dormitorio (Cabrera, 2020).

1.4 Conclusión

La cultura condominal, la organización vecinal y la habitabilidad urbana no son conceptos aislados, son conceptos interrelacionados que inciden directamente en la calidad de vida en los conjuntos habitacionales. Particularmente, la calidad de los espacios públicos y de las áreas comunes en los fraccionamientos depende en gran medida del fortalecimiento de los dos primeros conceptos. En este sentido, la gestión comunitaria se configura como un factor clave, entendida como la capacidad colectiva de los habitantes y sus representantes para abordar de forma organizada y con sustento normativo, las problemáticas y necesidades que surgen en la vida cotidiana del condominio, así como su interacción con las autoridades gubernamentales. De esta manera, la articulación armónica entre cultura condominal, organización vecinal y gestión comunitaria permite generar entornos urbanos más habitables, promoviendo el bienestar colectivo y la consolidación del bien común en el marco del régimen de propiedad en condominio.

CAPÍTULO 2. NORMATIVAS Y ACTORES CLAVE DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Este capítulo ofrece un análisis integral del marco normativo que regula el régimen de propiedad en condominio, considerando sus distintos niveles de aplicación: federal, estatal, municipal y local. Se identifican los principales actores involucrados en este marco jurídico, en particular en lo relativo al ejercicio de derechos y al cumplimiento de obligaciones por parte de los condóminos. Entre dichos actores se incluyen los representantes vecinales, los residentes de los conjuntos habitacionales y las autoridades gubernamentales competentes.

2.1 Normativas del régimen de propiedad en condominio a nivel Federal, Estatal, Municipal y a nivel interno.

En México, Mario Pani se encargó de adoptar un sistema urbanístico-arquitectónico de edificios altos con una superficie de terreno libre para la ubicación de jardines, un centro escolar, locales para comercios, lavandería, guardería y dispensario médico; dichos multifamiliares bajo el concepto de una ciudad dentro de la ciudad. Pani fue también impulsor de la propiedad en condominio, consecuencia del habitar multifamiliar (Esquivel, 2008).

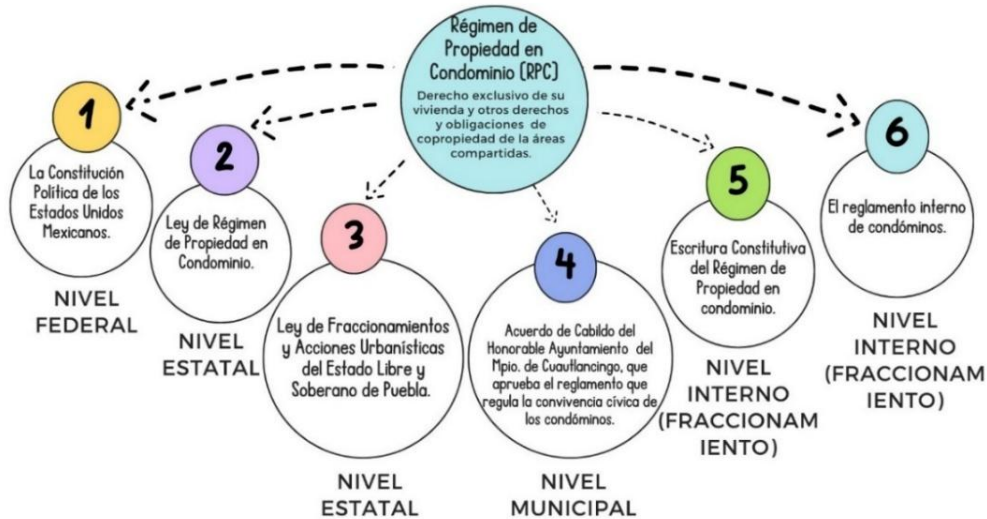
El crecimiento significativo de las viviendas en régimen de condominio hizo evidente la necesidad de establecer un marco normativo que regulara la vida en este tipo de organización habitacional. En este contexto, la legislación se convierte en una herramienta fundamental para promover una gestión comunitaria eficiente. El conocimiento y cumplimiento del marco legal por parte de los residentes no solo garantiza el respeto a sus derechos, sino que también fortalece el cumplimiento de sus obligaciones, lo cual es esencial para alcanzar una mejor calidad de vida y fomentar una convivencia armónica dentro del entorno urbano.

Precisamente los conjuntos habitacionales en condominio cuentan con un marco legal. Con base al Artículo 4 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en condominio para el Estado de Puebla, los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de dicha Ley, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, por el Reglamento Interno que se trate

y las de otras leyes aplicables (Ley que regula el Régimen de propiedad en condominio para el estado de Puebla, 2021).

El siguiente esquema muestra las normativas a nivel Federal, Estatal, Municipal y local del marco legal correspondiente al régimen en condominio, así como los objetivo de cada una.

Figura 9. Marco legal del Régimen de Propiedad en Condominio (Cabrera, 2023)



Fuente: Elaboración propia con base a literatura revisada

A continuación, se presentan los aspectos más relevantes de las normativas que regulan el régimen de propiedad en condominio, abarcando desde el nivel federal hasta las disposiciones de ámbito local. El propósito de este análisis es identificar los apartados clave que permiten comprender el significado y alcance del régimen condominal, los derechos y obligaciones de los condóminos, así como las responsabilidades de las autoridades gubernamentales. Asimismo, se precisan las instancias competentes a las cuales se puede acudir en caso de controversias entre condóminos, o bien, para la gestión, mejora o atención de los servicios públicos vinculados a la vida en condominio.

Normativa a nivel Federal: La Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917, constituye la norma fundamental que rige a todos los mexicanos. Este ordenamiento establece los principios rectores y objetivos de la Nación, define la estructura de los órganos de autoridad, así como sus facultades y limitaciones, y

reconoce los derechos fundamentales de las personas, además de las vías legales para hacerlos efectivos.

A continuación, se presenta una tabla que resume de forma sencilla los puntos relevantes de los artículos 4° y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con el objetivo de entender su relación con los derechos de los ciudadanos y las responsabilidades del gobierno municipal en contextos con el régimen condominal.

Tabla 9. Artículos relevantes de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM)

APARTADOS RELEVANTES	PUNTOS PRINCIPALES
Artículo 4	Toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar , al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible. También nos dice que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. Dicho Artículo establece también que toda persona tiene derecho al acceso a la cultura y que el Estado promoverá los medios para su difusión y desarrollo.
Artículo 115	Se establece que los municipios, mediante acuerdo entre sus respectivos ayuntamientos, podrán coordinarse y asociarse con el propósito de lograr una prestación más eficiente de los servicios públicos.

Fuente: Elaboración propia con base en CPEUM

El artículo 4° habla de derechos muy importantes para todas las personas, como el acceso a una vivienda digna, a servicios de salud, al agua y a un medio ambiente sano. También garantiza la igualdad entre hombres y mujeres, y reconoce los derechos de los niños y de la familia.

Por otro lado, el artículo 115 se refiere a cómo están organizados los municipios. Básicamente, establece que los municipios tienen autonomía para tomar decisiones y ofrecer servicios públicos como el agua potable, el alumbrado, la recolección de basura, el mantenimiento de calles, entre otros. Este artículo es muy relevante porque justamente en los fraccionamientos bajo régimen en condominio, como el que se estudia aquí, la participación del gobierno municipal es fundamental para mejorar el entorno urbano y la calidad de vida.

Normativa a nivel Estatal: Código civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla

El derecho civil en México se encarga de regular los derechos y obligaciones de los individuos desde el momento de su concepción hasta su muerte. Para regular las figuras o relaciones jurídicas del Derecho Civil, en nuestro país existe un código civil para cada

estado de la República Mexicana y un Código Civil Federal (Justia México, 2024). El código civil se compone de cuatro Libros: I) De las personas; II) Familia; III) Bienes; IV) De las obligaciones.

Los puntos más relevantes del código civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla en cuanto a temas relacionados al régimen en condominio se encuentran en el Libro III de Bienes. Establecen lo siguiente:

Tabla 10. Artículos relevantes del Código Civil para el estado Libre y Soberano de Puebla (CCP).

APARTADOS RELEVANTES	PUNTOS PRINCIPALES
Artículo 1118	Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Puebla, la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla , así como por las escrituras constitutivas del régimen de propiedad en condominio correspondientes.
Artículo 1084	La conservación y mantenimiento de las áreas comunes se costearán por todos los propietarios. Se consideran áreas o elementos compartidos: las paredes principales, el tejado o azotea de viviendas en vertical, el pavimento del portal, puerta de entrada, patio común, parques; también es responsabilidad de todos llevar a cabo actividades u obras de salubridad, higiene, ornato, labores de limpieza y vigilancia.
Artículo 1086	Cada copropietario podrá hacer uso del bien o bienes comunes, de manera que no perjudique el interés de los demás copropietarios ni impida a éstos usarlos. Cualquiera de los copropietarios tiene derecho para obligar a los demás a contribuir a los gastos de conservación del bien o bienes comunes.
Artículo 1098	Los dueños de los predios están obligados a cuidar que no se deterioren la pared de copropiedad; y si por algún motivo sus dependientes, animales o cualquier otra causa llegaran a dañarla, este deberá reponerlos, pagando los daños y perjuicios que se hubieren causado.

Fuente: Elaboración propia con base en CCP.

El término de la copropiedad se enfatiza en el código civil, es decir que los condóminos aparte de gozar de su vivienda, también disfrutarán de la copropiedad de las áreas comunes, sin embargo, así como gozarán de los beneficios de sus propiedades en común, también serán responsables de aportar los gastos para el mantenimiento y conservación de estos. Cabe señalar que debido a que gran parte de los condóminos desconocen el concepto del régimen en condominio no dan mayor importancia a la aportación de cuotas de mantenimiento y contribuyen poco al cuidado de su fraccionamiento.

Normativa a nivel Estatal: Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla

La Ley de Fraccionamientos del Estado de Puebla desempeña un papel fundamental durante la etapa de planeación y construcción de los conjuntos habitacionales, ya que de ella derivan procedimientos clave como la obtención de licencias de construcción y el acta de entrega-recepción entre el ayuntamiento correspondiente y la desarrolladora. A través

de este acto, se verifica la correcta ejecución de los desarrollos habitacionales conforme a lo autorizado. De acuerdo con el Artículo 1º, dicha ley tiene por objeto regular el control, la vigilancia y la autorización de los actos relacionados con el fraccionamiento, división y subdivisión de predios, así como aquellos referentes a desarrollos habitacionales bajo el régimen de propiedad en condominio en los municipios del Estado de Puebla. Para los fines de esta investigación, se han recopilado y analizado los puntos más relevantes de esta normativa.

Tabla 11. Artículos relevantes de la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla (LFAUEP)

APARTADOS RELEVANTES	PUNTOS PRINCIPALES
Artículo 3	Se deberá realizar entrega del fraccionamiento por parte del fraccionador al Ayuntamiento respectivo para su debida Municipalización. Se entregarán los inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos que preste el Ayuntamiento, así como las obras de urbanización correspondientes.
Artículo 12	El Ayuntamiento tendrá la facultad y la obligación de expedir la constancia de terminación de obra, intervenir en la entrega - recepción de los fraccionamientos cuando éstos cumplan con las condiciones previstas en esta Ley, levantando el acta respectiva, así como expedir la constancia de municipalización. Para ello el Ayuntamiento tendrá que verificar que los servicios públicos de agua potable, drenaje, saneamiento, pavimentos y alumbrado público en los fraccionamientos y desarrollos en régimen de propiedad y condominio sean prestados a los habitantes de manera eficiente y sustentable.
Artículo 25	Los fraccionamientos bajo el régimen en condominio, deberán contar con las debidas obras de urbanización, de conformidad con lo que a cada autoridad corresponda: Red de abastecimiento de agua potable y de suministro con sus correspondientes tomas domiciliarias, red de alcantarillado sanitario y descargas domiciliarias, red de riego de camellones y parques, planta de tratamiento de aguas negras, red para la captación de aguas pluviales, que incluya pozos de absorción, red de distribución de energía eléctrica, de alumbrado público y servicio doméstico, instalación de mecanismos de captación para el aprovechamiento de energías limpias, guarniciones, pavimento en banquetas y calles, contando con elementos de accesibilidad para personas con discapacidad, nomenclatura visible, numeración de lotes, arbolado, jardinería y ornato, en los espacios reservados para áreas verdes, caseta de vigilancia, mobiliario urbano en las áreas verdes y/o espacios libres del fraccionamiento, así como mobiliario y obras de accesibilidad para personas con discapacidad. En caso de que el centro de población en que se ubique el fraccionamiento cuenta con plantas de tratamiento, el Ayuntamiento o el sistema operador de agua, establecerán al fraccionador las consideraciones pertinentes para su conexión.
Artículo 73	Los condóminos podrán constituirse en una asociación de colonos, la que deberá contar con su propio reglamento.
Artículo 83	Una vez obtenida la resolución aprobatoria de las obras de urbanización y equipamiento, el fraccionador deberá tramitar la municipalización del fraccionamiento. Mientras no se realice este trámite la conservación, el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos corresponderán al fraccionador.
Artículo 87	La entrega-recepción final de un fraccionamiento al Ayuntamiento comprende los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización comprendidas en las áreas de dominio público del fraccionamiento. El Municipio se hará cargo en lo sucesivo de la prestación de los servicios públicos correspondientes, y en el caso de que se trate de un fraccionamiento en régimen de propiedad y condominio, lo hará únicamente al pie del desarrollo.
Artículo 89	Establece que el Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el aprovechamiento de los terrenos donados por el fraccionador, programando la construcción de escuelas, parques, jardines, mercados, dispensarios y demás edificios para servicio públicos y sociales que hubieren sido previstos.
Artículo 90	En tanto no se realicen las obras a que se refiere el artículo 89, el Ayuntamiento estará obligado a cuidar el buen aspecto de los lotes del

	dominio municipal , impidiendo se les dé otro uso y que se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios; y procurando destinarlos provisionalmente como áreas ecológicas.
Artículo 92	El Ayuntamiento tramitará la publicación de la constancia de municipalización y del acta de entrega-recepción del fraccionamiento en el Periódico Oficial del Estado.

Fuente. Elaboración propia con base en la LFAUEP

Esta Ley es fundamental para la debida calidad de la habitabilidad y vida urbana de personas que vivan en conjuntos habitacionales o fraccionamientos bajo el régimen en condominio, ya que como lo muestra esta tabla, se tiene que considerar un proceso para lograr la aprobación de Municipalización de un desarrollo o conjunto de viviendas, como lo establecen principalmente los Artículos 12 y 83, que indican, que una vez que el Ayuntamiento verifica y aprueba las obras de urbanización y equipamiento, se tiene que proceder al otorgamiento de la constancia de terminación de obra e intervenir en la entrega-recepción de los fraccionamientos, siempre y cuando éstos hayan cumplido con las condiciones estipuladas en esta Ley para que posteriormente se proceda a la expedición de la constancia de municipalización.

Resulta cuestionable la venta de viviendas en desarrollos o conjuntos habitacionales que carecen de obras de urbanización adecuadas, e incluso en algunos casos permanecen inconclusas. Esto es especialmente preocupante considerando que, actualmente, se continúan otorgando licencias de construcción en territorios donde no existe la factibilidad para un abastecimiento eficiente de servicios públicos. Estas prácticas deficientes, ampliamente cuestionadas, impactan directamente a los habitantes, quienes finalmente deben asumir la responsabilidad de corregir las deficiencias dejadas por los desarrolladores y las autoridades gubernamentales responsables de autorizar dichas obras, muchas veces carentes de ética y supervisión adecuada. Ejemplos claros de esta problemática se encuentran en los desarrollos habitacionales como Misiones y en la mayoría de los fraccionamientos localizados en los municipios de Coronango y Cuautlancingo.

Finalmente, la construcción de viviendas en la periferia de las ciudades ha permitido a los desarrolladores de vivienda a adquirir ganancias significativas, ya que en estas se han podido construir más de 500 unidades. Además, las numerosas regulaciones municipales que son muy deficientes y las pocas participantes en licitaciones han permitido la reducción del tiempo necesario para obtener las licencias municipales. Estos factores han ocasionado la construcción de fraccionamientos ubicados en zonas periféricas de difícil acceso por el sector privado con la ayuda de subsidios de gobierno (Libertun De Duren, 2017). Con esto

se pueden percibir los intereses económicos que hay de por medio y del porque se han permitido la construcción desmedida de los conjuntos habitacionales.

Según servidora pública de Sindicatura Municipal de Cuautlancingo, indicó que en dicho Municipio existen ya más de 387 fraccionamientos bajo el régimen de propiedad en condominio (P. Amador, comunicación personal, junio 2023), los cuales se han construido de una forma descontrolada, por lo que cada uno presenta diferentes problemáticas, sobre todo de una carente cultura condominal, lo que ha impedido una gestión adecuada de servicios ante autoridades de gobierno.

Normativa a nivel Estatal: Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla

Esta Ley, según su Artículo 1 es de interés y orden público. Su objetivo es el de instituir 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.

A través de la siguiente tabla se analizan los aspectos principales de esta ley, reconociendo que todos son de gran importancia. Es fundamental que tanto los condóminos como los residentes conozcan sus disposiciones, al igual que las autoridades gubernamentales. Este conocimiento no solo permite estar informados sobre los derechos y obligaciones, sino que también es esencial para aplicar la normativa de manera efectiva y mantener en óptimas condiciones el entorno habitacional. Para muchos residentes, este espacio representa su patrimonio más valioso, por lo que su adecuada gestión es indispensable para garantizar su bienestar y calidad de vida.

Tabla 12. Artículos relevantes de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla (LRPCEP)

APARTADOS RELEVANTES	PUNTOS PRINCIPALES
Artículo 18	El condómino tendrá derecho exclusivo sobre la unidad de propiedad exclusiva (de su vivienda), así como el derecho de copropiedad de los elementos y partes del edificio, terreno o predio que se consideren comunes del condominio.
Artículo 19	Cuando el condómino o propietario decida poner en renta o en comodato su vivienda será solidariamente responsable junto con su arrendatario, o comodatario de sus obligaciones con relación al condominio, así como representar al propietario en las asambleas que se celebren.
Artículo 20	Los derechos de los condóminos son: Que su vivienda sea respetada por los demás condóminos y residentes, tener voz y voto en las asambleas de condóminos, hacer uso de las áreas compartidas con igualdad, formar parte de la administración o de la mesa directiva del condominio, solicitar información sobre los fondos de mantenimiento y de solicitar el apoyo de sindicatura en caso de violaciones a esta Ley.

Artículo 24	Los condóminos y residentes tienen la obligación de usar su propiedad de forma ordenada y pacífica , por lo que tienen prohibido destinarla a usos ilícitos o a diferentes fines establecidos en las escrituras constitutivas. Tienen prohibido llevar a cabo actos que afecten la tranquilidad, estabilidad o salubridad de los demás condóminos, también están obligados en mantener en buen estado los servicios e instalaciones, no está permitido modificar la fachada de las viviendas o paredes exteriores, construir nuevos pisos o realizar otras construcciones, usar el cajón de estacionamiento de otro propietario, adueñarse e invadir áreas compartidas o de copropiedad, así como generar ruido a altas horas de la noche.
Artículo 33	Las asambleas podrán ser de dos tipos: ordinarias y extraordinarias, las primeras se podrán celebrar por lo menos cada seis meses, se convocarán con diez días de anticipación y las extraordinarias se convocarán con cinco días de anticipación las veces que sean necesaria, en las convocatorias se deberá informar de la hora, día, lugar de celebración y orden del día. Las decisiones de la asamblea serán por mayoría de votos, es decir del cincuenta por ciento más uno. Para la validez de una asamblea, en la primera convocatoria deberá asistir por lo menos el cincuenta por ciento de los condóminos, en caso de una segunda convocatoria se tomará como válida con los asistentes que en ella se encuentren presentes.
Artículo 35	Los condóminos deberán asignar un comité de administración o a un administrador , este tendrá que ser nombrado por medio de una asamblea, este se desempeñará en su cargo de 1 a 3 años, según convenga.
Artículo 37	Los condominios deberán contar con una mesa directiva la cual se asignará por medio de una asamblea anual, tendrá la obligación de verificar que el administrador o comité cumpla de forma correcta con sus funciones, verificar los estados de cuenta, contribuir con el comité de administración o administrador en vigilar y en mantener en buenas condiciones las áreas comunes, así como las aportaciones de las cuotas de mantenimiento.
Artículo 38	Es obligación de los condóminos aportar en las cuotas de mantenimiento.
Artículo 40	Cuando las cuotas de mantenimiento sean tardías, éstas causarán intereses moratorios , en caso de ser omitidas podrán ser exigidas por la vía judicial e incluso se podrá solicitar el embargo precautorio .
Artículo 46	Las autoridades de gobierno tienen la obligación de proporcionar servicios públicos a todos los condóminos , así como lo establece el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Artículo 47	Los ayuntamientos tienen la obligación por medio de los departamentos competentes de fomentar la cultura condominal.
Artículo 48	El Síndico Municipal deberá ser una figura competente para resolver las controversias bajo el régimen en condominio.
Artículo 65	El Ayuntamiento proporcionará a los habitantes y administradores de inmuebles, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal. También apoyará iniciativas ciudadanas relacionadas a la cultura condominal.

Fuente: Elaboración propia con base en la LRPCEP

Los puntos más relevantes de la Ley de Propiedad en Condominio identifican a los actores clave involucrados en la vida condominal, así como las obligaciones que les corresponden. Entre estos actores se encuentran los habitantes, es decir, los condóminos y residentes, la mesa directiva, el comité de administración o, en su caso, el administrador profesional, y las autoridades gubernamentales. Todos ellos tienen el deber de cumplir con las disposiciones establecidas en la ley, incluyendo también a los arrendatarios, quienes podrán participar en las asambleas ordinarias y extraordinarias mediante una carta poder otorgada por el propietario de la vivienda.

La mesa directiva, en su calidad de representantes vecinales, puede trabajar en conjunto con el comité de administración o con un administrador profesional, cuya función es gestionar los asuntos administrativos del condominio. Esto incluye la recepción de cuotas

de mantenimiento, la correcta administración de los recursos y su distribución conforme a las necesidades del conjunto habitacional. Por su parte, los condóminos están obligados a contribuir puntualmente con dichas cuotas, generalmente de manera mensual.

Un aspecto especialmente relevante es la responsabilidad que compete a las autoridades de gobierno en materia de cultura condominal. La ley establece que estas autoridades deben fomentar dicha cultura y contar con la capacitación necesaria para atender problemáticas y controversias que surjan en los desarrollos habitacionales bajo este régimen. Entre estas autoridades, destaca la figura del Síndico Municipal y su equipo de trabajo. Sin embargo, los hallazgos de esta investigación evidencian que en la práctica no existen programas ni acciones gubernamentales claras orientadas a fortalecer la cultura condominal en los fraccionamientos, dichas autoridades argumentan que la escasa participación vecinal ha limitado la eficacia de los eventos realizados y, por ello, han optado por la omisión de este tipo de actividades. Esta postura revela una clara falta de empatía e incapacidad institucional para trabajar con la población residente en conjuntos habitacionales, lo que representa una omisión preocupante, considerando la relevancia del régimen de propiedad en condominio en la configuración urbana contemporánea.

Normativa a nivel Municipal: Acuerdo de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cuautlancingo, que aprueba el reglamento que regula la convivencia cívica de los condóminos

Dicho Reglamento es de orden público e interés social, principalmente de la población que vive bajo el régimen condominal y tienen por objetivo resolver controversias entre condóminos, residentes, su administrador, Comité de Administración o Mesa Directiva; por medio de conciliación, arbitraje, inspección y sanciones que indica la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla.

Tabla 13. Puntos relevantes del acuerdo de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cuautlancingo (ACHAMC)

APARTADOS RELEVANTES	PUNTOS PRINCIPALES
Artículo 3	El Síndico Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Cuautlancingo es la autoridad competente para mediar los asuntos condominales.
Artículo 6	Cada condómino deberá atenerse al procedimiento de arbitraje ante el Síndico, previsto en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla y al presente Reglamento. Esto mismo aplica para el caso de Condominios situados en la zona limítrofe entre el Municipio de Cuautlancingo y demás Municipios conurbados, cuyos límites territoriales municipales no estén claramente definidos, o se desconozca en qué Municipio se encuentra.
Artículo 7	Cualquier modificación al Reglamento interno de condóminos será acordada mediante la celebración de asamblea, recalcando que para dicho efecto se necesitará un mínimo de votos del 75 % a favor de las modificaciones, las cuales deberán notificarse a la Sindicatura Municipal.

Artículo 28	Se suspenderá a los Condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz por la falta de pago de dos cuotas de mantenimiento y de cuotas extraordinarias.
Artículo 34	Para ser Administrador o parte del Comité de Administración, será indispensable ser condómino, tener cubiertas sus cuotas y contribuciones municipales. En caso de no ser Condómino, deberá de comprobar experiencia en administración condominal, además de contar con domicilio fiscal dentro del Municipio de Cuautlancingo o Municipios conurbados.
Artículo 36	Cuando la Asamblea designe una nueva administración, la saliente deberá entregar en un plazo no mayor de siete días naturales al día de la designación; todo ello incluye los documentos, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad. Esto se podrá posponer únicamente por procedimiento arbitral o resolución judicial.
Artículo 41	Indica que los condóminos podrán nombrar a través de una asamblea a los integrantes de su mesa directiva, esta será nombrada cada año y deberá estar conformada por condóminos o residentes.

Fuente: Elaboración propia con base al ACHAMC

Del análisis realizado al presente reglamento, se observa que gran parte de sus disposiciones ya se encuentran contempladas en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla. No obstante, existen puntos específicos que merecen atención, como el que establece que los fraccionamientos con conflictos territoriales también deberán apegarse a dicho reglamento para la resolución de controversias condominales. Tal es el caso de la Sección 1 del fraccionamiento Misiones de San Francisco, cuya ubicación en una zona de conflicto limítrofe entre los municipios de Coronango y Cuautlancingo ha dificultado la gestión de problemáticas vecinales y administrativas por parte de la mesa directiva, especialmente en lo que respecta al diálogo con las autoridades de gobierno.

Con base en las observaciones realizadas durante esta investigación, se ha evidenciado una notable descoordinación entre los ayuntamientos de Coronango y Cuautlancingo, así como una atención limitada por parte de la administración municipal 2021–2024 encabezada por el C. Filomeno Sarmiento y hace poco por la actualmente encabezada por Omar Muñoz. Dichas administraciones mostraron escaso interés en atender las solicitudes de Sección 1 y de otros fraccionamientos asentados en el municipio, a pesar de haber autorizado de forma acelerada y sin una planeación adecuada un gran número de licencias de construcción para nuevos desarrollos habitacionales.

En este contexto, el reglamento vigente resulta insuficiente para dar respuesta a las complejas problemáticas actuales que enfrentan los habitantes que viven bajo el régimen de propiedad en condominio, especialmente en zonas en conflicto limítrofe. Esto evidencia la necesidad de actualizar el marco normativo y reforzar los mecanismos de coordinación intermunicipal, con el fin de garantizar la atención efectiva de los derechos de los habitantes y la correcta gestión del entorno urbano.

Nivel interno (fraccionamiento): Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio.

La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, ya que constituye el instrumento legal mediante el cual el propietario original del inmueble formaliza su compromiso de cumplimiento con las disposiciones establecidas en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio, así como con otras normativas aplicables. Este documento define las características físicas y jurídicas del condominio, delimita las áreas privativas y comunes, y establece las bases para su organización y administración.

En la siguiente tabla se presentan los aspectos más relevantes vinculados a los derechos y obligaciones de los compradores o condóminos, con énfasis en el uso equitativo de las áreas comunes, el respeto a las normas internas del condominio y la responsabilidad compartida en el mantenimiento y conservación del entorno habitacional.

Tabla 14. Puntos relevantes de la Escritura Constitutiva de Régimen de Propiedad en Condominio de Misiones de San Francisco (ECRPCMSF)

APARTADOS RELEVANTES	PUNTOS PRINCIPALES
Inciso "a"	Indica que, quien compra la vivienda está sujeta al régimen de propiedad en condominio.
Cláusula Quinta	La parte compradora tienen la obligación de destinar y usar el inmueble para el uso que se establece en la carta urbana.
Cláusula Sexta	La parte compradora está obligada a destinar el uso de su vivienda para casa habitación, a cumplir las especificaciones que se encuentran en la escritura de Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio y en los reglamentos relacionados al régimen de propiedad en condominio y relacionados al Código civil del Estado y del Reglamento interno. Respetar las áreas comunes, hacer uso de estas y de los servicios generales por igual, sin marcar distinciones entre los condóminos. Cubrir a partir de la fecha de firma de contrato con el pago de gastos generales como son los de administración, conservación, sostenimiento y reparación del conjunto habitacional los cuales se cubrirán mensualmente.

Fuente. Elaboración propia con base a la ECRPCMSF

Durante el análisis del presente documento se identificó que el artículo 9 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla establece que las escrituras constitutivas del régimen deben incluir los planos del inmueble correspondiente a la unidad privativa, así como los planos de las áreas comunes. No obstante, en el caso de la Sección 1, de otras secciones del fraccionamiento Misiones de San Francisco y, en general, de numerosos desarrollos habitacionales, se ha observado que estos planos no son entregados a los propietarios al momento de la adquisición. Esta

omisión genera múltiples dificultades, particularmente al momento de gestionar licencias de ampliación o de realizar modificaciones menores en las viviendas.

Por esta razón, es fundamental que los compradores revisen cuidadosamente las disposiciones legales que regulan el régimen de propiedad en condominio, con el fin de conocer con claridad sus derechos y exigir a las desarrolladoras la entrega de todos los documentos y planos que, por ley, deben ser proporcionados al propietario.

Por otra parte, en lo relativo a las obligaciones de los condóminos, la cláusula sexta de la escritura constitutiva hace énfasis en el respeto y uso adecuado de las áreas comunes, así como en la responsabilidad de contribuir con las cuotas de mantenimiento. Estas aportaciones permiten cubrir los servicios indispensables para el funcionamiento y conservación del condominio, tales como administración, jardinería, vigilancia, entre otros.

Nivel interno (fraccionamiento): Reglamento interno de condóminos

Este documento, de carácter legal, complementa y detalla las disposiciones establecidas en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio. Su principal objetivo es normar el uso adecuado de las áreas comunes y establecer las bases para una sana convivencia entre los condóminos (Reglamento de La Ley de Propiedad En Condominio de Inmuebles Para El Distrito Federal, 2011).

Es importante señalar que la elaboración o modificación del reglamento interno debe ser responsabilidad de la organización vecinal, mediante acuerdos tomados en asamblea general de condóminos. En este sentido, tanto el gobierno federal como los gobiernos municipales deben reconocer la personalidad jurídica y la capacidad de representación y gestión de dichas organizaciones vecinales (Infonavit, 2010).

Se recomienda que el reglamento interno contemple, entre otros aspectos: los derechos y obligaciones de los condóminos; las normas de uso y funcionamiento de las áreas comunes, incluyendo las condiciones específicas para su utilización; las medidas para una administración eficiente y la definición de cuotas de mantenimiento; las acciones que favorezcan la integración, organización y desarrollo comunitario; así como la estructura y funcionamiento de la asamblea de condóminos y la designación del presidente de la mesa directiva (Infonavit, 2010).

En la siguiente tabla se presentan los puntos más relevantes relacionados con la cultura condominal, entendida como el conjunto de buenas prácticas, responsabilidades y principios de respeto mutuo que deben prevalecer entre los condóminos. Estos elementos

han sido tomados del Reglamento Interno de Condóminos del fraccionamiento Misiones de San Francisco.

Tabla 15. Reglamento Interno de Condóminos de Misiones de San Francisco (RICMSF).

APARTADOS RELEVANTES	PUNTOS PRINCIPALES
Artículo 26	Los condóminos están obligados a pagar cuotas que se establezcan en la primera asamblea de condóminos con objetivo de constituir los fondos destinados a cubrir las cargas comunes y los gastos de imprevistos y reparaciones periódicas se presenten en el condominio.
Artículo 27	Se refieren gastos y cargas comunes a las multas, cooperaciones, gastos por mantenimiento, sueldos, gastos generales como los de agua y luz de partes comunes que deberán pagar a partir de la firma de escritura.
Artículo 35	La asamblea de condóminos es el órgano supremo del conjunto habitacional. En la asamblea a través de la mayoría de los votos se toman las decisiones más importantes del fraccionamiento.
Artículo 49	Las asambleas ordinarias se convocarán por lo menos con 3 días de anticipación; en el caso de las asambleas extraordinarias se tomará en cuenta un plazo de 15 minutos, después de este tiempo se podrá llevar a cabo la asamblea con el quórum que esté presente.
Artículo 55	Las principales funciones del administrador son las de representar a los condóminos y ejecutar los acuerdos de la asamblea, realizar los gastos y las obras necesarias para la operación y administración del inmueble, recaudar las cuotas de mantenimiento, promover la organización y desarrollo de la comunidad mediante actividades sociales, culturales y deportivas.
Artículo 67	Los condóminos que no paguen a tiempo las cuotas de gastos comunes estarán obligados a pagar intereses moratorios.
Artículo 68	Los pagos de las cuotas de gastos comunes se realizarán dentro de los primeros cinco días del mes en el domicilio acordado.
Artículo 69	Los intereses moratorios causados por las cuotas omitidas seguirán computándose mientras no sean cubiertas y se haya optado por la vía judicial.

Fuente. Elaboración propia con base en RICMSF

En julio de 2010, el Infonavit publicó un reglamento tipo como parte del programa “Vivir Infonavit”, con el propósito de ofrecer a los condóminos una guía práctica para la elaboración o modificación de su reglamento interno. Esta herramienta está diseñada para adaptarse a las características, necesidades y particularidades del entorno social, cultural y habitacional de cada comunidad.

Es importante señalar que la Sección 1 del fraccionamiento Misiones de San Francisco, al igual que cualquier otro conjunto habitacional, tiene la facultad de modificar su reglamento interno, ajustándolo conforme a las necesidades específicas de su comunidad. No obstante, a la fecha, los condóminos de la Sección 1 no han realizado modificaciones a dicho documento desde la entrega de sus viviendas. Además, se ha identificado que una parte significativa de los propietarios no ha llevado a cabo una lectura completa ni detallada del reglamento, lo que ha repercutido negativamente en la cultura condominal de la comunidad. Esta falta de conocimiento y apropiación de las normas internas ha derivado

en conductas que afectan la convivencia armónica y el respeto a los acuerdos de vida en condominio.

2.2 Actores claves de la cultura condominal

La cultura condominal puede definirse como el conjunto de acciones y actitudes orientadas a fomentar una convivencia armónica dentro de los conjuntos habitacionales, basada en valores como el respeto, la tolerancia, la responsabilidad, el cumplimiento normativo, la corresponsabilidad, la participación activa, la solidaridad y la aceptación mutua.

En este contexto, el ayuntamiento, en coordinación con los organismos de vivienda y otras dependencias e instituciones públicas y privadas, tiene la responsabilidad de orientar y capacitar tanto a los condóminos como a los administradores de condominios mediante la impartición de cursos, talleres y otras acciones formativas. De hecho, la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla (2021) establece que los gobiernos municipales deben contribuir a la creación y fortalecimiento de asociaciones civiles que promuevan la difusión y el desarrollo de la cultura condominal (**Ley Que Regula El Régimen de Propiedad En Condominio Para El Estado de Puebla, 2021**).

Con base en lo anterior y a partir de las observaciones derivadas del trabajo de campo, se identifican como actores clave en la construcción de la cultura condominal a los siguientes: los habitantes, la mesa directiva, los administradores de condominios y las autoridades de gobierno. La corresponsabilidad en el régimen de condominio implica el compromiso y actuación conjunta de todos estos actores, quienes habitan, representan, administran o intervienen en la mediación de asuntos y controversias condominales.

Habitantes

Según la Real Academia Española, el término “habitantes” se refiere a cada una de las personas que conforman la población de un barrio, ciudad o nación. En el contexto de los conjuntos habitacionales regidos por el régimen de propiedad en condominio, el término abarca tanto a los condóminos como a los residentes, quienes comparten derechos y obligaciones por el hecho de habitar en dichos desarrollos.

El condómino es la persona titular de una unidad de propiedad exclusiva, es decir, su vivienda y copropietaria de las áreas comunes del fraccionamiento o conjunto habitacional. Por su parte, el residente puede no ser el propietario legal de la vivienda; en esta categoría se incluyen tanto los arrendatarios como los familiares del propietario que habitan el inmueble. No obstante, ambos tienen derecho al uso y disfrute de la vivienda, así como de las áreas comunes (**Acuerdo de Cabildo Del Honorable Ayuntamiento Del**

Municipio de Cuautlancingo, Que Aprueba El Reglamento Que Regula La Convivencia Cívica de Los Condóminos Para El Municipio de Cuautlancingo, 2019).

Los condóminos, además de gozar del uso de los espacios comunes, tienen derecho a participar con voz y voto en las asambleas, a formar parte de la mesa directiva o del comité de administración, a solicitar información sobre los gastos y fondos de mantenimiento, y a acudir a la Sindicatura Municipal en caso de violaciones a la ley o al reglamento interno. También pueden inconformarse ante incrementos en las cuotas de mantenimiento que no hayan sido aprobados por la asamblea de condóminos.

Es responsabilidad de todos los habitantes mantener en buen estado las áreas comunes y utilizar su vivienda conforme a lo establecido en la escritura constitutiva. En el caso de que un condómino arriende su vivienda, este podrá autorizar al arrendatario para representarlo en asambleas mediante una carta poder o documento equivalente (Ley que regula el Régimen de propiedad en condominio para el estado de Puebla, 2021).

En cuanto al uso de la vivienda, los residentes deben respetar lo estipulado tanto en la escritura constitutiva como en el reglamento interno, donde se definen restricciones específicas. En el caso de la Sección 1 del fraccionamiento Misiones de San Francisco, se establece que los residentes deberán utilizar sus viviendas sin contravenir la ley, la moral o las buenas costumbres, y sin alterar la tranquilidad, seguridad, salubridad o bienestar de los demás vecinos. Se prohíbe la ampliación o construcción sobre áreas comunes o sobre los lotes individuales sin la autorización correspondiente. Toda modificación estructural debe contar con una carta de anuencia emitida por la mesa directiva y los permisos necesarios otorgados por la autoridad competente. Incluso cambios en elementos como el color de la fachada están condicionados a la aprobación de la asamblea mediante mayoría de votos (Reglamento de Condominio de Misiones de San Francisco, 2008).

Como puede observarse, la armonía, funcionalidad y estética de un conjunto habitacional dependen en gran medida del cumplimiento de las normas, el respeto mutuo y la práctica de valores comunitarios. Es decir, del fortalecimiento de una auténtica cultura condominal entre sus habitantes.

Administradores de condominios

Los administradores Profesionales de condominios o de vivienda, tienen que ser prestadores de servicios especializados en la materia, ya que son clave el mantenimiento y mejora de las áreas comunes, para mantener en operación los servicios públicos y privados que requieren todos los habitantes de un conjunto habitacional para vivir cómoda y satisfactoriamente, sobre todo para promover el desarrollo y bienestar personal, familiar

y comunitario e incluso para que las viviendas conserven e incrementen la plusvalía. Por lo que se considera prioritario profesionalizar y certificar las competencias laborales de estos prestadores de servicios (INFONAVIT, 2009).

Los honorarios del administrador profesional deben ser cubiertos con recursos provenientes de las cuotas de mantenimiento que aportan los condóminos. De acuerdo con el artículo 30 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla (2021), estas cuotas deben integrarse en dos fondos: uno destinado a gastos de mantenimiento ordinarios y otro como fondo de reserva. El monto de la cuota se calcula proporcionalmente al valor individual de cada vivienda, sin que exceda el 1% del valor del inmueble por año.

Por ejemplo, en el fraccionamiento Misiones de San Francisco, una vivienda con superficie de 47 m² fue valuada en \$282,000.00 al momento de su constitución formal en 2012. El 1% de ese valor anual equivale a \$2,820.00, lo que se traduce en una cuota mensual de aproximadamente \$235.00. Esta cuota no debe superarse, salvo decisión expresa de la asamblea de condóminos.

En caso de que los condóminos decidan no contratar a un administrador profesional, podrán conformar un Comité de Administración, cuyos miembros serán elegidos por mayoría de votos durante una asamblea. Dicho comité asumirá las mismas responsabilidades que un administrador profesional: gestionar mejoras ante autoridades, promover actividades culturales, deportivas y de integración comunitaria, administrar y vigilar las áreas comunes, convocar a asambleas, ejecutar sus acuerdos, recaudar cuotas y fomentar el cumplimiento de la normativa condominal.

Tanto el administrador profesional como el Comité de Administración actúan como representantes legales de los condóminos. La duración de su mandato será la que establezca el reglamento interno o la que determine la asamblea, comúnmente entre uno y tres años. En ausencia de ambas figuras, cualquier condómino podrá asumir las funciones de administración, siempre y cuando esté al corriente en el pago de sus cuotas. Esta persona, comúnmente conocida como "tesorero", será responsable de la gestión de los recursos financieros del condominio bajo la supervisión de la mesa directiva (Ley Que Regula El Régimen de Propiedad En Condominio Para El Estado de Puebla, 2021).

Tanto el administrador profesional como el Comité de Administración actúan como representantes legales de los condóminos. La duración de su mandato será la que establezca el reglamento interno o la que determine la asamblea, comúnmente entre uno y tres años. En ausencia de ambas figuras, cualquier condómino podrá asumir las funciones

de administración, siempre y cuando esté al corriente en el pago de sus cuotas. Esta persona, comúnmente conocida como "tesorero", será responsable de la gestión de los recursos financieros del condominio bajo la supervisión de la mesa directiva (Ley Que Regula El Régimen de Propiedad En Condominio Para El Estado de Puebla, 2021). A diferencia de los administradores profesionales, ni los integrantes del Comité de Administración ni los miembros de la mesa directiva pueden recibir retribución económica por el desempeño de sus funciones. Por esta razón, se recomienda que quienes ocupen dichos cargos sean personas con un alto sentido de compromiso, empatía y vocación de servicio hacia la comunidad.

Mesa directiva

La Mesa Directiva es el Órgano nombrado por la Asamblea, su función es la de supervisar y controlar las funciones y actividades del administrador o del comité de administración del condominio (Acuerdo de Cabildo Del Honorable Ayuntamiento Del Municipio de Cuautlancingo, Que Aprueba El Reglamento Que Regula La Convivencia Cívica de Los Condóminos Para El Municipio de Cuautlancingo, 2019).

Con el objetivo de garantizar el cumplimiento de las obligaciones por parte del administrador profesional o del Comité de Administración, la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio establece la necesidad de conformar una mesa directiva en cada condominio, ya sea conjunto habitacional o fraccionamiento. Esta mesa debe ser nombrada anualmente por la asamblea de condóminos y estar integrada por un mínimo de tres y un máximo de cinco propietarios, quienes ocuparán los cargos de presidente, secretario, tesorero y, en su caso, vocales.

Las atribuciones fundamentales de la mesa directiva incluyen: supervisar que el administrador profesional o el Comité de Administración dé cumplimiento a los acuerdos establecidos en las asambleas ordinarias; verificar los estados financieros presentados ante la asamblea; y contribuir activamente al fortalecimiento de la cultura condominal. Asimismo, la mesa directiva debe fomentar, en coordinación con los demás órganos de representación, el respeto y la conservación de las áreas comunes, así como promover el cumplimiento de las obligaciones económicas por parte de los condóminos, tales como el pago puntual de las cuotas de mantenimiento. (Ley Que Regula El Régimen de Propiedad En Condominio Para El Estado de Puebla, 2021).

Tabla 16. Funciones y obligaciones de cada uno de los integrantes de la mesa directiva

ACTORES CLAVE	PERFIL	FUNCIONES
Presidente	Tener liderazgo, ser solidario, apartidista , responsable e incluyente (Infonavit, 2010).	<ul style="list-style-type: none"> • Convocar y Presidir las reuniones de la Asamblea Vecinal. • Coordinar las actividades de los demás miembros en la Asamblea Vecinal. • Cumplir y hacer cumplir el Reglamento interno de condominio y de las demás disposiciones Legales aplicables. • Convocar y presidir el proceso para la renovación de los miembros los Comités. • Elaborar, con la asesoría del Tesorero o administradores, el presupuesto semestral o anual de gastos. • Las demás aprobadas que sean aprobadas por la asamblea.
Secretario	Ser ordenado, apartidista , empático y ser hábil en temas administrativos .	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Integrar el archivo general los libros de actas de las asambleas vecinales; • 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. • Verificar el quórum y validez de las decisiones tomadas por la Asamblea.
Vocal	Ser solidario, apartidista , responsable e incluyente, tener fácil, habilidad para comunicar e interactuar . (Infonavit, 2010).	<ul style="list-style-type: none"> • Suplir en caso de ausencia o renuncia del presidente, secretario o Tesorero. • Aportaran consejos o sugerencias para el buen funcionamiento de la mesa directiva y poner al tanto a la sindicatura en caso de observar anomalías. • Las otras que se designen a través de la asamblea.

Fuente. Elaboración propia con base en la LRPCEP y a INFONAVIT

Una vez conformada la mesa directiva, se recomienda proceder con su registro ante la Sindicatura Municipal. Si bien esta obligación no está expresamente contemplada en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, ni en el

Acuerdo de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cuautlancingo, que aprueba el Reglamento que Regula la Convivencia Cívica de los Condóminos en dicho municipio, sí es sugerida por el Modelo de Organización Vecinal del Infonavit y su Estrategia de Intervención Comunitaria. En este manual se establece que, tras la formalización de la mesa directiva, se debe gestionar su registro ante la autoridad correspondiente, responsabilidad que recae en el presidente y el secretario electos.

Uno de los requisitos más relevantes para realizar dicho registro es la presentación de la minuta de asamblea en la que conste el nombramiento de los integrantes de la mesa directiva y el cargo que desempeñará cada uno. Este documento debe elaborarse de manera clara y firmada por los condóminos asistentes, a fin de garantizar legitimidad y transparencia en el proceso.

Para lograr una mejor organización vecinal y fomentar la participación activa de la comunidad, se sugiere la conformación de subcomités por privadas o clústeres dentro del fraccionamiento. Asimismo, es recomendable la creación de comités adicionales, como el comité de vigilancia, comité de cultura o de mantenimiento, según las necesidades particulares del conjunto habitacional. Estas acciones permiten una distribución más equitativa de las responsabilidades, evitando que las tareas recaigan exclusivamente en los presidentes o presidentas de mesa directiva, como ha sucedido en el caso de estudio.

2.3 Conclusión

La construcción de fraccionamientos bajo el régimen en condominio en el municipio de Cuautlancingo ha experimentado un crecimiento acelerado y poco regulado en los últimos quince años. Esta expansión descontrolada ha dado lugar a diversas problemáticas relacionadas con la convivencia, la gestión del espacio común y la gobernanza interna. Ante la ausencia de mecanismos institucionales sólidos, cada conjunto habitacional ha adoptado sus propias estrategias para enfrentar estas dificultades, principalmente a través de sus respectivas mesas directivas. No obstante, en muchos casos, los resultados han sido limitados o ineficaces, debido a una débil cultura condominal y, especialmente, al desconocimiento generalizado de la normativa que regula el régimen de propiedad en condominio, tanto por parte de los habitantes como de las autoridades gubernamentales.

CAPÍTULO 3. DIAGNÓSTICO URBANO Y SOCIAL DE LA SECCIÓN 1 DE MISIONES DE SAN FRANCISCO.

Este capítulo presenta el diagnóstico urbano y social de la Sección 1 del fraccionamiento Misiones de San Francisco, con el propósito de identificar las características de su población, viviendas y entorno urbano. A partir de la observación directa, un censo vecinal y diversas fuentes oficiales, se analizan los antecedentes de ocupación del territorio, el estado actual de los espacios comunes y las problemáticas que inciden en la habitabilidad urbana. Este diagnóstico constituye una base fundamental para comprender la situación actual y orientar futuras propuestas de mejora.

3.1 Características generales del Fraccionamiento Misiones de San Francisco.

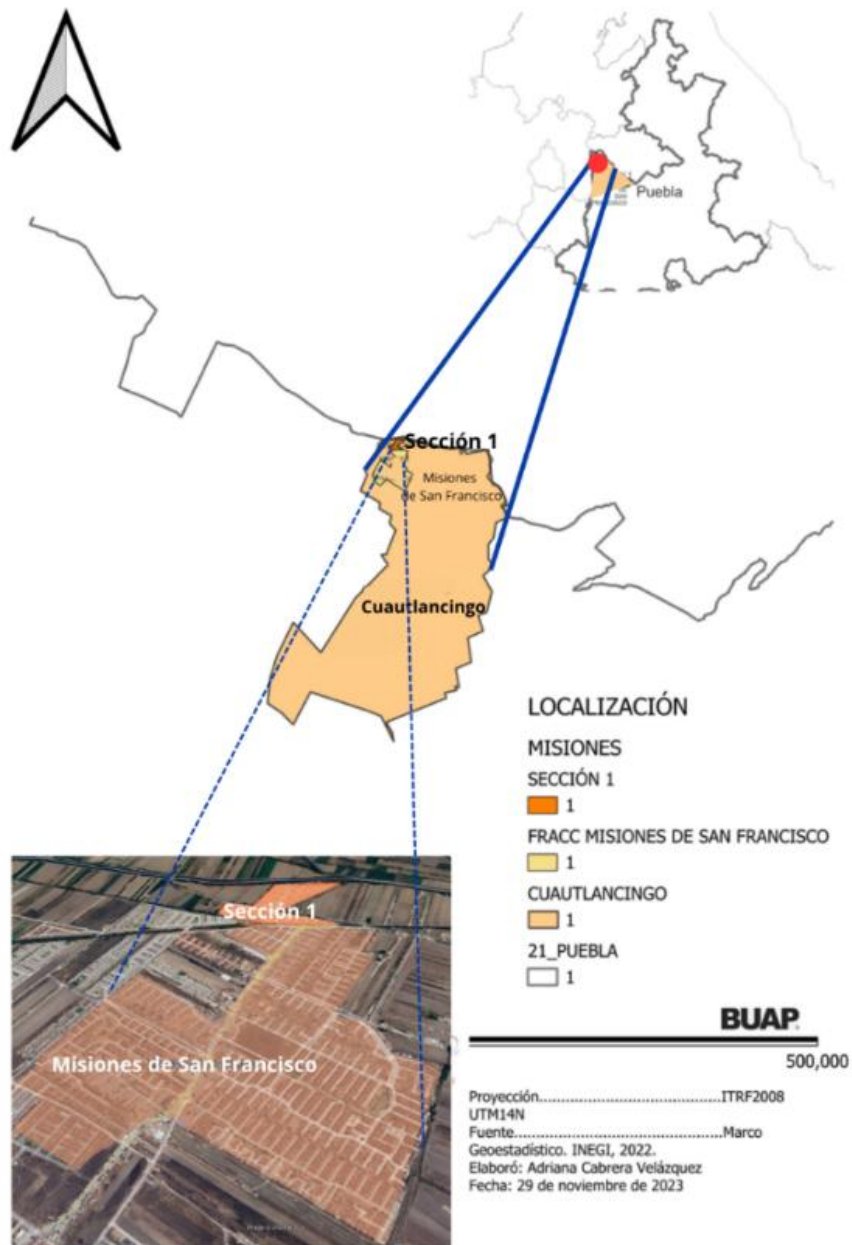
Localización geográfica y delimitación territorial

Misiones de San Francisco fue desarrollado por la constructora Casas GEO bajo el modelo de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS), un concepto impulsado por el Gobierno Federal y promovido por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) en coordinación con el INFONAVIT. Este modelo tenía como objetivo principal ofrecer soluciones habitacionales de rápida ejecución que, al mismo tiempo, contribuyeran a mejorar la calidad de vida de la población.

El enfoque integral y sustentable contemplaba la incorporación de infraestructura ambiental como vasos reguladores para la captación pluvial, una planta tratadora de aguas residuales, ciclovías, parques y jardines. Además, el proyecto incluía una propuesta estética definida por fachadas con matices de colores vivos y acabados inspirados en el estilo colonial, con la intención de generar entornos urbanos agradables y armónicos.

Misiones es un extenso conjunto habitacional ubicado en el municipio de Cuautlancingo, Puebla. Se encuentra físicamente segregado del centro municipal, a una distancia aproximada de 12.57 kilómetros, siendo el periférico ecológico y la autopista México-Puebla las principales barreras que lo aíslan. El entorno inmediato está conformado por terrenos baldíos, áreas de cultivo y zonas industriales, colindando con el parque industrial FINSA y la planta automotriz Volkswagen.

Figura 10. Ubicación de Sección 1 del Fraccionamiento Misiones de San Francisco, Puebla.



Fuente: Elaboración propia con base en el marco geoestadístico (INEGI, 2022)

Es importante señalar que esta zona presenta una problemática territorial entre los municipios de Cuautlancingo y Coronango, ya que, aunque legalmente pertenece al primero, los habitantes emiten su voto electoral en el segundo. Esta ambigüedad ha generado dificultades en la vinculación con las autoridades municipales, obstaculizando la mediación de conflictos comunitarios y la adecuada gestión de los servicios públicos.

A continuación, se presenta un mapa proporcionado por el Departamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Cuautlancingo, en el cual se observa que únicamente una pequeña fracción de la Sección 1 pertenece a dicho municipio (marcada en color amarillo), comprendida entre el parque El Triángulo y el parque La Palapa. El resto del territorio, cercano al 90 %, corresponde al municipio de Coronango. No obstante, ninguno de los dos municipios ha mostrado iniciativa para atender la problemática territorial ni para establecer acuerdos que permitan dar solución a los asuntos de la Sección.

Figura 11. Límite Territorial de Sección 1, según el Departamento de Desarrollo Urbano de Cuautlancingo, (2024).



Población y vivienda total del Fraccionamiento Misiones de San Francisco

El Fraccionamiento Misiones de San Francisco se construyó del año 2008 al 2013, según INEGI en su censo 2020 indica que este fraccionamiento tiene 13,137 viviendas con una población total de 26,438 habitantes, sus viviendas fueron construidas tanto en vertical y horizontal, la mayoría de estas con una dimensión aproximada de 45 metros cuadrados de construcción.

Tabla 17. Población total en Misiones de San Francisco

TIPO DE POBLACIÓN	NÚMERO DE POBLACIÓN
Población femenina	13624
Población masculina	12779
Población de 0 a 14 años	7094
Población de 15 a 29 años	7023
Población de 30 a 59 años	11187
Población de 60 años y más	825
Población con discapacidad	488
Población total	26, 438

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2020

Perfil sociodemográfico de la población de Misiones de San Francisco

En términos socioeconómicos, la zona presenta un perfil predominante de vivienda de interés social, con una presencia significativa de población trabajadora y sectores con ingresos bajos. Uno de los principales indicadores de vulnerabilidad es la deficiencia de servicios básicos, lo que limita gravemente la calidad de vida de los residentes (INEGI, 2022).

El acceso al transporte público en Misiones, solo cuatro rutas conectan con el área metropolitana de Puebla, con frecuencias de paso de entre 20 y 30 minutos, lo que genera tiempos de traslado que en muchos casos superan una hora. Además, ninguna de estas rutas llega directamente al centro de los municipios de Cuautlancingo o Coronango, lo que dificulta la movilidad diaria de los habitantes, especialmente de trabajadores, estudiantes y adultos mayores (I.Sánchez, comunicación personal, 13 de mayo 2023).

Además, se ha documentado una alta incidencia delictiva en la zona. Misiones de San Francisco ha sido señalada como un foco de delitos como robos, venta de sustancias ilícitas y violencia doméstica, lo que incrementa la percepción de inseguridad (Secretaría de Seguridad Pública de Cuautlancingo, 2023; F. Bretón, comunicación personal, 24 de julio de 2024). Este panorama se ve agravado por el fenómeno de invasión de viviendas, ya que se estima que cerca del 50 % han sido ocupadas de manera irregular, lo que contribuye a un entorno social fragmentado y con escasa organización comunitaria formal (Ayuntamiento de Cuautlancingo, 2022).

Este perfil evidencia un territorio con marcadas desigualdades, donde las condiciones urbanas, económicas y sociales comprometen la habitabilidad, y donde la consolidación de una cultura condominal sólida se vuelve indispensable para mejorar la calidad de vida colectiva (INFONAVIT, 2009; Ley Que Regula El Régimen de Propiedad En Condominio Para El Estado de Puebla, 2021)

Proceso de urbanización y crecimiento habitacional.

Misiones se edificó colindante a la reserva territorial Quetzalcóatl, donde los predios fueron expropiados a partir de la década de los años 90 a pesar del descontento de sus ejidatarios; inicialmente dichos predios se pusieron a la venta a bajo precio para la construcción de vivienda popular, motivo por el cual se aceleró el proceso de urbanización en toda el área y a los alrededores de la reserva (López Sonia Marcela, 2016). El surgimiento de la Reforma Agraria de 1992 favoreció a las desarrolladoras de vivienda, ya que antes de esta, las tierras ejidales mexicanas sólo podían incorporarse al desarrollo urbano por medio del mercado ilegal, esto se debía a que la Ley Agraria prohibía su enajenación y su transformación a

usos urbanos, tras la reforma, las desarrolladoras de vivienda obtuvieron un mayor poder adquisitivo y comenzaron a mostrar una preferencia marcada por la adquisición de terrenos en zonas periféricas, debido a su bajo costo.

Este fenómeno se ha manifestado claramente en el Municipio de Cuautlancingo, donde numerosos terrenos ejidales han sido ofertados a bajo costo, incentivando así la construcción acelerada de fraccionamientos. No obstante, muchos de estos desarrollos habitacionales carecen de la infraestructura adecuada para garantizar servicios básicos a sus habitantes. Entre las principales deficiencias se encuentran el desabasto de agua potable y las fallas recurrentes en el servicio de alumbrado público, lo cual impacta negativamente en la calidad de vida y en la habitabilidad urbana de dichas zonas.

Hace aproximadamente treinta años inició en el municipio de Cuautlancingo un proceso acelerado de expansión habitacional bajo el régimen de propiedad en condominio, comenzando con viviendas de interés social como las de la Unidad Habitacional “Cuatro Caminos”, considerada uno de los primeros conjuntos habitacionales en dicha demarcación. Esta unidad se encuentra ubicada sobre la Avenida México-Puebla, una de las principales vialidades del municipio. Una década más tarde, surgieron fraccionamientos con viviendas de interés medio, como Residencial Tribeca, Villas San Francisco, Villas San José y Residencial Mallorca, ubicados sobre la calle Tlaxcala, también considerada una vialidad estratégica.

El aumento en la densidad habitacional y comercial en estas zonas llevó a las desarrolladoras a adquirir terrenos ejidales en las periferias del municipio, lo que permitió extender la construcción hacia áreas menos consolidadas. Tal es el caso de la Sección 1 del fraccionamiento Misiones de San Francisco, cuya edificación comenzó en el año 2008.

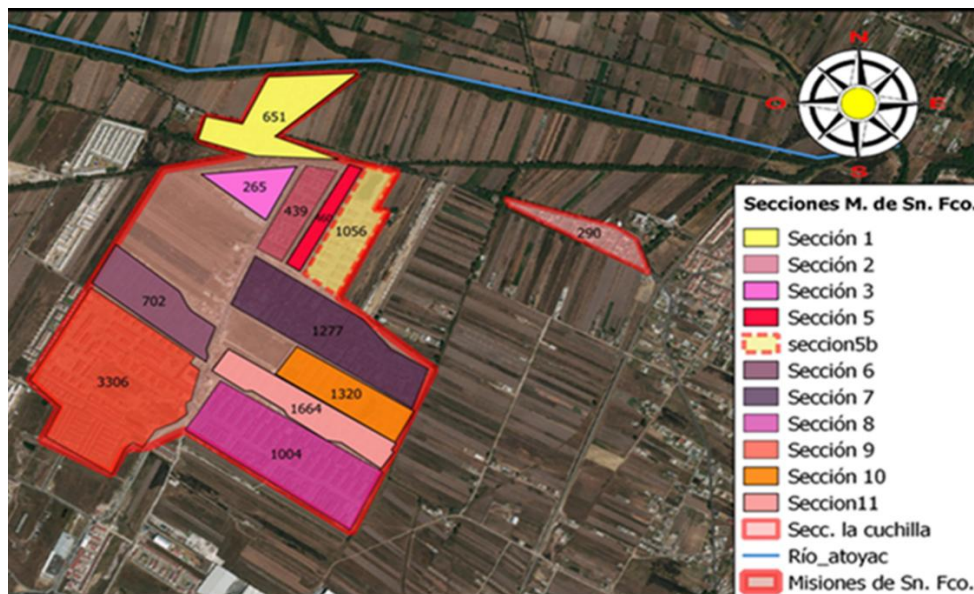
El crecimiento de la mancha urbana en Cuautlancingo se dio de manera desordenada, generando un territorio con serias deficiencias en infraestructura y en la prestación de servicios públicos. A la fecha, se han construido más de 387 fraccionamientos en el municipio sin una planeación urbana integral que garantice su adecuada habitabilidad (I.Sánchez, comunicación personal, 13 de mayo 2023).

El conjunto habitacional Misiones de San Francisco está dividido en once secciones, las cuales fueron construidas en un periodo aproximado de cinco años, iniciando en 2007. Estas secciones están conformadas por viviendas tanto en modalidad vertical como horizontal. Algunas secciones están organizadas como privadas cerradas, con portones de acceso, mientras que otras son abiertas, con un control de ingreso básico a través de plumas de acceso.

Cada una de las secciones cuenta con infraestructura urbana que incluye ciclovías, áreas verdes y parques; algunas además disponen de quioscos y canchas deportivas. No obstante, cada sección presenta distintas problemáticas y niveles de apropiación y práctica de la cultura condominal, lo cual se refleja en la diversidad de formas de convivencia entre sus habitantes.

A continuación, se presenta un mapa de Misiones de San Francisco, elaborado como parte del trabajo de investigación de Maestría, donde se identifican las once secciones del conjunto, así como el fraccionamiento La Cuchilla, también construido por la empresa Casas GEO. Este último fue desarrollado años antes y cuenta con 290 viviendas. A partir del éxito comercial de La Cuchilla, la constructora decidió emprender el megaproyecto habitacional de Misiones de San Francisco bajo el modelo de Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS), iniciando precisamente con la Sección 1, la cual alberga un total de 651 viviendas. En el mapa se puede observar la distribución y cantidad de viviendas por sección.

Figura 12. Secciones y cantidad de viviendas en Misiones de San Francisco.



Fuente. (Cabrera, 2018)

Misiones de San Francisco es un conjunto urbano que funciona como una pequeña ciudad, ya que además de áreas verdes, cuenta con canchas deportivas, dos escuelas y una creciente oferta de servicios y comercios. Entre estos destacan tiendas ancla como Bodega Aurrera, tiendas de ropa, lavanderías, fondas, mini supers conocidos como Oxxo, farmacias, veterinarias, consultorios médicos, gimnasios, ferreterías, casas de empeño, una pequeña gasolinería y una sucursal del Banco Bienestar, entre otros. La mayoría de estos

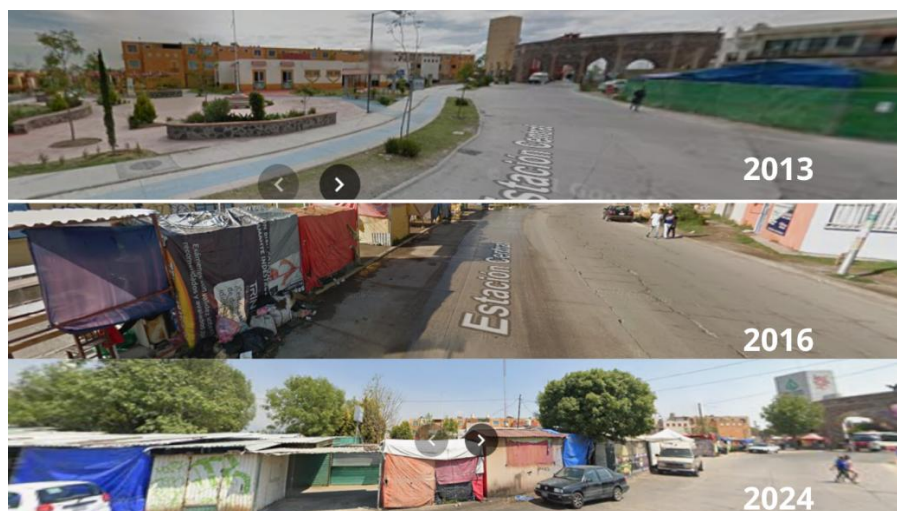
comercios se ubican a lo largo de las laterales de la avenida principal, conocida como Estación Central.

A más de una década de su creación, el conjunto habitacional ha mostrado un visible deterioro. A finales de 2012, la avenida principal comenzó a ser ocupada por el comercio informal, promovido por organizaciones como Antorcha Campesina y la 28 de octubre. Inicialmente invadieron la ciclovía, pero con el tiempo se extendieron hacia las banquetas y el arroyo vehicular. La desarrolladora GEO junto con la empresa encargada de la administración condominal, intentaron en múltiples ocasiones impedir esta ocupación, organizando actividades comunitarias como carreras, maratones deportivos y jornadas mensuales de jardinería y limpieza en espacios comunes.

En cuanto a los servicios públicos, el suministro de agua potable ha sido insuficiente, agravándose a medida que creció la población del conjunto. La imagen urbana de Misiones de San Francisco comenzó a deteriorarse significativamente a partir de 2013, año en que GEO y la empresa administradora se retiraron del fraccionamiento.

A continuación, se presentan imágenes históricas de Google Maps correspondientes a los años 2013, 2016 y recientes. En ellas se observa el deterioro progresivo de los espacios públicos, especialmente de la Avenida Central. Uno de sus carriles ha sido convertido en estacionamiento para comerciantes y clientes; además, la ciclovía lineal, las banquetas y algunas cocheras han sido parcialmente ocupadas o transformadas en locales comerciales.

Figura 13. Deterioro de Av. Principal de Misiones de San Francisco 2013-2024



Fuente. (Google Maps, 2024)

En cuanto a las viviendas han sido abandonadas y también invadidas principalmente por Antorcha Campesina⁵ y 28 de Octubre⁶. El abandono responde a diversas problemáticas que se han agravado con el tiempo en Misiones de San Francisco, entre las que destacan el desabasto de agua potable, la creciente inseguridad y los constantes conflictos vecinales. Ante este panorama, algunos propietarios han optado por arrendar sus viviendas, mientras que otros han dejado de cubrir el pago de sus créditos hipotecarios, lo que ha contribuido aún más al deterioro físico y social del conjunto habitacional.

El deterioro del fraccionamiento Misiones de San Francisco ocurrió de forma progresiva. De acuerdo con entrevistas realizadas a habitantes de la Sección 1 en sus primeros años Misiones fue un lugar ordenado y funcional: los parques estaban limpios, los vasos reguladores se encontraban en buen estado y albergaban fauna como patos, ranas y tortugas. En diversos puntos del terreno, antes de que se construyera el fraccionamiento, existían pequeños cuerpos de agua, y las ciclovías podían utilizarse sin obstáculos físicos como los que actualmente representan los puestos ambulantes. El centro comunitario ofrecía clases para promover la actividad física, además de contar con una biblioteca donde se fomentaba la lectura (comunicación personal, 12 de abril de 2018).

Residente de la Sección 5B, recuerda que, en el año 2012, cuando llegó a vivir a Misiones de San Francisco, no se presentaban problemas de desabasto de agua potable, el alumbrado público funcionaba de manera adecuada y las vialidades principales se encontraban en buen estado. También menciona que era posible salir por las noches sin temor, gracias a una mayor presencia de vigilancia, la cual era posible debido a que la mayoría de los habitantes contribuían puntualmente con el pago de las cuotas de mantenimiento (comunicación personal, 10 de noviembre de 2023).

Los vecinos de la Sección 1 relatan que tras el retiro de Casas GEO y de la empresa encargada de la administración del fraccionamiento, la imagen y el funcionamiento de Misiones se vieron gravemente afectados. La constructora dejó problemas sin resolver, como la indefinición territorial y un deficiente sistema de abastecimiento de agua potable.

⁵ Movimiento Antorchista Nacional, surgió en 1974 en Tecamatlán Puebla con el apoyo de profesores, estudiantes y campesinos, tuvo como dirigente al Profesor Aquiles Córdova Morán. Su objetivo principal era que hijos de campesinos pudieran acceder a la educación, sin embargo, hoy en día dicho movimiento se ha visto envuelto en diversos escándalos como la invasión de vivienda (Radio Fórmula, 2022).

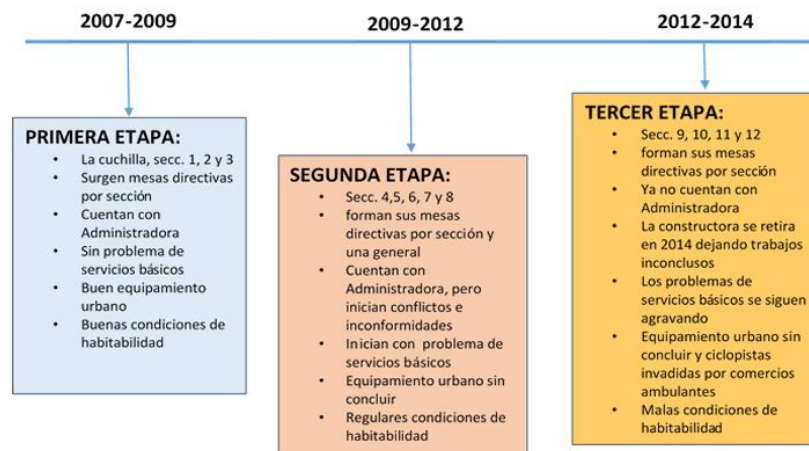
⁶La Unión Popular de Vendedores Ambulantes (UPVA) “28 de Octubre”, fundada el 28 de octubre de 1973 encabezada por el profesor Lorenzo Hernández Becerra, sucedido como líder por un estudiante universitario de nombre Rubén Sarabia Sánchez alias “Simitrio”, su causa es la lucha social, aunque de igual forma actualmente está envuelta de controversias como la invasión de espacios públicos y vivienda (Central Puebla, 2023).

La inseguridad aumentó debido a la falta de recursos para contratar servicios de vigilancia privada, y muchos residentes dejaron de pagar sus cuotas de mantenimiento, lo que profundizó el deterioro de los espacios comunes y los servicios básicos (comunicación personal, 12 de abril de 2018).

De acuerdo con el trabajo de investigación de maestría realizado entre 2017 y 2019, el deterioro del fraccionamiento Misiones de San Francisco se presentó en tres etapas, comprendidas entre el año 2007, cuando se inició la construcción del conjunto habitacional y el año 2014, cuando la empresa encargada de la administración del fraccionamiento se retiró debido al alto índice de morosidad en el pago de cuotas por parte de los condóminos. En ese mismo año, la desarrolladora de vivienda también retiró sus oficinas provisionales y maquinaria, dejando algunas obras inconclusas, especialmente en las inmediaciones de los vasos reguladores, así como varias viviendas sin vender.

A continuación, se presenta una línea de tiempo que ilustra las principales etapas del deterioro urbano del fraccionamiento. Esta fue elaborada en el trabajo de investigación de maestría (2017–2019), del cual se deriva el presente estudio doctoral.

Figura 14. Etapas de deterioro urbano de Misiones de San Francisco, Puebla. (Cabrerera, 2018)



La siguiente figura muestra una manifestación organizada por los habitantes de Misiones de San Francisco, quienes exigen mejoras en el servicio de abastecimiento de agua potable. Este problema ha deteriorado la calidad de vida y la habitabilidad urbana de la zona, ya sea por la escasez del recurso o por la deficiente calidad del agua.

Figura 15. Manifestación de los habitantes sobre vialidad principal de Misiones, denominada Avenida Central.



Fuente: El sol de Puebla (2023).

Cabe señalar que la Sección 1, que constituye el caso de estudio de esta investigación, fue la primera en edificarse, en ser habitada y es la única que presenta una problemática de tipo territorial, ya que se encuentra en disputa entre los municipios de Cuautlancingo y Coronango. Esta situación ha generado complicaciones en cuanto a la atención de servicios públicos y representación administrativa.

3.2 Contexto y características urbanas de la Sección 1: caso de estudio

A continuación, se presenta el análisis específico del caso de estudio, centrado en la Sección 1 del conjunto habitacional Misiones de San Francisco. Este apartado aborda sus antecedentes, principales características urbanas y los elementos que han influido en su transformación urbana a lo largo del tiempo.

La Sección 1 fue la primera de las once secciones en ser construida y habitada dentro del conjunto habitacional Misiones de San Francisco, a partir del año 2008. Cuenta con una superficie aproximada de 88,715.55 m² y se localiza en Avenida Arborada, sin número, en la localidad de San Lorenzo Almecatla, municipio de Cuautlancingo, Puebla.

Cabe destacar que, según el testimonio del señor Juan Ramírez, originario de la zona y candidato a la Presidencia de la Junta Auxiliar de San Lorenzo Almecatla para el periodo 2024–2027, tanto la Sección 1 como los actuales fraccionamientos San Jacinto y La Cuchilla, formaban parte originalmente de la antigua Hacienda San Jacinto. De acuerdo con sus declaraciones, existen mapas que respaldan que dichas zonas siempre han pertenecido al municipio de Cuautlancingo (J. Ramírez, comunicación personal, 2 de noviembre de 2024).

La Hacienda San Jacinto tiene una antigüedad aproximada de cinco siglos. Originalmente funcionó como un convento administrado por la orden de los dominicos a la cual pertenecía el fraile San Jacinto, quienes se encargaban de la evangelización de los grupos indígenas asentados en la región que hoy comprende San Lorenzo Almecatla, Cuautlancingo. Con la promulgación de las Leyes de Reforma entre 1855 y 1863, durante el gobierno de Benito Juárez, muchas propiedades eclesiásticas pasaron a manos privadas. Así, el convento dominico se transformó en la Hacienda San Jacinto, que fue transferida a distintos propietarios a lo largo del tiempo.

Actualmente la Hacienda San Jacinto pertenece a la familia Carrasco, quienes han sido propietarios de estas tierras por más de un siglo. Según sus testimonios, durante gran parte de ese tiempo, la actividad agropecuaria, especialmente la ganadería y la agricultura, constituyeron la principal fuente de sustento. No obstante, con el paso de las décadas, una porción considerable de estos terrenos fue vendida, lo que derivó en una transformación significativa del paisaje rural. Lo que antes era una extensa zona de cultivo ha dado paso a un territorio fragmentado por múltiples fraccionamientos residenciales, muchos de los cuales presentan signos de segregación urbana, tanto en su configuración espacial como en sus dinámicas sociales, como es el caso particular de la Sección 1 (Villegas M.A., 2021).

En el siguiente mapa se observa la ubicación de la Sección 1, la cual, en el pasado, formó parte del casco de la antigua Hacienda San Jacinto. En la actualidad, esta sección integra un fraccionamiento en condominio que enfrenta diversas problemáticas de carácter social, espacial y urbanístico.

Figura 16. Hacienda San Jacinto y Sección 1, que originalmente formaba parte del casco de la Hacienda



Fuente. Elaboración propia con base en Google Earth (2024).

La Sección 1 comenzó a ser habitada a partir del año 2008 y, al igual que las demás secciones del conjunto habitacional, ha experimentado un deterioro paulatino. Sin embargo,

a diferencia de otras, esta sección se caracteriza por contar con viviendas en modalidad horizontal y por disponer de parques amplios con abundante vegetación, lo cual ha representado un reto significativo en términos de mantenimiento. El cuidado de estas áreas requiere una inversión considerable para cubrir gastos de jardinería, riego, pintura para la rehabilitación de ciclovías, señalización de cruces peatonales y guarniciones. Además, esta sección alberga un vaso regulador que actualmente se encuentra contaminado y en el que permanece maquinaria desmantelada.

A pesar de estos desafíos, la Sección 1 ha contado con representantes vecinales comprometidos con la organización comunitaria y la gestión de mejoras, lo que ha contribuido a evitar la instalación de comercios ambulantes, a diferencia de lo ocurrido en otras secciones del fraccionamiento.

Número de población y vivienda del caso de estudio: Sección 1

Actualmente en la Sección 1 existe una población total de 1,456 habitantes predominando pobladores de 30 a 59 años. Según INEGI en su censo 2020 la población de la Sección 1 se desglosa de la siguiente manera:

Tabla 18. Población total de Sección 1 de MSF

TIPO DE POBLACIÓN	NÚMERO DE POBLACIÓN
Población femenina	732
Población masculina	724
Población de 0 a 14 años	408
Población de 15 a 29 años	338
Población de 30 a 59 años	646
Población de 60 años y más	43
Población con discapacidad	30
Población total	1456

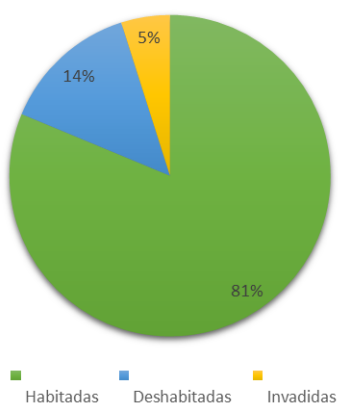
Fuente: Elaboración propia con base a INEGI, 2020

La Sección 1 del fraccionamiento Misiones de San Francisco cuenta con un total de 651 viviendas, según lo establecido en el Plan Maestro del proyecto (Anónimo, comunicación personal, 2024). Esta misma cifra fue corroborada en el censo realizado por la mesa directiva, en colaboración con estudiantes de Licenciatura y Posgrado de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla (BUAP), en junio de 2023. El conteo se realizó durante

un recorrido en sitio apoyándose en un plano proporcionado por la mesa directiva de la Sección 1, el cual detalla la traza urbana, los nombres de las calles y la ubicación precisa de las viviendas, y en el que también se consigna la existencia de 651 viviendas.

La siguiente gráfica presenta los resultados porcentuales del censo realizado en 2023 por la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla (BUAP), en colaboración con la mesa directiva de la Sección 1 (periodo 2021–2024). En ella se observa que 529 viviendas están habitadas por sus propietarios, mientras que 90 se encuentran deshabitadas y en riesgo de invasión. Asimismo, se identificaron 32 viviendas invadidas, en su mayoría por integrantes de las organizaciones Antorcha Campesina y 28 de octubre, y en menor medida, por algunos vecinos de la misma Sección 1.

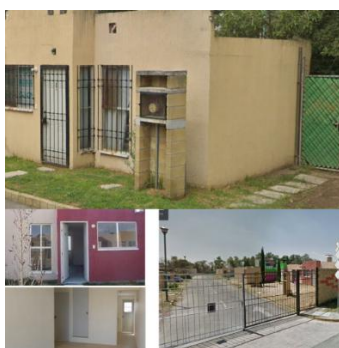
Figura 17. Gráfica de censo de vivienda habitada, deshabitada e invadida (Cabrera, 2023)



No obstante, esta cifra difiere ligeramente de los datos registrados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), que en el Censo de Población y Vivienda 2020 reporta un total de 664 viviendas en la zona, de las cuales 202 se encontraban deshabitadas en el momento del levantamiento censal (INEGI, 2022).

Cada vivienda en la Sección 1 cuenta con un terreno de 70 m² y una construcción de 31 m². Su distribución contempla dos recámaras, cocina, un espacio multifuncional destinado a sala y comedor, un baño completo, zotehuela y área de cochera. Según datos del Censo de Población y Vivienda 2020, el promedio de ocupación es de 3.17 por vivienda, es decir, en cada vivienda habita entre tres y cuatro personas (INEGI, 2022).

Figura 18. Tipo de vivienda en Sección 1: Pie de casa de 31 m² de construcción



Fuente. (Google Maps, 2024)

Perfil sociodemográfico del caso de estudio: Sección 1

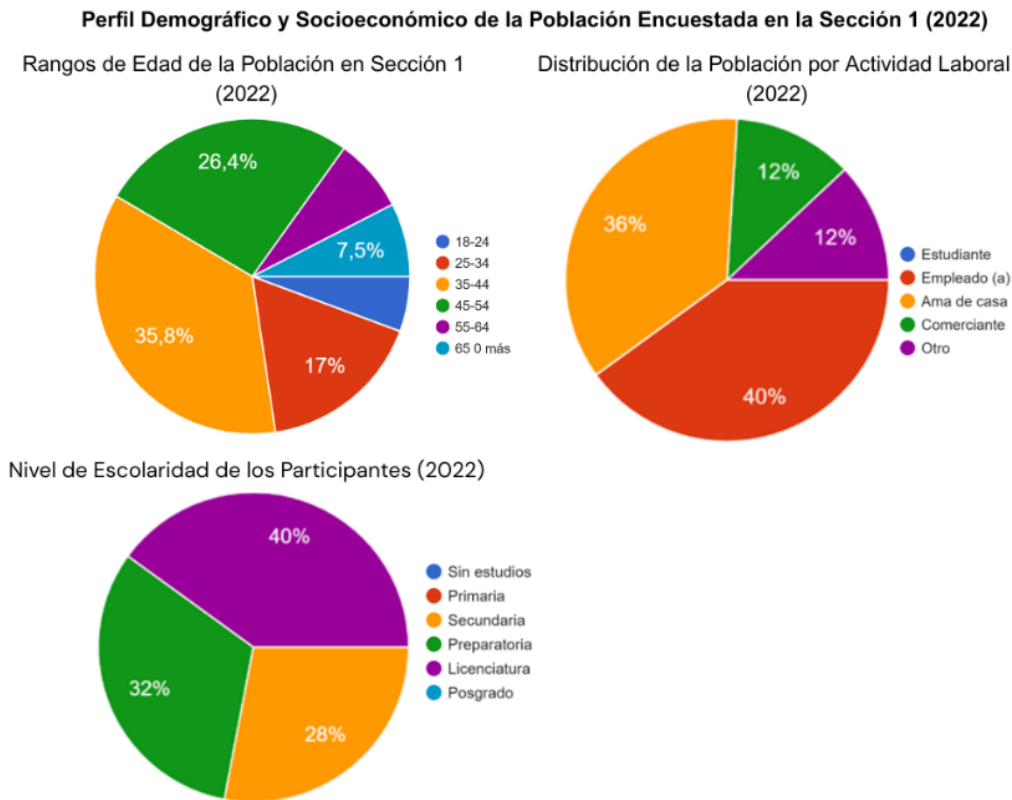
La Sección 1 de Misiones de San Francisco presenta alta densidad habitacional y deficiencias en servicios públicos, especialmente en alumbrado y transporte. Con 651 viviendas en 8.8716 hectáreas, la densidad habitacional es de 73.39 viviendas por hectárea y la densidad poblacional de 164.1 habitantes por hectárea, superando los umbrales de 46 viviendas/ha y 151 habitantes/ha establecidos por SEDATU (2020) y ONU-Hábitat (2018) para considerarse alta densidad. Aunque las viviendas son principalmente horizontales, estos valores reflejan un tejido urbano compacto y un uso intensivo del suelo, que condiciona la prestación de servicios. En cuanto al agua potable, esta sección es la única de las once que no presenta deficiencias significativas en cantidad, aunque sí enfrenta problemas de calidad debido al escaso mantenimiento del Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de Cuautlancingo (SOSAPAC).

Asimismo, se registran altos niveles de inseguridad, así como una elevada proporción de viviendas invadidas o en abandono, lo que afecta negativamente la cohesión comunitaria y la calidad del entorno urbano. La población residente en esta sección pertenece mayoritariamente a un nivel socioeconómico medio–bajo, condición que limita de forma considerable su calidad de vida para algunas familias de la sección.

De acuerdo con una encuesta aplicada a residentes de la Sección 1 en el año 2022, el 56 % de la población se encuentra en el rango de edad entre 41 y 51 años. El 40 % se desempeña como empleado y el 12 % realiza actividades independientes, principalmente en el sector comercio. En cuanto al nivel educativo, el 40 % de los encuestados cuenta con estudios de licenciatura, el 32 % con preparatoria y el 28 % con secundaria. Estos niveles educativos han facilitado una mayor conciencia sobre la necesidad de mejorar las condiciones de su entorno; no obstante, el nivel de participación comunitaria continúa siendo bajo, principalmente por factores como la falta de tiempo para asistir a reuniones o

asambleas vecinales. Los resultados de esta encuesta, que reflejan las principales características del perfil sociodemográfico de los habitantes, se presentan en la Figura 19, donde se ilustran los porcentajes correspondientes a cada categoría.

Figura 19. Gráficas de encuesta: perfil demográfico y socioeconómico de la población en Sección 1 (Cabrera, 2022).



3.3 Análisis de los espacios comunes como bienes de copropiedad

La Sección 1 está conformada por 651 viviendas horizontales distribuidas en 25 privadas, cinco parques, una cancha de básquetbol, ciclovías, una caseta de vigilancia, dos locales comerciales y un vaso regulador actualmente contaminado, anexo a un cuarto de máquinas desmantelado y vandalizado. Al igual que el resto del fraccionamiento, recién construida la sección lucía colorida y agradable, con acabados y temática colonial. En el Mapa de Zonificación (Figura 20) se pueden observar los principales elementos urbanos de la Sección 1.

Figura 20. Mapa de Zonificación de Sección 1 de MSF









Nota: Elaboración propia a partir de cartografía de Google Earth Pro (2024), complementada con observaciones de trabajo de campo realizadas entre 2021 y 2025. El mapa muestra la distribución de viviendas, parques, vialidades, ciclovías, equipamiento urbano, áreas comerciales, vaso regulador y canales de riego.

Tipología y función de los espacios comunes

La Sección 1 está conformada por 651 viviendas horizontales distribuidas en 25 privadas, cinco parques, una cancha de básquetbol, ciclovías, una caseta de vigilancia, dos locales comerciales y un vaso regulador actualmente contaminado, anexo a un cuarto de máquinas desmantelado y vandalizado. Al igual que el resto del fraccionamiento, recién construida la sección mostraba un aspecto colorido y agradable, con acabados y temática colonial. El Mapa de Zonificación (Figura 20) permite observar los principales elementos urbanos de la Sección 1.

Tabla 19. Tipología y función de las áreas comunes de Sección 1 (Cabrera, 2024)

Áreas compartidas	Características	Imágenes
Accesos y caseta de vigilancia	Acceso abierto sin portón; pluma automatizada fuera de servicio. Caseta operada voluntariamente por un condómino y su hijo, sin salario fijo.	<p>Ubicación de Caseta de vigilancia de Sección 1</p>  <p>Fuente. (Google Maps, 2024).</p>
Vialidades principales: Avenida Arborada y Franciscanos.	Dos avenidas: Franciscanos (con caseta, camellón, ciclovia deteriorada, parque y cancha) y Arborada (límite perimetral).	<p>Vialidades principales: Av. Arborada y Franciscanos</p>  <p>Fuente. (Google Earth, 2025).</p>
Privadas	25 privadas; algunas abiertas, otras cerradas. Mayor vulnerabilidad en zonas colindantes a terrenos ejidales, río y planta tratadora, con riesgos de invasión de viviendas.	<p>Privadas con mayor vulnerabilidad en Sección 1</p>  <p>Fuente. (Google Earth, 2024)Fuente. Mapa de Ubicación:(Google Maps, 2024), Fotos: (Cabrera, 2023).</p>
Parque El Triángulo	Ubicado en Av. Arborada; usado para actividades comunitarias, como clases de catecismo. Colinda con canal de riego obstruido con basura, generando malos olores.	<p>Parque el triángulo</p>  <p>Fuente. Mapa de Ubicación:(Google Earth, 2024), Fotos: (Cabrera, 2024).</p>
Parque de juegos	Zona techada con mesas y bancas; junto a canal de riego obstruido. Uso comunitario y recreativo.	 <p>Fuente. Mapa de Ubicación:(Google Earth, 2024), Fotos: (Cabrera, 2024).</p>

<p>Cancha deportiva y parque anexo.</p>	<p>2,139.80 m²; ubicada entre Av. Arborada y Franciscanos. Punto clave de la sección, es sede de actividades comunitarias y asambleas; ha sido complicado su mantenimiento debido al alto costo de poda y pintura.</p>	<p>Cancha deportiva y parque anexo con zona de juego infantiles</p>  <p>Fuente. (Google Earth, 2024).</p>
<p>Ciclovia</p>	<p>Lateral a la cancha; conecta con Avenida Arborada y Jesuitas. ha perdido visibilidad debido a la falta de mantenimiento, señalización y pintura desgastada. En su lugar, solo es perceptible la carpeta asfáltica deteriorada con baches y demás daños visibles.</p>	<p>Ciclovia: Sobre Avenida Franciscanos</p>  <p>Fuente. Mapa de Ubicación:(Google Earth, 2024).</p>
<p>Vaso regulador</p>	<p>1,308.059 m²; alto nivel de contaminación, cuarto de máquinas vandalizado. Uso indebido por personas ajenas.</p>	<p>Vaso regulador y cuarto de máquinas de Sección 1</p>  <p>Fuente. Mapa de Ubicación:(Google Earth, 2024), Fotos: (Cabrera, 2024).</p>
<p>Parque El Quiosco</p>	<p>Pequeño parque con palapas y dos locales comerciales; la renta de estos se toman como ingresos destinados a mejoras puntuales de la sección.</p>	<p>Parque El Quiosco</p>  <p>Fuente. (Google Earth, 2024).</p>
<p>Parque de la Palapa</p>	<p>Mayor parque (1,875.95 m²), con palapas, asadores y juegos; colinda con terreno baldío. Foco rojo por inseguridad.</p>	<p>Parque de la palapa</p>  <p>Fuente. (Google Earth, 2024).</p>

El análisis de las áreas compartidas revela una marcada disparidad en su estado de conservación. Algunos espacios, como la cancha deportiva y ciertos parques, cumplen funciones comunitarias importantes, pero requieren inversiones constantes para su mantenimiento. Otros, como la ciclovía y el vaso regulador, presentan un deterioro significativo y problemas de seguridad que limitan su uso. Las vialidades y accesos muestran carencias en infraestructura y control, mientras que la ubicación de varias privadas en zonas vulnerables aumenta el riesgo de invasiones. En conjunto, la tabla evidencia que el aprovechamiento pleno de estos espacios depende de una gestión comunitaria más estructurada, apoyo institucional y acciones de mantenimiento preventivo y correctivo.

3.2.2 El deterioro de la Habitabilidad Urbana en la Sección 1

La cultura condominal, entendida como el conjunto de prácticas, normas y niveles de participación que rigen la convivencia en espacios habitacionales compartidos, incide directamente en la habitabilidad urbana. Cuando se promueven buenas prácticas de convivencia, organización y gestión comunitaria, se fortalece la calidad del entorno urbano. Por el contrario, cuando predominan el desinterés vecinal, la falta de organización y una gestión comunitaria deficiente, estos factores impactan negativamente en la habitabilidad, manifestándose en el deterioro del espacio público y en la pérdida de cohesión social.

Esta situación es evidente en el área de estudio, particularmente en la Sección 1 de Misiones de San Francisco. La presente investigación ha permitido constatar que la escasa participación vecinal ha debilitado el desarrollo de una cultura condominal sólida, lo cual ha tenido consecuencias directas sobre la habitabilidad urbana. Dicho impacto se refleja principalmente en el deterioro de los espacios públicos y en la limitada capacidad de respuesta comunitaria ante los problemas del entorno.

En la Sección 1 la débil cultura condominal, caracterizada por una baja participación ciudadana, escasa corresponsabilidad entre habitantes y autoridades, deficiente organización vecinal y una gestión comunitaria poco efectiva, ha generado un notable deterioro del espacio público. Como consecuencia, la calidad de la habitabilidad urbana se ha visto comprometida.

Es importante destacar que no todas las problemáticas observadas en el entorno urbano de Misiones de San Francisco pueden atribuirse exclusivamente a las prácticas vecinales. También intervienen factores estructurales y administrativos, entre ellos la falta de ética en la gestión pública y la limitada capacidad institucional de los gobiernos locales para planificar y regular el crecimiento urbano.

En el caso particular del municipio de Cuautlancingo, se ha observado una dinámica de expansión urbana desordenada, favorecida por una permisividad institucional persistente y por la ausencia de continuidad en las políticas públicas relacionadas con el desarrollo territorial. La incapacidad de las administraciones municipales para reconocer, asumir y corregir los errores heredados de sus antecesoras ha contribuido de forma significativa al deterioro del entorno urbano y a la acumulación de problemáticas no resueltas.

Por lo tanto, la cultura condominal no se limita únicamente a las normas de convivencia dentro de un conjunto habitacional, sino que implica una dinámica de corresponsabilidad entre tres actores clave: los residentes, los representantes vecinales y las autoridades gubernamentales. Esta interacción exige que cada uno asuma compromisos concretos orientados al mantenimiento, organización y mejora de los espacios comunes.

Los habitantes, por ejemplo, deben involucrarse activamente en las decisiones colectivas y en el cuidado cotidiano del entorno. Los comités o representantes vecinales tienen la tarea de coordinar esfuerzos, canalizar inquietudes y fungir como vínculo entre la comunidad y el gobierno local. A su vez, las instituciones públicas están obligadas a brindar servicios básicos, facilitar la participación ciudadana y aplicar políticas que fortalezcan la vida en condominio.

Cuando existe cooperación mutua, se genera un ambiente urbano más funcional, participativo y digno para todos sus habitantes. En cambio, cuando alguno de estos actores se desentiende de sus funciones, la organización vecinal se debilita y el deterioro del entorno se acelera.

A continuación, se describen las principales problemáticas que afectan a la Sección 1, entre ellas las de carácter territorial, habitacional, de servicios públicos y relacionadas con el espacio público. Estas problemáticas han contribuido al progresivo deterioro de la habitabilidad urbana en la zona. Dicho deterioro constituye, a su vez, un reflejo tangible del estado actual de la cultura condominal en Sección 1.

Problemas territoriales entre los Municipios de Coronango y Cuautlancingo

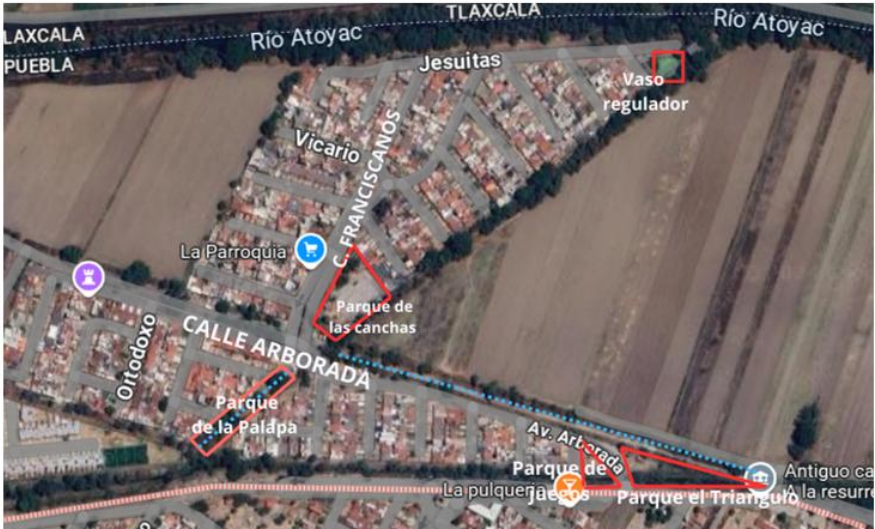
Misiones de San Francisco está justo en el límite entre Cuautlancingo y Coronango, lo que ha creado un problema territorial que confunde a los vecinos y complica la gestión de servicios públicos. Ambos municipios suelen deslindarse de atender a la Sección 1, diciendo que no lo harán hasta que se resuelvan los límites, pero en años no ha habido avances reales. Aunque esta sección pertenece oficialmente a Cuautlancingo, muchos habitantes votan en Coronango porque así lo indica su INE, mientras que las escrituras y

pagos de servicios como agua, predial y limpia se hacen en Cuautlancingo. Esta situación ha provocado una atención deficiente, respuestas negativas a las solicitudes y un desgaste en la organización vecinal, ya que muchas gestiones quedan inconclusas. La presencia de las autoridades es mínima y suele notarse solo en campañas electorales, como ocurrió en la administración 2021–2024 de Cuautlancingo, que no dio seguimiento a las peticiones de los vecinos.

Inseguridad en áreas comunes: parques y cancha deportiva

En la Sección 1 los parques y la cancha deportiva se han vuelto puntos inseguros porque casi no son aprovechados por los vecinos. En lugar de ser espacios de convivencia, en las tardes y noches suelen ser ocupados por personas ajenas y algunos jóvenes de la misma sección para consumir alcohol y otras sustancias ilegales, además de realizar conductas que alteran el orden. Esto, junto con la falta de mantenimiento, ha hecho que se vean abandonados y deteriorados, ya que son áreas grandes que requieren muchos recursos para su cuidado. Aunque los vecinos han pedido apoyo a las autoridades municipales para limpieza y poda, el respaldo ha sido mínimo: solo ha habido intervenciones esporádicas en época electoral por parte de Coronango y de forma ocasional por parte de Cuautlancingo, pese a que ahí se pagan los servicios. A continuación, se presenta un mapa que identifica las zonas de mayor percepción de inseguridad en la Sección 1.

Figura 21. Zonas con mayor vulnerabilidad en Sección 1








Fuente: Elaboración propia con base en Google Earth (2024).

La siguiente tabla presenta las principales zonas identificadas con mayor percepción de inseguridad en la Sección 1, el tipo de delito reportado, los periodos en los que estos

incidentes se han intensificado y algunas evidencias fotográficas que ilustran dichas problemáticas.

Tabla 20. Zonas con mayor vulnerabilidad en Sección 1 (Cabrera, 2024).

ZONA	UBICACIÓN	DELITO	FECHA	DENUNCIA ANTE MP	EVIDENCIA
Parque el triángulo	C. Arborada, entre canal de riego y Secc. 5 b	*Venta de sustancias ilegales y consumo de estas.	Se ha agudizado estos últimos tres años.	No	
Parque de la palapa	C. Arborada, entre Priv. Capellanes y Priv. Misioneros.	*Venta de sustancias ilegales y consumo de estas.	Se ha agudizado estos últimos tres años.	No	Nota: no hay evidencia fotográfica del delito que se reporta, sin embargo, se anexa foto del estado actual. 
Parque de juegos	C. Arborada, frente a parque el Triángulo.	*Venta de sustancias ilegales y consumo de estas.	Se ha agudizado estos últimos tres años.	No	
Parque de las canchas	C. Franciscanos, entre C. Arborada y Priv. Mercedarios	*Consumo de sustancias ilegales.	Se ha agudizado estos últimos tres años.	No	
Área de vaso regulador y su cuarto de máquinas	C. Agustinos, entre C. Jesuitas y terrenos ejidales, y Río Atoyac.	*Vandalismo *Robo *Consumo de sustancias ilegales y consumo de estas.	Se ha agudizado estos últimos tres años y los robos son directamente a las viviendas.	No	Vandalismo en cuarto de máquinas de vaso regulador: 
Canal de riego (c. Arborada)	C. Arborada, entre C. Franciscanos y colindante a Secc. 5 B	*Hallazgo de cuerpos humanos sin vida. *Tiradero de cascajo y basura.	*mayo 2022 *Tiradero de basura se ha	No	

			agudizado estos tres últimos años.		 <p>Fuente: (Camacho, 2022)</p> <p>Tiradero de cascajo:</p> 
Viviendas	Principalmente viviendas colindantes a vaso regulador	Robo a vivienda	Siempre se ha suscitado. Nota: la imagen es de robo a vivienda, año en curso a las 4:00 pm.	No	 <p>Nota: En imagen se ve patrulla, es la única que acude usualmente a la Sección 1, sin embargo, no es suficiente.</p>

Vandalización y contaminación del vaso regulador

El vaso regulador de agua pluvial, ubicado en la calle Jesuitas y el Río Atoyac, es una de las zonas con mayor percepción de inseguridad en la Sección 1. Su cuarto de máquinas y la caseta de vigilancia están abandonados y vandalizados, lo que ha permitido el acceso de personas ajenas que realizan actividades indebidas. Vecinos comentan que el desmantelamiento del cuarto de máquinas lo hizo personal del Ayuntamiento de Cuautlancingo alrededor del año 2010, sin dar explicaciones, durante la gestión de Filomeno Sarmiento Torres. A continuación, se muestra como luce actualmente el lugar, es un foco de infección por agua estancada, maleza y fauna nociva, afectando tanto la salud como la imagen urbana.

Figura 22. Vaso regulador y cuarto máquinas vandalizados (Cabrera, 2023)



Contaminación de los canales de riego

En la Sección 1 hay dos canales de riego principales: uno en avenida Arborada y otro cerca del parque “La Palapa”, siendo este último el más contaminado, pues vecinos y personas externas arrojan basura y cascajo, a pesar de los avisos de la mesa directiva. Antes, estos canales servían para regar terrenos de cultivo, pero hoy están en desuso, lo que ha llevado a los habitantes a pedir su clausura y recubrimiento para evitar contaminación y riesgos (figura 23). La preocupación aumenta por su cercanía al parque “El Triángulo”, donde acuden niños a clases de catecismo, y al parque de “La Palapa”, muy usado por familias. Su deterioro y el peligro que representan hacen urgente la intervención de las autoridades.

Figura 23. Persona ajena a la Sección 1 tirando cascajo en canal de riego (Alcántara, 2024)



Deficiencias en el alumbrado público

Los habitantes de la Sección 1 han manifestado que entre todos los servicios públicos, el alumbrado público ha sido el más deficiente. Desde su instalación la calidad de la iluminación ha sido insatisfactoria, lo que ha obligado a los propios residentes a reemplazar con recursos propios, luminarias dañadas o en mal estado.

Cabe destacar que los vecinos han solicitado en diversas ocasiones el apoyo de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) para atender esta problemática, señalando que las luminarias rotas o descompuestas se encuentran en vialidades principales como Arborada y Franciscanos. Ambas calles están ubicadas en los límites del fraccionamiento y cuentan con lámparas cuyo consumo de energía se refleja directamente en los recibos de luz de cada vivienda, que los condóminos pagan de forma bimestral.

A pesar de que el servicio de alumbrado es cobrado a través de dichos recibos, CFE y el Departamento de Alumbrado Público de Cuautlancingo han rechazado brindar mantenimiento o reemplazo, argumentando que la atención a estas deficiencias debe gestionarse mediante las cuotas de mantenimiento del fraccionamiento. Esta postura ha generado inconformidad entre los habitantes, quienes consideran injusto asumir doble responsabilidad económica por un servicio que debería ser atendido por la instancia correspondiente. Las deficiencias en el alumbrado se concentran principalmente en la cancha deportiva y el parque anexo, como se observa en la siguiente fotografía (Figura 24).

Figura 24. Luminarias dañadas sobre C. Franciscanos en Cancha deportiva (Cabrera, 2024)



Nota: Las luminarias que se observan han sido suministradas y colocadas por los habitantes, debido a la nula respuesta de CFE.

Abandono e invasión de viviendas

Esta problemática ha impactado directamente en la cultura condominal de la Sección 1, ya que muchas de las personas que han invadido viviendas carecen de prácticas de convivencia adecuadas y desconocen o ignoran los acuerdos comunitarios. Entre las principales conductas observadas se encuentran: la negativa a cubrir las cuotas de mantenimiento, el uso indebido de las áreas comunes, y la resistencia a respetar las normas internas de organización vecinal. Esta situación ha contribuido al progresivo deterioro de la imagen urbana del fraccionamiento y al aumento de los niveles de inseguridad.

Cabe señalar que la invasión de viviendas no ha sido causada únicamente por personas externas al fraccionamiento; lamentablemente, también algunos condóminos han incurrido en prácticas irregulares, apropiándose ilegalmente de propiedades deshabitadas.

Esta falta de control ha generado conflictos internos y ha debilitado aún más la cohesión social de la comunidad.

En un esfuerzo por contener esta problemática, en junio de 2023 la mesa directiva, con el apoyo de estudiantes de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla (BUAP), llevó a cabo un censo de viviendas con el objetivo de identificar el estatus de ocupación y localizar a los propietarios legales, a fin de evitar que continúen las ocupaciones irregulares. Los resultados del censo revelaron que, de un total de 651 viviendas, 529 están habitadas por sus legítimos propietarios, 90 se encuentran deshabitadas y 32 han sido invadidas (ver figura No. 67).

Invasión de áreas comunes como jardines y banquetas

Durante el levantamiento del censo de vivienda también se identificaron diversas afectaciones a las áreas comunes, derivadas de actos de invasión por parte de algunos condóminos. Se constató que, en el proceso de ampliación de sus viviendas, ciertos residentes han ocupado ilegalmente banquetas, jardineras e incluso porciones de predios ejidales colindantes. Estas acciones representan una alteración del uso común del espacio y vulneran tanto el diseño urbano original como el derecho colectivo al espacio compartido.

Ante esta situación, la mesa directiva ha reportado las irregularidades al área de Desarrollo Urbano correspondiente. No obstante, aunque personal del municipio ha realizado recorridos de inspección en la zona, hasta la fecha no se ha dado seguimiento formal a los casos ni se han aplicado sanciones a los responsables. Las autoridades han argumentado que, al no encontrarse Sección 1 formalmente municipalizada, no es posible hacer valer las disposiciones normativas establecidas bajo el régimen de propiedad en condominio.

Esta falta de actuación institucional ha generado un clima de permisividad, que contribuye a la pérdida del orden urbano y a la degradación del entorno físico y social de la Sección 1. La fotografía siguiente (Figura 25) muestra el deterioro de la imagen de la sección, evidenciando cómo los habitantes se apropian de las áreas compartidas, realizan autoconstrucción de viviendas incumpliendo el reglamento condominal e invaden las banquetas con escombros.

Figura 25. Invasión de áreas comunes de Sección 1 (Cabrera, 2023)



Modificación en fachada, auto construcción de viviendas y cambio de uso de suelo

A pesar de que el reglamento interno establece claramente la prohibición de modificar la armonía del diseño original de las fachadas, numerosos condóminos han realizado alteraciones sin autorización, incluyendo ampliaciones autoconstruidas y la instalación de negocios como tienditas o misceláneas. Estas intervenciones no sólo afectan negativamente la estética y la imagen urbana de la Sección 1, sino que también generan impactos funcionales en el espacio público.

Durante los procesos de construcción o modificación, es frecuente que los residuos, como escombros, materiales de obra o desechos sean abandonados en banquetas y vialidades, lo que provoca obstrucciones al paso peatonal, interfiere con el tránsito vehicular y, en muchos casos, bloquea el sistema de alcantarillado. Esta situación contribuye al deterioro del entorno urbano y refleja una falta de cultura condominal y de supervisión por parte de las autoridades competentes, como se evidencia en las fotografías siguientes (Figura 26).

Figura 26. Modificación de fachadas en privadas de Sección 1 (Cabrera, 2023)



3.5 Conclusión

La Sección 1 del fraccionamiento Misiones de San Francisco refleja una compleja realidad urbano-habitacional en la que convergen condiciones demográficas, problemáticas estructurales y prácticas sociales que impactan directamente en la calidad del entorno y en la habitabilidad urbana. A pesar de contar con infraestructura básica, espacios comunes y potencial para el desarrollo comunitario, se ha evidenciado un deterioro progresivo asociado a la falta de mantenimiento, a la débil cultura condominal, a las invasiones tanto de viviendas como de áreas comunes y a la escasa coordinación institucional, agravada por los conflictos territoriales entre municipios.

Las dinámicas de ocupación irregular, la baja participación vecinal y la fragmentación del tejido social han debilitado los mecanismos de corresponsabilidad entre habitantes y autoridades, reflejándose en la degradación del espacio público y en el aumento de la percepción de inseguridad. Este panorama confirma que las problemáticas urbanas de la Sección 1 no son únicamente técnicas o físicas, sino también sociales y organizativas.

Por tanto, este diagnóstico permite comprender que mejorar las condiciones de habitabilidad y entorno urbano requiere de acciones integrales que consideren tanto la recuperación de espacios como el fortalecimiento de la organización vecinal, la intervención institucional y la planeación urbana con enfoque participativo y territorialmente justo.

CAPÍTULO 4. DIAGNÓSTICO DE LA CULTURA CONDOMINAL Y SU VÍNCULO CON LA HABITABILIDAD URBANA EN SECCIÓN 1.

La cultura condominal representa un componente esencial en la gestión y sostenibilidad de los espacios comunes, ya que influye directamente en la organización vecinal, la corresponsabilidad de los habitantes y el estado físico y funcional del entorno urbano. En contextos como la Sección 1 del fraccionamiento Misiones de San Francisco, caracterizados por una alta densidad habitacional, la convivencia cotidiana, el cuidado de las áreas comunes y la participación comunitaria son fundamentales para mantener una adecuada habitabilidad urbana.

Este capítulo aborda el vínculo entre la cultura condominal y el estado actual de los espacios públicos compartidos y servicios públicos en la Sección 1. A partir de la observación directa, entrevistas y documentos vecinales, se identifican los principales factores que han debilitado la cultura condominal, tales como la escasa participación

vecinal, la falta de organización estructurada, el incumplimiento de normas internas y el limitado acompañamiento institucional.

Asimismo, se analizan las consecuencias de este deterioro sobre la habitabilidad urbana, particularmente en lo referente al deterioro del espacio público, la percepción de inseguridad y la fragmentación del tejido social. Finalmente, se proponen alternativas para el fortalecimiento de la cultura condominal, con base en experiencias locales, principios de corresponsabilidad y estrategias participativas que permitan recuperar la cohesión comunitaria y mejorar la calidad de la habitabilidad urbana del conjunto habitacional.

4.1 Diagnóstico de la cultura condominal en la Sección 1

En el caso específico de la Sección 1, se identificaron deficiencias en la cultura debido a la limitada educación cívica, el predominio del individualismo, la escasa organización vecinal, una participación comunitaria débil, una administración desarticulada, la falta de mecanismos de sanción efectivos y la ineficiencia de las autoridades gubernamentales, además de la falta de conocimiento del régimen en condominio. Estos factores han tenido un impacto negativo directo en la habitabilidad urbana de la sección, debilitando la cohesión social y deteriorando el entorno construido.

Según diversos autores respaldan precisamente que dichos factores debilitan a la cultura condominal, mencionan que éstos limitan la vida colectiva y la gestión armónica de los espacios comunes. La siguiente tabla resume los factores antes mencionados y otros que debilitan la cultura condominal en contextos urbanos, principalmente de grandes dimensiones como el de Sección 1 de Misiones de San Francisco.

Tabla 21. Factores que debilitan a la cultura condominal, según diversos autores

Factor que debilita la cultura condominal	Descripción	Referencia
Falta de educación cívica y condominal	Desconocimiento de derechos, deberes y normas del régimen en condominio.	Quecholac, 2020; Vázquez et al., 2018
Débil participación vecinal	Escaso involucramiento de los condóminos en actividades comunitarias, asambleas o toma de decisiones.	Hernández et al., 2020; Álvarez y Morales, 2019
Individualismo	Preferencia por el beneficio personal antes que el colectivo ; falta de sentido de comunidad.	Pérez-Rincón & González, 2017
Ausencia de sanciones claras	No aplicación de consecuencias ante el incumplimiento de reglamentos condominales.	Vázquez et al., 2018
Morosidad en cuotas de mantenimiento	Incumplimiento en pagos que afectan el mantenimiento de áreas comunes y la contratación de servicios.	Hernández et al., 2020; Quecholac, 2020
Desorganización administrativa y representativa	Falta de formación o legitimidad de comités vecinales y ausencia de liderazgo	Álvarez & Morales, 2019; Pérez-Rincón & González, 2017
Escasa intervención institucional	Falta de acompañamiento o vigilancia por parte de autoridades municipales o estatales.	Vázquez et al., 2018; Gobierno del Estado de Puebla, 2022
Procesos de urbanización acelerada y sin planificación participativa	Desarrollo urbano sin planeación , sin considerar procesos sociales y culturales de la comunidad.	UN-Habitat, 2016; Quecholac, 2020

Fuente. Elaboración propia con base en la literatura revisada.

Como se puede observar, entre los elementos más significativos se encuentra la falta de educación cívica y condominal, lo que genera un desconocimiento generalizado sobre derechos y responsabilidades dentro del régimen de propiedad en condominio. También destaca la baja participación comunitaria, el individualismo y la ausencia de sanciones claras, lo cual dificulta la convivencia armónica y el cumplimiento de normas comunes.

Otros factores como la morosidad en el pago de cuotas de mantenimiento, la desorganización administrativa y la escasa intervención de las autoridades municipales profundizan el deterioro del entorno y obstaculizan los procesos de organización comunitaria. Todo esto se ve agravado por procesos de urbanización acelerada, en los que no se contemplan mecanismos de participación vecinal ni estrategias para fortalecer el tejido social. Por un lado, muchas personas no conocen sus derechos y obligaciones como condóminos, lo que hace que no participen o que no valoren la importancia de organizarse.

También influye que algunas autoridades no dan el seguimiento necesario o no acompañan a los vecinos en este proceso. Además, entre los mismos habitantes a veces hay desinterés o desconfianza, lo que dificulta que trabajen juntos. Todo esto ha provocado

que se descuiden los espacios comunes y que la convivencia sea más complicada. Por eso, es importante impulsar actividades que fortalezcan la participación vecinal y que las autoridades realmente se involucren, para lograr una mejor organización y un entorno más ordenado y habitable para todos.

Análisis de la Cultura Condominal de Sección 1 con base en resultados de encuesta 2022.

Se ha realizado un diagnóstico integral de la cultura condominal en la Sección 1 de Misiones de San Francisco, sustentado en un análisis cualitativo y cuantitativo a partir de siete dimensiones fundamentales: participación comunitaria, organización vecinal, corresponsabilidad, cumplimiento normativo, cohesión social, gestión comunitaria y sentido de pertenencia. Dichas dimensiones fueron definidas con base en referentes teóricos contemporáneos sobre gestión social del hábitat, gobernanza barrial y sostenibilidad urbana (ONU-Hábitat, 2020)

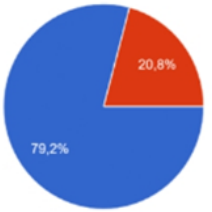
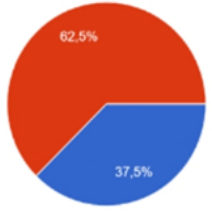

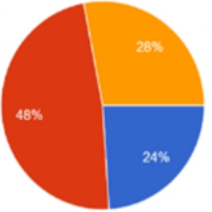
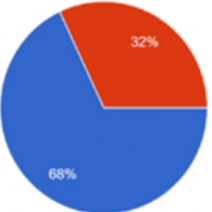
Las evidencias fueron obtenidas mediante encuestas aplicadas a condóminos, la primera realizada en 2022 con el objetivo de diagnosticar las características de la cultura condominal, y la segunda aplicada en noviembre de 2024 para observar los posibles cambios o mejoras en dicha cultura y en el entorno urbano de la Sección 1, ha permitido generar un panorama comparativo sobre el comportamiento comunitario. En la primera encuesta participaron 24 habitantes, mientras que en la segunda la colaboración aumentó a 55 personas. Si bien en un primer momento estas cifras pudieran parecer reducidas, es importante considerar que en esta sección prevalecen el individualismo y la baja participación comunitaria, lo que ha dificultado el involucramiento activo de la población. Además, se realizaron entrevistas semiestructuradas a actores locales y servidores públicos de distintas dependencias gubernamentales, tanto a nivel municipal como de otras ciudades. Estas entrevistas, junto con una extensa y constante observación de campo, han permitido construir una descripción detallada de la cultura condominal en la Sección 1, considerando no solo las prácticas cotidianas de los habitantes, sino también la interacción con las autoridades y las condiciones del entorno urbano.

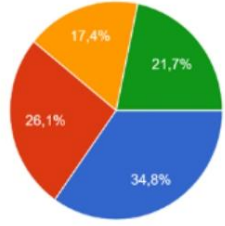
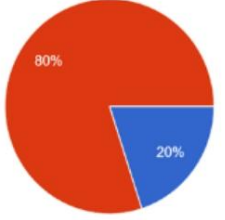
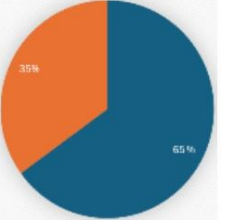
Diagnóstico cuantitativo de la cultura condominal en la Sección 1: resultados de la encuesta 2022.

A continuación, se presenta una tabla con las gráficas que muestran los principales resultados de las encuestas aplicadas a los habitantes de la Sección 1 de Misiones de San

Francisco. Estas gráficas permiten identificar cómo perciben los vecinos aspectos clave de la cultura condominal, como la participación comunitaria, la organización vecinal, la corresponsabilidad, el cumplimiento de normas, la convivencia, la gestión comunitaria y el sentido de pertenencia. La información presentada en la Tabla 22 permite una comprensión más precisa del contexto social y urbano de la sección, así como de los retos que enfrenta para fortalecer la vida comunitaria.

Tabla 22. Diagnóstico cuantitativo de la cultura condominal en la sección 1

Dimensión de la cultura condominal	Pregunta asociada	Resultado cuantitativo	Interpretación del dato	Implicaciones para la cultura condominal	Gráfica
Participación comunitaria	¿Acude a las asambleas vecinales?	20.8 % sí; 79.2 % no	Escasa participación en el principal mecanismo de toma de decisiones colectiva.	Reduce la capacidad de los vecinos para organizarse y debilita el sentido de pertenencia.	
Organización vecinal	¿Considera que sus vecinos y usted están organizados para resolver las problemáticas de su sección?	62.5 % no; 37.5 % sí	La mayoría de los vecinos reconoce una falta de organización colectiva para enfrentar problemas comunes.	Revela una falta de organización que necesita ser reforzada.	
Corresponsabilidad	¿Cómo es su cuota de mantenimiento: fija, en especie o no hay aportaciones?	100 % indicó que no hay aportaciones	No existe una cultura de corresponsabilidad financiera.	Si no hay aportes económicos, el mantenimiento del lugar compartido no es posible.	
Cumplimiento normativo	¿Tiene conocimiento del reglamento interno de convivencia?	48 % no; 28 % no sabe si existe; 24 % sí	Alto nivel de desconocimiento normativo.	Las reglas no se respetan cuando no se conocen, y eso afecta cómo conviven los vecinos y cómo se resuelven los conflictos.	
Cumplimiento normativo	¿Sabe en qué consiste el régimen en condominio?	68 % no; 32 % sí	La mayoría desconoce el marco legal que regula su forma de habitar.	Evita que los vecinos se apropien del modelo de condominio y complica que cumplan sus derechos y obligaciones.	

Cohesión social y convivencia	¿Qué problemáticas sociales aquejan a su sección?	34.8 % no hay actividades de convivencia; 26.1 % no hay talleres culturales; 21.7 % prefiere no convivir; 17.4 % relación complicada con mis vecinos	Predominan la falta de interacción y redes de apoyo vecinal.	Esto evita que haya unión entre los vecinos y limita el trabajo en equipo.	
Cohesión social y convivencia	¿Acostumbra hacer uso de sus parques y demás áreas compartidas?	80 % no; 20 % sí	Bajo uso de los espacios compartidos, posiblemente por inseguridad, deterioro o desinterés.	Si no hay apropiación del lugar, el entorno se daña y se pierde la unión entre las personas.	
Gestión comunitaria	¿Conoce a los miembros de la mesa directiva?	35 % sí; 65 % no	Se percibe una desconexión entre condóminos y representantes.	Complica la organización y hace que los vecinos no confíen tanto en sus representantes.	

Gestión comunitaria	¿Está satisfecho con el trabajo que realizan los integrantes de mesa directiva?	54.2 % regular; 29.7 % satisfecho; 8.3 % insatisfecho; 8.3 % Muy satisfecho	Percepción moderadamente positiva pero sin un respaldo fuerte.	Se necesita mayor claridad en los informes y difusión de las actividades comunitarias.	
Gestión comunitaria / participación	¿Con quién acude primero cuando hay algún conflicto vecinal o de servicio público?	47.8 % mesa directiva; 34.8 % con nadie; 17.4 % autoridades	La mesa directiva sigue siendo la primera opción, pero un alto porcentaje se siente desamparado.	Se deben fortalecer los mecanismos de solución de conflictos y generar confianza por parte de las autoridades de gobierno.	
Sentido de pertenencia (identidad colectiva)	¿Se siente identificado con su sección o fraccionamiento?	39.1% sí; 60.9% no	Predomina una débil identificación de los habitantes con su entorno habitacional.	Si los vecinos no se sienten parte del lugar, participan menos y no se involucran en cuidarlo o mejorarlo.	

Los resultados reflejados en la tabla 22 permiten identificar un conjunto de problemáticas asociadas a la cultura condominal en la Sección 1. La baja participación comunitaria, el

escaso conocimiento del reglamento interno y la limitada corresponsabilidad entre habitantes y autoridades muestran una estructura comunitaria débil, poco fortalecida y con bajos niveles de organización. A esto se suma un escaso sentido de pertenencia, donde una parte importante de la población no se siente identificada con su entorno ni motivada a realizar trabajo en equipo. Estos factores inciden directamente en el deterioro del espacio común, en la desconfianza hacia los representantes vecinales y en la baja apropiación del régimen condominal.

Diagnóstico cualitativo de la cultura condominal en la Sección 1 (2022)

La siguiente tabla resume el diagnóstico cualitativo de la cultura condominal en la Sección 1, estructurado con base en las dimensiones previamente analizadas en este capítulo, como la organización vecinal, la participación comunitaria, la gestión comunitaria y el papel de las autoridades municipales (Tabla 23). El análisis pone en evidencia una participación vecinal limitada, acompañada de dificultades en la renovación de liderazgos y de una mesa directiva con escasa capacidad de convocatoria. Asimismo, se constata un bajo conocimiento por parte de los condóminos sobre las normas y obligaciones que implica el régimen en condominio. A estos factores se suma una respuesta institucional débil, ya que las autoridades municipales han mostrado desinterés o evasión ante las problemáticas heredadas, sin asumir un compromiso claro con la mejora del entorno.

Tabla 23. Diagnóstico cualitativo de la cultura condominal en la sección 1

Dimensión	Descripción breve	Principales hallazgos	Nivel observado	Observaciones relevantes
Participación comunitaria	Involucramiento de los condóminos en asambleas y actividades comunitarias	Escasa participación en reuniones y en procesos de toma de decisiones	Bajo	La apatía y la desconfianza hacia autoridades han debilitado la participación
Organización vecinal	Existencia y funcionamiento de mesas directivas y comités	Existe mesa directiva, pero opera con dificultad y escaso respaldo	Medio-Bajo	Falta de continuidad en la organización y poca renovación de liderazgos en la representación vecinal.
Corresponsabilidad	Cumplimiento de deberes comunes (cuotas, mantenimiento, limpieza)	Muchos habitantes no pagan cuotas ni colaboran con el mantenimiento	Bajo	Las viviendas invadidas o rentadas afectan el sentido de corresponsabilidad
Cumplimiento normativo	Respeto al reglamento interno y normas urbanas	Alta tasa de modificaciones a fachadas, ampliaciones no autorizadas	Bajo	No hay mecanismos efectivos para sancionar incumplimientos
Cohesión social y convivencia	Calidad de relaciones entre vecinos, solidaridad y resolución de conflictos	Convivencia limitada, conflictos frecuentes y bajo sentido de comunidad	Bajo	la falta de tiempo para convivir, además de las tensiones por deficiencias servicios públicos y problemas
Gestión comunitaria	Capacidad de autogestión para resolver problemas y canalizar demandas	Gestión limitada ante gobiernos; trámites sin respuesta	Medio	Frustración ante autoridades por falta de atención sostenida
Sentido de pertenencia	Sentido de pertenencia y apropiación del entorno compartido	Bajo sentido de pertenencia; desinterés por preservar espacios comunes	Bajo	La imagen urbana deteriorada afecta negativamente el arraigo vecinal

En conjunto, el diagnóstico cuantitativo y cualitativo evidencian la necesidad de implementar estrategias orientadas a fortalecer la organización vecinal, fomentar la corresponsabilidad y reconstruir los vínculos sociales como elementos clave para mejorar la habitabilidad urbana de la Sección 1. En conjunto, el diagnóstico evidencia que la cultura condominal en la Sección 1 se encuentra en un estado de vulnerabilidad, caracterizado por una débil organización vecinal, una baja participación comunitaria y un entorno físico en deterioro.

Esta situación no solo obstaculiza el fortalecimiento del tejido social, sino que también compromete seriamente los procesos de mejora de la habitabilidad urbana, al limitar la capacidad de autogestión y corresponsabilidad de la sección.

Durante el trabajo de campo se recopilaron diversas expresiones y percepciones de los habitantes, las cuales permitieron identificar aspectos clave sobre su experiencia cotidiana, sus problemáticas y su relación con el entorno urbano:

“No tengo tiempo para ir a las asambleas, porque tengo que trabajar, si no como pago mi vivienda”

“La presidenta de mesa directiva se quiere creer la dueña de la Sección, quiere imponer reglas”

“¡Otra señora queriendo mandar como si supiera de administración! Mejor que se vaya a lavar sus trastes”

“Esta es mi casa y hago lo que quiero”

“¿Para qué voy a las asambleas si nunca hacen nada?”

“Yo vivo aquí, pero no me interesa meterme en otros asuntos.”

“¿Por qué voy a pagar mantenimiento si otros no pagan?”

“Los de la mesa directiva sólo quieren robar.”

“¡Para lo que hace la presidenta de mesa directiva, mejor no pago nada!”

“No me interesa el mantenimiento, yo arreglo lo mío, lo de afuera de mi casa ya no me interesa.”

4.3 El papel del líder vecinal y sus atributos clave

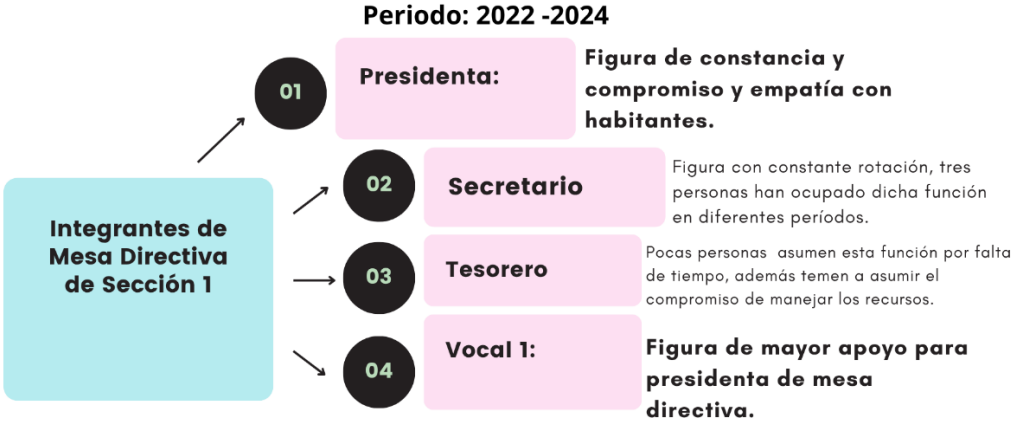
Es importante mencionar que algunos vecinos han mostrado actitudes que podrían estar influidas por el hecho de que la presidenta de la mesa directiva es mujer. En varios casos, ha sido objeto de agresiones verbales con tintes machistas, así como de exigencias desmedidas, en las que se le exige la responsabilidad absoluta de resolver todos los problemas de la sección. Estas expectativas se presentan a pesar de que la presidenta

actúa sin el respaldo suficiente por parte de la comunidad y con recursos económicos muy limitados, ya que la aportación voluntaria por vivienda asciende únicamente a \$60.00 pesos, sin una cuota fija establecida. "Cabe mencionar que dicha cuota fue establecida mediante una minuta de acuerdos durante la asamblea ordinaria de 2024. Esto debido a que, al inicio del presente trabajo de investigación, los condóminos no realizaban aportaciones económicas para el mantenimiento; únicamente, de manera esporádica, contribuían en especie con materiales como lámparas, pintura u otros insumos para reparar o conservar las áreas comunes.

En cuanto a la mesa directiva, está conformada por una presidenta, una secretaria, un tesorero y un vocal. El liderazgo vecinal ha estado encabezado por la C. Mónica Alcántara durante el periodo 2022–2024, y fue reelegida en la asamblea ordinaria de 2024 como reconocimiento a los resultados obtenidos durante su gestión. Dicho reconocimiento se atribuye, en gran medida, a su constancia, compromiso y a los vínculos generados en el marco del presente trabajo de investigación con asociaciones civiles y con la BUAP.

Los demás integrantes, particularmente el vocal Agustín Galicia, han sido clave en el funcionamiento de la mesa directiva. Su participación ha sido especialmente valiosa, ya que conoce el origen de la Sección 1 al haber formado parte del personal de Casas Geo, empresa responsable de la construcción del fraccionamiento Misiones de San Francisco. No obstante, en los cargos de tesorero y secretaria se ha presentado una constante rotación, principalmente debido a la falta de tiempo de quienes los han ocupado y, en el caso específico de la tesorería, por la renuencia a asumir responsabilidades relacionadas con el manejo de recursos económicos. La Figura 27 muestra la integración de la mesa directiva de la Sección 1 y el papel que desempeña actualmente cada uno de sus integrantes.

Figura 27. Características de la mesa directiva de Sección 1 (Cabrera, 2024)



Diversos manuales de organización vecinal coinciden en señalar una serie de características fundamentales que deben reunir los líderes vecinales. La ausencia de estos atributos dificulta que una mesa directiva asuma con eficacia responsabilidades de gestión, organización comunitaria y establecimiento de vínculos con actores e instituciones clave.

Para ejercer un liderazgo efectivo se requiere, ante todo, compromiso, disposición para aprender los principios del régimen en condominio, y la posibilidad real de dedicar tiempo suficiente a los asuntos del fraccionamiento o colonia que representa. De lo contrario, se corre el riesgo de debilitar la cultura condominal, lo que repercute negativamente en la calidad de la vida comunitaria y en la habitabilidad urbana.

La siguiente tabla presenta las características que deben cumplir los líderes vecinales según diversos manuales de organización comunitaria.

Tabla 24. Elementos clave del liderazgo vecinal en la gestión comunitaria

Rasgo / Competencia	Descripción	Referencia APA
Legitimidad y reconocimiento comunitario	Es reconocido por la comunidad, goza de confianza, y su elección es resultado del respaldo vecinal.	Policía Comunitaria AZV (2014)
Vocación de servicio y compromiso social	Trabaja por el bien común , promueve el desarrollo del entorno, actúa con sentido de comunidad.	Anónimo (s.f.)
Honestidad y valores éticos	Tiene integridad, transparencia, y coherencia entre lo que piensa, dice y hace .	Red de Formación Ciudadana (s.f.)
Capacidad de organización y coordinación	Sabe planear , estructurar acciones, coordinar equipos y delegar tareas eficientemente.	Gobierno del Distrito Federal (s.f.)
Habilidades de comunicación efectiva	Escucha activamente, expresa ideas con claridad, facilita el diálogo y evita conflictos .	Anónimo (s.f.)
Capacidad para resolver conflictos de manera pacífica	Promueve el consenso , la negociación y la solución constructiva de diferencias.	Policía Comunitaria AZV (2014)
Liderazgo participativo y empoderamiento colectivo	No impone decisiones, motiva la participación de otros y distribuye el liderazgo.	Anónimo (s.f.)
Visión integral y pensamiento estratégico	Tiene claridad sobre los problemas de la comunidad y una visión de largo plazo para su transformación.	Red de Formación Ciudadana (s.f.)
Constancia, responsabilidad y disposición a la acción	Da seguimiento a las tareas , mantiene el compromiso y acompaña las acciones de la comunidad.	Red de Formación Ciudadana (s.f.)
Capacidad para generar alianzas y relaciones institucionales	Articula con asociaciones civiles, universidades o gobierno para beneficiar a la comunidad.	Usuario anónimo (2023)

Fuente: Elaboración propia con base en la literatura revisada

La tabla presenta un resumen de las características esenciales que, según diversos manuales de organización vecinal, debe poseer un líder comunitario para desempeñar su función de manera eficaz. Se destaca que un líder legítimo y reconocido por la comunidad es fundamental para generar confianza y respaldo en las decisiones de los habitantes.

Asimismo, la vocación de servicio y el compromiso social son partes fundamentales, pues orientan las acciones hacia el bien común y no hacia intereses personales. La honestidad y los valores éticos, como la transparencia y la coherencia, refuerzan la credibilidad del líder ante los vecinos. Además, la capacidad de organización y de coordinación permite al líder estructurar y delegar tareas, facilitando el trabajo en equipo y el cumplimiento de objetivos. Las habilidades de una buena comunicación, junto con la capacidad para resolver conflictos de forma pacífica, son sumamente importantes para mantener la armonía y promover la participación activa de la comunidad.

El liderazgo participativo y el empoderamiento comunitario resaltan la importancia de no imponer decisiones, sino de motivar e involucrar a los vecinos en los procesos de gestión y mejora de su fraccionamiento. El líder piensa en todo para evitar problemas a futuro.

Finalmente, la constancia y responsabilidad aseguran el seguimiento de las acciones emprendidas, mientras que la capacidad para establecer vínculos con actores externos amplía las oportunidades y recursos disponibles para su comunidad. En conjunto, estos elementos constituyen el perfil ideal para fortalecer la organización vecinal y mejorar la calidad de vida en las colonias y fraccionamientos.

4.4 Relación entre cultura condominal y habitabilidad urbana, según la percepción de los habitantes en 2022

En los fraccionamientos construidos bajo el régimen en condominio, como es el caso de la Sección 1 de Misiones de San Francisco, es muy importante que exista una buena cultura condominal. Esto significa que los vecinos conozcan las reglas internas de convivencia, participen en las actividades comunes, colaboren con sus representantes y se hagan responsables del cuidado de los espacios compartidos.

Cuando estas prácticas no se llevan a cabo, el entorno comienza a deteriorarse. Se descuidan los parques, no se da mantenimiento a las áreas comunes, aumentan los conflictos entre vecinos y también los problemas de seguridad. Todo esto afecta

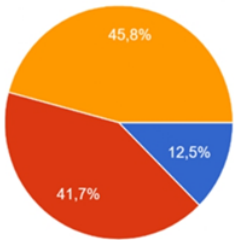
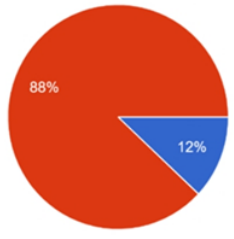
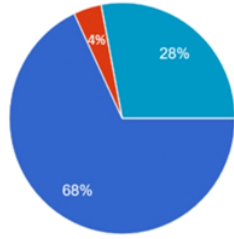

directamente la habitabilidad urbana, es decir, que el lugar pueda brindar buenas condiciones de vida, tanto dentro de las viviendas como en el entorno que las rodea.

Por eso, esta investigación considera que mejorar la cultura condominal es esencial para lograr una comunidad más organizada y segura. Analizar esta relación permite entender por qué el estado de los espacios públicos y la convivencia vecinal están tan relacionados, y por qué es urgente fortalecer el sentido de corresponsabilidad entre vecinos y autoridades de gobierno.

La siguiente tabla resume las principales percepciones de la comunidad respecto a la habitabilidad urbana, interpretadas a través de indicadores clave vinculados con la corresponsabilidad, organización vecinal, calidad del entorno urbano y disposición comunitaria para la mejora. La información obtenida permite identificar patrones sociales que inciden directamente en el estado físico, ambiental y funcional de los espacios comunes.

Tabla 25. Percepción vecinal de la habitabilidad urbana y la corresponsabilidad comunitaria en la Sección 1 (Cabrera, 2024)

Indicador	Resultado cuantitativo	Resultado predominante	Interpretación general	Gráfica
¿Vecinos deberían compartir la responsabilidad del entorno?	68% sí / 32% no	Alta aceptación del deber compartido	La mayoría reconoce la corresponsabilidad como base para mejorar el entorno, lo que revela conciencia comunitaria pese a la baja organización existente.	<p>A pie chart with two segments: a large blue segment representing 68% and a smaller red segment representing 32%.</p>
¿Está satisfecho con el estado de los espacios comunes?	60.9% no / 39.1% sí	Insatisfacción generalizada	Predomina una percepción negativa sobre el estado físico del entorno urbano, señalando deterioro y abandono de espacios públicos.	<p>A pie chart with two segments: a large blue segment representing 60.9% and a smaller red segment representing 39.1%.</p>
¿Los espacios públicos son seguros?	62.5% no / 25% a veces / 12.5% sí	Inseguridad percibida	Se identifica una fuerte percepción de inseguridad, lo cual afecta el uso y apropiación de los espacios compartidos.	<p>A pie chart with three segments: a large red segment (62.5%), a medium orange segment (25%), and a small blue segment (12.5%).</p>
¿Cuál es el mayor problema del entorno urbano de su sección?	36% inseguridad / 20% servicios públicos deficientes / 12% parques descuidados / 16% invasión de viviendas / 8% invasión de áreas compartidas / 2.5% vaso regulador y canales de riego contaminados / 2.5% graffitis en espacio público	Inseguridad y deterioro urbano	Los principales problemas percibidos se relacionan con la inseguridad, deficiencia de servicios y deterioro físico del entorno.	<p>A pie chart with seven segments of varying sizes and colors: blue (36%), red (20%), cyan (16%), orange (12%), green (8%), pink (2.5%), and light green (2.5%).</p>

¿Qué tan accesibles son los servicios públicos?	12.5% muy accesibles / 45.8% poco accesibles / 41.7% inaccesibles	Percepción de deficiencia en servicios	Casi 90% considera que el acceso a servicios públicos es limitado o muy deficiente, lo cual refuerza la idea de vulnerabilidad urbana.	
¿Cómo califica el medio ambiente de su sección?	12% bueno / 88% malo (contaminación visual, auditiva, etc.)	Mala calidad ambiental	El entorno es percibido como ambientalmente degradado, lo que afecta directamente la calidad de vida y la habitabilidad.	
¿Mejorar la organización vecinal puede mejorar el entorno urbano?	68% sí / 28% no / 4% no sabe	Correlación reconocida entre organización y entorno	La mayoría identifica que una mejor organización vecinal podría tener efectos positivos sobre la habitabilidad urbana.	
¿Estaría dispuesto a participar en actividades vecinales para mejorar su sección?	100% sí	Total disposición comunitaria	Existe una alta disposición a colaborar, lo que representa una oportunidad para fortalecer la cultura condominal y generar acciones de mejora comunitaria.	

Los resultados obtenidos a partir de las encuestas aplicadas en 2022 a los habitantes de la Sección 1 de Misiones de San Francisco evidenciaron una serie de problemáticas asociadas a la habitabilidad urbana, vinculadas estrechamente con la débil cultura condominal existente en la zona. La mayoría de los encuestados reconoce la importancia de compartir responsabilidades para el cuidado del entorno (68 %), y considera que mejorar la organización vecinal podría tener un efecto positivo en la calidad urbana. Sin embargo, también se refleja un alto nivel de insatisfacción con el estado de los espacios comunes (60.9 %), una percepción generalizada de inseguridad en parques y áreas públicas (62.5 %) y una clara deficiencia en la accesibilidad a servicios públicos como el alumbrado, el agua y la recolección de basura (87.5 % los consideran poco accesibles o inaccesibles).

Además, un porcentaje significativo (88 %) considera que el medio ambiente en su sección es malo, lo que refuerza la idea de un entorno urbano deteriorado. También es relevante que el 68 % atribuya dicho deterioro a la falta de organización vecinal y baja participación, lo cual sugiere una clara relación entre los factores sociales y del entorno. A pesar de ello, la disposición para participar en actividades de mejora para su sección es alta (100 %), lo que representa una valiosa oportunidad para generar estrategias de fortalecimiento de la cultura condominal.

En conjunto, los datos reflejan una comunidad consciente de sus problemas, pero con un potencial de acción colectiva aún no aprovechado. Esta situación refuerza la percepción de la necesidad de intervenir no sólo en lo físico, sino también en lo social y organizacional, promoviendo una cultura condominal más fortalecida como base para mejorar la habitabilidad urbana.

4.5 Casos ejemplares de cultura condominal en régimen condominal

Con el objetivo de enriquecer el análisis realizado en la Sección 1 del Fraccionamiento Misiones de San Francisco, se consideró pertinente la inclusión de casos análogos que, si bien se desarrollan en contextos y en temporalidades diferentes, comparten similitudes importantes en cuanto al deterioro urbano, la débil cultura condominal y la limitada organización vecinal. Estos casos permiten ampliar la reflexión sobre posibles soluciones y comprender mejor los factores que influyen en el panorama del caso de estudio.

El caso de la Asociación vecinal Jardines del Sol

La Asociación Vecinal de Jardines del Sol es un caso ubicado en Zapopan, Jalisco que ejemplifica cómo la organización vecinal puede surgir como una respuesta directa al abandono de las autoridades de gobierno, a la apatía de los habitantes y al progresivo deterioro urbano. Este conjunto habitacional, comenzó a presentar graves problemas como inseguridad, vandalismo, deterioro de áreas verdes y abandono de espacios comunes. Ante esta situación, un grupo de habitantes decidió organizarse formalmente para recuperar y mejorar su entorno (Safa & Ramírez, 2010).

En el caso de estudio documentado por Safa y Ramírez (2010), se destaca el papel central del líder vecinal como un agente clave en la cohesión social y en el mantenimiento de la imagen urbana del fraccionamiento. Los autores subrayan diversas estrategias impulsadas por la mesa directiva para mejorar la convivencia y el entorno, aunque también

reconocen los desafíos que enfrentaron, principalmente la apatía de una parte considerable de los habitantes y la limitada respuesta de las autoridades gubernamentales.

A continuación, se presentan fragmentos seleccionados de dicho trabajo, los cuales resultan particularmente reveladores sobre las causas del debilitamiento en la participación comunitaria. No obstante, también evidencian cómo, gracias al liderazgo vecinal y al compromiso de un pequeño grupo de residentes activos, el fraccionamiento ha logrado mantener ciertas mejoras a lo largo del tiempo.

“Según Trinidad (2010), la falta de participación se debe en gran parte a una deficiente formación en valores desde el hogar y la escuela. A pesar de que se han intentado diversas estrategias, la apatía persiste: solo cerca del 40% de las 1,500 familias participa. Comenta que **muchas personas no se involucran ni cumplen con sus responsabilidades, como pagar cuotas, debido a una cultura de desinterés y falta de compromiso cívico. Señala además que quienes sí participan suelen ser personas mayores**”.

“En palabras de María Gemma (2010), **el presidente actual ha hecho un gran trabajo. Gracias a su esfuerzo constante, se ha mejorado mucho el mantenimiento del lugar**: alumbrado, recolección de basura, señalética, entre otros. La colonia nunca había estado tan bien ni tan tranquila como ahora. El presidente Ludger es una persona muy dedicada, llega desde temprano y atiende incluso por las noches. **Es alguien con calidad humana, educado, que escucha a los vecinos, y aunque no es originario del país, se ha comprometido mucho. Además, las personas que lo apoyan lo hacen sin recibir ningún pago**”.

Los vecinos denunciaron corrupción y falta de transparencia por parte de las autoridades, quienes ofrecían respuestas evasivas y contradictorias ante las solicitudes de apoyo y solución planteadas al gobierno municipal. Esta situación generó una fuerte desconfianza entre los habitantes. Como mencionó una vecina: “En un sistema justo y sin corrupción esto no pasaría, pero aquí, aunque se recurra a la vía legal, no se respeta” (Safa & Ramírez, 2010).

Otra de las estrategias implementadas por los vecinos fue transformar la asociación vecinal en una asociación civil, con el objetivo de fortalecer su capacidad de gestión legal frente a los problemas del fraccionamiento. Como asociación vecinal, los integrantes de la mesa directiva tenían facultades limitadas, lo que les impedía actuar jurídicamente ante abusos por parte de actores externos (Safa & Ramírez, 2010).

A continuación, se presenta la tabla de contenido, la cual describe de manera puntual los principales elementos que conforman dicho caso análogo, incluyendo las características generales de la habitabilidad urbana y los retos que enfrenta la organización vecinal en el fraccionamiento Jardines del Sol.

Tabla 26. El caso de Jardines del Sol, Zapopan, Jalisco, México

Categoría	Descripción
Ciudad y país	Zapopan, Jalisco, México
Características	Su origen fue en 1985 aproximadamente , según los habitantes se caracterizaba por tranquila, limpia y bonita, sin delincuencia, ruido o tráfico pesado . Hasta el año 2010 , existían mil quinientas viviendas, la mayoría de interés social con aproximadamente 5 mil habitantes, en dicho año ya presentaban deterioro urbano y baja cohesión social.
Problemáticas	Abandono de los espacios públicos, altos niveles de inseguridad y actos de vandalismo, una participación vecinal escasa, la falta de una estructura organizada de representación vecinal y la ausencia de vínculos con autoridades de gobierno. Estas condiciones afectaron negativamente tanto la calidad del entorno urbano como la cohesión social del fraccionamiento.
Objetivos	Mejorar la calidad de vida en Jardines del Sol mediante la participación vecinal , fomentando el pago puntual de cuotas y la asistencia a asambleas. También buscaban frenar cambios en el uso de suelo, exigir mejores servicios públicos (como basura, vigilancia y alumbrado) y evitar construcciones comerciales que afectaran la habitabilidad del fraccionamiento.
Estrategias o metodología de mejora	Promoción de cultura de cuidado del medio ambiente: Limpieza de parques una vez a la semana, distribución de árboles gratuitos a los que pagaran sus cuotas de mantenimiento a tiempo, distribución de boletines para el cuidado del agua y medio ambiente. Para aumentar la participación comunitaria: Se nombraron a representantes por manzana para ser vínculo entre vecinos y mesa directiva general , se realizó un censo de viviendas para tener la información de jefes de familia, como nombre, correo y número de teléfono, estos fueron los medios oficiales de información. Para fomento a la cultura vecinal y tejido social se llevaron a cabo: conjunto de conciertos de guitarra y de villancicos navideños, clases de cocina. Uno de los objetivos, aún no cumplido, era la construcción de un centro cultural para la colonia.
Resultados	Se logró incrementar el número de vecinos que aportaban sus cuotas, en 2008 se lograron aportaciones del 53% de las 1,500 familias. Sin embargo, la asistencia a las asambleas siguió siendo escasa. Algunas autoridades municipales asistieron a las asambleas para tratar con ellos los problemas que acontecen en Jardines del Sol.

Fuente: Elaboración propia con base en Safa & Ramírez (2010)

El caso de Jardines del Sol muestra claramente cómo la falta de ética y de transparencia por parte de las autoridades municipales afectan la confianza y la participación de los vecinos en la organización comunitaria. Sin embargo, a pesar de estas dificultades, la comunidad logró fortalecerse al transformar su organización vecinal en una asociación civil, lo que les permitió actuar legalmente y defender mejor sus intereses frente a amenazas externas. Este ejemplo destaca la importancia de contar con liderazgos comprometidos, estrategias bien definidas y un respaldo legal adecuado para construir una cultura condominal que impulse la convivencia, aunque aún prevalezca la apatía por parte de algunos habitantes.

Tanto el caso de Jardines del Sol como la Sección 1 de Misiones de San Francisco muestran desafíos similares relacionados con la baja participación vecinal, dificultades en la organización comunitaria y problemas en la relación con las autoridades municipales. En ambos casos, la apatía y la falta de compromiso de una parte significativa de los habitantes limitan el fortalecimiento de la cultura condominal. Sin embargo, mientras Jardines del Sol logró avanzar mediante la transformación de su asociación vecinal en una organización civil con capacidad legal para defender sus intereses, en la Sección 1 esta transición no se ha concretado, lo que ha dificultado la gestión y la respuesta ante problemáticas como el deterioro urbano y la inseguridad. Estas diferencias resaltan la importancia de contar con un liderazgo sólido y estrategias legales claras para promover una mayor cohesión social y habitabilidad urbana.

El caso del Conjunto habitacional Acanto, Colombia

Colombia se ha posicionado como uno de los países con mayor difusión de la cultura condominal, según lo señaló el Lic. Carlos España, instructor vecinal de la Procuraduría Social de la Ciudad de México (PROSOC). De acuerdo con un reportaje emitido por Noticias Caracol en 2019, en Colombia predomina el régimen de Propiedad Horizontal (P.H.), equivalente en México a la Propiedad en Condominio.

Sin embargo, este modelo de vivienda enfrenta múltiples desafíos. El principal problema reportado por los residentes es la inseguridad pública, seguida de conflictos relacionados con el uso inadecuado de los espacios comunes y el ruido excesivo durante la noche. Además, se presenta una baja participación en las asambleas vecinales, principalmente porque muchos propietarios no disponen del tiempo necesario para asistir. Otro aspecto preocupante es la falta de ética por parte de algunos administradores, quienes, además de ausentarse de las reuniones, no presentan cuentas claras y los recursos recabados por concepto de cuotas no se ven reflejados en mejoras visibles para los conjuntos habitacionales.

Asimismo, un problema estructural es la falta de información de los compradores respecto al régimen de Propiedad Horizontal. Muchos adquieren vivienda sin conocer sus implicaciones legales y normativas, lo que conlleva al incumplimiento de reglas básicas, como la modificación de fachadas, el uso inadecuado de balcones como bodegas o el hábito de colgar ropa en áreas comunes como las cocheras. (Noticias Caracol, 2019).

La mayor parte de la población en Colombia vive bajo el régimen horizontal, tan solo en Bogotá el 65% de la población vive bajo este régimen, dicha forma de dominio consiste en que el titular tiene derechos de propiedad exclusiva sobre su vivienda, y derechos de

copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. El régimen horizontal tiene la finalidad de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles, además de que todo fluya en armonía social de la propiedad. La Ley que rige a este régimen es denominada Ley 675 de 2001, establece cinco principios orientadores en su Artículo 2: 1) función social y ecológica de la propiedad; 2) convivencia pacífica y solidaridad social; 3) respeto de la dignidad humana; 4) libre iniciativa empresarial; 5) derecho al debido proceso (Salamanca, 2016).

Según una publicación de periodismo publico indicó que uno de los conjuntos habitacionales con mayor densidad de vivienda y de población es el Residencial Acanto, en 2012 el presidente Juan Manuel Santos entregó 507 viviendas en la urbanización Acanto de Ciudad Verde a las familias damnificadas por la ola invernal 2010-2011, al inicio las familias se encontraban conformes y gustosas por la confortabilidad de su vivienda. Sin embargo, con el tiempo fue complicada la convivencia entre vecinos y vivir acatando reglamentos (Periodismo público, 2014).

La investigación de dicha publicación refleja las siguientes inconformidades de vecinos de Acanto:

“La verdad yo estoy acostumbrada a vivir en una casa grande, sin pagar administración, sin normas de convivencia, servicios públicos baratos, en otras palabras, uno hace lo que quiere”.

“Yo duré viviendo 12 años en El Arroyo y allá nunca nos tocó pagar una administración o que nos prohibieran hacer esto o aquello. Creo que eso es lo más duro que nos ha tocado enfrentar aquí”.

“Yo vivo con mis tres hijos y la verdad hay días complicados, no es fácil. No niego que el apartamento es muy bonito, afuera bien pavimentado, no se inunda, pero lo poco que uno consigue se va para pagar administración y servicios”.

“Yo vivo en Acanto y estoy muy inconforme con el antiguo administrador porque no cumplió con sus funciones. Fuimos atropellados y ahora estamos en un problema porque no ha entregado cuentas; nos van a quitar la vigilancia y a cortar los servicios por culpa del señor. Nunca se preocupó por mantener limpia la zona, no venía, era grosero con la gente... quisiera que hubiera justicia”

No obstante, hay quienes consideran que el cambio valió la pena, que, aunque ha sido complicado seguir las normas de convivencia, pero lo vale por el estilo y la nueva y mejor

calidad de vida. En la siguiente tabla se presenta un resumen del estudio de caso del Conjunto Residencial Acanto, basado en el trabajo de investigación desarrollado por Salamanca, L. (2016). Este autor trabajó con un total de 768 familias utilizando la metodología de Investigación-Acción Participativa (IAP), con el objetivo de promover el empoderamiento vecinal. Para ello, se llevaron a cabo talleres teórico-prácticos orientados a informar a los habitantes sobre sus derechos y obligaciones como ciudadanos, así como a capacitar a los líderes vecinales en temas clave para fortalecer los procesos de administración y gestión del fraccionamiento. La tabla expone las principales características y los ejes estratégicos que guiaron la intervención comunitaria en Acanto.

Tabla 27. La cultura condominal en Estudio de caso: Residencial Acanto, Colombia

Categoría	Descripción
País	Colombia
Característica	Vivienda social, con 46 m ²
Problemática	Problemáticas en las relaciones de vecindad en el régimen de propiedad horizontal, como: amenazas, insultos y agresiones físicas, vecinos, ruido excesivo, conflicto por tenencia irresponsable de mascotas, manejo irresponsable de basuras y de parqueaderos. Según el autor, dichos problemas aumentaron entre el año 2013 y 2014.
Objetivo	Construir un modelo de convivencia urbana, a partir de un cambio cultural desde el hábitat de la población vulnerable de la vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal.
Metodología	Metodología Investigación-Acción Participativa (IAP), directamente con la comunidad, a través de una gestión social, con la finalidad de una aplicación universal de talleres teórico-prácticos dirigidos a habitantes para su conocimiento de derechos y obligaciones. Según el autor, también se impartieron talleres líderes internos para fortalecer la cultura de la gerencia social.
Resultados	Según el autor, se logró un cambio positivo en la cultura ciudadana, además de ser un ejemplo de inclusión social ya que pudieron generar fuentes de empleo para habitantes con discapacidad.

Fuente: Elaboración propia con base en Salamanca (2016)

En el presente estudio de caso se han identificado diversas similitudes con este trabajo de investigación, principalmente en las complicaciones de la convivencia vecinal, la dificultad para respetar normas internas y en el incumplimiento pagos de cuotas de mantenimiento.

Entre los factores coincidentes destaca la limitada disponibilidad económica de muchos condóminos, lo que ocasiona la morosidad, así como la falta de tiempo para participar en asambleas o actividades comunitarias. Asimismo, se observa una actitud de apatía o desconfianza hacia las figuras de representación vecinal o administrativa. Es importante señalar que, a diferencia del caso de Acanto, en Sección 1 nunca se ha contratado formalmente a un administrador profesional de condominios; en su lugar, las

funciones de gestión han sido asumidas voluntariamente por los integrantes de las mesas directivas en turno, lo que también ha limitado la continuidad adecuada de los procesos administrativos y sobre todo de lo que marca la ley de condominio.

4.6 Conclusión

En la Sección 1 de Misiones de San Francisco, la percepción de la habitabilidad urbana y la corresponsabilidad comunitaria evidencia deficiencias significativas en la cultura condominal. Factores como la limitada educación cívica, el predominio del individualismo, la escasa organización vecinal, la participación comunitaria débil, la administración desarticulada, la falta de mecanismos de sanción efectivos, la ineficiencia de las autoridades y el desconocimiento del régimen en condominio han impactado negativamente la calidad de vida y la cohesión social.

Estos elementos coinciden con lo señalado por diversos autores, quienes destacan que tales condiciones debilitan la vida colectiva y dificultan la gestión armónica de los espacios comunes. Por tanto, los hallazgos de este capítulo permiten identificar los principales retos para fortalecer la cultura condominal y constituyen una base sólida para la elaboración de alternativas que mejoren la habitabilidad urbana en la Sección 1.

CAPÍTULO 5. ALTERNATIVAS PARA FORTALECER LA CULTURA CONDOMINAL DE LA SECCIÓN 1 DE MSF.

Este capítulo presenta la evaluación y los resultados de las alternativas implementadas para fortalecer la cultura condominal en la Sección 1 de Misiones de San Francisco. Las propuestas diseñadas fueron puestas en práctica con la participación activa de los habitantes, lo que permitió observar y medir su impacto en la convivencia, la organización vecinal y el uso adecuado de los espacios comunes.

La mayoría de las acciones generaron efectos positivos, reflejándose en una mayor corresponsabilidad, cohesión comunitaria y mejor cuidado del entorno. Asimismo, se identificaron áreas de oportunidad que ofrecen aprendizajes valiosos para el diseño de futuras estrategias. En conjunto, este capítulo expone tanto los logros alcanzados como los desafíos pendientes, aportando un análisis integral que contribuye a consolidar una cultura condominal más sólida y sostenible.

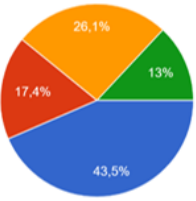
5.1 Evaluación y diagnóstico de alternativas para fortalecer la cultura condominal

Este apartado presenta un diagnóstico de las alternativas planteadas para fortalecer la cultura condominal en la Sección 1, con el propósito de lograr una mejora en habitabilidad urbana. Las propuestas surgieron a partir del análisis de los resultados obtenidos en la encuesta aplicada en 2022, con una muestra de 25 habitantes, complementada con observaciones de campo. A través de este ejercicio se identificaron fortalezas, debilidades y patrones de comportamiento que influyen directamente en la convivencia, el uso de las áreas comunes y la calidad del entorno urbano. Asimismo, el diagnóstico permitió evaluar el grado de conocimiento y conciencia que tienen los condóminos sobre el régimen de propiedad en condominio. Con esto se busca también establecer las bases para diseñar actividades orientadas al fortalecimiento de la cultura condominal con corresponsabilidad.

En la siguiente gráfica se presenta el porcentaje de respuestas sobre las actividades que los vecinos consideran importantes para fortalecer el sentido de comunidad, fomentar el uso de las áreas comunes y mejorar la organización vecinal. Esta información se complementa con los resultados del diagnóstico de la cultura condominal y del diagnóstico de percepción sobre la habitabilidad urbana y la corresponsabilidad comunitaria, donde se destaca que el 100 % de los encuestados están dispuestos a participar en acciones que

mejoren su entorno, especialmente considerando que el 34.8 % percibe un nivel bajo de convivencia entre vecinos.

Tabla 28. Alternativas propuestas con base a resultado de encuestas aplicadas en 2024
(Cabrera, 2024)

Pregunta de la encuesta	Respuestas (alternativas propuesta)	Porcentaje (%)	Observaciones	Gráfica
¿Qué tipo de alternativas considera más útiles para fortalecer la convivencia vecinal?	Actividades recreativas/comunitarias (cine, ferias, posadas, etc.)	43.5 %	Son preferidas por su impacto positivo en el tejido social.	
	Talleres informativos sobre derechos y obligaciones condominales	26 %	Resaltan la necesidad de mayor conocimiento sobre el régimen.	
	Jornadas de limpieza en áreas comunes (parques y canchas)	17.4 %	Relacionan la acción comunitaria con la mejora del entorno.	
	Talleres de capacitación para líderes vecinales	13 %	Menor porcentaje, pero muy importante para una gestión vecinal más efectiva.	

La gráfica muestra las preferencias de los habitantes de Sección 1 sobre las actividades que consideran más útiles para fortalecer la cultura condominal y mejorar la convivencia vecinal. El 43.5 % expresó interés en realizar actividades recreativas o comunitarias como funciones de cine, torneos, pláticas comunitarias y posadas, al considerarlas clave para generar lazos entre vecinos. Un 26 % consideró importante la organización de talleres informativos sobre derechos y obligaciones dentro del régimen condominal, mientras que el 17.4 % optó por las jornadas de limpieza en áreas comunes, como una forma de fomentar el sentido de pertenencia y el cuidado del entorno. Finalmente, el 13 % propuso capacitar a los líderes vecinales mediante talleres especializados, reconociendo la importancia de fortalecer su papel dentro de la organización comunitaria.

5.2 Alternativas llevadas a cabo para el fortalecimiento de la cultura condominal

A partir de los resultados obtenidos en la encuesta, se implementaron diversas actividades con el objetivo de fortalecer la cultura condominal y promover el sentido de comunidad, la corresponsabilidad y la participación vecinal. Es importante señalar que todas estas

actividades se realizaron en vinculación con la BUAP, gracias a un acuerdo de colaboración establecido con antelación entre la institución y la Mesa Directiva de la Sección 1, firmado en marzo de 2022 y renovado en marzo de 2025.

Las actividades desarrolladas incluyeron eventos de carácter deportivo, social, cultural e informativo, así como jornadas de limpieza, mantenimiento y mejora de la imagen urbana. Asimismo, se impartieron talleres de gestión comunitaria y organización vecinal, dirigidos tanto a la mesa directiva como a la comunidad en general. Estas acciones contaron con el respaldo de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla (BUAP), institución que también expidió los reconocimientos correspondientes. El objetivo principal fue fortalecer los procesos de gestión vecinal ante las autoridades de gobierno, con base en el marco jurídico del régimen en condominio y promoviendo el diálogo como herramienta fundamental. Además, se llevaron a cabo talleres de diseño participativo enfocados en la rehabilitación de parques, así como un censo de viviendas en abandono o invadidas, en colaboración con estudiantes de la Facultad de Arquitectura de la BUAP. La siguiente imagen muestra la firma de colaboración entre FBUAP y mesa directiva celebrada en mayo de 2022 (tabla 28).

Figura 28. Firma de colaboración entre FABUAP y mesa directiva de Sección 1 (Cabrera, 2022)



5.2.1 Alternativas: Actividades recreativas comunitarias:

A continuación, se presenta la tabla de evaluación de alternativas y diagnóstico de actividades recreativas comunitarias, las cuales se desarrollaron con base en los resultados de las encuestas aplicadas en 2022. Estas actividades estuvieron orientadas a fomentar la participación activa de los distintos actores involucrados en el fortalecimiento de la cultura condominal.

Tabla 29. Evaluación de alternativas y diagnóstico de las actividades para el fortalecimiento de la cultura condominal en Sección 1 (Cabrera, 2024)

N.º	Criterio de evaluación	Descripción	Imágen de las actividades
1	Nombre de la alternativa	Actividades recreativas comunitarias	
3	Porcentaje de necesidad según encuesta	43.50%	
4	Acción	<ul style="list-style-type: none"> * Caminata de catrinas y catrines en 2022,2023,2024.. * Cine itinerante en 2022, 2023 y 2024 * Posada navideña: 2022, 2023, 2024. * Torneo de fútbol en 2023. * Charla sobre mitos del amor romántico (actividad del 14 de febrero) en 2023. * Festejo del día del niño en 2022, 2023, 2024. 	<p>Caminata de catrinas y catrines, 2022.</p>  <p>Cine itinerante, 2023.</p>
5	Objetivo de la acción	<ul style="list-style-type: none"> * Fortalecer el sentido de comunidad. * Apropiación del espacio. * Fortalecer vínculos de colaboración con autoridades de gobierno y otras instituciones. * Lograr lazos de empatía entre habitantes y mesa directiva. 	
6	Dimensión que fortalece	Participación comunitaria, gestión comunitaria, cohesión social y convivencia, sentido de pertenencia.	
7	Alcance esperado	Impacto directo No. de beneficiados:A toda la población de Sección 1.	
8	Factibilidad	Con nivel alto de viabilidad respecto a recursos humanos y materiales.	Posada navideña, 2022.
9	Grado de participación vecinal	Alta	
10	Participación de autoridades de gobierno, organizaciones sociales o Instituciones académicas	<ul style="list-style-type: none"> * Gobierno: Junta auxiliar de San Lorenzo Almecatla, DIF Municipal de Coronango y Cuautlancingo, Instituto de la juventud de Cuautlancingo. * Instituciones educativas: BUAP e IBERO 	Torneo de fútbol, 2023.
11	Impacto esperado	Impacto positivo en la cultura condominal	
12	Indicadores de éxito	<p>Aumento en participación vecinal (aproximadamente de 50 a 100 habitantes que asisten a dichas actividades).</p> <p>Mejora en la convivencia.</p> <p>Empatía entre mesa directiva y habitantes.</p> <p>Mayor apropiación del espacio común.</p>	Festejo del día del niño, 2022.
13	Riesgos o limitantes	Áreas compartidas deterioradas, recursos económicos y materiales limitados.	
14	Propuesta de seguimiento	<ul style="list-style-type: none"> * Aplicación de encuestas de percepción. * Comité comisionado de seguimiento y de actividades. comunitarias. 	Charla sobre mitos del amor romántico, 2023.



Como se muestra en la tabla, las actividades realizadas tuvieron una respuesta positiva en términos de participación, con una asistencia que osciló entre 50 y 150 habitantes. Estas acciones contribuyeron, en cierta medida, al fortalecimiento de la cohesión social y a una mayor empatía entre los habitantes y la mesa directiva, ya que previamente muchos vecinos desconocían quiénes eran sus representantes. También se logró involucrar a algunas autoridades de gobierno; sin embargo, su participación continúa siendo un reto, pues aún es necesario trabajar aspectos como la actitud de servicio, la ética y la empatía hacia los habitantes, elementos clave para consolidar una verdadera cultura condominal.

5.2.2 Alternativas: Talleres informativos sobre derechos y obligaciones condominales.

En la siguiente tabla se presenta la evaluación y diagnóstico de las actividades relacionadas con los talleres informativos sobre derechos y obligaciones en el régimen de condominio. Estas acciones se llevaron a cabo con base en los resultados de las encuestas, y su objetivo principal fue informar a los habitantes sobre lo que implica vivir bajo este régimen. Asimismo, se buscó generar conciencia sobre la importancia de cumplir con las normativas y el reglamento interno, así como de asistir a las asambleas vecinales. Estas actividades también resaltaron el valor de la participación informada, ya que el conocimiento de sus derechos y responsabilidades permite a los habitantes ejercer un rol más activo y empoderado en la gestión de sus necesidades ante las autoridades gubernamentales.

Tabla 30. Evaluación de las alternativas y diagnóstico de a: Talleres informativos sobre derechos y obligaciones condominales (Cabrerá, 2024)

N.º	Criterio de evaluación	Descripción	Imágen de las actividades
1	Nombre de la alternativa	Talleres informativos sobre derechos y obligaciones condominales.	 <p>Taller para el fortalecimiento de la cultura condominal, 2022.</p>
3	Porcentaje de necesidad según encuesta	26.00%	
4	Acción	<p>* Taller para el fortalecimiento de la cultura condominal (Impartido bajo el marco del presente trabajo de investigación, 2022).</p> <p>* Plática sobre el régimen de propiedad en condominio (Impartido por Sindicatura Municipal de Cuautlancingo, 2023)</p>	

5	Objetivo de la acción	* Fortalecer las capacidades organizativas de los habitantes, además de informar y concientizar sobre la corresponsabilidad que implica vivir bajo el régimen en condominio, así como promover una participación vecinal más activa, empoderada y colaborativa.	
6	Dimensión que fortalece	Participación comunitaria, gestión comunitaria y cohesión social.	
7	Alcances	La mesa directiva mostró disposición para colaborar en las actividades, la participación y asistencia por parte de los condóminos fue limitada, lo que evidenció la necesidad de seguir fortaleciendo la vinculación comunitaria. No obstante, este tipo de talleres presenta un alto potencial de replicabilidad en otros fraccionamientos con características similares.	<p>Constancias emitidas por BUAP por haber tomado taller para el fortalecimiento de la cultura condominal, 2022.</p>
8	Factibilidad	Su factibilidad se considera de grado medio-alto, ya que se cuenta con elementos clave que favorecen su implementación y la obtención de resultados positivos. No obstante, la baja participación comunitaria representa un reto importante para su efectividad.	
9	Grado de participación vecinal	Bajo, participación de 5 a 15 habitantes.	
10	Participación de autoridades de gobierno, organizaciones sociales o Instituciones académicas	* Impartido bajo el marco de la presente investigación y reconocimiento emitido por BUAP. *Sindicatura Municipal de Cuautlancingo, administración 2021-2024.	
11	Impacto esperado	Impacto positivo en la participación y gestión comunitaria.	
12	Indicadores de éxito	<ul style="list-style-type: none"> * Impacto comunitario. * Aprendizaje, participación y apropiación. * Replicabilidad en otros fraccionamientos. * Colaboración Institucional. 	
13	Riesgos o limitantes	<ul style="list-style-type: none"> * Baja participación comunitaria. * Poca disponibilidad de los habitantes. * Desconfianza hacia las autoridades. * Falta de apoyo institucional. 	
14	Propuesta de seguimiento	<ul style="list-style-type: none"> * Conformar un comité de participación vecinal. * Diseñar y distribuir materiales informativos. * Impartir capacitaciones periódicas. * Promover a la nuevas generaciones este tipo de talleres informativos. 	


Los talleres impartidos demostraron ser una buena estrategia para fortalecer el tejido social y fomentar una mayor conciencia sobre los derechos y obligaciones que implica vivir bajo el régimen en condominio. A pesar de que la participación comunitaria fue limitada, se logró generar un primer acercamiento entre habitantes, mesa directiva y autoridades, lo cual sentó las bases para una coordinación más efectiva en futuras acciones. Además, los





talleres permitieron visibilizar la necesidad de continuar con procesos de formación vecinal, como vía para mejorar la habitabilidad urbana desde la corresponsabilidad y la colaboración comunitaria. Su grado de replicabilidad en otros fraccionamientos representa una oportunidad importante para escalar este tipo de intervenciones y consolidar una cultura condominal más informada, activa y empoderada.

5.2.3 Alternativas. Jornadas de limpieza en áreas comunes y otras actividades para la mejora de la imagen urbana.

Con el objetivo de mejorar la cultura condominal, fomentar la participación vecinal y fortalecer la imagen urbana de la sección, se llevaron a cabo diversas actividades comunitarias, entre las que destacan las jornadas de limpieza en cancha deportiva y parque anexo y el censo de viviendas en estado de abandono e invadidas. Estas acciones, impulsadas en colaboración entre la mesa directiva y la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla (BUAP), buscaron no solo mejorar el entorno, sino también promover una mayor corresponsabilidad entre los habitantes. A través de estas actividades se propició la organización vecinal, el sentido de pertenencia y se establecieron bases para una participación más activa en el cuidado y gestión del entorno común.

Tabla 31. Evaluación de las alternativas y diagnóstico de las actividades para el fortalecimiento de la cultura condominal en Sección 1: jornadas de limpieza en áreas comunes y otras actividades para mejora de la imagen urbana (Cabrerá, 2024)

N.º	Criterio de evaluación	Descripción	Imágen de las actividades
1	Nombre de la alternativa	Jornadas de limpieza en áreas comunes y otras actividades para la mejora de la imagen urbana.	
3	Porcentaje de necesidad según encuesta	17.40%	
4	Acción	<ul style="list-style-type: none"> * Jornada de limpieza en cancha deportiva y parque anexo, 2022 * Censo de viviendas en abandono e invadidas, colaboración entre BUAP y mesa directiva, 2023. 	


5	Objetivo de la acción	Promover la participación activa de los habitantes en acciones colaborativas orientadas a fortalecer la cultura condominal y mejorar la imagen urbana de la sección.	
6	Dimensión que fortalece	Participación comunitaria, gestión comunitaria, cohesión social y convivencia, sentido de pertenencia.	Jornada de limpieza en cancha deportiva y parque anexo, 2022.
7	Alcances	<ul style="list-style-type: none"> * Fomentar la conciencia colectiva sobre la importancia del cuidado las áreas comunes. * Motivar la participación comunitaria que impacte positivamente a la convivencia e imagen urbana de la sección. * Promover entornos más seguros y agradables. Fortalecer vínculos entre vecinos y su mesa directiva. * Identificar y registrar el número de viviendas en estado de abandono e invadidas para gestionar posibles soluciones con apoyo de las autoridades de gobierno. 	
8	Factibilidad	Alta, ya que requiere recursos materiales mínimos y se basa principalmente en la disposición comunitaria. Cuenta con el respaldo y colaboración de la mesa directiva y actores institucionales como la universidad (BUAP). Las actividades son replicables en otras secciones o fraccionamientos.	Censo de viviendas en abandono e invadidas, colaboración entre BUAP y mesa directiva, 2023.
9	Grado de participación vecinal	Media, ya que se necesita mayor participación de los habitantes, participaron de 5 a 20 habitantes.	
10	Participación de autoridades de gobierno, organizaciones sociales o Instituciones académicas	<ul style="list-style-type: none"> * habitantes y mesa directiva de Sección 1 * Instituciones educativas: BUAP 	
11	Impacto esperado	Impacto positivo en la participación comunitaria, la cohesión social, sentido de pertenencia y en la imagen urbana	
12	Indicadores de éxito	<ul style="list-style-type: none"> * Participación comunitaria. * Impacto positivo en la imagen urbana. * Organización vecinal. 	
13	Riesgos o limitantes	<ul style="list-style-type: none"> * Baja participación de los habitantes por falta de interés, apatía o conflictos vecinales. * Falta de continuidad. * Ausencia de resultados visibles inmediatos que mantengan la motivación vecinal. * Dificultad para acceder a viviendas invadidas, además de limitada respuesta por parte de las autoridades de gobierno. 	
14	Propuesta de seguimiento	<ul style="list-style-type: none"> * Establecer una calendarización periódica de jornadas comunitarias para darles continuidad. * Crear comités vecinales que se encarguen de coordinar y convocar las actividades. * Publicar los logros y avances mediante carteles, redes vecinales para aumentar motivación. * Promover concientización sobre el impacto de estas acciones en la calidad y la seguridad del entorno urbano. 	para rehabilitación de parques de la sección, 2022, 2023.



Las actividades realizadas fueron un primer paso para el fortalecimiento del tejido social y mejorar las condiciones del entorno urbano en la sección. La participación vecinal, aunque aún limitada, permitió identificar actores comprometidos y problemáticas clave como el abandono de viviendas y el deterioro de áreas compartidas. Estas acciones evidenciaron la importancia de continuar impulsando estrategias de corresponsabilidad y organización vecinal, ya que su impacto se refleja en el estado físico de la sección, además de generar conciencia, empoderamiento y vínculos entre habitantes. Se recomienda dar seguimiento a este tipo de iniciativas mediante acción periódicas, fortalecer los canales de comunicación con autoridades de gobierno, ya que son parte clave para dar seguimiento a los planes de posible solución y de volver tangibles resultados de la mejora de parques, por ello es de suma importancia continuar promoviendo la participación comunitaria.

5.2.4 Alternativa: Taller de capacitación para líderes vecinales.

A continuación, se presenta la tabla de evaluación y diagnóstico del taller de gestión comunitaria dirigido a los integrantes de la mesa directiva. Esta actividad fue desarrollada en el marco del presente trabajo de investigación con el objetivo de fortalecer las capacidades organizativas, fomentar la corresponsabilidad y brindar herramientas para una gestión más eficaz y colaborativa entre los actores clave de la comunidad. La información contenida en la tabla permite identificar el alcance del taller, su grado de factibilidad, los impactos esperados, los indicadores de éxito, así como los principales retos y propuestas de seguimiento.

Tabla 32. Evaluación de alternativas y diagnóstico de actividades relacionados a los talleres para líderes vecinales (Cabrera, 2024)

Evaluación de alternativas y diagnóstico de actividades relacionados a los talleres para líderes vecinales			
N.º	Criterio de evaluación	Descripción	Imágen de las actividades
1	Nombre de la alternativa	Talleres de capacitación para líderes vecinales.	
3	Porcentaje de necesidad según encuesta	13.00%	
4	Acción	Taller de gestión comunitaria dirigida a integrantes de mesa directiva, impartido en el marco del presente trabajo de investigación, con reconocimiento emitido por la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla (BUAP)	

5	Objetivo de la acción	Desarrollar habilidades de liderazgo, comunicación y corresponsabilidad entre los integrantes de la mesa directiva para mejorar la organización vecinal, el mantenimiento de los espacios comunes y la gestión ante autoridades de gobierno.	
6	Dimensión que fortalece	Gestión comunitaria y participación comunitaria.	Taller de gestión comunitaria dirigida a mesa directiva de Sección 1, impartido en el marco del presente trabajo de investigación, con reconocimiento emitido por la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla (BUAP), 2023.
7	Alcance esperado	Fortalecimiento de la organización vecinal, fomento a la corresponsabilidad, mejora en la relación entre vecinos y autoridades de gobierno, replicabilidad, resultados a mediano plazo.	
8	Factibilidad	Con nivel alto de viabilidad respecto a recursos humanos y materiales.	
9	Grado de participación vecinal	Moderada, pues aunque algunos miembros muestran disposición, la participación constante se ve afectada por la falta de tiempo y diferencias de opinión.	
10	Participación de autoridades de gobierno, organizaciones sociales o Instituciones académicas	* Instituciones educativas: BUAP bajo el marco de la presente investigación.	
11	Impacto esperado	Mayor coordinación comunitaria, una comunicación más efectiva con los condóminos y el impulso de iniciativas que promuevan la participación comunitaria, la corresponsabilidad y la mejora del entorno urbano.	Constancias emitidas por BUAP, 2023.
12	Indicadores de éxito	* Participación activa. * Adquisición de conocimientos. * Aplicación práctica. * Mejora en la coordinación comunitaria. * Seguimiento y réplica.	
13	Riesgos o limitantes	* Baja participación o desinterés. * Limitaciones de tiempo. * Conflictos internos. * Poca continuidad en el seguimiento. * Escasa vinculación con autoridades.	
14	Propuesta de seguimiento	*Sesiones de retroalimentación periódica. * Acompañamiento técnico o asesoría externa. * Fomento a la capacitación de liderazgos vecinales. *Difusión continua de información. *Replicabilidad en otras secciones o fraccionamientos.	

El taller de gestión comunitaria impartido a los integrantes de la mesa directiva representó un paso importante hacia el fortalecimiento de la organización vecinal en el régimen de propiedad en condominio. A través de esta actividad, se logró sensibilizar a los participantes sobre su papel como agentes clave para la mejora del entorno urbano y la cohesión vecinal.

Aunque se identificaron limitaciones en la disponibilidad de tiempo y diferencias de opiniones, la disposición mostrada por los asistentes refleja un interés genuino por mejorar su labor y asumir con mayor responsabilidad su rol en la vida comunitaria. Este tipo de iniciativas, además de fomentar una cultura de corresponsabilidad, brindan herramientas prácticas para mejorar la comunicación con los vecinos, impulsar la participación activa y promover soluciones conjuntas a los problemas del entorno, sobre todo de establecer estrategias de diálogo ante las autoridades de gobierno en el proceso de gestión para la mejora de servicios públicos. Se recomienda continuar con procesos de capacitación y acompañamiento para consolidar los aprendizajes y asegurar su aplicación efectiva en beneficio de toda la comunidad.

Las actividades y talleres implementados como los informativos sobre derechos y obligaciones condominales, el taller de gestión comunitaria, y las jornadas de limpieza y censo de viviendas en abandono e invadidas, reflejan un esfuerzo por fortalecer la cultura condominal, fomentar el sentido de corresponsabilidad y mejorar la habitabilidad urbana. Aunque se identificaron avances significativos en la construcción de vínculos comunitarios y en la participación de actores clave como la mesa directiva, la participación general de los habitantes continúa siendo limitada.

Estas acciones fueron diseñadas y ejecutadas con base en los resultados de la encuesta aplicada en 2022, con una muestra de 23 participantes, lo cual permitió llevar a la práctica alternativas propuestas a las necesidades reales del contexto. No obstante, los niveles de participación varían significativamente según el tipo de actividad: mientras que las actividades recreativas comunitarias registran una asistencia de entre 50 y 100 habitantes, la participación en talleres informativos oscila entre 5 y 15 personas; en jornadas de limpieza, de 5 a 20, y en talleres de capacitación para líderes vecinales, abiertos también a la comunidad en general de la sección, apenas participaron entre 5 y 10 asistentes.

Estas tendencias de participación coinciden con las limitantes observadas en casos análogos, donde la desconfianza, el desinterés y la baja apropiación del régimen condominal dificultan la implementación sostenida de estrategias comunitarias. Sin embargo, los resultados también muestran que es posible generar cambios significativos mediante acciones colaborativas y con continuidad, lo cual representa una base sólida para dar seguimiento y ampliar este tipo de intervenciones en el futuro.

5.3 Percepción comunitaria y mejoras detectadas tras la intervención: Encuesta aplicada en Sección 1 en 2024.

En noviembre de 2024 se aplicó una encuesta en la que participaron 53 habitantes de la Sección 1, con el objetivo de identificar posibles mejoras en su cultura condominal y cambios en su habitabilidad urbana, así como dimensionar el impacto de las actividades implementadas en el marco de esta investigación.

Tabla 33. Análisis de la Cultura condominal en la Sección 1(2024): Valores, organización vecinal y gestión comunitaria (Cabrera, 2024)

VALORES			
Pregunta	Resultado destacado	Interpretación general	Gráfica
¿Cuál de los siguientes valores se practican más en su sección?	56.6% ninguno, 13.2% participación, 11.3% respeto y 11.3% solidaridad.	Se percibe una inclinación hacia la participación como valor, aunque puede ser idealizada.	<ul style="list-style-type: none"> Participación Respeto Empatía Responsabilidad Cumplimiento Solidaridad Ninguno
¿Considera importante aportar cuotas de mantenimiento?	81.1% sí, 11.3% respondió que no.	Existe conciencia sobre la obligación, pero no se refleja en la práctica.	<ul style="list-style-type: none"> Sí Sí, por ley nos corresponde No No es mi obligación
¿Ha leído el reglamento interno de su sección?	50.9% respondió que sí, 47.2% no.	Aunque hay interés en conocer las reglas, no todos los vecinos se esfuerzan por cumplirlas.	<ul style="list-style-type: none"> Sí No No lo considero importante
¿Sabe en qué consiste vivir bajo el régimen condominal?	22.6% respondió que no; 77.4% sí.	Aunque la mayoría respondió que sí, en la práctica no se observa todo lo contrario.	<ul style="list-style-type: none"> Sí No
¿Considera que las actividades de convivencia han servido para mejorar la unión con sus vecinos?	15.1% no, 45.3% un poco, 39.6% sí	Si bien se han implementado diversas actividades, su efecto en el fortalecimiento del tejido social ha sido acotado, debido a que la participación se concentra mayormente en eventos de carácter lúdico o convivencial.	<ul style="list-style-type: none"> Sí Un poco No No son necesarias

FACTOR: ORGANIZACIÓN VECINAL			
Pregunta	Resultado destacado	Interpretación general	Gráfica
¿Asiste a las asambleas vecinales?	37.7% no, no tengo tiempo; 60.4% si	La mayoría de los encuestados manifestó asistir a las asambleas vecinales, lo que representa un ligero incremento respecto a años anteriores y señala una mejora, aunque mínima, en el interés por participar en los asuntos comunes. No obstante, el 37.7% indicó que no asiste, principalmente por falta de tiempo.	<p> ● Si ● No, no tengo tiempo ● No, no me interesa </p>
¿Con quién acude cuando tiene algún conflicto vecinal?	62.3% con la mesa directiva; 24.5% con nadie, no hay confianza.	Hay desconfianza hacia las autoridades de gobierno y mayor confianza hacia sus representantes vecinales.	<p> ● Con la mesa directiva ● Con las autoridades de gobierno ● Con nadie, no hay confianza </p>
¿Qué tan satisfecho está con el trabajo de la mesa directiva actual?	26.4% respondió que satisfecho; 32.1% muy satisfecho, 32.1% regular.	La percepción es positiva hacia el trabajo de la mesa directiva, lo que puede generar mayor confianza y continuidad.	<p> ● Muy satisfecho ● Satisfecho ● Regular ● Insatisfecho </p>
¿Considera que en los últimos dos años ha mejorado la organización entre vecinos?	34% no; 66% si	La mayoría percibe avances, lo cual refleja una fortaleza en la organización vecinal.	<p> ● Si ● No </p>

FACTOR: GESTIÓN COMUNITARIA			
Pregunta	Resultado destacado	Interpretación general	Gráfica
¿Sabe qué pasos seguir para gestionar los problemas de su sección ante autoridades de gobierno?	30.2% respondió que sí; 58.5% no; 7.5% respondió que es obligación de mesa directiva.	Muchas personas no conocen los mecanismos para gestionar o exigir mejoras; la mayoría cree que eso solo le corresponde a la mesa directiva.	<p> <ul style="list-style-type: none"> Si: 30.2% No: 58.5% Me es indiferente: 4.8% Es obligación de mesa directiva: 7.5% </p>
¿Cómo considera la participación de las autoridades del gobierno?	41.5% regular; 20.8% mala; 18.9% considera que es pesima.	Se percibe una baja participación de las autoridades en la vida comunitaria, por ello la mala percepción por parte de los habitantes.	<p> <ul style="list-style-type: none"> Buena: 18.9% Regular: 41.5% Mala: 20.8% Pésima: 18.9% Sólo participan en las campañas electorales: 18.9% </p>
¿Qué servicio público considera el peor?	77.4%: Alumbrado público; 13.2% servicio de limpia; 9.4% agua potable.	El servicio de alumbrado público es el más deficiente; el abandono de las autoridades de gobierno ha afectado directamente la habitabilidad urbana.	<p> <ul style="list-style-type: none"> Agua potable (esca: calidad del agua): 9.4% Alumbrado público: 77.4% Servicio de limpia: 13.2% </p>
¿Qué problema considera el más grave de su sección?	30.2%: inseguridad y delincuencia, 30.2%: vialidades en mal estado; 9.4% El abandono e invasión de viviendas; 9.4% Problema de limite territorial.	Los habitantes consideran que la inseguridad y las calles en mal estado son los principales problemas de la sección, además del abandono e invasión de vivienda y problemas de limite territorial; esto incide a gran medida en la convivencia y en la calidad del entorno.	<p> <ul style="list-style-type: none"> La inseguridad y la delincuencia: 30.2% Los parques en mal estado: 3.8% El ruido a altas horas de la no...: 3.8% El problema de limite territorial: 9.4% El abandono e invasión de viv...: 9.4% Invasión de áreas comunes (...): 4.9% Vialidades en mal estado (ba...): 30.2% Contaminación de vaso regul...: 5.7% La contaminación de aguas: 1.4% </p>

Según los resultados de la encuesta 2024 indican un aumento considerable de participación en las actividades comunitarias, pero un ligero incremento en la asistencia a las asambleas condominales, lo cual podría indicar una gran mejora en la cohesión social, pero una mínima en la organización vecinal. Existe una fuerte fragmentación entre la conciencia de los derechos y deberes condominales y su aplicación práctica en la vida cotidiana de los habitantes. Aunque la mayoría de los encuestados reconoce la importancia de aportar

cuotas de mantenimiento y afirma conocer el reglamento interno, realmente en la práctica, los condóminos no respetan tal reglamento y caen en morosidad en cuotas de mantenimiento.

En cuanto a valores, ellos mismos perciben que ningún valor es llevado a práctica, destacan que los valores como la participación, respeto y solidaridad son con los que más sienten identificados, aunque estos podrían estar idealizados, ya que las acciones reales no siempre coinciden con esta percepción, pues muestran mayor interés en participar en actividades de convivencia social y muy poco interés en participar en asambleas o demás actividades relacionadas a la organización vecinal y gestión comunitaria. La empatía, responsabilidad y cumplimiento aparecen con menor frecuencia, lo que sugiere áreas de oportunidad para fortalecer el sentido de pertenencia y cuidar más de su sección. En el ámbito de la organización vecinal, se ha observado un aumento en la confianza hacia la mesa directiva. Como resultado, y mediante votación en asamblea, se decidió reelegir a sus mismos integrantes para el periodo 2024–2027. Esta decisión ha favorecido la continuidad de los proyectos y acciones comunitarias emprendidos.

En el ámbito de la gestión comunitaria, se observa un conocimiento limitado por parte de los habitantes sobre los mecanismos para gestionar problemáticas ante las autoridades y gobierno; una parte de la población considera que esta tarea pertenece únicamente a la mesa directiva. Asimismo, prevalece una percepción negativa sobre la participación de las autoridades en los asuntos de la sección. Problemáticas como la inseguridad, el deterioro de las vialidades, la invasión y el abandono de viviendas, así como los conflictos por límites territoriales, reflejan el impacto directo de la falta de respuesta de las autoridades gubernamentales en la habitabilidad urbana.

En conjunto, la encuesta evidencia que, aunque existen avances en términos de organización vecinal y conciencia normativa, aún hay grandes retos por superar en cuanto a la práctica efectiva de valores comunitarios, el fortalecimiento del tejido social y el empoderamiento ciudadano para exigir mejores condiciones de vida y de su entorno urbano.


5.4 Resultados de las actividades y su impacto en la sección

A continuación, se presenta una tabla que sintetiza los principales resultados obtenidos a partir de las actividades implementadas en la Sección 1. Estas acciones fueron gestionadas por la mesa directiva en colaboración con la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

(BUAP), en el marco del presente trabajo de investigación. Los resultados reflejan tanto lo aprendido como lo practicado durante las diversas actividades, tales como talleres de formación dirigidos a la mesa directiva y jornadas de convivencia comunitaria, las cuales favorecieron el desarrollo de la empatía entre los habitantes y sus representantes vecinales.

El propósito de estas acciones fue fortalecer la cultura condominal, fomentar la corresponsabilidad vecinal y contribuir a la mejora de la habitabilidad urbana. La información está organizada en cuatro categorías fundamentales: valores, organización vecinal, gestión comunitaria y mejoras en el entorno urbano. Esta clasificación facilita la comprensión de los logros alcanzados y permite observar los avances en la participación ciudadana, así como en la articulación con autoridades e instituciones externas.

Tabla 34. Resultado de actividades y su impacto en Sección 1 (Cabrera, 2024)

Categoría	Resultado de las actividades (Impacto generado en la sección)	Evidencia fotografica
Organización vecinal	<ul style="list-style-type: none"> *Realización de asambleas ordinarias y extraordinarias. *Registro de mesa directiva en Sindicatura Municipal de Cuautlancingo. *Mesa directiva capacitada e informada. *Acuerdos para aportación de cuotas de mantenimiento (aunque el compromiso aún es bajo). 	
Gestión comunitaria	<ul style="list-style-type: none"> *Medio oficial de comunicación (WhatsApp). *Mesas de trabajo con autoridades de gobierno. *Trabajo cercano con la asociación de fraccionamientos de Cuautlancingo. *Gestión de mercadito DIF para que los habitantes adquieran productos de la canasta básica a precios accesibles. *Inicio de gestión ante autoridades para resolver problemas limítrofes. *Atención y resguardo de viviendas en abandono para prevenir invasión. *Acuerdos con SOSAPAC para descuentos y regularización de pagos. *Campañas periódicas de vacunación a mascotas por parte de Bienestar Animal. *Constante gestión comunitaria de las problemáticas de la sección ante autoridades de gobierno. 	

<p>Valores</p>	<ul style="list-style-type: none"> *Colaboración de autoridades en actividades comunitarias recreativas e informativas. *Talleres informativos sobre derechos y obligaciones condominales. *Acuerdos de asamblea (corresponsabilidad). *Impulso a la participación vecinal y comunicación respetuosa. 	
<p>Mejoras en la habitabilidad urbana</p>	<ul style="list-style-type: none"> *Mejora en el servicio de alumbrado público. *Mantenimiento de parques. *Pintura de vialidad Franciscanos *Mantenimiento (bacheo) de vialidad principal en Av. Arborada. *Monitoreo y mantenimiento de arbolado longevo. *Incremento de patrullajes preventivos. *Instalación de alarmas contra robos. *Aplicación de pintura en canchas deportivas. *Rehabilitación de señalización vial. *Rescate de áreas verdes invadidas. *Siembra de árboles frutales en áreas verdes. <p>Observación: Estas mejoras han sido el resultado de la gestión comunitaria.</p>	

Las actividades realizadas en la Sección 1 han tenido un impacto positivo en la organización vecinal, la gestión comunitaria, los valores compartidos y la habitabilidad urbana. Estos avances reflejan un progreso significativo hacia la consolidación de una cultura condominal más activa y participativa, aunque aún limitada en cuanto a la asistencia a asambleas vecinales.

El fortalecimiento de la organización vecinal y la implementación de canales formales de comunicación, como grupos de WhatsApp, han facilitado una mejor coordinación entre los habitantes y sus representantes. Por su parte, las acciones de gestión comunitaria han permitido establecer vínculos con instituciones gubernamentales y organizaciones externas, como la colaboración con la BUAP y el trabajo conjunto con la Asociación de Fraccionamientos de Cuautlancingo. Esto ha contribuido al acceso a servicios, apoyos y atención a problemáticas específicas como el abandono de viviendas y el rezago en servicios básicos.

No obstante, la corresponsabilidad y el vínculo con las autoridades de gobierno han representado un reto, principalmente debido a los conflictos territoriales entre los municipios

de Cuautlancingo y Coronango. En múltiples ocasiones, ambos gobiernos han argumentado que no les corresponde atender las problemáticas de la Sección 1. Ante esta situación, la gestión comunitaria ha requerido acciones constantes y estratégicas, basadas en mecanismos legales y el marco normativo vigente, evitando afectar a terceros mediante medidas como el cierre de calles o manifestaciones. En el ámbito de los valores comunitarios, se observa cierto cambio positivo en el respeto y solidaridad. Por su parte, las intervenciones en infraestructura urbana, seguridad y recuperación de espacios públicos reflejan una mejora palpable en la habitabilidad del entorno.

No obstante, estos logros aún requieren consolidarse, ya que persisten desafíos como el bajo compromiso en el pago de cuotas de mantenimiento o la limitada participación en algunas actividades clave. En conjunto, los resultados confirman que es sumamente importante un enfoque integral que combine valores, organización vecinal y gestión comunitaria, ya que son esenciales para lograr una mejora en la calidad de vida urbana.

5.5 Conclusión

El análisis de las actividades participativas realizadas en la Sección 1 de Misiones de San Francisco permite concluir que, si bien persisten retos importantes en cuanto a la participación sostenida de los habitantes y la corresponsabilidad vecinal, se han generado avances significativos en la consolidación de una cultura condominal más activa, informada y colaborativa. La implementación de talleres, jornadas comunitarias, censos, capacitaciones y acciones de mejora urbana han contribuido a fortalecer valores como la corresponsabilidad, el respeto y la solidaridad; así como a consolidar mecanismos de organización vecinal más eficientes, mediante la formalización de la mesa directiva y la creación de medios de comunicación comunitaria.

La gestión comunitaria también mostró avances, al vincular a los habitantes con instituciones académicas como la BUAP y establecer canales de diálogo con autoridades gubernamentales. No obstante, las limitaciones impuestas por los conflictos territoriales entre los municipios de Cuautlancingo y Coronango continúan afectando el alcance de dichas gestiones, evidenciando la necesidad de fortalecer el conocimiento ciudadano sobre sus derechos y mecanismos de exigibilidad.

En términos de habitabilidad urbana, las acciones realizadas han tenido efectos positivos en la recuperación de espacios comunes, mejora de servicios y contención de problemáticas como la invasión de vivienda. Sin embargo, los indicadores muestran que los

mayores niveles de participación comunitaria se concentran en actividades recreativas, mientras que las de carácter formativo y organizativo aún enfrentan baja asistencia. Esta tendencia reafirma la necesidad de diseñar estrategias y de vinculación más atractivas y constantes para sostener el compromiso comunitario a largo plazo.

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

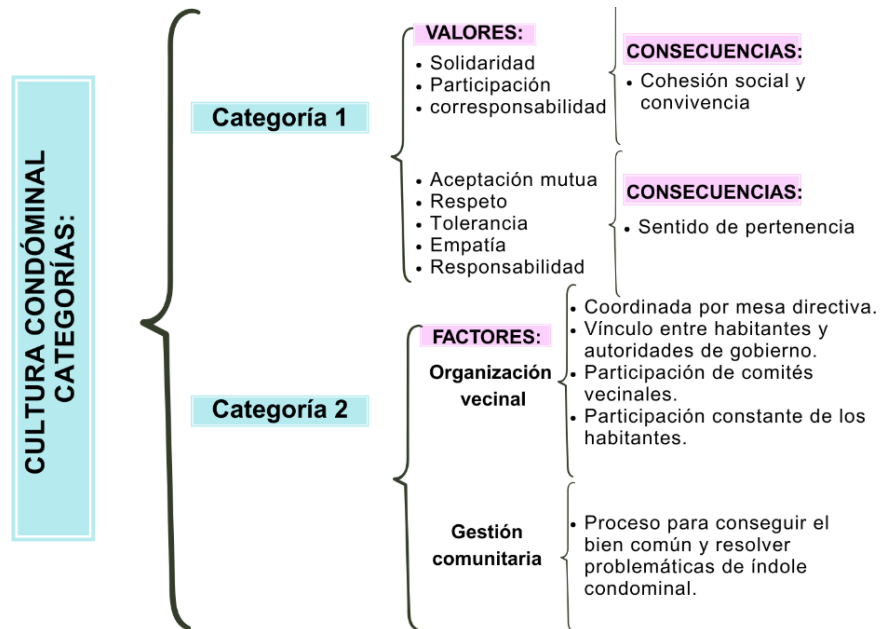
A lo largo de la presente investigación, la cultura condominal ha sido analizada desde diversas dimensiones: gestión comunitaria, organización vecinal, participación ciudadana, corresponsabilidad, cumplimiento de normativas, cohesión social, convivencia y sentido de pertenencia. Los hallazgos permiten reconocer un vínculo estrecho entre todas estas dimensiones, lo que sugiere que la cultura condominal debe comprenderse de forma integral a través de ellas para lograr su fortalecimiento.

Por esta razón, a lo largo del desarrollo de la investigación se consideró pertinente clasificar dichas dimensiones en dos grandes categorías analíticas: valores y factores. Esta distinción ha permitido comprender con mayor claridad su influencia tanto en la cultura condominal como en la habitabilidad urbana. Cabe señalar que este enfoque fue previamente fundamentado en el apartado de capítulo 1, donde se abordan los principios de dicho hallazgo.

A continuación, se muestra la clasificación de las distintas dimensiones identificadas en este trabajo de investigación, organizadas según las categorías analíticas de valores y factores, con base en los hallazgos obtenidos.

Cabe destacar que en dicho esquema se presentan los valores que conforman la cultura condominal, estos se han agrupado en dos partes. En una primera agrupación se incluyen la solidaridad, la participación y la corresponsabilidad, cuya práctica contribuye directamente al fortalecimiento de la cohesión social y la convivencia vecinal. La segunda agrupación comprende valores como la aceptación mutua, el respeto, la tolerancia, la empatía y la responsabilidad; todos ellos son fundamentales para fomentar el sentido de pertenencia entre los habitantes. Esta clasificación ha sido con base a lo observado en el presente trabajo de investigación, además permite una mejor comprensión de cómo, a través de la vivencia de estos valores, se construye y fortalece la cultura condominal.

Figura 29. La cultura condominal: Valores y factores (Cabrera, 2024)



Diversas fuentes bibliográficas abordan la cultura condominal como un conjunto de valores fundamentales para lograr una convivencia armónica. Tal es el caso de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, la cual, en su artículo 64, define la cultura condominal como todo aquello que favorece una sana convivencia. En ese marco, se consideran esenciales valores como el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y el cumplimiento; la corresponsabilidad y la participación; así como la solidaridad y la aceptación mutua.

No obstante, para que la cultura condominal se consolide de manera efectiva, no basta con la práctica de estos valores. Es también indispensable tomar en cuenta dos factores clave que interactúan de forma estrecha: la organización vecinal y la gestión comunitaria. La organización vecinal actúa como el vínculo entre los habitantes y las autoridades gubernamentales, generalmente a través de líderes comunitarios que convocan y coordinan asambleas, promueven la participación comunitaria y canalizan las demandas de la comunidad. Por su parte, la gestión comunitaria es el camino por seguir para lograr la mejora de los servicios públicos, la recuperación del entorno urbano, el fortalecimiento del tejido social y el empoderamiento de la comunidad.

Otro de los hallazgos a lo largo de este trabajo de investigación, fue el observar que una parte considerable de los condóminos no valora adecuadamente la labor del

administrador profesional ni del comité administrativo. Esta situación se debe, en gran medida, a la carencia de una cultura condominal consolidada. A ello se suma la omisión de los desarrolladores de vivienda, quienes comercializan los inmuebles sin informar de manera clara y puntual a sus clientes sobre las obligaciones inherentes al régimen de propiedad en condominio.

Por su parte, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) ofrece únicamente una charla introductoria denominada “Taller de orientación: Saber para decidir”, en la cual no se profundiza en las implicaciones legales de vivir en condominio, ni se advierte a los acreditados sobre las posibles consecuencias del incumplimiento de los reglamentos internos y de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio, incluyendo las sanciones previstas en dicho ordenamiento.

DISCUSIÓN

Los resultados obtenidos a lo largo de este trabajo de investigación evidencian que la cultura condominal es un componente esencial para mejorar la habitabilidad urbana de conjuntos habitacionales organizados bajo régimen en condominio. En el caso específico de la Sección 1 del fraccionamiento Misiones de San Francisco, se logró constatar que una cultura condominal débil, caracterizada por la baja participación vecinal, apatía, el desconocimiento del reglamento interno y la escasa apropiación del entorno ha incidido directamente en problemáticas como la inseguridad, el deterioro urbano, el abandono de viviendas y la desconfianza hacia las autoridades de gobierno.

A través de la aplicación de encuestas (2022 y 2024) y la implementación de diversas actividades participativas, talleres informativos, jornadas de limpieza, censo de vivienda invadida, actividades recreativas, talleres de gestión comunitaria, entre otras; se ha identificado una mejora progresiva, aunque limitada, en dimensiones como la organización vecinal, la solidaridad y los valores de corresponsabilidad entre habitantes y autoridades de gobierno. Este proceso que se ha llevado a cabo en el presente trabajo de investigación, junto al trabajo en equipo entre instituciones académicas, como BUAP y organizaciones sociales, ha demostrado que cuando existen mecanismos adecuados de participación, canales de comunicación efectivos y acompañamiento técnico, es posible incidir positivamente en el fortalecimiento del tejido social y la habitabilidad urbana.

La presente investigación también muestra que los avances no han sido constantes ni se han dado en toda la comunidad. Se ha presentado un mínimo aumento en la participación activa de la población, ya que aun así continúa concentrándose en un número reducido de habitantes, y actividades como los talleres informativos o las capacitaciones a

Líderes vecinales presentan bajos niveles de asistencia. Las principales barreras siguen siendo la falta de tiempo, el desinterés y la desconfianza en sus autoridades de gobierno. Asimismo, las limitaciones institucionales derivadas de los conflictos limítrofes entre los municipios de Cuautlancingo y Coronango han obstaculizado acciones de mejora y mantenido en abandono áreas de responsabilidad compartida.

A pesar de estos desafíos, se logró evidenciar que los valores comunitarios como el respeto, la responsabilidad y la solidaridad, pueden fortalecerse a través de acciones concretas que promuevan la convivencia, el conocimiento mutuo y la corresponsabilidad en el mantenimiento del entorno. También se demuestra que una gestión comunitaria organizada, con liderazgo vecinal informado y capacitado como es el caso de Sección 1, puede incidir en la recuperación de espacios, la mejora de servicios públicos y el establecimiento de acuerdos con instituciones gubernamentales.

En este sentido, la cultura condominal no debe verse solo como un conjunto de valores, sino como un proceso en constante cambio que necesita primordialmente la participación de los vecinos. La Sección 1, requiere de estrategias políticas por parte de las autoridades de gobierno enfocadas en mejorar las condiciones del lugar, sobre todo con las características de la sección por su gran dimensión, población y conflictos territoriales, ya que existen problemas como inseguridad, abandono de viviendas, servicios públicos deficientes y falta de atención por parte de las autoridades, principalmente de sindicatura y desarrollo urbano y servicios Municipales.

Dichas estrategias podrían incluir de políticas públicas que incluyan acciones como mejorar el alumbrado público, brindar mayor respaldo a la mesa directiva, establecer programas para la recuperación de viviendas abandonadas y crear espacios compartidos más seguros y limpios. También debería fortalecer la organización vecinal, reconociendo el papel fundamental que tienen los habitantes en la toma de decisiones y en el trabajo conjunto con las autoridades para mejorar su entorno.

La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla establece en su artículo 47 que los ayuntamientos deben promover campañas para fomentar la cultura condominal; el artículo 48 señala que el Síndico Municipal es la autoridad competente para atender controversias en fraccionamientos bajo este régimen, garantizando un proceso gratuito y eficiente; y el artículo 65 establece que los ayuntamientos deben brindar orientación y capacitación a habitantes y administradores de inmuebles en régimen de condominio, en colaboración con organismos de vivienda y otras instituciones públicas y privadas.

Sin embargo, en la práctica esto no se cumple. A través de entrevistas realizadas, se identificó que algunas autoridades han dejado de hacer trabajo de campo para fortalecer la cultura condominal, argumentando la baja participación vecinal como justificación. Además, casos como el del Ayuntamiento de Coronango, dicho por personal de sindicatura de administración actual (2024-2027) que cobra por la mediación y arbitraje, han generado que muchos condóminos prefieran no acudir a la sindicatura para resolver conflictos.

Esta situación evidencia una participación gubernamental limitada y un desinterés institucional en el acompañamiento a comunidades bajo este régimen. También se observa la falta de personal capacitado para atender problemáticas propias del condominio. Por ello, se hace evidente la necesidad de políticas públicas más integrales, que reconozcan al régimen en condominio como un espacio clave de intervención social y urbana, y que impulsen procesos organizativos vecinales que mejoren la habitabilidad del entorno.

Asimismo, es necesario atender diversos vacíos existentes en el marco normativo, ya que actualmente no se brinda apoyo ni acompañamiento adecuado a los integrantes de las mesas directivas. Durante el desarrollo de esta investigación, se identificaron casos de hostigamiento y amenazas dirigidas a integrantes de la mesa directiva, particularmente hacia la presidenta, quien ha sido objeto constante de comentarios despectivos y expresiones de carácter machista.

Este fenómeno no es exclusivo de Sección 1. En el caso de estudio correspondiente a Sección 5B, abordado en una investigación previa de maestría, también se documentaron situaciones similares de violencia de género hacia la representante vecinal. De hecho, se ha observado que muchos comités vecinales en fraccionamientos están encabezados por mujeres, y una proporción significativa de ellas ha enfrentado formas de violencia simbólica, verbal o incluso institucional, sin que exista una respuesta efectiva por parte de las autoridades.

En particular, los representantes de Sección 1 no han recibido acompañamiento ni respaldo por parte de la Sindicatura Municipal ni de las áreas encargadas de prevención del delito. Esta falta de atención no sólo vulnera los derechos de quienes ejercen funciones de representación vecinal, sino que también desincentiva la participación comunitaria, debilita la organización vecinal y dificulta el fortalecimiento de la cultura condominal. Ante ello, resulta urgente generar mecanismos institucionales que reconozcan, protejan y acompañen a los líderes comunitarios, especialmente a las mujeres que, pese a las adversidades, continúan promoviendo la mejora del entorno urbano y la vida colectiva.

RECOMENDACIONES

Con base en los hallazgos obtenidos a lo largo de esta investigación, se proponen las siguientes recomendaciones orientadas al fortalecimiento de la cultura condominal y a la mejora de la habitabilidad urbana en la Sección 1:

Diseñar e implementar una política pública integral para fraccionamientos en régimen condominal, que incluya programas de acompañamiento a mesas directivas, mediación comunitaria, capacitación vecinal y mejoramiento del entorno urbano. Esta política deberá ser continua, gratuita y con enfoque de género, considerando que la mayoría de las representantes son mujeres que enfrentan violencia simbólica y falta de respaldo institucional.

Fortalecer los canales de comunicación y participación vecinal, mediante la formalización de medios digitales (como grupos de WhatsApp y páginas comunitarias), mecanismos de consulta vecinal y estrategias que promuevan la empatía y colaboración entre habitantes y representantes.

Establecer una estrategia de capacitación permanente para habitantes y líderes vecinales, orientada a difundir los derechos y obligaciones del régimen en condominio, el funcionamiento de las asambleas, y las herramientas legales y administrativas para la gestión comunitaria.

Fomentar la participación comunitaria a través de actividades recreativas, culturales y de mejora del entorno, ya que se ha observado que estas tienen mayor convocatoria e impacto positivo en el tejido social. Estas actividades deben combinarse con información útil y accesible sobre la normatividad condominal.

Crear una figura institucional de apoyo a las mesas directivas, que dé seguimiento a los acuerdos de asamblea, medie en conflictos vecinales y gestione recursos ante distintas dependencias. Esta figura debería estar reconocida en el marco legal estatal o municipal, ya que se ha visto que Sindicatura Municipal no cumple satisfactoriamente con dicha función.

Revisar y actualizar el marco normativo local, a fin de subsanar vacíos legales y garantizar que las autoridades municipales cumplan con sus obligaciones relacionadas con el régimen en condominio, como la atención a controversias vecinales, la promoción de la cultura condominal y el fortalecimiento institucional de las organizaciones vecinales.

Se recomienda que los ayuntamientos involucrados establezcan acuerdos conjuntos para atender a los conjuntos habitacionales afectados por conflictos limítrofes. Es fundamental

que se muestren avances concretos e incluyan a representantes vecinales y habitantes en mesas de trabajo, con el fin de construir soluciones participativas. Actualmente, cuando los ciudadanos solicitan atención a esta problemática, las autoridades municipales suelen argumentar que no es su competencia y que corresponde únicamente al Congreso del Estado. Sin embargo, el Artículo 12 de la Ley para la Delimitación Territorial de los Municipios del Estado Libre y Soberano de Puebla establece que este proceso puede iniciarse de dos formas: por iniciativa de los municipios implicados, cuando exista una discrepancia sobre los límites de sus territorios, o por el Congreso del Estado, ya sea a solicitud de un diputado o de un grupo parlamentario, mediante el acuerdo correspondiente. Por tanto, la normativa sí faculta a los ayuntamientos para tomar la iniciativa y participar activamente en la solución de los conflictos limítrofes.

Promover la seguridad urbana y recuperación del espacio público, atendiendo de manera prioritaria la rehabilitación de vialidades, la atención a viviendas en abandono e invadidas, y la creación de entornos seguros mediante alumbrado, señalización y vigilancia. Firmar acuerdos con universidades y organizaciones civiles para dar seguimiento a proyectos que apoyen a la comunidad, ayuden a mejorar la convivencia vecinal y contribuyan a tener un entorno urbano más habitable en conjuntos como Sección 1. Estas recomendaciones buscan no sólo dar seguimiento a los avances logrados, sino construir bases sólidas para el fortalecimiento de una cultura condominal más consciente, corresponsable y sostenible, que contribuya a mejorar la habitabilidad urbana y la cohesión social de los conjuntos habitacionales bajo el régimen condominal.

CONCLUSIÓN

La presente investigación permitió comprender a fondo la relación entre la cultura condominal y la habitabilidad urbana en la Sección 1 del fraccionamiento Misiones de San Francisco. A través del diagnóstico, las encuestas de percepción y la implementación de actividades participativas, se identificaron dimensiones clave que inciden directamente en la calidad la habitabilidad urbana: participación comunitaria, organización vecinal, corresponsabilidad, gestión comunitaria, cumplimiento normativo, cohesión social y sentido de pertenencia.

Los hallazgos muestran que, aunque existen esfuerzos significativos por parte de la mesa directiva y ciertos sectores de la población, la cultura condominal en la sección aún enfrenta limitantes importantes, tales como baja participación en asambleas, desconocimiento del régimen en condominio, escaso vínculo con las autoridades de gobierno y una débil apropiación de los espacios comunes. No obstante, las actividades

realizadas como talleres, jornadas de limpieza, censos y eventos comunitarios, contribuyeron al fortalecimiento de la organización vecinal, promovieron valores fundamentales como la corresponsabilidad y la solidaridad, y generaron pequeños pero importantes avances en la mejora del entorno urbano.

Se concluye que, para lograr una verdadera transformación en la cultura condominal y la habitabilidad urbana, es indispensable diseñar políticas públicas integrales que reconozcan las particularidades del régimen en condominio, acompañadas de mecanismos permanentes y constantes de capacitación, orientación y acompañamiento para las comunidades. Asimismo, resulta fundamental atender los vacíos del marco normativo, mejorar la atención institucional y brindar protección efectiva a los líderes vecinales, particularmente a las mujeres, quienes enfrentan formas de violencia de género aún poco visibilizadas.

En suma, la cultura condominal debe entenderse como un proceso colectivo y continuo, que requiere del compromiso de habitantes, autoridades e instituciones. La experiencia de Sección 1 refleja tanto los retos como las posibilidades de construir entornos urbanos más justos, participativos y habitables.

BIBLIOGRAFÍA

- Acuerdo de Cabildo Del Honorable Ayuntamiento Del Municipio de Cuautlancingo, Que Aprueba El Reglamento Que Regula La Convivencia Cívica de Los Condóminos Para El Municipio de Cuautlancingo., Acuerdo del Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cuautlancingo 1 (2019).
<https://ojp.puebla.gob.mx/legislaciondelestado?catid=78#:~:text=de%20Cuautlancingo%2C%20Puebla-,ACUERDO%20de%20Cabildo%20del%20Honorable%20Ayuntamiento%20del%20Municipio%20de%20Cuautlancingo,Sin%20reformas.>
- Aguilar Enrique. (2011). *Gestión comunitaria de los servicios de agua saneamiento: Su posible aplicación en México.*
- Alcalá Pallini, L. (2007). Dimensiones urbanas del problema habitacional. El caso de la ciudad de Resistencia, Argentina Urban dimensions of the housing problem. The case of the city of Resistance, Argentina. In *Revista INVI N°* (Vol. 59).
- Arnstein, S. (1969). Una escalera de participación ciudadana. *Revista de La Asociación Americana de Planificación*, 35 (4), 216–224.
- Arredondo Javier. (2002). *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, núm. 117, tomo I.
www.juridicas.unam.mx<http://biblio.juridicas.unam.mx>
- Arredondo Xavier. (2002). El nuevo régimen jurídico del condominio. In *Revista de derecho Notarial Mexicano*. www.juridicas.unam.mx<http://biblio.juridicas.unam.mx>
- Arroyo María Gabriela. (2017). La gestión comunitaria como herramienta esencial en la protección y conservación del Patrimonio Arqueológico. *Revista Herencia*, 30(2), 109–120.
- BID. (2016, March 4). *BID Mejorando vidas*. Vivienda Progresiva Como Solución: Tres Principios Básicos. <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/viviendaprogresiva-viviendasocial-politicashabitacionales/>
- Borja Jordi, & Muxí Zaida. (2003). *El espacio público, ciudad y ciudadanía*.
<https://www.researchgate.net/publication/31731154>
- Cabrera & Aguilar. (2018). Espacio urbano y calidad de vida. In En G. Pradilla Cobos (Coord.) (Ed.), *Habitabilidad y calidad de vida urbana: enfoques teóricos y herramientas de evaluación* (pp. 45–74). UNAM-Instituto de Geografía.
- Cabrera, V. (2020). *Factores que obstaculizan la organización vecinal en la Sección 5 b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco, Puebla y alternativas para su mejoramiento*.
- Central Puebla. (2023, June 6). *Central Puebla*. La Organización de Ambulantes “28 de octubre y Su Mafia En Los Mercados de Puebla.” <https://www.periodicocentral.mx/municipios/la-organizacion-de-ambulantes-28-de-octubre-y-su-mafia-en-mercados-de-puebla/183886/>

- CMIC. (2014). *Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables DUIS*.
https://www.cmic.org.mx/comisiones/sectoriales/vivienda/2011/shf/lo_nuevo/Desarrollos%20Urbanos%20Sustentables.pdf
- Cubillos Rolando, & Trujillo Johana. (2014). *Revista de Arquitectura. Universidad Católica de Colombia. Grupo de Investigación "Sostenibilidad, Medio Ambiente y Tecnología (SOMET)."*
<http://portalweb.ucatolica.edu.co/easyWeb2/arquitect->
- Esquivel María Teresa. (2008). Conjuntos habitacionales, imaginarios de vida colectiva. *Iztapalapa. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 117–143.
- Estrada Martha Eréndira, & Mendoza Gilberto. (2004). La mediación en el ámbito del régimen de propiedad en condominio. *Alegatos*.
- Etecé, E. E. (2023, January 23). *Enciclopedia Humanidades. Cultura*.
<https://humanidades.com/cultura/#ixzz8VZJilWxB>
- Fundación ICA, A. C. (2020). *Google Arts & Culture. El Primer Multifamiliar Moderno. Centro Urbano Presidente Alemán | 1947-2020*.
<https://artsandculture.google.com/story/JwVRqJPrWHhPIQ?hl=es-419>
- Garfias Molgado, A., & Guzmán Ramírez, A. (2018). *Metodología para el análisis de la habitabilidad urbana Methodology for the Analysis of Urban Habitability* (Issue 1).
- Garrocho, C., Aguilar, A. G., Brambila, C., Graizbord, B., & Sobrino, J. (2014). *Hacia una cultura de las ciudades sostenibles*.
https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/305960/Hacia_una_cultura_de_las_ciudades_sostenibles.pdf
- Giglia Angela. (1996). La democracia en la vida cotidiana. Dos casos de gestión de condominios en la ciudad de México. *Alteridades*, 75–85.
- Huergo Jorge. (2003). *LOS PROCESOS DE GESTIÓN*.
- IMPLAN. (2021). Programa de organización vecinal para el Municipio de Puebla. In *Programa de organización vecinal para el Municipio de Puebla*. H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla. Instituto Municipal de Planeación Puebla (IMPLAN).
- IMUVI. (2024, February 1). *Cultura condominal. Instituto Municipal de Vivienda IMUVI de León*. .
 Cultura Condominal. <https://proleon.com.mx/negocios/cultura-condominal-2/#:~:text=La%20cultura%20condominal%20promueve%20la,alguna%20interacci%C3%B3n%20con%20un%20r%C3%A9gimen>
- INEGI. (2022). *INEGI. Encuesta Nacional de Calidad e Impacto Gubernamental (ENCING-2021)*.
https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/encig/2021/doc/encig2021_principales_resultados.pdf?utm_source=chatgpt.com
- INFONAVIT. (2009). *Anexo 2. Modelo de Organización Vecinal Infonavit y su Estrategia de Intervención*.

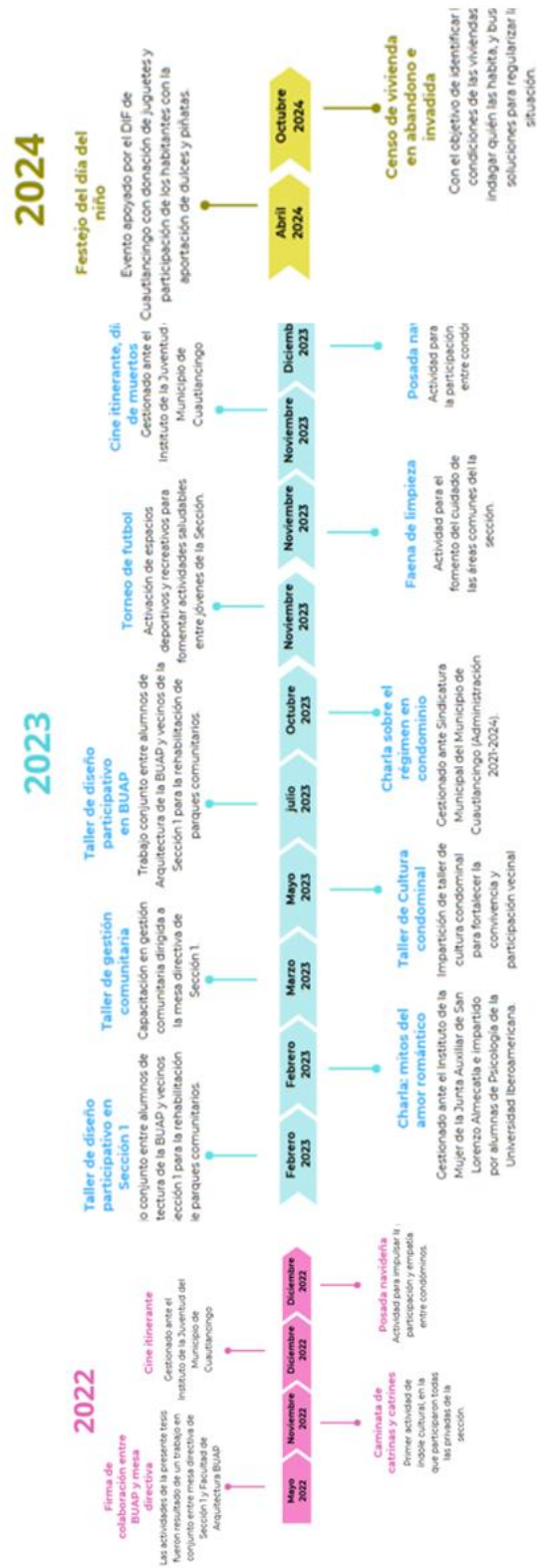
- Infonavit. (2010). *Reglamento Tipo de Organización Vecinal* (infonavit, Ed.).
https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/70d09881-0ea8-4f8b-8ad4-b67d223273eb/05_Anexo_3.pdf?MOD=AJPERES&CVID=mmCFokj
- Justia México. (2024). *Justia México*. Derecho Civil. <https://mexico.justia.com/derecho-civil/#:~:text=El%20Derecho%20Civil%20es%20la,judiciales%20competentes%20en%20materia%20civil.>
- Landázuri Ana Maritza, & Mercado Serafín Joel. (2004). Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda 1. *Medio Ambiente y Comportamiento Humano*, 5(1y2), 89–113.
- Lee José Luis. (2007). Los Conjuntos Urbanos Multifuncionales. Un nuevo tipo de barrios. *Casa Del Tiempo. Universidad Autónoma Metropolitana*, 98, 1–6.
- Ley de Propiedad En Condominio de Inmuebles Para El Distrito Federal., Gaceta Oficial del Distrito Federal (2011).
- Ley que regula el Régimen de propiedad en condominio para el estado de Puebla. (2021). *Ley que regula el Régimen de Propiedad en condominio para el estado de Puebla*.
- Ley Que Regula El Régimen de Propiedad En Condominio Para El Estado de Puebla, Ley que Regula el Régimen de propiedad en Condominio para el estado de Puebla 1 (2021).
- Libertun De Duren, N. (2017). ¿Por qué allí?: los motivos por los que promotores privados de vivienda social construyen en las periferias de las ciudades de América Latina. *BID Banco Interamericano de Desarrollo División de Vivienda de Desarrollo Urbano.*, 1–22.
- López maría, V. R. C. M. E. (2015). *Indicadores urbanos de habitabilidad: ¿Qué medir y por qué?* (Red Nacional de Investigación, Ed.; Primera 2015). www.rniu.buap.mx
- López Sonia Marcela. (2016). “Proceso de Configuración y Desarrollo del Corredor Urbano Denominado Vía Atlxácayotl en la Reserva Territorial Atlxácayotl” [Benemérita Universidad Autónoma de Puebla]. <https://repositorioinstitucional.buap.mx/items/6a645509-fdfa-4e43-87d3-9cbeba284f0d>
- Molina, R. T. (2005). La Calidad de Vida, su importancia y cómo medirla. *Barranquilla (Col.)*, 21, 76–86.
- Navarrete Ma. Rocío, Pérez Javier, & Escorza Humberto. (2021). *La habitabilidad urbana a partir del análisis del territorio*.
- Noticias Caracol. (2019, March 23). *¿Se pueden hacer cambios en fachadas de propiedad horizontal? | Noticias Caracol* [Broadcast]. Noticias Caracol.
<https://www.youtube.com/watch?v=0gtQmh9S6kc>
- Olmedo Raúl. (2014). Gobernanza condominal: seguridad, administración y convivencia social. Caso “Conjunto residencial Pedregal 2.” *INNP Serie Praxis. Instituto Nacional de Administración Pública. Serie*.

- ONU-Hábitat. (2020). *ONU-Hábitat*. Guía Para Medir La Habitabilidad Urbana. Nairobi: Programa de Las Naciones Unidas Para Los Asentamientos Humanos.
- Ortega Israel. (2022, April 1). *Telediario*. Infonavit La Margarita ¿Te Acuerdas Cómo Inició La Unidad Habitacional de Puebla? <https://www.telediario.mx/comunidad/infonavit-margarita-historia-unidad-habitacional-puebla#:~:text=Las%20unidades%20habitacionales%20en%20Puebla,tarde%20se%20edific%C3%B3%20La%20Margarita>.
- Periodismo público. (2014, February 27). *Periodismo Público*. El Desencanto de Acanto, Un Cambio Excesivo En Ciudad Verde. <https://periodismopublico.com/el-desencanto-de-acanto-un-cambio-excesivo-en-ciudad-verde>
- PROSOC. (2024). *Procuraduría Social de la Ciudad de México (PROSOC)*. *Gobierno de la Ciudad de México*. Organización y Registro Condominal. <https://www.prosoc.cdmx.gob.mx/conoce/organizacion-y-registro-condominal>
- Radio Fórmula. (2022). *Radio Fórmula.mx*. Movimiento Antorchista Nacional: ¿Qué Es y Cómo Surgió? <https://www.radioformula.com.mx/nacional/2022/6/21/movimiento-antorchista-nacional-que-es-como-surgio-720821.html>
- Reglamento de Condominio de Misiones de San Francisco., Reglamento de condominio de Misiones de San Francisco 1 (2008).
- Reglamento de La Ley de Propiedad En Condominio de Inmuebles Para El Distrito Federal., Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal 1 (2011). https://paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/REGLAMENTOS_DF_PDF/RGTO_LEY_PROPIEDAD_CONDOMINIO_14_06_2011.pdf
- Revista digital México desconocido. (2024). *Revista digital México desconocido*. Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco: Una Ciudad Dentro de La Ciudad. <https://www.mexicodesconocido.com.mx/conjunto-habitacional-nonoalco-tlatelolco.html>
- Safa, P., & Ramírez, J. M. (2010). *Metrópolis, asociaciones vecinales y megaproyectos urbanos. El caso de Jardines del Sol y La Ciudadela en Zapopan*. <https://rei.iteso.mx/items/7d180d4d-30a4-4aea-9f83-2029257c632b>
- Safa Patricia, & Ramírez Juan Manuel. (2011). *Deterioro urbano y organización vecinal: el caso de la Asociación Vecinal Jardines del Sol*.
- Salamanca, L. (2016). La gestión social en proyectos de vivienda de interés social. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 9(18), 308–325. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu9-18.gspv>
- Trujillo Araceli. (2013, January 15). *La Salle Bajío*. Régimen de Condominio. https://www.lasallebajio.edu.mx/delasalle/contenidos/revistas/derecho/numero_9/alumnos_regimendecondominio.html#:~:text=Para%20la%20regulaci%C3%B3n%20del%20art%C3%A1culo,en%20este%20de%20tipo%20de

- Varela, A. (2023). La basura en su lugar. El problema del acopio de residuos en el espacio condominal. *Alteridades*, 33(66), 61–72. <https://doi.org/10.24275/HIBC3764>
- Villegas M.A. (2021, April 21). *Hacienda san Jacinto, San Lorenzo Almecatla, Puebla [Video]* [Video recording]. <https://www.youtube.com/watch?v=UG8jbsVFtWs>
- Vivook.com. (2019, August 23). *Vida en condominio. La cultura condominal*. La Cultura Condominal. <https://www.vivook.com/vida-en-condominio/la-cultura-condominal/>
- Zarate abogados. (2021). *Zarate abogados*. Análisis del Régimen de Propiedad en Condominio. <https://zarateabogados.com/>
- Ziccardi, A. (2008). Las políticas y los programas sociales de la ciudad del siglo XXI. *Papeles de Población*, 14, 127–139. <https://www.redalyc.org/pdf/112/11205807.pdf>

ANEXOS

Línea de tiempo de las actividades comunitarias en Sección 1 (Cabrera, 2024)



PRIMER ENCUESTA APLICADA EN EL AÑO 2022 PARA ANALIZAR LA CULTURA CONDOMINAL Y PERCEPCIÓN LA HABITABILIDAD URBANA DE LOS HABITANTES DE SECCIÓN 1 DE MSF.

Edad:

Ocupación:

- Estudiante
- Empleado (a)
- Ama de casa
- Comerciante
- Otro

Máximo grado de estudios

- Sin estudios
- Primaria
- Secundaria
- Preparatoria
- Licenciatura
- Posgrado

Antes de vivir en Sección 1, usted vivía:

- Fraccionamiento cerrado
- Unidad habitacional
- Colonia
- En otra sección de Misiones de San Francisco (escriba en cual)

La vivienda que habitaba era:

- Propia
- Rentada
- Prestada

¿Por qué decidió vivir en Misiones?

Quería tener casa propia

Por la cercanía a mi trabajo

Para independizarme

La renta es económica

Por el costo y la calidad de la vivienda

Me gustan sus parques y demás áreas comunes

La vivienda que actualmente habita es:

- Propia
- Rentada
- Prestada
- Otra

¿Actualmente qué es lo que más le gusta de su sección?

- Los parques
- Las canchas deportivas
- La convivencia con mis vecinos
- No me gusta nada
- Otro
- Mi casa

¿Qué es lo que menos le gusta de su sección?

- La inseguridad y delincuencia
- La deficiencia de servicios públicos
- Los parques sucios
- La poca convivencia con los vecinos
- El ruido a altas horas de la noche
- Los comercios ambulantes
- Los grafitis
- Otro

¿Qué problema considera es el más grave de su sección?

- El río y vaso regulador contaminado (de la Sección 5b)
- Deficiencia en el servicio de agua potable
- Parques sucios
- La inseguridad y delincuencia
- Alumbrado público sin funcionar
- Deficiencia en el servicio recolector de basura
- Espacios invadidos por el comercio inf...

¿Cómo considera el Medio Ambiente de su sección?

- Bueno: Hay suficientes áreas verdes
- Malo: el olor del río es desagradable, hay basura en los parques y banquetas, hay contaminación auditiva (música a alto volumen), grafitis en fachadas, parques y canchas, los vecinos no acostumbran levantar las heces de sus mascotas, etc.

¿Qué considera hace falta en su sección?

- Clínica de salud
- Mas escuelas
- Una iglesia
- Salón de usos múltiples (donde se puedan tomar cursos y talleres u otros eventos)
- Más comercios cerca de mi sección
- Otro

¿Considera que existe suficiente transporte publico para trasladarse a su trabajo o escuela?

- Sí
- No

Para desplazarse hacia su trabajo o escuela, hace uso de:

- Transporte público
- Taxi local
- Bicicleta
- Motocicleta
- Se desplaza caminando
- Otro

¿En cuánto tiempo se traslada a su trabajo o escuela?

- De 15 a 30 minutos
- Más de 30 minutos
- Más de 1 hora
- Más de 2 horas

¿Qué tan satisfecho se encuentra con el trabajo de su mesa directiva

- Muy satisfecho
- Satisfecho
- Regular
- Insatisfecho
- Muy insatisfecho

¿Con quién acude primero en caso de algún conflicto vecinal o problema de servicio público?

- Con las autoridades
- Con la mesa directiva
- Con nadie, no hay confianza

¿Acude a las Asambleas vecinales?

- Sí
- No

¿Estaría dispuesto a participar en actividades vecinales para la mejora de su sección?

- Sí
- No

¿Sus vecinos y usted están organizados para resolver las problemáticas

- Si
- No

¿La sección cuenta reglamento interno?

- Sí
- No
- No lo sé

Su cuota de mantenimiento es:

- Fija
- En especie
- No hay aportación de cuotas

¿Considera obligatorio pagar cuota de mantenimiento?

- Sí
- No

¿Sabe en que consiste vivir bajo el régimen en condominio?

- Sí
- No

¿Qué problemáticas aquejan a su sección?

- No hay actividades de convivencia
- No hay talleres de capacitación para los habitantes
- Es complicada la relación con mis vecinos
- Prefiero no convivir con mis vecinos

¿Qué actividades le gustará se lleven a cabo en su sección?

- Deportivas
- Artísticas
- Talleres de costura y cocina
- Otras

¿Acostumbra a visitar su cancha deportiva y parques?

- Sí
- No

¿sus vecinos son solidarios con usted cuando usted se encuentra en problemas?

- Sí
- NO

¿Ha tenido conflictos con sus vecinos?

- Si
- No
- No tengo trato con ellos

¿Considera que las autoridades de gobierno deberían de intervenir para solucionar los conflictos de convivencia?

- Si
- NO

SEGUNDA ENCUESTA APLICADA EN NOVIEMBRE DE 2024 PARA DETECTAR LAS MEJORAS DE LA CULTURA CONDOMINAL Y PERCEPCIÓN LA HABITABILIDAD URBANA DE LOS HABITANTES DE SECCIÓN 1 DE MSF.

Edad

Ocupación

Hombre/Mujer

Máximo grado de estudios

¿En qué calle de la sección vive?

¿Actualmente, qué le agrada más de su sección?

- Los parques
- Canchas deportivas
- La convivencia con mis vecinos
- Mi casa
- No me gusta nada
- ¿Por qué?

1. ¿Qué problema considera es el más grave de su sección?

- La inseguridad y delincuencia
- La deficiencia de servicios públicos
- Los parques sucios
- La poca convivencia con sus vecinos
- El ruido a altas horas de la noche
- Los grafitis
- Los problemas de límites territoriales
- El abandono o invasión de viviendas
- Invasión de espacios públicos (banquetas, parques y áreas verdes)

¿Conoce los pasos a seguir para gestionar las problemáticas de su sección ante las autoridades de gobierno?

- Si los conozco (1: No los conozco, 5: Si a la perfección)
- No

2. ¿Qué servicio público considera es el más deficiente?

- Servicio de agua potable
- Servicio de alumbrado público
- Servicio de limpia

3. ¿Cómo considera actualmente el medio ambiente de su sección?

- Bueno: Hay suficientes parques
- Regular:
- Malo: Existe contaminación atmosférica y visual (basura en parques, vialidades y canales)
Existe contaminación auditiva (ruido a altas horas de la noche)

5. ¿Qué tan satisfecho está con el trabajo realizado de la mesa directiva actual?

- Muy satisfecho
- Satisfecho
- Regular
- Insatisfecho
- Muy insatisfecho
- ¿Por qué?

6. ¿Con quien acude primero cuando tiene algun conflicto vecinal?

- Con las autoridades de gobierno
- Con la mesa directiva
- Con nadie, no hay confianza

¿Acude a las juntas vecinales?

- Si, siempre
- No, nunca
- A veces
- Si respondió no, explique por qué

7. ¿Estaría dispuesto a participar en actividades vecinales para mejora de su sección?

- Si
- No
- ¿Por qué?

8. ¿Considera que en los últimos dos años ha mejorado la organización entre vecinos para resolver los problemas de su sección?

- Si
- No
- ¿Por qué?

9. ¿Ha leído el reglamento interno de su sección?

- Si
- No
- Poco

- No sabía de su existencia

10. ¿Aporta con cuotas de mantenimiento?

- Si
- No, no me es posible
- No, no es mi obligación
- A veces

Su cuota de mantenimiento es:

- Cuota fija mensual
- En especie
- No hay aportación de cuotas

11. ¿Considera obligatorio que todos paguen cuotas de mantenimiento?

- Si
- No
- ¿Por qué?

12. ¿Sabe en que consiste vivir bajo el régimen de propiedad en condominio?

- Si
- No

13. ¿Hoy en día cual es el problema social más común en su sección?

- No hay actividades de convivencia
- La relación con mis vecinos no es buena
- Existe inseguridad pública

14. ¿Considera que han mejorado los problemas sociales de su sección?

- Si
- No
- ¿por qué?

15. ¿Considera que las actividades de convivencia que ha llevado a cabo su mesa directiva han contribuido para mejorar los problemas antes mencionados?

- Si
- No

16. ¿Hoy en día usted hace uso de parques y canchas para convivir con familia y vecinos?

- Si
- No

17. Del 1 al 5 cómo Calificaría la participación de las autoridades de gobierno:

- En la solución de las problemáticas de la sección
- En las actividades de convivencia