



Gestión comunitaria y comités vecinales como ejes de la habitabilidad urbana en vivienda en condominio.

Community Governance and Neighborhood Committees as Key Drivers of Urban Habitability in Condominium Housing.

Autoras

Adriana Cabrera Velázquez¹  Julia Judith Mundo Hernández² 

adriana.cabrerav@alumno.buap.mx - julia.mundo@correo.buap.mx

RESUMEN

La gestión comunitaria y la participación vecinal son determinantes para fortalecer la habitabilidad urbana en los conjuntos habitacionales bajo el régimen en condominio; el desconocimiento de la normativa, la escasa colaboración entre los residentes y la limitada intervención de las autoridades han provocado el deterioro físico y social del entorno. Este estudio presenta el caso de la Sección 1, fraccionamiento Misiones de San Francisco, en el municipio de Cuautlancingo, Puebla, México. Tiene 1,456 habitantes y 651 viviendas (INEGI, 2020). Se realizaron observaciones directas, entrevistas, un censo vecinal y revisión documental para analizar la gestión comunitaria, la participación ciudadana y la percepción de la habitabilidad urbana. Se realizaron actividades orientadas al fortalecimiento de la cultura condominal: la capacitación en normativas y la corresponsabilidad. Resultaron evidentes deficiencias en la organización vecinal, falta de educación cívica y el desinterés gubernamental; las estrategias mejoraron la comunicación entre vecinos, el trabajo colectivo y el cumplimiento normativo, generando avances significativos en la cohesión social y la habitabilidad urbana. La gestión comunitaria y los comités vecinales son fundamentales para la sostenibilidad de la habitabilidad urbana, permiten articular la acción ciudadana con la gubernamental, promueven el conocimiento de la normativa y consolidan procesos de participación

Palabras clave: comités vecinales, cultura condominal, gestión comunitaria, habitabilidad urbana, vivienda en condominio.

ABSTRACT

Community governance and neighborhood participation are key factors in strengthening urban habitability within condominium housing, where limited regulatory knowledge, weak collaboration among residents, and scarce government involvement have led to both physical and social deterioration of the environment. This study presents the case of Section 1 of the Misiones de San Francisco subdivision, located between the municipalities of Cuautlancingo and Coronango, Puebla; according to INEGI (2020), it has a population of 1,456 inhabitants and 651 homes. Using a mixed-methods approach, direct observation, interviews, a neighborhood census, and document analysis were combined to assess community governance, citizen participation, and perceptions of urban habitability. Training workshops and participatory activities were also implemented to strengthen condominium culture, promote regulatory awareness, and encourage shared responsibility among key actors. Results revealed deficiencies in neighborhood organization, lack of civic education, and limited government responsiveness; however, the implemented strategies improved communication among residents, collective action, and regulatory compliance, resulting in greater social cohesion and better maintenance of shared spaces. Community governance and neighborhood committees constitute fundamental pillars for sustainable urban habitability, as they foster coordination between citizens and authorities, promote understanding of condominium regulations, and reinforce participatory processes that enhance quality of life within residential developments.

Keywords: condominium culture, community governance, neighborhood committees, urban habitability, vertical housing.

¹ Benemérita Universidad Autónoma de Puebla. México

² Benemérita Universidad Autónoma de Puebla. México

Recepción: 09/11/2025

Revisión: 13/01/2026

Publicación: 31/05/2026

1. Introducción

La gestión comunitaria constituye un proceso colectivo que articula las capacidades, experiencias y conocimientos de los habitantes para alcanzar metas comunes dentro de contextos urbanos complejos. Como señala Huergo (Huergo, 2003) gestionar implica “el arte de hacer posible un rumbo en medio de las dificultades”, lo que requiere empatía, conocimiento normativo y compromiso social. En el ámbito urbano, esta gestión se convierte en un elemento clave para fortalecer la cohesión social, la organización vecinal y la sostenibilidad de los entornos habitacionales bajo el régimen condominal.

En los conjuntos bajo el régimen de propiedad en condominio, la gestión comunitaria adquiere especial relevancia, ya que permite el mantenimiento de los espacios compartidos, el cumplimiento de las normativas y la mejora de la calidad de vida. Según (Arroyo Wong, 2017), “la participación activa de los miembros de la comunidad promueve la identificación colectiva y la continuidad de los procesos orientados al bienestar común”. Sin embargo, “la eficacia de esta gestión depende de factores como la formación de comités vecinales, el conocimiento de la normativa condominal y la colaboración con las autoridades municipales” (Aguilar, 2011, p. 15).

Cuando se presentan estos factores, se considera que existe una cultura condominal fortalecida. Según la Procuraduría Social de la Ciudad de México PROSOC (Procuraduría Social de la Ciudad de México, 2024), “la cultura condominal se sustenta en valores como el respeto, la corresponsabilidad y la solidaridad”, constituyendo un componente esencial para el funcionamiento de los conjuntos habitacionales. Sin embargo, esta cultura se ve debilitada por el desconocimiento de las leyes, la falta de participación de los habitantes o el desinterés institucional, lo que provoca un deterioro progresivo de la habitabilidad urbana y de la imagen del entorno. En este sentido, la habitabilidad urbana se entiende como la capacidad del entorno y de la vivienda para garantizar el bienestar físico, mental y social de los habitantes (Alvarado et al., 2017, p. 137), y se relaciona directamente con la eficiencia de la gestión comunitaria.

El caso de estudio corresponde a una de las once secciones que conforman el fraccionamiento en condominio llamado Misiones de San Francisco (MSF), el cual es un gran conjunto habitacional ubicado en el Municipio de Cuautlancingo, en la periferia de la zona metropolitana de la ciudad de Puebla. Después de diez años del inicio de su construcción empezó a ser evidente una decadencia en el mantenimiento y uso del espacio público, así como en el conservación de las viviendas. En años recientes ha aumentado la cantidad de viviendas abandonadas y ha iniciado un proceso lento pero constante de ocupación ilegal, provocando una sensación de inseguridad entre los habitantes, así como una escasa participación de los habitantes en temas comunes.

Es por ello que el objetivo de este estudio es mostrar el resultado de acciones que han fortalecido la gestión comunitaria en la Sección 1 del fraccionamiento Misiones de San Francisco mediante la participación vecinal, la consolidación de la mesa directiva y la coordinación con autoridades de gobierno, con el fin de mejorar la habitabilidad urbana y la calidad de vida en el fraccionamiento.

De acuerdo con ese objetivo, se plantean las siguientes preguntas de investigación: ¿De qué manera la consolidación de la mesa directiva contribuye a la mejora de la gestión comunitaria y la habitabilidad urbana? ¿Qué estrategias de coordinación con las autoridades municipales pueden fortalecer los procesos de gestión comunitaria y, con ello, mejorar la habitabilidad urbana de los habitantes de un residencial que opera bajo el régimen en condominio?

1.1. La sección 1 de Misiones de San Francisco, Cuautlancingo, Puebla, México

El caso de estudio es un residencial ubicado en la periferia del área metropolitana de la ciudad de Puebla, a 120 Km de la Ciudad de México. En la colindancia del residencial se encuentra la fábrica Volkswagen y una zona industrial llamada FINSA. Su construcción inició en el año 2007 por la desarrolladora Casas Geo y, según el reglamento interno de condóminos, fue habitado a partir del año 2008. El fraccionamiento está dividido en once secciones, cuya construcción finalizó en 2012. De acuerdo con el Censo 2020 del Instituto Nacional de Estadística y

Geografía (INEGI, 2020), Misiones de San Francisco cuenta con 13,137 viviendas distribuidas en sus once secciones, con una población total de 26,438 habitantes viviendo bajo el régimen de propiedad en condominio.

El proyecto fue impulsado por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) y por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). Misiones de San Francisco se ubica a 12 Km de la zona centro del Municipio de Cuautlancingo; para llegar al centro de Cuautlancingo y al de Puebla es necesario atravesar la autopista que une a Puebla con la Ciudad de México. Su ubicación geográfica provoca que el conjunto habitacional esté segregado, rodeado por campos de cultivo, terrenos baldíos, carreteras mal asfaltadas, una autopista de alta velocidad y una avenida periférica que rodea a la ciudad de Puebla. Por ello, su construcción fue planificada incorporando equipamiento urbano completo, incluyendo instituciones educativas, comercio, parques, jardines, canchas deportivas, vías para bicicletas, casetas de vigilancia, paradas de autobús, mega cisternas de agua y una planta de tratamiento de agua que incluía un vaso regulador.

Durante la primera etapa de construcción, la mayoría de las viviendas fueron adquiridas por trabajadores de la planta armadora de autos Volkswagen y del parque industrial; el conjunto habitacional presentaba fachadas coloridas, parques verdes, mobiliario funcional y ciclovías libres de comercio ambulante, e incluso se realizaban caminatas y otras actividades organizadas por la empresa constructora, que continuaba edificando viviendas en las distintas secciones (Cabrera Velázquez, 2020).

Sin embargo, en las siguientes dos etapas de construcción surgieron deficiencias en el suministro de agua potable. En la tercera etapa, la empresa GEO abandonó las construcciones inconclusas y se retiró de Misiones, dejando a los habitantes con múltiples problemas, incluyendo deficiencias en los servicios públicos y conflictos territoriales entre los municipios de Coronango y Cuautlancingo, además de una nula organización vecinal (Cabrera Velázquez,

2020). Como consecuencia, muchos condóminos optaron por arrendar o abandonar sus viviendas y dejaron de pagar el crédito hipotecario.

Diecisiete años después del inicio de su construcción, Misiones de San Francisco (MSF) se ha convertido en un lugar inseguro, con una imagen urbana muy deteriorada. El equipamiento urbano ha sido vandalizado, ocupado ilegalmente, mostrando un descuido casi absoluto. Los problemas más notorios en Misiones se presentaron en la Avenida Central al ser invadida por el comercio informal en el año 2012, dicha invasión fue encabezada por las organizaciones Antorcha Campesina y la 28 de Octubre. En relación al servicio de agua potable, se fue presentando un desabasto en tanto más familias llegaron a vivir en MSF; la imagen urbana se empezó a deteriorar una vez que Casas GEO y la empresa administradora de condominios se retiraron en el año 2013 (Cabrera Velázquez, 2020).

Actualmente, las principales problemáticas de Misiones de San Francisco son el desabasto de agua, la percepción de inseguridad, la pérdida de áreas verdes y deportivas, el abandono e invasión de viviendas, así como los conflictos vecinales. El caso de estudio, la Sección 1, fue la primera en construirse dentro del fraccionamiento. De acuerdo con el INEGI (INEGI, 2020), cuenta con 651 casas y una población de 1,456 habitantes distribuidos en una superficie de 88,715.55 m². Las viviendas son de tipo horizontal distribuidas en 25 privadas, cada una cuenta con 31 m² construidos. De acuerdo con el INEGI (2020), las viviendas presentan una ocupación de entre dos y tres personas por habitación.

La Sección 1 tiene cuatro parques, una cancha de baloncesto, una ciclo vía, dos locales comerciales y una caseta de vigilancia. Colindante a la sección se encuentra una planta tratadora de agua y un vaso regulador que originalmente contenía agua limpia con fauna, como tortugas y peces. Actualmente esta área, considerada como donación para la sección, se encuentra desmantelada y vandalizada, con el vaso regulador contaminado y presencia de fauna nociva. Es así que con el paso del tiempo, se han hecho evidentes las consecuencias de una

gestión comunitaria deficiente por la falta de coordinación entre los habitantes, la mesa directiva de colonos y las autoridades locales.

Cada una de las secciones de MSF presenta problemáticas particulares; no obstante, la sección 1 se distingue como una de las más vulnerables debido a la limitada participación de sus habitantes en asuntos colectivos y a la escasa respuesta de las autoridades locales frente a los conflictos y necesidades de la comunidad. La falta de involucramiento de las autoridades se debe principalmente a la falta de claridad respecto a los límites del fraccionamiento y a su inserción dentro del municipio de Coronango o el de Cuautlancingo. Geográficamente y para el pago de los servicios urbanos, la sección pertenece al municipio de Cuautlancingo, aunque electoralmente depende del municipio de Coronango; es decir, en los comicios municipales celebrados cada tres años, los habitantes deben ejercer su voto en este último.

1.2. La gestión comunitaria y la habitabilidad urbana en la Sección 1

La gestión comunitaria en el régimen condominal actúa como el vínculo esencial entre habitantes, mesa directiva y autoridades de gobierno, constituyéndose todos ellos en actores clave. Si alguno de estos grupos muestra incapacidad o indiferencia ante los problemas de la comunidad, se ve comprometido todo el proceso de gestión y, por ende, se afecta negativamente la habitabilidad urbana del espacio público. Dentro del grupo de habitantes se incluyen propietarios, arrendatarios y sus familias; la mesa directiva está conformada por el presidente, secretario, tesorero y vocal; mientras que las autoridades de gobierno comprenden principalmente al presidente Municipal y al Síndico Municipal.

A lo largo de los años, la Sección 1 ha estado representada por distintos integrantes de la mesa directiva, quienes han buscado gestionar diversas problemáticas ante las autoridades locales. No obstante, estos procesos no siempre han derivado en resultados satisfactorios debido a factores como la falta de seguimiento, el conocimiento limitado de las normativas que rigen el régimen condominal, la baja participación y desconfianza de los habitantes y la indiferencia

o incapacidad de las autoridades para atender las demandas propias de este régimen. En cuanto a la comunidad vecinal, la participación ha sido débil: pocos habitantes asisten a las asambleas, colaboran en actividades comunitarias como labores de jardinería y limpieza, o cumplen con sus obligaciones de mantenimiento. A pesar de ello, la minoría que sí participa ha logrado generar impactos positivos en la imagen urbana de la sección, lo que a su vez ha contribuido a incentivar la integración y el involucramiento de otros vecinos.

Actualmente, la mesa directiva está encabezada por una condómina altamente participativa que ha logrado generar empatía y cohesión vecinal; sin embargo, el funcionamiento general de dicho comité ha sido frágil y poco eficiente. Esta inestabilidad se debe, en gran medida, a la falta de tiempo, interés y compromiso de varios de sus integrantes, así como al desconocimiento de las normativas que rigen la organización condominal. A ello se suma la limitada capacidad técnica y operativa de las autoridades municipales, acompañada de una notoria indiferencia institucional frente a las problemáticas que enfrenta la comunidad, tanto por parte del municipio de Cuautlancingo como, de forma más acentuada, del municipio de Coronango. Esta combinación de factores ha debilitado significativamente el proceso de gestión comunitaria.

La gestión comunitaria en contextos urbanos se sostiene por las siguientes características clave que permiten el funcionamiento organizado de los conjuntos habitacionales. Entre ellos destacan la participación de los habitantes, la organización vecinal, la capacidad de autogestión, la transparencia en la administración de recursos y la responsabilidad en el cuidado del entorno, así como la sostenibilidad social y territorial. En conjunto, fortalecen comunidades más cohesionadas, corresponsables y capaces de enfrentar problemáticas de forma colectiva y de manera más efectiva. En la siguiente tabla se describe cada una de estas características según varios autores (Arnstein, 1969)(Delamaza, 2011)(Arreola Muñoz & Saldívar Moreno, 2017) (Silva & Martínez, 2004)(Cadena Roa, 2015).

Tabla 1. 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 en la literatura revisada.

En la encuesta aplicada a los habitantes de la Sección 1 de Misiones de San Francisco en el año 2021, se identificó que el 68 % desconoce en qué consiste vivir bajo el régimen de propiedad en condominio, mientras que el 79 % no asiste a las asambleas vecinales. Asimismo, el 48 % de los encuestados señaló acudir primero a la mesa directiva en caso de conflictos vecinales o fallas en los servicios públicos. A pesar de ello, el 100 % manifestó su disposición a participar en actividades comunitarias orientadas a mejorar su entorno; sin embargo, el 62 % reconoció que actualmente no existe una organización vecinal efectiva para atender las problemáticas de la sección.

Con base en los porcentajes obtenidos en la encuesta aplicada a los habitantes de la Sección 1 de Misiones de San Francisco y en el trabajo de campo realizado, se ha identificado como principal problemática el progresivo deterioro de su habitabilidad urbana, consecuencia de un proceso de gestión comunitaria débil e ineficiente. Entre los factores que inciden destacan:

- a. el desconocimiento generalizado sobre el régimen de propiedad en condominio,
- b. la escasa participación vecinal en actividades y asambleas,
- c. una organización comunitaria poco consolidada,
- d. la inestabilidad de la mesa directiva y
- e. la limitada capacidad de respuesta de las autoridades municipales, agravada por la falta de coordinación entre los municipios de Coronango y Cuautlancingo.

Esta combinación de factores ha dificultado la atención de problemáticas comunes como la adecuada conservación y uso de los espacios públicos, generando un entorno urbano deteriorado que afecta la calidad de vida de los habitantes.

El conocimiento constituye un mecanismo de empoderamiento que permite a los habitantes gestionar de manera eficiente la mejora de servicios y espacios públicos. Este proceso convierte a individuos y comunidades en agentes activos de su propio cambio, dotándolos de control sobre su entorno y responsabilidad sobre las acciones que emprenden, lo que contribuye a la transformación positiva del hábitat y al fortalecimiento de la calidad de vida (Silva & Martínez, 2004, p. 36). De esta manera, la investigación justifica su relevancia al demostrar cómo la implementación de estrategias de gestión comunitaria, basadas en conocimiento y participación, puede incidir directamente en la habitabilidad urbana y en la cohesión social de los conjuntos habitacionales bajo el régimen condominal.

1.3. Sumario de revisión de la literatura:

En una sociedad o población, la gestión comunitaria se considera como 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, p. 109).

La gestión comunitaria constituye uno de los factores clave para establecer mecanismos de apoyo efectivos dentro de la comunidad. Para la provisión adecuada de servicios, es necesario contar con una estructura comunitaria organizada que permita establecer relaciones de coordinación (Aguilar, 2011, p. 11). Esta estructura se concreta con la organización vecinal a través de los comités vecinales, conformados por representantes elegidos por los propios habitantes, quienes actúan como intermediarios entre los habitantes y las autoridades o instituciones correspondientes. Su función principal es canalizar las necesidades

del conjunto habitacional con el objetivo de lograr beneficios colectivos. No obstante, para alcanzar resultados positivos, es indispensable que el proceso de gestión sea eficiente, coordinado y constante. La gestión comunitaria y la organización vecinal son factores fundamentales para alcanzar metas como el fortalecimiento de la cultura condominal y la mejora de la habitabilidad urbana. De esta manera, se concibe a la comunidad como una entidad estructurada y organizada, en el que la participación activa de sus habitantes se complementa con el apoyo de sus representantes vecinales, comúnmente denominados comités vecinales o mesas directivas.

Estas agrupaciones se conforman principalmente para atender los asuntos cotidianos que afectan a los habitantes y, de esta manera, contribuir a la mejora de sus condiciones de vida urbana (Safa & Ramírez, 2010, p. 49). Según la Procuraduría Social de la Ciudad de México (PROSOC) (Procuraduría Social de la Ciudad de México, 2024), la organización vecinal es un proceso continuo que exige la participación activa tanto de los condóminos como de las autoridades. Su objetivo es fortalecer, en comunidad, una cultura condominal basada en valores como el respeto, la tolerancia y la solidaridad, a los que se suman la participación, la corresponsabilidad, la responsabilidad, la confianza y la aceptación mutua.

La cultura condominal es específica de los conjuntos habitacionales bajo el régimen de propiedad en condominio y favorece una convivencia armoniosa y respetuosa. Este régimen se encuentra regulado por un marco legal que establece los derechos y obligaciones de los condóminos, quienes están obligados a acatar dichas normativas para garantizar la organización, la convivencia y el adecuado funcionamiento de la comunidad.

El resultado de una buena cultura condominal y de una gestión eficiente se refleja finalmente en la habitabilidad urbana de un fraccionamiento o conjunto habitacional. Las buenas prácticas y valores, vinculados a un proceso de gestión que busca el bienestar común, se manifiestan directamente en las condiciones

urbanas del lugar. La habitabilidad urbana está estrechamente relacionada con la calidad de vida e incluye aspectos tanto objetivos, las necesidades básicas del individuo, como componentes subjetivos, sociales y comunitarios (Cabrera Velázquez et al., 2022). Este concepto incluye el análisis e interrelación de la calidad de la vivienda, de la calidad del entorno inmediato y de la proximidad a los servicios públicos e infraestructura urbana (D’alençon et al., 2008) (Moreno, 2025).

Tabla 2. 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

Es así que la habitabilidad urbana puede clasificarse en habitabilidad interna y habitabilidad externa. La interna se refiere a la vivienda y la externa al entorno urbano inmediato. En este sentido, existe una relación directa entre la vivienda y el vecindario en el que se ubica, incluyendo elementos como parques, plazas, cocheras, fachadas, patios, banquetas, calles y edificios. Por ello, la habitabilidad está estrechamente vinculada al aspecto urbano, pues determina la manera en que los habitantes interactúan y disfrutan los espacios de su entorno (figura 1) (Landázuri Ortiz & Mercado Doménech, 2004) (Rosas Villar & Pérez Campuzano, 2024).

Tabla 3. 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.

Figura 1. La conformación de la habitabilidad urbana.

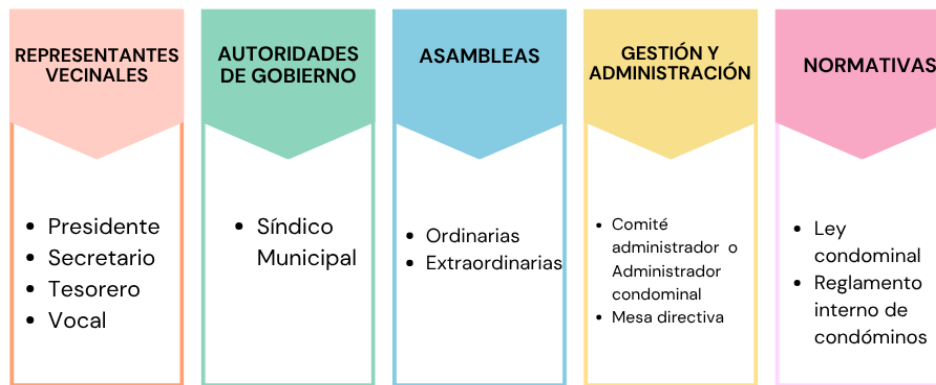


Fuente: elaboración propia.

La organización vecinal y la gestión comunitaria están estrechamente relacionadas con la habitabilidad urbana, y su eficacia depende en gran medida del conocimiento que tanto habitantes como mesa directiva de vecinos tengan sobre las normativas vigentes. Conocer los derechos y obligaciones influye significativamente en el éxito de la gestión comunitaria en las zonas residenciales construidas bajo el régimen de propiedad en condominio (figura 2).

En apego a la legislación vigente en el Estado de Puebla, el régimen de propiedad en condominio se conforma tanto por bienes de carácter individual, destinados al uso exclusivo de cada propietario, como por bienes comunes que son compartidos por la colectividad, tales como patios, cimentaciones, vialidades internas, muros perimetrales, escaleras, elevadores, áreas recreativas y zonas verdes. Además, la normativa establece que la relación jurídica entre los condóminos se rige por la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio, el Código Civil del Estado de Puebla, la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas, así como por la Escritura Constitutiva y el reglamento interno correspondientes (Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, 2021). Este marco legal proporciona las bases necesarias para que la organización vecinal y la gestión comunitaria puedan operar de manera efectiva y garantizar la adecuada habitabilidad urbana.

Figura 2. Actores y normas 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).

1.4. Contexto de la investigación

La investigación se desarrolló entre 2021 y 2025, utilizando métodos como observación directa, censo de viviendas, entrevistas a actores sociales como habitantes, autoridades de gobierno y miembros de la mesa directiva; así como la revisión documental de las normativas legales que regulan el régimen de propiedad en condominio. Las categorías analizadas incluyeron la gestión comunitaria y la organización vecinal, para medir el grado de participación de los habitantes, el conocimiento que tienen de las normativas del régimen condominal y la percepción de la habitabilidad urbana, tanto interna (vivienda) como externa (entorno urbano inmediato).

Entre las principales limitaciones del estudio se destacan la baja participación de algunos vecinos en actividades de gestión, el bajo compromiso de los integrantes de la mesa directiva y la dificultad de acceso a ciertos registros oficiales y de gestión municipal. Este estudio resulta de utilidad tanto en el ámbito académico como profesional, al proporcionar evidencia sobre la influencia de la gestión comunitaria y los comités vecinales en la habitabilidad urbana de fraccionamientos bajo régimen condominal. Asimismo, ofrece recomendaciones orientadas a fortalecer la cultura condominal y a mejorar la habitabilidad urbana en este tipo de zonas residenciales.

2. Metodología

Para el desarrollo de esta investigación y el cumplimiento de sus objetivos, se emplearon métodos mixtos que combinaron la aplicación de encuestas y entrevistas con actividades participativas y revisión documental.

En una primera etapa, durante 2022, se aplicó una encuesta a 25 habitantes de la Sección 1 con el propósito de conocer su percepción sobre el entorno urbano y la cultura condominal. Posteriormente, en noviembre de 2024, se amplió la muestra a 53 encuestados, lo que permitió identificar cambios y avances en la cultura condominal, la participación vecinal y la habitabilidad urbana a lo largo del tiempo y después de la realización de talleres y otras actividades de índole social.

En paralelo, se realizó una revisión detallada de documentos vinculados al régimen de propiedad en condominio. Esa revisión incluyó reglamentos internos de condóminos, manuales de gestión comunitaria y organización vecinal, entre ellos el Modelo de Organización Vecinal del Infonavit, así como artículos académicos, notas de periódicos y el marco jurídico vigente, en particular la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla (Cabrera Velázquez et al., 2022).

Además, se llevaron a cabo actividades culturales y de gestión comunitaria en colaboración con la mesa directiva de la Sección 1 y la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, incluyendo talleres sobre cultura condominal y organización vecinal dirigidos a los integrantes de la mesa directiva. Dichos talleres fueron coordinados e impartidos como parte de este trabajo de investigación contando con la asesoría de especialistas en talleres comunitarios y urbanismo participativo.

Como parte del trabajo de campo, también se realizaron entrevistas semiestructuradas a actores clave: habitantes, integrantes de la mesa directiva y servidores públicos especializados en el régimen condominal, gestión comunitaria y cultura condominal. Entre los informantes destacan un capacitador en cultura condominal de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, y la directora de Mediación, Conciliación y Arbitraje Condominal del Municipio de Puebla. Las entrevistas tuvieron el objetivo de conocer las experiencias sobre cultura condominal llevadas a cabo en la ciudad de México, donde se reconoce un avance importante y continuo en este tipo de acciones.

3. Discusión y Recomendaciones

Actualmente, de acuerdo con la información publicada por el periódico digital Municipios Puebla, existen en el municipio de Cuautlancingo alrededor de 400 fraccionamientos en condominio. En el caso del municipio de Coronango, no se cuenta con una cifra oficial actualizada; sin embargo, el aumento en el número de fraccionamientos es evidente, concentrándose aproximadamente la mitad de la población en el conjunto habitacional Misiones de San Francisco.

A inicios de 2025, a través de entrevistas realizadas al personal de la sindicatura municipal de ambos municipios, se constató que no existe información precisa ni actualizada sobre el número de fraccionamientos registrados. Asimismo, los síndicos municipales señalaron que los conflictos limítrofes entre municipios están “en proceso de atención”, aunque no se presentó evidencia documental o avances concretos al respecto. En relación al trabajo realizado con comités vecinales, las sindicaturas reconocen no realizar actividades de campo, priorizando la atención desde las oficinas y justificando esta decisión en la baja participación vecinal. La principal función que desempeñan se limita a procesos de mediación y arbitraje para resolver conflictos entre condóminos; sin embargo, no existe un plan o programa de capacitación para las mesas directivas ni estrategias para fomentar la cultura condominal.

En el municipio de Coronango se ha identificado la práctica de cobrar \$1,500 (pesos mexicanos) a los habitantes que solicitan servicios de mediación y arbitraje, lo cual desincentiva la participación de los condóminos. Asimismo, se cobra una cuota de \$250 por el registro de mesas directivas, aunque al revisar el presupuesto municipal para 2025 no se encontró ningún rubro destinado específicamente a estos conceptos. Esta situación

evidencia la falta de institucionalización y de planeación financiera para fortalecer la organización vecinal y los procesos de gestión comunitaria. Cabe destacar que, de acuerdo con la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, la Sindicatura Municipal está obligada a proporcionar servicios de mediación y arbitraje de manera gratuita, y el registro de las mesas directivas debe ser sin costo alguno. La existencia de cobros no autorizados no sólo contraviene esta normativa, también limita la accesibilidad y la participación activa de los condóminos en la gestión comunitaria.

Otro aspecto crítico detectado es la falta de capacitación de las autoridades municipales para atender problemáticas propias del régimen condominal. Durante las entrevistas, los abogados de sindicatura de ambos municipios no lograron explicar con claridad la relevancia ni los beneficios legales y administrativos que implica el registro de las mesas directivas. Esto contrasta con lo establecido en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, la cual señala que la figura del síndico municipal y el registro de las mesas directivas tienen funciones clave como otorgar validez legal, representación formal y respaldo institucional a la organización vecinal.

El síndico municipal funge como representante jurídico del ayuntamiento y como mediador entre la autoridad local y los condóminos, mientras que el registro de las mesas directivas ante la sindicatura otorga reconocimiento legal a la representación vecinal, permite canalizar gestiones y conflictos de manera institucional, y fortalece la coordinación interinstitucional y la gobernanza local. Además, proporciona certeza jurídica tanto a autoridades como a habitantes al definir claramente quién representa legalmente a cada conjunto habitacional.

No obstante, cuando los condóminos acuden a la sindicatura no encuentran asesoría adecuada ni seguimiento efectivo a sus solicitudes, lo que genera frustración ciudadana y obstaculiza los procesos de gestión comunitaria. Esta situación fue observada en el trabajo de campo desarrollado en la Sección 1 de Misiones de San Francisco, reflejando un patrón común en muchos fraccionamientos de Cuautlancingo y Coronango, especialmente en aquellos con conflictos limítrofes.

La ausencia de una gestión institucional eficiente y el debilitamiento de los comités vecinales repercuten directamente en la habitabilidad urbana reflejada en espacios públicos deteriorados, imagen urbana descuidada y baja apropiación comunitaria. Esto confirma que el fortalecimiento de los comités vecinales y la articulación efectiva con sindicatura municipal no sólo es un requisito legal, sino una condición necesaria para garantizar

procesos de gestión comunitaria sólidos, mejorar la calidad de vida y consolidar una cultura condominal activa y corresponsable (figura 3).

Figura 3. Modelo de gestión comunitaria participativa.



Fuente: Elaboración propia

Como resultado de las intervenciones llevadas a cabo durante esta investigación, se ha fortalecido el proceso de gestión comunitaria, aunque el avance ha sido limitado: si bien se incrementó la participación vecinal, no todos los asuntos gestionados han recibido respuesta por parte de las autoridades, especialmente aquellos relacionados con problemáticas limítrofes.

A pesar de estas limitaciones, los integrantes de la mesa directiva han adquirido mayor empoderamiento y seguridad al realizar gestiones, optimizando sus protocolos para convocar a asambleas condominales y organizar actividades de convivencia que fortalecen el tejido social. Con el apoyo de las autoridades locales, se han realizado actividades culturales y deportivas como funciones de cine

itinerante, pláticas sobre prevención de la violencia contra las mujeres, sesiones de zumba al aire libre y torneos de fútbol. Estas actividades han contribuido a incrementar la participación vecinal y a reforzar el sentido de comunidad.

Como consecuencia, se ha observado una apropiación más activa del espacio público por parte de los habitantes, quienes han conformado cuadrillas de limpieza, pintura y mantenimiento de vialidades, parques y canchas deportivas. Dichas acciones han derivado en una mejora perceptible de la habitabilidad urbana del conjunto habitacional (figuras 4-7).

Figura 4. Cine Itinerante en cancha deportiva, apoyo del Instituto Municipal de la juventud.



Fuente: (Cabrera, 2023).

Figura 5. Torneo de fútbol en cancha deportiva de la Sección 1.



Fuente: (Cabrera, 2022).

Figura 6. Actividad de sensibilización en materia de prevención de la violencia contra las mujeres, impartida por el Instituto de la Mujer de San Lorenzo Almecatla.



Fuente: (Cabrera, 2023).

Figura 7. Actividad cultural: desfile de catrinas y catrines, con apoyo de la Junta Auxiliar de San Lorenzo Almecatla.



Fuente: (Cabrera, 2021).

El análisis de la Sección 1 de Misiones de San Francisco ha permitido evidenciar que la habitabilidad urbana de los fraccionamientos construidos bajo el

régimen de propiedad en condominio depende de manera fundamental de la eficiencia de la gestión comunitaria y de la participación constante y el compromiso de todos los actores clave: habitantes, comités vecinales y autoridades municipales. La falta de conocimiento de normativas, la escasa participación vecinal, la inestabilidad de las mesas directivas y la limitada capacidad de respuesta de las autoridades han contribuido al deterioro progresivo de los espacios públicos y, con ello, de la calidad de vida de los habitantes.

Aunque la propuesta de un sistema de gestión comunitaria plenamente eficiente pueda parecer utópica, la clave reside en fomentar la participación activa de los habitantes. La participación comunitaria no sólo permite exigir derechos, sino también asumir responsabilidades, garantizando que la gestión sea efectiva y sostenible. Informarse sobre el régimen en condominio, conocer los derechos y obligaciones, y empoderarse a través del conocimiento constituye un elemento fundamental para que los ciudadanos se conviertan en agentes de cambio y en protagonistas de la transformación de su entorno.

El fortalecimiento de los comités vecinales, la colaboración con instituciones educativas y organizaciones especializadas, así como la capacitación constante de las mesas directivas y autoridades, son estrategias esenciales para consolidar la cultura condominal. De esta manera, se logra no sólo mejorar la habitabilidad urbana y la imagen del conjunto habitacional, sino también fomentar comunidades más cohesionadas, responsables y empoderadas, capaces de gestionar de manera eficiente sus necesidades y de transformar su entorno de forma positiva (figuras 8 y 9).

Figura 8. Firma de colaboración entre Facultad de Arquitectura BUAP y Mesa directiva de Sección 1.



Fuente: (Cabrera, 2022).

Figura 9. Constancia emitida por BUAP por haber tomado el taller de capacitación en cultura condominal (2022).



Fuente: (Cabrera, 2023).

4. Referencias

- Arnstein, S. R. (1969). A ladder of citizen participation. *Journal of the American Institute of Planners*, 35(4), 216–224.
- Arreola Muñoz, A. V., & Saldívar Moreno, A. (2017). De Reclus a Harvey, la resignificación del territorio en la construcción de la sustentabilidad. *Región y Sociedad*, XXIX(68), 223–257. <https://doi.org/https://doi.org/10.22198/rys.2017.68.a874>
- Arroyo Wong, M. G. (2017). La gestión comunitaria como herramienta esencial en la protección y conservación del patrimonio arqueológico. *Revista Herencia*, 30(2), 109–120.
- Cabrera Velázquez, A. (2020). *Factores que obstaculizan la organización vecinal en la sección 5b del conjunto habitacional Misiones de San Francisco, Puebla, y alternativas para su mejoramiento* [Tesis Maestría en Ordenamiento del Territorio]. Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.
- Cabrera Velázquez, A., Mundo-Hernández, J. J., & Santiago Azpiazú, 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. In S. de la Vega Estrada (Ed.), *Efectos del proceso de empobrecimiento en la desigualdad y el desarrollo social en los territorios: VI* (pp. 147–166). UNAM.
- Cadena Roa, J. (2015). *Las organizaciones civiles mexicanas hoy*. Universidad Nacional Autónoma de México. <https://ru.ceiich.unam.mx/handle/123456789/2845>
- D'alençon, R., Justiniano, C., Márquez, F., & Valderrama, C. (2008). Parámetros y estándares de habitabilidad: calidad en la vivienda, el entorno inmediato y el conjunto habitacional. In *Camino al Bicentenario: propuestas para Chile: Capítulo IX* (pp. 271–304).
- Delamaza, G. (2011). Espacio público y participación ciudadana en la gestión pública en Chile: límites y posibilidades. *Polis, Revista de La Universidad Bolivariana*, 10(30), 45–75. <https://doi.org/https://doi.org/10.4067/S0718-65682011000300003>
- Huergo, J. (2003). *Los procesos de gestión*. <http://servicios.abc.gov.ar/lainstitucion/univpedagogica/especializaciones/seminario/materialesparadescargar/seminario4/huergo3.pdf>
- INEGI. (2020). *Censo de Población y Vivienda*. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>
- Landázuri Ortiz, A. M., & Mercado Doménech, S. J. (2004). Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda 1. *Medio Ambient. Comport. Hum*, 5(1y2), 89–113.
- Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla (2021).
- Moreno, C. (2025). *El poder de la proximidad. Vivir en la ciudad*. Penguin Random House.
- Procuraduría Social de la Ciudad de México. (2024). *Organización y registro condominal*. PROSOC. <https://www.prosoc.cdmx.gob.mx/conoce/organizacion-y-registro-condominal>

Rosas Villar, I., & Pérez Campuzano, E. (2024). Urban Heat Islands and their territorial links with the urban and sociodemographic system of the Central Region of Mexico. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, (100). <https://doi.org/10.21138/BAGE.3365>

Silva, C., & Martínez, M. L. (2004). Empoderamiento: proceso, nivel y contexto. *Psykhe*, 13(2), 29–39. <https://doi.org/https://doi.org/10.4067/S0718-22282004000200003>