



Impacto de la administración condominal en la habitabilidad de la Unidad Habitacional Infonavit San Pedro

Impact of Condominium Management on the Habitability of the Infonavit San Pedro Housing Complex

Autoras

Alma Jiménez Hernández¹  Gloria Carola Santiago Azpiazu² 

alma.jimenezh@correo.buap.mx - carola.azpiazu@correo.buap.mx

RESUMEN

Este artículo examina la evolución de los modelos de administración de la Unidad Habitacional Infonavit San Pedro (UHISP), Puebla, desde su fundación (1987) hasta la actualidad, con el objetivo de identificar aciertos y desaciertos de cada etapa de gestión, así como su impacto en las condiciones de habitabilidad. Respondiendo tres cuestiones centrales: ¿Cómo han evolucionado los modelos administrativos de la UHISP a lo largo del tiempo?, ¿Cuáles fueron los principales logros y limitaciones en cada fase de gestión?, ¿De qué manera estas transformaciones han incidido en la habitabilidad del conjunto? Para atender estos cuestionamientos se desarrolló un estudio de caso con enfoque cualitativo, sustentado en entrevistas semiestructuradas, observación directa y revisión documental. Los hallazgos muestran que la habitabilidad estuvo estrechamente vinculada al nivel de cohesión social y a la solidez de la estructura organizativa interna. La etapa de autoadministración representó el periodo de mayor eficacia en mantenimiento y gestión de servicios; en contraste la municipalización redujo la capacidad operativa vecinal y contribuyó al deterioro progresivo en el entorno físico. El estudio aporta evidencia relevante de la interacción entre gobernanza local, administración de régimen de condominio y calidad de vida, ofreciendo elementos analíticos para fortalecer la gestión comunitaria en conjuntos habitacionales.

Palabras clave: administración condominal, autoadministración vecinal, gobernanza local, habitabilidad

ABSTRACT

This article examines the evolution of administrative models in the Infonavit San Pedro Housing Complex (UHISP), Puebla, from its establishment (1987) to the present, with the aim of identifying the strengths and weaknesses of each management stage and their impact on habitability conditions. It addresses three central questions: How have the administrative models of UHISP evolved over time? What were the main achievements and limitations in each management phase? In what ways have these transformations influenced the habitability of the complex? To address these questions, a qualitative case study was conducted, supported by semi-structured interviews, direct observation, and documentary review. The findings show that habitability was closely linked to the level of social cohesion and the strength of the internal organizational structure. The self-management stage represented the period of greatest effectiveness in maintenance and service management. In contrast, the municipalization process reduced the operational capacity of the neighborhood organization and contributed to the progressive deterioration of the physical environment. The study provides relevant evidence on the interaction between local governance, condominium regime management, and quality of life, offering analytical elements to strengthen community-based management in housing complexes.

Keywords: condominium administration, self-management, local governance, habitability.

¹ Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, México

² Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, México

Recepción: 08/12/2025
Revisión: 16/04/2026
Publicación: 31/05/2026

1. Introducción

La producción masiva de vivienda social en México durante la segunda mitad del siglo XX, constituyó uno de los procesos urbanos más relevantes para comprender la morfología contemporánea de las ciudades y la consolidación de su periferia (Coulomb, 2016; Iracheta & Soto, 2010). En este contexto, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) se consolidó como el principal agente estatal de provisión habitacional, integrando no solo procesos constructivos, sino también mecanismos normativos para la gestión interna de los conjuntos, particularmente a través de la instauración del régimen de propiedad en condominio y del modelo de autoadministración vecinal formalizado en 1976.

Si bien estos espacios buscaron garantizar la sostenibilidad de las áreas comunes, la evidencia empírica muestra que su eficacia ha sido condicionada por la capacidad organizativa de las comunidades, la continuidad administrativa y la densidad de los vínculos sociales (Schteingart & Graizbord, 1998; Villavicencio, Hernández & Contreras, 2006).

Los estudios recientes sobre vivienda social han problematizado la fragilidad de los modelos administrativos de los conjuntos habitacionales y su incidencia en la habitabilidad, entendida no solo como un atributo físico, sino como un constructo socioespacial resultado de interacciones normativas, organizativas y comunitarias (Fonseca, 2021; Porter, 2020; Zicardi & González, 2015).

Entre los factores recurrentes identificados destacan la rotación constante de liderazgos internos, la inexistencia de estructuras formales de gobernanza, la ausencia de mecanismos de supervisión técnica y la debilidad de los procesos de toma de decisiones colectivas, componentes que suelen derivar en trayectorias divergentes de conservación y deterioro entre conjuntos con características similares (Villavicencio, 2000; Paquette-Vasalli, Esquivel & Pedrotti, 2025).

A partir de estas consideraciones, el presente estudio examina la evolución administrativa de la Unidad Habitacional Infonavit San Pedro (UHISP), ubicada en la zona norte de la ciudad de Puebla y desarrollada en 1987. Su trayectoria

constituye un caso analítico particularmente relevante debido a las transiciones entre distintos modelos de gestión: administración directa por parte del INFONAVIT, autoadministración vecinal y posteriormente administración reconocida por el municipio.

Estas transiciones han configurado dinámicas diferenciadas de gobernanza, mantenimiento y apropiación del espacio colectivo, lo que lleva al planteamiento del siguiente problema de investigación: *¿Cómo han evolucionado los modelos administrativos de la UHISP?, ¿Cuáles fueron los principales logros y limitaciones?, y ¿De qué manera estas transformaciones han incidido en la habitabilidad del conjunto?*

Una particularidad de estos conjuntos fue su organización bajo el régimen de propiedad en condominio³ y la implementación del modelo de autoadministración vecinal impulsado por el INFONAVIT desde 1976. Este delegaba en los residentes funciones de gestión, toma de decisiones, y control de los espacios de propiedad colectiva (Villavicencio, Hernández & contreras, 2006).

Aunque la normatividad institucional buscaba fortalecer la corresponsabilidad, diversos estudios señalan que la continuidad y efectividad de la gestión dependían de la cohesión vecinal, la distribución de responsabilidades y la existencia de mecanismos claros de gobernanza local (Schteingart, 2016; Cabrera, Mundo & Santiago, 2022).

El objetivo general consiste en analizar longitudinalmente la transformación de los modelos administrativos de la UHISP, y su influencia en la habitabilidad, mediante la caracterización de las estructuras organizativas, las prácticas de gestión, los mecanismos de participación vecinal y las condiciones de mantenimiento físico en cada etapa. Este abordaje se sustenta en la literatura que conceptualiza la habitabilidad como un fenómeno multiescalar y multidimensional que depende de capacidades comunitarias, marcos institucionales y procesos de

³ Se considera régimen de propiedad en condominio, aquél que se constituye sobre bienes inmuebles que en razón de sus características físicas, permite a sus titulares tanto el aprovechamiento exclusivo de áreas o construcciones privativas, como el aprovechamiento común de las áreas o construcción que no admiten división, confiriendo a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad privativa, así como un derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto de las áreas o instalaciones comunes.

gobernanza local, más que de variables exclusivamente constructivas (Ziccardi & González, 2015, Hernández, 2008).

Desde una perspectiva metodológica, el estudio adopta un enfoque cualitativo, que permitió reconstruir la trayectoria administrativa mediante trabajo de campo realizado entre 2019 y 2023. Las técnicas empleadas incluyeron entrevistas semiestructuradas a habitantes fundadores, residentes actuales y exintegrantes de mesas directivas; análisis documental de reglamentos, archivos vecinales y documentos históricos; observación directa de prácticas de gestión; y registro fotográfico. Las variables principales analizadas fueron: a) modelo administrativo, b) prácticas de gestión, c) mecanismos de participación vecinal, d) mantenimiento físico, y e) habitabilidad. Para su delimitación operativa se utilizaron las siguientes definiciones: *habitabilidad* como la articulación de satisfactores físicos, sociales y subjetivos que permiten el bienestar individual y colectivo (Fonseca, 2021); *gestión administrativa vecinal* como los procesos mediante los cuales la comunidad regula los bienes comunes; y *espacios de propiedad colectiva* como áreas comunes reguladas jurídicamente por el régimen de condominio (G.E.P., 2011).

Entre las limitaciones del estudio se identifican: (a) escasez de registros administrativos de las primeras etapas de ocupación; (b) discontinuidad documental derivada de la rotación de mesas directivas; c) subjetividad asociada a los testimonios; y d) ausencia de bases institucionales sistemáticas sobre la evolución administrativa de los conjuntos habitacionales en Puebla. A pesar de ello, la triangulación metodológica permitió generar una reconstrucción sólida de la trayectoria administrativa.

La relevancia académica del estudio radica en aportar evidencia empírica sobre la relación entre la administración condominal, gobernanza comunitaria y habitabilidad, dimensiones que suelen ser analizadas de manera fragmentada en la literatura urbana. Asimismo, el caso de la UHISP contribuye al campo profesional al ofrecer elementos analíticos útiles para el diseño de políticas públicas, modelos de gestión híbridos (comunitarios e institucionales) y estrategias de conservación del espacio colectivo en conjuntos de vivienda social con características semejantes.

2. Metodología

El presente estudio se desarrolló bajo un enfoque cualitativo interpretativo, cuyo propósito central fue reconstruir y analizar la evolución de los modelos de administración condominal de la UHISP y su impacto en las condiciones de habitabilidad. Se adoptó un diseño de estudio de caso intrínseco (Bejarano, 2016).

Este enfoque analítico permitió identificar trayectorias administrativas, interpretar las prácticas de gestión desarrolladas por los residentes a lo largo del tiempo y examinar cómo dichas prácticas se articulan con la gobernanza local y con las transformaciones del entorno construido. La estrategia metodológica combinó técnicas de producción y recuperación de información orientadas a la triangulación de fuentes, con el fin de fortalecer la validez interna del análisis (Tabla. 1).

Tabla. 1 Triangulación de técnicas y recuperación de información

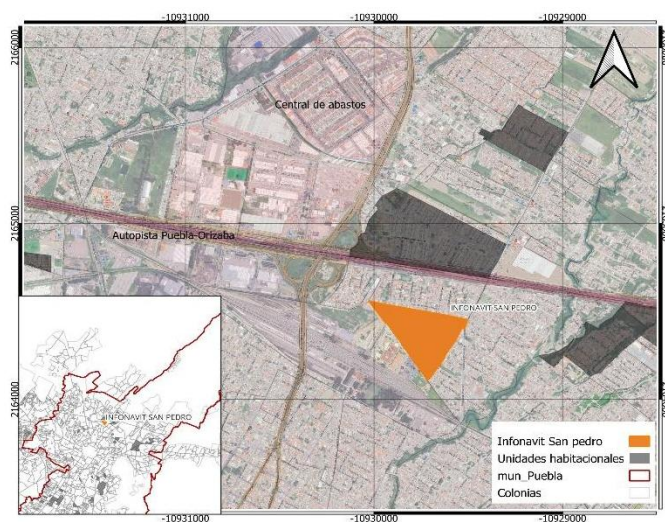
Variable	Dimensiones analíticas	Técnicas asociadas
Modelo administrativo	Estructuras de gestión, normatividad, fases administrativas	Entrevistas, análisis documental
Prácticas de gestión	Operación cotidiana, mantenimiento, toma de decisiones	Entrevistas, observación directa, documentos
Participación vecinal	Representación, niveles organizativos, liderazgos	Entrevistas, observación
Mantenimiento físico	Infraestructura, áreas comunes, servicios básicos	Observación directa, registro fotográfico
Condiciones de habitabilidad	Componentes físicos, sociales y subjetivos	Entrevistas, observación, registro fotográfico

Fuente: Elaboración propia

La investigación se llevó a cabo en la UHISP, localizada en la zona norte de la ciudad de Puebla (Fig. 1). El trabajo de campo se realizó entre el año 2019 y 2023, posteriormente se complementó con análisis documental para reconstruir los

antecedentes administrativos desde la entrega inicial del conjunto por parte del INFONAVIT hasta su municipalización. Este contexto permitió identificar etapas de las transformaciones ocurridas durante la administración directa, la autoadministración vecinal y la etapa posterior en el que el municipio reconoció únicamente una mesa directiva formal.

Fig. 1 Localización Unidad Habitacional San Pedro



2.1. Caso, universo y muestra

La UHISP fue seleccionada como caso de estudio debido a cuatro características analíticamente relevantes: a) su origen bajo el régimen de condominio, b) la coexistencia de distintos modelos de administración a lo largo de más de tres décadas, c) su ubicación periférica en el momento de su construcción, y d) los cambios socio organizativos observables en la actualidad.

Así el universo de investigación estuvo compuesto por residentes de diferentes generaciones (fundadores, habitantes intermedios y residentes actuales), así como por integrantes de diversas mesas directivas. Con base en criterios de experiencia, nivel de participación, conocimiento de procesos administrativos y disponibilidad, se seleccionó una muestra intencional no probabilística, integrada por:

Se trabajo con una muestra intencional y no probabilística, integrada por:

- 9 habitantes fundadores, para reconstruir la etapa de administración directa (constructora – INFONAVIT).

- 35 vecinos que participaron en procesos de autoadministración previos a la municipalización.
- 5 integrantes de la mesa directiva en funciones durante el trabajo de campo.
- 25 residentes actuales para identificar prácticas de mantenimiento, percepción de habitabilidad y condiciones del entorno físico.

Esta muestra se definió con base a criterios de experiencia, participación vecinal y disponibilidad para aportar información clave sobre las distintas etapas administrativas.

2.2. Diseño y procedimiento

El estudio siguió un diseño longitudinal de reconstrucción histórica, mediante el cual se documentaron tres etapas: Primera etapa (Administración directa del INFONAVIT, segunda etapa (transición hacia la autoadministración), tercera etapa (reconocimiento municipal). El procedimiento implicó analizar, cómo cada una de estas etapas influyó en el mantenimiento, la vida comunitaria, la apropiación de áreas comunes y la conservación de las condiciones de habitabilidad, por medio de la definición de las siguientes variables:

- a) Modelo Administrativo,
- b) Prácticas de gestión,
- c) Mecanismos de participación vecinal,
- d) Mantenimiento físico, y
- e) Condiciones de habitabilidad.

La recolección de información se realizó mediante múltiples técnicas entre las cuales se encuentran: Entrevistas semiestructurada, encuestas exploratorias aplicadas a habitantes actuales, observación directa, análisis documental que incluyó reglamentos, archivos vecinales, testimonios y antecedentes administrativos proporcionados por los residentes, además de un registro fotográfico.

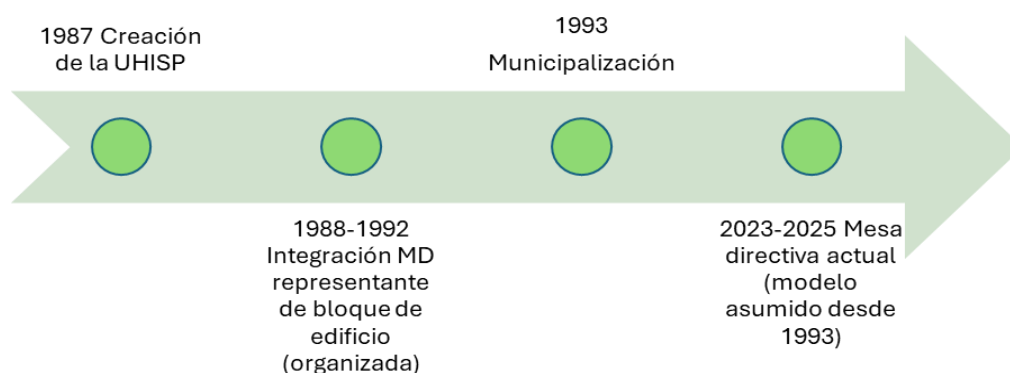
3. Resultados

Con base a los instrumentos de análisis utilizados para la obtención de información, se exponen los siguientes resultados que nos permitirán conocer el proceso de administración de la UHISP.

La UHISP se construyó en dos etapas: la primera fue un bloque de 6 edificios para los trabajadores de Ferrocarriles Nacionales de México (FNM) y la segunda etapa la construcción de viviendas para trabajadores de empresas privadas con prestaciones económicas que les permitieron obtener una vivienda. Forma parte de los primeros conjuntos habitacionales en Puebla, construido en la periferia de la ciudad⁴ (zona de tolerancia), lo que implicó, que la unidad habitacional no contara con todos los servicios necesarios para ofrecer a los habitantes las condiciones mínimas de habitabilidad. Es decir, no contaba con el servicio de transporte, servicio de luz estable, comercio y educación (Jiménez, 2019), por lo que los primeros habitantes se organizaron para realizar las gestiones necesarias para tener lo necesario para su bienestar (Caporal 2023). A continuación, se presentan los resultados obtenidos conforme a las variables analizadas:

a) Modelo administrativo: El análisis de entrevistas semiestructuradas permitió identificar tres etapas administrativas (Fig. 2) en el desarrollo de la UHISP desde su creación en 1987, entrega de viviendas, organización de mesas directivas y municipalización hasta la actualidad.

Fig. 2 Cambios en la administración de la UHISP



Elaboración propia basada en entrevistas 2016

⁴ Alrededor de 1960 el norte de la ciudad de Puebla se encontraba casi despoblado, para 1987 en esa zona se localizaba la central de abastos, la zona de tolerancia y algunas colonias como la Revolución Mexicana y la unidad habitacional Villa Frontera.

- **Primera etapa:** Administración directa del INFONAVIT

Durante la entrega de viviendas, la administración y el mantenimiento estuvieron a cargo de las constructoras mediante el esquema “administración directa”. Los fundadores señalaron que existía un fondo para el mantenimiento descontado del salario de los trabajadores; no obstante, ninguno de los entrevistados pudo indicar su destino o aplicación. Las tareas realizadas por las constructoras incluyeron:

- Mantenimiento inicial de áreas verdes,
- Entrega de viviendas en condiciones adecuadas,
- Supervisión de servicios básicos durante la ocupación inicial.

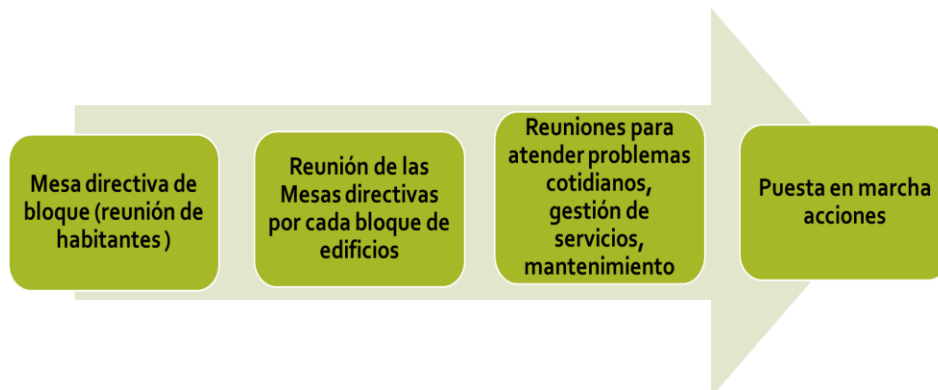
- **Segunda etapa:** Transición hacia la autoadministración vecinal

Una vez entregadas las viviendas, el INFONAVIT impulsó la transición hacia la autoadministración, partiendo de la conformación de la unidad que consta de 92 edificios y 20 casas dúplex, organizados espacialmente en 13 bloques o andadores, los cuales estructuraron la distribución interna del conjunto y las áreas de interacción entre los habitantes. En términos de representación vecinal, cada uno de estos bloques o andadores contó con una figura de representación encargada de canalizar las demandas y necesidades de los habitantes, así como de participar en los mecanismos de acción colectiva. Para ello se definió una estructura administrativa en tres niveles:

- 1er Nivel: Representantes por edificio,
- 2do Nivel: Mesas vecinales por bloque o andador
- 3er Nivel: Mesa general de toda la unidad

Esta etapa se caracterizó por una fuerte identidad comunitaria, observable en grupos como el “bloque de ferrocarrileros”, que contaban con un vínculo laboral muy arraigado pues tenían un lugar de trabajo en común (Caporal, 2016). Los entrevistados señalaron que las mesas vecinales asumen la coordinación del mantenimiento, limpieza de áreas comunes y la gestión de apoyos externos, bajo un proceso operativo de organización y gestión (Fig. 3).

Fig. 3. Proceso de organización y gestión en la UHISP



Elaboración propia basada en entrevistas (Caporal, 2023, Sr. Jiménez, 2023)

- **Tercera etapa:** Administración reconocida por el municipio

Con la municipalización, el Ayuntamiento reconoció únicamente una mesa directiva centralizada, desaparecieron los niveles intermedios de representación (representante por edificio y por bloque), la organización vecinal perdió la capacidad operativa. De acuerdo a encuestas realizadas en el periodo 2023, indicaron que solo el 10% de los habitantes entrevistados, conocía a los integrantes de la mesa directiva vigente.

b) Prácticas de gestión

Los datos muestran que las prácticas de gestión se centraron principalmente en dos áreas: mantenimiento básico y obtención de servicios. Durante la segunda etapa, los habitantes, con apoyo de las colonias vecinas gestionaron: rutas de transporte público, la construcción de las escuelas de la primaria local (tras la demolición de antiguos bares), regulación informal de uso de suelo para fortalecer comercios de abasto cotidiano.

En términos operativos la administración vecinal de la UHISP abarcó: operación interna del equipo de administración, mantenimiento de instalaciones y servicios, acciones sociales, coordinación básica con autoridades. No se identificaron sistemas formales de cobranza, contabilidad, procedimientos legales para conflictos internos.

Pese a estas limitaciones, la cohesión social permitió sostener un ciclo organizativo eficiente en los primeros años, pues además de la gestión de servicios, existían prácticas de convivencia vecinal (festejos del 15 de septiembre, posadas, jornadas de limpieza, entre otras) que permitían hacer cada vez más fuerte la organización (Fig. 4).

Fig.4. Proceso de organización y gestión vecinal



Fuente: Elaboración propia basada en análisis a entrevista (Sr. Caporal, 2023)

c) Mecanismos de participación vecinal

La participación vecinal fue robusta en la segunda etapa y disminuyó drásticamente en la tercera. De acuerdo con las entrevistas:

- En la autoadministración, la representación por bloques facilitaba la comunicación, toma de decisiones y distribución de tareas;
- En la etapa de municipalización, la desaparición de esa estructura provocó una caída del liderazgo y una baja considerable de la participación

La encuesta aplicada en el 2019 mostró que únicamente el 10% de los vecinos identifica a sus representantes. La baja interacción vecinal dificultó la cooperación para mantenimiento y vigilancia.

d) Mantenimiento físico

La observación directa y el registro fotográfico evidenciaron deterioro progresivo de áreas comunes, fallas en alumbrado público, invasiones de espacios de propiedad colectiva, modificaciones estructurales sin regulación por parte de autoridades municipales (Fig. 5, 6, 7).

Fig. 5 Deterioro de andadores



Fuente: trabajo de campo

Fig. 6 Falta de mantenimiento de áreas comunes



Fuente: trabajo de campo

Los entrevistados señalaron que, tras la municipalización, la mesa directiva comenzó a enfrentar carencia de recursos para el mantenimiento de la unidad habitacional. No obstante, el conjunto cuenta con un salón social que, desde esta etapa, quedó bajo la administración de la mesa directiva. A partir de entonces, este

espacio comenzó a rentarse a los habitantes, convirtiéndose en la principal fuente de ingresos de la unidad. Los recursos obtenidos se han destinado principalmente a cubrir las necesidades de mantenimiento de espacios de uso colectivo.

Fig.7 Invasión de áreas comunes



Fuente: trabajo de campo

e) Condiciones de habitabilidad

El análisis integral sustentado en evidencias fotográficas, entrevistas y encuestas permitió constatar que las condiciones de habitabilidad disminuyeron progresivamente en la medida en que la estructura organizativa vecinal se debilitó.

La interrelación entre los conceptos y sus variables (Fig.9) mostró que la habitabilidad debe entenderse como la articulación de satisfactores físicos, sociales y subjetivos que garantizan el bienestar individual y colectivo (Fonseca, 2021).

Asimismo, se identificó la *gestión administrativa vecinal* como el conjunto de los procesos mediante los cuales la comunidad regula y preserva los bienes comunes, y los *espacios de propiedad colectiva* como aquellas áreas comunes reguladas jurídicamente por el régimen de condominio (G.E.P., 2011). Estos hallazgos evidencian que la pérdida de cohesión social y de mecanismos de gobernanza comunitaria tuvo impacto directo en la calidad de vida y en la conservación del entorno físico de la unidad habitacional

Tabla 2. Síntesis de hallazgos en las etapas administrativas de la UHISP

ETAPA	CARACTERÍSTICAS	HALLAZGOS CLAVE
Administración directa (INFONAVIT- constructoras)	Mantenimiento inicial a cargo de la constructora; con fondo descontado a los trabajadores	Los habitantes desconocen el destino del fondo; existió capacitación, pero no transición ordenada.
Autoadministración vecinal	Estructura vecinal; (edificio_bloque_mesa general) organización sólida en los primeros años.	Fuerte cohesión vecinal; mantenimiento óptimo; seguimiento en el proceso.
Administración reconocida por el municipio	Mesa directiva única; desaparición de representantes por bloque; baja participación.	10% identifica a sus representantes; colapso de capacidad organizativa; deterioro físico acelerado.

Los resultados obtenidos mostraron que la UHISP alcanzó en la segunda etapa, condiciones de habitabilidad gracias a la cohesión vecinal y a los mecanismos de organización desarrollados desde sus primeras etapas de ocupación. Coincidiendo con Safa (1998), los datos revelan que la identidad colectiva construida a partir de experiencias compartidas favoreció la obtención de resultados comunitarios significativos. (Safa 1998: 43).

4. Discusión

Los resultados evidencian que la habitabilidad alcanzada por la UHISP durante sus primeras etapas fue producto directo de la cohesión social y de la estructura organizativa que los propios habitantes desarrollaron desde el periodo fundacional. La transición entre las tres etapas administrativas identificadas (administración directa, autoadministración vecinal y administración municipalizada) constituye un eje central para comprender el deterioro progresivo de los mecanismos de gestión y de las condiciones físicas de la unidad.

En la primera etapa, las constructoras lograron garantizar condiciones físicas adecuadas al momento de la entrega de las viviendas. Fue hasta la segunda etapa cuando emergió el modelo de autoadministración vecinal, una estructura que demostró una alta capacidad operativa, basada en representación por niveles y fortalecida por la identidad colectiva.

Los hallazgos muestran que, durante la autoadministración, los habitantes lograron ampliar servicios esenciales (transporte público y equipamiento educativo) mediante prácticas colaborativas con colonias vecinas. Este comportamiento confirma lo señalado en estudios de vivienda social en México respecto a la eficacia de la organización comunitaria en ausencia de un acompañamiento institucional. La participación vecinal robusta, la clara distribución de responsabilidades y la comunicación constante fueron variables críticas para el sostenimiento de la vida comunitaria.

La tercera etapa marca un punto de inflexión en el sistema. Con la municipalización, la estructura organizativa se redujo a un órgano central, eliminando los niveles intermedios (representantes de edificio y mesa de bloque) que habían sido fundamentales para el funcionamiento cotidiano. Los datos de entrevistas y encuestas refuerzan este quiebre: solo el 10% de los habitantes reconoce a sus representantes, indicador que sugiere debilitamiento generalizado de liderazgo, aumento en la indiferencia cívica y pérdida de control sobre bienes comunes. Este debilitamiento de la organización tuvo un impacto directo en el mantenimiento físico. Las evidencias fotográficas y testimoniales coinciden en señalar deterioro acelerado de áreas comunes, fallas en la infraestructura básica y un incremento de prácticas no reguladas, como invasiones o modificaciones sin supervisión que profundizaron este proceso de deterioro.

Finalmente, el deterioro de la habitabilidad puede explicarse como el efecto acumulado de la pérdida progresiva de cohesión social, la desaparición y desarticulación de la estructura organizativa que sostenía la vida comunitaria y de manera particular la disminución de la capacidad de gestión de la mesa directiva. Esta última se ha visto limitada por la disminución de la participación de los

habitantes y la falta de los mecanismos de representación y coordinación entre edificios y bloques. En consecuencia, las definiciones operativas empleadas permiten comprender la habitabilidad no únicamente como una condición física del entorno construido, sino como una interacción entre variables físicas y sociales que, al debilitarse de manera simultánea, afectan la calidad de vida de los habitantes y en el adecuado mantenimiento y uso del espacio urbano colectivo

5. Recomendaciones

A partir de los resultados y la discusión obtenidos, se plantean las siguientes recomendaciones orientadas a fortalecer la gestión comunitaria, mejorar el mantenimiento físico y recuperar las condiciones de habitabilidad de la UHISP:

5.1. Reconstruir una estructura organizativa multinivel

- Reinstalar mecanismos de representación por edificio y por bloque, retomando el modelo que históricamente mostró mayor eficacia.
- Promover procesos de legitimación interna mediante asambleas abiertas y elección democrática de representantes.

5.2. Implementar un sistema formal de administración

- Crear un reglamento interno actualizado con procedimientos de gobernanza, atribuciones, calendarios de asambleas y protocolos para la toma de decisiones.
- Diseñar un sistema de resolución de conflictos internos con mediación comunitaria.
- Establecer mecanismos para la obtención de recursos incluyendo el salón social para generar reportes a los habitantes.

5.3 Fortalecer la participación comunitaria

- Organizar actividades comunitarias periódicas (faenas, talleres) que permitan reconstruir vínculos sociales.
- Implementar estrategias de comunicación interna accesibles, como carteles informativos, redes sociales locales o boletines impresos.

- Involucrar a grupos con identidad histórica como descendientes de ferrocarrileros para recuperar la memoria colectiva y motivar el sentido de pertenencia.

5.4. Recuperar y proteger los espacios de propiedad colectiva

- Realizar un diagnóstico físico participativo de áreas comunes, alumbrado y espacios invadidos.
- Gestionar ante el municipio, un plan de recuperación urbana que incluya limpieza, reparación de infraestructura y retiro de invasiones.

6. Conclusiones

El análisis histórico-administrativo de la Unidad Habitacional Infonavit San Pedro (UHISP) demuestra que la habitabilidad no puede explicarse únicamente a partir de las condiciones físicas de la vivienda social, sino que constituye el resultado de un proceso dinámico en el que interviene la organización comunitaria, la existencia de estructuras administrativas funcionales y la continuidad de los mecanismos de gestión colectiva. En este sentido se confirma que la calidad de vida en conjuntos habitacionales depende de la interacción tanto de factores físicos como de dinámicas sociales y organizativas, las cuales influyen en la capacidad de los habitantes para mantener, gestionar y preservar sus espacios de uso colectivo.

A lo largo de las tres etapas identificadas (administración directa, autoadministración y administración municipalizada) las variaciones en la capacidad organizativa y en los mecanismos de gobernanza tuvieron un impacto directo en la conservación del entorno físico y en la calidad de vida de sus residentes. La evidencia muestra que la etapa de autoadministración vecinal representó el periodo de mayor eficacia, gracias a la cohesión social y a la estructura organizativa multinivel que permitió sostener prácticas de mantenimiento y gestión comunitaria.

Más allá del caso específico de la Unidad Habitacional San Pedro, los hallazgos poseen un grado de transferibilidad hacia otros conjuntos de vivienda social en México y América Latina que comparten características de origen, régimen condominal y dinámicas de autoadministración vecinal. La evidencia muestra que la

habitabilidad depende de la solidez de las estructuras organizativas y de la continuidad de los mecanismos de gobernanza comunitaria, dimensiones que trascienden el contexto local. Si bien cada conjunto presenta particularidades socioespaciales, la experiencia de la UHISP ofrece aprendizajes aplicables para diseñar modelos híbridos de gestión (comunitarios e institucionales) que fortalezcan la conservación de espacios colectivos y la calidad de vida en entornos urbanos periféricos.

7. Referencias

Cabrera Velázquez, A., Mundo Hernández, J. J., & Santiago Azpiazu, G. C. (2022). *La débil cultura condominal de la Sección 1 del Fraccionamiento Misiones de San Francisco, Puebla y su reflejo en la habitabilidad urbana*. Recuperado de <https://ru.iiec.unam.mx/5960/>

Caporal, M. (2023). *Entrevista sobre procesos organizativos en la UHISP* [Entrevista].

Coulomb, R. (2012). *Las políticas habitacionales de los estados latinoamericanos*. Seminario Taller Internacional Teorías sobre la ciudad. Universidad Nacional de General Sarmiento. Recuperado de https://www.relateur.org/sites/default/files/2022-11/13_coulomb_vf.pdf

Esquivel, M. T. (2006). Política habitacional y calidad de vida: impacto de los nuevos desarrollos habitacionales. En A. Borjas Benavente & M. Bucio Escobedo (Coords.), *La Vivienda en México: construyendo análisis y propuestas* (pp. 83–104). Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, Cámara de Diputados LIX Legislatura.

Fonseca, M. D. G. M. (2021). De la vivienda social a la vivienda de interés social durante el siglo XX: relación arquitectura y ciudad en la habitabilidad. *Academia XXII*, 12(23), 191–214. Recuperado de <https://revistas.unam.mx/index.php/aca/article/view/80166>

Hernández, M. T. E. (2008). Conjuntos habitacionales, imaginarios de vida colectiva. *Iztapalapa: Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, (64), 117–143. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5838899>

- INFONAVIT. (1976). *Criterios de autoadministración*. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- Iracheta, A., & Soto, E. (2010). *Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano: Una mirada a la política habitacional en México*. El Colegio Mexiquense.
- Jiménez, B. (2019) *Entrevista sobre procesos organizativos en la UHISP* [Entrevista].
- Molina, C. M. (2012). *Evaluación de la sustentabilidad de la vivienda en México*. Asociación de Vivienda y Entorno Sustentable A.C.
- Ordoñez, J. L. (1988). *Manual para la autoadministración de condominios*. México: Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México: Limusa
- Paquette-Vasalli, C., Esquivel, M. T., & Pedrotti, C. I. (2025). Después del abandono: La transformación de las periferias de vivienda social masiva en México. *Revista INVI*, 40(115), 319–344. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2025.78509>
- Pedrotti, C. I. (2017). La gestión de la política habitacional en el Estado de México para la producción de conjuntos urbanos. En A. Ziccardi & D. Cravacuore (Eds.), *Los gobiernos locales y las políticas de vivienda en México y América Latina* (pp. 47–70). CCC Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini. Recuperado de <https://www.torrossa.com/en/resources/an/5466659#page=49>
- Porter, P. F. G. (2020). Gestión de unidades habitacionales de la modernidad en México. *Gremium*, 7(13), 39–50.
- Puebla. (2011). *Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de Puebla* (última reforma 7 de enero de 2021), Art. 8, Fracc. IX. Recuperado de <https://ojp.puebla.gob.mx/legislacion-del-estado/item/245-ley-que-regula-el-regimen-de-propiedad-en-condominio-para-el-estado-de-puebla>
- Safa, P. (1998). *Vecinos y vecindarios en la Ciudad de México: un estudio sobre la construcción de las identidades vecinales en Coyoacán, DF*.
- Schteingart, M. (1991). Acción habitacional y vivienda popular: Una propuesta de programa. En *Espacio y vivienda en la Ciudad de México* (pp. 277–304). El Colegio de México.

- Schteingart, M. (2016). Política de vivienda, organización del espacio y participación ciudadana. En F. Carrión & J. Erazo (Coords.), *El derecho a la ciudad en América Latina: Visiones desde la política* (pp. 41–48). UNAM. https://olmeca.puec.unam.mx/pdf/libros_digitales/el_derecho_a_la_ciudad_digital.pdf#page=41
- Schteingart, M., & Graizbord, B. (1998). III. Bienes colectivos y gestión vecinal en los conjuntos habitacionales del Infonavit. En *Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México: La acción del Infonavit* (pp. 183–340). El Colegio de México.
- Villavicencio, J. (2000). *Condiciones de vida y vivienda de interés social en la Ciudad de México*. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco.
- Villavicencio, J., Hernández, M. T. E., & Contreras, A. M. D. (2006). *Conjuntos y unidades habitacionales en la Ciudad de México: En busca de espacios sociales y de integración barrial*. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco.
- Ziccardi, A., & González, A. (2015). *Habitabilidad y política de vivienda en México*. Universidad Nacional Autónoma de México. <https://librosoa.unam.mx/handle/123456789/2414>