



Espacio habitacional y acción vecinal en la
ciudad de San Cristóbal de Las Casas, Chiapas
(1999-2012)

T E S I S

que para obtener el grado de

Doctora en Ciencias Sociales

presenta

Jovita Patricia Gómez Cruz

Tutora: Dra. Carolina Inés Pedrotti Bruno

Mayo 2023

COMITÉ

PRESIDENTE

VOCAL

SECRETARIO

ÍNDICE

INTRODUCCION	1
CAPÍTULO I. ESPACIO HABITACIONAL Y PRÁCTICAS DESDE LAS PERSPECTIVAS TEÓRICAS DEL ESPACIO URBANO Y LA ACCIÓN COLECTIVA COLOCAR NÚMERO	12
1.1. La importancia del espacio habitacional y su relación con el ser humano	13
1.1.1. Aproximaciones al estudio del espacio urbano y las relaciones que en él se establecen	14
1.1.2. La ciudad y los espacios de alojamiento: habitar en conjunto	17
1.1.3. Los recursos y espacios de uso común	22
1.2. De la acción colectiva a la acción vecinal	26
1.2.1. Principales enfoques de la acción colectiva. Movilización de recursos, perspectiva del actor	26
1.2.2. Aportes conceptuales desde la acción colectiva en la habitabilidad urbana	31
1.2.2.1. La gestión del espacio habitacional desde la responsabilidad	35
1.2.3. El sentido de las prácticas en proximidad: la acción vecinal	42
Reflexión capitular	50
Matriz analítica de la investigación	51
CAPÍTULO II. CARACTERIZACIÓN DEL ESPACIO HABITACIONAL Y PRÁCTICAS VECINALES EN LA CIUDAD DE SAN CRISTÓBAL DE LAS CASAS, CHIAPAS	52
2.1. Producción de conjuntos habitacionales en la ciudad de San Cristóbal de Las Casas	54
2.1.1. Características de producción y habitabilidad (1973-1998)	55
2.1.2. La producción a gran escala de vivienda de interés social (1999-2012)	60
2.1.3. No todo es capital, también gestión	65
2.1.4. Recursos. Producción de bienes de uso común: equipamiento, infraestructura y servicios en los conjuntos habitacionales	69
2.1.5. Normatividad y financiamiento de conjuntos habitacionales	71
2.2. Actores en el espacio habitacional	75
2.2.1. Actor gubernamental. ¿Protagonismo municipal?	75
2.2.2. Gestor de la vivienda	76

2.2.3. Actor inmobiliario. Las decisiones en el espacio y en el tiempo	78
2.2.4. Actor social. Algunas prácticas vecinales	79
Reflexión capitular	83
CAPÍTULO III. ESTRATEGIA METODOLÓGICA	85
3.1. Primera etapa. Selección de casos y el acceso al campo	88
3.1.1. De la selección de conjuntos habitacionales	89
3.1.1.1. Primera selección de 15 conjuntos habitacionales	91
3.1.1.2. Segunda selección, decisión final para trabajo de campo	93
3.2. Segunda etapa. Técnicas, trabajo de campo y producción de textos	95
3.3. Tercera etapa. Procesamiento de datos y análisis de contenido	103
CAPÍTULO IV. PRODUCCIÓN DEL ESPACIO Y PRÁCTICAS EN TORNO A ESPACIOS DE USO COMÚN EN LOS CONJUNTOS HABITACIONALES EN ESTUDIO	110
4.1. Descripción del conjunto habitacional Montes Azules	111
4.1.1. Producción y gestión	113
4.1.2. Problemas y prácticas en Montes Azules	116
4.2. Descripción del conjunto habitacional <i>FSTSE 2000</i>	125
4.2.1. Producción y gestión	126
4.2.2. Problemas y prácticas en <i>FSTSE 2000</i>	135
Reflexión capitular	139
CAPÍTULO V. SENTIDO DE LAS PRÁCTICAS VECINALES CON RELACIÓN A LOS ESPACIOS DE USO COMÚN EN CONJUNTOS HABITACIONALES	142
5.1. El sentido de las prácticas	144
5.1.1. Dimensión valorativa	144
5.1.1.1. Tensiones y dilemas	152
5.1.2. Dimensión relacional	155
5.1.2.1. Relaciones entre residentes	156
5.1.2.2. Relaciones de vecinos-residentes con empresa, con entidad financiera, con gestor y con autoridades locales	161
5.1.2.3. Representación vecinal	168
5.1.2.4. Tensiones y dilemas	175
5.1.3. Dimensión de uso	178
5.1.3.1. Proyección y recursos	179

5.1.3.2. Habilitación y perspectivas de uso	183
5.1.3.3. Apropiación y construcción de normas para regular los espacios comunes	187
5.1.3.4. Tensiones, disputas y dilemas	189
Reflexión capitular. Articulación de las dimensiones	192
CONCLUSIONES	195
SIGLAS Y ACRÓNIMOS	213
ANEXOS	214
FUENTES CONSULTADAS	230
RESUMEN	239

ÍNDICE DE CUADROS, IMÁGENES Y FIGURA

Cuadro 1. Matriz analítica de la investigación	51
Cuadro 2. Conjuntos habitacionales registrados en San Cristóbal de Las Casas (1999-2012)	62
Cuadro 3. Gestión de vivienda de la <i>FSTSE</i>	69
Cuadro 4. Matriz analítica de la investigación (ampliada)	87
Cuadro 5. Selección final	94
Cuadro 6. Matriz de las características de los 25 entrevistados	102
Cuadro 7. Análisis de las tres dimensiones	144
Imagen 1. Conglomerados de conjuntos habitacionales, San Cristóbal de Las Casas (1999-2012)	65
Imagen 2. Cuatro conglomerados de conjuntos habitacionales (1999-2012)	92
Imagen 3 Área de donación de <i>MA</i> (2004)	114
Imagen 4. Entrada al huerto en <i>MA</i>	116
Imagen 5 Fotografía desde <i>MA</i> , al fondo son construcciones de otro conjunto habitacional <i>La Esperanza</i>	118
Imagen 6. Bicicleta blanca sobre poste en colonia <i>El Relicario</i>	119
Imagen 7. Colapso de barda de vivienda en <i>MA</i> (2020), al fondo, conjunto <i>La Esperanza</i>	120
Imagen 8. Muro de contención en <i>MA</i> (2021)	121
Imagen 9. Trotapista, juegos infantiles y al fondo, cancha techada en <i>MA</i>	123
Imagen 10. Voluntarios en el huerto de <i>MA</i>	124
Imagen 11. Letrero sobre calle <i>La Quinta San Martín</i>	130

Imagen 12. Letrero sobre calle Hueyzacatlan	131
Imagen 13. Capilla a la Virgen de Juquila (2010)	132
Imagen 14. Resbaladilla en el área verde <i>FSTSE 2000</i>	133
Imagen 15. Área verde de <i>FSTSE 2000</i>	134
Imagen 16. Reglamento en área verde <i>FSTSE 2000</i>	135
Figura 1. Sentido de las prácticas	194

ÍNDICE DE ANEXOS. MAPAS, CUADROS Y GUÍAS

Mapa 1. Localización de la ciudad de San Cristóbal de Las Casas, Chiapas, México	214
Mapa 2. Plano del conjunto habitacional 14 de Septiembre, SCLC	215
Mapa 3. Localización del conjunto habitacional <i>Montes Azules, San Cristóbal de Las Casas, Chiapas, México</i>	216
Mapa 4. Localización de los conjuntos habitacionales <i>FSTSE 2000</i> (A) y <i>Montes Azules</i> , San Cristóbal de Las Casas, Chiapas, México	217
Cuadro 1. Referencia inicial de conjuntos habitacionales (1999-2012)	218
Cuadro 2. Características de producción y criterios para la selección de conjuntos habitacionales	221
Anexo 2. Guías de trabajo de campo	226
A. Guía de descripción	
B. Guías de entrevista	

Dedicatoria

A mi padre, a mi madre, a mi hermana y a mi cuñado,
en el recuerdo.

A mis hijos, Tonatiuh y Canek,
por ser mis fuentes de inspiración
desde su sabiduría juvenil.

A mi querida familia, por su apoyo.

Agradecimientos

Gracias a la existencia de los espacios de uso común, pude profundizar en el *vacío*, desde esos espacios verdes, abiertos, he podido ampliar mi mirada que abarcan las maravillas de la naturaleza y mi apertura a lo desconocido, a lo nuevo, al asombro.

Mi reconocimiento a las instituciones y profundo afecto a las personas que confluieron en mi vida para el logro de esta tesis. Que mi contribución al conocimiento se vea plasmado en este texto, como parte del privilegio de pensar y repensar un tema de interés social, en un inédito contexto por la pandemia por Covid 19.

Las condiciones materiales se dieron; por ello, agradezco a *El Colegio Mexiquense* por el *Doctorado en Ciencias Sociales*, tanto a investigadores, personal de apoyo técnico y administrativo, y al Centro de Recursos Documentales y de Información Fernando Rosenzweig. Asimismo, mi agradecimiento a la Universidad Autónoma de Chiapas (UNACH) por la beca otorgada durante los tres años del Programa. De igual manera, agradezco al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT) por la Beca nacional con la que me distinguió y me posibilitó ahondar en la comprensión de lo social, desde la acción vecinal.

Gracias a mi Comité de Tesis, integrado por la Dra. Judith Pérez Soria, por la Dra. Clara Salazar Cruz y por mi Directora de tesis, la Dra. Carolina Pedrotti. Me siento honrada de haber reflexionado con investigadoras de alto nivel académico, y agradezco su generosidad y sensibilidad humana. A la Dra. Lucía Ortiz, por su capacidad de análisis y revisión de avances.

Agradezco a la Dra. Adriana Hurtado Tarazona, investigadora del Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Desarrollo (CIDER)-Universidad de Los

Andes (Colombia), por su disposición para coordinar mi movilidad académica. Gracias por las discusiones en el Coloquio Interno CIDER 2021.2, coordinador por el Dr. Sergio Montero.

Gracias a mis colegas Martha Ochoa, Luis Rodríguez, Clodoveo Malo, por sus comentarios asertivos, revisión de textos y sugerencia de literatura.

Por los diálogos fructíferos, gracias al Arq. Juan Entzin y al Lic. Leonardo Benítez Cajica, quienes contribuyeron a mi entendimiento de la ciudad y de los conjuntos habitacionales.

A vecinos de la 14 de Septiembre, Bosques del Pedregal, La Isla, Deportivo San Cristóbal, Santo Domingo y Santa María, por su tiempo y conocimiento sobre su espacio habitacional que me permitió elaborar una reconstrucción de este modelo de vivienda colectiva. Gracias a mi amigo Martín López, por compartirme su análisis sobre la participación.

Mi agradecimiento y amistad a residentes -mujeres y hombres-, de los conjuntos habitacionales de Montes Azules y FSTSE 2000, quienes accedieron a dialogar desde sus experiencias colectivas, gracias por su generosidad, convicción y trabajo. En particular, a quienes se han involucrado en los trabajos para impulsar y sostener el huerto de Montes Azules.

A mis queridas amigas Rebe y Moni, por la revisión de mis primeros borradores, su escucha atenta y sabias palabras que me alentaron a continuar. A ti, querida Gaby, por tu acompañamiento y estímulo: “un paso más, para llegar adelante”.

En el núcleo de mi motivación, están mis queridos hijos Tonatiuh y Canek quienes me confirmaron la importancia de los vínculos de amistad y

contribuyeron a lograr mis modestos sueños. A mis hermanas Elsa, Paula, a mi hermano Alejandro, y compadres Miguel y Jordán, gracias por alentarme en continuar con mi proyecto. A mis jóvenes sobrinas y sobrinos, Korina, Elsa María, Tania, Magdalena, Valeria, Maya Sofía, Iván, Ulises y Heriberto, agradezco su paciencia y empatía.

San Cristóbal de Las Casas, Chiapas, abril, 2023.

Introducción

El interés de esta investigación radica en plantear, desde las Ciencias Sociales, un acercamiento al comportamiento humano enfocado en la solución de problemas comunes, desde las perspectivas teóricas de la acción colectiva y el espacio habitacional. Este planteamiento busca dar voz a la población que ha colaborado en el entorno de su vivienda de interés social, a través de la configuración de prácticas vecinales en una ciudad del estado de Chiapas.

El problema de investigación se centra en las condiciones de producción, con enfoque de política privatizadora, de conjuntos habitacionales de vivienda unifamiliar (Esquivel et al., 2005; Puebla, 2002; Schteingart y Patiño, 2006; Duhau, 2008; Eibenschutz y Goya, 2009; Ducci, 2012; Coulomb y Schteingart, 2006; Salazar, 2012 y Pedrotti, 2016) y del equipamiento colectivo, en su relación con la acción vecinal. Particularmente en la profundización en dos vertientes: en la gestión y en los usos de los espacios comunes, *quién es responsable de qué*, como un reflejo en gran medida de la ausencia de gestión *efectivamente* pública (Duhau y Giglia, 2008), y en la comprensión del *sentido* que le atribuyen los vecinos a las prácticas en las que se involucran.

El estudio aborda un tipo de acción colectiva en donde grupos de vecinos con ciertas motivaciones comunes se organizaron para encontrar soluciones a problemas en torno a espacios de uso común, en la vivienda unifamiliar en conjunto. La indagación profundiza en el *sentido* que le confiere el actor a las prácticas en las que se involucra, sus ideas, creencias, motivos, razones, juicios y dilemas desde donde hace lo que hace. Es importante considerar que generalmente los individuos llegaron a vivir a este tipo de vivienda sin relaciones previas entre sí, y tuvieron que construirlas con los demás, cuando pretendieron acciones con objetivos comunes.

La pertinencia de este estudio radica en la indagación sobre la búsqueda de hacer comunidad con otros, en condiciones de espacios planificados, con elevada diversidad en una ciudad del sureste del país, que permite ampliar la comprensión de la vida social en las urbes. El estudio de esta condición significa un aporte a la construcción teórica sobre acción colectiva porque esas acciones surgen a partir de la situación de habitar.

En la búsqueda del abordaje teórico para este problema se reconocen algunos referentes que han explicado los comportamientos colectivos en otros contextos. Desde la teoría sociológica, para Durkheim (1972) las grandes transformaciones sociales son atribuibles a los “estados de gran densidad moral”, caracterizadas por el entusiasmo colectivo en donde el individuo se identifica con la sociedad y con ideales generales. Por su parte, Weber (2004) señaló al impulso emocional, la ruptura de las reglas cotidianas y la identificación efectiva con la acción.

En la segunda mitad del siglo XX, son reconocidas las dos tradiciones teóricas, el marxismo (Marx, 1986) y la sociología norteamericana de inspiración funcionalista (Park, 1955; Smelser, 1963); la primera se centró en el análisis de la crisis capitalista con elementos puramente objetivos y estructurales sobre la dominación y la lucha de clases. La segunda, hasta los años 60, no hacía distinción de comportamientos colectivos (de pánico a las modas; de multitudes hasta revolucionarios) y su análisis lo presentó como aquello que disturba el equilibrio del sistema social (Melucci, 1986:92).

Desde la perspectiva de la movilización de recursos, plantea que cada grupo calcula costos y beneficios ligados a la acción que pretenden obtener la máxima ventaja en el cambio (Coleman, 1966; Gamson, 1968; Stinchcombe, 1968 y Oberschall, citados por Melucci, 1986). La teoría de la acción colectiva se ha enfocado a la comprensión de las formas de acción humana, algunas perspectivas contemporáneas ahondan en la relación con los

recursos naturales (Poteete, Janssen y Ostrom, 2012). Ante las limitaciones teóricas, Melucci (1986) plantea incluir la subjetividad en el marco del análisis de la acción colectiva.

El foco investigativo está en las relaciones sociales que se manifiestan en una de las formas de producción del espacio habitacional, la *promocional mercantil* (PUEC 2013:28) o *promocional privada de gran escala* (Pedrotti, 2016 y 2019:31); la representación teórica de dichas relaciones expresadas en prácticas, se nombra *acción vecinal*. Se parte del supuesto de que la acción se genera debido a que existen ciertas condiciones del conjunto habitacional, resultado de la etapa de producción del mismo, identificadas como *vacío de responsabilidad*, que devienen en el *vacío de gestión* en la etapa posterior a su ocupación y entrega a la autoridad local.

Las perspectivas de la acción colectiva aportan a la precisión de la categoría de actor y al concepto de acción vecinal. El primero es considerado como aquél que protege los derechos y entabla relaciones de conflicto y cooperación (Touraine, 1997). La segunda, desde el paradigma de la acción colectiva con la singularidad de que ese tipo de acción no constituye un movimiento de ruptura política.

En lo que respecta a la amplia literatura sobre la cuestión habitacional se distinguen aquellos que abordan, en principio, la denominación del espacio que comprende las viviendas y su entorno, como *espacio habitacional* -Villavicencio, 2000; Pedrotti 2016-, o *lugar residencial* -Campos y Yávar, 2004-, las particularidades de su configuración socio espacial (Duhau, 1998; Coulomb, 2006; Giglia, 2003), y los problemas asociados a su producción (Schteingart 1979, 2018, 2019),

En la política pública de vivienda en México, desde la segunda mitad del siglo XX pueden distinguirse dos etapas: 1) la de un Estado protagónico y 2)

la un Estado “facilitador” (Puebla, 2002). La primera etapa puede situarse después de la Segunda Guerra Mundial (Schteingart y Graizbord, 1998). Los conjuntos habitacionales en México con un marcado carácter social promovidos por los organismos públicos especializados en la materia (Schteingart y Graizbord, 1998) que respondía al enfoque y visión de la política de Estado: de industrialización (1946-1952) y al plan modernizador (1958-1964) del país. Entonces, el papel del gobierno mexicano, se distinguió como agente promotor en la provisión de vivienda con una atención preferente a la población de escasos recursos y la vivienda fue considerada como factor de bienestar social y ordenamiento territorial (Schteingart, 1997). Esas condiciones cambiaron con el papel del Estado como “facilitador”.

Con la crisis económica en la llamada “década perdida” (década de los 80) se limitó la acción del Estado e impulsó más la participación del sector privado en la construcción y promoción, medidas influenciadas por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Banco Mundial (BM) (Schteingart, 1997). La tendencia neoliberal redujo el papel del Estado a “facilitador” (Patiño, 2006) y abrió la puerta a visiones del espacio para una ciudad rentable y económica con criterio administrativo (Puebla, 2002; Schteingart y Patiño, 2006; Coulomb y Schteingart, 2006; Salazar, 2012 y Pedrotti, 2016). Con ello, también coloca en el análisis a la responsabilidad social (Cortina, 2010) de las empresas inmobiliarias debido a la trascendencia en la toma de decisiones sobre el espacio urbano y las consecuencias sociales en la vida de los residentes.

Desde la acción colectiva, algunos estudios en condominios construidos en la Ciudad de México, antes de la entrada en vigor del enfoque privatizador, dan cuenta de los dilemas que representa la gestión en la habitabilidad del espacio (Duhau, Mogrovejo y Salazar, 1998). Los investigadores encontraron ciertas estrategias con sentido comunitario: formas de

cooperación apoyadas en el trabajo personal de los vecinos y contribuciones monetarias. También señalan que no funcionaron los mecanismos cooperativos para cuidar las áreas comunes. Otro estudio en fraccionamientos residenciales señala que el abandono de lo público no es sólo el abandono del espacio público residencial, sino del espacio público urbano en general (Duhau y Giglia, 2008). Esto constituye un reflejo en gran medida de la ausencia de gestión *efectivamente* pública de los problemas urbanos (Duhau y Giglia, 2008).

Se denomina *gestión del espacio habitacional* a aquellos arreglos de actores locales (autoridad municipal y residentes o vecinos) para la toma de decisiones que delinean un conjunto de acciones concretas en ese espacio tendientes a administrarlo, mantenerlo, conservarlo, mejorarlo (Pedrotti, 2019). La misma autora logra identificar el vacío de gestión en conjuntos habitacionales en una etapa posterior a su entrega-recepción; los promotores entregan y el gobierno local recibe y ese vacío “se llena” de manera exigua con la actuación municipal y vecinal.

A este tipo de vivienda unifamiliar en conjunto, en el estado de Chiapas (ver Anexo 1. **Imagen 1**) se les denomina *Fraccionamientos*¹, y en el estudio se refiere como conjunto habitacional. La investigación incorpora una explicación de las etapas de producción y gestión de estos espacios y de los actores involucrados.

¹ La *Ley de Fraccionamientos del Estado de Chiapas* (LFECH) (1993) define al fraccionamiento como la división de un terreno en lotes o fracciones que requiera del trazo de una o más vías públicas que se destinen para la construcción de habitación urbana unifamiliar o multifamiliar (Art. 4). En 2014 amplía su cobertura en la *Ley de Fraccionamientos y Conjuntos habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas*, define al conjunto habitacional como el grupo de viviendas o departamentos, sin perjuicio de que se desarrollen en uno o varios cuerpos y secciones, cualquiera que sea el régimen de propiedad y dotado de las obras necesarias de vialidad, equipamiento urbano, estacionamientos y otras (Art. 70). Esta investigación indagará sobre la producción del espacio y bienes de uso común en la vivienda unifamiliar en conjunto: equipamiento e instalaciones destinadas a los servicios públicos y las obras de urbanización.

Otro desafío analítico de esta investigación consistió en ahondar en parte de ese periodo privatizador (1999-2012), en donde se implementaron mecanismos para garantizar el consumo del producto mercantil (la vivienda) vía crédito hipotecario, con el respaldo del Estado mexicano junto con la banca privada y organismos de vivienda (Infonavit, Fovissste y sociedades hipotecarias). Entonces, la vivienda pasó de bien social a ser considerada como mercancía, producto final de una cadena de producción.

Un antecedente relevante que incentivó este tipo de producción, fue la reforma al Artículo 27 constitucional (1992) con la que se aprueba la privatización del ejido en el dominio pleno con efectos, además, en las periferias urbanas que benefició al sector inmobiliario, aunado al desinterés del Estado en seguir apoyando derechos de propiedad social (Salazar, 2014).

El presente estudio abarca el periodo de 1999 a 2012, en razón a la acelerada urbanización en Chiapas y a los arreglos institucionales en la entidad para la implementación de la política privatizadora; con ello se diluyó el protagonismo y rectoría del Estado como gestor del ordenamiento del territorio, y por ende de los espacios habitacionales. Esta asunción protagónica de los dueños del capital financiero, para invertir en la producción de viviendas, tuvo efectos negativos que detonaron en la primera década del siglo XXI, al registrarse un incremento de viviendas abandonadas y cartera vencida, entre otros. En ese contexto, se identificó un giro discursivo gubernamental en la segunda década del siglo XXI que coincide con nuevas líneas de política de vivienda que pretendieron enmendar esas problemáticas, inclusive, a nivel local, se realizaron modificaciones legales alineadas a la política federal referente a la producción de conjuntos habitacionales.

En este estudio, la elección de los espacios de uso común dentro de los conjuntos -áreas verdes, jardines, áreas deportivas-, encuentra su justificación dado que es un referente empírico que da cuenta de una serie de inconvenientes en la implementación de la política de vivienda reciente, que refleja tensiones e incluso contradicciones entre el sector público y el privado, en relación con la producción del espacio urbano en general, y de los espacios públicos en particular. En el desarrollo de la investigación se planteó una discusión teórica sobre el espacio de uso común y *recurso de uso común* (RUC), término acuñado desde la lógica de la acción colectiva (Olson, 1965, en Ostrom 2011).

El objetivo general del estudio de caso, es comprender la acción vecinal con relación al espacio y bienes de uso común en conjuntos habitacionales en San Cristóbal de las Casas, Chiapas, de 1999 a 2012. Los cuatro objetivos específicos son: i) Explicar el proceso de producción del espacio y bienes de uso común en la vivienda unifamiliar en conjunto desde la normatividad y la perspectiva del espacio habitacional; ii) Identificar las prácticas vecinales en los conjuntos con relación a los espacios y bienes de uso común con énfasis en los juicios, las motivaciones y las lógicas de los residentes participantes; iii) Reconocer las dimensiones de las prácticas vecinales, y iv) Relacionar las prácticas con la forma de producción y con la etapa de gestión del espacio habitacional.

Las preguntas de investigación fueron cuatro:

- 1. Con relación a las condiciones de producción habitacional, ¿cómo se produjeron los bienes y recursos de uso común como parte de la vivienda unifamiliar en conjunto?**
- 2. ¿Cómo se configuran las prácticas vecinales en torno a los espacios de uso común?**
- 3. ¿Cuál es el sentido que le confieren los actores a las prácticas en el tiempo? y**
- 4. ¿Cómo se relaciona con la gestión de los espacios de uso común?**

El cuerpo de las hipótesis se conforma en tres grupos, relacionados con las condiciones de producción, con la gestión del espacio habitacional y el vacío de gestión, y la configuración de las prácticas vecinales.

El primer grupo, plantea que en la producción del espacio y bienes de uso común cuyas responsabilidades directas fueron del desarrollador privado y del gobierno local, imperó la lógica del mayor beneficio para el actor privado y débil presencia del Estado que generaron vacíos de responsabilidad y posteriormente vacíos de gestión sobre dichos espacios y bienes. Esa relación estuvo modulada por negociaciones políticas de ventajas para ambos, en perjuicio para los residentes.

En el segundo grupo, está el supuesto de que, una vez habitado el conjunto, la gestión del espacio habitacional estuvo modulada en el ámbito del gobierno local por una predominante visión de escasez de recursos (económicos, de personal, de insumos, entre otros) desde la cual justificó su inacción u omisión. Hubo una marginal visión de lo social para incluir a la población en la solución de problemas referentes a los espacios y bienes de uso común.

Los vacíos de responsabilidad y de gestión de los espacios y bienes de uso común han sido detonantes de la movilización de residentes para atender situaciones comunes y eventualmente resolver problemas en sus conjuntos habitacionales.

El supuesto en el tercer grupo, plantea que las formas de interacción entre actores determinan el tipo de prácticas vecinales; existe diversidad de acción vecinal con relación a la producción y a las formas de gestión del espacio habitacional, caracterizada por un sentido práctico no exento de tensiones, dilemas y problemas.

La acción vecinal se muestra en el tiempo, en ella están presentes las motivaciones o las razones, los juicios y las lógicas de los habitantes que consideran que han sido excluidos de un sistema de beneficios y reglas pactados en los contratos de promoción inmobiliaria. Aunado a la ausencia de instancias efectivas para hacer los reclamos en un contexto de falta de institucionalización de protección para los residentes. En ese tipo de acción está presente la idea de que el espacio y bienes de uso común constituyen una forma de extensión de su vivienda como espacio propio, como parte de su patrimonio; conforme pasa el tiempo, se dinamizan las relaciones de conflicto, de diálogo, de negociación, entre otras.

La estructura del documento contempla cinco capítulos. El primero presenta las perspectivas teóricas del espacio urbano habitacional y la acción colectiva; la importancia de las relaciones humanas en la ciudad, en donde converge el individuo como unidad de pensamiento y acción. Asimismo, se conceptualizan las prácticas vecinales, desde el sentido que le confiere el actor involucrado en ellas. La discusión teórica se articula y sintetiza en una matriz que define las principales categorías y dimensiones analíticas de la investigación.

En el Capítulo II, se explican los antecedentes y las características principales de la producción de conjuntos habitacionales, así como de prácticas vecinales identificadas en la ciudad de San Cristóbal de Las Casas para identificar las singularidades del contexto. Uno de los hallazgos fue un tercer actor en la producción habitacional, el gestor, debido al nivel de representación sindical, y en articulación con el desarrollador y el gobierno local y federal.

En el Capítulo III, se explica y argumenta sobre el *cómo* se hizo esta investigación cualitativa, respecto a la selección de los casos de estudio, las técnicas de recolección de datos, el procesamiento y análisis. El estudio de

caso se basó en la teoría fundamentada y la estrategia metodológica contempló la revisión documental, la observación, la descripción, el diario de campo, el cuestionario y la entrevista a profundidad. El procesamiento de información se realizó mediante el programa informático Atlas Ti y se recurrió al análisis de contenido para el hallazgo de las dimensiones propuestas.

En el Capítulo IV, se describen las condiciones de producción y de gestión de los dos casos de estudio: conjunto habitacional Montes Azules y conjunto habitacional *FSTSE 2000*, sus problemáticas y prácticas. Para ahondar en la comprensión del sentido de las prácticas en el espacio habitacional, fue importante, primero, presentar a los casos en términos de su localización en la ciudad, de las particularidades de su producción que detonaron problemáticas específicas, y cómo asumió, cada una de las organizaciones vecinales, las prácticas junto con otros.

En el Capítulo V, se articulan tanto los datos empíricos, como la cuestión teórica y de contexto que permitió abordar el sentido de las prácticas vecinales, con un mayor nivel de abstracción. En donde el espacio de uso común es el eje, no sólo de la representación mental, sino también de la realidad espacial en donde se concretan creencias, pasión y acción. Las tres dimensiones construidas son *valorativa*, *relacional* y *de uso*, para el entendimiento y aporte teórico-conceptual a la acción vecinal. En la primera se encuentran los motivos o las razones, los deseos, las decisiones y disposición del actor para involucrarse; en la segunda, están los vínculos que se establecen entre vecinos y con actores externos, que está mediado por la confianza y la comunicación, y la tercera, refiere a las actividades intencionadas que operan como justificación de las creencias.

Esta investigación contribuye a cuerpos teóricos de la teoría de la acción colectiva y a los enfoques del espacio habitacional desde las tres dimensiones de las prácticas para la comprensión de la acción vecinal. En el

avance teórico, referente a la acción colectiva autoorganizada (Ostrom, 2011; Poteete, Janssen y Ostrom, 2012), un posible aporte está en ahondar en el pensamiento del individuo *desde dónde hace, qué cosa en común*.

Asimismo, en este modelo habitacional se encontraron formas de gestión y de organización de residentes con relación a la especificidad de los espacios de uso común en donde se articulan la razón y la subjetividad. Es una constatación de lo imbricado del espacio habitacional con el quehacer del Estado, la empresa inmobiliaria, y el comportamiento colectivo en la urbe contemporánea.

CAPÍTULO I. ESPACIO HABITACIONAL Y PRÁCTICAS DESDE LAS PERSPECTIVAS TEÓRICAS DEL ESPACIO URBANO Y LA ACCIÓN COLECTIVA

Introducción

El habitar en conjunto es una forma de estar en la urbe, de cuidar y mirar el espacio, que trae aparejada diversas concepciones de lo que es propio y de lo que no es; en el que se comparte la gestión de espacios, las responsabilidades, e inclusive, las disputas. En esas actividades con intereses colectivos, es posible hallar creencias, motivos y vínculos entre sus protagonistas. En este proceso intervienen, principalmente, tres actores: gobierno, empresa inmobiliaria y residentes.

En este capítulo se profundiza en el espacio habitacional urbano y las relaciones que allí se presentan, cuya representación teórica se denomina acción vecinal, manifestada en comportamientos colectivos. Tiene como objetivo presentar perspectivas teóricas del espacio urbano en su articulación con la acción colectiva desde los enfoques del espacio habitacional y de las prácticas para la construcción de una matriz analítica.

Para la construcción del capítulo, se ha recurrido a literatura en el campo de las Ciencias Sociales proveniente de distintas disciplinas de conocimiento desde la sociología y la geografía urbanas, los estudios urbanos y habitacionales, la administración pública, la economía y la ética, que han contribuido a la discusión teórica para delinear una propuesta de marco analítico. En los dos subapartados se discuten teórica y conceptualmente los elementos de esta investigación.

El primer subapartado es una aproximación al amplio campo de estudio del espacio de largo alcance hasta la configuración del espacio habitacional urbano y su importancia para el ser humano. También se ahonda en una

forma contemporánea de alojamiento en la ciudad, como es el conjunto habitacional con vivienda de interés social, resultado de la producción del sector inmobiliario, orientada por una lógica mercantil, y ciertas rutas de acción gubernamental. Asimismo, en ese tipo de espacio habitacional se produjeron soportes físicos incorporados al suelo, como son los bienes y espacios de uso común; se presenta una discusión acerca de los recursos, y sus distinciones conceptuales con los recursos de uso común (RUC).

En el segundo subapartado se discute acerca de las prácticas en conjuntos de vivienda a la luz de los principales enfoques de la acción colectiva y la perspectiva del actor; así como aportes conceptuales en la habitabilidad urbana. Se incorpora la discusión teórica sobre la responsabilidad social de la empresa inmobiliaria y del gobierno, que se traduce en la importancia de la gestión (externa) debido a que, las decisiones sobre los recursos, tienen consecuencias sociales; se plantea la noción de vacío de gestión. Cierra este subapartado con el sentido de las prácticas que le confieren actores en su involucramiento desde las creencias, motivaciones y vínculos como elementos hacia la noción de acción vecinal.

El capítulo concluye con reflexiones finales y el marco analítico de esta investigación.

1.1. La importancia del espacio habitacional y su relación con el ser humano

El estudio del espacio con énfasis en las relaciones sociales que allí se presentan, genera un extenso campo de investigación teórica. Espacio y ser humano ha sido un binomio analizado desde distintos abordajes clasificatorios en los intentos por comprender la vida y el comportamiento colectivo. En esa configuración clasificatoria, un tipo de espacio es la ciudad que se distingue por ser un espacio de naturaleza altamente transformada por el ser humano; espacio de concentración poblacional y como realización

del principio de racionalización articulado por relaciones mercantiles que allí se proyectan y en donde se presenta la forma de vida más compleja.

Un uso ineludible de la ciudad es la vivienda, como el lugar de alojamiento humano, y su entorno, cuyas formas serán diversas y variadas en el espacio urbano. En la vivienda de conjunto, se hallan los bienes y espacios de uso común que hacen posible la vida en ese espacio habitacional.

1.1.1. Aproximaciones al espacio urbano y las relaciones que en él se establecen

La reflexión sobre la noción del espacio, precedió a los enfoques de la producción y espacio habitacional, por tanto, importa reconocer algunos antecedentes teóricos sobre cómo se ha entendido. Los enfoques tradicionales de la geografía (desde inicios del siglo XIX) en la búsqueda de leyes o principios de la naciente disciplina como ciencia moderna, mucho antes de las Ciencias Sociales (Santos, 1990) habían dado poca importancia a la reflexión sobre el espacio; no obstante, a partir de la década de los 60 y posteriores, la geografía problematiza la idea de la naturaleza y reconoce al espacio como objeto de reflexión con aportaciones fundamentales que incorporó la teoría social (Harvey, 1983; Santos, 1990; Massey, 1999).

En la tradición aristotélica el espacio y el tiempo formaban parte de las categorías y permitían designar y clasificar los hechos sensibles, desde una lógica concéntrica intuitiva que estuvo presente en Europa occidental (siglos XIV a XVII). Una ruptura epistemológica a este planteamiento, de trascendencia en el pensamiento occidental, se presentó con el advenimiento de la razón cartesiana, la noción de espacio se concibe, entonces, como una relación visual y con ello, convierte lo observado en cuantitativo, se antepone objeto ante sujeto, sobre todos los sentidos y todos los cuerpos (Ricoeur, 1998; Lefebvre [1974] 2013). Aunque Santos (1990) considera que ello no puede afirmarse, pero sí imaginarse, el cambio de la noción del espacio que

acompañó el paso de la Edad Media a la fase capitalista haya influido más de lo debido.

Para entonces, el espacio había sido analizado como elemento neutro en donde se encontraban organismos, objetos, climas, paisajes cuyo abordaje manifestaba una ilusión que ocultaba la imposición de una determinada visión de la realidad lógica regida por la geometría y la técnica (Lefebvre, [1974] 2013; Santos, 1990). Aquella concepción de espacio definitivo, inteligible, instrumental, dará paso a la percepción humana, donde *cada individuo tiene una manera concreta de conocer el espacio y de evaluarlo* (Santos: 1990:83). Para acceder a ella, se hace necesario “dar voz” al ser humano para develar vínculos, juicios y motivaciones al estar en espacios compartidos.

Emerge la concepción del espacio “lleno” de relaciones, y dará un giro hacia la teorización sobre lo vital que en él sucede: la cotidianidad, la mirada singular del ser humano, su percepción, sus experiencias en lo individual y con otros. Al reconocer la importancia de las relaciones humanas en el espacio, se abre la exploración de lo posible humano. Ese giro espacial sugiere pensarlo desde lo *posible espacial*, de cómo el espacio “permite”, “produce” prácticas sociales desde sus formas de alojamiento en la ciudad anidadas en las relaciones entre seres humanos.

Desde la geografía, Harvey (1998) busca describir la conexión que existe entre los procesos sociales y las prácticas espaciales y temporales, distintos a la razón; por su parte, Massey (1999) plantea repensar históricamente la noción de espacio y de espacio-tiempo.

Estas prácticas no ocurren en el vacío; el espacio es el escenario de su concreción. Para la sociología, el estudio del espacio es importante porque es en el dominio primario, el de las prácticas sociales ordenadas en un espacio-tiempo, donde se genera lo social (Giddens, 2003). El espacio

urbano puede entenderse como el resultado de la acción social, de las prácticas, las relaciones, las experiencias sociales; el espacio es soporte y también campo de acción (Lefebvre ([1974] 2013).

En ese espacio urbano en donde confluyen múltiples relaciones, está vinculado con el aumento sistemático del porcentaje y concentración de la población en áreas urbanas, el cual se denomina proceso de urbanización (Garza, 2005; 2007; Sobrino, 2012). Esas relaciones se distinguen, en un pensamiento dicotómico (rural-urbano), por la degradación del mundo rural, el mundo se urbaniza y los territorios se segregan; la sociedad urbana representa una referencia empírica central para hacer inteligible la realidad social contemporánea, entendida como espacio de conflictos, de enfrentamientos, de lo imprevisible, contradictoria, en donde se movilizan las diferencias (Lefebvre, [1974] 2013).

En un esfuerzo por superar las relaciones analíticas dicotómicas en el estudio de la producción del espacio urbano, Lefebvre ([1974] 2013) propone la tríada conceptual de práctica espacial, representaciones del espacio y espacios de representación. La primera debe entenderse como el espacio percibido, de la experiencia material “que vincula realidad cotidiana (uso del tiempo) y realidad urbana (redes y flujos de personas, mercancías o dinero que se asientan en -y transitan- el espacio, englobando tanto la producción como la reproducción social”). El segundo se vincula a las relaciones de producción, al “orden” que imponen mediante los conocimientos, los signos, los códigos y las relaciones “frontales” (públicas, declaradas), es el espacio de lo concebido por los expertos, los científicos, los planificadores. El tercero, es el espacio de la imaginación y de lo simbólico dentro de una existencia material. Es el espacio de lo vivido por usuarios y habitantes, “donde se profundiza en la búsqueda de nuevas posibilidades de la realidad espacial” (Martínez-Lorea, 2013:16) en donde se encuentran los lugares de la pasión y la acción.

Las relaciones están en el seno del espacio y éste forma parte de las relaciones. Aún más, una forma de ejercer la violencia contra el individuo ocurre cuando se trata al espacio como si estuviera dotado de una representación común (Santos, 1990). No obstante, la trascendencia de las relaciones en el espacio, se constata cuando están latentes y son actualizadas por las personas, inclusive, son las que “espacializan”, construyen el lugar (De Certeau, 1999), y también, por la fuerza que le confiere cuando el espacio se le reconoce como común instituido por representaciones compartidas (Monnet, 2001).

El reconocimiento científico de la importancia que tienen las relaciones en el espacio abrió la discusión interdisciplinaria, desde la geografía del comportamiento:

se fundamenta en el principio mismo de la existencia de una escala espacial propia para cada individuo y con un significado particular para cada hombre, de las porciones del espacio que debe frecuentar, no sólo en su vida cotidiana sino también durante lapsos de tiempo más importantes (Santos, 1999:84).

La trascendencia del espacio urbano representó una modificación profunda en la mentalidad y el ser social de los hombres (Lezama, 2002:43); en su configuración subyace la ciudad, y en ella, necesariamente, el alojamiento humano.

1.1.2. La ciudad y los espacios de alojamiento: habitar en conjunto

Desde la sociología urbana, su interés por el espacio lo aportó el estudio de la ciudad; la contribución incipiente de Park (1999) daba cuenta de los problemas sociales, entre ellos, el del alojamiento en la ciudad, así como del mundo de los seres humanos, tangible, problemático y cercano; como él se refirió: *imposible de hallar entre los libros* (Martínez, 1999). El alojamiento, como uso ineludible de la ciudad, ha presentado diversas conformaciones

tipológicas, una de ellas es la vivienda en conjunto habitacional que, en décadas recientes, es parte importante de los productos que generan las actuaciones de los mercados inmobiliarios y financieros en el espacio urbano.

En la sociología clásica la ciudad aparece como producto de las fuerzas que rigen a la sociedad; Marx (1986) la relaciona con la alta finanza, la gran industria, el gran comercio, es decir, el capital. Si bien no profundizó en estudios sobre la ciudad, es posible identificar la influencia marxista posteriormente en la concepción del espacio y en los enfoques de producción habitacional en la segunda mitad del siglo XX. Weber (1987) hace referencia a la ciudad como realización del principio de racionalización articulado por relaciones mercantiles que allí se proyectan. Para Durkheim (1982) es allí, en ese territorio en el que se intensifica la división social del trabajo. Para Tönnies (1979) y Simmel (1986a) la ciudad constituye la forma evolucionada de organización social. El primero critica a la modernidad, considera a la ciudad como el estadio superior en donde se presenta la forma de vida más compleja; las familias y los individuos pasan a tener identidades separadas y su ubicación común es sólo un lugar accidental o deliberadamente elegido para vivir.

Los aportes de la sociología francesa, de corte marxista, influyeron en los planteamientos de Schteingart (1979; 2019); para ella, la ciudad constituye un contexto espacial de la acumulación capitalista y de las relaciones no capitalistas de producción con formas de socialización y de consumo capitalista de las fuerzas productivas.

Es en la ciudad en donde se presenta un intenso dinamismo de las actividades comerciales y manufactureras con una concentración poblacional (Garza, 2005; 2007). Bairoch (1990) define a la ciudad como “la presencia de cierta densidad de construcción y por ende de vida, articulada con la

aparición de una división del trabajo elemental, todo ello en un contexto económico de suficiente abundancia para permitir la construcción de la ciudad y la aparición de funciones no directamente ligadas a la producción agraria” (en Hiernaux, 2006). Por su parte, Hiernaux (2006) considera que la ciudad es la forma dominante de organización territorial de las sociedades modernas y se mantiene como modelo ideal vigente.²

Una crítica a la ciudad, que el mismo capitalismo permitió e impulsó, señala que esta configuración espacial destruyó bases colectivas de organización de las sociedades tradicionales y es responsable del predominio de la individualidad sobre lo colectivo en el habitar con circulación de bienes, personas e ideas (Hiernaux, 2006; Pradilla y Márquez, 2009). Sin embargo, un desafío analítico contemporáneo está en generar explicaciones sobre prácticas colectivas con evidencia empírica en el espacio urbano.

Respecto al habitar en conjunto, los primeros análisis de la vivienda colectiva en las ciudades, provino de la sociología francesa (Topalov, [1978] 2006). De los primeros estudios sobre la vivienda en conjunto, está el aporte de Lefebvre (1970) en donde analiza los conjuntos urbanos en Francia desde la década de los 60s del siglo XX, ese tipo de producción masiva dirigida por el Estado francés fordista. Desde la perspectiva de la producción-circulación, en la ciudad se produjeron soportes físicos incorporados al suelo, entre ellos la vivienda en conjunto denominados *objetos inmobiliarios* como medio de consumo colectivo importante para la fuerza de trabajo, (Schteingart, 1979, 2019), y el equipamiento colectivo de consumo que integran los bienes de uso común.

² Para este autor, ante los cambios inéditos y vertiginosos de las últimas décadas en ciudades modernas, sugiere reflexionar en distintos planos como es la hiperurbanización sin ciudad (Hiernaux, 2006:76). La hiperurbanización relacionada con un modelo de yuxtaposición infinita de individualidades que ha constituido un modo de vida y asociado a un desarrollo sin precedentes de técnicas que permitieron una mejora de las condiciones de vida de las personas y también en sus grados de autonomía con relación al resto de la sociedad.

En abordajes teóricos posteriores, Lefebvre (1974), plantea análisis críticos a ese modelo de alojamiento, refiriéndose a él como un concepto espacial del capitalismo que niega lo vivido, lo manipula y de esta manera se vuelve instrumental a sus fines, el habitar. Para el autor, ese espacio de la homogeneización no tiene nada de homogéneo y sí de castración; considera que tiene su carácter del espacio contradictorio con la realidad del espacio de la vida cotidiana (en Hiernaux, 2004:20). Con ello, Lefebvre ([1974] 2013) pondrá al descubierto la diferencia del hábitat (producción del espacio) con el habitar (apropiación del espacio). En la primera, opera la razón industrial y la dominación; en la segunda, un ejercicio de racionalidad urbana embrionaria que pugna por recuperar el sentido pleno de la obra, del valor de uso.

Las grandes modalidades de producción habitacional se pueden desagregar en tres tipologías con lógicas y fines diversos: la producción pública, la producción mercantil y la producción social de la vivienda (PUEC-UNAM, 2013:27)³. En ese giro, de uso o de cambio, será determinante la participación del Estado en la valorización del capital privado del sector inmobiliario que configurarán los objetivos y alcances de las políticas habitacionales. El interés del presente estudio se centra en la segunda tipología.

Para la producción de los objetos inmobiliarios, es condición primaria el suelo como base material; sin suelo, no hay producción. La producción promocional privada se define porque el agente que tiene el control económico de la producción y la propiedad del suelo, es un actor privado, y

³ La producción habitacional del sector público se caracteriza por que el productor es un organismo público quien organiza todo el proceso, actualmente no opera esa modalidad. La producción mercantil es desarrollada por el sector privado con fines lucrativos cuyo promotor inmobiliario es quien organiza el proceso, la escala puede ir desde una vivienda hasta un conjunto habitacional y el interés está en el valor de cambio. Pedrotti (2016, 2019) la nombra *promocional privada a gran escala*. Otra es la producción social de vivienda que dista de la anterior, que se enfoca tanto en la vivienda como en conjuntos habitacionales sin fines de lucro, por iniciativa y bajo el control de productores individuales u organizados (PUEC-UNAM, 2013, 28-29).

la producción se orienta hacia el mercado y la vivienda circula como mercancía (Jaramillo, 2006; Schteingart, 2019). Esta definición permite ubicar el objeto de estudio, el productor-promotor con capital controla el proceso de producción cuya lógica está regida por el valor de cambio. En esa forma de producción mercantil subyace un sistema de valorización de propiedad del suelo y las condiciones de valorización del capital privado en la producción, circulación y consumo de la vivienda del sector inmobiliario, desde donde se generan otros capitales. Representa una fuente segura de acumulación cuando parte de la inversión de capital se va al suelo y otra a los inmuebles (Topalov, [1978] 2006; Schteingart, 1979, 2019; Jaramillo, 2006).

Este tipo de vivienda en conjunto, como un rasgo de la modernidad, correspondió a un modelo habitacional basado en la lógica de optimizar recursos al concentrar unidades de alojamiento en determinada superficie junto con equipamiento colectivo y la infraestructura para servicios (Schteingart y Graizbord, 1998). A nivel conceptual también se denominan bienes y espacios de uso común.

El alojamiento representado por la vivienda está anidado a su vez con otros espacios circundantes a ella, el entorno; en otras palabras, la vivienda no está sola, siempre tiene un entorno como el medio, un “escenario” en donde habita y se moviliza el ser humano. Heidegger señala que el habitar es la forma de ser como mortal en el mundo, y le atribuye sentidos y significados de construir, edificar y “cuidar”, que son propiamente habitar (en Campos y Yávar, 2014). En donde están presentes formas de conocer y construir una realidad, de experimentar un entorno en donde la arquitectura puede inspirar (Tuan, 1977).

En el espacio urbano en México, las formas de producción de la vivienda se vinculan con los mercados inmobiliarios formal e informal; pueden distinguirse por tres elementos: 1) el agente que inicia el proceso de

producción de la vivienda, puede ser el usuario de la vivienda o un promotor inmobiliario. 2) El objetivo que se persigue: venta, renta, adjudicación o uso. 3) Las fuentes de financiamiento para la producción: autofinanciamiento o el acceso a los sistemas de crédito y subsidio (PUEC-UNAM, 2013:28). Los elementos de las formas de producción de vivienda, a su vez, determinan: la escala de la producción (una vivienda o vivienda en conjunto); la participación del usuario final de la vivienda en el proceso, y la apreciación que el productor tenga de ésta, valor de uso o valor de cambio.

Una forma de concreción del espacio habitacional urbano es el conjunto habitacional que responde a un modelo planificado de vivienda concebido como espacio cerrado, (Ramírez y Safa, 2011:133). Se entiende como un espacio con gran cantidad de unidades de viviendas unifamiliar con tipología y prototipos homogéneos, obras de urbanización —infraestructura— y equipamiento colectivo que incluye espacios de uso común para actividades recreativas; todo lo anterior es exigido al promotor/desarrollador en los marcos normativos de autorización y construcción (Duhau, Mogrovejo y Salazar, 1998, Esquivel et al., 2005, Pedrotti, 2016).

1.1.3. Los recursos y espacios de uso común

Un recurso natural, como es el suelo en el espacio urbano transformado en conjunto habitacional, tiene particularidades -a diferencia de la vivienda-, en donde se sitúan bienes y espacios de uso común para el acceso y uso de quienes allí habitan y establecen actividades cotidianas. Interesa, por tanto, distinguir conceptualmente la singularidad de este tipo de espacio.

El concepto de recurso es central en la perspectiva teórica de la movilización de recursos, quien distingue entre recursos materiales (ingreso, trabajo) y no materiales (autoridad, valores compartidos) y supone que la gente los crea, los consume y los intercambia en la cotidianidad (Tarrés, 1992).

Al respecto, se recurre a la teoría de la acción colectiva, enfocada en la comprensión de las formas de acción humana, desde la perspectiva contemporánea que ahonda en la relación con los recursos naturales considerados como bienes públicos que denomina Recursos de Uso Común (RUC) que concibe su capacidad de sustracción de beneficios consumibles tangibles (Ostrom, 2011, Poteete, Janssen y Ostrom, 2012).

El término RUC “alude a un sistema de recursos naturales o creados por el hombre [ser humano] lo suficientemente grande como para volver costoso (aunque no imposible) excluir a beneficiarios potenciales” (Ostrom, 2011:77). Desde la perspectiva racional, interesada en comprender los procesos de organización y gobierno de los RUC, distingue entre sistema de recursos y el flujo de unidades de recurso. En el primero se encuentran las áreas de pesca, ríos, lagos, entre otros, y en el segundo, las toneladas de pescado capturadas, los metros cúbicos que se extraen de un manto acuífero o de un canal de riego, el número de veces que se cruza un puente en un año, entre otros. Para Ostrom, Schroeder y Wynne (1990) la diferencia con “los recursos físicos está en la relación entre el uso y el deterioro natural, por un lado, y las inversiones que se hacen en el mantenimiento y reparación, por el otro” (en Ostrom, 2011:78).

La singularidad en el espacio habitacional urbano, considerado como el espacio funcional irreducible compartido (Zentella, 2004), radica en que el tipo de suelo en cuestión se incorporaron bienes (infraestructura, mobiliario), se establecen formas de propiedad asociadas a la delimitación de los espacios (privativos y comunes).

Si bien la urbanización es una multitud de procesos de apropiación del espacio, Schteingart (1979) identificó a este tipo de bienes y de espacios de uso común, como objetos inmobiliarios producidos por valor de uso. Para Roulleau-Berger (1999), los espacios de uso común son *espacios*

intersticiales en los que se desarrollan prácticas no reductibles a los parámetros del espacio controlado.

La diferencia sustantiva entre los RUC y los bienes y el espacio de uso común está en la naturaleza de su producción; los primeros, evidentemente, son productos de la naturaleza, recursos naturales con participación en procesos de producción cuyas unidades de recurso *no son susceptibles de apropiación o uso conjunto* (Ostrom, 2011:7); en los otros, interviene un actor (en este caso, el sector mercantil inmobiliario) para trazar límites, construir objetos para provisión de servicios, definir lo privado, lo público y lo común, y realizar inversiones para obtener ganancias por ese espacio urbano altamente transformado como parte de la funcionalidad y el entorno de la vivienda.

Los bienes de uso común en el conjunto habitacional se definen como los elementos físicos (redes de agua potable, alcantarillado, drenaje pluvial, distribución eléctrica, alumbrado público, pavimentos, banquetas, arbolado, jardines, espacios comunales, etcétera), que son parte de las responsabilidades de la obra de urbanización para satisfacer las necesidades mínimas de bienestar de quienes allí habitan (LFyCH, 2007).

La particularidad del espacio de uso común aquí referido, aunque es considerado un bien en los términos planteados, radica en que es un espacio exterior a la vivienda (Maya y Cervantes, 2008), es abierto y de uso colectivo (Maycotte Pansza, 2010) para los residentes. La diferencia central está en el uso; mientras los otros elementos físicos son indispensables para la habitabilidad en el conjunto habitacional, en el espacio de uso común opera la decisión individual de hacer uso o no, de ese espacio.

El espacio de uso común es reconocido legalmente con un régimen especial⁴ -en relación con la propiedad privada-, con base en *su aprovechamiento vecinal común* (Campos y Brenna, 2015). Dicho espacio es producto del actor privado cuya responsabilidad de mantenimiento y gestión se transfiere al actor gubernamental y en alguna medida a los residentes, se define “en el sentido de pertenecer a todos los miembros de una comunidad, y ser usado en igualdad de derechos y deberes, convirtiéndolo necesariamente en un espacio normatizado donde las conductas se rigen más por normas interiorizadas que impuestas” (Egea, Salamanca y Egea, 2021:7). El reconocimiento de lo común, refiere a lo abierto y accesible, instituido cuando están presentes representaciones compartidas (Monnet, 2001), o en permanente tensión.

Esa forma de habitar en conjunto significa, para el que habita, diferenciar el uso privativo del uso común; en consecuencia, la toma de acuerdos entre los interesados sobre el mantenimiento de esos bienes y espacios de uso común. Así como la existencia o no, de normatividad que regule, e inclusive, si existen vacíos de origen normativo en la etapa de la producción -que responde a la comparación entre los estándares normativos y las condiciones efectivamente construidas en ese espacio habitacional-, y de gestión que fueron transfiriendo responsabilidades. En este marco de análisis, el supuesto está en que la producción y gestión del espacio habitacional influye en las prácticas de los actores vecinales.

⁴ Los espacios de uso común referidos en este estudio son parte de proyectos de vivienda en conjunto, de obligatoriedad para el productor (según lo estipulado en la Ley de Fraccionamientos del Gobierno de Chiapas, 1996) y se denominan jurídicamente *áreas de donación*; pueden ser destinados a distintos usos colectivos (de recreación, abasto, educación), entre otros servicios de gran importancia para estas áreas, en muchas ocasiones, alejadas de los beneficios de la urbanización preexistente. Por normativa, no pueden ser objeto de comercialización ni puede disponerse de ellos de manera particular, y corresponde a la autoridad municipal - junto con los residentes-, su cumplimiento debido a que son bienes del dominio público del Municipio (Reglamento de Construcción SCLC 2005).

1.2. De la acción colectiva a la acción vecinal

La acción vecinal es una noción derivada de la acción colectiva con características singulares. En la centralidad de este abordaje analítico se pone de manifiesto la contradicción del urbanismo moderno de finales del siglo XX e inicios del XXI, en donde la planificación habitacional impone un orden racional -materializado en el conjunto habitacional- que influye en las actividades intencionadas en el tiempo impulsadas por sus residentes, y deja vacíos de responsabilidad, los cuales se encuentran en el origen del vacío de gestión, uno de los supuestos del presente estudio. La experiencia de habitarlo puede estar condicionada por una tensión constante, por relaciones conflictivas, de incompatibilidad y de negociación en donde el poder se hace visible.

Cuando la escala espacial es la vivienda y su entorno, las relaciones se distinguen como vecinales, en donde se conjugan lugar, el día a día y la temporalidad. La vivienda trasciende su función exclusiva de alojamiento y también se convierte en un objeto que comunica algo, inclusive, identifica necesidades, preferencias y costumbres de quienes la adquieren (Campos y Yávar, 2014).

1.2.1. Principales enfoques de la acción colectiva. Movilización de recursos, perspectiva del actor

Los esfuerzos teóricos por explicar los comportamientos colectivos (los motines, las huelgas, el hambre, la lucha por la vivienda, las revoluciones, entre otros) configuró la perspectiva de acción colectiva en la segunda mitad del siglo XX, que contribuyó a la comprensión de la acción vecinal. En el siglo XX se fue configurando esta teoría hasta reconocerse tradiciones, enfoques y perspectivas para explicar los comportamientos colectivos. Durkheim (1972) los caracterizó como las grandes transformaciones sociales que son atribuibles a los “estados de gran densidad moral”, caracterizados

por el entusiasmo colectivo en donde el individuo se identifica con la sociedad y con ideales generales. Weber (2004) los relacionó con el impulso emocional, la ruptura de las reglas cotidianas y la identificación efectiva con la acción.

Son reconocidas dos tradiciones teóricas: el marxismo (Marx, 1986) y la sociología norteamericana de inspiración funcionalista (Park, 1955; Smelser, 1963). La primera se centró en el análisis de la crisis capitalista con elementos puramente objetivos y estructurales sobre la dominación y la lucha de clases. La segunda, la sociología norteamericana (hasta los años 60), no hacía distinción de comportamientos colectivos (de pánico a las modas; de multitudes hasta revolucionarios) y su análisis lo presentó como aquello que disturba el equilibrio del sistema social (Melucci, 1986:92).

Quien puso la base de apoyo a una reflexión sobre el comportamiento colectivo en la ciudad, fue Robert Park (1955), el representante de la Escuela de Chicago (Melucci, 2002), en un contexto de urbanización salvaje en los EUA y en un periodo (antes de la década de los 60) caracterizado por la racionalización y la integración social. Desde la escuela de Chicago (1913), es en la ciudad en donde emerge el individuo como unidad de pensamiento y acción; esa figura del ciudadano que se constituye desde los tipos sociales intermediarios o intersticiales como es la calle, y en la recomposición del abanico de sus recursos, entre ellos, la libertad.

Para Denzin y Lincoln (1994 en Ruiz, 1996) en la etapa temprana de esa escuela, se reivindica la tradición de justicia social mediante los criterios de credibilidad, originalidad y resonancia conectados con los mundos de la experiencia vivida y útil. Con ello introduce con firmeza la teoría fundamentada en el siglo XX.

Se van configurando algunas perspectivas teóricas a partir del estudio de los movimientos sociales, la exclusión social (Park, 1955), la disputa vinculada a la movilización de recursos materiales y no materiales (Olson, 1965), en la que los participantes evalúan sobre el costo-beneficio de estar de acuerdo o no con el *statu quo*, o los conflictos por la reinterpretación de normas y valores en la redefinición de lo público y lo privado (Touraine, 1997), entre otras. Dichas aportaciones tienen su soporte en la observación y análisis del contexto que permite un acercamiento a las prácticas colectivas en las urbes, frente a problemas que les afecta en la cotidianidad mediante la identificación desde los protagonistas, sobre el *para qué* hacen lo que hacen.

Smelser (1963) propone una teoría general del comportamiento colectivo; plantea las *creencias generalizadas* que reducen la ambigüedad producida por las tensiones estructurales, genera una cultura común y desde ellas, los individuos se preparan para la acción colectiva (Tarrés, 1992). Turner (1964) define la acción colectiva como un comportamiento que no está totalmente controlado por las normas ni por las relaciones sociales del orden social. Por su parte, Broom y Selznick (1958) la entienden como nuevas normas y valores que se expresan en cambios subterráneos que la gente propugna para la aparición de perspectivas, líneas de acción e instituciones (en Donoso, 1993). De los desafíos analíticos del presente estudio está en comprender las motivaciones y el sentido que le confieren los actores a las prácticas en las cuales se involucran.

La perspectiva teórica de movilización de recursos representó un giro del pensamiento moderno. Para Lapeyrouine (1988), es un intento de desarrollo teórico completo cuya importancia radica en la dimensión racional de la acción, su influencia la atribuye a dos razones: una coyuntural y otra teórica. En la primera, está la proliferación de los movimientos sociales en la década de los 60 en EUA (los movimientos estudiantiles, las protestas contra la guerra en Vietnam, los disturbios raciales y los movimientos de los derechos

civiles), y en la segunda, atribuido a la paradoja de la acción colectiva planteada por Olson (1978), ofrece un modelo de explicación sobre costos y beneficios de la acción colectiva que resultó ser simple y racional arraigada en la tradición utilitarista estadounidense. La discusión sobre estos supuestos se tradujo en diversas perspectivas, algunas las adoptaron, rechazaron o modificaron.

Ostrom (2011) distingue tres principales modelos teóricos dentro de esta perspectiva: la tragedia de los comunes (Garret Hardin, 1968), el juego del dilema del prisionero (DP, Dawes, 1973, 1975) y la lógica de la acción colectiva (Mancur Olson, 1965). Hardin (1968) considera que cada ser humano está atrapado en un sistema que lo impulsa a aumentar ganancias sin ningún límite, aunque el mundo tiene límites; para él, la tragedia radica en esa lógica en donde todos los seres humanos persiguen su propio interés (ilimitado) sobre la utilización de los bienes comunes (limitado). Dawes (1973, 1975) formalizó el modelo de Hardin en el juego del dilema del prisionero. Este se conceptualiza como un juego no cooperativo; cada jugador tiene una estrategia dominante en el sentido de que siempre le irá mejor si elige desertar (Ostrom, 2011:40).

La idea de la instrumentalidad y el cálculo racional se identifica en estudios de Olson (1978) a mitad del siglo XX, permitió un acercamiento a la comprensión del comportamiento colectivo y su relación con el comportamiento individual. Planteó una lógica afín a las dos anteriores: la dificultad de lograr que todos los miembros de un grupo tiendan a la satisfacción de sus intereses comunes. Cuestionó “de manera específica el enorme optimismo expresado en la teoría de conjuntos: que individuos con intereses comunes actuarían de manera voluntaria para intentar promover dichos intereses” (Bentley, 1949; Truman, 1958, citado por Ostrom, 2011:41-42). Dicho modelo pone en duda la posibilidad de cooperación entre seres

racionales y sugieren reflexiones acerca de aquellos que hayan decidido no cooperar.

Otros aportes se centran en el diálogo entre el dilema de los bienes públicos y la elección humana, desde la propuesta de la acción colectiva autoorganizada que permita explicar de manera adecuada cuándo los individuos son capaces de resolver un problema de gestión de los bienes comunes (Ostrom, 2011; Poteete, Janssen y Ostrom, 2012).

Otro giro del pensamiento ocurrió con la poderosa influencia de enfoques teóricos provenientes de sociedades europeas posindustriales desde el reflujo marxista en América Latina y México; estuvo representado por el enfoque de Touraine (1973) y de sus discípulos Castells (1999), Melucci (2002), entre otros, cuyas aportaciones enriquecieron los enfoques del espacio habitacional en México.

El enfoque de Melucci (2002:43) considera que los individuos, actuando conjuntamente, construyen su acción mediante inversiones “organizadas”; esto es, definen en términos cognoscitivos, afectivos y relacionales el campo de posibilidades y límites que perciben, mientras que, al mismo tiempo, activan sus relaciones para darle sentido al “estar juntos” y a los fines que persiguen.

La idea de acción ha sido central para explicar la relación entre individuo y sociedad que supera el problema exclusivamente teórico, ya que representa un problema nodal de la experiencia cotidiana en las sociedades contemporáneas (Bolos, 1995). La acción colectiva puede hallarse materializada en prácticas diversas, concebidas como actividades encarnadas de tensión permanente en la experiencia de habitar, expresadas en relaciones de acuerdo, de negociación, o bien de incompatibilidad y conflicto, sobre asuntos de interés general (Melucci, 2002; Arteaga, 2003).

1.2.2. Aportes conceptuales desde la acción colectiva en la habitabilidad urbana

A finales del siglo XX, es posible identificar la influencia de la perspectiva teórica de la acción colectiva en estudios relacionados con las formas de habitar el espacio urbano. Martí y Bonet (2008) hacen una tipología de los movimientos sociales urbanos en la era neoliberal: las políticas de vivienda y el acceso deficiente a un hogar propio; las deficiencias en la provisión de equipamientos y servicios urbanos; las políticas de desarrollo urbano hegemónicas; la sucesiva pérdida de derechos de las personas excluidas y las amenazas a la “comunidad” (en Janoschka, 2011). Aunque el tipo de comportamiento vecinal aquí analizado no tiene como fin la ruptura política; sus objetivos se centran en gestionar con actores externos y organizarse para resolver asuntos de la cotidianidad en el espacio habitacional que ocupan con otros, en la proximidad.

El tránsito de lo individual a lo colectivo se presenta cuando se cuestiona el supuesto de que el esfuerzo personal no es suficiente, se relaciona con “la conciencia de que hay una necesidad que se resolverá sólo de manera colectiva” (Bolos, 1995:104). Este giro representa un campo problemático en los conjuntos habitacionales debido a la elevada estructuración de los espacios y la cotidianidad, muchas veces con pocos momentos para la reflexión.

El aporte de la teoría de la acción colectiva precisa algunas aristas de las prácticas y en la articulación con el espacio habitacional, que se considera, están mutuamente interrelacionados. A las prácticas espaciales le corresponde el tipo de espacio percibido, como el espacio de la experiencia material que vincula realidad cotidiana (uso del tiempo) y realidad urbana (redes y flujos de personas, mercancías o dinero que se asientan en —y transitan— el espacio), englobando tanto la producción como la reproducción social (Lefebvre, [1974] 2013:15). Puede recurrirse a la imagen y a lo imaginario -acompañado de una incesante crítica y una incesante referencia-

para la exploración de lo posible humano con relación a la problemática dada en lo “real” (entrecomillado en el original, Martínez, 2013:13). Por su parte, Lichterman (2005) se aleja de una simple comprensión “idealista” de lo que impulsa la acción y pone el acento en las condiciones que constriñen las trayectorias de acción.

Desde la perspectiva de la identidad, aporta dispositivos teóricos al situar al individuo en cotidianidades urbanas que abre posibilidades de pensar, de actuar, de habitar (Melucci, 2002; Castells, 1999) en la condición de vecino. Touraine (1997:65) señala que el sujeto –cuando el individuo desea ser actor-, no es un alma presente en el cuerpo o el espíritu de los individuos, sino la búsqueda, emprendida por el individuo mismo, de las condiciones que le permitan ser actor de su propia historia. Es considerado actor vecinal al individuo involucrado en actividades con fines de interés común, entabla relaciones de cooperación y de conflicto.

Si bien el espacio es producto de interrelaciones, de prácticas y trayectorias, este, a su vez, también configura trayectorias relacionales, con diversos niveles de complejidad y cambiantes en el tiempo (Massey, 2004). Al pensar el espacio relacional, las identidades se forjan en y a través de las relaciones en el espacio; estas incluyen, también, las aparentes *no* relaciones, las ausencias y las pausas.

En el estudio de la habitabilidad urbana, se identifican formas inéditas de organización vecinal, como el involucramiento de mujeres en las prácticas colectivas para la reconstrucción de sus viviendas (Schteingart y Massolo, 1987). O la acción de la mujer en colonias populares, al librar una lucha constante para acceder al suelo urbano, la vivienda, los servicios y equipamiento público (Ramírez y Safa, 2011). Respecto a la defensa del territorio, Arteaga (2003) identifica que las prácticas cotidianas dotaron de

sentido a la acción y dinamizaron la comunicación sobre asuntos de interés general.

Dentro de los atributos inmateriales, presentes en las formas organizativas, resaltan la confianza, la cooperación y cierta capacidad autogestiva que están presentes en formas organizativas (Poteete, Janssen y Ostrom, 2012).

Para Simmel (1986b:367), la confianza es una hipótesis sobre la conducta futura de otro que ofrece seguridad suficiente para fundar en ella una actividad práctica; constituye un grado intermedio entre el saber acerca de otros seres humanos o a la ignorancia respecto de ellos. También hace referencia a otro tipo de confianza basado en la fe, entregarse sin reparos a una persona como una actitud primaria del alma frente al otro. Estos dos tipos de confianza pueden entenderse, de acuerdo con Simmel (1986b), como “saber objetivo” y “saber individualizado” (Martell, 2019:32).

Peyrefitte (1997) considera que el “ethos” de la confianza proviene de una autodeterminación contingente, según esté activo o inhibido en cada individuo desata o impide su desarrollo (en Martell, 2019). Para este autor, la sociedad precede a la economía e identifica a la confianza en su componente social al señalar que no es posible adquirirse como a una mercancía. Le concede importancia a la libertad para que se presente la confianza, necesaria para procurar la autonomía, asumir riesgos y la motivación de la responsabilidad. Martell (2019:45) define a la confianza como un vínculo social que parte de la decisión en libertad que hace proclive la cooperación.

Ostrom (2011) confirma que cuando los individuos tienen poca confianza mutua y deben elegir estrategias provechosas de beneficio generalizado, se observan comportamientos con poca disposición para comunicarse y ponerse de acuerdo. Entonces, una forma convencional de comunicación es

la verbal, en la cual se moviliza el lenguaje, con relevancia en ámbitos de confianza.

Desde una perspectiva funcionalista, Luhmann (1996:43) plantea definiciones sobre la función que ocupa la confianza como emergencia comunicacional, que se basa en el hecho de que otros también confían. Concuerda con Simmel, al referirse a la confianza como una combinación de conocimiento e ignorancia y es una pre-condición para la cooperación. Para este autor, la confianza depende de la comunicación.⁵

Respecto a la cooperación, Simmel (1986) considera que es un tipo específico de vínculo social y junto con la concordia y la armonía, son las verdaderas fuerzas socializadoras por excelencia.

Referente a la autogestión, Lefebvre ([1974] 2013:24), recuperando el sentido marxista, la define como la actividad de un grupo que se apodera y se hace cargo de su papel y destino social. Continúa su argumento en los siguientes términos: “los ‘múltiples, diversos y contradictorios intereses’ de los ciudadanos no podrán resolverse sino con la confrontación. Una confrontación que exigiría ‘la intervención constante de los interesados’ conducente a una posesión y gestión colectiva del espacio.” Aquí aparece la gestión como la tensión permanente entre espacio con la producción del espacio habitacional y el habitar.

⁵ Desde la teoría crítica de la modernidad, Habermas (1987) plantea la acción comunicativa que denota la interacción entre dos sujetos capaces de comunicarse lingüísticamente y de efectuar acciones para establecer una relación interpersonal. La interacción social mediada por el lenguaje como una dimensión constitutiva de la praxis humana, lo expresa en los siguientes términos: “la estrecha relación que existe entre saber y racionalidad permite sospechar que la racionalidad de una emisión o de una manifestación depende de la fiabilidad del saber que encarnan” (Habermas, 1987:24). Plantea que, con base en el análisis de las formas y tipos de argumentación, es posible comparar la forma de comprensión mítica con la comprensión moderna del mundo.

Algunos estudios desde la acción colectiva en condominios construidos en la Ciudad de México, antes de la entrada en vigor del enfoque privatizador, dan cuenta de los dilemas que representa la gestión en la habitabilidad del espacio (Duhau, Mogrovejo y Salazar, 1998). Los investigadores encontraron ciertas estrategias con sentido comunitario: formas de cooperación apoyadas en el trabajo personal de los vecinos y contribuciones monetarias. También señalan que no funcionaban los mecanismos cooperativos para cuidar las áreas comunes. Otro estudio en conjuntos residenciales señala que el abandono del espacio de uso común no es sólo el abandono del espacio público residencial, sino del espacio público urbano en general (Duhau y Giglia, 2008).

En espacios residenciales cerrados en la Ciudad de México, Giglia (2003) descubre nuevas segregaciones urbanas con nodos problemáticos -que están en el ámbito de la gestión-, referidos a las formas de manejar la inclusión-exclusión en los dispositivos de seguridad; a las formas de autogobierno en el interior, y a la identificación con el espacio local, el adentro y afuera con relación al entorno urbano.

Poteete, Janssen y Ostrom (2012:88), plantean dos claves analíticas para el estudio de la acción colectiva sobre bienes comunes: i) la unidad de análisis puede definirse como los participantes potenciales en la acción colectiva, y ii) los objetos de la acción colectiva se refieren a tipos particulares de tareas (participación en reuniones, vigilancia del recurso compartido, mantenimiento de la infraestructura compartida).

1.2.2.1. La gestión del espacio habitacional desde la responsabilidad

El abordaje de la gestión del espacio habitacional, deviene de la amplia discusión contemporánea sobre la responsabilidad social. En otras palabras, la discusión conceptual sobre la responsabilidad permite una mirada amplia a

la complejidad de la gestión de los espacios de uso común y el comportamiento colectivo.

Una definición de gestión, se concibe como ocuparse de la administración, organización y funcionamiento de una empresa, actividad económica u organismo; manejar o conducir una situación problemática (RAE, 2020). También definida como la acción tendiente a planear, organizar, dirigir (Koontz, Weihrich y Cannice, 2012) para llevar adelante una iniciativa o un proyecto, y como un espacio de intercambio y conflicto en el que ciertos actores se interrelacionan no casual sino intencionalmente (Isunza y Hevia, 2006). El énfasis en la intencionalidad radica, para este estudio, en que ese encuentro está enmarcado tanto por la política pública, como por los actores (estatal, empresarial), sea por acción u omisión, o por objetivos, demandas, reivindicaciones e intereses del actor vecinal.

Esto supone “relaciones socio-estatales que deben analizarse en su contenido tanto como confrontación de intereses sociales, contrastación de interpretaciones e informaciones que se efectivizan durante la implementación de las políticas públicas” (Roberts, 2001:3, en Isunza y Hevia, 2006:25), como es, para este estudio, la gestión de los *espacios intersticiales* en el conjunto habitacional.

Desde la investigación sobre espacios de uso común en conjuntos en condominio, previo a la política privatizadora, se plantea un cuestionamiento a la idea dominante de un modelo urbanístico sobre la ambigüedad de la gestión y en los usos de ese tipo de espacios acerca de *quién es responsable de qué* (Duhau y Giglia, 2008). Esto constituye un reflejo en gran medida de la ausencia de gestión *efectivamente* pública de los problemas urbanos (Giglia, 1996; Duhau y Giglia, 2008).

En algunos estudios previos sobre la gestión de este tipo de espacios en conjuntos habitacionales —en el contexto de producción reciente de vivienda social—, ha prevalecido la perspectiva técnica, arquitectónica y urbanística (Maya y Cervantes, 2008), acudiendo, por ejemplo, a la estimación de sus condiciones de habitabilidad en contraste con criterios de diseño urbano y su impacto en la calidad de vida de los usuarios (Maycotte-Pansza, 2010). Desde un enfoque similar, otros trabajos incluyen la evaluación de la satisfacción de los residentes a partir de las oportunidades de accesibilidad, apropiación y uso de estos espacios (Galeana y Boils, 2017), o bien, la relación entre el diseño físico y organizativo del espacio con la capacidad de sociabilidad y solidaridad de los que allí residen (Cárdenas Munguía, 2004); también se ha puesto interés en revisar la dosificación de mobiliario al interior (suficiencia-insuficiencia) y su intensidad de uso por grupos de edad (Eibenschutz y Goya, 2009).

Pedrotti (2019:30) denomina a la *gestión del espacio habitacional* a la existencia de arreglos de “actores locales (autoridad municipal y residentes o vecinos) para la toma de decisiones sobre un espacio habitacional específico, y por otra, al conjunto de acciones concretas de esos actores en ese espacio tendientes a administrarlo, mantenerlo, conservarlo, mejorarlo”. La misma autora logra identificar que en una etapa posterior a la entrega-recepción del conjunto que los promotores hacen al gobierno local, se suscita un “vacío de gestión”. que “se llena” de manera exigua con la actuación municipal y vecinal.

Adquiere relevancia el análisis de la gestión desde la responsabilidad social⁶ porque ofrece mayor posibilidad de profundizar en su aporte social y

⁶ La idea de la responsabilidad social nace en la primera mitad del siglo XX, Howard R. Bowen, quien sugirió que los negocios debían considerar las implicaciones sociales de sus decisiones (Koontz, Weihrich y Cannice, 2012), bajo la premisa de que las empresas gestionan de alguna manera recursos sociales y tiene que devolver algo a la sociedad (Cortina, 2010), en quien, finalmente, recaerán las consecuencias de esas decisiones. En la década de los 60, con la afirmación del

demarcarla de abordajes exclusivamente mercantiles e instrumentales. En crítica a la hegemónica forma de producción empresarial, Cortina (2010) considera que la crisis central es de valores, en donde la empresa no ha asumido sus responsabilidades; en tanto que la empresa con adjetivo social empresarial, representa una forma de conducta de valores en el mundo contemporáneo. Esto sitúa a la *responsabilidad* como fundamento, de “hacer lo que le corresponde” a los actores involucrados, Estado y empresa, en procesos de producción y de gestión del espacio habitacional.

El Estado moderno con políticas privatizadoras y en la intersección con actores privados, como el promotor inmobiliario, crean nuevas pautas de relación en donde el interés del actor privado juega un papel decisivo en esos nuevos espacios que no son estatales (Castro, 2012).

Dicho planteamiento se adhiere a la ética; Weber (1993) distinguía entre la ética de la convicción y la ética de la responsabilidad. La primera consiste en determinadas actuaciones que son malas en sí mismas y deben evitarse siempre, sean cuales fueran las consecuencias, y a la inversa, propone una ética de la responsabilidad que siempre tiene en cuenta las consecuencias a la hora de las decisiones.

Aunque este estudio está centrado en la gestión del espacio habitacional, únicamente se hacen algunas precisiones referentes a la ética empresarial. Según Adam Smith, ésta debería orientar a la economía en el servicio del bien de las personas, de la felicidad y de la libertad, aunque el mercado es un mecanismo necesario para la asignación de recursos, no es suficiente y

economista Milton Friedman: “la responsabilidad social de la empresa consiste en incrementar el valor para sus accionistas y que la empresa no tiene ninguna otra tarea más que la de incrementar el valor para sus accionistas” (en Cortina, 2010:52). Este planteamiento condujo a un nuevo impulso empresarial con ideas enfocadas en la persecución exclusiva de ganancias. Encontró recepción en la perspectiva de la movilización de recursos en la instrumentalidad y el cálculo racional planteados por Olson (1978).

no se debe dejar todo en sus manos (en Smith, [1958] 1982, citado por Cortina, 2010). Aún en esos contextos mercantiles, el individuo necesita a cada instante la cooperación y la asistencia (Smith, [1958] 1982).

El sentido original de la ética ha estado vinculado con el quehacer en el Estado y su vigencia está relacionada con la vida del ciudadano (Castro, 2012) y también con la empresa (Castro, 2012, Cortina, 2010, ONU, 1999); desde la cual, la lucha por exigir responsabilidad a las empresas puede ser una tarea vital (Castro, 2012).

Los apuntes que se hacen de la gestión del espacio habitacional desde la ética de la empresa, en el debate contemporáneo, interesa bajo el argumento de que las empresas toman decisiones sobre el espacio urbano y lo transforman; se distancia de la filantropía, de la benevolencia y del beneplácito, y se posiciona la responsabilidad social desde las consecuencias sociales de sus decisiones.⁷

Cortina (2010) afirma que no existe ese hombre económico en estado puro que se sirve exclusivamente del cálculo para lograr el máximo beneficio, despojado de sentimiento y de emociones y considera que lo que verdaderamente ha existido es el *homo reciprocans*, el hombre que tiene

⁷ La reflexión sobre la responsabilidad de la empresa está ocupando mayor espacio institucional en el siglo XXI; ejemplo de ello es la Norma 26000 (2010) que establece principios para acciones efectivas “mediante un comportamiento ético y transparente que tome en consideración las expectativas de sus partes interesadas; cumpla con la legislación aplicable y sea coherente con la normativa internacional de comportamiento, y esté integrada en toda la organización y se lleve a la práctica en sus relaciones.” Asimismo, para el Banco Mundial, se presenta como el compromiso de las empresas para comportarse éticamente y para contribuir al desarrollo económico sustentable, trabajando con todos los stakeholders relevantes para mejorar sus vidas de maneras que sean buenas para la empresa, la agenda del desarrollo sustentable y la sociedad en general. El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) señala que la responsabilidad social es una visión sobre la empresa que concibe el respeto a los valores éticos a las personas, a las comunidades y al medio ambiente, como una estrategia integral que incrementa el valor añadido y, por lo tanto, mejora la situación competitiva de la empresa (Herrera y Abreu, 2008:402).

capacidad de reciprocidad. Al reconocer la responsabilidad como central en la empresa, ésta debe formar parte de su núcleo duro, es decir, tiene que traducirse en una herramienta de gestión (Cortina, 2010).

Con la figura del contrato, como un instrumento de gestión entrelazada con la sociedad mercantil, las relaciones adquieren otra manera de formalidad que busca, en teoría, las ventajas mutuas (Conill, 2017). El contrato expresado, en derecho positivo, como todo lo escrito, sea en expedientes e instrumentos jurídicos (plano de lotificación, contratos, permisos, autorizaciones, documentos oficiales) elaborados conforme a determinada normatividad oficial vigente tanto en la etapa de producción del conjunto habitacional como en la compra-venta de la vivienda.

Respecto al aprendizaje de la gestión, algunos estudios empíricos de consejos ciudadanos, pone de manifiesto las fuertes tensiones y contradicciones existentes en la asimetría de poder entre representantes de la sociedad civil y los del estado (GECD, 1998-1999c:70-71), incluyendo, también, a los del sector empresarial inmobiliario. E inclusive, se hace evidente la incapacidad de los gobiernos para dar respuesta a los actores vecinales o de los cauces de atención a las empresas, que son factores que impulsan y explican el florecimiento de formas diferenciadas de gestión.

El gobierno municipal “transfiere” algunas responsabilidades de soberanía que constitucionalmente le corresponden, como poder a la organización de la seguridad en el espacio público a una corporación privada. Algo parecido pasa en las urbanizaciones y fraccionamientos cerrados, donde se privatizan algunas de las funciones esenciales de la administración local (Janoschka, 2011:234). No obstante, para el caso de aquellos interesados en dialogar, discutir, reunirse, tomar acuerdos, y actuar sobre asuntos de interés común, se privilegia su análisis mediante la gestión interna (entre vecinos) y externa (con actores de gobierno y empresa).

Aquí se identifica con claridad la responsabilidad de la empresa constructora (para producir un espacio adecuado, habitable) y del actor gubernamental (en ejercer sus facultades de vigilancia, supervisión, reparación y, eventualmente, sanción o cancelación de las obras). Se ponen de manifiesto las discrepancias entre lo que se promete, lo que se produjo y su uso posterior, haciendo visible el vacío de responsabilidad que deviene en el vacío de gestión.

El enfoque de la responsabilidad social, permitió acuñar la noción analítica de *vacío de gestión*, que representa un campo específico de incumplimiento gubernamental, sea por acción u omisión, sobre los espacios y bienes de uso común durante la etapa de administración, mantenimiento, conservación y mejoramiento. Está mediado además por las acciones de residentes, y tiene propiedades constrictivas para la movilización de estos últimos. Paradójicamente, el vacío de gestión, de alguna manera, lo “llenan” actividades de residentes, quienes hacen uso del espacio, desde bases mínimas de organización para atender asuntos comunes; esto conlleva toma de decisiones, relaciones, disputas, y dilemas desde la condición de vecino.

Para el propósito de esta investigación, se distinguen dos formas de gestión, la externa y la interna, definidas por el ámbito alrededor del cual se establecen las relaciones. La primera se distingue por las relaciones de residentes con la empresa productora y las entidades gubernamentales en torno a las condiciones de producción y mantenimiento de los bienes y espacios de uso común en el conjunto habitacional. En ese ámbito se sitúa la noción conceptual de vacío de gestión.

La gestión interna se establece alrededor de los arreglos entre residentes respecto al mantenimiento, mejoramiento y cuidado del conjunto habitacional; en lo sucesivo se hace referencia a este tipo de gestión como *organización interna* para distinguirlo de la gestión externa.

1.2.3. El sentido de las prácticas en proximidad: la acción vecinal

En este estudio, la articulación de la acción vecinal con la categoría de la acción colectiva se hace desde la dimensión de las prácticas, es decir, se centra en aquellas actividades intencionadas con fines sociales; expresadas en acciones objetivas que se materializan en comportamientos observables (Villoro, 2008) en torno a los bienes y espacios de uso común en conjuntos habitacionales urbanos.

Cuando las prácticas operan sobre un espacio compartido, de accesibilidad o uso común, se hace evidente la existencia de problemas y de asuntos de interés general de quienes allí habitan. En ese tipo de intervención está implícita la confrontación de ideas y acciones de diversos actores en y sobre el espacio de uso común.

Una unidad de análisis para explorar las prácticas son las ideas y las creencias que defienden los actores mediante sus decisiones, gestiones de una colectividad o comunidad. En el origen de los problemas, identifican a la incertidumbre o los propios déficits de la institucionalidad tradicional; por tanto, adquiere mayor importancia entender las lógicas presentes que aplicar de manera estandarizada un repertorio de soluciones previamente establecido. Además, el foco está en escenarios de intensa interacción, de creciente fragmentación y diversificación como es el espacio habitacional urbano (Blanco, Fleury y Subirats, 2012).

En el espacio habitacional emerge el actor vecinal que se distingue por su involucramiento en las prácticas, quien reconoce por lo menos, dos aspectos: la posibilidad de crear sentido junto con otros y, a la vez, su deseo de individuación. En la construcción de cierta coherencia entre la relación de la subjetividad y lo social, está el sentido; para Greimas (1995), éste se produce a partir de oposiciones (frio-calor). Hiernaux (1977, II.32 en Suárez, 2008:328) retoma ese planteamiento y propone el sentido que “surge y se

define a través de la relación articulada (siguiendo los principios de asociación [frío-calle, calor-casa] y de oposición) que se establece entre dos códigos pertenecientes a una misma estructura.”

Para Remy (2008), en el análisis de los modelos que sostienen las prácticas y que están en el origen del sentido, el actor es capaz de poner coherencia e inteligibilidad a las experiencias vividas como caóticas, otorga capacidad de interpretación y táctica en la cotidianidad.

La propuesta de este estudio, consiste en explicar el sentido de estas prácticas de acción vecinal desde tres dimensiones: valorativa (creencias), relacional (vínculos), y de uso (voluntad, convicción, justificación).

Las prácticas se entienden como actividades intencionadas, encarnadas en actores vecinales, de tensión permanente en la experiencia habitante expresada en la gestión del espacio y en relaciones conflictivas, de incompatibilidad y/o de negociación entre residentes. La orientación está en el sentido, en los vínculos que establecen los actores vecinales desde sus intenciones, motivaciones, razones y convicciones que le confieren a su involucramiento. De las prácticas pueden devenir disputas, tensiones y dilemas.

Respecto a la primera dimensión propuesta -la valorativa-, están las creencias del actor, que se definen como una disposición para actuar determinada por el objeto (Villoro, 2008). También se relacionan con el manejo de las necesidades subjetivas, entendidas como los deseos, decisiones y valoraciones, en donde el objeto está representado por los bienes y espacios de uso común del conjunto habitacional.

En la creencia se encuentran los motivos y las razones; la primera se entiende como todo aquello que mueve o induce a una persona a actuar de

cierta manera para lograr un fin social. Puede estar relacionada con las pulsiones, experiencias, como recursos de los actores en la defensa de espacios y/o de servicios para la comunidad, también, una adhesión personal a una utopía, a un proyecto de largo alcance, a veces a la memoria de la experiencia previa grupal u organizativa (Bolos, 1995).

Los motivos se encuentran en la defensa del medio residencial y del deseo de autodeterminación cuando las asociaciones o la población se interesan en incidir en la toma de decisiones que les afectan y en ejercer una capacidad urbana “innovadora” (Evers, 1985:34 en Ramírez y Safa, 2011).

Las razones se entienden como la facultad de reflexionar y la expresión de propósitos elegidos voluntariamente por el actor para argumentar su involucramiento en las prácticas. En ellas se encuentran los antecedentes, los juicios, las lógicas, en otras palabras, el razonamiento que el actor construye, principalmente, para orientar y fundamentar su práctica; en las cuales, influyen los antecedentes de la historia de vida del actor que indican por qué cree por esas razones, y pueden dar una explicación de la existencia de las creencias. Entonces, puede decirse que hay creencias relacionadas con motivos y otras, con razones.

Appadurai (2001) contribuye a la construcción conceptual cuando define a los vecinos como esos actores que pertenecen a un lugar situado de parientes, vecinos, amigos e inclusive enemigos; la habitabilidad en proximidad provee la característica de vecindad que configura un vecindario. En esas condiciones, la cotidianidad se distingue por ser un hecho casi obligado al compartir calles, banquetas, espacios de uso común, en donde se van estableciendo vínculos de interdependencia mutua, algunas pueden ser más estrecha y en otras menos, e inclusive, de enemistad.

En la segunda dimensión propuesta, la relacional, ese tipo de vínculo vecinal es relevante porque se comparte un mismo espacio, y puede ser que también incertidumbres y posibilidades que conducen a formas de organización, dentro del vecindario, como a la gestión con actores externos. Puede decirse que en ese tipo de espacio habitacional está presente el mundo social con sus actores quienes crean y dotan de sentido a través de un proceso de interacción que contribuye a la construcción, reificación [cosificación] y resistencia, posicionamientos críticos, ante la realidad social (Altheide y Jonhson, 1988).

Un nexo de la práctica es un conjunto de vínculos que se establecen entre las personas a través de esas actividades intencionadas, que podría concebirse como un grupo social en formación, “no sólo actuamos, sino que, en el curso de nuestra acción, y en relación indisoluble con ella, expresamos -a nosotros mismos y a los demás- el sentido de esa acción” (Scollon, 2003:178). Los vínculos se expresan en las relaciones que se establecen entre vecinos o de ellos con actores externos al espacio habitacional; la fuerza que le concede el actor a estos, está en que encuentran en ellos, de alguna manera, un fundamento para su involucramiento, continuidad o posible discontinuidad en las prácticas.

Para la existencia de vínculos es indispensable la voluntad de querer crearlos, y están mediados por la confianza, la cual, a su vez, está relacionada con la comunicación. Aunque la sola existencia de la disposición para involucrarse en las actividades, sea con vecinos u otros actores externos, no es suficiente para concretar las prácticas, es necesaria la voluntad para hacer efectiva la respuesta de la consecuente participación en el logro de fines comunes.

La importancia de sostener un nivel de comunicación, posibilita la confianza en los otros, los cuales son indispensable para las prácticas, de lo contrario,

puede resultar imposible la realización de actividades colectivas. La demostración de confianza en otros, es una manera, además, de concederles valor; la confiabilidad en otros, se ratifica cuando la comunicación verbal que puede plantearse en un compromiso para determinada práctica, se concreta en la participación. Esta adquiere relevancia en el tiempo, que puede trascender en la estimación recíproca y en la amistad entre vecinos.

Las formas de comunicación entre actores vecinales, tiene como base la aspiración de cierto nivel de congruencia entre las creencias, la obligación de ser veraces y de evitar el engaño. En ese ejercicio de comunicar a los vecinos los motivos y razones, se establece un grado de reciprocidad, pues también esperan, que los otros vecinos, les comuniquen las razones en que se justifican sus creencias. No obstante, el abanico de formas comunicativas en los conjuntos habitacionales, cada vez más están mediadas por el uso de dispositivos tecnológicos que paulatinamente está desplazando a la comunicación verbal directa.

Para la gestión y organización del conjunto habitacional, los residentes designan a uno o más vecinos, a quienes se les confiere un nivel de confianza y de decisión en nombre de los demás para que los represente en calidad de vecinos. En la cuestión de la representación pueden distinguirse aquellos individuos con voluntad de participar, sea por sus antecedentes en formación política o social (Bolos, 1995). En el conjunto habitacional, dado el generalizado déficit de participación, la cuestión de la representación se convierte, en muchas ocasiones, en un asunto problemático.

En la realización de las prácticas, la tercera dimensión propuesta -la de uso-, se encuentra la convicción y la justificación. Puede distinguirse la importancia de los grados de adhesión a una creencia para que el actor vecinal decida involucrarse; entre ellos se encuentra la convicción, que se entiende como la

seguridad personal en determinados motivos y razones. Ésta se sustenta con fuerza y se acompaña de actitudes afectivas favorables al objeto de la creencia que se experimentan como sentimientos, los cuales, “tal parece, en gran medida al menos, se nos imponen, son estados que nos sobrecogen; antes que provocarlos, los padecemos” (Villoro, 2008:272).

En la dimensión de uso, las actividades intencionadas, operan como justificación de las creencias, en otras palabras, de hacer aquello “como digno de ser creído”. Entonces, el involucramiento en las actividades con la intención de mejora de bienes y espacios de uso común, se activa, desde el actor vecinal, como una forma de justificar sus creencias ante los demás. Se convierte, entonces, en un acto público de ratificación que, de alguna manera, redondea su decisión de participar desde sus creencias, en vinculación con otros, quienes miran y valoran como importantes los bienes y espacios de uso común del conjunto habitacional. En esta dimensión se identifican las diversas formas en que se materializa en el espacio habitacional las intervenciones de actores vecinales.

Los espacios de uso común son recursos del conjunto habitacional; en su uso, están implícitos los arreglos entre actores vecinales, en donde se registra la presencia del dinero como mediación de las relaciones en conjuntos habitacionales. Aunque se reconoce la penetración creciente del dinero en las esferas de la vida, que antes no se regían por normas mercantiles, y esa forma de intercambio mercantil desplazó, o al menos hizo disminuir, su moral y el compromiso cívico de la población. Pues “en ocasiones, ofrecer dinero para conseguir un determinado comportamiento hace que este se retraiga, no que se produzca” (Sandel, 2012:185). Cuando las relaciones están reguladas por el dinero, se configura al individuo racional cuyo interés se centra en la cantidad, en el valor de intercambio que nivela toda cualidad (Simmel, 1986a).

Una forma de gestión de este recurso, al interior de los conjuntos habitacionales, está en la aportación de los residentes para la realización de actividades con fines comunes como es la vigilancia del conjunto, la reparación de calles y/o de inmobiliario, entre otras; dicha estrategia se considera que es una expresión de autogestión vecinal. Por tanto, también se reconoce la relevancia de la existencia de este recurso y de su disponibilidad, como una forma de cooperación y de manifestación del interés individual que se conjuga con una cuestión colectiva.

No obstante, se reconoce que los problemas en los espacios de uso común y los fracasos de la gestión de los espacios habitacionales, son resultado de la apatía y falta de participación de los usuarios en las instancias colectivas (Villavicencio, 2000). Inclusive, para quienes consideraban que, mediante la vía instrumental -como puede ser con el uso del dinero-, se podrían resolver casi todas las situaciones, se enfrentan con las actitudes *blasé*, entendidas como el hastiado e indiferente (Simmel, 1986a), o con el “gorrón” (*free rider*), quien está motivado a no contribuir en el esfuerzo común y a ‘gorronear’ de los esfuerzos de los otros (Ostrom, 2011:43). Para este estudio, ello constituye una forma de habitar y forma parte de la comprensión de las prácticas.

En la existencia o construcción de normas que pretenden regular las relaciones en la cotidianidad y el uso de espacios de uso común, se encontró que en condominios en la Ciudad de México que la definición del “buen vecino” no está relacionada con virtudes cívicas (como “cumplido”, o “puntual”) de parte de los residentes, aluden a deberes precisos y rígidos, “a la necesidad del individuo de asumir y respetar compromisos frente a la colectividad, ya sea en positivo o en negativo, esto es, al mismo tiempo respetando y exigiendo respeto, actitud que contrasta con la regla del ‘no enojarse’ y del ser tolerantes” (Giglia 1996:83).

Una expresión de ejercicio de comunicación clara, está en la existencia de normas que pudiera estar libre de confusiones en el habitar; constituye, también, una forma de justificación de las creencias comunes de quienes allí habitan. Como parte de la normatividad, se encuentran los compromisos colectivos, los acuerdos y los reglamentos internos, entre otros.

Una vida vecinal con normas existentes -aunque no necesariamente operantes-, trasciende la mera regulación del comportamiento; esos compromisos en el uso y en las prácticas de interacción que pueden ir configurando identidades del espacio habitacional, incluyendo las no relaciones, las ausencias y las interrupciones (Massey, 2014). En esa inmersión a la subjetividad, pueden hacerse evidentes las limitaciones de la norma como efectivo orientador del comportamiento humano.

Es posible identificar prácticas, como formas de respuesta en el espacio-tiempo a los vacíos de gestión; ante estos vacíos, los actores con intereses en asuntos comunes, movilizan sus atributos individuales (creencias, voluntad, vínculos y justificación) para la realización de actividades en condiciones de proximidad y cotidianidad marcadas por dinámicas de disputas, negociación, confianza, cooperación y autogestión. Entonces, las prácticas pueden constituir como articuladores en la gestión del espacio, que a su vez representa dilemas y cuestionamientos de esas formas cooperativas y no cooperativas.

La acción vecinal, por tanto, se entiende como el involucramiento de actores movilizados por intereses comunes, en la cual se articulan las prácticas (creencias, voluntad, vínculos y justificación), constreñida, en un primer momento, por las condiciones de producción de la vivienda (infraestructura y espacios); en un segundo momento, es un ejercicio de vecinos en el manejo de prácticas en el espacio y en el tiempo, que evidencian formas diferenciadas de gestión (cooperación, autogestión, disputas).

Reflexión capitular

El espacio habitacional urbano contemporáneo es soporte y, a la vez, campo de interacción en donde ocurren relaciones de importancia para el ser humano. En el habitar ese tipo de espacio moderno, emergen hechos sensibles desde la singularidad del sujeto quien interactúa con el espacio como una manera de estar en él, de conocerlo y también de evaluarlo.

El acento en las condiciones de producción en el contexto de la política privatizadora, radica en la responsabilidad social del actor inmobiliario, cuyas decisiones sobre los recursos urbanos, tienen consecuencias sociales tanto en la definición de lo privado, de lo público y de lo común, con trascendencia en la vida de los residentes.

Dicha responsabilidad empresarial, elevada a una escala superior de obligatoriedad, debe ser traducida en instrumentos de gestión, desde una mirada amplia vinculada con el vigente quehacer del Estado relacionado con la vida de quien habita. Inclusive, la gestión del espacio habitacional tiene sus antecedentes en la producción que posibilita develar las discrepancias entre lo que se promete, aquello que se produjo y su uso posterior. Entonces, la noción conceptual de *vacío de gestión* tiene propiedades constrictivas para la movilización de residentes.

En particular, el espacio de uso común ligado a las prácticas, se distingue por la funcionalidad irreductible compartida en donde el comportamiento colectivo, de quienes allí habitan, se rige más por normas interiorizadas que impuestas.

La cuestión social se identifica cuando aquellos sujetos, para quienes tiene sentido realizar actividades junto con otros, impulsan prácticas en torno a los espacios de uso común. Esto, necesariamente, sitúa al actor desde las

prácticas, imbricadas con el espacio, en la racionalidad, la subjetividad y la temporalidad.

Entonces, la discusión teórica sobre habitar en conjunto adquiere relevancia en el sentido pleno que le concede el actor a *sus* prácticas, que pueden develarse desde sus motivaciones o razonamientos, los vínculos vecinales que establece en el tiempo y el uso del espacio, como una forma de justificación de sus creencias, a manera de círculo virtuoso.

El marco de análisis propuesto está en dos categorías, de espacio urbano habitacional y acción colectiva en sus dos dimensiones: conjunto habitacional y prácticas. La primera dimensión con enfoque en los bienes y espacios de uso común; de ella, se desagregan tres componentes: producción formalizada en contratos, componente entregado de producción y gestión (durante la producción, gestor, sector inmobiliario y gobierno local).

La segunda dimensión desde cuatro componentes: el actor, la trayectoria de acción, la interacción y la gestión de los residentes, una vez entregada y ocupada la vivienda y el conjunto habitacional.

Cuadro 1. Matriz analítica de la investigación

Categorías	Dimensiones	Componentes
Espacio habitacional urbano	Conjunto habitacional - Bienes y espacios de uso común	Producción formalizada en contratos Componente entregado de producción Gestión (durante la producción)
Acción colectiva	Prácticas	Actor Trayectoria de acción Interacción Gestión (uso/postproducción)

Fuente: elaboración propia a partir de las referencias teóricas.

En el centro de esas prácticas está el sentido que le confiere el actor a sus experiencias, adjetivadas como cotidianas, con un nivel de utilidad y también de trascendencia en su vida.

CAPÍTULO II. CARACTERIZACIÓN DEL ESPACIO HABITACIONAL Y PRÁCTICAS VECINALES EN LA CIUDAD DE SAN CRISTÓBAL DE LAS CASAS, CHIAPAS

Introducción

El objetivo de este capítulo es explicar los antecedentes y las características principales de la producción de conjuntos habitacionales y prácticas vecinales en la ciudad de San Cristóbal de Las Casas de 1999 a 2012, para conocer el contexto acerca de las condiciones y los recursos materiales existentes en este tipo de vivienda. El periodo de estudio se dio en razón de los arreglos institucionales en la entidad para la implementación de la política privatizadora y de la acelerada urbanización; con ello se diluyó el protagonismo y rectoría del Estado como gestor del ordenamiento del territorio, y por ende de los espacios habitacionales. No obstante, en el año 2012 se identificó un giro discursivo gubernamental en el ámbito federal de gobierno, que coincide con nuevas líneas de política de vivienda que pretendieron enmendar las numerosas problemáticas que comenzaron a visibilizarse en estos espacios habitacionales. Inclusive, a nivel local, se realizaron modificaciones legales alineadas a la política federal referente a la producción de conjuntos habitacionales, bajo esos argumentos, se hizo el corte temporal.

En este modelo de producción planificado, se identificaron diversas maneras de asumir responsabilidades de parte de los actores involucrados (gobierno y empresa inmobiliaria), e inclusive, fue posible identificar un tercer actor en este proceso, el gestor, quien asumió en su momento tareas de supervisión.

En el primer sub apartado se exponen las características del periodo de 1973 a 1998, como antecedentes relevantes para comprender las condiciones de producción del espacio habitacional y con ello, los espacios de uso común; asimismo, el periodo que comprende el estudio, de 1999 a 2012. En la

descripción del contexto, se profundiza en las características del espacio de uso común y de la producción de la infraestructura necesaria para la provisión de servicios. También se precisa el tipo de financiamiento y la normatividad que sustentan a este tipo de conjunto habitacional.

En el segundo subapartado, se explican los actores involucrados tanto en la producción como en la gestión del espacio habitacional; uno de los hallazgos del contexto, está la función del gestor, como un tercer actor dentro del proceso de producción habitacional. Desde un abordaje más amplio, se caracterizan las prácticas vecinales relacionadas con las condiciones de producción.

La información utilizada para la construcción de este capítulo proviene de fuentes primarias y secundarias. Por una parte, se realizaron tres entrevistas a servidores públicos en el año 2021 (30 de septiembre, 11 de agosto, 12 de octubre y 25 de noviembre), lo que permitió registrar algunos elementos sobre la normatividad municipal respecto a la producción habitacional en la ciudad. Asimismo, las entrevistas al Delegado sindical de la Federación de Sindicatos de Trabajadores al Servicio del Estado (FSTSE), realizadas en el año 2021 (7 de junio, 4 y 10 de agosto), tuvo el objeto de conocer las particularidades de producción y de gestión de los conjuntos habitacionales que promovió esa agrupación. También, las entrevistas a siete residentes de otros conjuntos habitacionales, distintos a los casos de estudio, en el año 2021 (1 de junio, 27 de julio, 28 de agosto, 25 de septiembre, 8 de octubre y 20 de noviembre) y 2022 (3 de marzo) contribuyeron a identificar problemáticas en el marco de la investigación. La revisión documental se realizó en la Oficina de la Dirección General de Catastro del gobierno del estado de Chiapas, Tuxtla Gutiérrez, Chiapas (21 y 22 de septiembre de 2020) y en el archivo que proporcionó el Delegado de la FSTSE.

Este aporte descriptivo, constituye una contribución a la literatura sobre este modelo de vivienda en esta ciudad del sureste mexicano.

2.1. Producción de conjuntos habitacionales en la ciudad de San Cristóbal de Las Casas

Las características del contexto en Chiapas versaron sobre referencias históricas de la producción de vivienda a gran escala en San Cristóbal de Las Casas y algunos datos de la capital, Tuxtla Gutiérrez. Los periodos van de 1973 a 1998 y de 1999 a 2012; el primer corte corresponde a la fundación del primer espacio habitacional y previo al año de estudio y, el segundo, a la temporalidad del presente estudio.

De 1973 a 1994, en la capital de Chiapas, Tuxtla Gutiérrez, se produjeron 119 fraccionamientos y condominios, con un total de 28 766 viviendas, según datos de la Dirección de Obras Públicas del Ayuntamiento Municipal Hipotecaria Nacional S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado (HN), operaron tres tipos de contratos: de compraventa, de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria y de cobertura. El primero se realiza entre la empresa inmobiliaria con el comprador de la vivienda; el segundo, entre la HN, el comprador y la Sociedad Hipotecaria Nacional, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF).⁸ en Martínez y Estrada, 1994:37-40). Aunque el “año de trámite” del primer fraccionamiento en la ciudad de Tuxtla Gutiérrez data de 1965 con el nombre *Burocrática*, diez años después, al sur del estado, en la ciudad de Tapachula, con el nombre *La Primavera*, y en 1981 en la ciudad de San Cristóbal de Las Casas, *Real del Monte* y *Club Deportivo* (Catastro Chiapas, 2020). La

⁸ El inmueble objeto de la operación se nombra colonia, aunque en estricto sentido la denominación precisa es fraccionamiento. Los representantes de las entidades financieras radican en Tuxtla Gutiérrez y la empresa inmobiliaria es local. (Escritura Pública 1295 Volumen 87, Notaría 19 año 2002) Particularizar el perfil sobre los representantes legales de instituciones financieras para la vivienda resulta de interés para ahondar en la configuración de redes y alianzas políticas, económicas y sociales con efecto en el espacio habitacional.

emergencia de estos modelos de producción de vivienda corresponde a la intensa urbanización en cada uno de los lugares.⁹ En la década de los 80, se registraron 14 fraccionamientos y 16, antes de 1999 (Catastro Chiapas, 2020).

Los antecedentes de este proceso urbanizador se presentaron en Tuxtla Gutiérrez, desde la década de los 40 mediante el acaparamiento de grandes extensiones de tierra hacia el poniente sobre la carretera Panamericana. Un proceso que se acentuó en los siguientes años en donde fue determinante la participación directa gubernamental para la construcción de viviendas, principalmente para trabajadores de la burocracia o de los servicios sociales proporcionados por el sector público (Malo, 1997:60). Esta característica se iniciaría en la década de los 70 en San Cristóbal de Las Casas mediante la figura del fideicomiso.

2.1.1. Características de producción y habitabilidad (1973-1998)

En la década de los setenta, “nadie quería una su casita, ya que los descuentos en aquella época eran muy fuertes” (Burguete, 2010:2). Dos décadas después se incrementó el número de viviendas producidas por los promotores privados y públicos, y con ello, la disponibilidad de recursos crediticios para su adquisición. Entre 1990 y marzo de 1994 hubo una sobreoferta de vivienda de “interés social”; no obstante, no hubo una demanda solvente para adquirirlas (Malo, 1997:70).

⁹ Algunos breves antecedentes a principios del siglo XX, sobre el crecimiento de la población en el movimiento revolucionario desencadenó una serie de fuerzas que permitieron y fomentaron la movilización de volúmenes importantes de población del campo a las escasas ciudades que brindaban seguridad a la persona y a los bienes de capital en particular Tuxtla Gutiérrez. No obstante, otro elemento explicativo del lento crecimiento demográfico de la ciudad lo constituye la política de reparto agrario en Chiapas a partir de la década de los 20. Ello evidentemente funcionó como un importante factor de retención de la población rural, cuando los materiales de construcción de la vivienda eran de bajareque (paredes construidas con palos y barro) en las orillas de la ciudad; enseguida, estaban las casas de adobe y luego en el centro de la misma, las casas de ladrillo, con techo de teja (Colmex, 1981:123, en Malo, 1997: 22 y 25).

Las cinco características de producción y habitabilidad (1973-1998) se caracterizaron por: a) estructurales, b) administrativas y de gestión, c) de cumplimiento normativo, d) conflicto armado de 1994, y e) condiciones de las prácticas.

La ciudad de San Cristóbal de Las Casas es un valle atravesado por ríos y arroyos, y con importante presencia de humedales y ciénegas que han representado desafíos para la construcción de la vivienda. La característica **estructural** hace referencia a las condiciones orográficas del suelo que eventualmente se fueron transformando en urbano. Los humedales y ciénegas han influido tanto en la producción como en la habitabilidad en este tipo de vivienda a gran escala.¹⁰

La segunda característica, **administrativas y de gestión**, consiste en que la vivienda se construyó perfilada para el sector público con presencia incipiente del gestor sindical. La construcción de la vivienda de interés social data de 1973 al norte de la ciudad con la construcción de la Unidad Habitacional 14 de Septiembre, una de las dos secciones fue construida sobre humedal (Suárez, 19/11/21). Su construcción se realizó en una fracción de la Finca rústica Molino de Santo Domingo¹¹ de 10 hectáreas y el área de donación simple fue de una hectárea, 26 áreas y 76.5 centiáreas (Fideicomiso, 1973).

Cabe la precisión del término de “unidad habitacional” y “fraccionamiento”; la primera hace referencia a vivienda en conjunto con tipología homogénea. No obstante, el segundo, se usaba como término genérico para referirse al

¹⁰ En la medida en que las características del suelo, perjudicó al conjunto habitacional, se contempló en la agenda de la organización interna. Debido a la complejidad de los problemas, como el riesgo por inundación y persistente humedad, se crearon distintos vínculos organizativos con residentes de otros conjuntos habitacionales, o colonias de la ciudad.

¹¹ La Finca rústica Molino de Santo Domingo constaba de 193-96-82 hectáreas, cuya propietaria era la C. Etelvina Ballinas Narváez viuda de Cancino, cuyo propietario anterior fue el C. José Angel Ballinas (Fideicomiso irrevocable de dominio, 1973).

predio subdividido en pequeñas fracciones para su venta, incluyendo los de alta plusvalía. Actualmente, en comunicados públicos firman como *Colonia 14 de Septiembre* y en esta investigación se nombra conjunto habitacional.

En la primera etapa se construyeron 174 viviendas destinadas para los trabajadores del magisterio, su inauguración fue a mediados de 1974 con la asistencia del Presidente de la República, y el Gobernador del estado de Chiapas (Burguete, 2010).¹² Este hecho pone de manifiesto la relevancia de ese modelo de vivienda para el Estado en esa época. Dicho conjunto habitacional fue promovido por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado (Fovissste) con el Banco del Pequeño Comercio del Distrito Federal, Sociedad Anónima de Capital Variable, amparado en la figura de fideicomiso; fideicomisario y fiduciario, respectivamente (Fideicomiso, 1973). Actualmente (2022) consta de 300 viviendas (Ver Anexo 1. **Mapa 2**) y un grave problema son las inundaciones de viviendas por el desbordamiento del río Amarillo.

En 1980 se inauguró otro conjunto habitacional, Infonavit La Isla, con 91 viviendas, particularmente su construcción se destinó a los trabajadores de la extinta Fábrica de Hilos y tejidos. Las inundaciones en las viviendas es un grave problema en La Isla, debido al encauzamiento de aguas pluviales, que desemboca cerca de allí, por la intensa urbanización, tanto de la ciudad como del municipio aledaño, San Juan Chamula.

Otro conjunto fue el Fraccionamiento Molinos de Santo Domingo¹³, al norte de la ciudad, cuya construcción se concluyó en 1985 con 60 viviendas de

¹² Con el lema “Todo en Chiapas es México” en el marco del aniversario de la anexión de Chiapas a México (1824) se acordó el nombre con la fecha de ese acontecimiento. Los nombres de esa unidad habitacional responden a la idea de rendir un homenaje a los trabajadores sindicalizados en la Federación de Sindicatos de Trabajadores al Servicio del Estado (FSTSE) y a otros sindicatos. Posteriormente se construyó la segunda etapa con 150 viviendas (Burguete, 2010).

¹³ Pareciera que con los nombres se pretendiera anclar con el pasado, este conjunto

interés social (Sánchez, 25/09/21). Con la intensa urbanización del cerro con el que colinda, y las deficiencias en la construcción de un dren pluvial conectado con el drenaje, han provocado la inundación de algunas viviendas en años recientes.

Otros espacios habitacionales durante ese periodo, de autoconstrucción medio alto, fueron: Deportivo San Cristóbal y Real del Monte. El primero inició su planeación en 1974 en los ranchos La Maroma y Los Pinitos. En 1978 los compradores constituyeron la asociación Deportivo San Cristóbal,¹⁴ diez años después, tenía registrado 229 lotes -de 206 a 300 m²-, distribuidos en 13 manzanas. Posteriormente, la asociación del club deportivo se escindió de la organización interna del conjunto habitacional. Ninguno de estos conjuntos habitacionales presenta problemas de inundación; aunque sí, por el cambio de uso de suelo, de habitacional a comercial, que pugnan algunos propietarios, por ejemplo, transforman la vivienda en hotel.

En 1992 se construyó el conjunto habitacional Bosques del Pedregal al nor-oriental de la ciudad, en una superficie de ciénega que, aunado a la colindancia con escurrimientos naturales, cubiertos por cemento, generaron la inundación de varias viviendas a finales de los noventa. En 1993, se construyó el conjunto Santa Clara, con 26 viviendas promovido por la FSTSE.

habitacional fue construido en tierra de la exfinca del mismo nombre.

¹⁴ Dichos espacios se formalizaron previo a la reforma del Artículo 115 Constitucional (1983) que le confirió amplias funciones urbanas al municipio. El nombre de deportivo responde a la idea inicial de que los propietarios gestionaron y habilitaron el centro Deportivo San Cristóbal en el área de donación del Fraccionamiento del mismo nombre, de uso exclusivo para los compradores. Actualmente es un centro privado que ofrece clases en distintas disciplinas deportivas y cuenta con una cancha de fútbol. Estos espacios son administrados por una asociación distinta a la organización interna del conjunto habitacional. (Entrevista a Luz María Cerda Aldasoro, administradora del Deportivo San Cristóbal, A.C., 28/07/2021)

La tercera característica, **de cumplimiento normativo**, se refiere a la producción formalizada apegada a la normatividad respecto a los bienes y recursos de uso común. Aunque sí presentan vacíos de producción y de gestión a distinta escala, como el relleno de humedales para construir y fraude, entre otros, también se identifican incumplimiento normativo en la construcción de vialidades, sin las medidas reglamentarias y áreas verdes no equidistantes a las viviendas. Ello permitió puntos de referencia comparativos con relación a los conjuntos habitacionales seleccionados para el estudio de caso.¹⁵

El **conflicto armado de 1994** como cuarta característica, a raíz del levantamiento en armas del Ejército Zapatista de Liberación Nacional (EZLN) en distintos municipios en Chiapas. Ello tuvo repercusión en la ciudad de San Cristóbal de Las Casas, debido a las invasiones de fincas y predios en el estado y ante el temor fundado, de propietarios, ante la inminente posibilidad de perder sus tierras, decidieron venderlas. Ello aceleró la compra de algunos predios, a bajo precio, para la construcción de conjuntos habitacionales y, años más tarde, se intensificó la urbanización en esas zonas.

La quinta característica, **condiciones de las prácticas**, se distingue porque las características de producción influyeron en el comportamiento colectivo en esos espacios habitacionales. Por ejemplo, las condiciones de producción en la Unidad habitacional 14 de Septiembre cuya proximidad al río Amarillo, sin previos trabajos de contención ante posibles inundaciones, y la localización de algunos espacios de uso común fuera del polígono habitacional, han influido en las prácticas vecinales en el tiempo. A casi

¹⁵ Esta característica contribuyó a enfatizar un hallazgo en el periodo de estudio (1999-2012): la duplicidad de un mismo espacio para más de un conjunto, es decir, la mercantilización en dos o más veces, el espacio de uso común. Un insumo para la elaboración del artículo científico en proceso.

medio siglo de su producción, aún continúan organizados por la defensa de espacios de uso común.

2.1.2. La producción a gran escala de vivienda de interés social (1999-2012)

Con la implementación de la política privatizadora en México a finales del siglo XX y principio del XXI, asumen el protagonismo los dueños del capital financiero para invertir en la producción de viviendas.

La premura por vender los predios aunado al modelo de producción habitacional a gran escala representó un acceso de “rápida” urbanización para la ciudad de San Cristóbal de Las Casas. En total se registraron 33 fraccionamientos previos a 1999, algunos de ellos bajo la responsabilidad de empresas inmobiliarias, lo cual indica que la política privatizadora operaba antes de su pleno reconocimiento legal. Las condiciones de producción del conjunto habitacional es un factor que puede influir en el incremento del precio del suelo, tanto por la demanda de vivienda como por las características orográficas, de infraestructura y de equipamiento urbano.

Para el caso de los conjuntos habitacionales de FOVISSSTE, la oficina central determinó la empresa constructora encargada de la producción.¹⁶ Se han identificado las empresas inmobiliarias que han intervenido en la promoción de conjuntos habitacionales durante el periodo en estudio:

- Constructora Jovel, S.A. de C.V. es una empresa local constituida en 1984 por la familia Suárez González.
- Peje de Oro, S.A. de C.V. es una empresa local administrada por la familia Díaz Ochoa. Uno de sus integrantes ha sido presidente municipal de la ciudad en tres periodos. Son responsables de la

¹⁶ La constructora era de Puebla, de nombre “Campesa”, el Ing. José Manuel Montes Cantelli, de origen español con varios años de vivir en México.

producción de los conjuntos habitacionales Montes Azules (C1), Santa María 1ª sección (C4) y La Esperanza.

- Constructora Campesa o GC S.A. de C.V. (Puebla), responsable de la producción de *FSTSE 2000*. Posteriormente cambió de nombre fiscal a Cacoyas, S.A. de C.V. y luego a Casas Foro.

Hasta el año 2020, la Dirección de Catastro del Gobierno del estado de Chiapas tenía registrados un total de fraccionamientos en las tres principales ciudades: 253 en Tuxtla Gutiérrez, 166 en Tapachula, y 59 en San Cristóbal de Las Casas. Con base en esos datos, el número de fraccionamientos dentro del periodo de estudio (1999-2012) correspondiente al “año de trámite” son 77, 96 y 25, respectivamente. Contribuye este último dato para la profundización del contexto y el aporte empírico sobre la producción de espacio urbano centrado en los conjuntos habitacionales en la ciudad de San Cristóbal de Las Casas (**Cuadro 2**).

De ellos, nueve conjuntos fueron contruidos total o parcialmente sobre humedales de montaña. Y otro conjunto habitacional no registrado por Catastro y resultado de la investigación de campo, Bosques del Sol, también fue construido sobre humedal.

Luego de culminar la edificación de viviendas y provisión de infraestructura y espacios, así como de la ocupación de algunas viviendas adquiridas, el productor procedió al traspaso del espacio y sus condiciones, de la empresa al gobierno local. Es conocido en algunos casos como entrega-recepción, o municipalización para la administración de espacios, bienes de uso común y la provisión de servicios públicos. De tal manera, una etapa que se ha identificado de *post-producción* de los conjuntos (Pedrotti, 2019), consiste en los procesos que se dan a partir de habitar el conjunto habitacional; esa etapa tendrá especificidades determinadas por las características de producción, en donde adquiere protagonismo el residente.

Cuadro 2. Conjuntos habitacionales registrados en San Cristóbal de Las Casas (1999-2012)

NUM.	NOMBRE	FECHA TRÁMITE
1	1,2,3, CDA. DE LA ALBARRADA	06/12/1999
2	LA PRADERA	31/01/2000
3	LAS ROSAS	14/02/2000
4	FSTSE 2000	16/10/2000
5	CAMPO BENIGNO	13/02/2001
6	MONTES AZULES	28/11/2000
7	EL CAMPANARIO 2 SECCION	22/08/2000
8	VILLAREAL	17/11/2006
9	SAL SI PUEDES	23/07/1999
10	EL CAMPANARIO	18/01/1999
11	5 DE MAYO	09/03/1999
12	LA GLORIA	22/10/1999
13	MONTES AZULES II SECCION	14/03/2002
14	CORRAL DE PIEDRAS [SIC] "FSTSE"	13/02/2002
15	VILLAS CAMPESTRES EL CARMEN	29/01/2002
16	LA ESPERANZA	22/11/2004
17	SANTA MARIA	13/12/2001
18	PEJE DE ORO	25/27/2006
19	LOMA DEL SUR	02/07/2003
20	LAS MANZANILLAS	19/05/2008
21	LAS HACIENDAS	17/02/2009
22	PRIVADA MOLINO DE LA ALBORADA	11/09/2009
23	SANTA MARIA II	25/07/2011
24	LA PROVIDENCIA	26/05/2009
25	SIERRA VISTA	10/08/2010

Fuente: Dirección General de Catastro del estado de Chiapas. Trabajo de campo septiembre 2020.

Para la caracterización del periodo de estudio, se agruparon por orientación geográfica y se denominó conglomerado, en adelante Z junto con el número consecutivo. En el conglomerado Z1 están los conjuntos habitacionales La Pradera, Montes Azules (caso de estudio) y La Esperanza. La Pradera se inició a construir en 1999, en una superficie de 38,967.84 metros cuadrados, con 204 viviendas de interés social destinado para compra directa o para trabajadores asalariados con factibilidad de aplicar crédito hipotecario. En ese año también se construyó Montes Azules con 375 viviendas distribuidas en tres secciones, la primera es la más grande. La municipalización procedió, inclusive, con algunas calles sin pavimentar y algunas continúan en terracería. Existe un espacio de donación destinado para uso recreativo con cancha de basquetbol, futbol, juegos infantiles, un gimnasio al aire libre y un huerto vecinal. Los vecinos han gestionado la construcción de ese espacio y se organizan mediante representantes por calle. El conjunto La Esperanza se

construyó en 2004 en terreno de humedales y algunas viviendas se edificaron al margen del río Amarillo.

El conglomerado Z2 por la FSTSE 2000 (caso de estudio), Las Haciendas y La Providencia. La FSTSE 2000 tiene lotes de nueve por 15 metros con 65 metros de construcción. En el año 2006 se construyó el conjunto Las Haciendas, principalmente para trabajadores del sector salud y algunos del magisterio. Debido a la demanda por vivienda, en 2007, la constructora continuó la producción de otro conjunto dentro de ese polígono: La Providencia con 150 viviendas de interés social para el sector magisterial.

Los conjuntos habitacionales, El Campanario, Corral de Piedra FSTSE (también FSTSE 2001),¹⁷ Las Manzanillas y Bosques del Sol forman parte del conglomerado Z3. En las subdivisiones del predio Corral de Piedra¹⁸ se construyeron los conjuntos habitacionales El Campanario I y II, Corral de Piedra FSTSE, Las Manzanillas y Bosques del Sol.

¹⁷ Se construyó sobre la subdivisión San Isidro Corral de Piedra. El Delegado municipal de la FSTSE menciona: “El nombre de FSTSE 2001 lo definió un grupo de trabajadores quienes fueron al ayuntamiento y me dijeron posteriormente: - ‘ya hablamos, ya fuimos al municipio y ya hicimos todo y como no sabíamos cómo se llamaba’, - ‘¿cómo no van a saber si yo les dí un mapa, un croquis?!’ - ‘ya le pusimos FSTSE 2001’ Habíamos buscado hasta nombres de piedras para las calles. – “Le pusimos coco y palmas, es que fue a la hora ya no sabíamos cómo”, respondieron los trabajadores. Era entrega de municipio y tuvimos que pagar.”

¹⁸ La amplia extensión territorial del predio rústico Corral de Piedra, hasta el año 1983, tenía colindancias al norte con terrenos ejidales de La Albarrada, al sur con el antiguo camino a Comitán y ejido de La Albarrada, y al poniente con otra fracción de Corral de Piedra. En 1972, el C. Fernando Correa Suárez le vendió el predio al C. Héctor Rovelo Torres. (Escritura pública número 275, año 1983, Notaría 37 SCLC) Posteriormente, en calidad de donación del C. Rovelo para su familia, fraccionó el predio (Escritura pública número 27,082, año 2003, Notaría 197 D.F.) en el cual se construyeron los conjuntos habitacionales. En ella se asienta una particularidad: “Esta propiedad queda sujeta al interés público de reforestación en el Estado, acorde al Decreto Presidencial Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1º de octubre de 1990 y su correlativo en la entidad no. 94 del 3 de octubre de 1990, debiendo dedicarse un 10% de la superficie que se contrata. Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Delegación San Cristóbal de Las Casas.”

La construcción de Bosques del Sol se inició en el año 2005 sobre una ciénega.¹⁹ Son 204 viviendas cuya extensión del lote es de siete por 15 y de diez por 25 metros. Debido a las características del suelo, la Secretaría de Medio Ambiente supervisaba para que el ayuntamiento concediera el permiso de factibilidad. En 2007 entregaron las viviendas a los compradores. Otro conjunto fue Las Manzanillas con 32 viviendas de diez por 15 metros, se fundó en 2007 cuya responsabilidad fue de la constructora Jovel, S.A. de C.V.²⁰

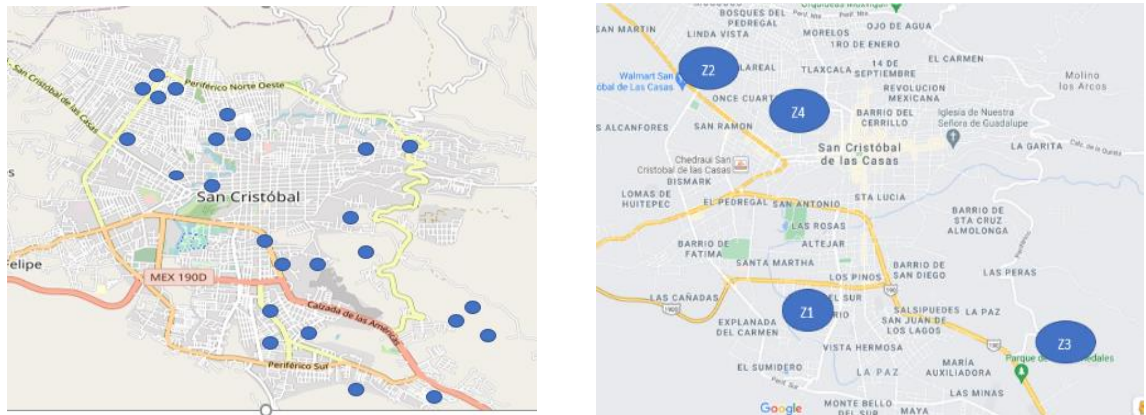
Al norte de la ciudad, se localiza el conglomerado Z4 (ver **Imagen 1**), incluidos los conjuntos habitacionales Santa María I, con las secciones II y III. En la primera sección, no hay portón que distinga el polígono y las calles tienen señalética con el nombre *Fraccionamiento Santa María*. Algunas viviendas unifamiliares de interés social pueden distinguirse por su tipología e inferirse el polígono de ese espacio habitacional. De las 10 calles secundarias, cinco están sin pavimentar; una vivienda provee el servicio de guardería y en otra, está una sede de la organización *Marie Stopes*. En una fracción del área de donación se construyó una institución pública, el Centro de Atención para la Prevención de Adicciones (CAPA), y en otra, está la cancha de fútbol, administrado para beneficio particular. En esta primera etapa coexisten viviendas de interés social y vivienda de autoconstrucción en lotes con mayor superficie. Las problemáticas identificadas con relación a las deficiencias en la producción de ese conjunto habitacional se refieren a la ambigüedad en la representación y al uso privado de espacios de uso común.²¹

¹⁹ Bosques del Sol fue construido en el predio Quinta San Luis (1983), cuyo propietario era Luis Eduardo Castañón Roveló.

²⁰ Las Manzanillas fue construido en el predio Quinta Las Manzanillas (1983), cuyo propietario era Jesús Alfonso Castañón Roveló. En colindancia está un terreno fraccionado en 1990 de nombre La Amistad con 200 lotes. Es un fraccionamiento de autoconstrucción y su única vialidad de acceso junto con Las Manzanillas es por las calles de Bosques del Sol.

²¹ El ayuntamiento le nombra colonia y no fraccionamiento. Un letrero público a la letra dice: “H. Ayuntamiento de San Cristóbal de Las Casas 2015-2018.

Imagen 1. Conglomerados de conjuntos habitacionales, San Cristóbal de Las Casas (1999-2012)



Fuente: Dirección General de Catastro del estado de Chiapas y Open Street Map.
Elaboración propia.

2.1.3. No todo es capital, también gestión

El modelo de producción de vivienda a gran escala se privilegió en Chiapas, como en otros estados del país, a partir de la década de los 70 del siglo XX, intensificando la concentración poblacional en ciudades y procesos de urbanización. En la ciudad de San Cristóbal de Las Casas fue determinante la gestión de trabajadores al servicio del Estado y de instituciones oficiales en la década de los 70 para la producción de espacios habitacionales. En otros términos, el modelo de producción habitacional y su acceso a los créditos hipotecarios estuvieron estrechamente relacionado con la dinámica de condiciones de empleo-salario. A casi medio siglo de la primera unidad habitacional en la ciudad, es posible distinguir algunas características tanto de producción como de prácticas vecinales.

Rehabilitación de la red de drenaje sanitario de la calle de 9 de enero. Localidad: San Cristóbal de Las Casas. Metas físicas: 225 ml. Localidad: colonia Santa María. Beneficiarios: 2,170 personas. Modalidad de ejecución: Contrato. Costo total: 2,172, 649.48. Ejecutor: H. Ayuntamiento de San Cristóbal de Las Casas. Fuente de financiamiento: Ramo 33 Municipal. Chiapas Nos Une. Marco Antonio Cancino González. Presidente Constitucional de San Ciudad Próspera. Dirección de Obras Públicas Municipales.” En este estudio, se considera que en la sutileza de nombrar al espacio, está presente cierta ambigüedad que puede influir en la forma en cómo se interviene.

Para la gran transformación moderna fue necesaria la mercantilización de la tierra, la expulsión de campesinos y la prevalencia de la propiedad privada sobre otras formas colectivas (Polanyi, 2003) con variantes en el sureste mexicano²². Un eje relevante para la explicación de la producción habitacional en este capítulo es la afirmación de que la urbanización se ha dado con relación al campo (Hiernaux, 2006), aunado al modelo de producción de vivienda a gran escala se han intensificado procesos de urbanización que no necesariamente reflejan producción de ciudad, incluyendo ciudades medias.

Como se discutió en el Capítulo I, el conjunto habitacional responde a un modelo planificado de vivienda concebido como espacio cerrado, para algunos la elección de vivir allí responde a la existencia de espacios comunes para la interacción social (Ramírez y Safa, 2011:133). El cuidado del lugar habitado puede ir adquiriendo diversidad en las prácticas vecinales con relación a las características de producción habitacional, esto constituye el nicho de investigación.

En la investigación sobre conjuntos en condominio, previa a la política privatizadora, plantea algunos cuestionamientos a la idea dominante de un modelo urbanístico sobre la ambigüedad de la gestión y en los usos de los espacios comunes: quién es responsable de qué (Duhau y Giglia, 2008). Es posible que se agudice esta problemática cuando el promotor inmobiliario se

²² Antes de la reforma al Artículo 27 Constitucional, en Chiapas, la venta de tierra ejidal a urbanizar, condujo a transacciones legitimadas por la costumbre que se reconocía su validez con la autorización del comisariado ejidal. Ello exigía el pago monetario por parte del vendedor para el comisariado cuyo monto dependía del tamaño del terreno vendido, conocido como “derecho de venta” por la utilización del servicio de agua y energía eléctrica, entre otros servicios (Malo, 1997:66). Pareciera que estas prácticas sociales en las transacciones económicas a distintas escalas se mantienen, se reproducen y no causa asombro su vigencia. Por su parte, Salazar (2014) analiza los giros con la privatización del ejido para el dominio pleno en la periferia urbana con beneficio al sector inmobiliario y el desinterés del Estado en seguir apoyando derechos de propiedad social. La venta de sus parcelas no les garantizó salir de la pobreza.

retira de esa producción, una vez hecha la entrega física de la vivienda al comprador y cuando ésta es habitada.

En esa etapa se identifica la *gestión del espacio habitacional*, en donde se logra identificar el vacío de gestión en los conjuntos habitacionales en una etapa posterior a su entrega-recepción; los promotores entregan y el gobierno local recibe y ese vacío “se llena” de manera exigua con la actuación municipal y vecinal. En esa etapa emergieron problemas sociales que pueden tener su raíz estructural en la forma de producción de la vivienda en conjunto en lo denominado como vacío de responsabilidad, y cuyo contexto, que se agudiza con el vacío de gestión, activó la acción vecinal.

En esa forma de “llenar” el vacío de gestión, tanto del actor gubernamental como de los residentes, emergen complejas dinámicas, institucionalizadas y no institucionalizadas. Como se argumentó en el vacío de responsabilidad, la definición del espacio puede ser clara, o bien confusa y en algunos casos inexistente, con relación a la delimitación de los espacios de uso común, visible y conectada con las viviendas, vías de acceso y condiciones de construcción (Campos y Yávar, 2014).

La función de gestión consistió en la formalización legal de la entrega de las viviendas a los titulares; al momento de recibir su vivienda, a cada titular le entregó escritura hipotecada a favor de FOVISSSTE. Según el Delegado de la FSTSE, la construcción de vivienda unifamiliar evidenció que hubo mucha necesidad de vivienda en la ciudad cuando los terrenos no eran tan caros.

La relevancia de la gestión está aunada a otros factores como la responsabilidad de la empresa inmobiliaria en la construcción y el financiamiento de la obra, en tiempo y forma. El caso de FSTSE 2001 lo ejemplifica; allí se iniciaron a construir 40 viviendas que no concluyó la empresa Campesa. Al parecer, según la versión de la empresa, FOVISSSTE

no les otorgaba el dinero para las siguientes etapas de construcción. Ese conjunto habitacional se llamaba FSTSE Corral de Piedra, y finalmente se registró como FSTSE 2001.²³ El gestor intervino para facilitar la celebración de un convenio FOVISSSTE-trabajador que consistió en proporcionar un monto de dinero al trabajador beneficiado para que él, por su cuenta, concluyera la construcción de la vivienda. De igual manera, esa empresa no concluyó otro conjunto habitacional, al cual le faltaban las redes de drenaje, de agua, y de energía eléctrica. Posteriormente, los agremiados solicitaron el dinero para autoconstrucción; sin embargo, no había ese tipo de crédito.

Es evidente que el capital no sólo opera en las grandes ciudades, asimismo, los problemas urbanos no sólo se dan en las extensas urbes. La FSTSE intervino en la gestión, en algún nivel, en la etapa de producción de siete conjuntos habitacionales en donde se construyeron 970 viviendas de interés social.

²³ Memoria descriptiva de FSTSE 2001: vivienda unifamiliar de 67.32 m² de construcción; lote de 9 x 15 metros, 135 m² con dos recámaras. En ella se describe el proceso constructivo. Firma Ing. Jose Manuel Montes Canteli, representante legal. [Sin membrete, y un garabato como firma.] En un somero análisis comparativo con otro conjunto habitacional destinado para acreditados INFONAVIT, se distingue mayor información en esta producción promovida por FOVISSSTE. En el documento de entrega de la vivienda a acreditados INFONAVIT, no se especifican las medidas del lote: “la propiedad es de un piso con superficie construida aproximada de 78 m² y 114.30 m² aprox. de superficie de terreno. La casa se entrega a satisfacción del derecho-habiente con las cláusulas correspondientes de responsivas que marca el Infonavit de un año a partir de esta fecha de vicios ocultos (garantía).” El uso del término *aproximado* resulta ambiguo dado la exigente claridad que demandan los contratos inmobiliarios. Es posible comprobar los beneficios económicos para la empresa inmobiliaria de esa superficie *aproximada* representada en centímetros, y en detrimento de los compradores.

Cuadro 3. Gestión de vivienda de la FSTSE

Conjunto habitacional	Número de viviendas
14 de Septiembre	300
Santa Clara	26
FSTSE 2000	160
FSTSE 2001	40
Bosques del Sol	150
Hacienda	150
La Providencia	150
Total	970

Fuente: Delegado municipal FSTSE. Elaboración propia.

A finales de 2010, con el cambio el esquema crediticio de FOVISSSTE para vivienda de interés social y el incremento en el precio de los terrenos en la ciudad, la FSTSE no continuó en la gestión para otros espacios habitacionales.

2.1.4. Recursos. Producción de bienes de uso común: equipamiento, infraestructura y servicios en los conjuntos habitacionales

En la producción de los recursos en los conjuntos habitacionales, cabe la precisión sobre la responsabilidad de la empresa, que implica reconocer las dificultades en la reorientación de la conducta ética y el valor político en contextos inmediatos mediados por múltiples medios de encarnar la justicia en el lugar. Cabe señalar que no todos los lugares locales están simplemente "sujetos a" la globalización, varían entre lugares y "el capital opera a nivel local [es decir, está "fundamentado"] pero no puede tener un sentido de lugar (Escobar, 2001:165, en Massey, 2004:8). En la producción habitacional esto aplica, dado que una vez concluida la construcción, el inversionista requiere de otro "lugar" y se desplaza. El vacío de responsabilidad, entonces, se presenta en la producción de bienes de uso común como resultado del sistema de producción habitacional cuya responsabilidad directa está en el promotor inmobiliario con algún nivel de participación del gobierno.

En el caso del conjunto habitacional FSTSE 2000, el gestor con apoyo de algunos agremiados, realizaron las gestiones y definiciones finales de las características de la vivienda con base en los lineamientos del FOVISSSTE.²⁴

La responsabilidad de la supervisión en el proceso de producción recayó en el gestor y en los trabajadores beneficiados. Las autoridades municipales intervinieron de manera marginal; los trabajadores tuvieron la idea de solicitar la supervisión especializada y desistieron de ella debido su elevado costo. Según la valoración del gestor, este conjunto habitacional tiene todo el equipamiento urbano conforme a la normatividad: con área verde, calles y banquetas amplias.

Respecto al espacio de uso común, en otro conjunto habitacional, La Pradera, en el año 2005 contaba con un área de donación de más de cinco mil metros cuadrados y al año siguiente disminuyó mil metros²⁵ debido a la fuerte erosión en los límites con el río Amarillo. En ese conjunto, las irregularidades en su producción son evidentes: comercializaron y usufructuaron con el terreno localizado al margen del río (terreno federal) registrado como área de donación, viviendas construidas sobre relleno, el ancho de la vialidad principal de acceso sin la medida reglamentaria, dos accesos fueron registrados como andadores aunque de facto operan como vialidad interna, ocho de las viviendas son administradas por un particular para renta, de la red de agua potable destinada para ese conjunto habitacional se han conectado otras viviendas, entre otras.

Dentro del polígono de los conjuntos habitacionales Las Haciendas y La Providencia, son visibles los contrastes, tanto de las viviendas, como de los

²⁴ El administrador de Campesa le explicó al gestor sobre el nuevo método de producción que consistía en la construcción de una plancha grande de concreto, sobre la cual colocaban los castillos y allí empezaban a construir, argumentaba que era la mejor técnica para evitar cuarteaduras. En un sismo, por ejemplo, la vivienda se movería de manera uniforme” (Delegado municipal FSTSE, 7/06/2021).

²⁵ Escritura Pública 4,126, Notaría 75, San Cristóbal de Las Casas, Chiapas.

espacios de uso común y del acceso peatonal por un puente de madera. Existen áreas verdes con árboles frutales y aparatos de ejercicio. Hay letreros referentes a la prohibición de pasear perros en esas áreas, uno de ellos indica: “Fundación Alfredo Harp Helú. Sport City Fitness Club. Circuito de salud.”

En FSTSE 2000 tiene el equipamiento urbano conforme a la normatividad: áreas verdes, vialidades, tanto primarias como secundarias y banquetas, con medidas reglamentarias. Respecto al suministro de agua, a finales del siglo XX y principios de este siglo, Chiapas no contaba con normatividad acerca de la factibilidad del suministro de ese líquido como requisito indispensable para la construcción de un conjunto habitacional. Primero se construía y después se valoraba la factibilidad del suministro de agua, respecto a la producción de la FSTSE 2000:

“Con la salvedad de que teníamos problemas con el agua, fuimos a ver al ingeniero Mariano [Díaz Ochoa, Presidente municipal primer periodo]. Nos dieron el permiso de factibilidad de agua. ‘Los vamos a apoyar, que nos ayude también la constructora y les vamos a llevar agua desde la gasolinera hasta allá.’” (Delegado municipal FSTSE 7/06/2021)

Esta infraestructura incentivó la urbanización en la zona debido a que de esa red de agua se abastecieron otros fraccionamientos y colonias aledañas.

La proximidad de algunas viviendas en Montes Azules con el río Amarillo, representa un nivel de riesgo. En 2020 se cayó parte de la barda perimetral y en junio de 2021, el ayuntamiento estaba concluyendo el muro de contención y la barda.

2.1.5. Normatividad y financiamiento de conjuntos habitacionales

Respecto a la normatividad, los antecedentes se encuentran en la política social en materia de vivienda se circunscribe en el mandato constitucional (Artículo 4) que tiene toda familia mexicana de “disfrutar de una vivienda

digna y decorosa”. Asimismo, en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU, 1976) contempla a la capital de Chiapas, Tuxtla Gutiérrez, desde racionalizar el ordenamiento y regulación de las localidades urbanas. A finales de los 70, la ciudad de Tuxtla Gutiérrez y su región era considerada como área estratégica de alcance nacional con referencias al fortalecimiento del municipio para el aprovechamiento de uso del suelo urbano. A los pocos años, el primer Plan Municipal de Desarrollo Urbano (1981) en Tuxtla Gutiérrez, tuvo una importancia en el estado, en particular en San Cristóbal de Las Casas para la producción de este modelo habitacional.

El mandato de la Ley de Desarrollo urbano del Estado de Chiapas (1990) establece el proceso de planeación del centro de población y sus etapas correspondientes: formulación, revisión-aprobación-publicación y registro, ejecución-evaluación, modificación y/o cancelación del plan. Especifica que el gobierno del estado estará a cargo de lo dispuesto por la Ley General de Asentamientos humanos y otras disposiciones aplicables de orden federal (Malo, 1997:77). De los vacíos e imprecisiones normativas en dicha ley, están:

“no definía con claridad el ámbito de competencia en materia de formulación y aprobación de los programas de desarrollo urbano y centros de población; no se menciona la obligatoriedad ni de las declaratorias de usos, reservas y destinos del suelo urbano; en materia de fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamientos, no determinaban ningún elemento normativo ni la autoridad competente para la expedición de los permisos y licencias respectivas.” (Martínez y Estrada, 1994:9)

La primera normatividad en el estado de Chiapas fue la Ley de Fraccionamientos (1993) que contemplaba al Instituto de la Vivienda como organismo facultado para aplicar dicha ley. En el discurso formal, se planteó elevar el nivel de vida de los chiapanecos mediante el fomento de fraccionamientos y conjuntos habitacionales, principalmente los de interés social (LFyCH, 2007).

El Reglamento para el uso del suelo comercial, industrial y la prestación de servicios establecidos en el municipio de San Cristóbal de Las Casas, Chiapas (2003) sólo regula el comercio y en lo general se refiere a la autorización de cambio de uso para uso habitacional. La referencia a fraccionamiento se hace para la autorización de vialidades, indispensables para la dinámica económica, y al referirse a la municipalización, únicamente la vincula a los arroyos vehiculares.

La adquisición de la vivienda de interés social se realizó por dos vías: compra directa o créditos hipotecarios. En este último, se identifican al Fovissste, el Infonavit e Hipotecaria Nacional. En la formalización financiera para adquirir la vivienda vía Hipotecaria Nacional S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado (HN), operaron tres tipos de contratos: de compraventa, de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria y de cobertura. El primero se realiza entre la empresa inmobiliaria con el comprador de la vivienda; el segundo, entre la HN, el comprador y la Sociedad Hipotecaria Nacional, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF).²⁶

Dentro de su objeto social está la posibilidad de otorgar créditos hipotecarios y celebrar contratos de cobertura. El tercero, sirve para cubrir el diferencial negativo entre el deslizamiento de la unidad de inversión (UDI)²⁷ y el pago en pesos que debe hacer el comprador de la vivienda.

²⁶ El inmueble objeto de la operación se nombra colonia, aunque en estricto sentido la denominación precisa es fraccionamiento. Los representantes de las entidades financieras radican en Tuxtla Gutiérrez y la empresa inmobiliaria es local. (Escritura Pública 1295 Volumen 87, Notaría 19 año 2002) Particularizar el perfil sobre los representantes legales de instituciones financieras para la vivienda resulta de interés para ahondar en la configuración de redes y alianzas políticas, económicas y sociales con efecto en el espacio habitacional.

²⁷ Por acuerdo del Congreso de la Unión, autorizó al Banco de México a efectuar la cotización de la unidad de cuenta, denominada UDI, para realizar operaciones en territorio nacional debiendo cubrirse su equivalente en pesos según las publicaciones de dicho banco (DOF, 1/04/1995).

Los recursos provienen de la SHF, el cual se concede de acuerdo a las Condiciones Generales de Financiamiento del Fideicomiso denominado Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI). Los representantes de la SHF son fiduciarios sustitutos del Banco de México en el FOVI. En este tipo de contrato, se contempla un seguro contra daños al inmueble, en el caso de que éste sufra un deterioro y a juicio de la SHF sea insuficiente la garantía, el acreditado podrá mejorarla dentro de un plazo de ocho días posteriores al dictamen. Los contratos analizados exclusivamente hacen referencia a la vivienda y ninguno menciona derecho u obligaciones sobre la infraestructura o bienes de uso común.

Otro tipo de financiamiento como es vía Fovissste, un ejemplo de cómo operó:

“El costo de la vivienda fue de 162,200 pesos al año 2000, al trabajador se le descontaba treinta por ciento quincenal, si el salario quincenal de un administrativo era de seis mil, el descuento era de dos mil pesos mensuales. A un doctor se le descontaba más y en seis u ocho años terminaba de pagar. Normalmente esos fraccionamientos se terminaban de pagar en 15 años. Los que más tardaron fueron de 18 o 20 años, los que ganaban más poquito. Como va subiendo el salario, va subiendo el descuento, de alguna manera va amortiguando. De alguna manera, al final del pago con todo e intereses pagaron 320 mil pesos por el total por la vivienda. Fovissste le cobra un interés anual del 4 al 8% más lo que suba el salario cada año. En promedio es un diez u 11% anual lo que se descontaba al trabajador.” (Delegado municipal FSTSE 7/06/2021)

La formalización del crédito contempla la entrega de la escritura pública hipotecada a nombre de cada acreditado. Una vez liquidado el crédito, es responsabilidad del acreditado, realizar las gestiones para la libertad de gravamen.

Además, una forma de extensión para garantizar el ingreso económico al municipio es la carga fiscal a la vivienda, y los conjuntos habitacionales son de los que más pagan impuesto predial en las ciudades.

2.2. Actores en el espacio habitacional

2.2.1. Actor gubernamental ¿Protagonismo municipal?

La producción de estos conjuntos habitacionales responde al paradigma planificador en donde es determinante la participación de la entidad municipal. En la revisión documental, se aprecia en algunos casos la rapidez de respuesta oficial; por ejemplo, en *FSTSE 2000*, el ocho de agosto del 2000 el Secretario General de la FSTSE solicitó al Presidente municipal de San Cristóbal de Las Casas, Mariano Díaz, la constancia de prefactibilidad para obtener la licencia de construcción. Al día siguiente el Ayuntamiento otorgó ese permiso.²⁸

A finales del año 2001, respecto a la producción del conjunto Corral de Piedra *FSTSE 2001*, como parte de la gestión de suministro de agua, el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Municipal (SAPAM) le solicitó a la empresa la construcción y la donación de determinado equipamiento hidráulico (cárcamo de bombeo, bomba, interconexiones y cloración) para su mantenimiento y administración sin limitación alguna. No obstante, se identifican ambigüedades en los alcances y facultades de ese organismo, particularmente cuando refiere: “reservándose el derecho y restringiéndose el servicio de agua potable a ampliaciones posteriores en esta zona”. Con base en el trabajo de campo, se ha recogido evidencia sobre la intervención arbitraria de trabajadores de este organismo al realizar conexiones de ramales en redes de agua cuyo costo de equipamiento fue privado.

²⁸ Oficio no. 063/2000 de fecha ocho de agosto dirigido al C. Leonardo Benitez Cajica, Secretario General de la FSTSE, firmado por el Ing. Alfonso Vidales Romero, Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales y la firma de Visto Bueno del Subdirector de Planeación y Consejo del Patrimonio Histórico del H. Ayuntamiento de San Cristóbal de Las Casas (Archivo FSTSE). En entrevista con el Delegado municipal de la FSTSE, señala: “Puse mi granito de arena para hacer una vivienda digna, que es sindical y desde el PRI. Dentro de lo que a mí me tocó, hice cosas buenas.” (Entrevista 4/08/2021)

La demanda de agua potable en la ciudad se ha incrementado. La toma de decisiones sobre la factibilidad de agua actualmente es un requisito principal para que proceda la construcción de un conjunto habitacional (Director de Desarrollo Urbano municipal, 24/11/2021).

Estas intervenciones gubernamentales ponen de manifiesto la falta de, o bien la frágil planeación en la ciudad, que se caracteriza por la improvisación con notable incapacidad para predecir riesgos y posibles daños medioambientales.

2.2.2. Gestor de la vivienda

Con las gestiones de los sindicatos han originado la formación de conjuntos habitacionales que llevan el nombre de la agrupación, empresa a la que pertenecen; en Tuxtla Gutiérrez, por ejemplo, Magisterial, Electricistas, CFE, Burocrática, Municipal, Reforma Agraria, entre otros. Algunas unidades habitacionales tienen el nombre del organismo gubernamental que las creó: Infonavit Rosario, Infonavit Grijalva, Fovissste Terán, Fovissste Siglo XXI, entre otros (Malo, 1997:62). En San Cristóbal se identifica una dinámica similar: Magisterial, Infonavit La Isla, FSTSE 2000, FSTSE 2001, entre otros.

La figura del gestor sindical de vivienda en San Cristóbal de Las Casas es desde 1973, y emerge con especificidad en el siglo XXI. Posterior a la producción de la primera unidad habitacional y durante las gestiones ante FOVISSSTE para trámite de créditos hipotecarios a fines del siglo XX, aunado a la política privatizadora de vivienda. Dicha institución ofreció la construcción de 48 viviendas en un predio de su propiedad, tal propuesta no se aceptó por tres razones: esa cantidad no cubría la demanda de vivienda, la obligación de firmar un convenio de que se daría por concluido la construcción de otro fraccionamiento, y la cercanía al mercado público *José Castillo Tielmans*. Se construyó un pequeño conjunto habitacional de 26 viviendas en la zona norte.

Un tercer actor con influencia específica en la producción habitacional fue el gestor sindical, en particular el delegado municipal de la Federación de Sindicatos de Trabajadores al Servicio del Estado (FSTSE):

“Soy trabajador jubilado de Telégrafos. Me he dedicado a la gestión de vivienda para los trabajadores, a trámites ante el ISSSTE, prestaciones económicas, personales, créditos hipotecarios. Por el año 2000 estaba el senador, Lic. Joel Ayala Almeida, quien, a través de un secretario estatal, el Profr. Javier Alvarez Ramos, le dijo que estaba en la mira apoyar un proyecto de vivienda para Chiapas. Había el proyecto para construir 48 viviendas en donde estaba la tienda del ISSSTE, ya estaba el mercado a lado y se miró improcedente, dada la cercanía con el mercado. Para ese entonces, aproximadamente habían 1000 trabajadores del gobierno federal en San Cristóbal.” (Delegado municipal FSTSE 7/06/2021)

Ello como consecuencia de la exigencia de vivienda por parte de trabajadores sindicalizados al servicio del estado:

“Nuestra labor es informar a los sindicatos, en ese tiempo ya no estaba magisterio con nosotros. Empezamos a llamar a distintas secretarías. Un caso muy especial de magisterio porque nos hablaron de casos especiales de maestros que solicitaron entrar. El INAH ya no está, estaba como sindicato invitado, pues ellos pertenecen a la SEP, también les hablamos a algunos compañeros de la UNACH. Fueron los únicos de afuera que entraron. Los de salubridad fueron como 60 personas, del ISSSTE fueron 40. Mucha gente necesitaba de vivienda. Algunos decían ‘está muy lejos’. Se sortearon las viviendas.” (Delegado municipal 7/06/2021)

Se aceleró la urbanización de la ciudad mediante la producción de estos conjuntos habitacionales a finales del siglo pasado e inicios del presente. Desde la construcción del primer conjunto habitacional (1974), no se había diseñado otro exclusivo para trabajadores al servicio del estado (Delegado municipal FSTSE, 7/06/2021).

Este actor también intervino en la producción de otros conjuntos: Santa Clara, FSTSE 2000, Bosques del Sol, Las Haciendas y en su primera etapa

en Corral de Piedra FSTSE 2001, La Providencia y Bosques de Niebla o Bosques de Huitepec. Suman un total de 970 viviendas:

“La FSTSE ha impulsado la vivienda en San Cristóbal. Muchos maestros llegan a preguntar por alguna vivienda o me piden que vea lo de un fraccionamiento, pero la verdad es que están bien caros los terrenos, quieren millones por hectárea. No sé por qué el magisterio no ha impulsado un fraccionamiento, pues son más: a nivel nacional, en la FSTSE somos un millón 500 mil afiliados, mientras que en el magisterio 4 millones 500 mil maestros.” (Delegado municipal FSTSE 7/06/2021)

Posterior a la entrega de las viviendas, a la figura del gestor se pretendió incluir otras responsabilidades en la cotidianidad vecinal:

“Ya querían que todo se los resolviera. Una señora vino a quejarse que no podía salir de su casa debido a que un perro la atacaba. Y así, vinieron a que resolviera el problema del acceso a un convento. Les pregunté: ¿quién dio la autorización? Y me respondieron, el comité vecinal. Entonces, resuélvanlo ustedes, les respondí.” (Delegado municipal FSTSE, 7/06/2021)

Aunque es variable la evaluación del papel del gestor en la producción de otros conjuntos habitacionales que va desde lo favorable en el caso de FSTSE 2000 hasta negativos en otros de reciente construcción.

2.2.3. Actor inmobiliario. Las decisiones en el espacio y en el tiempo

El criterio que prima en la producción del espacio habitacional, en el periodo de estudio, es para quien ostente recursos y capital para inversión. También influye en el espacio y en el tiempo, la innovación en construcción:

“La constructora era de Puebla, de nombre *Campesa*, el Ing. José Manuel Montes Cantelli, era un español, con varios años de vivir en México. Quien explicó que traían un nuevo método de construcción, hacían una plancha grandota ponían sus castillos y allí empezaban a construir, decían que era la mejor, ya no se hacían los clásicos cimientos para las viviendas, en una sola plancha hacían las casas y así se evitaban cuarteaduras. En un sismo, por ejemplo, la vivienda se movería

toda de manera uniforme. Eso explicó y así se construyeron esas viviendas.” (Delegado municipal 7/06/2021)

Esa empresa consideró que era redituable continuar invirtiendo en la producción de conjuntos habitacionales en la ciudad, bajo otros nombres fiscales (Constructora GC, Cacoyas, Casas Foro). Fue responsable de producir, en su etapa inicial, el conjunto habitacional Bosques de Niebla o Bosques de Huitepec (40 viviendas). Actualmente, los compradores señalan que la empresa inmobiliaria abandonó la construcción.

2.2.4. Actor social. Algunas prácticas vecinales

En el periodo de estudio se identificó una constante: los residentes tienden a organizarse en torno a las deficiencias de la vivienda entregada para exigir su reparación a los responsables de su producción. Aunque estas prácticas vecinales tuvieron características diferenciadas en el tiempo.

Las prácticas vecinales en el referido modelo de vivienda, se identifican cinco características contextuales con responsabilidad de actores a distinta escala: a) por inundación; b) fraude; c) invasión de espacios de uso común; d) cambio de uso de suelo, y e) mercantilización de vialidades en duplicidad.

Las **inundaciones** de viviendas por la construcción de plaza comercial y por la urbanización sin los trabajos de encauzamiento de las corrientes hídricas o por el desbordamiento de ríos o arroyos, han generado la movilización de residentes para exigir la solución a sus problemas. Los habitantes en Infonavit La Isla, en Molinos de Santo Domingo, se organizaron para denunciar los daños a su patrimonio por las inundaciones a causa de las intensas lluvias. La particularidad en el segundo espacio –el cual no fue humedal ni ciénega-, el agua se desborda por las tazas de los baños debido a que las autoridades municipales “encapsularon” un canal de agua pluvial proveniente del cerro y lo conectaron al drenaje de ese conjunto habitacional.

Respecto a las inundaciones en el conjunto habitacional 14 de Septiembre son causadas por el desbordamiento del río Amarillo. La población afectada se organizó para exigir solución ante las autoridades municipales.

La segunda característica, el **fraude**, presentado en Bosques del Pedregal y La Providencia, por los vacíos jurídicos con participación del sector privado y público. En el primer conjunto habitacional, en 1992 salió una promoción para adquirir una vivienda de interés social cuyo crédito hipotecario sería a través de Infonavit con la el sector bancario. Las personas interesadas firmaron contratos e iniciaron el pago de la hipoteca bajo el compromiso de la entrega de la vivienda; dos años después, en 1994, aún no las entregaban a los compradores. Ante esa omisión, varios compradores se organizaron y decidieron ocupar su respectiva vivienda; una vez habitadas, se percataron de que a las viviendas carecían de instalación eléctrica, con vicios ocultos, humedad en las paredes y algunas, con problemas de inundación. Otro punto de interés para la organización, fue la negociación con la constructora en turno para la definición de las condiciones del crédito, sin un resultado favorable. La última empresa que se hizo “responsable” del conjunto habitacional, ganó la demanda. Finalmente, se definió la situación crediticia con ventaja para la constructora: incrementó el precio de la vivienda y el crédito tasado en UDIS.

En otro conjunto habitacional, La Providencia, el evidente abandono de viviendas se debe al fraude por parte de la empresa GC, S.A. de C.V en connivencia con trabajadores del FOVISSSTE. Los afectados han realizado gestiones y pocos han decidido ocupar la vivienda (Trejo, 4/05/2021).

La tercera característica, se presentó en el contexto del conflicto armado de 1994 que activó formas organizativas frente a la **invasión de espacios de uso común** y ante el temor fundado por despojo de viviendas. En el conjunto habitacional 14 de Septiembre, en 1996 ocurrió la invasión de espacios de

uso de común por comerciantes integrantes de organizaciones indígenas amparados en el discurso “zapatista”. Para algunos residentes fundadores, su unidad representaba “casi un paraíso”; en el espacio de uso común (6,832 m²) se había construido un salón de usos múltiples y una ermita católica, esa área era conocida como *Terraplén*. Los vecinos se organizaron para exigir la recuperación de su espacio: marcharon, bloquearon calles e hicieron plantones, finalmente lograron negociar su desocupación. El Gobierno del estado de Chiapas se comprometió a construir el Mercado Popular del Sur (Merposur) para reubicar a los comerciantes (Burguete, 2010). El problema sigue latente.

Aunque la dinámica de participación ha cambiado en el tiempo, recientemente la percepción de residentes respecto a la poca participación vecinal la atribuyen a que muchos de los residentes rentan la vivienda y cada vez se le confiere menos importancia “servir a la colonia”²⁹ (Suárez, 19/11/21).

En el contexto del conflicto armado, en Molinos de Santo Domingo y Bosques del Pedregal imperaba el temor de que las viviendas fueran a ser ocupadas por los “zapatistas” o por integrantes de organizaciones indígenas. En ambas experiencias, refieren que también, al inicio, asumieron responsabilidades de representación e involucramiento en asuntos de interés común. El conflicto externo influyó en dinamizar el involucramiento de los residentes en las prácticas vecinales.

A principios del siglo XXI, el **cambio de uso de suelo** (de habitacional a comercial) originó la movilización de residentes en el año 2012 en el conjunto habitacional Deportivo San Cristóbal (construido en 1981). Un asunto

²⁹ Durante la entrevista, señala a uno de sus vecinos quien vive enfrente y se encontraba revisando su propio tinaco: “¿Ve usted a esa persona? Él es un contador [profesión] pero si usted le pregunta sobre la colonia, no sabe nada, es un ignorante y no le interesa, aunque esté estudiado.” (Suárez, 20/09/2021)

planteado por la mesa directiva de ese momento, consistió en la denuncia por la construcción de un hotel en una vivienda, cuyo nuevo acceso sería desde una vialidad urbana de intensa afluencia. La mesa directiva con apoyo de algunos residentes, exigieron el respeto al reglamento interno violentado por el propietario. El argumento central radicó en el uso habitacional y doméstico de los servicios (agua y drenaje), y no comercial.³⁰ Finalmente, se impuso el interés mercantil sobre la organización interna del espacio habitacional.

La quinta característica es distintiva del periodo de estudio. En algunos conjuntos habitacionales la **mercantilización de vialidades en duplicidad** consistió en la construcción de la calle principal de acceso para más de un conjunto cuya oferta comercial sostenía el uso exclusivo. Así lo demuestran los casos en Las Manzanillas, La Pradera y FSTSE 2000. Con evidentes vacíos de responsabilidad en la producción de esos espacios habitacionales; es difusa la frontera entre la responsabilidad de la inmobiliaria y el gobierno municipal. Uno de los conjuntos sí realizó gestiones ante el ayuntamiento para exigir el uso exclusivo de la vialidad de acceso.

³⁰ La interacción en el espacio habitacional trasciende la delimitación formal. En plática con una vecina de la colonia colindante a ese conjunto, me informó que las viviendas que están en colindancia con la calle de su colonia popular, abrieron sus puertas de ese lado. El problema radica en el uso del espacio y de los servicios de su colonia (estacionamiento, recolección de basura). “Pero, ¿cómo?, ¡si ellos son privados y tienen su acceso!”. (diario de campo, julio 2021) El análisis de las colindancias tiene varias aristas. No sólo viene de abajo hacia arriba sino también a la inversa.

Reflexión capitular

En las condiciones de producción de los conjuntos habitacionales en la ciudad de San Cristóbal de Las Casas, si bien estuvo aparejada a lógicas definidas por el Estado antes de la entrada de la política privatizadora de vivienda, se pueden distinguir algunas singularidades.

La producción de vivienda de interés social, para los trabajadores sindicalizados al servicio del estado, fue un detonante en la década de los 70 en la ciudad; a finales del siglo XX, con la política privatizadora, se amplió tanto la producción de conjuntos habitacionales, como la promoción de créditos hipotecarios y las condiciones de empleo-salario.

Las características de los conjuntos habitacionales en el periodo de estudio, están definidas tanto por las condiciones del suelo, la supervisión, la presencia o no, de un gestor, y el tipo de relaciones con autoridades municipales.

El gestor, considerado como un actor emergente, constituye un hallazgo del contexto de la producción de conjuntos habitacionales en la ciudad. La particularidad de su actuación, radica en que operó junto con trabajadores interesados en la adquisición de una vivienda, desde la etapa de la producción. Ello, posibilitó la elección de suelo no inundable, y la producción de bienes y del espacio de uso común apegados a la normatividad. Puede decirse que esta es la excepción a la regla.

En la mayoría de la producción de conjuntos habitacionales, prevalece la lógica mercantil impulsada por la empresa inmobiliaria y permitida por autoridades municipales. La supervisión de la producción habitacional suele ser un criterio normativo que no necesariamente se traduce en el espacio, y se suple con trámites ante autoridades locales.

En las prácticas vecinales, en un periodo más amplio, se identifica una conexión entre la movilización de residentes con las condiciones del conjunto habitacional. Aunque el eje central es la vivienda, también se detectó un nivel de organización interna en torno a la defensa de los espacios de uso común.

En la gestión del espacio habitacional se involucran residentes con un nivel de organización interna que puede verse trastocada por intereses personales y el discurso que estimula proyectos mercantiles en las urbes, apoyados por autoridades y empresas, que puede invalidar acuerdos vecinales.

CAPÍTULO III. ESTRATEGIA METODOLÓGICA

Introducción

El objetivo de este capítulo es explicar cómo se realizó la investigación; la definición de la ruta metodológica, las técnicas de recolección de datos y la estrategia de procesamiento y análisis; éstas se implementaron con base en el marco de la investigación y la matriz analítica. La claridad en la cuestión metodológica tuvo el propósito de lograr un estudio consistente y coherente.

En la dimensión del espacio habitacional están las condiciones de producción del espacio de uso común (áreas verdes) y de infraestructura (vialidades, redes de agua, drenaje) para la provisión de los servicios (agua, electricidad, alumbrado). Para ello, resulta conveniente atender la propuesta metodológica de Ostrom (2011) quien considera deben conocerse la estructura exacta del propio sistema de recursos, sus límites y sus características internas para una descripción completa y rigurosa de los modelos de situaciones en que los individuos se encuentran. Posteriormente, la estrategia para indagar sobre la acción vecinal.

La matriz analítica derivada de la discusión teórica (Capítulo I), contiene dos principales categorías: **espacio habitacional urbano** y **acción colectiva**, con sus respectivas dimensiones, **conjunto habitacional** y **prácticas** (Cuadro 1).

En la primera dimensión aparecen tres componentes: 1) **producción formalizada en contratos**; 2) **componente entregado de producción** y 3) **gestión (durante la producción)**. En los componentes uno y dos, están los **bienes y recursos de uso común** que constituyen la infraestructura y los espacios de uso común. En el tercer componente se contempla el

mecanismo formal de los actores en la etapa de la producción: gestor, sector inmobiliario y gobierno local.

En la dimensión de las prácticas, están: **actor**, **trayectoria de acción**, **interacción** y **organización interna** (referida al momento del uso). En esta última se contempla los mecanismos, tanto formales como informales, de los residentes. De cada componente conceptual se derivan y especifican los observables, los cuales permitieron elegir las técnicas, de recolección de datos y de análisis, más propicias (**Cuadro 4**).

El problema teórico y la estrategia metodológica partieron tanto de problemas empíricos como conceptuales, identificados a priori en un marco teórico desde el cual se diseñó una matriz analítica inicial que orientaron el trabajo de campo y las entrevistas.

El diseño metodológico contempla tres etapas articuladas con el modelo teórico y la matriz analítica: 1) en la primera etapa se expone y fundamenta la selección de los conjuntos habitacionales a trabajar, así como el acceso al campo; 2) en la segunda, se abordan las técnicas, el trabajo de campo y la producción de textos, y 3) en la tercera, el procesamiento de datos y análisis de contenido, se expone la propuesta de análisis por dimensiones (valorativa, relacional y de uso).

En Anexos se incluyen los instrumentos de recolección de información.

Cuadro 4. Matriz analítica de la investigación (ampliada)

Categorías	Conceptos	Componentes	Observables
Espacio habitacional urbano	Conjunto habitacional Modelo a gran escala, planificado de vivienda unifamiliar urbana de tipología y prototipo homogéneos, con infraestructura y equipamiento colectivo.	Producción formalizada en contratos Bienes/recursos de <u>uso común</u>: - Espacios de uso común - Infraestructura común del conjunto Componente entregado de producción Bienes/recursos de <u>uso común</u>: - Espacios de uso común - Infraestructura común del conjunto	Normatividad jurídica (responsabilidades) Documentos oficiales sobre la formalización del proyecto Registro detallado de los espacios de uso común e infraestructura común observables en el/los conjunto/s habitacional/es seleccionado/s
		Gestión (durante la producción) -Mecanismo formal de actores (gobierno local, sector inmobiliario)	Normatividad específica Proceso de Municipalización/entrega de obras a municipio Relación entre actores: inmobiliarios-gestores- gubernamentales
Acción colectiva	Prácticas Actividades intencionadas, encarnadas en residentes, de tensión permanente en la experiencia habitante expresada en la gestión del espacio y en relaciones de acuerdo, negociación y conflicto.	Actor	Habitantes/residentes que hayan colaborado o que estén colaborando en acciones vecinales Habitantes que no hayan colaborado Dispositivos decisionales: Elección, lógicas, juicios, motivaciones
		Trayectoria de acción Interacción	Estrategias colectivas: actividades previamente acordadas con relación a los contratos no respetados o a las promesas incumplidas, opiniones, toma de decisiones, contradicciones Reglas de uso (formales y no formales) de los espacios de uso común Reglas de convivencia Registro situacional-tiempo: tipo de actividades con sentido colectivo, lugares de reunión, contradicciones
		Gestión (uso/postproducción) -Mecanismo formal (residentes) -Mecanismo informal (residentes)	Formalización de acciones - Representantes/formas de representación (gestor) - Actos- formas de reunión (asambleas) - Canales de denuncia - Solicitudes y respuestas ante autoridades (orales, escritas) - Seguimiento y formas de solución

3.1. Primera etapa. Observación, selección de casos y acceso al campo

Dentro de los elementos observables para la selección de conjuntos habitacionales, se revisó la normatividad, escrituras públicas y las medidas de compensación ante eventuales incumplimientos.

Para la observación del componente entregado de producción de los espacios de uso común y de la infraestructura, en los observables se hizo el registro detallado de la evidencia empírica en los conjuntos habitacionales seleccionados. Para ello, se recurrió a la descripción del espacio, registro en diario de campo y entrevista.

El componente de gestión se desdobra en dos momentos: en la producción y en el uso; de los observables del primero, están la normatividad específica sobre las responsabilidades y obligaciones del gobierno (local, estatal y federal) en el proceso de municipalización. Así como los mecanismos formales y ejecutados del cumplimiento normativo, respecto a algún tipo y nivel de relación entre los actores inmobiliario y gubernamental.

La gestión al momento de uso, referente a la organización interna, se desplegó, en dos subcomponentes: mecanismo formal e informal. Los observables del primero se ubican en un nivel de institucionalización: quiénes han sido representantes, las formas de representación, las formas de reunión, los canales de denuncia, las solicitudes y respuestas oficiales, y el seguimiento y formas de solución. Los observables del segundo subcomponente, consistieron en las estrategias colectivas como formas de presión ante las autoridades para la solución de sus problemáticas. Las técnicas fueron la entrevista estructurada con base en un cuestionario y la revisión documental: fotografías, archivo del conjunto habitacional, medios digitales para difusión y de información.

3.1.1. De la selección de conjuntos habitacionales

Los casos estudiados, fueron conjuntos de vivienda unifamiliar del segmento de interés social, cuya referencia jurídica en Chiapas se le nombra como Fraccionamiento o Conjunto habitacional. En la investigación se nombra indistintamente vivienda unifamiliar en conjunto o conjunto habitacional.³¹ Se privilegiaron aquellos construidos de 1999 a 2012 por un desarrollador privado y con distintas modalidades de adquisición (por vía hipotecaria a través de los ONAVIS, o la banca privada). Con base en literatura que da cuenta de la existencia de acciones vecinales en conjuntos pequeños (Gallardo, et al, 2001; Gómez, 2014), se seleccionaron aquellos de 200 a 500 viviendas dentro de su polígono. El análisis privilegió las especificidades de los casos y las experiencias, más que el contraste que pueda darse por la escala del conjunto, o el tipo de vivienda, o su localización en la ciudad.

Debido al alcance investigativo propuesto, el tiempo y recursos del que se dispone, se eligieron dos conjuntos en la ciudad de San Cristóbal de Las Casas. Para ello, se recurrió al muestreo intencional conforme a los criterios de elegibilidad planteados (Ruiz, 1996:64), demarcándose del azar y con fundamento en los supuestos teóricos hipotéticos. Los cuales fueron, la organización vecinal, la existencia de problemáticas en torno a los bienes y a los recursos de uso común, con residentes involucrados en las prácticas vecinales y con vinculación con actores externos. El trabajo de campo se inició en mayo de 2021 con el recorrido de 25 conjuntos habitacionales en la ciudad. (ver anexo **Cuadro 5**), cuyas fuentes fueron la Dirección General de Catastro del Gobierno del estado de Chiapas³². Posteriormente, se realizó

³¹ En la década de los 70 y 80 predominaba la noción de unidad habitacional.

³² Las observaciones de la revisión de 190 expedientes pueden precisarse en lo siguiente: a) algunos expedientes clasificados como fraccionamientos son condominios o colonias en regularización; b) expedientes con información clara, legible y ordenada con carta descriptiva y en otros, hay que rastrear los números de lotes y sumarlos; c) algunos están ordenados y otros, no cuentan con plano de lotificación; d) diversas referencias textuales en la donación: área verde, área jardinada, superficie libre, área verde de donación, área que se reserva el

una localización con ayuda del programa Open Street Map y un recorrido exploratorio por dichos conjuntos para la observación, pláticas con representantes o personas conocedoras de la historia del lugar, registro en el diario de campo, y la revisión de algunos expedientes.

Se identificaron informantes, siguiendo criterios estratégicos, relacionados con aquella población involucrada en prácticas vecinales en el conjunto habitacional. Lo que es relevante es el potencial de cada caso para ayudar al investigador a desarrollar ideas dentro del área de la vida social que está siendo estudiada (Schwartz y Jacobs, 1979:83, en Vela, 2001:84). El número real de casos estudiados es relativamente poco importante.

De los 27 registros (ver Anexo 1 **Cuadro 1**), se seleccionaron 15 conjuntos habitacionales de acuerdo al criterio central, la existencia de organización vecinal (ver Anexo 1 **Cuadro 2**). Posteriormente, se seleccionaron los dos conjuntos como estudio de caso.

Se identificó que en el periodo de estudio estuvieron vigentes dos leyes, la *Ley de Fraccionamientos* en el estado de Chiapas (1993-2007) que fue derogada y suplida con la *Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas (2007)*. En dichas reformas se concede prioridad a la certeza jurídica para el desarrollador (actor inmobiliario), mediante trámites ágiles y con mínimo de documentación

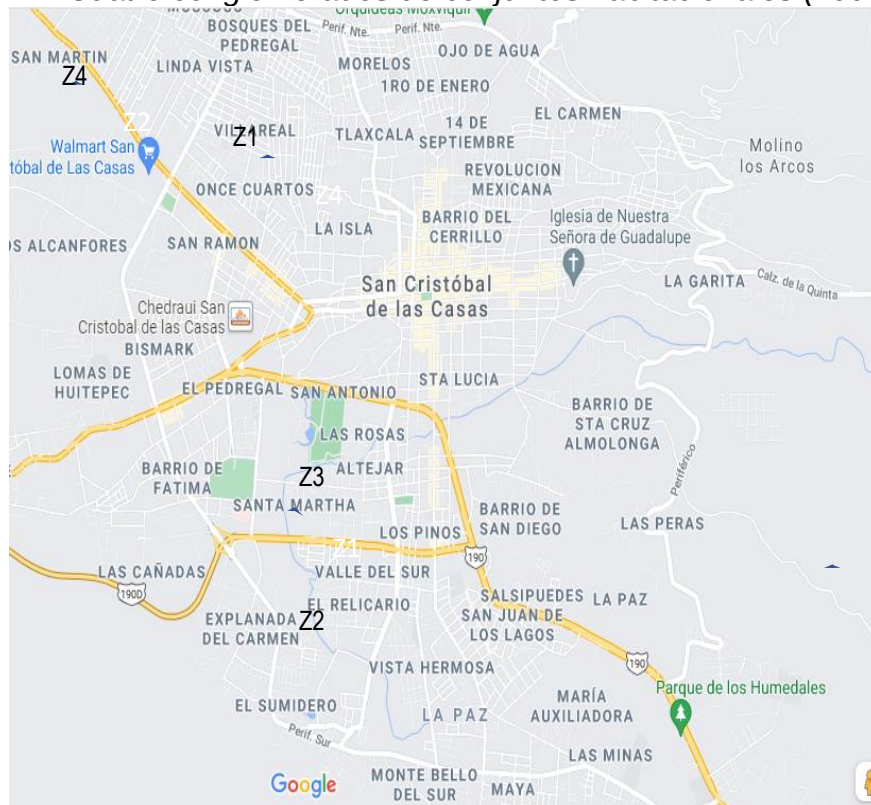
propietario, reserva para donación, equipamiento urbano, área de equipamiento; e) en los expedientes más recientes, las escrituras estaban más detalladas y con mejor explicación; f) algunos fraccionamientos con varias etapas desagregadas a su vez en varias secciones; g) en algunos planos incluían los nombres del equipamiento y del comercial, aunque no apareció “donación”; h) empresas inmobiliarias del norte del país. El responsable del archivo informó que le dan poca importancia al resguardo de los expedientes. Anteriormente los documentos estaban en el sótano y allí algunos de sus compañeros vendían documentos originales que sacaban de los expedientes. “Estos expedientes son oro molido”. En promedio reciben diez solicitudes de fraccionamientos al día. (Oficina de la Dirección General de Catastro del gobierno del estado de Chiapas, Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, 21 y 22 de septiembre de 2020)

para evitar el encarecimiento innecesario de la vivienda, por los costos indirectos, y garantizar mayor oferta habitacional.

3.1.1.1. Primera selección de 15 conjuntos habitacionales

La **Imagen 2** es resultado de la observación, localización y conformación de grupos de los 15 conjuntos en el mapa; al grupo se le denominó conglomerado, los cuales se les identificó consecutivamente del uno al cuatro. Al sur se encuentra Z1 (donde se ubican los conjuntos *La Pradera*, *Montes Azules -I, II y III-*, *La Esperanza*); al norponiente Z2 (donde se ubican *FSTSE 2000*, *Las Haciendas*, *La Providencia*); al suroriente Z3 (correspondiente a la ubicación de *El Campanario I y II*, *Corral de Piedra FSTSE*, *Las Manzanillas*, *Bosques del Sol*), y al norte Z4 (donde están *Santa María I y II*). Se considera que esta evidencia espacial no es errática, ni azarosa, pudiera responder a lógicas de producción en las que más adelante se profundizará.

Imagen 2. *Cuatro conglomerados de conjuntos habitacionales (1999-2012)*



Fuente: Open Street y trabajo de campo 2021.

Respecto al **Cuadro 2** (ver Anexo 1), ésta contempla las características de conjuntos habitacionales, que resultan ineludibles para el objeto de esta investigación. El criterio fundamental **es la existencia de algún nivel de organización vecinal**. Además, se pudieron precisar otros tres criterios relevantes que contribuyeron a la selección: 1) detección preliminar de problemáticas referentes a los bienes y recursos de uso común; 2) participación de residentes en el tiempo; y 3) existencia y tipo de vinculación con actores externos. También se consideró en la selección, la factibilidad para realizar el trabajo de investigación.

Se habían contemplado hasta el momento dos actores en la etapa de producción; no obstante, en esta búsqueda de información se identificó un tercer actor, consistente en el *gestor* (ver **Capítulo II**). Su trabajo consistió, precisamente, en la intermediación entre productor, gobierno y comprador-

usuario, es decir, un actor vinculante, inclusive en la etapa de ocupación de la vivienda. Esta identificación, constituyó un quinto criterio de selección que se ha incluido en el **Cuadro 2**, en la matriz y en la aplicación del cuestionario.

Respecto a la existencia de organización vecinal se encontró evidencia de algunas prácticas que corresponden a formas organizativas impuestas por el gobierno municipal, desde la representación mediante la figura del *Consejo de Participación y Colaboración Vecinal*. El uso verbal recurrente, para referirse a alguno de los representantes es “mesa directiva”. Como parte de sus funciones, está la coordinación del vigilante ciudadano en el conjunto habitacional, que es resultado de la gestión de los representantes ante el ayuntamiento.³³

3.1.1.2. Segunda selección, decisión final para trabajo de campo

En el **Cuadro 5** se incluyen los conjuntos habitacionales que se establecieron, y provienen del **Cuadro 2** (Anexo 1), los cuales cumplen con los cuatro criterios de selección. De esta revisión, surgen dos conjuntos: *Montes Azules* secciones I y II, y *FSTSE 2000*.³⁴ En ambos conjuntos habitacionales existen similitudes en las prácticas vecinales como son: la existencia de algún nivel de organización vecinal en la representación y en la

³³ Se le reconoce como “vigilante ciudadano” al trabajador que recorre las calles y vigila las viviendas y los espacios de uso común y en algunos casos, quien controla portones de acceso. Es una actividad exclusiva para hombres, quienes están uniformados, con botas negras, gorra, tolete, todo esto proporcionado por el ayuntamiento. Asimismo, tiene canales de información específicas, como los grupos de WhatsApp con servidores públicos municipales responsables de la seguridad pública en la ciudad. El conjunto habitacional paga el 50 por ciento del salario y el otro 50, los residentes.

³⁴ De los conjuntos que no fueron seleccionados, se argumenta lo siguiente: *Las Haciendas* y *La Providencia*, debido a que no se encontraron indicios de participación en sus respectivos comités; los problemas por los espacios de uso común no cumplieron con los criterios de producción-ocupación del objeto de investigación. *Bosques del Sol*, *El Campanario I y II*: en la dinámica organizativa del conjunto ha influido *Antorcha Campesina*, una organización nacional que promueve una acción colectiva de carácter político con objetivos distintos a lo estrictamente vecinal.

gestión; problemáticas en torno a bienes y espacios de uso común; residentes con participación en el tiempo, y vinculación con actores externos.

En lo que corresponde a las diferencias entre ambos conjuntos, se identifican dos: el primero, refiere a la localización en distintas zonas y el segundo, al proceso de producción, en uno con participación de los trabajadores y en el otro, exclusivamente la empresa. El examen detallado de las similitudes y diferencias, permitirá ahondar en el análisis de las condiciones de producción que pudieran descubrir algunas características en las trayectorias de acción vecinal.

Cuadro 5. Selección final

	NOMBRE	ORGANIZACIÓN	PROBLEMÁTICAS	TIEMPO	VINCULACIÓN
1	MONTES AZULES sección I (Z1)	Con comité vecinal. Con vigilante ciudadano. Han promovido algunas	Construido sobre humedales. A consecuencia de las lluvias de septiembre de 2020, se derrumbó parte de la barda perimetral y de bardas de algunas viviendas que colindan con río Amarillo. Se construyó la barda y un muro de contención.	Sí hay residentes con más de 15 años de vivir allí y con evidencia de participación.	Con Hipotecaria Nacional (entidad) fungió como mediador con la empresa para resolver vicios ocultos y fracturas en las viviendas. Aparentemente la atención del ayuntamiento ante sus solicitudes, probablemente estuvo mediado por la relación partidista.
2	MONTES AZULES sección II (Z1)	iniciativas: mural, huerto. Algunos de los residentes forman o formaron parte del ayuntamiento.			
3	FSTSE 2000 (Z2)	Con comité vecinal. Con vigilante ciudadano. Aún prevalece la relación con Delegado municipal de la FSTSE. Con mejoras en el parque.	Respecto a la calidad de la vivienda, es de un 80% de calidad, pues en todas las casas se filtraba agua por el techo. Recién solicitaron a la administración municipal la construcción de una cancha de basquetbol y respondió que no.	Sí hay residentes desde la fundación del conjunto, e inclusive, que participaron en la búsqueda del terreno para la construcción del conjunto.	Al parecer, el gestor (Delegado municipal de la FSTSE) intervino para la solución de problemas de convivencia. Con organización Rise Now. Actualmente, participan en Vecinos Unidos. Barrios, colonias y fraccionamientos en San Cristóbal.

Fuente: elaboración propia.

3.2. Segunda etapa. Técnicas, trabajo de campo y producción de textos

Las técnicas aplicadas fueron la revisión documental, el diario de campo, la observación, la descripción, el cuestionario y la entrevista a profundidad.

Revisión documental

Se entiende como aquellas huellas y “formas de marcas tangibles que (...) informan directamente sobre el resultado de la acción (...), pero también sobre las estrategias de los individuos en la acción o sus desplazamientos en un espacio vital” (Blanchet, et al, 1989:45). Esas marcas tangibles incluyen documentos oficiales, actas de autorización, gacetas, bitácoras de trabajo, escritos elaborados por residentes y archivo del conjunto habitacional. Dicha revisión implica la observación directa de textos cuya especificidad radica en que esas *marcas tangibles* fueron elaboradas por otras personas. Su resultado es una sistematización de la información referente a las condiciones formalizadas de producción.

La comparación de instrumentos jurídicos y contratos en la etapa de producción del conjunto habitacional permitió identificar los vacíos de responsabilidad contractual (omisiones) en particular respecto a los espacios de uso común e infraestructura: localización, extensión, habilitación, entrega-recepción, mantenimiento y corresponsabilidad. Asimismo, la comparación con la normatividad local sobre participación permitió identificar los alcances de las exigencias de derechos y sus correspondientes cumplimientos u omisiones.

La revisión del archivo del conjunto habitacional constituyó una forma de entrar al lugar de estudio, y cuando se requirió, se solicitó autorización para su digitalización o fotocopia.

Diario de campo

Es un instrumento que permite el registro sistemático de observaciones, ideas marginales y diversas que contribuyen al análisis. El potencial de este instrumento radica en que conduce al proceso de indagación y de organización de la propia experiencia de la investigadora, al traducir lo observado en escrito con el reconocimiento de la subjetividad. Se recurrió a las observaciones registradas en el diario de campo (desde septiembre de 2019), y se identificó información relevante en coherencia con el objeto de estudio.

Observación

Es un elemento fundamental para el proceso de investigación, se define como “una trayectoria de elaboración de un saber, al servicio de finalidades múltiples (...) para describir y comprender su entorno y los acontecimientos que allí se desarrollan (...) se presta al análisis reflexivo” (Blanchet, et al, 1989:14). Permitió focalizar información sobre el espacio habitacional, la manera en que los entrevistados y residentes implicados tanto en la producción habitacional como en la vida social realizan sus prácticas. Asimismo, el registro se realizó con determinada regularidad.³⁵

La observación se orientó con la guía elaborada (ver Anexo 3.3.) que se tradujo en textos cuyos análisis se trabajaron en el programa de *Atlas Ti*, para construir códigos, conceptos y relaciones. En tanto avanzó la observación, los textos aportaron mayor información sobre el objeto investigado.

Descripción

El argumento para la elección de la descripción etnográfica del conjunto habitacional es por el énfasis de dicha técnica de lo fino y potente que hace

³⁵ La observación contribuyó a estimular la actitud investigadora mediante el registro continuo de los detalles y dudas que impulsó ahondar en diversas aristas de lo observado.

confluir subjetividad y objetividad en el estar entre extraños y en el relato a conocidos y desconocidos (Galindo, 1998:350). En la creación de imágenes que muestran caminos hacia nuevas configuraciones de la convivencia de lo múltiple y plural (Galindo, 1998:350) enfocada en las características espaciales, en particular de los espacios de uso común y de la infraestructura, así como de interacciones que allí ocurren.

Mediante la descripción física del lugar se registró su “espacialidad” y singularidad junto con interacciones sociales que allí ocurren, la cual permitió la actualización del espacio estudiado, en esa composición descriptiva con rasgos cualitativos, singulares y únicos. Esta observación para la descripción, se hizo dentro del conjunto habitacional que excluye el interior de las viviendas y se considera que son espacios privatizados de uso abierto para los residentes, con diferencias entre uno y otro conjunto.

Las descripciones, resultado de la observación, se registraron en el diario de campo y con los materiales producidos (registro de observación, entrevistas transcritas, fotografías) se elaboraron el Capítulo II y Capítulo IV. La exploración se realizó mediante recorridos de campo apoyados en una guía de Descripción 1 para identificar detalles sobre el lugar: población (quiénes están), uso (qué hacen), de habilitación (infraestructura, servicios, administración, condiciones), medioambientales (olor, vegetación, suelo, extensión).³⁶

Al recorrer las calles de un conjunto habitacional es entrar a un espacio privatizado -independientemente de si existen o no, rejas o portones, es un

³⁶ En las descripciones se destacan: a) las propiedades físicas del espacio de uso común e infraestructura; b) carteles informativos vecinales; c) tipos de reglas (leyes, marcos regulatorios, operativos, administrativos) para regular accesos y uso; d) los usos constantes y ocasionales que hacen los residentes de los espacios de uso común; e) identificación de algunas actividades colectivas, y f) identificación de relaciones vecinales. Como parte de este acercamiento, se identificaron a habitantes involucrados en prácticas; asimismo, habitantes no participantes.

lugar “ajeno” a la investigadora cuya presencia está en el interés por investigar. Su posición externa le permite observar y, a su vez, ser observada. Son recorridos en donde está presente la “sospecha” de los habitantes acerca de los objetivos “reales” de la investigadora. El caminar los conjuntos constituyó una forma de entrar al espacio habitacional; la mirada de la investigadora se orientó por el instrumento de observación que contempla las características físicas del conjunto e interacciones cotidianas observadas.

Cuestionario

El cuestionario resultó ser una guía, para la entrevista a profundidad, definida como la aplicación sistemática y consistente de preguntas a cada entrevistado, de una serie preestablecida de preguntas con un conjunto limitado de categorías de respuestas; se caracteriza por ser rígido, definido y directo (Vela, 2001).

Los cuestionarios se diseñaron para servidores públicos y otro, para la empresa inmobiliaria; para los primeros, se aplicaron cuestionarios. No obstante, con el actor inmobiliario no se pudo aplicar el cuestionario; se solicitó entrevista con la empresa *Peje de Oro*, y no se obtuvo respuesta, aunque se insistió en reiteradas ocasiones. Respecto a la otra empresa *Constructora Campesa*, los datos de contacto no correspondían a la constructora.

Entrevista a profundidad

Respecto a la selección de la entrevista a profundidad radica en que proporciona una lectura de lo social a través de la reconstrucción del lenguaje (Vela, 2001). Consiste en encuentros repetidos, cara a cara, entre la investigadora y sus informantes, los cuales se orientan a entender las perspectivas del entrevistado sobre su vida, experiencia o situaciones personales tal y como son expresadas por sus propias palabras (Taylor y

Bogdan, 1986, en Vela, 2001). El argumento para su elección radica en que proporciona profundidad en temas específicos mediante el testimonio del entrevistado sobre su propia práctica que pudiera expresar su capacidad de auto-observación. Dicha técnica tiene la capacidad para generar conocimientos complejos y profundos sobre una problemática particular sobre grupos de población específicos mediante la interacción entre dos actores -entrevistado e investigadora- (Goode y Hatt, 1977, en Vela, 2001).

Para la validez en las entrevistas, se observaron elementos propuestos por Ragin (2007:91) al señalar que *dar voz* no significa ser partidista: a) no embellecer la imagen de los acontecimientos históricos; b) presentar lo bueno y lo malo de lo expresado y observado; c) sospechar de cómo las personas racionalizan aquello que hacen; d) ser escéptica; e) examinar los mismos acontecimientos desde distintos puntos de vista.

En esta técnica está presente la memoria en los recuerdos sobre experiencias de involucramiento en prácticas vecinales. El detonante para activar el recuerdo como una imagen viva está en la relación con las condiciones del conjunto habitacional.

Un breve apartado requiere abordar la pandemia por Covid 19 que también influyó en las dinámicas cotidianas de los residentes de los conjuntos habitacionales. Este hecho trastocó las relaciones humanas al promover el distanciamiento social como parte de la estrategia de salud. En la dinámica organizativa, se suspendieron asambleas y reuniones colectivas. También los residentes manifestaron desconfianza para dialogar y otros abiertamente dijeron no tener tiempo.

Respecto al trabajo de campo, tuvo dos fases: la exploratoria y la incursión al campo. La primera duró tres meses y una vez realizada la selección final de

casos³⁷, se desarrolló el trabajo de campo que duró ocho meses.³⁸ La construcción de los dos casos, el conjunto habitacional Montes Azules (caso 1) y FSTSE 2000 (caso 2), proveyó de amplia información como materia prima para su conocimiento a profundidad sobre la producción habitacional y la organización vecinal.

Para el caso 1 (MA), se realizaron 12 entrevistas a residentes con más de 15 años de vivir allí y con experiencia en prácticas vecinales; se realizaron descripciones de los recorridos de campo. Para el caso 2 (FTSE2000) se entrevistó al gestor sindical responsable de la producción del conjunto habitacional, quien facilitó evidencia documental sobre la producción habitacional; son abundantes pruebas empíricas de la gestión en la producción. En este caso se pudieron realizar dos entrevistas a residentes con más de 15 años de vivir allí, uno de ellos trabajó en colaboración con el gestor responsable. La razón del reducido número de entrevistas es que los representantes ya no concedieron la oportunidad de entrevistar a otros residentes. Esto puede deberse a la organización interna con matiz sindical. En contraste, gracias a las abundantes pruebas empíricas proporcionadas por el gestor sindical, este caso permitió el descubrimiento de nuevos aspectos en la producción del espacio habitacional en la ciudad.

Además, para el caso 1 se realizó una entrevista a una mujer que no participa en actividades vecinales, considerado como un comportamiento

³⁷ Entendido como el estudio de la particularidad, de la unicidad y de la complejidad de un caso singular, para llegar a comprender su actividad en circunstancias importantes, con sus especificidades propias. Interesa ver qué es y qué hace (Stake, 1999).

³⁸ El trabajo exploratorio fue de abril a junio de 2021 y consistió en entrevistas informales, recorrido de campo de conjuntos habitacionales, descripciones y análisis. Una vez diseñada la estrategia metodológica, realicé el trabajo de campo, de agosto a marzo de 2022. En lo que corresponde a las diferencias entre ambos conjuntos, se identifican dos: el primero, refiere a la localización en distintas zonas y el segundo, al proceso de producción, en el caso 1 la producción estuvo a cargo exclusivamente de la empresa y en el caso 2, con participación del gestor sindical y de algunos trabajadores.

pasivo de esa aparente negación de hacer cosas con los demás, con el objetivo de identificar algunos elementos que pudieran ser contrastantes con el comportamiento activo. Efectivamente el objeto de esta investigación está en individuos activos, aunque la investigadora consideró importante esas expresiones de aparente pasividad que pudieran estar llenas de sentido, relevantes para el estudio. Se eligió a esa persona por tres razones: hay evidencia de que no se involucró en los más de 15 años de residencia; su vivienda está frente al espacio de uso común y al huerto, y mostró disposición para dialogar. Por considerar un dato atípico para el estudio, no se incluye en el Cuadro 9, y se le asigna una identificación (MAg). En total, para ambos conjuntos son 16 entrevistas realizadas a residentes.

Por otra parte, se entrevistaron a siete residentes de otros conjuntos habitacionales independientes de los casos de estudio y con amplio conocimiento de las dinámicas vecinales que allí se presentan. La principal razón está en la ausencia de literatura sobre conjuntos habitacionales en la ciudad y la información proporcionada por ellos, permitió ampliar la mirada sobre el contexto habitacional. La identificación de los informantes se hizo durante el trabajo exploratorio y por el conocimiento previo de la investigadora.

Considerando que el análisis de la acción vecinal no se limita a las prácticas de los vecinos, también se entrevistaron a tres servidores públicos del ámbito municipal gubernamental con conocimiento en la reglamentación para la construcción de conjuntos habitacionales y en la gestión.

Cuadro 6. Matriz de las características de los 25 entrevistados

Residentes de conjuntos habitacionales en estudio					
Código*	ID	Sexo	Edad	Fecha	Cargo comité vecinal
1MA01	Alberto	Hombre	49	6/05/2021 10/09/2021	Presidente
1MA02	Laura	Mujer	56	11/08/2021	Tesorera Participante huerto y mural
1MA03	Miguel	Hombre	39	14/08/2021 17/11/2021	Presidente por 7 años Vocal
1MA04	Carmen	Mujer	48	26/08/2021	Secretaria Participante huerto y mural
1MA05	Eduardo	Hombre	18	4/10/2021	Participante huerto
1MA06	Daniela	Mujer	49	18/11/2021	Participante
1MA07	Marcos	Hombre	68	19/11/2021	Tesorero
1MA08	Héctor	Hombre	52	26/11/2021	Vocal
1MA09	Renato	Hombre	48	18/01/2022	Vicepresidente
1MA10	Alejandro	Hombre	50	24/01/2022	Participante
1MA11	Antonio	Hombre	58	21/02/2022	Presidente actual
1MA12	Iris	Mujer	80	25/02/2022	Participante huerto
1MA13	Diana	Mujer	46	14/08/2021	No participa
2FSTSE01	Karla	Mujer	50	6/10/2021	Presidenta
2FSTSE02	Carlos	Hombre	55	21/11/2021	Gestor, Presidente y vigilante
2FSTSE03	Delegado municipal FSTSE	Hombre	70	7/06/2021 4/08/2021 10/08/2021	Representante sindical de la FSTSE Gestor de vivienda
Residentes de otros conjuntos					
PérezF	Pezf	Hombre	60	1/06/2021	Bosques del Pedregal
GuzmánJ	Guzj	Hombre	70	27/07/2021	La Isla
CerdaL	Cedl	Mujer	45	28/08/2021	Deportivo San Cristóbal
SánchezS	Sacs	Hombre	62	25/09/2021	Santo Domingo
ChiuL	Chilz	Mujer	48	8/10/2021	Santa María
SuárezD	Surz	Hombre	80	20/11/2021	14 de Septiembre
LópezM	Lozm	Hombre	60	3/03/2022	La Maya
Servidores públicos municipales					
Rolando Villafuerte		Hombre	75	30/09/2021	Presidente municipal (1996-1998)
Juan Entzin		Hombre	45	11/08/2021 12/10/2021	Director de Desarrollo Urbano municipal
Carlos Toledo		Hombre	64	25/11/2021	Director de Desarrollo Urbano municipal

* El número inicial refiere al número del caso, MA a *Montes Azules* y el número final, el consecutivo de la entrevista.

Fuente: elaboración propia con base en las entrevistas realizadas.

Las descripciones, resultado de las observaciones directas, se registraron en dos formatos: a) en la libreta de campo (110 páginas) del 18/09/2019 al 4/02/2022, y b) directamente en Microsoft word del 14/08/2021 al 4/03/2022. Complementario a esto, se documentaron las condiciones de los espacios de uso común con evidencia fotográfica a través de recorridos que se realizaron en ambos conjuntos habitacionales.

Respecto a la producción de textos, la transcripción de la entrevista representado como elementos fonéticos a la escritura, en donde se involucró la escucha atenta de la grabación, el registro y el continuo esfuerzo por la fidelidad de lo dicho. En los textos, resultado de la transcripción, se entiende que contiene lenguaje en uso que acompaña a las prácticas, que constituyó la expresión del sentido que el entrevistado le confiere a las prácticas realizadas. Este trabajo, aparentemente técnico, permitió la reflexión sobre lo escuchado y provee de confiabilidad en el texto como objeto.

En el programa informático Atlas Ti se codificaron los siguientes datos: las 16 entrevistas a residentes de los conjuntos habitacionales en estudio y las descripciones del trabajo de campo. Para el procesamiento de las otras 10 entrevistas (residentes de otros conjuntos, y servidores públicos) y la documentación oficial, la investigadora sistematizó los textos y seleccionó la información relevante, lo cual contribuyó a enriquecer los contenidos temáticos de los dos capítulos de contexto (II y IV).

3.3. Tercera etapa. Procesamiento de datos y análisis de contenido

El análisis del material se hizo desde un enfoque cualitativo, entendido como un proceso dialógico y cambiante. El contenido analizado (la transcripción de la entrevista presentada como texto) habla desde el uso del *yo*, y desde allí refiere al *nosotros* y a *ellos*. La literatura revisada sobre teoría fundamentada entendida como proceso articulado para producir categorías que superen el

sentido común cuya importancia está en el aprender a pensar conceptualmente para hacer análisis cualitativo (Strauss y Corbin, 2002).

El análisis del texto se asumió no como algo dado, enmarcado, sino como abierto, dispuesto a ser explorado, hallado. Los códigos encontrados, se consideraron no como datos aislados, sino como parte de un todo; fueron situados, relacionados, articulados dentro del objeto de investigación.

La codificación en el programa informático Atlas Ti permitió profundizar en códigos (conceptualizaciones empíricas). Se realizó la búsqueda léxica que consistió en la lectura del texto y se asignaron códigos previamente definidos y otros que emergieron en la revisión; esa revisión se hizo en los 16 textos. Cuando así se valoró, durante la codificación en Atlas Ti se registraron memorandos como un modo importante del desarrollo de ideas sobre el análisis.

Durante este proceso se identificaron datos que no estaban codificados y que son relevantes para el estudio. Con el avance del trabajo de campo y la aplicación de otras entrevistas, se amplió la mirada en características antes no previstas; por ejemplo, no se había tomado en cuenta la importancia que los actores le conceden a la cuestión emocional. En esa primera etapa de codificación, se reconoció el error de querer “encajonar” el dato con la matriz inicial. También se identificaron algunos códigos generales que dejaban fuera información importante, por lo que se distinguieron otras líneas que se convirtieron en códigos más útiles para el análisis. También se reparó en sesgos personales. Aunque esa codificación no da acceso en automático al sentido de la acción; se pasó propiamente al análisis de contenido, con prioridad en el aspecto semántico que posteriormente se interpretó. (Tinto, 2013)

La forma en que se abordaron los textos fue mediante el análisis de contenido, en la identificación de determinados elementos componentes de

los documentos escritos (Fernández, 2002). El vector principal del análisis de los textos fue la búsqueda de las creencias, de las cuales forman las decisiones, los valores, las motivaciones, los juicios y las disyuntivas de las prácticas. Se resaltaron los aspectos sobre los que se decide actuar y las formas de acción; en la voluntad, en la aparente libertad para obrar, se profundizó sobre el modo de pensar sobre consecuencias “naturales”. También se desagregaron las distinciones sobre aquello considerado como bueno o malo, como verdadero o falso. De las motivaciones, correspondió a los factores internos que el informante identifica como detonantes, como impulsos, de su involucramiento en las prácticas vecinales.

La técnica de análisis de contenido se entiende como la investigación directa y exhaustiva de aspectos de la forma superficial que el texto adopta. Este se operativizó desde la codificación entendida como una manera de categorizar el texto para establecer un marco de ideas temáticas sobre él. (Gibbs, 2012) Para Haidar (1998), esa técnica se distingue del análisis del discurso por la relación interpretativa directa con el texto y otorga al investigador una libertad hermenéutica³⁹ en este último.

Otro argumento para la elección del análisis de contenido, en comparación con el análisis del discurso, radica en que éste último busca descubrir el sentido subyacente a la luz de sus marcos teóricos “fuertes” y tiende a saltar directamente del nivel de la superficie textual al nivel interpretativo, sin

³⁹ En el prolífico campo de métodos y técnicas de investigación cualitativa, se encuentra una diversidad de estrategias de análisis textual. Scollon (2003) pone el acento en el análisis crítico del discurso (ACD) -el lenguaje en uso- como un medio para abordar los problemas del cambio social. Fairclough y Wodak (1997) han elaborado un programa de ocho puntos para definir como sigue el análisis crítico del discurso: 1. El ACD aborda problemas sociales. 2. Las relaciones de poder son discursivas. 3. El discurso constituye la sociedad y la cultura. 4. El discurso efectúa una labor ideológica. 5. El discurso es histórico. 6. El vínculo entre el texto y la sociedad es mediato. 7. El análisis del discurso es interpretativo y explicativo. 8. El discurso es una forma de acción social. (ver *Acción y texto: para una comprensión conjunta del lugar del texto en la (inter)acción social, el análisis mediato del discurso y el problema de la acción social* de Scollon, R. en Wodak, R. y Meyer, M. (2003). *Método de Análisis Crítico del Discurso*. Ed. Gedisa.)

elaborar y estabilizar metodológicamente un nivel intermedio propiamente analítico. (Navarro y Díaz, 2007:180)

Para el análisis de contenido en esta investigación se consideran los tres criterios básicos propuestos por Navarro y Díaz (2007) referente a los niveles sintáctico (sentido lato de palabras, frases delimitadas por puntos), semántico (significado de términos, distinción conceptual) y pragmático (se refiere a la práctica y formas de uso del lenguaje). El primero se realizó mediante la identificación léxica en los textos; el segundo y tercer criterios permitieron el acercamiento a la subjetividad individual, al sentido de las prácticas y a la interpretación. Las cuales se relacionaron para construir estructuras más complejas.

El análisis fue preparado desde la selección de los informantes, la descripción de los primeros contactos exploratorios, la entrevista, las evidencias de sus prácticas, todo ello plasmado en textos, los cuales se analizaron mediante la descomposición de palabras, frases u oraciones que se codificaron. Se entiende que en el texto subyacen mediaciones⁴⁰ múltiples con elementos facilitadores y limitaciones históricas, el lenguaje, el espacio habitacional y las prácticas.

El supuesto de análisis está en considerar al locutor con la capacidad de interpretación acerca de las tácticas y estrategias que ha implementado en el espacio habitacional. Remy (2008:59) sostiene que existe un mito interiorizado de donde deriva un repertorio de referentes de interpretación y de táctica que opera en la medida que sostiene, de un modo implícito, un discurso banal. Es entonces capaz de poner coherencia e inteligibilidad en

⁴⁰ Un instrumento de mediación es un objeto del mundo tal como ha quedado incorporado a una práctica. Es decir, el instrumento de mediación no es simplemente la taza de café en tanto que objeto material, sino también el trinomio formado por mi práctica, mi historia y mis hábitos con una taza de café. (Scollon, R. 2003:224)

las experiencias múltiples, parcialmente vividas como caóticas omnipresentes que certifica la necesaria puesta en forma de un registro afectivo.

Para el análisis de contenido se observaron reflexiones epistemológicas sugeridas por Remy (2008). El análisis se abrió al contexto; el comentario analítico debe tomar toda su amplitud e interrogarse sobre las condiciones de producción, en un esfuerzo por entrar en la lógica del locutor y poner en duda las evidencias. El rigor analítico de la investigación es importante porque pretendió extraer el sentido que le asigna el individuo en el espacio como centro de orientación y de táctica.

La estrategia de análisis de contenido en esta investigación fue intensiva debido a que trató de integrar los elementos relevantes presentes en el texto, reconstruyendo así, sus relaciones sistemáticas en el mismo. Durante esta revisión, las conexiones entre códigos y conceptos fueron apareciendo. En un proceso de articulación entre las etapas y las bases de la investigación contenidas en el protocolo (objetivos, preguntas, hipótesis).

En las prácticas está presente una suerte de existencia vivida de un modo banalizado, en cuya superficie pragmática no aparece determinada por elevados riesgos: asistencia a asambleas, gestiones, cortar pasto, sembrar árboles, recoger basura, cooperaciones monetarias, etcétera. Se reconoce que subyace en esta decisión una suerte de considerar a quienes participan como lo deseado en una sociedad; en tanto quienes no lo hacen como algo temido.

También se asumen las limitaciones de tal elección, desde una visión instrumental en donde operan los presupuestos del marco teórico de fondo que guía la fase interpretativa de la investigación. Desde esa estrategia se produjeron preguntas como un procedimiento destinado a desestabilizar la

inteligibilidad inmediata de la superficie textual. (Navarro y Díaz, 2007) Otra limitación, necesaria a explicitar, son las interpretaciones posibles con relación a un determinado corpus textual dentro de un cierto marco teórico.

Se encontraron textos con ricos en elementos de análisis, en datos emergentes, con giros complejos que sugirieron interrogantes, y además, encierran una coherencia discursiva con la práctica. Aunque también algunas expresiones del informante apegado al *deber ser* y de lo que se espera que una extraña, la investigadora, deba escuchar. Aún desde esas expresiones en apariencia superficiales y comunes, emergieron dilemas y contradicciones del entrevistado.

Al considerar el lenguaje como el instrumento de expresión del sentido de las prácticas, se transitó a un entendimiento del carácter integrado del fenómeno comunicativo en el texto como producto para pasar al plano de la producción textual que condujo a un metatexto (Navarro y Díaz, 2007:183). En otras palabras, esta construcción es resultado de la interpretación del corpus textual, por un lado, el sentido es visto e identificado por la investigadora en la superficie textual desde su intuición teórica; en otras palabras, es transparente a sus ojos. Por otro, el sentido se refleja en la transformación analítica. Éste se revisó con la finalidad de producir interpretaciones consistentes para hacerlo teóricamente productivo.

La propuesta de construcción de las dimensiones de análisis sobre el sentido de las prácticas vecinales para la comprensión de la acción vecinal, se realizó mediante la codificación y sistematización de los datos que fue decantando en relaciones. En otros términos, el dato empírico condujo a esta construcción. El trabajo de lo simple a lo complejo consistió en tres niveles: la identificación de lo que significan las palabras o las oraciones; posteriormente, se conformaron en grupos temáticos con una abstracción

mayor, y la influencia del contexto en la interpretación del sentido. Este nivel refiere a la práctica (lo pragmático).

Dimensión decisional-valorativa (DV). Refiere a la subjetividad del actor. Desde la primera persona (Yo) refiere sobre el porqué se involucró o continúa involucrado en prácticas vecinales, hace explícito su deseo. Son las motivaciones, los juicios (distingue lo verdadero de lo falso, lo bueno y lo malo), las lógicas (las consecuencias o los antecedentes que justifican algún suceso, su sentido común). Menciona la importancia, relevancia y/o reconocimiento de alguien o de algo. Refiere a la percepción sobre sus condiciones de vida que van cambiando en el tiempo, a la posición y situaciones en torno a su involucramiento en las prácticas vecinales.

Dimensión relacional (REL). Refiere a los vínculos entre el actor (yo) con relación a los otros. Se identifica desde los pronombres personales en primera y tercera persona en plural (nosotros, ellos). Se reconoce el actor con quiénes (vecinos, grupos, empresa, gobierno), cómo se involucró o involucra en prácticas vecinales. Se identifica la percepción del actor como parte de o con relación al espacio, a la gestión, a alguna iniciativa.

Dimensión de uso (DU). Refiere a las intervenciones, actividades y mejoras en el espacio y/o infraestructura de uso común realizadas por dos o más personas como una forma de uso del espacio. Son las referencias a los actos en el tiempo y en el espacio concreto.

CAPÍTULO IV. PRODUCCIÓN DEL ESPACIO Y PRÁCTICAS EN TORNO A ESPACIOS DE USO COMÚN EN LOS CONJUNTOS HABITACIONALES EN ESTUDIO

Introducción

El objetivo del capítulo es describir las condiciones de producción y de gestión de los conjuntos habitacionales Montes Azules y FSTSE 2000, sus problemáticas y prácticas. Tiene el propósito de responder a la interrogante, sobre las condiciones de infraestructura y recursos de uso común en cada uno de ellos.

La indagación sobre las problemáticas y las prácticas, se realizó mediante los recorridos de campo, la observación directa, las entrevistas a residentes y al Delegado de la FSTSE; aunque no se pretende una comparación de los casos, se procuró una explicación homologada de ellos.

En el capítulo se identifican a las empresas constructoras, responsables de la producción de los conjuntos en estudio, una de ellas proveniente de Puebla y la otra, local. La baja calidad de la vivienda es un problema común en los dos casos, que movilizó la organización de los residentes mediante reuniones y toma de acuerdos sobre los asuntos generales.

También se describe la localización y los problemas de asentamiento; en uno de los casos, por sus consecuencias en la elevada humedad en las viviendas y por el inminente riesgo que representa haberlo construido en colindancia con un afluente hídrico. Aunque el otro caso no presenta este problema, se identifican otros, como la deficiente provisión de servicios y de apoyo en infraestructura.

Además, este capítulo registra la diversidad de actividades que impulsaron los residentes para la mejora del entorno habitacional, entre ellas, la mejora

de las calles y las gestiones para la provisión de servicios; se presenta información sobre la normatividad interna de convivencia y uso de los espacios de uso común y la respuesta del municipio ante sus demandas colectivas.

La descripción de la infraestructura y de los espacios de uso común del conjunto habitacional, permitió la reflexión sobre las distintas aristas contenidas en este tipo de producción con responsabilidades a distintas escalas, tanto del sector privado como gubernamental en donde se hizo manifiesta la voz de los residentes.

4.1. Descripción del conjunto habitacional Montes Azules

El conjunto habitacional *Montes Azules* (ver Anexos. **Imagen 5**) se localiza al sur de la ciudad, el *Grupo Constructor Peje de Oro, S.A. de C.V.* (en adelante *Peje de Oro*) fue la responsable de su producción.⁴¹ En el año 1999 inició la producción de la primera etapa con 265 viviendas de interés social y posteriormente la segunda con 69 -las más grandes-, y la tercera con 41 -las más sencillas-. En total son 375 viviendas distribuidas en tres secciones. La norma que permitió esa producción fue la Ley de Fraccionamientos (LFECh, 1993).

El suelo en cuestión estaba considerado en la carta urbana municipal como humedal; sin embargo, bajo el argumento por la gran demanda de vivienda, el cabildo municipal⁴² autorizó en 1999 el cambio de uso de suelo a urbano.

⁴¹ La vialidad urbana, que entronca con la calle principal de acceso al conjunto Montes Azules, en 2011 cambió su nombre a Boulevard Ministra Margarita Beatriz Luna Ramos, una destacada jurista originaria de esta ciudad quien, además, tiene su vivienda sobre esa vía pública. El nombre de esa calle principal es Ricardo Díaz, padre del presidente municipal.

⁴² Actualmente es quien ocupa el cargo (2021-2024, PVEM) por tercera ocasión (1999-2001 y 2008-2010). Estos dos últimos periodos por el Partido Revolucionario Institucional (PRI).

El presidente municipal, junto con su familia, están en la administración de la empresa constructora responsable de la producción de ese conjunto.

Esa empresa constructora fundada en 1992 cuya misión plantea “ser una empresa comprometida con las familias que desean adquirir una vivienda digna y funcional construida con la más alta calidad y tecnología, siendo responsable en todo momento por la satisfacción de quienes la habiten.” (<http://www.pejedeoro.com.mx>)

Desde su visión contempla:

“el crecimiento del grupo mediante el desarrollo de conjuntos habitacionales en el sureste del país, que garanticen una entera satisfacción a los adquirientes y que permitan la consolidación de la organización mediante el progreso rentable de nuestros accionistas, el liderazgo en el mercado inmobiliario y la mejora continua para servirle a la sociedad.” (<http://www.pejedeoro.com.mx>)

En la singularidad de ese tipo de suelo radican los problemas de carácter estructural a los que refieren los residentes. Además, está estrechamente relacionado con las prácticas vecinales que se presentarán, una vez habitado el conjunto habitacional y se explicará en subapartados posteriores.

La población que compró la vivienda es originaria de distintos lugares de la entidad y del país; en el año 2000 se inició la entrega de las viviendas de la primera sección. La adquisición de la vivienda fue por medio de crédito gestionado por Hipotecaria Nacional; la promoción de estas viviendas se realizó en convocatoria abierta dirigido, principalmente, a la población sin vivienda propia. A los interesados les hicieron una entrevista y de resultar seleccionados, debían proporcionar un monto de dinero como enganche. La cantidad del enganche definía la ventaja sobre otros para elegir la vivienda. En ese momento, quienes dieron 20 mil pesos eligieron primero, posteriormente a quienes dieron 10 mil pesos y así, sucesivamente. El monto

de la vivienda osciló de 100 a 120 mil pesos. En la segunda sección, la vivienda tuvo un precio de 219 mil pesos.

El crédito hipotecario fue a un plazo a 30 años pagaderos en meses. El contrato se hizo en sistema UDIS, -un sistema monetario bancario de crédito- ; según Hipotecaria Nacional esa medida se tomó ante una posible devaluación. En el año 2018, el crédito cambió de UDIS a pesos como parte de un programa impulsado por la banca privada. Bajo ese esquema crediticio, los pagos mensuales se mantuvieron fijos.

Aunque la convocatoria estaba dirigida para población sin vivienda propia, algunos residentes se percataron -una vez en posesión de su vivienda-, que varias personas adquirieron más de una vivienda para rentar. Otra vía de adquisición para algunos residentes asalariados que cotizaban en el IMSS fue por medio de crédito INFONAVIT. Las principales razones para adquirir el inmueble fueron por tener una vivienda propia y por su localización, cercano al centro de la ciudad.

4.1.1. Producción y gestión

En MA habita población originaria de distintos lugares tanto de la ciudad como del interior de la entidad y del país. La producción de este conjunto habitacional estuvo completamente a cargo de la empresa privada *Peje de Oro*, con tipologías uniformes que posteriormente la mayoría de las viviendas han sido modificadas por los propietarios. El conjunto cuenta con infraestructura urbana: con postes en las calles para el alumbrado público, drenaje, y no cuenta con alcantarillas para la precipitación pluvial. Hay calles sin pavimentar.

Actualmente este conjunto tiene dos accesos viales y peatonales -entrada y salida-, delimitados por rejas vigiladas por hombres contratados por el

Consejo vecinal a quienes se les identifica como vigilantes ciudadanos. Durante la noche y la madrugada, se entra y sale por el portón de entrada. En cada reja hay lonas con el reglamento del conjunto con el texto, que a la letra dice: “Bienvenidos al Fraccionamiento Montes Azules. Reglamento interno para el acceso al Fraccionamiento.” En él se especifican las formas de acceso al conjunto, tanto para peatones como conductores de vehículos.

En la calle Ciprés, cerca de la entrada al conjunto, está un letrero que informa sobre la realización de una obra pública: “H. Ayuntamiento de San Cristóbal de Las Casas 2015-2018. Construcción de la red de drenaje sanitario de la calle Ciprés. 1,365.44 M2. Contrato \$1,447,740.35. Ramo 33 municipal”. Una evidencia de la respuesta municipal mediante obra pública.

Existe el área de donación equidistante a las viviendas y delimitada por calles secundarias. En la etapa fundacional de este conjunto habitacional, era terreno baldío con basura y escombros. En el año 2005 se construyó el parque en esa área con la intervención federal del Programa de Recuperación de Espacios Públicos (PREP-SEDATU). La habilitación contempló una cancha de usos múltiples techada, una cancha de fútbol con pasto, juegos infantiles, un gimnasio al aire libre, una trotapista, botes de basura y señalética.

Imagen 3. *Área de donación de MA (2004)*



Fuente: Muñoz, S.

El proyecto del parque contemplaba la instalación de lámparas aunque no el pago por el servicio de alumbrado público, durante algunos meses los residentes tuvieron que cubrir ese gasto. Posteriormente, gestionaron favorablemente ante al municipio para que incluyera ese consumo dentro del gasto público. El alumbrado es controlado por uno de los vigilantes quien enciende las lámparas y las apaga a las 11 de la noche.

Una vez concluido el proyecto del parque, había importantes superficies con escombros y basura. En el año 2011 a iniciativa de una residente que vive frente al parque, solicitó a los representantes autorización para la creación del Huerto Montes Azules en un polígono de 17 x 8.50 metros. Desde entonces, ese espacio está delimitado, por un lado, por la barda perimetral, y por malla sujeta con postes y puerta de madera con candado. En él han trabajado residentes de MA y de otras colonias, estudiantes y académicos de la Universidad Intercultural de Chiapas (UNICH), y voluntarios de otras entidades y de otros países. Una residente activa en el huerto, además, participa en diversos tianguis de alimentos orgánicos con fomento del uso del túmin, una moneda alternativa.

Actualmente, esa superficie está rodeada con flores de jazmín junto con rosales, en su interior la tierra está con subdivisiones de madera para hortalizas, plantas medicinales, aromáticas, composta, una pequeña bodega para herramientas, un tinaco para captación de agua de lluvia, un área con mesa y bancos a pequeña altura. Allí hay árboles de ciprés, de aguacate de gran altura y de menor altura, de durazno; las plantas medicinales son verbena, ololucu, rúcula, hinojo, estafiate, aranto, y han sembrado maíz, cebolla, lechuga, habas, papa y amaranto, entre otros. El reglamento del huerto está expuesto en una lona con el texto:

“Propósito: Impulsar una cultura de alimentación sana y cercana, fomentando la nutrición, soberanía alimentaria, el consumo responsable y el uso de ecotecnologías, en la población urbana

del Fraccionamiento Montes Azules de S.C.L.C., a través del huerto comunitario como centro educativo, de desarrollo de la creatividad y del fortalecimiento de las relaciones entre vecinos. ¡Cultivemos y embellezcamos Montes Azules!”

El reglamento incluye siete normas referentes al uso del huerto y firma el Consejo Vecinal Comisión de Parques y Huertos.

Imagen 4. Entrada al huerto en MA



Foto: Gómez, J. (2021)

En marzo de 2022, mujeres residentes en su mayoría, hicieron la propuesta de ampliar el polígono del huerto a los representantes en una superficie aún sin utilizar.

4.1.2. Problemas y prácticas en *Montes Azules*

Los problemas identificados se clasificaron como *de asentamiento* –por las características del suelo-, *de ejecución* -de la vivienda y del conjunto-, *de*

provisión de servicios, de mantenimiento de áreas comunes, y de convivencia y organización.

Con relación al *asentamiento*, el suelo sobre el que se produjo este conjunto habitacional es humedal por su característica original de humedad prolongada. Segundo, colinda con el importante afluente hídrico de la ciudad en la subcuenca, el río Amarillo. Esto representa que parte de ese suelo es zona federal (Ley de Aguas Nacionales 1992). Estas condiciones sobre las cuales se realiza la producción del conjunto explican los problemas de la humedad en las viviendas y los riesgos por erosión e inundación.

En lo específico, de esta condición de inicio, deriva luego la filtración de agua del piso, y en las viviendas colindantes al río, el problema adicional fue el riesgo de derrumbe ante la inminente erosión. Aunado a lo anterior, se suma el problema relacionado con la construcción de las viviendas, cuya calidad no fue del todo aceptable y se presentaron numerosos casos de filtración en los techos de las viviendas. También, grietas por la baja calidad del repello de las paredes, que varios residentes reportaron. En los primeros años de habitado el conjunto, los residentes se organizaron para exigir tanto a la empresa *Peje de Oro* como a *Hipotecaria Nacional*, la reparación de los daños. Hubo intervención tanto de la empresa como de la entidad hipotecaria para impermeabilizar los techos, reparar fisuras y/o repellos. No obstante, debido a que el problema continuaba, la mayoría decidió resolverlo con sus propios recursos. En otras palabras, el problema viene de abajo (humedad del suelo), de arriba (filtración de techos), por inundación (desborde de río) y en algunas, por riesgo de derrumbe en su cercanía con el río.

Imagen 5. *Fotografía desde MA, al fondo son construcciones de otro conjunto habitacional La Esperanza*



Foto: Muñoz, S. (2006)

Estos problemas los planteaban y discutían en asambleas con un importante número de residentes. En ellas tomaban acuerdos sobre qué tipo de acciones realizarían, ante quiénes y nombres de responsables para el seguimiento de acuerdos. Ese tipo de reuniones fue decayendo, hasta hacerlo impersonal. Algunos residentes, el problema lo solucionaron después de diez años de habitada la vivienda y con el paso de los años, identificaron otros, como la fractura del poste del medidor de luz y un técnico que intervino diagnosticó que “estas viviendas están pobres de cemento” (Alberto, 10/09/2021). Para otro residente, el origen de los problemas de producción radica en que el interés de las personas de la empresa constructora es “hacer dinero mediante el mínimo costo, armando lo máximo” (Alejandro, 24/01/2021).

Otros problemas de ejecución de origen en el conjunto son las calles sin pavimentar, y también calles y cunetas con bajo nivel. Estos problemas los residentes los relacionan con la entrega-recepción, que consiste en que el municipio recibió el conjunto sin que estuviera completa la obra. Las calles se han ido pavimentado en etapas –a cargo del municipio- y eso ha generado

que calles sin problemas de encharcamiento de agua, ahora los tengan debido a que quedaron con un bajo nivel.

Entre los problemas de provisión de servicios está la cuestión de la seguridad, respecto a las cooperaciones para el pago del servicio de vigilancia. Los residentes consideran que se han incrementado asaltos, homicidios y violencia en la ciudad. A mediados del año 2021, un hecho violento cercano para algunos residentes entrevistados fue el homicidio de una persona, de origen italiano, ocurrido en la colonia *El Relicario*, colindante a *MA*. En el centro de la ciudad hubo manifestaciones para exigir investigación y conclusión. Algunos vecinos colocaron una bicicleta blanca en el poste cercano a la vivienda que habitaba la persona asesinada.

Imagen 6. *Bicicleta blanca sobre poste en colonia El Relicario*



Foto: Gómez, J. (2021)

Para la provisión de los servicios, del monto mensual que los residentes pagaban por el crédito hipotecario, adicionalmente debían depositar una cantidad específica en *Hipotecaria Nacional* para el mantenimiento del conjunto.

En el año 2007 se construyó la barda perimetral en colindancia con el río, con la participación municipal y de los residentes. Las razones para su construcción fueron: privatización del conjunto ante la propuesta de construir una vía de acceso hacia el otro lado del río -en conexión con el conjunto *La Esperanza*-, y como contención ante un eventual incremento del cauce del río. En octubre de 2020, el riesgo pasó a desastre al derrumbarse parte de la barda perimetral junto con bardas de algunas viviendas junto con un poste de luz, por la creciente del nivel del río y su intensa erosión. Paradójicamente, ese derrumbe permitió que vecinos de ambos lados del río pudieran verse en su condición de vulnerabilidad. En ese año, las intensas lluvias colapsaron varias colonias en la ciudad. Un grupo de vecinos, aproximadamente 25 personas, jóvenes, mujeres y adultos, del conjunto habitacional *La Esperanza*, del otro lado del río, colocaron costales rellenos de material con la finalidad de impedir el paso del agua a sus calles y viviendas.

Imagen 7. *Colapso de barda de vivienda en MA (2020), al fondo, conjunto La Esperanza*



Foto: Montero, S.

En el año 2021, como solución al derrumbe de la barda, el municipio intervino con la construcción de un muro de contención ocupando parte del derecho de vía del río Amarillo y “creando” espacio para las viviendas afectadas.

Imagen 8. Muro de contención en MA (2021)



Foto: Gómez, J. (2021)

Al caminar por las calles, es posible apreciar la barda perimetral de Montes Azules que demarca el conjunto habitacional con el río Amarillo. La barda presenta murales de vivos colores con imágenes alusivas al cuidado del medio ambiente y de los valores humanos. Al caminar por la trotapista y cerca de la barda, se observa un letrero de lámina con postes de metal, con la información respecto a la inversión pública en la construcción del muro de contención.⁴³

⁴³ “H. Ayuntamiento Municipal Constitucional San Cristóbal de Las Casas. Chiapas. Recursos provenientes del Fondo de infraestructura social y municipal 202. Presidente Municipal Constitucional: Mtra. Jerónima Toledo Villalobos. Obra: ‘construcción de muro de contención’ contrato no.: 002/2021 ubicado en: Fraccionamiento Montes Azules municipio San Cristóbal de Las Casas. Chiapas. Periodo de ejecución: 06 de marzo 2021 al 5 de junio de 2021. Empresa ejecutora: Lopez Solorzano. \$2,641,900.71 (dos millones seiscientos cuarenta y un mil novecientos pesos 71/100 mn) (Trabajo de campo).

Respecto al parque, antes de su habilitación, un residente recuerda una efectiva estrategia de proyección y comunicación: una vecina arquitecta realizó un diseño sobre ese espacio, el cual lo mostraron a los demás vecinos, ya sea en reuniones de calles o asambleas. Esto contribuyó a explicar una propuesta de lo que pensaban hacer en el espacio de uso común.

Posterior a la inauguración del parque (2005), se impartieron clases de zumba, de fútbol y basquetbol con una cuota preferencial mensual de 100 o 150 pesos para los residentes. Durante ese periodo, los residentes entrevistados refieren que observaban una diversidad etaria de usuarios: niños, jóvenes y mujeres adultas. Otros residentes cuestionaron esas actividades quienes sostenían que los instructores querían privatizar el uso del espacio, “se vió que la gente nada le gusta, es un poquito apática” (Miguel, 17/11/2021).

El problema del mantenimiento del parque radica en las pocas cooperaciones para el corte del pasto y reparación ya sea de algún juego infantil, del techo de la cancha, entre otras: “en su momento, tuve que mandar a reparar esa tortuga, si usted la ve, tiene un tubo porque los chavitos no le dieron un buen uso y casi le arrancaron la cabeza” (Miguel, 14/08/2021). Otro problema relacionado con la convivencia, se enfoca en la saturación con desechos en los botes de basura, es decir, algunos residentes allí colocan bolsas de basura que debieran depositar en el camión recolector. En el mismo orden de ideas, las heces de perros en el parque.

Imagen 9. Trotapista, juegos infantiles y al fondo, cancha techada en MA



Foto: Gómez, J. (2021)

Las reuniones por calle, paulatinamente fue desplazando a la asamblea; esta modalidad consiste en que los representantes de calle -éstos forman parte del consejo vecinal-, emiten la convocatoria dirigida exclusivamente a los residentes de esa calle, y unos minutos antes de una fecha y hora definidas, tocan puerta por puerta de las viviendas con la finalidad de un mayor número de asistentes. Las reuniones se realizan en las esquinas. Sin embargo, el número de asistentes suele ser bajo en comparación al total del número de viviendas por calle.

Entre los problemas de convivencia y organización está la cuestión de la aspiración de toma de decisiones con la mayor participación de residentes. En los primeros años del conjunto, en las asambleas -reuniones generales- solían reunirse de 70 a 80 residentes. A dos décadas, los residentes entrevistados identifican a esas reuniones como de numerosa asistencia.

Aunque han estado presentes algunas iniciativas de mujeres residentes junto con jóvenes universitarios, no residentes, como fue el colectivo “Sembrando corazón” para la mejora de los espacios habitacionales. Otra iniciativa impulsada durante la crisis por la pandemia (2020) fue la donación de despensas a personas sin empleo; se incluyó a uno de los vigilantes de MA debido a una enfermedad. Frente al problema de la basura, organizaron a los residentes interesados para procesar los desechos orgánicos mediante la técnica de lombricomposta. Estas actividades con la aspiración de mejorar la vinculación entre vecinos, estimuló la creación de material impreso para invitar y difundir las iniciativas.

Imagen 10. *Voluntarios en el huerto de MA*



Foto: Lua (2022)

Otro problema que afecta severamente la convivencia vecinal se refiere a las eventuales suspensiones de la recolección de basura por parte del municipio. En septiembre de 2021 durante varios días se suspendió el servicio de recolección de basura en la ciudad y el comité vecinal y representantes de calle de MA pidieron a todos los residentes que no sacaran sus bolsas de basura, hasta que se reanudara el servicio. Hubo residentes que no cumplieron y dejaron sus bolsas en la calle. Por gestiones de uno de los

integrantes del comité, llegó un camión de basura *exprofeso* para recoger las bolsas de basura en las calles y se beneficiaron quienes no cumplieron el acuerdo. Una residente cuestiona sobre los beneficios que se pueden obtener al no cumplir las normas. Este evento resulta emblemático para la investigación acerca de las estrategias no cooperativas que eligen residentes para perseguir el cumplimiento de sus intereses.

Al interior de *MA* circula combis de transporte público que conecta con el centro de la ciudad y ello ha generado otros problemas como la circulación a exceso de velocidad. También señalan el ruido excesivo en las viviendas, los persistentes ladridos de perros, la invasión de banquetas por extensión de portón o por algún negocio.

Una estrategia de comunicación interna, consiste en la creación de grupos en WhatsApp en los dispositivos móviles personales, sea para difundir convocatorias a reuniones, información vecinal diversa o ventas. En donde cada representante de calle es el administrador de ese grupo digital, quien a su vez está en comunicación con la mesa directiva. No obstante, esto ha generado diversas y complicadas dinámicas vecinales en donde es diferenciado el flujo de información y se construye la falsa idea de que los problemas pueden ser resueltos exclusivamente por este medio digital en donde se desplazan los encuentros cara-cara.

4.2. Descripción del conjunto habitacional *FSTSE 2000*

El conjunto habitacional *FSTSE 2000* se localiza al norponiente de la ciudad (ver Anexos. **Imagen 14**), la construcción de 160 viviendas de interés social destinadas a trabajadores sindicalizados de la FSTSE con crédito hipotecario de FOVISSSTE. La empresa responsable de la construcción fue *Constructora Campesa, S.A. de C.V.*⁴⁴ (en adelante *Campesa*), quien tenía

⁴⁴ En la solicitud hecha por residentes aparece como Constructora Peña Mayor

su sede en el estado de Puebla. Según el gestor sindical de la *FSTSE*, fue la oficina central del FOVISSSTE quien designó a dicha empresa proveniente de Puebla, cuyo administrador era José Manuel Montes Cantelli, de origen español con varios años de vivir en México:

“Me decían: ‘sabe, aquí hay una empresa que quiere trabajar con *FSTSE*, ¿tienen ustedes la capacidad para poder ocupar, por decir, 150 viviendas?’. Aquí siempre hay necesidad de vivienda. Siempre ha habido demanda de vivienda. Caso muy diferente en Comitán, hay viviendas y casi no hay demanda de vivienda allí, no sé por qué. Aquí hay mucha gente de magisterio, eso hace que haya mucho interés de adquirir una vivienda.” (Delegado municipal *FSTSE*, 3/09/2021)

El conjunto se ubica en el predio denominado *El colegio*, una fracción de la finca *Esquipulas*, en carretera a Chamula kilómetro uno. Para la búsqueda de terrenos para construir este conjunto, se conformó una comisión de trabajadores sindicalizados interesados en adquirir una vivienda, junto con el gestor sindical. Los criterios para elegir el predio fueron la suficiente extensión para el número de viviendas proyectadas, el precio accesible, y sin riesgos orográficos (alejado de ríos, de zonas accidentadas y de cerros). Se inició la construcción en el año 2000. Para el nombre, la comisión gestora eligió *2000* como algo histórico debido a que consideraban sería el último conjunto a construir en la ciudad con apoyo de FOVISSSTE.

4.2.1. Producción y gestión

En los primeros años, los habitantes en *FSTSE 2000* fueron trabajadores sindicalizados junto con familiares. Con el paso del tiempo, algunos vendieron a terceras personas que no necesariamente estaban en esa condición laboral. La construcción de las viviendas se inició a mediados del año 2000 a cargo de la empresa y el gestor sindical intervino ante el municipio para la agilización de permisos para la introducción de servicios

(agua, drenaje). Las tipologías de las viviendas fueron uniformes, algunas conservan su trazo original y otras fueron modificadas.

El representante de *Campesa* explicó al gestor sobre el nuevo método de construcción: sobre una plancha grande de concreto, colocaban los castillos y allí empezaban a construir, argumentaba que era la mejor técnica para evitar cuarteaduras. En un sismo, por ejemplo, la vivienda se movería de manera uniforme y con esa técnica se construyeron las viviendas. Las dimensiones fueron de nueve por 15 metros, con 65 metros cuadrados de construcción; con dos recámaras de 3.50 por 3.80, sala-comedor, cocina, baño, garage, jardín y atrás un pequeño patio” (Delegado municipal FSTSE, 7/06/2021).

Respecto a los antecedentes de la producción de FSTSE 2000:

“Ya siendo yo Secretario, me dijeron que había un proyecto y se necesitaba que se sacara ya, estábamos en julio y se necesitaba que se sacara en diciembre, sino, se pierde, y se lo llevarían a otro lado. Empezamos a buscar terreno, muy difícil aquí y no eran muy caros. Como no había mucho tiempo, conseguimos uno, rumbo a Chamula, por la Quinta San Martín. Son 3 hectáreas, el lugar se llamaba Finca Esquipulas. Se hizo el trámite y se autorizó. Se construyeron 160 viviendas, se le puso FSTSE 2000 porque fue el año en que se hizo el trámite y se autorizó. Yo pensaba que no iba a ver más vivienda, muy difícil en esa época.” (Delegado municipal FSTSE 7/06/2021)

Una vez aprobado el financiamiento para la producción del conjunto habitacional, el gestor desplegó una estrategia informativa con los sindicatos agremiados a la FSTSE. De los trabajadores sindicalizados que entraron al sorteo interno, fueron de Salubridad, del ISSSTE. Los casos externos fueron los trabajadores del INAH a quien se incluyó como sindicato invitado, pues ellos pertenecían a la SEP, y del magisterio, a solicitud expresa debido a que ellos no formaban parte de la FSTSE.

Referente a la supervisión, la comisión gestora se involucró:

“Íbamos de vez en cuando. Así, grosso modo, porque uno no conoce de construcción. Si veíamos que una pared estaba media rajada, y le dijimos al constructor y nos decía: ‘no se preocupe, la vamos a componer, la vamos a tirar’. Y hasta allí. El municipio nos apoyó. En la *FSTSE 2000*... estaba Mariano [en la presidencia] y nos dijo: ‘vamos a mandar a nuestros ingenieros de aquí del municipio para que echen una inspección’. Además, tal vez, es facultad de ellos checar esta construcción y sí, mandaron y vieron que más o menos, que estaba bien. Se trató de contratar un despacho de arquitectos, pero se les hizo caro a los compañeros pagar, no me acuerdo cuánto” (Delegado municipal FSTSE, 4/08/2021).

Las viviendas se entregaron a los pocos meses de ese año y la obra quedó concluida en abril de 2001. Para el gestor sindical, la relevancia de ese conjunto radica en la aprobación del financiamiento de parte de FOVISSSTE y en el número de viviendas: “se le puso *FSTSE 2000* porque fue el año en que se hizo el trámite y se autorizó” (Delegado municipal FSTSE, 7/06/2021).

Respecto a la introducción de servicios públicos, el principal problema fue que no tenían red de agua domiciliaria y acudieron a las autoridades municipales para su gestión. El gestor rememora parte del proceso de construcción de la red hídrica hasta el conjunto habitacional *FSTSE 2000*⁴⁵ el

⁴⁵ El 9 de agosto de 2000, el Ayuntamiento otorgó el permiso de factibilidad de uso y servicio de suelo que a letra dice: “Por acuerdo del C. Presidente Constitucional, Ing. Mariano A. Díaz Ochoa otorgó respuesta (...) que se considera factible el uso y servicio de suelo que solicitó.” Oficio número 91/F.V./1235/100 dirigido al C. Leonardo Benitez Cajica, Secretario General de la FSTSE, firmado por Ing. Alfonso Vidales Romero, Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales del H. Ayuntamiento de San Cristóbal de Las Casas.

El 9 de agosto de 2000, el Ayuntamiento otorgó el permiso de prefactibilidad de Licencia de Construcción, en oficio dirigido al C. Leonardo Benitez Cajica, Secretario General de la FSTSE, firmado por el Ing. Alfonso Vidales Romero, Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales y la firma de Visto Bueno del Subdirector de Planeación y Consejo del Patrimonio Histórico del H. Ayuntamiento de San Cristóbal de Las Casas. A la letra dice: “En atención a su oficio no. 063/2000 de fecha 08 de agosto del año en curso, mediante el cual solicita la constancia de prefactibilidad para obtener la Licencia de Construcción para 160 viviendas que integrarán la ampliación del conjunto habitacional denominado ‘FSTSE 2000’, el cual se localiza en el predio denominado El Colegio, ubicado en Carretera a Chamula km. 1, al poniente de esta ciudad. Al respecto me permito comunicarle que este H.

beneficio directo también repercutió en colonias de la zona y en su acelerada urbanización.

La responsabilidad de la supervisión en el proceso de producción recayó en el gestor y en los trabajadores beneficiados. Las autoridades municipales intervinieron de manera marginal. La comisión gestora tuvo la idea de solicitar la supervisión especializada y desistieron debido a su elevado costo.

La formalización legal de la entrega de las viviendas a los titulares, la realizó el gestor, ante las respectivas instancias. Al momento de recibir su vivienda, a cada titular se le entregó escritura hipotecada a favor de FOVISSSTE. Esta construcción evidenció que hubo mucha necesidad de vivienda en la ciudad cuando los terrenos no eran tan caros.

La vía de adquisición de la vivienda fue a través de crédito hipotecario otorgado por FOVISSSTE. Una vez aprobado el financiamiento para la producción del conjunto habitacional, el gestor desplegó una estrategia informativa con los sindicatos agremiados a la FSTSE. De los trabajadores sindicalizados que entraron al sorteo interno, fueron de Salubridad, del ISSSTE. Los casos externos fueron los trabajadores del INAH a quien se incluyó como sindicato invitado, pues ellos pertenecían a la SEP, y del magisterio, a solicitud expresa debido a que ellos no formaban parte de la FSTSE. El gestor responsable de la construcción de *FSTSE 2000*, opina lo siguiente:

Ayuntamiento que preside el Ing. Mariano A. Díaz Ochoa, no tiene **ningún inconveniente en otorgarle la Licencia de Construcción** para el citado fraccionamiento, debiendo presentar a la brevedad posible el Expediente Técnico del mismo.

Se demuestra una respuesta rápida, bajo el supuesto de que operaban las relaciones políticas-partidistas sobre los procedimientos normativos: “Puse mi granito de arena para hacer una vivienda digna, que es sindical y desde el PRI. Dentro de lo que a mí me tocó, hice cosas buenas.” (Delegado municipal FSTSE, 10/08/2021)

“Todo estuvo muy organizado, teníamos una compañera del Instituto de Antropología e Historia y otro maestro de la UNACH. Le pusimos el nombre de las calles, los nombres que San Cristóbal ha tenido a través de su historia: San Cristóbal de Los Llanos, Hueyzacatlán. La de Los Vicios, no. Estuvo muy bien planeado. Cuando entregamos las viviendas ya estaba el Lic. Enoc, fue a hacer la inauguración al fraccionamiento y preguntó ‘¿tendrán una casa para mí?’. Quedó muy bien el fraccionamiento, está muy decoroso.” (Delegado municipal FSTSE, 7/06/2021)

La comisión gestora también contribuyó en el proceso de selección de los trabajadores que realmente necesitaba vivienda y evitar su abandono; para ello realizaron estudios socioeconómicos en proporción al tamaño del sindicato. Algunos trabajadores pusieron objeciones a esas viviendas, que estaban lejos, muy chicos los terrenos y la construcción.

Imagen 11. Letrero sobre calle La Quinta San Martín



Foto: Montejo, Y. (2010)

El único acceso vial y peatonal al conjunto se distingue por una pequeña caseta de vigilancia, y no hay portón que delimite. Las calles son amplias (siete metros de ancho), están limpias y se observa señalética vial. Sobre una de las calles más transitadas, sobre una pared está un letrero:

“20 km/hr Reglamento del Fraccionamiento FSTSE 2000. Conservar áreas verdes limpias, sin basura y respetar los árboles. Cuidar el agua (en caso de desperdiciarla se reportara a Sapam). Estacionar mi auto en el lugar que corresponde. Asistir y participar en las asambleas vecinales. Sacar la basura martes y viernes al toque de [dibujo de una campana]. Evitar ruidos innecesarios en la noche y volumen adecuado de música. Recoger heces de mascotas y sacarlos con correa. Residuos de podas de jardín tirarlos los días de recolección de basura. Todos somos responsables de cumplir y hacer cumplir este reglamento. Es importante reportar al Comité a quien no lo cumpla. Para que se le aplique la sanción correspondiente. ‘Recuerda que sobre la conducta de cada uno depende el destino de todos’ (Alejandro Magno).” (Trabajo de campo)

La relevancia de este letrero, está en la redacción específica al contexto del conjunto habitacional. Los entrevistados refieren que fue elaborado en asambleas.

Imagen 12. Letrero sobre calle Hueyzacatlan

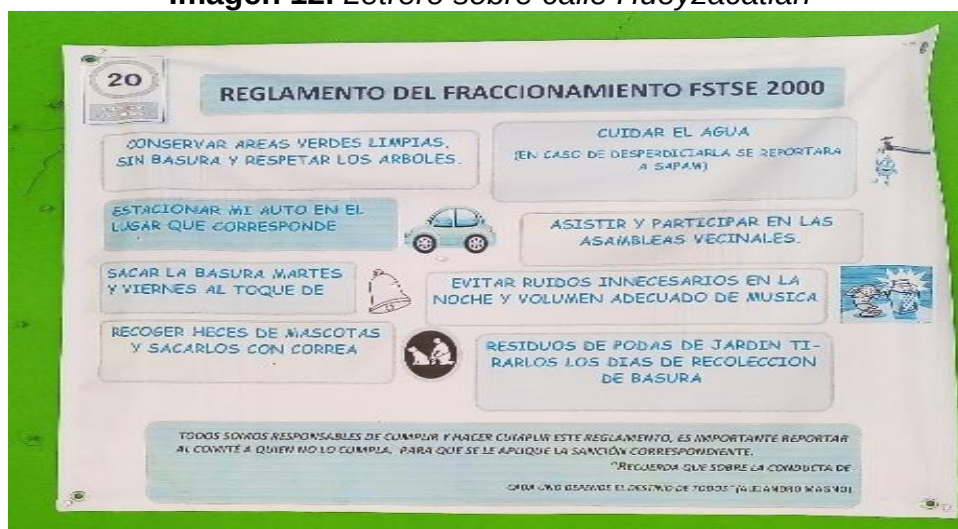


Foto: Gómez, J (2021)

Al caminar por sus calles, es posible observar dos capillas al interior del conjunto, una en cada extremo de la calle Hueyzacatlan. A iniciativa de algunos residentes, se construyó en el año 2003 la iglesia dedicada a la Virgen de Juquila (8 de diciembre) localizada en la calle Jovel. En ese entonces, algunos residentes fueron al pueblo de Juquila (Oaxaca) por la virgen y consideraron que en la ciudad faltaba una iglesia que venerara a esa virgen. Los días para las celebraciones son irregulares y llega poca gente. La otra capilla, está sobre calle Villa Real, se conoce como Santísimo Sacramento y la congregación Adoratrices del Santísimo Sacramento se encarga de su administración. Un residente considera: “estamos benditos por ambos lados”.

Imagen 13. Capilla a la Virgen de Juquila (2010)



Foto: Montejo, T. (2010)

El área de donación está al fondo, en uno de los márgenes del polígono del conjunto. Es área verde recreativa con juegos infantiles, algunos de fierro y otros con llantas construidos con la organización norteamericana *Rise Now*⁴⁶.

⁴⁶ *Rise Now* es un grupo de ciudadanos mexicanos y estadounidenses quienes trabajan en proyectos en las ciudades como en localidades en la construcción de parques infantiles con llantas y material reciclado. Uno de sus objetivos es la construcción de solidaridad y respeto dentro de la comunidad. (Fb: RISE Now)

Sobresale una resbaladilla hecha con sacos de tierra, arena y adobe. Cuando comenzó a deteriorarse, los residentes la protegieron con cemento.

Imagen 14. *Resbaladilla en el área verde FSTSE 2000*



Foto: Gómez, J. (2021)

Otros juegos infantiles fueron donados por la empresa Bimbo, S.A. de C.V. por gestión del comité vecinal en un programa de Vecino participa.

Imagen 15. Área verde de FSTSE2000



Foto: Gómez, J. (2021)

Se observan pocos usuarios que pasean a sus perros. Es visible el reglamento del área verde, denominado como Parque Ecológico, en el cual especifican prohibiciones y sus cuidados; está escrito que ese espacio es parte del “esfuerzo de los voluntarios de Rise Now y la comunidad del fraccionamiento FSTSE 2000. Cuidemos y Disfrutémoslo!!!”

Imagen 16. Reglamento en área verde FSTSE 2000



Foto: Gómez, J. (2021)

4.2.2. Problemas y prácticas en FSTSE 2000

Los problemas en este conjunto habitacional versaron en la ejecución de la vivienda, la provisión de servicios, el mantenimiento de áreas comunes, y de convivencia. Con relación a la ejecución de las viviendas están las filtraciones en los techos, un residente considera que ese problema se debe a que “las viviendas las hicieron rápido y no dejaron secar la mezcla para evitar fisuras” (Carlos, 21/11/2021). Este problema fue generalizado y los residentes solicitaron al gestor sindical para que, juntos, exigieran la reparación a la empresa. Ésta intervino con impermeabilización que no resolvió de fondo el problema y los residentes tuvieron que hacer las reparaciones con sus propios recursos.

En otras viviendas el problema consistió en la instalación eléctrica por el bajo voltaje y dirigían solicitudes al gestor para su intervención ante la empresa, durante el año de garantía por vicios ocultos. La empresa intervino para solucionarlos. Otro problema consistió en la deficiente colocación de las puertas principales; en esa ocasión, la solicitud la dirigieron a la empresa como residentes afectados y agrupados en el mismo sindicato.

Con relación a la infraestructura y a los servicios del entorno, recién habitadas las viviendas, los problemas estuvieron en las dificultades de comunicación debido a que no había teléfono ni transporte públicos. La calle de acceso que interconecta con una vialidad urbana principal no estaba pavimentada -480 metros lineales-, y el servicio de taxis se dificultaba pues algunos conductores se negaban a entrar por el lodo. También tenían el problema de la falta de servicio de recolección de basura, al respecto hicieron algunas gestiones ante el municipio con resultados favorables. Aunque tienen agua domiciliaria, uno de los residentes considera que no es como debería ser.

El problema de la seguridad ocupa el primer lugar en la agenda vecinal. Particularmente en la última década se han agudizado los eventos delictivos en la zona: “A nosotros siempre nos ha preocupado es la inseguridad, estamos prácticamente rodeados por la zona norte. Uno de los beneficios es que la policía viene dos o tres veces al día a hacer sus rondines” (Carlos, 21/11/2021).

Frente a este problema, las prácticas de los residentes consistieron en reuniones para la toma de acuerdos, gestiones para solicitar al municipio un vigilante ciudadano, la definición de la estrategia para recaudar mensualmente la cooperación monetaria para completar el 50% de su salario, y la definición de un mecanismo de comunicación interna eficaz. La cooperación para vigilancia es de 50 pesos mensual pero no cooperan todos;

regularmente de 70 a 75 residentes cooperan. La respuesta recurrente para no cooperar es que rentan la vivienda y la respuesta de los residentes propietarios es que, de ocurrir un robo, el ladrón no puede llevarse la vivienda, se va a llevar cosas.

Con relación al mantenimiento de áreas verde y el equipamiento en el conjunto refiere a la logística de las reuniones vecinales debido a que no hay un salón de usos múltiples o una cancha techada, en donde puedan reunirse y protegerse del sol o de la lluvia. Las reuniones las realizan en la esquina de una calle principal. Han solicitado ese tipo de proyectos ante el municipio y la respuesta ha sido negativa. Este problema interno lo relacionan con otro a nivel de la gestión municipal sobre las respuestas que han recibido de autoridades:

“que tenemos un sueldo seguro, que tenemos prestaciones, y el que más lo necesita es a quien se le dan las obras’. Si usted ve las demás colonias que van hacia abajo, todas tienen un salón de usos múltiples, todas tienen una cancha. Menos nosotros. Por más que hemos luchado por obtener tan siquiera una cancha de basquetbol, no se ha podido porque estamos catalogados de media y alta. Si ya ven una casa así, piensan que ya tiene bastante dinero” (Carlos, 21/11/2021).

Frente a la débil respuesta del municipio para resolver los problemas del conjunto, se han visto obligados a resolver por su cuenta varias situaciones. Respecto al mal estado en que se encuentran algunas calles, en asamblea decidieron que las repararían con la cooperación de residentes. Esta situación conduce a otra, que son las críticas hacia el comité vecinal.

También han solicitado al municipio el permiso para la colocación de una *pluma* vial cerca de la caseta de vigilancia del conjunto para el control de entrada y salida de vehículos; sin embargo, han recibido respuesta negativa de esa dependencia de gobierno. Es probable que una de las razones de radica en que un residente está inconforme y ha interpuesto su queja.

Otra gestión ha sido la solicitud para la limpieza de las áreas verde y ante la omisión del municipio, algunos residentes impulsan la práctica de cortar pasto y recoger basura los días domingo, cuando así lo acuerdan. Estos trabajos concluyen en un breve convivio vecinal. Aproximadamente han sembrado 500 árboles. Aunque sólo una minoría asiste, el comité vecinal ha optado también por solicitar cooperación monetaria por calle. Los residentes se han encargado de la reforestación y mantenimiento de los árboles. La constante en estas prácticas registradas es la participación de una minoría de residentes, ya sea en aportación monetaria o en trabajo físico.

En la base de la organización están las asambleas en donde hay un moderador con un orden del día; primero se exponen los problemas y, en su caso, algún beneficio para el conjunto y después se somete a votación directa. En ellas participa una persona por vivienda.

En lo cotidiano, los residentes vigilan el respeto del acuerdo de esperar el toque de la campana, que avisa el pase del camión recolector de basura, para que cada uno allí deposite sus bolsas con desechos. Un problema es la falta de respeto a los lugares para estacionamiento de vehículos que obstruyen accesos; las calles del conjunto miden siete metros de ancho con capacidad para estacionar dos carros en ambas aceras.

Finalmente, una estrategia de comunicación que han encontrado efectiva ha sido la creación de un grupo de WhatsApp con el registro del 90% de los residentes. Mediante ese grupo se mantienen informados sobre eventos en el conjunto, también para compra-venta de productos y otro tipo de noticias.

Reflexión capitular

Al caminar, observar y trabajar en el conjunto habitacional, posibilita el registro de características espaciales, de problemáticas y, eventualmente, su identificación con espacios de uso común.

El acercamiento a las características en cada uno de los conjuntos, resaltan los contrastes que puede responder a su localización, a sus condiciones de producción y composición poblacional. En Montes Azules (MA) se identifica mayor dinamismo en los espacios de uso común: personas en la calle, en el parque, actividades en el huerto y tránsito de transporte público. En FSTSE, menor dinamismo en sus espacios de uso común: pocos transeúntes en la calles y usuarios en área verde, con movilidad vehicular particular y sin transporte público. Otro contraste está en la cercanía de MA con centros económicos y administrativos del nivel municipal, estatal y federal; mientras FSTSE está lejano a esos lugares. Además, la cercanía con la zona norte, relacionada con un ambiente de violencia y altamente conflictiva, posiblemente influye en las relaciones de sus residentes con personas no residentes.

Respecto a las condiciones de producción, en el caso de Montes Azules se identifica un proceso exclusivo de la empresa constructora en donde la autoridad municipal fue juez y parte. En este proceso resalta el tipo de suelo en donde se construyeron las viviendas, con consecuencias para los residentes. El pacto comercial de la vivienda entre la empresa constructora y los compradores, los residentes, se realizó sobre supuestos de lo ofertado respecto a los espacios de uso común -incluyendo vialidades con conexión a otras vías urbanas-, sin fundamento en contrato mercantil.

La noción de gestión inicialmente planteada en la investigación, se contemplaba en dos vertientes, la relacionada con la producción y en la post-

producción. No obstante, la información registrada de *FSTSE 2000* contribuye a ampliar esa noción al identificarla, además, desde una pre-producción. En el otro caso, la empresa constructora se hizo cargo del proceso de producción y los residentes únicamente intervinieron en la compra.

Respecto a la supervisión de la producción de ese conjunto, es evidente que de parte de la comisión gestora entienden como *ayuda* de parte del municipio su participación en la inspección, alejándose de la concepción formal conferidas a esta entidad gubernamental acerca de sus responsabilidades en este proceso. En *FSTSE 2000* resalta la importancia de la responsable vigilancia de las condiciones de producción y que influirá en el destino de las condiciones de vida de los residentes.

En ese sentido, el vacío de producción se identificó más palpable en *MA* en donde imperó la lógica del mayor beneficio para la empresa constructora y con débil presencia efectivamente pública del gobierno municipal, debido a que desde la posición de poder público (presidente municipal) autorizó a su empresa familiar esta construcción. En *FSTSE 2000* se identifica una producción mejor planificada.

La compra de la vivienda no está modulada por los antecedentes de la empresa constructora, la compra está determinada por la necesidad y las condiciones crediticias que el comprador -residente-, tenga posibilidades de acceder. La producción del conjunto por etapas, sí influyó en las dinámicas con sesgos segregacionistas al interior del conjunto marcado en la primera y segunda sección.

La composición de los residentes está relacionada con las características de producción; en *MA* se realizó en convocatoria abierta y acudió población asalariada y con trabajos por cuenta propia. En *FSTSE 2000* estuvo

destinado exclusivamente para trabajadores sindicalizados afiliados a la FSTSE. Aunque se identificaron relaciones previas en *MA*, éstas influyeron en la etapa inicial y se diversificaron mediante las dinámicas vecinales con otros residentes. En el otro conjunto, pudo identificarse la reiterada alusión a la condición de ser sindicalizado y trabajar en instituciones públicas como una razón lógica de la favorable convivencia vecinal.

La falta de respuesta efectiva del municipio ante las gestiones en *FSTSE 2000* ha generado de alguna manera, la organización vecinal para solucionar sus problemas. Esta situación suele generar disputas en la convivencia entre residentes. En otras palabras, las disputas evidencian el vacío de gestión lo cual conduce a pensar en la relación entre el origen de las condiciones de producción del conjunto habitacional con su *destino*, las futuras respuestas de la administración pública.

CAPÍTULO V. SENTIDO DE LAS PRÁCTICAS VECINALES CON RELACIÓN A LOS ESPACIOS DE USO COMÚN EN CONJUNTOS HABITACIONALES

Introducción

El objetivo del capítulo es comprender el sentido de las prácticas desde las tres dimensiones construidas para el aporte teórico-conceptual a la acción vecinal, y pretende dar respuesta a las preguntas de investigación sobre cómo se configuran las prácticas vecinales en torno a los espacios de uso común, cuál es el sentido que le confieren los actores vecinales a las prácticas en el tiempo, y cómo se relaciona con la gestión de los espacios de uso común.

Los datos empíricos se clasificaron en tres dimensiones, y a su vez se distinguen como aspectos (en la dimensión valorativa) y como grupos (dimensiones relacional y de uso). Los aspectos en la dimensión valorativa son tres: condición, posición y motivos o razones. La condición refiere a la percepción del actor sobre su situación de vida, desde dónde valora participar en prácticas vecinales, que van cambiando en el tiempo (con su trayectoria de vida personal y familiar, la crianza de los hijos, las situaciones de salud, el final de la vida laboral- jubilado). La posición, es respecto a su profesión empleo, y como vecino en relación con otros vecinos, así como el lugar que ocupaba en el conjunto habitacional (recién habitar, o convertirse en representante), sobre cómo valora el hecho de participar o dejar de hacerlo. Los motivos o razones, se conectan con las creencias del actor, qué lo hace participar y desde dónde hace lo que hace, allí se encuentran algunos valores a los que se adhiere que movilizan su voluntad para actuar. Se reconoce que suele ser difusa la frontera entre ellos.

En la dimensión relacional, se han identificado tres grupos de relaciones (relaciones entre residentes, relaciones con otros actores y representación) y en la dimensión de uso, tres aspectos (proyección y cambios espaciales, habilitación del espacio y normatividad). La explicación de cada grupo y aspecto se presenta en orden según la temporalidad denominada *momentos* en los cuales se registraron datos relevantes al objeto de investigación, en las narrativas de los residentes entrevistados: **antes** (momento uno), corresponde al protagonismo de la empresa en la etapa de construcción del conjunto y la oferta de la vivienda, donde también intervinieron el gestor, las entidades financieras, y los interesados en adquirir una vivienda; **inicio** (momento dos), que coincide con la llegada de los adquirientes para la ocupación de las viviendas, la empresa se empieza a retirar y el gestor continúa, emerge el protagonismo del *vecino en calidad de residente*, establece vínculos con otros vecinos y requiere intervenciones de los otros actores; **durante** (momento tres), desaparecen la empresa y el gestor, y adquiere protagonismo el gobierno local con los residentes para resolver asuntos, y **actual** (momento cuatro), los residentes tienen experiencias de diversa índole con gobierno local y ante sus omisiones, se organizan, se movilizan, y se articulan con población de otros fraccionamientos y colonias de la ciudad.

Cabe la precisión que la dimensión valorativa, se explica de manera diferente pues no se aplicó la temporalidad por sus características de alta abstracción y subjetividad dependiente del actor entrevistado. La exposición por grupos o aspectos y por temporalidad se aplicaron en las dimensiones relacional y de uso.

Los resultados se presentan por caso de estudio, y cuando se considera que el dato empírico puede unificarse, se hace la aclaración correspondiente. La interpretación de la investigadora se acompaña con el dato empírico, la narración, la vivencia hecha palabra de los informantes. El subapartado

Tensiones y dilemas incluye situaciones de oposición latente o las dudas y disyuntivas de importancia para el actor; aunque esas cuestiones rebasan propiamente el objeto del estudio, se observó relevante para la comprensión de la acción vecinal.

Cuadro 7. Análisis de las tres dimensiones

Dimensión	Aspectos o grupos	Temporalidad
Valorativa	Condición Posición Motivos o razones Tensiones y dilemas	Sin temporalidad debido a la elevada subjetividad.
Relacional	Relaciones entre vecinos Relaciones con otros actores Representación Tensiones y dilemas	Momentos: uno, dos, tres y cuatro
Uso	Proyección y cambios espaciales Habilitación del espacio Normatividad Tensiones y dilemas	Momentos: dos, tres y cuatro

Fuente: elaboración propia.

5.1. El sentido de las prácticas

El sentido que le confiere el residente a las prácticas vecinales, en las que él se ha involucrado, pueden comprenderse desde tres dimensiones analíticas que van de lo abstracto a lo concreto:

- Dimensión valorativa (DV)
- Dimensión relacional (REL)
- Dimensión de uso (DU)

5.1.1. Dimensión valorativa

En esta dimensión se identificaron tres aspectos: condición, posición y motivos o razones.

Respecto al primer aspecto, se identificó en ambos conjuntos, desde donde el actor ancló ese recurso material con otros, inmateriales, para movilizar su voluntad, ello le permitió nutridas interpretaciones del espacio habitacional con un nivel de afectividad y le confirió la posibilidad de actuación desde su condición de vecino.

En cuanto al segundo aspecto, la posición, comenzó en el recién habitar el conjunto y continuó en el tiempo; se distinguen aquellos residentes que han tenido un activo involucramiento en las prácticas dentro del conjunto habitacional, por haber desarrollado tareas de: gestión, siembra de árboles, convocatoria a reuniones, representación, cobro para la cooperación de vigilancia, trabajar en el huerto, entre otras. Las tareas conjuntas que se expresan en trabajos específicos, les confiere una posición al ser identificados por los demás dentro del conjunto habitacional, por dar el paso para actuar.

La posición se distingue, aún más, con el tiempo, en la influencia para la toma de decisiones sobre el espacio; referente a la propuesta (2022) de ampliar la superficie del huerto en *Montes Azules (MA)*, una mujer considera que “quien no trabaje el huerto, no puede decidir sobre él” (Iris, 25/02/2022). La posición, de alguna manera estratégica para la toma de decisiones sobre asuntos del conjunto habitacional, tiene que ver con el involucramiento durante importantes periodos de tiempo.

Las condiciones y posiciones favorables para la acción, son una manera de estar en el espacio habitacional, desde las singularidades individuales junto con otros, y el espacio de uso común puede constituir el objeto que posibilita la exploración de intereses comunes y la concreción en prácticas. Aunque, no son suficientes para la puesta en común de intereses comunes y sus consecuentes actividades intencionadas.

En cuanto al tercer aspecto, los motivos y las razones, como parte de las creencias del actor, hacen referencia a todo aquello que mueve o induce a una persona a actuar para lograr un fin social; se identifican cuatro características relacionadas con: la infancia y la familia, la religión (católica), el entorno y gestión del espacio habitacional y la importancia a la vida, a la libertad y a los sentimientos.

Respecto a la primera característica, la infancia y la familia, el motivo que provee un actor está en los antecedentes de su experiencia de colaboración en la infancia con familiares en su comunidad rural, desde donde él considera halló sentido para luego participar en el mejoramiento de espacios urbanos, un residente de MA señala:

“Yo siento que en parte es por mí, lo que pasa que en mi pueblo, se da lo de las *faenas*. Escuchaba de niño, va a haber un servicio y tienes que participar. Mi papá, cuando sembraba tenía que sembrar su parcela y a veces se iba a trabajar a otro lado. Y le pregunté a mi mamá ¿por qué? ¡Ah! es que se fue a ayudar a fulano y luego él le va ayudar a tu papá. Es que luego no hay peones y no hay quién te ayude. Mejor así se van ayudando. Entonces yo pienso que en la casa casi todos mis hermanos han tenido servicio, en el agua... Desde niño que escuchaba hablar de eso. No te sé decir, pero creo que de alguna manera te hace que participes” (Alberto, 10/09/2021).

Esta narrativa, contiene elementos que plantea la teoría fundamentada, basados en la credibilidad y resonancia conectados con los mundos de la experiencia vivida y útil (Denzin y Lincoln, 1994 en Ruiz, 1996), que desde la voz del actor vecinal se encuentran principios con los que conecta su actuar.

Otro motivo, refiere a los recuerdos de infancia; una mujer, quien impulsó el proyecto del huerto en MA, indica que su involucramiento lo atribuye a que rememora parte de su infancia relacionada con la tierra, con un rancho, con lo verde, con los árboles frutales, aunque sin vecinos.

En esa mirada retrospectiva, un joven residente en *MA*, de 17 años, recuerda:

“Desde pequeño, en el patio de mi casa arrojaba semillas, dos o tres, yo las cuidaba y veía si daba frutos o no daba frutos. Una de las muchas experiencias que tuve es cuidar las semillas de tomate y sacar los tomatitos. Con la ilusión y la emoción de sacar el tomatito. Podría decir que la curiosidad y la emoción surgió a partir de los cuatro, cinco años” (Eduardo, 4/10/2021).

Las experiencias en la infancia se activan en el presente sobre un espacio verde, que de alguna manera permite la actualización de lo vivido; entonces, este tipo de espacio, como espacio de uso, convoca y es posible identificar motivos para participar.

Tanto para el hombre como para la mujer, encuentran en las experiencias en la familia, una fuente motivacional. Para una mujer residente en *MA*, el vínculo con su hija actualiza su motivación: “Compartía con mi hija, esta necesidad mía de contribuir con un granito de arena a que haya otra manera de relacionarnos, otra manera de ver el mundo” (Laura, 11/08/2021).

El actor, desde la condición de padre o madre, aprovechó la etapa de la niñez de sus hijos como periodo propicio para involucrarse en actividades con otros en condiciones similares. En ese ejercicio de ligar el mundo de vida con la crianza, se pone de manifiesto un sentido particular del individuo, de búsqueda por la coherencia entre la subjetividad con lo social; una condición temporal para exaltar sus ideas de colectividad.

La disposición para actuar también se encuentra de la madre-padre con los hijos y de ellos hacia sus propios hijos, un residente de *MA* manifiesta:

“A mis hijos también les gusta participar, mi hijo el de en medio, me llama mucho la atención. Algunas veces hemos salido a algún lugar, hemos cenado y ha pedido más cenas y se las ha dado a

los vigilantes. Cuando tiene ropa, la agarra y la da. Como que él también ha sido como al ver que uno apoye, le gusta hacerlo. Y él me pregunta: ‘¿cómo le hiciste? y... ¿cómo es que te llevas con ellos?’ Como que me empiezo a sondear y trato de explicarle, como mi mamá, yo trato de transmitir lo mismo, o sea que también ellos ven” (Miguel, 26/08/2021).

Las creencias en la familia, acerca de la importancia de “mirar a otros” con la intención de un beneficio común, incita, de alguna manera, a que sus integrantes pudieran manifestar actitudes de solidaridad y cooperación.

Otro razonamiento sobre el origen de los motivos, un actor de *FSTSE 2000*, señala: “Esto viene de cuando tenemos una familia unida” (Carlos, 21/11/2021).

En la modernidad, la creencia sobre la familia *unida* que sostiene, de alguna manera, comportamientos colectivos, constituye, a la vez, motivos para el involucramiento en prácticas vecinales. Aunque cabe la reflexión sobre qué se entiende por *unida*.

La segunda característica, la religión (católica), se caracteriza por haber sido criado en un ambiente donde se profesan esas creencias que pueden influir en las personas cuando son adultas. Un residente, quien desde hace 16 años se ha involucrado en asuntos del conjunto habitacional de *MA*, indica:

“Mi mamá daba vueltas, como por la religión que es católica y reza, ella es muy apegada a la iglesia, de hecho, ella sale a pedir a las casas para hacer las fiestas de Santo Domingo, Corazón de Jesús, Niño de Atocha y otros santitos. Siempre me inculcó que lo poco que tuviéramos y pudiéramos apoyar que se hiciera” (Miguel, 17/11/2021).

Las experiencias en la familia, acerca del acto de compartir y de apoyar, están relacionadas con valores morales y pueden constituir un nivel de adhesión personal a prácticas con fines sociales, y en la condición de vecino,

encuentra características en el espacio habitacional -de accesibilidad, abierto-, propicias para ejercerlas.

La tercera característica, el entorno y gestión del espacio habitacional, se relaciona con imágenes concebidas como bellas del entorno, tiene relevancia en las motivaciones como depositario de aspiraciones por un ambiente sano, un lugar mejor; una mujer en *FSTSE* manifiesta: “Lo único que quiero es tener un buen lugar para vivir” (Karla, 6/10/2021). En ambos conjuntos, aparecen en la aspiración los adjetivos del espacio: bien, en paz, tranquilo, bonito, e inclusive, con una característica económica, con plusvalía.

El propio espacio habitacional tiene las posibilidades de inclusión de personas de la tercera edad, quienes tienen interés por conocer cómo funciona un conjunto habitacional. Particularmente, la experiencia del residente quien sólo había vivido en el *Barrio de Guadalupe*, localizado en el centro de la ciudad; allí, los espacios de trabajo únicamente eran la calle y la iglesia. A manera de autoevaluación, en contraste con su etapa de juventud, considera que es en la tercera edad cuando más participa.

La tercera característica, cuestión laboral, se subdivide en articulación laboral y en el cambio de la situación a jubilado. Un residente conectó su labor con la gestión del espacio habitacional, desde la valoración que su trabajo, en una empresa transnacional, le posibilitó para vincularse con personas del municipio y decidió aprovecharlas para la solución de algunos problemas en el conjunto. Para dos mujeres residentes en *MA*, trabajadoras docentes, articularon tanto su conocimiento como sus relaciones, para la mejora del conjunto, desde su *ser docente*.

El cambio de la situación laboral, de activo a jubilado, aunado a la edad del actor, un actor de *MA* lo evalúa como algo favorable para su involucramiento en las actividades de vigilancia; el hecho de no haber resentido esa

transición “como otros que ya después ‘¿qué voy a hacer cuando ya no tenga mi trabajo?, ¡me voy a enfermar!’” (Marcos, 19/11/2021). Este residente contrasta su condición como persona de la tercera edad con su juventud: “pero sí es más la participación acá ya de grande, que de jóvenes.”

Las valoraciones de los residentes para involucrarse en prácticas vecinales están relacionadas con motivos y razones, expresadas en las experiencias en la infancia con la familia, con el espacio y con su condición etaria.

Respecto al espacio, se identifica la relevancia que tiene el conjunto habitacional cuando prevalece, desde el actor, la visión *como un todo* y en la importancia en su día a día, cuyo eje es *su* vivienda, desde donde actúa en su condición de vecino. De la familia resalta la figura de la madre y del padre, de quienes el actor valora su habilidad de mirar *hacia afuera* para actuar: dar comida al extraño, trabajar en la parcela del vecino, participar en actividades religiosas. Considera como una influencia importante en los motivos y razones de su interés en las prácticas vecinales.

En la cuarta característica, la importancia a la vida, a la libertad y a los sentimientos, una residente de MA señala:

“Porque todo lo que nace, tiene una razón de ser. La tierra es nuestra verdadera madre. Nuestro padre sol si no está... ¡caput! Si no hay lluvia, si no hay viento. ¿Quién nos da vida? Esos elementos que debemos amar y respetar. Eso es lo que debemos enseñar a los muchachos. La naturaleza nos da la vida, si no protegemos la ley de la naturaleza estamos perdidos, la vida humana. Yo participo porque tengo un compromiso con la naturaleza, no con ningún humano.” (Iris, 25/02/2022).

Para esta participante, quien se ha involucrado de manera constante desde hace diez años en tareas en el huerto, resalta el valor de la libertad como otro motivo para hacer lo que hace, pues lo realiza desde la libertad de hacer cosas, para ella es un trabajo voluntario que responde a una decisión propia.

En cuanto a los sentimientos, está la importancia del saludo recíproco, como una manera de reconocimiento entre vecinos. Se ubica en la importancia concedida al ser identificado por los demás, sea por el saludo o por el agradecimiento de otros vecinos hacia la práctica que desempeña en MA: “Esto me ha fortalecido mucho en armonía espiritual y ser más sociable, anteriormente sí era sociable, pero no tanto. Ahorita salgo y casi todos me saludan” (Miguel, 17/11/2021). Esa identificación puede ser recíproco: “Que nos reconozcan, nos vamos satisfechos de haber cumplido y servir” (Carlos, 21/11/2021).

Otra fuente motivacional expresada por el residente (MA) es por el gusto de estar activo, en su colaboración de actividades enfocadas para que “vivamos bien todos” (Marcos, 19/11/2021). Se identifica un elemento lúdico -el gusto-, con relación a un meta-objetivo; trasciende lo individual hacia lo colectivo.

Una residente de *FSTSE*, considera que, sin organización, nada puede lograrse y expresa su afectividad: “yo me siento tan feliz, tan afortunada, tan agradecida de sentir eso de mis vecinos, ese apoyo, esa solidaridad en momentos difíciles, esa confianza; que se han dado cuenta que si estamos bien, vamos a estar bien todos” (Karla, 6/10/2021). Un residente hombre (MA), considera que “es bonita la participación cuando todos hablamos el mismo idioma” (Marcos, 19/11/2021).

La fuente motivacional está en el reconocimiento de otros vecinos con intereses que se perciben como genuinos: la permanencia en las prácticas y la coherencia entre lo que dice y hace. Ese reconocimiento puede constituir una motivación para sumarse a hacer algo, desde las condiciones de su vida. El gusto por participar puede estar en la frontera de aquello que se considera como el deber ser social y un decanto de placer por hacer aquello que representa cierta familiaridad.

La valoración a las prácticas, se sustenta en el valor que se le concede a la vida, incluyendo a las plantas, se acompaña de actitudes afectivas y de sentimientos, como la amistad, el amor; asimismo, como la curiosidad, la satisfacción, el saludo, la espiritualidad y el reconocimiento de la propia voluntad. En una articulación de lo motivacional con la dimensión relacional, el acto solidario y de cooperación entre residentes, puede generar estados de felicidad, buena fortuna y agradecimiento para quien lo recibe, a la vez funda en ella una actividad práctica que pudiera posibilitar la continuidad de actividades colectivas y otro tipo de vínculos. Esta confianza se basa en “hablar el mismo idioma”, que representa en el entendimiento, la persecución de intereses comunes y, en consecuencia, participar de alguna manera.

5.1.1.1. Tensiones y dilemas

En esta dimensión valorativa se identificaron tensiones y dilemas. Las primeras, entendidas como situaciones de oposición latente y los dilemas, refieren a las dudas y disyuntivas que logra identificar el actor una vez que participa en las prácticas.

Como parte de las tensiones, están los juicios identificados, que constituyen una manera de des-motivación. La generalización negativa encontrada en MA, refiere a que “todos quieren tener la verdad absoluta, está muy politizado” (Antonio, 21/02/2021), y para el residente, ello tiene relación lógica con la dificultad para lograr acuerdos internos. Otros se identifican por su contundencia, expresados por residentes: “la gente no está lista”, “a nadie más le importa, de hecho, si pueden, vienen y roban” y “la verdad es que los adultos no entienden” (Carmen, 26/08/2021), “porque ahorita desaparecieron los valores” (Carlos, 21/11/2021).

El uso de superlativo -muy-, y de los absolutos -nadie, no está lista, no entienden-, denotan generalizaciones que obvian la diversidad y la existencia

de los significados particulares que para cada individuo tiene el habitar estos espacios. La evaluación referida a la desaparecieron los valores, tiene correspondencia con la discusión teórica sobre una crisis central contemporánea, no sólo de la empresa y del gobierno, sino también incluye a los residentes en un vecindario, en donde está ausente el asumir responsabilidades como una manera de hacer cada uno, lo que le corresponde.

Un primer dilema lo aporta una mujer, quien ha promovido actividades desde el *momento* de **inicio** en MA:

“A mí no me gusta que se llame fraccionamiento, eso ya nos fragmenta. No es tan sencillo porque cada uno tiene dinámicas bien distintas, ahora no, porque la pandemia nos tiene a muchos trabajando desde casa, pero no a todos. Cada quien se envuelve en su dinámica personal, familiar, y sí cuesta un poquito fortalecer esos lazos, a ver cómo le hacemos para dialogar más, acercarnos” (Laura, 11/08/2021).

La experiencia de participar y promover prácticas vecinales con la aspiración de un entorno habitacional seguro, decanta en la reflexión de que ese planteamiento aparentemente sencillo, se confronta con la diversidad de condiciones de vida individuales, sea por enfermedad, por problemas familiares, dinámicas laborales absorbentes, entre otros. Inclusive, la ausencia de disposición y voluntad para converger intereses.

Un segundo dilema, se identifica por la disyuntiva en la realización de las actividades, por el compromiso establecido, aunque no recibirá constancia ni retribución concreta por hacerlo, una mujer (MA) reflexiona:

“Si yo quiero plantas, mi compromiso es cuidarlas, regalarlas. ¿Cómo van a vivir? Y que yo las deje morir, pues no. Es como una comunión. No es de escuela. Escuela es lo que tienes que cumplir para que te den un papel. No me van a dar nada, pero creo que me van a dar algo más grande.” (Iris, 25/02/2022)

El tercer dilema, refiere al residente (MA) que sitúa en el centro de su motivación la voluntad de beneficiar a su familia con su participación, y ésta lo interpela por su involucramiento: “¿estás ganando un sueldo?” (Marcos, 19/11/2021).

El cuarto dilema, es referente a la asociación entre educación y mantenimiento, un residente (MA) plantea lo siguiente: “a mí me da un poco de pena porque creo que en el fraccionamiento hay muchos profesionistas y que tengamos el área así [pasto crecido y con basura], bueno, a mí me da pena. ¿Cómo es posible?” (Alberto, 10/09/2021).

El quinto y último dilema, está en la reflexión de un activo residente (MA) acerca de la opinión que emiten sus vecinos de que él participa porque le gusta: “no es que te guste, ellos [los vecinos] no ven como que voy a hacer mi aportación social para que se mejore algo o para que descansen otros” (Alberto, 10/09/2021). Esta proposición aparentemente contraria y excluyente, gusto y aportación social, se observa que, aunque sea negada o concedida, en cualquiera de las dos situaciones, conduce al cumplimiento de la aspiración.

Las tensiones encierran evaluaciones que se tornan absolutas y se contradicen entre sí: *el conjunto está muy politizado, los adultos no entienden*. Debido a que estas aseveraciones provienen de residentes adultos que trabajan en la docencia y en uno de ellos, se pudo identificar respuestas “correctas” y un trato con la formalidad que *un político* tiene hacia otra persona. Esta aparente inconsistencia, radica en que, al emitir esos juicios, y de alguna manera los implica, el actor no lo hace explícito. Los dilemas pueden traducirse en interrogantes contemporáneas acerca de cómo y desde dónde se habita el espacio, como seres humanos interesados, con habilidades y conocimiento sin precedentes en la historia. Las tensiones y

dilemas operan en la intención del actor que puede condicionar su voluntad para involucrarse en prácticas junto con otros.

En la configuración de las prácticas vecinales está presente la motivación y las razones como impulsor de la decisión, de la voluntad; no hay una sin la otra. Sin las creencias con motivación y razones en torno a lo común, difícilmente puede siquiera pensarse en la emergencia de decisiones y acciones de interés general. Esto da pauta a las estrategias colectivas heterogéneas con respuestas diversas de los vecinos.

Ante la fragmentación de la cotidianidad (presente) como lo percibe el actor, aún en el espacio habitacional con viviendas contiguas, puede reconocer desde dónde actúa (pasado), con aspiraciones (futuro) de fortalecer lazos entre vecinos, que dotan de sentido a su involucramiento. Además, en la valoración se distingue una reflexividad que hacen los residentes sobre sus prácticas con objetivos comunes, entre aquello considerado como bien y mal, como verdadero y falso, o que contienen ciertas conexiones que forman parte de sus creencias. El diálogo sobre su experiencia permitió, en algunos residentes, pensar en voz alta sobre su mirada interesada en el espacio desde su condición, posición y motivos o razones en su quehacer vecinal, con reflexiones que puede influir en el comportamiento de residentes jóvenes.

5.1.2. Dimensión relacional

En el centro de la acción vecinal están los vínculos que establece el actor con otros actores (internos y externos) en torno al conjunto habitacional. En esta dimensión se identificaron tres grupos con base en la narrativa de los actores: i) las relaciones entre residentes en el mismo conjunto habitacional; ii) las relaciones de residentes con actores involucrados en la producción, promoción y gestión (empresa, entidad financiera, gestor y autoridades) del

respectivo conjunto; iii) el sentido que, tanto el residente-vecino que ha ocupado algún cargo como los vecinos representados, le han conferido a la representación vecinal. Las tensiones y dilemas como parte de esta dimensión, se incluyen al final del subapartado.

5.1.2.1. Relaciones entre residentes

En este grupo, se identificaron cuatro características: a) la existencia o no, de vínculos previos a la ocupación de la vivienda; b) vínculos con propietarios o arrendatarios; c) vínculos por la regularidad de reuniones, y d) la calidad y profundidad de las relaciones.

La primera característica se registra en el *momento uno*, antes de la ocupación del conjunto habitacional, y constituye una diferencia en los casos de estudio; en *FSTSE 2000* es manifiesto este tipo de relaciones con énfasis en la relación sindical, un residente de ese conjunto habitacional, expresa su valoración:

“Yo creo que muy bien, porque hemos participado desde antes. Soy uno de los gestores con Leonardo y otros sindicatos. Nos dedicamos a buscar el terreno, a hacer los trámites y cada quien en su trabajo, a buscar a las personas idóneas, quién necesitaba la casa. No fue nada más te doy tu casa.” (Carlos, 21/11/2021)

Para el *momento actual*, ese actor confirma la relevancia de las relaciones vecinales con la cuestión laboral: “Prácticamente nos llevamos muy bien. Por razones obvias de que casi todos trabajan en dependencias federales” (Carlos, 21/11/2021).

En tanto, en *MA* puede decirse que fue circunstancial, si bien existieron relaciones previas entre vecinos, por cuestiones laborales, de amistad, de vecindad por el anterior lugar de residencia, estas no activaron acciones conjuntas en ese *momento*, un residente reconoce:

“Yo adquirí la casa, pero no sabía que vivían unas personas más o menos cercanas, fue una cuestión incidental. A ella [se refiere a una vecina] yo la conocí desde la universidad solo de vista porque es una persona alta y en Chapingo hay pocas mujeres. Acá yo apenas le hablé hace como dos años por un proyecto justamente del fraccionamiento, y nos conocemos de vista desde hace 30 años o más.” (Alberto, 10/09/2021)

En el primer caso, está presente el corporativismo sindical en la producción del conjunto habitacional, en tanto que, en el segundo, operó la oferta promovida por la empresa constructora en mercado abierto cuyos compradores podían o no conocerse entre sí. Los vínculos previos en *FSTSE 2000* permitieron la existencia de arreglos entre actores como parte del proceso de producción, que, de alguna manera, influyó en la calidad del espacio habitacional y permitió ampliar la reflexión sobre la noción de gestión en la etapa de producción (Capítulo II) que trasciende en la habitabilidad.

En el segundo *momento*, en *MA* aparece como relevante las formas de ocupar la vivienda para el establecimiento de vínculos entre residentes propietarios o arrendatarios, dos residentes opinan al respecto: “adquirieron las casas, más de uno, para rentar. Son vecinos que no viven aquí” (Laura, 11/08/21) y “supongo que no podemos hacer tanta presión porque hay muchas casas en renta.” (Daniela, 18/11/21)

Aunque también se identifica en el *momento* actual, la conexión con la tenencia de la vivienda con la cooperación vecinal; en particular, para el pago del servicio de vigilancia. Aquí se observó una valoración diferenciada para involucrarse, participar y cooperar, que fue notoria por contraste, ante la negativa para cooperar dado que quienes se niegan, justifican su respuesta en su condición de arrendatario. Una residente de *FSTSE 2000*, cuestiona la respuesta negativa, de algunos residentes, a cooperar para el pago del vigilante, en razón de que, ante un posible robo, “el ladrón no se va a llevar la casa, se va a llevar las cosas.” (Karla, 6/10/2021)

La condición de poseedor de vivienda entre ser propietario, o no, también influye en las relaciones entre residentes (ver *condición* en punto 5.1.); algunos asumen que no pueden presionar a quienes rentan, es decir, incluirlos en la responsabilidad de la gestión del espacio, debido a que no tienen la propiedad plena del inmueble. Entonces, el rentar la vivienda aparece como la justificación válida para algunos residentes para no dar este tipo de cooperación. Aunque también se identificó que hay residentes propietarios que no pagan esa cuota mensual. Este aspecto forma parte de la gestión de los recursos materiales, desde la cual, los residentes interesados en la vigilancia establecen vínculos más cercanos. Esta característica se abordará con mayor profundidad posteriormente.

Respecto a la tercera característica, los vínculos por la regularidad en las reuniones, tanto en el *momento* dos y tres (durante) los residentes manifiestan una mayor disposición y expectativa para asistir a reuniones, y participar en actividades vecinales; en este estudio se nombran a las reuniones, como oportunidades de encuentro, entre las cuales se identifican las asambleas. Estas consistían, en ambos conjuntos, en una convocatoria en donde se indicaba el día, hora y lugar de reunión para discutir y acordar asuntos de interés general.

Otras oportunidades de encuentro cara a cara están en conexión con las condiciones de vida, una mujer de MA compara:

“Cuando llegamos a la colonia se procuraba la convivencia, pero ahora ya no. Los que tenían niños pequeños, como ya crecieron, cada quien está en sus viviendas.” (Daniela, 18/11/2021)

En ese periodo, la regularidad de reuniones para determinada situación, constituyó una manera de ratificación de vivir en compañía de otros, para quienes representó un tipo de práctica de importancia para establecer vínculos vecinales. En este tipo de relaciones los vínculos se establecen

según los intereses, como la crianza de hijos, o el hecho de convivir y compartir.

Respecto a la calidad y profundidad de las relaciones, cuarta característica, en el *momento actual*, están en conexión con un importante periodo de tiempo en donde haya habido interacción entre vecinos. En esas condiciones de habitar es posible reconocer a otros residentes con ideas afines e interesados en mejorar el entorno, un residente de FSTSE 2000, así lo plantea:

“Tenemos que cuidar nuestro entorno y nuestra casa. Si yo vengo y vivo y no tengo el cuidado de ver quiénes son los vecinos que viven a lado, qué hacen, pues como que no nos interesa vivir bien. Tenemos que ver el entorno de nuestra casa y ser partícipe de todas las actividades.” (Carlos, 21/11/2021)

En las prácticas subyace la idea de la responsabilidad individual, sí con la vivienda y también con el entorno, que necesariamente deben traducirse en estrategias y tácticas colectivas de beneficio común.

También se registraron, en ambos conjuntos, aspiraciones sobre el entorno referentes a: “cómo embellecer el espacio”; “espacio de confianza”; “cómo generar un ambiente saludable”. La idea en el cuidado del entorno, genera un tipo de vínculos entre los interesados en donde están presentes motivaciones y razonamientos, que orientan comportamiento y prácticas como una manera de establecer relaciones.

En el mismo sentido de conocimiento del vecino, está la conexión -el sentirse identificado- con el campo profesional y del empleo; una mujer entrevistada (MA) reconoce:

“Con una compañera que coincidimos porque somos docentes y otros, incluso alumnos egresados nuestros, decidimos formar un colectivo que se llama ‘Sembrando corazón’. En ese colectivo

vamos a ver cómo le hacemos para mejorar los espacios en donde nos encontremos. Es una manera de establecer vínculos, de cómo nos ayudamos, de que nos conozcamos. En particular tanto de mi compañera agroecóloga como mío, a un ambiente saludable.” (Laura, 11/08/2021)

La importancia de la calidad y profundidad de los vínculos vecinales radica en compartir miradas sobre el espacio, ideas, intereses, e inclusive, incertidumbres; esto conduce a reforzar la voluntad individual para asumir responsabilidades junto con otros, en actividades intencionadas.

Particularmente en *FSTSE 2000*, en el *momento actual*, una residente resaltó la confianza y el apoyo entre vecinos, como valores que favorecen los vínculos: “Yo siempre he pensado que los vecinos son como la familia, porque si algo le pasa a uno, a los primeros que recurre uno es a los vecinos, si no tenemos familiares cerca, primero son los vecinos” (Karla, 6/10/2021).

La confianza está conectada con la comunicación entre vecinos, de allí la relevancia de los medios de transmisión de los mensajes y su calidad. En el *momento de inicio*, en ambos conjuntos, la comunicación era de voz en voz, mediante cartulinas en lugares públicos, o teléfono fijo. Conforme se generalizó el uso del dispositivo móvil, se priorizó ese medio para el flujo de información en los grupos de *WhatsApp*. Una residente de *MA*, considera que “ya se limitaron las reuniones, ya todo con *WhatsApp* avisan” (Daniela, 18/11/2021).

Con este moderno flujo de comunicación, puede ser unidireccional del emisor al receptor, aunque algunos residentes suelen estar más activos por ese medio; una residente de *FSTSE 2000*, considera que mediante este dispositivo, están alerta y puede conducir a la acción: “Estamos unidos, que si vemos un extraño o en la noche que vemos una dificultad, en el *WhatsApp* lo difundimos y vamos, nos unimos. Puedo decirle que los vecinos estamos organizados” (Karla, 6/10/2021). Mientras que en *MA* los representantes de

calle son los responsables de difundir información sobre asuntos de interés general, los residentes consideran que hay diferencia en el manejo de información por calle, algunos suelen transmitir comunicados con mayor frecuencia y otros, sólo ocasionalmente.

De alguna manera, en la gestión de este tipo de información influye la disposición y voluntad que tengan los responsables de transmitir la información, la cual puede determinar la calidad de los vínculos en el tiempo.

En el *momento actual*, la valoración de los vínculos vecinales en MA, puede posibilitar el reconocimiento de un residente hacia otro, por su intenso involucramiento:

“Yo pienso que, por fortuna, hay gente así, de este hombre que yo respeto mucho, como esta persona, y hay más personas que se meten, que si te das cuenta de por qué lo hacen, intuyo algunos intereses de por qué lo hacen, ellos muy dentro de su corazón sabrán porqué lo hacen. Esas personas son muy valiosas.
(Alberto, 10/09/2021)

El reconocimiento entre pares contribuye a la continuidad de las prácticas, e inclusive, puede influir para fomentar trayectorias de acción vecinal.

5.1.2.2. Relaciones de vecinos-residentes con empresa, con entidad financiera, con gestor y con autoridades locales

Este tipo de relaciones de los vecinos-residentes con actores tuvo como eje la gestión y estuvo modulada por la obligatoriedad. Los asuntos sobre los cuales gestionaron fueron la casa, el mejoramiento de calles, de redes hidráulica y de drenaje, el alumbrado público, la barda perimetral, el muro de contención respecto del río que colinda con los espacios de uso común, la habilitación del espacio de uso común y del servicio de vigilancia. El análisis se centra en estos dos últimos, además de las viviendas. La razón de incluir a la vivienda, se debe a que es el objeto inmobiliario sobre el cual se

establecen las relaciones, principalmente, para luego enfocarse en los espacios de uso común.

La relación con la empresa se estableció, ante todo, en el momento de **inicio**, donde se registraron deficiencias en las condiciones de construcción de la vivienda; un residente de *MA*, precisa, particularmente sobre la filtración de agua por el techo de las viviendas:

“Sí, esas sí las reporté. Incluso, esas primeras reuniones que se hicieron en el fraccionamiento sí eran asambleas y se solicitó fue como hasta tres años en la que participaba la gente. Fue decayendo, decayendo, hasta hacerlo impersonal. Uno de los problemas era eso, los problemas que tenían las viviendas, se reportaban a la constructora y a pesar de que venían y lo hacían, se seguía repitiendo. Y no nada más era yo el caso, sino también con los demás vecinos. Porque si es repetitivo, no fue algo fortuito, es una tendencia” (Alejandro, 24/01/2022).

Y añade: “Otra cosa importante es que me decían es que era zona de humedal. Eso sí tuvieron cuidado de poner una plancha enorme para que se sostuvieran todas las casas.”

Este tipo de relación obligada por las condiciones de la vivienda, dispuso, de alguna manera a los residentes a establecer vínculos de solidaridad y de organización entre ellos frente al problema común. Otro residente de *MA*, recuerda:

“Hubo mucha filtración por el suelo, algunos charquitos en los pisos y lo notifiqué a la constructora, mientras uno esté pagando la vivienda, nos ampara un seguro de vivienda. Ellos resolvieron el problema. Fueron varios casos que sí intervinieron” (Héctor, 26/11/2021).

En cuanto a la omisión de responsabilidad de la empresa, un residente señala que en todas se filtra agua, están despostillándose o están sumiéndose: “y eso va para todos: nos dieron gato por liebre” (Marcos,

19/11/2021), y resalta la crítica a la producción-gestión: “desgraciadamente los gobiernos han tenido mucha culpa, si no es a base de mordidas no les dan trabajo, no supervisan, pues. Ahí va tu mordida y déjame trabajar. ¿quién es el que viene pagando? El usuario”.

En *FSTSE 2000*, el gestor asumió la tarea de exigir ante la empresa, la reparación por la filtración de agua de los techos de las viviendas; ésta intervino con impermeabilización.

Es posible plantear que, ante los acuerdos incumplidos, enmarcados en responsabilidades de la empresa, los residentes de alguna manera se vieron obligados a gestionar con ella la solución del problema de sus respectivas viviendas; no obstante, este tipo de acuerdo mercantil individual, generó vínculos con otros residentes que detonaron en acciones vecinales coyunturales. La gestión por el espacio habitacional, tiene su origen en la vivienda (mayoría de interesados) que se amplió hacia los espacios de uso común (minoría de interesados).

En cuanto a las relaciones con la entidad financiera (*Hipotecaria Nacional, Infonavit, Fovissste*), éstas comenzaron en *MA* en el *momento* uno (**antes**), con la gestión del crédito hipotecario para la vivienda; en el *momento* dos (**inicio**), continuó en torno a la reparación de la vivienda y al pago del crédito. Dos residentes de *MA*, indican: “estuvimos negociando con hipotecaria para que le pidiera al constructor que se hiciera algo” (Laura, 11/08/2021); “Yo recuerdo más lo de las fallas de las casas, porque era una inquietud más colectiva” (Alejandro, 24/01/2022).

En donde hay la mayor participación de los interesados, porque les afecta directamente en sus intereses, en sus respectivas viviendas.

Otro residente de *MA*, precisa:

“Me tocó con muchas filtraciones. Nosotros como compramos nueva la casa, vimos que mediante Infonavit nos ayudara con la constructora para que absorbieran una parte y nosotros otra parte, para que nos corrigieran los defectos. Porque ciertamente las casas son muy húmedas, muy, muy húmedas” (Miguel, 26/08/2021).

En *FSTSE 2000* la relación de los residentes con *Fovissste* estuvo mediada por el gestor.

Aunque estos datos ponen de manifiesto el incumplimiento de contratos (las omisiones de la responsabilidad empresarial), la pertinencia de incluirlo en las relaciones, se debe a la importancia que el residente le concede a su vivienda. Ese objeto espacial representa el origen de la vinculación entre vecinos; en donde hay un reconocimiento de que no es un problema de **su** vivienda, sino de **muchas** (o quizás de todas). Y no es lo mismo reclamar por una, que por todas; no es lo mismo **un** vecino, que **un conjunto** de vecinos, como una estrategia más efectiva de presionar.

En la relación con el segundo y el tercer actor, gestor y entidad financiera, respectivamente, se registró una diferencia en el *momento antes*; en *MA* los residentes únicamente tuvieron el primer contacto con la empresa y con *Hipotecaria Nacional* o con *Infonavit*, sin ninguna mediación. En el *momento de inicio*, los residentes continuaron relacionados con esas entidades por el pago de su crédito hipotecario.

Mientras que en *FSTSE 2000*, algunos residentes junto con el gestor sindical, tuvieron el primer contacto con *Fovissste*; esta entidad, posteriormente, designó a la empresa responsable de la producción de ese conjunto habitacional. Una vez localizado el terreno en donde se construiría el conjunto, únicamente la empresa junto con el gestor, continuaron la relación con autoridades locales hasta que concluyó la producción.

La relevancia del involucramiento de los interesados en la gestión -en la etapa de la producción-, tuvo trascendencia no sólo en los vínculos vecinales, sino también, de alguna forma, en la calidad de la vivienda. En particular, resalta la mirada interesada, de parte de aquellos trabajadores sindicalizados involucrados en la producción del espacio habitacional, como una forma de supervisión.

Referente al cuarto actor, las autoridades locales, en el *momento* uno (**antes**), algunos vecinos de MA iniciaron gestiones para exponer sus necesidades y problemáticas con el objetivo de que sean resueltos. En *FSTSE 2000*, el gestor realizó los trámites para solicitar servicios (agua domiciliaria). Transcurridos algunos años, en los *momentos* **durante** y **actual**, se hizo latente otro contraste entre los casos de estudio, referente a la gestión ante el municipio y su respuesta a las solicitudes por servicios o por infraestructura.

Cabe recordar que las viviendas las recibieron terminadas, no así las áreas verdes -espacio de uso común-, éstas las entregaron como suelo rústico, una especie de baldío, sin una delimitación física, sin mobiliario, ni equipamiento. Una vez que los residentes “resuelven” el problema de su vivienda, que en muchas ocasiones lo resolvieron con recursos propios, se enfocaron al área verde. Entonces, solicitan al municipio, la habilitación del área verde como parque recreativo, para ello, requieren de una delimitación física, de cancha deportivas, de juegos infantiles, de bancas, entre otros. Dentro de las competencias y facultades municipales está la responsabilidad de atender este tipo de obras con recurso público. La respuesta diferenciada del municipio se constata en los casos de estudio, en MA, intervino en la construcción del parque y en *FSTSE 2000*, sin intervención. A partir de allí, los residentes diseñan estrategias sobre el uso de los espacios de uso común, ya sea de mantenimiento, reglamentación, o de vinculación con otras asociaciones para habilitarlos.

En *MA* ha habido la asunción de la responsabilidad de la autoridad local mediante obra pública municipal; mientras que en *FSTSE 2000* no se ha realizado obra pública.

Respecto a la construcción del parque recreativo en el año 2005, un representante de *MA*, lo valora de la siguiente manera:

“Yo estuve como representante del fraccionamiento como seis, siete años. Estuvimos participando en un proyecto, de recuperación de parques, en el cual nos hicieron muros de contención, un gimnasio al aire libre, juegos infantiles, canchas de fútbol, luminarias de led. Yo considero que gané mucho, más que todo la satisfacción de haber hecho la diferencia. No era lo mismo decir: ‘quiero que haya un parque, quiero que haya un gimnasio, que mis hijos jueguen’. A que yo diga, ‘yo logré’, bueno, en conjunto con las personas que estaban conmigo, logramos más que eso fuera realidad. Más que todo, logré satisfacción.” (Miguel, 14/08/2021)

Y ese actor precisa algunas ideas sobre la gestión; contribuye el tener amistad con trabajadores del municipio, el “saberse llevar” con la gente, esas cuestiones abren muchas puertas para la mejora del fraccionamiento.

En contraste, en *FSTSE 2000*, los resultados a las gestiones han sido limitadas:

“nos donaron dos reflectores para las áreas verdes, porque las áreas verdes están completamente oscuras. Por medio de nuestras gestiones logramos que nos donaran dos reflectores, pero tampoco no nos quisieron dar el permiso, no nos dijeron que no, pero fue ahorita en periodo electoral, nos dieron carpetazo porque queremos que se conecte a alumbrado público para que no tenga costo para ningún vecino.” (Karla, 6/10/2021)

E inclusive, a la solicitud de la construcción de un parque y del salón de usos múltiples, la representante se planteó las siguientes interrogantes:

“El trienio pasado, estuvimos muy activos con COPLADEM, que es el encargado de las obras de la presidencia, asistíamos a las reuniones, todo. Metimos nuestras solicitudes para obras, pero al final, me respondieron de que la FSTSE no calificaba porque no era zona marginal. Así con esas palabras. Entonces ¿cómo?! ¿por qué no calificamos? No tenemos ciudadanos de primera, de segunda y de tercera. Nosotros pagamos impuestos, merecemos las obras.” (Karla, 6/10/2021)

Con relación al incumplimiento, o a la omisión del municipio frente a las numerosas solicitudes de vecinos para la mejora del espacio de uso común, se observa un *vacío*, en términos de gestiones, que se empieza a “llenar” con la acción de los residentes. Se identifica, entonces, un campo de decisiones que debería asumir el gobierno local, pero éste no las asume, en tal situación, los vecinos interesados empiezan a definir otras estrategias colectivas.

Ante la omisión municipal, una estrategia que acordaron los vecinos de *FSTSE 2000*, en 2020, consistió en la vinculación con residentes de otros fraccionamientos y colonias, en una organización común que se denominó *Somos Unidos por San Cristóbal*. Esta acción se encaminó a constituir un espacio de presión en la ciudad ante la autoridad local para ser escuchados y atendidos en sus solicitudes:

“Y como FSTSE ahorita también somos parte de un grupo que nos dimos cuenta que estando solitos como barrios, colonia o fraccionamiento, no nos hacían caso, decidimos unirnos varios representantes de diferentes barrios, colonias y fraccionamientos para poder acceder a obras, a beneficios en bien de nuestros vecinos y de San Cristóbal en general.” (Karla, 6/10/2021)

Como parte de su agenda de acción, esa organización ciudadana incluye, solicitudes de los conjuntos habitacionales o colonias, y también demandas que conciernen a la ciudad, como la exigencia de seguridad y orden en la urbe, rendición de cuentas del erario público, entre otras. Respecto a una obra inconclusa, la reparación de una calle iniciada por la Dirección de obras

públicas municipal, que beneficiaría a un conjunto habitacional, los integrantes de la organización acordaron, en 2021, la ocupación simbólica de la presidencia municipal. Esta consistió en una manifestación pública con pancartas durante unas horas, a la entrada de las oficinas como una forma de presión social:

“¿Por qué llegar a ese extremo? No nos han dejado otra opción. Nosotros siempre hemos querido otra opción, pero ya nos dimos cuenta que no nos escuchan. Entró un grupo a dialogar con el tesorero, y otros representantes de la presidencia y nuestro grupo y se logró que terminaran la obra.” (Karla, 6/10/2021)

La participación en ese tipo de acciones, implica, necesariamente, un nivel de organización interna del conjunto habitacional o colonia, en el cual se movilizan recursos materiales propios, entre ellos, la cooperación monetaria de residentes interesados.

La respuesta de las autoridades locales a la gestión de los actores modula, de alguna manera, la acción vecinal. Ante la omisión institucional, adquieren mayor relevancia los residentes con interés en asuntos comunes quienes promueven estrategias para solucionar problemas.

5.1.2.3. Representación vecinal

El tercer grupo de la dimensión relacional, refiere a la representación (en la figura del representante vecinal) con relación a otros vecinos (los representados), y las narrativas conciernen a ambas posiciones. Para su explicación, se continúa la secuencia temporal en dos grupos: la organización interna y la importancia de la representación.

En el *momento* de **inicio**, en MA, una forma de relacionarse entre residentes ocurrió en las reuniones (asambleas) para organizarse y designar representantes, recaudar dinero o la convivencia. Las formas básicas de las

convocatorias a las asambleas, consistían en letreros en lugares públicos y también de voz en voz.

Una mujer que ocupó un cargo vecinal en MA en el *momento* de **inicio**, recuerda: “Teníamos reuniones para ver la seguridad de la colonia,” (Laura, 11/08/2021). Otro residente señala: “Lo que he visto que cuando es el cambio de mesa directiva, es cuando he visto que han hecho juntas” (Marcos, 19/11/2021).

Respecto a la valoración de la asamblea, un residente de MA, en el *momento* **actual**, considera que “no hay esa costumbre, sólo cuando hay un problema fuerte. Yo que tengo uso de razón, no. Cuando se trata de convocar a juntas, a reuniones, no asisten.” (Marcos, 19/11/2021).

En la designación de representantes, en los dos casos de estudio se identificaron cuatro factores: la voluntad personal de asumir el cargo propuesto, los antecedentes del residente en actividades vecinales, el reconocimiento de otros residentes sobre él, y un nivel de apoyo familiar.

En el momento de **inicio**, como parte de una disposición individual está la movilización de vínculos sociales y capacidades desarrolladas por la posición laboral para la mejora del entorno habitacional, un residente de MA indica:

“En una reunión preguntaron quién quería, yo dije que apoyaría. Cuando trabajé en una empresa grande, conocí a muchas personas, es parte de esa semilla que igual se podía aportar para mejorar al fraccionamiento. Siempre y cuando apoyara la gente.” (Miguel, 14/08/2021)

Al desagregar la cuestión voluntaria, implica la dedicación de tiempo personal para las actividades comprometidas: “Estaba apoyando desde antes, pero sí lo estaba pensando, porque si uno entra a ese cargo, la mera

verdad a mí no me gusta dejarlo al poco tiempo. Tengo que terminar, pues son tres años” (Alberto, 10/09/2021).

En el *momento durante*, las percepciones acerca de asumir algún nivel de representación se manifiestan de distintas maneras, una residente de MA señala: “me invitaron a hacer la secretaria voluntariamente a fuerza de la mesa directiva de la colonia y aproveché el espacio, presenté el proyecto del huerto y me dijeron que sí, era como 2008, 2009” (Carmen, 26/08/2021). Aunque se distingue una ironía en esa narrativa, suele haber desinterés en ocupar los cargos de representación vecinal, a excepción de coyunturas con apoyo de actores quienes desean el control de representantes: “son muy raros los que quieran levantar la mano”.

En el *momento actual*, en los antecedentes de involucramiento, una mujer representante de *FSTSE 2000* indica: “Después del parquecito fue que me eligieron como representante en 2018.” (Karla, 6/10/2021) La elección ocurrió fuera del periodo de estudio, aunque sus antecedentes de participación han sido por más de una década.

Respecto al reconocimiento de otros residentes, aparece la elección y la aprobación de los demás, para aceptar que la persona propuesta asuma el cargo, un residente de MA recuerda: “fui elegido por la mayoría de los habitantes del fraccionamiento y yo lo consideré que era necesario para la seguridad del fraccionamiento” (Héctor, 26/11/2021). Asimismo, se identifica una reciprocidad, que consiste en la manifiesta voluntad personal de asumir la responsabilidad de representar.

En el nombramiento del primer presidente de MA que concluyó los tres años de su periodo, aparece el apoyo familiar:

“Cuando terminó su periodo [anterior representante], hubo una asamblea. Para ser sincero, yo no pensaba entrar, ella [esposa] es

la que me dijo: 'éntrale, participa, hay muchas cosas que hacer'. Yo todavía le dije: 'voy a entrar, pero si al rato, esto me va a implicar tiempo'. Ella me dijo: 'éntrale'. Fue que me animé." (Alberto, 10/09/2021)

En la organización interna, es relevante la claridad de las funciones de los representantes; en *FSTSE 2000*, en el *momento actual*, incluye atender los desacuerdos entre vecinos, como lo indica una representante:

"Hablo directamente de manera personal como representante, pero más en confianza, 'mire vecino, hay este problema, los vecinos se están quejando de esto; ahí le encargo, ¿para qué hacer más grande el problema?' Y podría decirle que en un 90 por ciento se ha logrado de que el vecino o los vecinos entiendan, antes de hacerlo público, de llegar al pleito, que tenga que intervenir el comité directamente." (Karla, 6/10/2021)

En *MA*, como parte de las funciones, está la administración de recursos monetarios: "piden que yo les apoye en la tesorería, en el problema del dinero; el hecho de meterse con algo de dinero siempre es algo problemático" (Marcos, 19/11/2021). Un integrante de la mesa directiva, considera que de la representación vecinal no se obtiene "ni un quinto", e inclusive, enfatiza que suele poner de sus recursos monetarios para solventar algunas actividades.

Otra función consiste en la coordinación del servicio con los vigilantes ciudadanos: "En lo que se insiste mucho es la vigilancia" (Laura, 11/08/2021). Aunque hay miradas de residentes que problematizan esta relación de los representantes -y los residentes-, con el vigilante:

"No hay ninguna previsión para que ellos estén cuidando de su salud o que pudiera ser de reserva para eventualidades, enfermedades, inundación, o cuando nace su hijo. A veces están batallando por juntar en las casas. Antes, los representantes de calle reunían el dinero y ya con el dinero junto le pagaban al vigilante. Los que les ha tocado eso, luego se las ven con vecinos

que, aunque cooperan, pues se tardan o lo hacen de mala manera.” (Daniela, 18/11/21)

La representación vecinal es una expresión de asumir responsabilidades sobre la gestión del espacio habitacional. E inclusive, frente a un tema sensible para los residentes como es la vigilancia, cuyas tareas consisten en: la coordinación y seguimiento de acuerdos, el cobro mensual, el registro de los cooperantes y el pago a los vigilantes. Aunque es posible que esta relación con los trabajadores de vigilancia, abra otro tipo de responsabilidad, de carácter laboral, de los residentes con quienes proveen ese servicio. No obstante, se ubica, por un lado, la demanda de seguridad por parte de los residentes, mientras, quienes proveen de ese servicio en la cotidianidad, carecen de condiciones de seguridad laboral.

Emerge la función de la administración de recursos materiales (bienes y dinero); aunque la percepción sobre el dinero tiende a lo negativo, no obstante, es mediante la gestión de este recurso que se activan servicios como el de la vigilancia, el mantenimiento del espacio de uso común, entre otros.

En el momento de **inicio**, en MA, una estrategia de parte de la mesa directiva para recaudar fondos monetarios, como parte de la gestión de recursos, consistió en organizar reuniones para la venta de comida, las cuales también se convertían en convivencia, un residente señala:

“Yo pienso que por el monto que se juntaba de cooperaciones, de entrada, nadie nunca jamás se iba a hacer rico porque no alcanzaba. Siempre andábamos viendo cómo completar la vigilancia, limpieza de los portones. Hicimos algunas kermeses y rifas para juntar algún recurso porque lo que teníamos no alcanzaba.” (Alberto, 10/09/2021)

En el *momento actual*, una residente de MA considera que la importancia asignada al recurso monetario es de tal magnitud, que “las participaciones

ahora se han limitado a cooperaciones, no tanto a que se reúnan los vecinos, sólo cooperaciones en dinero” (Daniela, 18/11/2021).

En lo referente al segundo grupo, la importancia de la representación, tanto representantes como representados, están los sentimientos, como una primera característica. En el *momento actual*, respecto a ocupar cargos de representación, en *MA* es frecuente que el hombre manifieste su gusto por involucrarse en las prácticas, en tanto, la respuesta de la mujer es diversa, con manifestación del sentimiento de enojo, de frustración, también de una aspiración por una mayor vinculación vecinal. A diferencia de la representante mujer en *FSTSE 2000*, fue manifiesta su satisfacción por asumir esa responsabilidad.

De alguna manera, se identifica cierta comodidad de parte del hombre en este ejercicio público y en la mujer, pareciera que debe justificar su involucramiento hacia los demás. Las personas más interesadas se quedan más años en la representación; ese interés puede estar relacionado con sentimientos relacionados con la satisfacción personal.

La valoración de un residente de *MA* en el *momento* de **inicio**, distingue el dinamismo que caracterizó a los representantes en turno “al principio sí fue como muy activo” (Alejandro, 24/01/2022). En el *momento actual*, quien fue presidente y actualmente ocupa el cargo de vocal vecinal en *MA*, reflexiona: “el trabajo no es de uno, es de varios y mientras yo pueda, lo voy a hacer. Parte de mis valores es que me enseñaron a ser responsable, no me quito la responsabilidad porque trato de ayudar” (Miguel, 17/11/2021).

La capacidad de respuesta individual ante determinadas situaciones en el espacio habitacional, está ligada con valores como tomar en cuenta a los demás, la ayuda a otros. De alguna manera se activa la dimensión valorativa en esa capacidad de poder *mirar hacia afuera*.

Para un representante, encargado de la vigilancia, adquieren importancia las tareas de las cuales es responsable (cobro por servicio de vigilancia y pago a los trabajadores que proveen ese servicio), debido a que puede “tomar decisiones a beneficio de algunas personas, en este caso la gente de vigilancia” (Miguel, 17/11/2021).

En *FSTSE 2000*, la importancia asignada a la representación vecinal está en la comparación de situaciones (antes y después), que pone de manifiesto la relevancia de la organización interna, la posibilidad de cambiar y la decisión para actuar, una residente reflexiona:

“Cada quien hacía lo que quería, no había un orden, nada. La gente mostró interés, unidad, apoyo; se dieron cuenta de que sí se pueden hacer las cosas cuando se organiza, cuando uno tiene la voluntad de hacer las cosas.” (Karla, 6/10/2021)

En el sentido de la representación está presente la posibilidad de mejorar una situación por otra, desde la movilización de los propios recursos vecinales.

Inclusive, la importancia a la representación, se relaciona con el desarrollo de ciertas habilidades personales, como el hablar en público, un representante de MA así lo plantea: “A raíz de estar acá, cuando vino el presidente municipal, yo tenía que dar unas palabras, empezar a tener relaciones con gente que está arriba. O un director de obras públicas, me ayudó a desarrollarme dentro de ese ámbito” (Miguel, 17/11/2021).

En las narrativas, se identificaron ideas movilizadoras sobre la representación vecinal que contribuyen a su comprensión, un residente de MA reflexiona:

“Siempre debe haber un núcleo central, dos o tres personas que van a aguantar; otros participarán de manera parcial, y apreciar

hasta donde se pueda. Es difícil que todas las decisiones respondan a todas las necesidades de todos. Y cuando algo nuevo se hace, siempre hay desconfianza y se piensa en algo negativo, como que se desestima la parte positiva o ni se vé, aunque el tiempo va dando la razón en un sentido y en otro.” (Alberto, 10/09/2021)

La identificación de ideas movilizadoras, de alguna manera aporta a la comprensión de la acción vecinal; se destacan la necesaria existencia de una minoría en quien recaen las responsabilidades del conjunto habitacional, como la toma de decisiones, tanto cotidianas como estratégicas. Las cuales tienen distintos alcances y consecuencias, tanto para residentes como para el conjunto habitacional. Asimismo, concede importancia a todo tipo y ritmo de participación enfocada en la mejora del espacio, y subraya la *mirada* omisa de residentes que, en muchas ocasiones, no se percatan de los actos que impulsa el representante.

5.1.2.4. Tensiones y dilemas

En la comprensión de las prácticas vecinales también aparecen tensiones y dilemas, en los esfuerzos de pocos residentes por impulsar alguna mejora ante la indiferencia de la mayoría, ello plantea disyuntivas. Como la reparación del enmallado y de las porterías de la cancha deportiva en el parque de MA que, a la mirada de algunos residentes, representa una prioridad mientras que, para otros vecinos usuarios, no lo es, un residente considera:

“Le digo a mi familia, cuando vengán a jugar, tengan cuidado con ese tubo... la malla ya está tirada, ya se levantaron las láminas, hay detalles que, con la organización y cooperación de todos, no debería estar así el parque. Como que han perdido ese foco de decir, miren, aquí hay algo que tenemos que trabajar.” (Miguel, 17/11/2021)

En esta disyuntiva descrita, se destacan los aspectos: participación de todos, organización interna, cooperación y trabajo.

Un correlato de las prácticas vecinales está en el desinterés de residentes por los asuntos colectivos relacionado con propietarios, quienes rentan sus viviendas, ello genera tensiones y plantea dilemas. Una mujer de *MA* provee su reflexión: “Son vecinos que no viven aquí. Eso no contribuye a que haya una participación igualitaria” (Daniela, 11/08/2021).

Un factor de tensión y dilemas es que se convoca a reuniones para comunicar algo para la toma de decisiones, y luego no asisten, así lo afirma un residente de *MA*: “se convoca a juntas, a reuniones, y no asisten” (Marcos, 19/11/2021).

Otro factor de tensión y dilema está, en el asumir un cargo de representación vecinal desde la responsabilidad y el servicio, mientras, para otros vecinos, el hecho de aceptarlo “es porque tienes aspiraciones políticas” (Alberto, 10/09/2021). Otros piensan que asumir el cargo es hacerse responsable de todo: “que los dirigentes hagan todo” (Marcos, 19/11/2021). Esto pone de manifiesto las dificultades sociales al asumir un cargo de representación vecinal.

Desde la experiencia de representación, un actor de *MA* señala:

“Porque de los cuatro sólo quedo yo. Aquí en esta sección, de todo el comité que había sólo dos quedamos, de esos dos, puede decirse que yo hago todo. A veces los compañeros dicen que sí, pero no hay apoyo. Todo recae en uno”. (Marcos, 19/11/2021)

Aún en la estrategia para incorporar nuevos integrantes a la mesa directiva, que consistió en la invitación personal a conocidos, la respuesta frecuente es no tener tiempo debido a que están dedicados a su trabajo.

Una explicación a este déficit de interesados en ocupar cargos vecinales, lo expresa en estos términos, un representante de *MA*:

“Se ha perdido un poco la parte de apoyo a la gente y la parte de tratar de ir a buscar más allá de lo que se logró. Ahorita sólo se logró una obra, pero antes de que yo saliera, ya iban a realizar una obra acá. Faltó un poco más de actitud de las cabezas y tratar de impulsar más a los que están abajo para que se logaran más cosas. Pienso que deberíamos haber mejorado los trabajos. Y han perdido la parte de cómo visualizar los daños que existen y no se han reparado.” (Miguel, 17/11/2021)

Es posible explicar el poco interés de residentes en ocupar algún cargo, dada las altas probabilidades de que quien haya participado en la designación de alguien, posteriormente ya no se involucre y el trabajo recae exclusivamente en el representante.

Otras tensiones que desincentivan el involucramiento, son aquellas que delegan responsabilidad a otros, un residente de MA así lo expresa: “aquí no hay interés, lo primero que dicen que lo haga el gobierno, no tenemos por qué involucrarnos, esa es la mentalidad” (Marcos, 19/11/2021).

La ausencia de respuesta de otros vecinos frente a los esfuerzos de residentes, influye en la emoción, así lo externan representantes de MA: “me desmoraliza, uno está para que otros vivan bien. Cuando me reclaman, les digo que no hay participación. Les digo, vamos al municipio y no.” (Marcos, 19/11/2021) E inclusive, ante la negativa a continuar cooperando monetariamente para el pago de la vigilancia: “A veces desespera cuando no hay respuesta. Ya no van a cooperar, son tres. Eso desanima” (Antonio, 21/02/2022).

De las consecuencias por asumir un cargo de representación vecinal, un residente de MA lo explica en los siguientes términos: “¿Qué implicaba? que salía del trabajo y salía a las calles y llegaba a casa a las once u once y media de la noche y ya se habían dormido mis hijas. Casi que a dormir” (Alberto, 10/09/2021). Estos cambios en la cotidianidad personal y familiar suelen ser condicionantes para el actor.

La dificultad para llegar a acuerdos es un reflejo de las tensiones en las relaciones vecinales; la explicación de un residente de *MA* consiste en que “todos quieren ser los más inteligentes, todos quieren ser jefes, todos quieren tener la última palabra” (Antonio, 21/02/2022).

Las tensiones y los dilemas que se concentran en el individuo que pretende representar o que ocupa un cargo de representación, están entre el querer involucrarse en las prácticas, por las mejoras del espacio, y las dificultades que encuentra porque esta actividad altera y compromete su ritmo de vida, en cuanto a la salud, a la familia, al trabajo. También importa la cuestión social, es decir, la percepción y evaluación de los representados sobre el representante y las gestiones que realiza; se convierte en el foco de observaciones: de que quiere asumir un poder, de que tiene alguna aspiración política y de que tiene que hacerse cargo de todo, de lo contrario, se le califica como “mal” representante. Una situación así, puede afectar la continuidad en el cargo.

5.1.3. Dimensión de Uso

Esta tercera y última dimensión, es una manera concreta de conocer el espacio, de intervenirlo y también de evaluarlo desde las prácticas, implica, necesariamente, el uso del tiempo en el espacio, una experiencia material. No se registra el *momento antes* (momento uno), en razón de que el uso referido en esta investigación es en la habitabilidad del conjunto. En el *momento de inicio* (momento dos), los residentes interesados en las condiciones de los espacios de uso común toman los primeros acuerdos para su mejora y realizan prácticas en torno a los espacios de uso común; **durante** (momento tres), adquieren protagonismo algunos residentes por sus prácticas en la mejora de esos espacios, inclusive, pocos de ellos se distinguen por su interés en el espacio de uso recreativo, y en el *momento*

actual, se identifican trayectorias de involucramiento en importantes periodos de tiempo.

La diversidad en la gestión y uso de los espacios de uso común estuvieron en torno al mejoramiento de las calles, al portón de acceso, la construcción de la barda perimetral y del muro de contención para delimitar el área verde; el análisis únicamente se centra en el espacio de uso común.

Se identificaron tres grupos, en cada uno de ellos se explica según el orden temporal (*momentos*): i) proyección y recursos, refiere a las condiciones iniciales del espacio de uso común, a la imaginación (planeación) y a los recursos materiales (equipamiento, trabajo, árboles, dinero); ii) habilitación del espacio de uso común (su relevancia, eventos concatenados), actividades y perspectivas de uso (lúdicas, deportivas, alimentarias, vínculo con la naturaleza); iii) Apropiación y construcción de normas de vecinos para regular los espacios comunes, y iv) Tensiones, disputas y dilemas, aquello que generó ideas opuestas, la presencia de conflicto y distintas perspectivas de uso, así como disyuntivas.

5.1.3.1. Proyección y recursos

En *momento* de **inicio**, en MA las miradas de algunos residentes se centraron en la mejora del espacio de uso común; externaron ideas que plasmaron en diseños, sobre cómo se imaginaban, uno de ellos recuerda:

“Era puro campo con dos porterías oxidadas hasta con alambre, no había techado. Después, una arquitecta que estaba en la segunda sección, nos apoyó con una propuesta. Ese plano lo enseñábamos en las reuniones por calle, como para darles una visión de lo que se pensaba hacer. Creo que nos ayudó mucho.”
(Alberto, 10/09/2021)

La mirada puesta en el espacio de uso común junto con la movilización de residentes interesados en él, se expresó en la proyección visual; allí se conjuga espacio, intereses, conocimiento, imagen gráfica y comunicación entre residentes. Caminar el espacio y observarlo, es una forma de habitarlo.

En ese *momento*, se distingue la movilización de recursos para el mantenimiento del espacio de uso común, un residente rememora:

“Anteriormente, mucho del mantenimiento, lo hacíamos nosotros de manera voluntaria, a veces se invitaba y fíjate que había gente, que hasta ya se casaron, eran adolescentes, llegaban y participaban o un poco más chicos, luego los adultos no llegaban y sí los adolescentes.” (Alberto, 10/09/21)

En el *momento actual*, una residente involucrada en actividades del huerto en MA, reflexiona:

“Allí sí, como decía Emiliano Zapata: la tierra es de quien la trabaja. Así debe ser. ¿Quién realmente la trabaja? Y trabajar con la tierra no es cualquier cosa. Trabajar con un azadón no es cualquier cosa. La tierra es de quién lo está haciendo. Es de sudar, de mojarse en la lluvia, estar todos los días para que haya producción. Es estar presente cada día, cada instante.” (Iris, 25/02/2022)

En esta dimensión se identificaron características instrumentales en el *hacer* (caminar, sembrar, limpiar, vender, jugar), subyace la aspiración del sentido colectivo en el uso. Es en el momento inicial que se identifica la imaginación de los residentes sobre cómo desean y quieren que sea ese espacio, allí opera el espacio en el futuro. La proyección, sobre el espacio de algunos residentes, impulsó la realización de algunas prácticas con la intención de contribuir para concretar algunos cambios. La concreción de trabajos en el espacio de uso común basado en el interés de hacerlo apto para transitarlo, mirarlo, *estar* en él, puede tener efectos en dinámicas organizativas.

Desde la experiencia de haber caminado el espacio en el *momento* de **inicio** y compararlo con los cambios en el *momento* **actual**, fue posible hacer el contraste del espacio abierto con el modelo del conjunto habitacional, cerrado, cercado; este tipo de vivienda en conjunto tiene fundamentos jurídicos -algunos claros y otros ambiguos-, para realizar la delimitación para uso exclusivo de los residentes.

En el *momento* de **inicio**, tanto la proyección como el trabajo destinado a ese espacio, posibilitó ciertos acuerdos internos entre algunos residentes para la realización de actividades, como las reuniones con el objetivo de recaudar dinero destinado a la mejora del espacio recreativo, que pudiera traducirse en un sitio apto para recibir y *estar* en él, una mujer de MA así lo explica:

“Muy al inicio cuando mi pareja participaba en el comité, sí se promovieron algunas cosas para mejorar el parque. Recuerdo que se hicieron con un evento en el que cada uno llevó cosas para vender. Las bancas que hoy existen, se hicieron con un evento para la calle. Nosotros vendimos tacos, otros llevaron sus cassetes VHS para vender. Una señora muy creativa, llevó sus galletas *Marías* con chocolate *Herseys* y las vendió a peso. Era excelente, tenía sus servilletas, nosotros tacos de carne molida con nopales.” (Daniela, 18/11/2021)

En el *momento* **actual**, ese tipo de actividad (venta de comida) ha sido desplazada por cooperaciones monetarias de los residentes en MA, y el dinero también se ha destinado, entre otros, para el mantenimiento del parque:

“Tuve que mandar a reparar esa tortuga, si usted la ve, tiene un tubo porque los chavitos no le dieron un buen uso y casi le arrancaron la cabeza. Ya está podado el pasto y todo lo que se llegó a hacer. Entonces, acordamos que cada calle da tanto de dinero y a ver cómo le hacen. Los vecinos cooperaron y gracias con el granito de arena de todos se hizo. A diferencia de como vio la vez pasada, ya parecía una selva.” (Miguel, 17/11/2021)

En *FSTSE 2000*, en el *momento actual*, la recaudación de dinero forma parte de una práctica de los residentes para el mantenimiento del espacio recreativo aunado a la rendición de cuentas interna:

“Como en las áreas verdes es un dinero que se va a estar usando frecuentemente, hay un representante en cada calle de nuestro comité y damos nuestros informes: ‘cooperaron tantos vecinos, se gastó tanto y queda tanto en caja, para la próxima, tal vez vamos a cooperar menos porque tenemos un *colchoncito*’.” (Karla, 6/10/2021)

En la proyección de la transformación del espacio, pueden apreciarse algunas características con las otras dimensiones, como la valorativa (voluntad) y la relacional (vínculos entre vecinos) para la gestión con el objetivo de equipar el parque.

En *FSTSE 2000*, en el *momento de inicio*, los residentes se reunían para abordar problemáticas en torno a los espacios de uso común y definir acciones; entre ellas estaba la siembra de árboles. No se identifican otros datos empíricos de ese momento. En *MA* un residente recuerda: “cuando estuvo Julio se sembraron los arbolitos que están allí, participamos en la siembra” (Alberto, 10/09/2021).

En el *momento tres (durante)*, también se realizó la siembra de árboles, un joven residente de *MA*, evoca:

“Hace como siete años aproximadamente se hizo una reforestación dentro del fraccionamiento y muchos de los vecinos llevaban su propia coa, sus palas, y ya no sé de qué exactamente de qué organización o si compraron los arbolitos que se sembraron. Recuerdo que lo sembré detrás de la barda. Antes de que construyeran la barda que delimita a la colonia. No sé si creció, no sé si se lo comió la vaca.” (Eduardo, 4/10/2021)

Este acto contiene la proyección con un sentido estratégico, debido a que la localización del pequeño y frágil árbol, con el transcurrir del tiempo, su

crecimiento representará cambios espaciales importantes (sombra, crecimiento de raíces y ramas), tanto en la imagen del espacio como en el necesario mantenimiento.

5.1.3.2. Habilitación y perspectivas de uso

Recién inaugurado el parque (2005) en MA, algunos residentes promovieron actividades deportivas, aunque otros, manifestaron su inconformidad porque ello tenía la intención, para estos últimos, de “privatizarlo” o “de hacer negocio” para beneficio de unas cuantas personas, un representante vecinal hace la siguiente valoración:

“Sí, de hecho al inicio, cuando se inauguró el parquecito venía una chava a dar clases de zumba, de futbol, de basquetbol, a veces la gente mal entendió que la gente que venía a hacer esas actividades, querían como privatizar el espacio. La gente no entendió que era parte de un desarrollo deportivo que estaba buscando para que los niños, en lugar de que fueran a una escuela que les cobra 400 pesos, aquí les cobran 100 o 150 porque estaban usando los espacios. Aparte los niños se venían recrear, las señoras venían a bailar, pero bueno, fue como un proceso que se vió que la gente nada le gusta, es un poquito apática.” (Miguel, 14/08/2021)

La importancia del espacio como punto de encuentro entre residentes y no residentes del conjunto. Además, posibilita la relación desde la diversidad etaria.

Otro residente hace referencia a esas actividades deportivas:

“se invitaba a los vecinos, se cobraba una mensualidad. Está bien, es un espacio deportivo. Entonces se empezaba a protestar, ‘¿Qué por qué se estaba haciendo negocio?!’ Pues es que el señor tiene que cobrar porque estaba prestando un servicio y le estaba dando vida a ese parque. Por mí no había problema.” (Alejandro, 24/01/2022)

Posteriormente, en el *momento* tres (**durante**), otros residentes impulsaron actividades en ese espacio, desde la diversidad de usos, una mujer indica:

“poder hacer un mercadito comunitario en la cancha. Lo hicimos un par de veces, a mí me gusta cocinar, llevé mi anafre, hicimos quesadillas, vinieron compañeras, vecinas de la otra sección, a vender verduras, medicina preparada con plantas, invitamos a unos amigos que son músicos. Estuvo ameno. La intención era poder generar esto que fuera más frecuente.” (Laura, 11/08/2021)

En ese periodo, otro uso del espacio se vinculó con la naturaleza; inició con actividades lúdicas y constituyeron los antecedentes del huerto de MA:

“Empezó con un proyecto para niños y se llamaba ‘jugando con la tierra’, allí [en el lugar] como que habían hecho la mezcla [preparación de cemento] de la colonia, los niños lo primero que hicieron fue quitar la mezcla, fue muy bonito. Después hacer las camas, poco a poco. Al principio fue habilitar el espacio y eran como 12 – 15 niños, y dábamos tallercitos. Venían servicio social. Como 12 niños eran de la colonia, y los demás, mi ahijado y un hijo de una amiga.” (Laura, 11/08/2021)

Las actividades acordadas tienen su sustento en el conocimiento de los residentes, de aquello que la gente hace y le resulta con un cierto nivel de familiaridad (venta de comida). En cierta manera, las prácticas refieren a poner al servicio del espacio y de otros, las habilidades y capacidades de los residentes.

Es mediante la dedicación del tiempo personal y de recursos de los residentes en actividades específicas destinadas a hacer propicio el espacio (reunirse, proponer ideas, dialogar con otros, colocar bancas para sentarse, sembrar árboles para la sombra, el cuidado de las plantas, hacer tierra fértil, podar, procesar residuos orgánicos, entre otras). Puede identificarse una cuestión metódica: trabajar un cuadrito (de tierra) diario para transformarlo, en tanto, otros residentes observan.

En *MA*, después de haber transcurrido una década de su habitabilidad, la mirada de algunos residentes sobre una parte del espacio sin construcción con posibilidad de transformación, condujo al uso y a la intervención en él mediante esfuerzos y trabajos que posteriormente darían relevancia a ese espacio mediante el huerto:

“Había pastito, no era la gran cosa. Si, ya estaba la barda. Cuando empezamos a escarbar para hacer las camas⁴⁷ había como planchones de cemento, lo que sacamos fue como laja de cemento.” (Carmen, 26/08/21)

En 2010, el parque contaba con importantes superficies sin pavimento, lo cual representó oportunidades para la realización de estas prácticas:

“Empezamos invitando a los niños; servicios sociales de la UNICH y con ellos limpiando y dábamos tallercitos con los niños, y yo desde lejos, haciendo mil cosas como siempre. Venían a trabajar la tierra, se les dio tallercitos de comida sana, de las lombrices. Se fueron buscando temas y se hicieron los tallercitos y los servicios social hacían el taller.” (Carmen, 26/08/2021)

En *FSTSE 2000* no hay registro de las prácticas en ese *momento*.

La realización de actividades en ese espacio en *MA*, contiene diversas dinámicas entre los residentes y perspectivas sobre el uso, un representante expone su valoración:

“En su momento fue un proyecto muy bueno que yo no le veía problemas. Ellos enseñaban a los niños a utilizar materia orgánica, a hacer compostas, lombricompostas. La verdad estaba muy bien. Aunque muchos decían que se había privatizado el parque. Algunas personas, como con las que no me llevo, me dijeron que quién era yo para haber dicho que sí se hiciera el proyecto. Montes Azules es de los pocos que tiene este tipo de proyectos, somos beneficiados. Espero y no después, la gente vaya a querer que se quite.” (Miguel, 17/11/2021)

⁴⁷ Estructura rectangular de madera para la siembra de plantas.

El sentido conferido al espacio de uso común se arraiga cuando los residentes han empleado recursos propios (iniciativa, esfuerzo, pasión, dinero, relaciones) en algún proyecto y está latente la sutil expectativa de ser necesariamente considerados en la toma de decisiones sobre su devenir.

En el *momento* cuatro (**actual**), se identifica en *FSTSE 2000* el trabajo de una organización estadounidense *Rise Now* para habilitar juegos infantiles con llantas.

En *MA*, dos mujeres residentes coordinaron la elaboración de un mural (2017) en la barda perimetral con la intención de embellecer *MA*, una actividad que superó las expectativas iniciales de una de sus coordinadoras:

“Volanteamos esta iniciativa ‘embellecer Montes Azules’. Sí tuvimos la participamos de algunas vecinas, de niños, jóvenes, no sólo fue participación vecinal sino también de otros lados. Sí nos sorprendimos, pues al final de pintar la barda, dimos un reconocimiento a las personas que se involucraron en este proceso.” (Laura, 11/08/2021)

Algunos eventos concatenados se presentaron en los dos conjuntos. En el *momento actual*, en *FSTSE 2000* se identifica la relevancia de mirar al espacio que puede detonar en otras direcciones de mejora, una residente establece la siguiente relación:

“Empezamos con el parquecito con *Rise Now*, por parte de una asociación; fue que los vecinos empezaron a cooperar, a apoyar y buscar el bien común. Entonces a partir de ese parquecito fue un detonante.” (Karla, 6/10/2021)

Los colaboradores de dicha organización, construyeron juegos infantiles con recursos que ellos pusieron (juegos infantiles con llantas y otros materiales), una residente reflexiona:

“Para cooperar, para apoyar, se vio el cambio. No sé si los vecinos no tenían la confianza, no sé, porque vieron que había resultados. Porque vinieron a trabajar los *de* la organización *Rise Now*, son extranjeros que sin recibir ni un solo pago, la gente se empezó a unir, a darle de comer.” (Karla, 6/10/2021)

En *MA* también se identifican eventos concatenados, como lo refiere una residente:

“Todavía en 2017 el parque no tenía luz, cuando hubo el terremoto, que fue de madrugada, que salimos los vecinos y estaba todo oscuro. Fue como mágico, el año en que hicimos los murales. Ahorita recordé... porque de que pintamos nosotros, ya como que hubo como una mayor organización. Se puso el alumbrado después de un montón de años. Se procuró limpiar el pasto, se pudo. A mí me pareció como mágico, como que una acción dio lugar a otra y a otra. Luego me gusta, más al rato se empieza a escuchar la algarabía de los niños y de los jóvenes que llegan a jugar y con la confianza. Pero sí ha sido un proceso.” (Laura, 11/08/2021)

5.1.3.3. Apropiación y construcción de normas para regular los espacios comunes

Respecto a la normatividad escrita, desde los primeros años de habitados los conjuntos, elaboraron algunos lineamientos para el uso de espacios de uso común y la convivencia vecinal, un representante considera:

“Estamos viendo la parte de volver a poner el reglamento. Pues ciertamente, a veces como viene mucho chavito de afuera, a veces como que no tienen ese cuidado por la basura, la dejan tirada en el área verde. No utilizan adecuadamente los botes de basura como debe ser. Tanto orgánicos.” (Miguel, 14/08/2021)

Respecto a la normatividad sobre el uso de los espacios de uso común, en *FSTSE 2000*, una residente explica cómo se elaboró:

“Los tomamos en una asamblea, como en una encuesta, los vecinos qué piensan, cómo debe ser. Nos asesoramos también de otros fraccionamientos, reglas de otros lugares, porque es diferente, un fraccionamiento de una colonia. Estuvimos leyendo.

Después de eso, se hizo el reglamento. Se analizó, se consensó, se investigó. A veces no se cumple, *tenemos que estar atrás, atrás*. Algún vecino rebelde, pero, hablando con él. Eso ha servido mucho, el diálogo.” (Karla, 6/10/2021)

En contraste, un representante de MA, manifiesta que fue necesario ante la falta de responsabilidad de los residentes:

“Lo hicimos por la falta de cultura o de responsabilidad que notamos. Viendo algunos reglamentos en internet y de otras partes, se trató de adecuar al fraccionamiento, al parque. Ahorita ya no están visibles. En su momento se trató de divulgar con la gente.” (Miguel, 17/11/2021)

Respecto a las normas del huerto, en el *momento* tres (**durante**), una de las mujeres iniciadoras del proyecto, indica:

“Consulté a nivel mundial varios y dependiendo de los problemas que yo alcanzaba a ver, lo envié a dos compañeros de la academia. Ya no estaba el cuerpo académico y le hicieron correcciones. Se lo envié al presidente.” (Carmen, 26/08/2021)

El espacio convoca a ciertas intervenciones prácticas, como la enunciación de normas con la aspiración de ordenar su uso y funcionamiento. Cabe decir que los espacios estudiados no tenían previamente un manual específico con instrucciones de uso.

Cuando prevalece la visión normativa (reglas de uso) -se antepone a un proceso dialógico entre los interesados, de toma de acuerdos simples y prácticos sobre qué se quiere y cómo se quiere-, se obvia la importancia de las normas interiorizadas (culturales) que operan en el uso. En los datos procesados, se identificó que en esa perspectiva normativa subyace una visión escolar y educativa formal, que se contrapone con otra, más en construcción, indeterminada, lenta.

5.1.3.4. Tensiones, disputas y dilemas

En las tensiones se encontraron tres características: opiniones infundadas (chisme); limpieza; y administración y gestión del tiempo personal, y en coordinación con otros. Las disputas se centraron en las perspectivas opuestas del uso del suelo destinado al huerto y en la imagen del parque. Los dilemas se relacionan con la aportación de recursos y con la gratuidad de las prácticas.

Las opiniones infundadas o chismes, generaron tensiones en el uso del espacio; mientras algunos residentes desarrollaron actividades deportivas en el espacio habilitado, otros residentes, consideraban que se pretendía privatizar la cancha o hacer negocio.

Otra tensión es lo referente a la gestión de la limpieza del parque, un residente de *FSTSE 2000* reflexiona:

“Ver que la gente no tire basura, ir haciendo una cultura. Aquí se juntan varias culturas, a veces unos no están acostumbrados a esperar la campana de la basura, que toda la poda de los pastos se lleve a la basura.” (Carlos, 21/11/2021)

Referente a la administración del tiempo personal en coordinación con otros; una mujer participante en el huerto en *MA*, expone la forma en cómo ella concibe la distribución del tiempo para esa actividad:

“Si me hubieran dicho que a las siete o a las ocho hay que llegar, no le entro. La naturaleza tiene sus propias reglas. Tenemos que empezar a conocer cómo se mueve la naturaleza, para que estemos trabajando conforme a la naturaleza. Pongámonos a estudiar a la naturaleza. Yo soy de la mañana. Ya en la tarde ya no soy para el huerto. Yo fluyo en la mañana.” (Iris, 25/02/2022)

En contraste, otro residente considera que “más que llegar todos los días hay que organizarse y turnarse en los horarios” (Juan, 7/03/2022),

Una disputa se identificó por las opuestas perspectivas de uso del espacio de uso común, mientras unos pugnaban por el huerto, otros, consideran que era el lugar idóneo para baños:

“Porque una vez que ya estaba el huerto, compré la malla, ellos querían poner unos baños públicos para rentar las canchas. En ese tiempo me enfermé y dije: si no toca, no toca. Y las hijas de unos vecinos junto con mi amiga, juntaron las firmas para que no lo quitaran.” (Carmen, 26/08/2021)

En contraste, un representante indica:

“Cuando gestionamos el proyecto, había opción de gestionar la segunda fase que contemplaba baños. En su momento, había prioridades de las calles. No sé si ahora lo vayan a retomar, ese espacio, es el adecuado, por el drenaje.” (Miguel, 17/11/2021)

En la centralidad de las disputas están las representaciones distintas sobre el espacio que conducen, a objetivos distintos en su uso; aunado a la falta o deficiente comunicación y eventualmente, ausencia de diálogo. En las prácticas vecinales adquiere relevancia la calidad de la comunicación clara y precisa entre los residentes; estos procesos requieren de tiempo, disposición personal y habilidades de representación.

En el *momento actual*, en periodo electoral, en MA hubo la intención de otros residentes, de modificar el mural que provee una imagen al parque, sin acuerdo previo, para propaganda política; emergieron disputas, dada la importancia personal atribuida a la transformación de ese espacio:

“Y lo del mural, sí me gustó. Lo que proyectó fueron los murales, nos dieron las gracias. A mí y a mi amiga. Pero meses después querían poner un letrero ‘La voz de los jóvenes’, recuerdo que salí a buscar a mi amiga, nunca la había visto enojada. Y cuando lo iban a borrar, lloré como loca. Las pocas esperanzas que hay, no te ayudan, pero si pueden te chingan.” (Carmen, 26/08/2021)

Un dilema se relaciona con la cooperación monetaria y en trabajo, de residentes para el mantenimiento de un espacio de uso común; principalmente en quienes cooperan en un periodo de tiempo importante, y en las expectativas que ellos van construyendo respecto a la toma de decisiones sobre ese espacio. Debido a que es de uso común, los residentes que no cooperan también tienen derecho a su uso. El segundo dilema identificado, es cuando a las prácticas vecinales se vacían de contenido, es decir, el pago por algún servicio se entiende como medio de cambio. Plantea uno de los dilemas y paradojas contemporáneas: en la gratuidad de las prácticas está la complicada relación con el recurso monetario, cuando eventualmente existe. En donde subyace la idea instrumental del necesario pago por el trabajo, el servicio, el tiempo, las actividades realizadas.

Cuando el sentido práctico se conecta con el uso del espacio, esas prácticas adquieren mayor alcance que conduce a la cuestión sobre ¿cómo se articula el uso con lo valorativo y con lo relacional? Es en la articulación de las dimensiones en donde pueden hallarse algunas posibles respuestas.

Reflexión capitular. Articulación de las dimensiones

Las tres dimensiones, valorativa, relacional y de uso, se articulan desde la capacidad de respuesta de residentes para la transformación del espacio de uso común, en otras palabras, la responsabilidad en la gestión del espacio habitacional que se manifiestan en el involucramiento en diversas prácticas con sentido para el actor. Los nodos articuladores de las tres dimensiones, se encuentran en los valores (creencias), cómo me sitúo en el espacio; en las relaciones (vínculos), una manera *estar* en el espacio habitacional, y en el uso (hacer) como justificación de las creencias.

Esas dimensiones se unen desde diferentes recursos inmateriales (tiempo, condición, posición, motivos, vínculos) y materiales (conjunto habitacional, vivienda, trabajo, dinero), alrededor del cual se experimenta la cotidianidad en el espacio habitacional.

En la conexión de dimensión valorativa con la relacional, está el residente situado en un espacio habitacional al cual le da importancia, en primer lugar, a la vivienda, tanto desde la materialidad (alojamiento), como afectivo (*propia*); desde allí, ante la deficiente calidad, detonan acciones vecinales con carácter coyuntural. Estos actos se realizan desde la condición de vecino junto con otros, con objetivos comunes, quienes asumen la propia responsabilidad y tienen la voluntad para exigir el cumplimiento de un contrato mercantil a la empresa. En las asambleas se activan vínculos voluntarios entre residentes para el logro del objetivo de reparación, como una manera de conocerse o reconocerse desde el espacio habitado. Asimismo, en la agenda vecinal se inscriben otros asuntos de interés general, entre ellos, el espacio de uso común.

Los vínculos previos, en la dimensión relacional, se presenta en un caso; los cuales se distinguen como relaciones enlazadas por la condición de

trabajadores sindicalizados, previo a la ocupación del conjunto habitacional. Aunque su sola existencia es insuficiente para explicar el involucramiento en las prácticas, se hace necesaria la articulación con la voluntad y motivaciones como parte de las creencias del actor, desde donde se presenta el impulso para la acción.

Un articulador de las dimensiones relacional y de uso, está en la gestión con diferencias según el ámbito alrededor del cual se crean esas relaciones; es decir se identifica una gestión diferenciada, interna y externa. La interna, se distingue por la organización entre residentes sobre asuntos en la cotidianidad que implican relaciones voluntarias. Mientras, en la externa, se establece con actores externos, empresa, entidad financiera, autoridad local, sobre asuntos de la vivienda, crédito hipotecario e infraestructura, mantenimiento, servicios, respectivamente; esas relaciones tienen un carácter de obligatoriedad.

En el análisis de la gestión externa se identificó el *vacío de gestión*. En la gestión de recursos, una práctica recurrente es la cooperación monetaria, que representa una forma de autogestión y un mecanismo útil para la solución de asuntos; no obstante, su predominio, puede desplazar maneras de relacionarse entre vecinos.

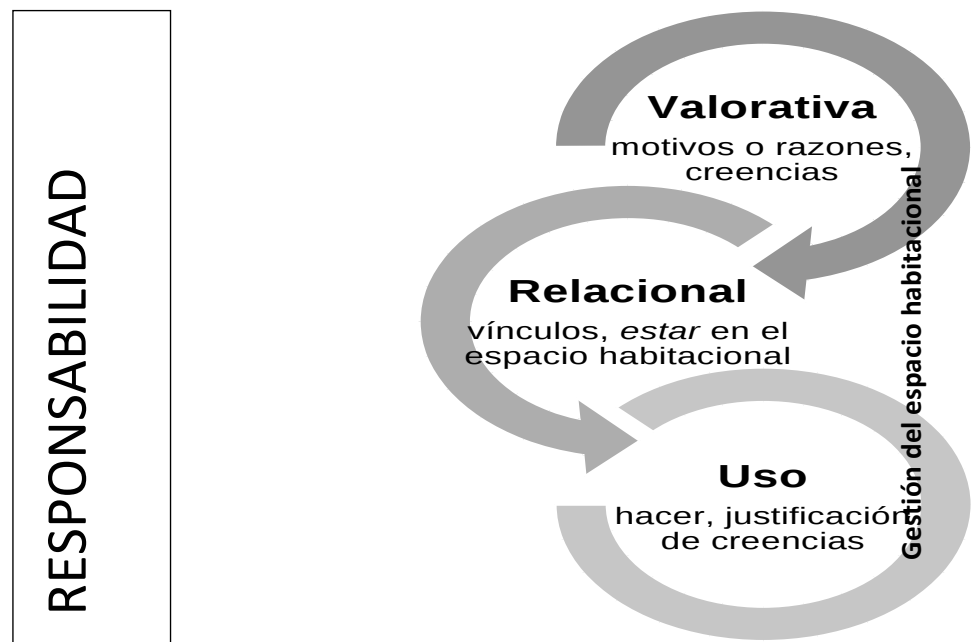
La conexión del trabajo en colectivo, el tiempo y la aspiración por un determinado espacio junto con la voluntad de poner al servicio de otros y del espacio, las propias habilidades y capacidades de quienes allí residen.

La responsabilidad en el habitar se presenta desde las tres dimensiones en la valorativa, el valor que le concede el actor al involucramiento en prácticas, desde donde propicia relaciones (vínculos), como una forma de estar en el espacio, y encuentra en el espacio de uso común la posibilidad de hacer, como una forma de justificar aquellas creencias con sentido para él.

El tiempo y las prácticas que se concretan en el uso del espacio, configuran posiciones relevantes en el espacio habitacional que permiten identificar trayectorias de acción.

En el compartir los espacios, emergen posiciones y motivos comunes que hacen posible la realización de actividades intencionadas. Los recursos sociales se incrementan con la movilización de vínculos de calidad. Y en el curso de esa acción, y en relación indisociable con ella, el actor expresa hacia sí mismo y hacia los demás, el sentido de esa acción

Figura 1. Sentido de las prácticas



Fuente: Elaboración propia.

CONCLUSIONES

Para la comprensión de la acción vecinal con relación al espacio de uso común en conjuntos habitacionales, se hizo necesario conocer los recursos materiales; para ello, se describió la forma en cómo se produjeron los bienes y recursos de uso común como parte de la vivienda unifamiliar. En el vértice del análisis estuvieron presentes los recursos espaciales (materiales) junto con los relacionales.

Los supuestos de trabajo se organizaron en tres ejes: i) las condiciones de producción; ii) la gestión del espacio habitacional y los vacíos de gestión, y iii) la configuración de la acción vecinal.

El primer grupo de hipótesis hace referencia a las condiciones de producción, cuyas responsabilidades directas fueron del desarrollador privado y del gobierno local, en donde imperó la lógica del mayor beneficio para el actor privado y débil presencia del Estado que generaron vacíos de responsabilidad y posteriormente vacíos de gestión sobre dichos bienes y espacios de uso común.

Al contrastarlas con los hallazgos, las responsabilidades directas sí recayeron en la empresa inmobiliaria para la definición de la localización, la distribución espacial y condiciones de la producción de bienes y espacios de uso común. En este periodo de estudio, la pauta en la definición espacial estuvo dada por la lógica mercantil del actor privado y la participación del gobierno local se caracterizó por ser una instancia para agilizar los trámites normativos, necesarios para la producción habitacional.

Estas condiciones favorables para el actor privado se presentan en el marco de la política privatizadora en México que condujo a una menor presencia del Estado, y dió paso a estrategias facilitadoras para los inversionistas.

En ese contexto, se identificaron formas diferenciadas de producción de vivienda a gran escala en la ciudad de San Cristóbal: i) con intervención sindical mediante la figura del gestor, y ii) sin intervención ni intermediarios, donde la conducción estuvo a cargo de la empresa constructora, y la relación con los demandantes fue directa.

La figura del gestor, como un tercer actor, emerge no sólo como intermediario en ese proceso, también como un contrapeso en tareas de supervisión en la etapa de producción. Particularmente en lo referente a la producción del espacio, la intervención del gestor tuvo beneficios, en lo general, tanto en la calidad del suelo (no inundable), como en la definición de infraestructura y espacios de uso común acordes a la normatividad. La incidencia del gestor sindical, como mediador en este proceso, es posible explicarla a la luz de las condiciones del modelo corporativo *priísta* que imperaba en esos años.

En la segunda forma de producción, en el caso de estudio se observa la influencia de las redes político-administrativas del actor privado, que le posibilitaron/facilitaron la omisión a la normatividad vigente.

Entonces, el eje transversal de referencia es la responsabilidad, entendida como la capacidad de respuesta para asumir las consecuencias de las decisiones, de los actores privado y gubernamental, que en un primer nivel atraviesa tanto a la producción como a la gestión. La supervisión de la producción trasciende el mero acto de cumplimiento normativo del presente, para traducirse en actos de elevada importancia para las condiciones físicas de habitabilidad en el futuro.

Respecto al segundo grupo de hipótesis, referentes a la gestión del espacio habitacional, es posible precisar que la respuesta del gobierno local a las gestiones de residentes, estuvo modulada, no por una predominante visión

de escasez de recursos (económicos, de personal, de insumos, entre otros), como se justificó en un inicio, sino por criterios sesgados sobre cuáles conjuntos habitacionales estaban en “condiciones marginales”. E inclusive, la respuesta favorable de la autoridad local a dichas gestiones, estuvo mediada por un conflicto de intereses, al ser el actor privado, parte de la estructura de gobierno a nivel municipal.

La movilización de residentes, en primera instancia, sí estuvo definida por las condiciones en que se recibió el espacio habitacional, en particular la vivienda, en donde se advierten omisiones del productor y permisividad del gobierno local en dos sentidos: al permitir la compra-venta de espacios no aptos y autorizar para que se destinaran como zona habitable, y en los déficits que se detectan en la etapa de producción de las obras, que contemplan la ausencia o insuficiencia en el control y la supervisión del conjunto habitacional. Aquí se identifica con claridad el vacío de gestión, es decir, la diferencia entre las responsabilidades de competencia para la empresa constructora (para producir un espacio adecuado, habitable) con las del actor gubernamental (en ejercer sus facultades de vigilancia, supervisión, reparación y, eventualmente, sanción o cancelación de las obras).

Ante este vacío, la intervención vecinal frente a la empresa y/o entidad hipotecaria en la gestión, no se origina por un deseo o voluntad desinteresada, sino que ocurre como una cuasi-obligación, y se activa porque las circunstancias exigen una asunción de cargas, compromisos y responsabilidades ante las condiciones precarias en que son entregadas, en primer lugar, las viviendas, y ante el vacío de respuestas por parte de los promotores y las autoridades. Pudo identificarse, en un primer acercamiento, que las condiciones deficientes de producción -tanto de la vivienda como del espacio de uso común-, se reflejaron como temas en las agendas vecinales durante los primeros años de haberse habitado el conjunto; aunque, en un

acercamiento más profundo, no fue posible determinar la existencia de relación de esas condiciones con la acción vecinal.

Referente al supuesto de que los vacíos de gestión son detonantes de la movilización de residentes, el hallazgo está en que sí operó como detonante coyuntural para la acción vecinal -en el inicio de la ocupación, recién habitadas las viviendas-. Luego, ante la persistente demanda de residentes y la omisa respuesta gubernamental, una táctica vecinal fue la vinculación con organizaciones extranjeras y habitantes de otras colonias y fraccionamientos orientados por objetivos de interés en común. Esta situación pone en evidencia, por un lado, una cierta “orfandad vecinal”, y por otro, con el paso del tiempo, la valoración del alcance de estas acciones intervecinales adquieren matices identitarios entre vecinos participantes junto con organizaciones, al enfrentar, y resolver —con distintos resultados— los problemas y tensiones.

Entonces, la noción de *vacío de gestión* representa un campo específico de su incumplimiento, por acción u omisión, sobre los espacios de uso común durante la etapa de administración, mantenimiento, conservación y mejoramiento, está mediado por las acciones de residentes, y tiene propiedades constrictivas para la movilización de estos últimos.

En ese sentido, la responsabilidad, como eje transversal, se identifica en un segundo nivel con relación a la gestión del espacio habitacional cuyos actores son el gubernamental y vecinal. Resaltan los aspectos de la cultura política local gubernamental, con el entramado de intereses político-económico familiares que no sólo logró cambiar el régimen de uso de suelo, sino que transfirió a futuras gestiones municipales los costos de sus irresponsabilidades políticas y empresariales.

Respecto al tercer grupo de hipótesis, la configuración de la acción vecinal, fue mediante el análisis de la gestión del espacio habitacional, de individuos situados en cotidianidades, que fueron decantando las dimensiones desde las cuales fue posible explicar el comportamiento colectivo en este tipo de espacio habitacional.

A diferencia de lo inicialmente planteado, la trayectoria de acción vecinal no se presenta con referencia a la percepción de haber sido excluido de un sistema de beneficios y reglas pactados en los contratos de promoción inmobiliaria. El motor de esa movilización no está en lo pactado, sino en normas interiorizadas -creencias, valores y sentimientos- que conforman, además, la cultura política local, que ponen de manifiesto las disparidades socioeconómicas territoriales.

La acción vecinal entendida como una continuidad de creencias, valores, e inclusive sentimientos que forman parte de la subjetividad del actor, que también apela a un comportamiento entre la racionalidad y la subjetividad. En donde la norma escrita es parte de la respuesta racionalizadora que se entrecruza con normas interiorizadas expresadas en el uso del espacio de uso común, e inclusive, puede representar posibilidades de ejercicio de libertad.

Están presentes las ideas de que el espacio de uso común si constituye una forma de extensión de su vivienda como parte de su patrimonio, y con ello, se amplió la perspectiva de la gestión del espacio habitacional.

En la configuración de la acción vecinal está el sentido que el actor le concede a las prácticas vecinales, puede decirse que sí influye el espacio habitacional, y se sostiene una estructura del individuo que le permite ciertas improvisaciones para, de algún modo, poner orden a lo vivido y dotar de coherencia a la situación percibida. En esa orientación del actor, se

encuentran quienes son capaces de proyección, y otros, desde el día a día con un sentido de adaptación al entorno.

La comprensión de la acción vecinal desde tres dimensiones identificadas (valorativa, relacional y de uso) constituyen una construcción analítica; en la primera, están presentes las creencias, la condición y la posición. Las prácticas vecinales se constituyen *desde*, en y a través de los compromisos que las personas interesadas establecen con otros en el espacio; es decir, las creencias personales que pueden estar ancladas a experiencias en la infancia, familiares, el entorno como posibilitador, y las ideas sobre la vida, la libertad y los sentimientos.

La condición de residir, puede decirse que la propiedad plena que da la tenencia privada es una posibilidad, en un primer momento, para resolver el dilema del uso de los recursos y espacios de uso común, y es, de alguna manera, el fundamento desde el cual se impulsan las prácticas vecinales. La base material está en la vivienda propia y en la existencia del espacio de uso común. La tenencia de la vivienda tiene importancia nodal en la acción vecinal.

También se encuentra la posición del residente que va configurándose en actor mediante el involucramiento en las prácticas. Estas pueden ser desde la asistencia a asambleas, reuniones, y decide pasar del acto de asistencia, al acto-movimiento (limpieza de calle, del área verde, cooperación monetaria), lo cual necesariamente implica la movilización de los sentidos, de una participación simple a una más compleja, con el establecimiento de vínculos con otros vecinos.

En la dimensión relacional, los vínculos previos de residentes, en tanto se articulen con oportunidades de encuentro y con la calidad de las relaciones, sí influyeron en el impulso de prácticas vecinales. Si bien aparece como algo

previamente construido que ha favorecido en un caso, es necesario precisar que su sola existencia no garantiza el involucramiento en las prácticas.

Las formas de interacción y de vínculos en el tiempo entre actores sí influye en el tipo de prácticas vecinales, en donde está la diversidad de trayectorias de acción vecinal, caracterizada por un sentido práctico no exento de tensiones, dilemas y disputas. En la etapa de inicio se identifica por los encuentros cara a cara (reuniones, asambleas) y con el paso del tiempo deviene ante coyunturas por problemas álgidos, o contexto partidista-electoral.

En la gestión del espacio habitacional, como una especie de epifanía, los individuos situados encuentran a otros con intereses comunes en torno al espacio de uso común. La gestión adquiere un matiz de protagonismo de una minoría de residentes, no sólo en los trámites burocráticos, que moviliza recursos tangibles e intangibles: elaboración de la petición formal, conocimiento de la problemática y del procedimiento, relación con autoridades, asumir un nivel de legitimidad frente a otros, el acto de estampar la firma con sus posibles consecuencias, entre otros. Aunado al contexto favorable de producción, al relacionar al conjunto habitacional con determinadas autoridades municipales, por su involucramiento en la construcción de dicho espacio; en otras palabras, en el origen de la producción, está el destino del espacio habitacional.

En la interacción entre vecinos, una vez transcurridos importantes periodos de tiempo con vínculos entre residentes, es posible que se presente el reconocimiento entre pares, y de alguna manera, esto pone de manifiesto que el comportamiento de un vecino suele ser observado por otros. Esa particularidad en las relaciones vecinales que construyen los individuos, pone de manifiesto, de alguna manera, el compromiso en responsabilidades

compartidas que mantienen algunos vecinos por voluntad propia, en donde implica, necesariamente, sostener decisiones en el tiempo y cumplirlas.

Como parte de la dimensión relacional, está la representación vecinal que pone de manifiesto las voluntades de los residentes que deciden articularse para hacer algo en común, y puede iniciar con una invitación a participar y la voluntad incipiente de hacerlo. Las afinidades de carácter, de objetivos, de ritmos de trabajo, y de mantenerse en el cargo, son elementos que configuran la representación.

La concreción de la representación vecinal, junto con los residentes participantes, tiene trascendencia en la vida de los residentes, en las condiciones del conjunto habitacional y en la historia del conjunto. Como parte de las funciones de los representantes, está la atención de problemas en el entorno habitacional, y eso es posible dado el reconocimiento de vecinos para depositar facultades en la toma de decisiones a nombre del conjunto habitacional. Ello les confiere un nivel de autoridad para atender, no sólo asuntos de interés general sino también, conflictos internos.

Es relevante el papel de las mujeres en la acción vecinal, desde el impulso de dinámicas colectivas y su defensa de aquello que está en el entramado de la vida, en la capacidad de establecer vínculos y relaciones de asociación y cooperación para el uso de espacios de uso común. En los espacios públicos masculinizados, con la acción de la mujer, que interpela prácticas centradas exclusivamente en el sentido utilitario e instrumental, provee de nuevas miradas sobre la cuestión vecinal.

La seguridad vecinal es un tema álgido, de elevada sensibilidad para los residentes que se concretiza en la vigilancia ciudadana, cuyas tareas se distinguen por ser periódicas y específicas. Es un tema que atraviesa otros, de la acción vecinal, y también evidencia la limitada capacidad del Estado, en

su representación municipal, en donde se privatizan algunas de las funciones esenciales de la administración pública.

Es posible explicar el poco interés de residentes en ocupar algún cargo vecinal, dada las altas probabilidades de que quien haya participado en la designación de alguien, posteriormente ya no se involucre y el trabajo recae exclusivamente en el representante.

En el momento de inicio del conjunto la elección del representante se hacía por votación o elección directa; no obstante, en el momento actual, puede decirse que existe una instrumentalización administrativa de la representación, al quedar en el idealismo la cuestión honoraria.

Es en la representación vecinal, tanto del representado como de quienes participan, en donde se transita de residente a ser considerado como actor vecinal; puede distinguirse la trayectoria de acción: a) el auto-reconocimiento de la capacidad: “mientras yo pueda, lo voy a hacer”; b) el asumir el ejercicio de la responsabilidad como parte de sus valores en donde trata de ayudar (meta-objetivo); c) identificar problemas e impulsar estrategias de solución en donde se involucren a más residentes.

Aunque existen representaciones compartidas sobre los espacios de uso común, también aparecen las diferentes formas de concebirlos, de intervenir en ellos o abandonarlos.

Se identificaron algunas ideas denominadas movilizadoras que subyacen en la representación, una de ellas es la confianza en la capacidad organizativa como un valor para mejorar el entorno habitacional e impulsar estrategias para la seguridad vecinal. Otras ideas, le imprimen álgidos cuestionamientos y tensiones, como la vinculación del querer ser representante con la

persecución de un interés político-partidista. Esta cuestión está imbricada con la forma de entender y concebir la política y la *cosa pública*.

Cuando las ideas movilizadoras son invisibilizadas, como el apoyo a otros, la visualización amplia de problemas y soluciones, la gestión y seguimiento, la actitud para incorporar a otros, y de hacer algo que se quiere para que algo cambie sin esperar nada a cambio, hace que se carezca de un marco aspiracional amplio.

En el habitar es manifiesto el ejercicio de los derechos (acceso al parque, uso de juegos, uso del portón, arreglos de calles) y su eventual exigencia, no así las obligaciones (pago del servicio de vigilancia), allí operan ideas que pretenden argumentar la evasión de responsabilidades individuales.

Un giro en las prácticas vecinales, se ubica en la cooperación monetaria, como un mecanismo funcional para resolver asuntos internos. En las prácticas está presente una lógica utilitaria, también en esa movilización se identifica una flexibilización del modelo del cálculo individualista y se reconocen la importancia de los actores y de la cooperación y la confianza en el origen y desarrollo de las acciones. Esta tendencia cada vez más generalizada, coloca en la reflexión contemporánea aquello que el dinero no puede comprar, el potencial que tiene la relación cara a cara y los giros colectivos que el individualismo puede contener.

En el uso del espacio, están presentes, de alguna forma, la justificación de las creencias, motivos o razones, desde las cuales el individuo moviliza sus recursos para hacer habitable un conjunto con el cual encuentra un nivel de pertenencia.

Los dilemas que se presentan, están en que no todos usan el espacio y quienes lo hacen, no con la misma intensidad, ni con comunes perspectivas.

Hay diversidad en las perspectivas de uso. Esos son los dilemas del espacio de uso común: todos opinan sobre él, pero no trabajan en él, y si lo usan, no todos con intereses positivos, de mejora, de transformación. Hay planos en el dato empírico: el formalista (por la naturaleza, por la vida, por el bien común), otro en la práctica en distintos sentidos de transformación (producción de alimentos, cuidado), negativo (basurero, heces de perros, escombros, desechos).

En la práctica, hacer algo por el espacio de uso común tiene sentido para un reducido número de residentes. A diferencia de las otras dimensiones, en la dimensión de uso opera una cierta jerarquía cuantitativa (años, edad, dinero, superficie de uso, entre otros). El uso en el espacio de uso común se caracteriza por la capacidad del individuo de trabajar y del espacio, de recibir, de captar, de permitir en él los cambios.

En esta dimensión se identificaron características instrumentales en el *hacer* (sembrar, limpiar, vender, jugar), subyace la aspiración del sentido colectivo en el uso. Es en el momento inicial que se identifica la imaginación de los residentes sobre cómo desean y quieren que sea ese espacio, allí opera el espacio en el futuro. La proyección, sobre el espacio de algunos residentes, impulsó la realización de prácticas con la intención de concretar algunos cambios.

Esa concreción de trabajos en el espacio de uso común, basado en el interés de hacerlo apto para transitarlo, mirarlo, *estar* en él, puede tener efectos en dinámicas organizativas. En esta derivación de la acción colectiva opera un trabajo físico voluntario con diversidad etaria.

Desde la experiencia de haber caminado el espacio en el momento de inicio y compararlo con los cambios en el momento actual, fue posible hacer el contraste del espacio abierto con el modelo del conjunto habitacional,

cerrado, cercado; este tipo de vivienda en conjunto tiene fundamentos jurídicos -algunos claros y otros ambiguos-, en la delimitación de uso exclusivo para los residentes.

Las actividades acordadas tienen su sustento en el conocimiento de los residentes, de aquello que la gente hace y le resulta con un cierto nivel de familiaridad (venta de comida). De alguna manera, las prácticas refieren a poner al servicio del espacio y de otros, las habilidades y capacidades de los residentes.

Es mediante la dedicación del tiempo personal y de recursos de los residentes en actividades específicas destinadas a hacer propicio el espacio (reunirse, proponer ideas, dialogar con otros, colocar bancas para sentarse, sembrar árboles para la sombra, el cuidado de las plantas, hacer tierra fértil, podar, procesar residuos orgánicos, entre otras). Puede identificarse una cuestión metódica: trabajar una pequeña superficie de tierra con una periodicidad para transformarlo, en tanto, otros residentes observan.

También, este tipo de espacio tiene la posibilidad de ser intervenido, lo cual abre, la diversidad de percepciones sobre él. La conexión del trabajo en colectivo, el tiempo y la aspiración por un determinado espacio junto con la voluntad de poner al servicio de otros y del espacio, las propias habilidades y capacidades de quienes allí residen.

Aunque hay una minoría de actores involucrados, es importante considerar que la intervención en ellos es altamente sensible a la mirada de los otros, quienes, eventualmente, emitirán sus observaciones.

Cuando ese sentido práctico se articula con ideas movilizadoras y posicionamientos personales, esas prácticas adquieren sentido. El espacio abstracto no puede concebirse en forma abstracta, tiene un contenido tal que la abstracción lo atrapa en una práctica. En esta investigación se considera

que están presentes de alguna manera la confianza, la cooperación y una cierta capacidad autogestiva como pre-condición en las interacciones para la realización de prácticas en los conjuntos habitacionales. Ello implica, necesariamente, un nivel de autoorganización en donde se movilizan recursos de los propios vecinos para el logro de determinadas tareas.

El espacio convoca a ciertas intervenciones prácticas, como la enunciación de normas con la aspiración de ordenar su uso y funcionamiento. Cabe decir que los espacios estudiados no tenían previamente un manual específico con instrucciones de uso.

Cuando prevalece la visión ortodoxa normativa (reglas de uso) -se antepone a un proceso dialógico entre los interesados, de toma de acuerdos simples y prácticos sobre qué se quiere y cómo se quiere-, se obvia la importancia de las normas interiorizadas (culturales) que operan en el uso. En los datos procesados, se identificó que en esa perspectiva normativa subyace una visión escolar y educativa formal, que se contrapone con otra, más en construcción, diversa, lenta.

En la centralidad de las tensiones pudiera estar la falta de claridad en la comunicación y eventualmente, ausencia de diálogo. En las prácticas vecinales adquiere relevancia la calidad de la comunicación clara y precisa entre los residentes; estos procesos requieren de tiempo, disposición personal y habilidades de conducción. Inclusive, en esta deriva comunicativa contemporánea, los desafíos se plantean sobre las implicaciones del traslado de la comunicación cara a cara por la mensajería en los dispositivos móviles como mediación tecnológica para la cooperación y la puesta en común.

También se identificaron paralelismos de las dinámicas laborales con las prácticas vecinales, cuando éstas se disocian y no hay acuerdos en la

planificación de horarios, la respuesta generalizada es el de “no tengo tiempo, yo trabajo”.

Los diversos sentidos sobre el uso del espacio se intensifican cuando los residentes han empleado recursos propios (iniciativa, esfuerzo, dinero, relaciones) en algún proyecto, y aparece la sutil expectativa de que necesariamente deben ser considerados en la toma de decisiones sobre su devenir.

En los distintos espacios de vivienda urbana y sus entornos pueden configurarse lugares urbanos conocidos, de cotidianidad, de proximidad, de interacción vecinal con posibilidad de establecer relaciones con otros de ida y vuelta: “conozco al vecino y él también me conoce”. La importancia de mirar el espacio de uso común, puede generar vínculos, que distingue al habitar en proximidad, no necesariamente basado en el parentesco, ni en la amistad, sino en formas innovadoras como el establecer relaciones con desconocidos y en complejas condiciones y formas de interacción.

Entonces la experiencia de habitar en proximidad con otros con quienes comparto un tiempo desde la cotidianidad da paso al carácter genérico de vecindad donde obligadamente se comparten espacios y bienes de uso común, y también responsabilidades, que puede extenderse a condiciones para la generación de confianza, de momentos de cooperación y de autogestión.

Inclusive, la explicación al fenómeno de la apatía (el *gorrón*) en este tipo de conjuntos habitacionales, es posible encontrarla en cuatro vertientes: ante el incremento de viviendas en renta, los residentes en esas condiciones, la constante negativa a participar puede deberse a una limitada apropiación al conjunto habitacional; existen abundantes bienes materiales y condiciones de confort en la cotidianidad; es una manifestación de la libertad de elección

en la urbe contemporánea, y como indicador moderno de *buena vecindad* y de respeto, basado en la indiferencia (ante la vida y la muerte), *cada quien en su mundo*.

Respecto al aporte del estudio, puede que el mito de la vivienda (casa) *propia* (Lindon, 2005) no sea sólo una ficción aspiracional, pues el estudio demuestra la importancia de la tenencia plena en la acción vecinal.

Asimismo, se somete a la discusión teórica, las nociones conceptuales de vacío de gestión y acción vecinal. La aproximación a estas nociones pudo darse a partir de amplios marcos teóricos consolidados y en construcción, desde la experiencia de la investigadora y el diálogo con habitantes de la ciudad.

El vacío de gestión se entiende como un campo específico de incumplimiento gubernamental, sea por acción u omisión, sobre los espacios y bienes de uso común durante la etapa de administración, mantenimiento, conservación y mejoramiento. Está mediado además por las acciones de residentes, y tiene propiedades constrictivas para la movilización de estos últimos. Paradójicamente, el vacío de gestión, de alguna manera, lo “llenan” actividades de residentes, quienes hacen uso del espacio, desde bases mínimas de organización para atender asuntos comunes; esto conlleva toma de decisiones, relaciones, disputas, y dilemas desde la condición de vecino.

Mientras, la acción vecinal, entendida como el involucramiento de actores movilizados por intereses comunes, en la cual se articulan las prácticas (creencias, voluntad, vínculos y justificación), constreñida, en un primer momento, por las condiciones de producción de la vivienda (infraestructura y espacios); es un ejercicio de vecinos en el manejo de prácticas en el espacio y en el tiempo, que evidencian formas diferenciadas de gestión (cooperación, autogestión, disputas).

Como parte de este sencillo aporte, queda constancia de que la producción de conocimiento en lo social requiere, necesariamente, de la concurrencia de otros. Mientras el dinero es fungible, es decir, se consume con el uso; el uso del espacio de uso común es de incremento, es decir, se fortalece socialmente con su uso, los recursos sociales se incrementan con la acción.

El aporte empírico está en la discusión sobre este tipo de producción habitacional en una ciudad emblemática del sureste mexicano con la política habitacional reciente. En donde la acción vecinal opera desde los valores, el estar, el hacer como una forma de justificar las creencias en el habitar.

La claridad en la estrategia metodológica, condujo a una virtuosidad en la combinación de técnicas para hacerlas consistentes y coherentes. Desde los aportes de la teoría fundamentada, entendida como proceso articulado para producir categorías que superen el sentido común, el proceso de selección de casos, implicó la reflexión de la información; la preparación del trabajo en condiciones inéditas por la pandemia por Covid 19, representó un desafío ético de la investigadora, para adecuar formas de establecer el diálogo con entrevistados. Las cuidadosas transcripciones, exigieron aún mayor rigor en el uso del lenguaje y la producción de textos, articulada con el procesamiento de la información que se hizo en el programa informático *Atlas Ti*, el cual facilitó profundizar en códigos, conceptualizaciones empíricas para establecer ideas temáticas. Esto requirió de nuevas exigencias, dando relevancia al aspecto semántico, es decir, a la interpretación.

Esta ruta metodológica, permitió explicar la configuración de las prácticas y categorizar el sentido que le confiere en actor a las prácticas en tres dimensiones: valorativa, relacional y de uso.

Puede decirse que la función tripartita (empresa, gestor, gobierno) pudiera constituir un modelo de trabajo que garantice el cumplimiento de normatividad sobre el espacio urbano habitacional.

El desafío contemporáneo de la gestión de los espacios de uso común radica en articular, conciliar, negociar desde la *diversidad* de ideas y percepciones. El propio devenir de las distintas acciones va definiendo el uso y destino de esos espacios.

Respecto a los alcances y limitaciones de la investigación, está en el nulo diálogo con el actor empresarial inmobiliario, así como de los instrumentos mercantiles hipotecarios.

Las líneas de investigación identificadas, como parte de los hallazgos, son:

- Continuar con investigaciones de conjuntos habitacionales en torno a los bienes y espacios de uso común en el sureste mexicano.
- Ampliar la mirada sobre la gestión habitacional en México con aristas en la cultura política local.
- Profundizar en el actor inmobiliario: en el éthos, en el núcleo duro de las empresas desarrolladoras de vivienda (derechos básicos como es la vivienda, los bienes y espacios de uso común)

Finalmente, es fundamental la participación directa del Estado -en los tres niveles de gobierno-, en la transformación del espacio habitacional que garantice condiciones de habitabilidad idóneas para los residentes y fomente la efectiva participación en tareas vecinales. Respecto a la empresa inmobiliaria, dada su incidencia en la toma de decisiones sobre el espacio, se le obligue a acatar su responsabilidad social en la producción habitacional.

Ante la densificación de la vida cotidiana (tiempo y espacio) y la cada vez mayor burocratización de las relaciones personales, debido al exceso de

funciones administrativas, las exigencias laborales y la acentuada individualización, paradójicamente, parece que quienes adquieren protagonismo son los actores capaces de establecer vínculos en el espacio habitacional urbano, como una forma de dotar de sentido al lugar vivido.

SIGLAS Y ACRÓNIMOS

BID: Banco Interamericano de Desarrollo.

BM: Banco Mundial.

CAPA: Centro de Atención para la Prevención de Adicciones.

DOF: Diario Oficial de la Federación.

EZLN: Ejército Zapatista de Liberación Nacional.

FOVI: Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.

FOVISSSTE: Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado.

FSTSE: Federación de Sindicatos de Trabajadores al Servicio del Estado.

HN: Hipotecaria Nacional S.A. de C.V.

INAH: Instituto Nacional de Antropología e Historia.

INFONAVIT: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

ISSSTE: Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado.

LFECH: Ley de Fraccionamientos del Estado de Chiapas para el estado y los municipios de Chiapas.

LFyCH: Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el estado y los municipios de Chiapas.

MERPOSUR: Mercado Popular del Sur.

PUEC: Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad.

PNDU: Plan Nacional de Desarrollo Urbano.

RUC: Recursos de uso común.

SAPAM: Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Municipal.

SEP: Secretaría de Educación Pública.

SHF: Sociedad Hipotecaria Nacional.

SOFOL: Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

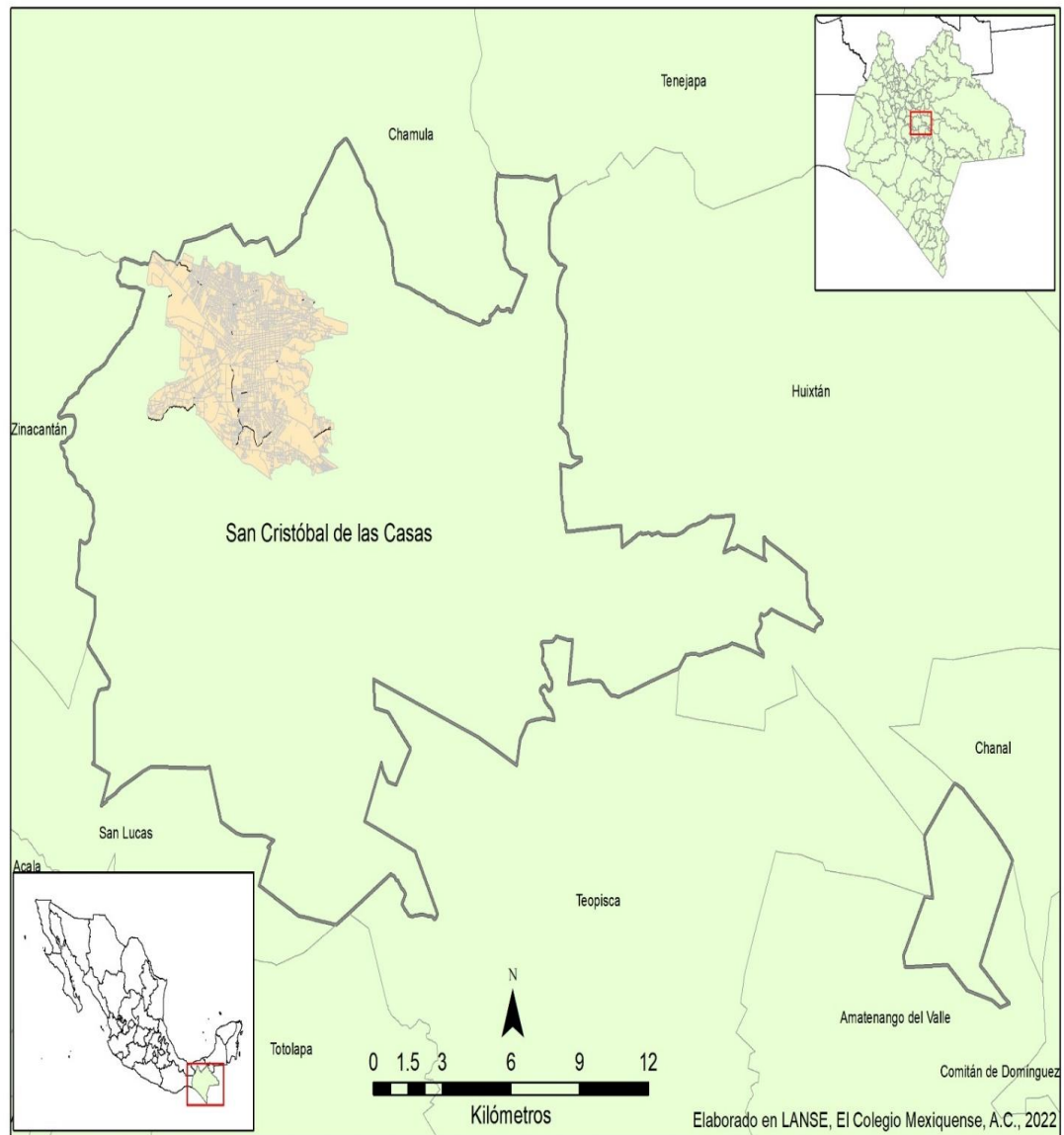
UDI: Unidad de Inversión.

UNACH: Universidad Autónoma de Chiapas.

UNAM: Universidad Nacional Autónoma de México.

ANEXO 1. Mapas y cuadros

Mapa 1. Localización de la ciudad de San Cristóbal de Las Casas, Chiapas, México



[illegible]

Mapa 3. Localización del conjunto habitacional Montes Azules, San Cristóbal de Las Casas, Chiapas, México



Mapa 4. Localización de los conjuntos habitacionales FSTSE 2000 (A) y Montes Azules, San Cristóbal de Las Casas, Chiapas, México



Cuadro 1. Referencia inicial de conjuntos habitacionales (1999-2012)

NÚM.	CÓDIGO	NOMBRE	FECHA	INFORMACIÓN
1	1	1,2,3, CERRADA DE LA ALBARRADA	06/12/1999	Son viviendas unifamiliares, tipo cabaña. Al preguntar, me dicen que las rentan.
2	2	LA PRADERA (Z1)	31/01/2000	206 viviendas de interés social, vía de adquisición Infonavit para trabajadores asalariados. Constructora Jovel, S.A. de C.V. Orografía con pendientes pronunciadas. Autorizado 1999 y en 2000, los primeros residentes. Ha habido organización vecinal diferenciada en el tiempo, relacionada con producción habitacional.
3	3	LAS ROSAS	14/02/2000	Vivienda unifamiliar no es de interés social, con comité vecinal. Principal acción en torno al mal olor por la cercanía con el rastro municipal.
4	4	FSTSE 2000 (Z2)	16/10/2000	FSTSE-Constructora G-C, S.A. de C.V. 123 viviendas. Con áreas verdes. Gestión FSTSE.
5	5	CAMPO BENIGNO	13/02/2001	Vivienda unifamiliar de dos niveles. Urbi Constructores. No está delimitado con portones, sólo se diferencia con otra colonia por la tipología de vivienda. Problemáticas: se escuchan detonaciones de arma de fuego en colonias vecinas. El 6 de octubre, un compañero de la universidad informó que una bala perdida entró a su vivienda y otra, rompió el vidrio de su carro. "Esto no lo había vivido ni en Tijuana". Al parecer, es paso para los motonetos y personas armadas de otros lugares.
6	6	MONTES AZULES (Z1)	28/11/2000	375 viviendas de interés social, vía Hipotecaria Nacional, varios del magisterio. Constructora Peje de Oro, S.A. de C.V. (empresa local -familiar- con militancia partidista y fuertes relaciones políticas). Con organización vecinal relacionada con producción habitacional.
7	7	EL CAMPANARIO 2 SECCION (Z3)	22/08/2000	Vivienda de interés social similar a El Campanario
8	20	VILLAREAL	17/11/2006	30 viviendas unifamiliares. Sin áreas verdes.
9	37	SAL SI PUEDES	23/07/1999	Viviendas de autoconstrucción cerca de uno de los bancos de arena de la ciudad. Algunas calles sin pavimentar.
10	44	EL CAMPANARIO (Z3)	18/01/1999	Vivienda de interés social, con camellones. Las viviendas visiblemente con humedad. Empresa del norte del país. Algunas personas me dijeron que adquirieron su vivienda vía Antorcha campesina. Se localiza en la zona de Corral de Piedra, Bosques del Sol y Manzanillas.
11	45	5 DE MAYO	09/03/1999	Vivienda de autoconstrucción. En colindancia con la colonia 1º de Enero (invasión).
12	46	LA GLORIA	22/10/1999	Vivienda unifamiliar. Con pequeña área verde. Con comité vecinal, con poca organización.
13	47	MONTES AZULES II SECCION (Z1)	14/03/2002	Ampliación de Montes Azules, en colindancia. Misma empresa constructora.

14	48	CORRAL DE PIEDRA "FSTSE" (Z3)	13/02/2002	60 viviendas. Con comité vecinal. Activos en la defensa de humedales -frente a su conjunto, pero no forma parte del polígono habitacional. Al inicio lo gestionó la FSTSE.
15	49	VILLAS CAMPESTRES EL CARMEN	29/01/2002	Aproximadamente 60 viviendas no es de interés social. Pequeña área verde.
16	50	LA ESPERANZA (Z1)	22/11/2004	130 viviendas. Con área verde y comité vecinal. Localizado del otro lado del Río Amarillo frente a Montes Azules y en colindancia con La Pradera. Se han organizado frente a las inundaciones por desbordamiento de río y para prevenir las.
17	51	SANTA MARIA (Z4)	13/12/2001	200 viviendas de interés social. Con camellones. En el área verde realizan partidos de futbol los fines de semana. Las viviendas con evidente humedad. Si hay comité. Cerca está el Centro de Apoyo a Personas con Adicciones (CAPA)
18	52	PEJE DE ORO	25/07/2006	Vivienda de autoconstrucción. En este año se escuchan las detonaciones de armas de fuego. Los vecinos refieren que había sido muy tranquilo.
19	53	LOMA DEL SUR	02/07/2003	52 viviendas unifamiliares. Con área verde. Con comité vecinal.
20	54	LAS MANZANILLAS (Z3)	19/05/2008	32 viviendas. Constructora Jovel. S.A. de C.V. Con organización vecinal relacionada con la producción habitacional. La constructora no dejó calle principal de acceso. En conflicto con Bosques del Sol.
21	55	LAS HACIENDAS (Z2)	17/02/2009	151 viviendas Organización vecinal con relación a la producción habitacional. Empresa constructora GC, S.A. de C.V./Cacoyas, S.A. de C.V. (empresa de Puebla). Gestión por la FSTSE. En un polígono, dos conjuntos: Las Haciendas y La Providencia.
22	56	PRIVADA MOLINO DE LA ALBORADA	11/09/2009	24 viviendas unifamiliares. Sin área de donación.
23	57	SANTA MARIA II (Z4)	25/07/2011	Viviendas de interés social. Ampliación de Santa María
24	58	LA PROVIDENCIA (Z2)	26/05/2009	174 viviendas de interés social. En una aproximación, me dicen que hay organización vecinal con relación a la producción habitacional. Empresa constructora C-G, S.A. de C.V./Cacoyas, S.A. de C.V. (empresa de Puebla). Área verde cuidada contrasta con viviendas abandonadas. Vía de adquisición: Fovissste. Al parecer, los interesados en adquirir viviendas, trabajadores de salud, se fueron por "la libre" y contactaron directamente a la constructora. Me dicen que las viviendas abandonadas se debe a que Fovissste pagó a la constructora y le descuenta a los trabajadores, sin que la vivienda haya sido entregada.
25	59	SIERRA VISTA	10/08/2010	Vivienda de autoconstrucción. Con área de donación y comité vecinal.
26	Sin registro	Bosques del Sol (Z3)	2005	203 viviendas de interés social. Constructora C-G, S.A. de C.V. Adquisición: Fovissste. Gestión por la

				FSTSE.
27	Sin registro	Bosques del Huitepec	2006	42 viviendas. Originalmente la FSTSE promovió el conjunto y luego el magisterio continuó con trámites. Varias viviendas desocupadas.

Cuadro 2. Características de producción y criterios para la selección de conjuntos habitacionales

#	Conjunto habitacional	CARACTERÍSTICAS DE PRODUCCIÓN						CRITERIOS: FUNDAMENTAL (f) Y RELEVANTES (r)			
		Fecha de trámite	Número de viviendas	Tipología de vivienda	Productor	Gestor	Fecha de ocupación	Organización vecinal (f)	Problemáticas referentes a los bienes y recursos de uso común (r)	Participación de residentes en el tiempo (r)	Vinculación con actores externos ⁴⁸ (r)
1	LA PRADERA (Z1)	31/01/2000	206 viviendas. Surponiente	Vivienda de interés social. Vía de adquisición Infonavit	Constructora Jovel, S.A. de C.V.	Constructora Jovel, S.A. de C.V.	2000	Ha habido organización vecinal intermitente y diferenciada en el tiempo. Con vigilante ciudadano. (forma de gestión de la vigilancia público-privado).	Áreas verdes colindan con río (drenaje a cielo abierto). Mal olor. Escasez de agua por deficiencia en red. Dos viviendas abandonadas convertidas en “casas comunitarias” por acuerdo vecinal. Algunas viviendas construidas sobre material pétreo como relleno.	Sí hay residentes con más de 15 años de vivir allí y con evidencia de participación.	No tienen vinculación como organización vecinal con otros actores.
2	MONTES AZULES (Z1)	28/11/2000	375 viviendas. Sur	Viviendas de interés social. Vía de adquisición Hipotecaria Nacional.	Constructora Peje de Oro, S.A. de C.V. (empresa local - familiar - con militancia partidista y fuertes relaciones políticas). El conjunto se autorizó cuando el productor era también presidente	Hipotecaria Nacional financió las viviendas y fungió como intermediaria con el productor en ciertos problemas constructivos, vicios ocultos y techos. Infonavit.	2000	Con comité vecinal. Han promovido algunas iniciativas: mural, huerto. Algunos de los residentes formaron o formaron parte del ayuntamiento. Con vigilante ciudadano.	Construido sobre humedales. A consecuencia de las lluvias de septiembre de 2020, se derrumbó parte de la barda perimetral y de bardas de algunas viviendas que colindan con río Amarillo. Ya se construyó la barda y además, un muro de contención que invade derecho de vía.	Sí hay residentes con más de 15 años de vivir allí y con evidencia de participación.	Con Hipotecaria Nacional (entidad) fungió como mediador con la empresa para resolver vicios ocultos y fracturas en las viviendas. Aparentemente la atención del ayuntamiento ante sus solicitudes, probablemente estuvo mediado por la relación partidista.

⁴⁸ Por vinculación con actores externos se refiere a la existencia de trabajo coordinado con otros representantes de otros conjuntos habitacionales, colonias y barrios en la ciudad de San Cristóbal de Las Casas, cuya agenda sea de servicios e infraestructura.

					municipal.						
3	MONTES AZULES II SECCIÓN (Z1)	14/03/2002	Ampliación de Montes Azules Sur	Viviendas de interés social. Vía de adquisición Hipotecaria Nacional.	Constructora Peje de Oro, S.A. de C.V.	Hipotecaria Nacional	2002				
4	MONTES AZULES III SECCIÓN (Z1)	10/09/2004	Ampliación de Montes Azules Sur	Vivienda media. Vía de adquisición Hipotecaria Nacional.	Constructora Peje de Oro, S.A. de C.V.	Hipotecaria Nacional	2004				
5	LA ESPERANZA (Z1)	22/11/2004	130 viviendas. Sur poniente	Viviendas de interés social. Hipotecaria Nacional.	Constructora Huitepec, S.A. de C.V.	Hipotecaria Nacional.	2005	Con comité vecinal. Se han organizado frente a las inundaciones por desbordamiento de río y para prevenirlas. Con vigilante ciudadano. Quieren hacerlo de uso exclusivo para residentes.	Localizado en partes bajas, cercano al Río Amarillo (más bajo que el nivel de orilla) frente a Montes Azules y en colindancia con La Pradera.	Me indican que sí hay residentes con más de 10 años de vivir allí y con participación intermitente.	No tienen vinculación con otros actores.
6	FSTSE 2000 (Z2)	16/10/2000	160 viviendas en colindancia con Las Haciendas y La Providencia, los divide un pequeño arroyo y una malla.	Vivienda de interés social. Para trabajadores sindicalizados.	Constructora G-C, S.A. de C.V.	Fovissste. Protagonismo de la Delegación de la FSTSE en la gestión con la Constructora G-C, S.A. de C.V. Búsqueda de terreno y compra, y gestión para la obra. Incluyend	2000	Con comité vecinal. Con vigilante ciudadano. Aún prevalece la relación con Delegado municipal de la FSTSE.	Tienen dos áreas verdes y dos iglesias católicas al interior del conjunto. Respecto a la calidad de la vivienda, es de un 80% de calidad, pues en todas las casas se filtraba agua por el techo. Recién solicitaron a la administración municipal la construcción de una cancha de basketbol y respondió que no, pues 'tenían los recursos para hacerlo que no necesitan el apoyo como en otras colonias'".	Sí hay residentes desde la fundación del conjunto, e inclusive, que participaron en la búsqueda del terreno para la construcción del conjunto.	Al parecer, el gestor (Delegado municipal de la FSTSE) intervino para la solución de problemas de convivencia. Actualmente, participan en Vecinos Unidos. Barrios, colonias y fraccionamientos en San Cristóbal.

						o la definición del tipo de vivienda.					
7	LAS HACIENDAS (Z2)	17/02/2009	151 viviendas Fovissste	Vivienda media, para trabajadores sindicalizados del sector salud, con ingresos medios.	Constructora G-C, S.A. de C.V. Protagonismo de la Delegación de la FSTSE en la gestión	La FSTSE reunía documentación y se la entregaba a la constructora para trámite de crédito ante Fovissste.	2006	Con información de que tienen comité vecinal. El contacto es renuente a colaborar. Con vigilante ciudadano.	Existe área verde y una cancha de basquetbol. Con portón de acceso y vigilante ciudadano. En ese polígono, dos conjuntos: Las Haciendas y La Providencia. Debido a la producción de los conjuntos, tienen problemas entre ellos sobre accesos y espacios de uso común.	Sí hay residentes con más de 10 años de vivir allí y con participación intermitente.	No tienen vinculación con otros actores externos.
8	LA PROVIDENCIA (Z2)	26/05/2009	174 viviendas Norponiente de la ciudad	Viviendas de interés social.	Empresa constructora G-C, S.A. de C.V./Cacoyas, S.A. de C.V.	Los trabajadores/clientes de propia cuenta.	2008	Con información de que tienen comité vecinal. El contacto trabaja a título personal con otros vecinos para el cuidado de las áreas verdes. Con vigilante ciudadano.	Se construyó posterior a Las Haciendas y comparte vialidad principal con ese conjunto habitacional. Área verde bien cuidada y contrasta con viviendas abandonadas. Al parecer, el abandono de las viviendas se debe a que Fovissste pagó a la constructora y le descuenta a los trabajadores, sin que la vivienda haya sido entregada. Problemas con Las Haciendas.	Sí hay residentes con más de 10 años de vivir allí y con participación intermitente.	Sí tienen vinculación con otros actores externos.
9	EL CAMPANARIO 2 SECCION (Z3)	22/08/2000	100 Vivienda	Vivienda de interés social. Infonavit. Hipotecaria Nacional. Créditos bancarios.	Terra, S.A. de C.V.	Antorcha campesina.	2001	Con comité vecinal. Con vigilante ciudadano. La organización tiene influencia de Antorcha Campesina.	Construido sobre humedales. Es el primer conjunto que se construyó en la zona. Con visible la humedad en las fachadas de las viviendas. Poco arbolado. Cuentan con una pequeña área verde. En julio 2021. Trabajo de repavimentación calles	Sí hay residentes con más de 15 años de vivir allí y con participación intermitente.	Al parecer, Antorcha Campesina continúa interviniendo para la gestión de obra pública.
10	EL CAMPANARIO (Z3)	18/01/1999	180 viviendas	Vivienda de interés social.	Terra, S.A. de C.V.	Antorcha campesina.	2000				

									de acceso.		
11	CORRAL DE PIEDRA "FSTSE" (Z3)	13/02/2002	60 viviendas.	Vivienda de interés social. Trabajadores sindicalizados sector salud y magisterio.	Operador a Canpesa, S.A. de C.V.	FSTSE.	2004	Con comité vecinal. Sin vigilante ciudadano. Activos en la defensa de humedales -frente a su conjunto, pero no forma parte del polígono del conjunto habitacional.	Construido sobre humedales. La calle de acceso sin pavimentar. La constructora no concluyó el conjunto. La FSTSE negoció con Fovissste para que los trabajadores concluyeran la vivienda de propia cuenta.	Sí hay residentes con más de 15 años de vivir allí y con participación continua.	Sí tienen vinculación con grupos defensores de los humedales.
12	LAS MANZANILLAS (Z3)	19/05/2008	32 viviendas.	Vivienda de interés social. Trabajadores del magisterio. Fovissste, Infonavit, bancaria, o compra directa.	Constructora Jovel. S.A. de C.V.	Constructora Jovel. S.A. de C.V.	2007	Con organización vecinal. Sin vigilante ciudadano. [Al solicitar conocer el archivo, la respuesta fue negativa “porque los vecinos están muy ciscados por el asunto de los vecinos”, refiriéndose a los residentes colindantes del conjunto Bosques del Sol].	La vialidad de acceso la comparten con otro conjunto colindante, Bosques del Sol que se fundó en 2004. Esta calle atraviesa el polígono de ese conjunto, con quien tienen conflicto. Conflicto interno porque una de las representantes tomaba decisiones de manera unilateral, militaba en Antorcha Campesina.	Sí hay residentes con más de 10 años de vivir allí y con participación continua.	No tienen vinculación con actores externos.
13	BOSQUES DEL SOL (Z3)	2005	204 viviendas.	Vivienda de interés social. Trabajadores del magisterio, del sector salud. Fovissste.	Constructora GC, S.A. de C.V. (Puebla).	FSTSE (al parecer también participó Antorcha Campesina)	2007	Con comité vecinal. Con vigilante ciudadano.	El terreno era ciénega. En 2007 entregaron las viviendas. Actualmente, el 85% del conjunto está habitado.	Sí hay residentes con más de 10 años de vivir allí y con participación continua.	Me informan que no tienen vinculación con actores externos. Aunque otros informantes refieren que tenían relación con Antorcha Campesina.
14	SANTA MARIA (Z4)	13/12/2001	200 viviendas. Nor-poniente.	Viviendas de interés social. Hipotecaria Nacional. Infonavit. Fovissste.	Constructora Peje de Oro, S.A. de C.V. Nor-poniente.	Constructora Peje de Oro, S.A. de C.V.	2002	Con comité vecinal. Sin vigilante ciudadano.	Se llama Fraccionamiento y es posible distinguirlo por los nombres en las calles y la tipología de las viviendas. No es cerrado, sin portón de acceso. Tienen cancha de fútbol, al parecer, en	Sí hay residentes con más de 10 años de vivir allí y con participación intermitente.	Me informan que no tienen vinculación con actores externos.

									litigio. Los domingos realizan partidos desde hace tres meses. De los ingresos, no hay aporte para el conjunto. Hay calles sin pavimentar. Al parecer, graves irregularidades en la producción dentro del polígono: vivienda de interés social y autoconstrucción.		
15	SANTA MARIA II (Z4)	25/07/2011	50 Ampliación.	Vivienda media. Fovissste.	Constructora Peje de Oro, S.A. de C.V. Norponiente	Constructora Peje de Oro, S.A. de C.V.	2012	Con portón y acceso vigilado por vigilante.	Con dinámica vecinal diferente a Santa María. Uso exclusivo para residentes de esa sección.	Sí hay residentes con más de 8 años de vivir allí y participación intermitente.	Sin vinculación con grupos externos.

Anexo 2. Guías de trabajo de campo

A. Guía de descripción

1. Primera descripción

- a) Con un mapa obtenido en Google maps o Open street map del conjunto habitacional se realiza el recorrido para obtener una imagen actualizada del espacio y se contrastará con el plano del conjunto habitacional.
- b) Identificar colindancias del conjunto habitacional: con otras colonias, barrios o conjuntos; con baldíos, otros.
- c) La información a registrar en el primer recorrido es: tipo de comercio y número de viviendas para tal fin, número de viviendas, características de las viviendas (considerando la tipología original, qué tanto se ha modificado).
- d) Localización y accesibilidad.

1. Existencia y estado del sistema vial de conexión (con accesos del conjunto). Accesos principales al conjunto, vialidades primarias y secundarias.

2. Distancia a centro urbano más cercano y centro metropolitano

3. Sistemas de transporte disponibles (públicos y privados). Número de rutas de colectivos

- e) Imagen urbana general.

2. Estado de conservación y características del mobiliario urbano. Tamaño de calles, tamaño de banquetas, en buen estado, mal estado, basura en la calle, hierba en las banquetas, ancho de banquetas, con o sin árboles, señalamientos viales, señalamientos vecinales, rejas intercalles, vigilantes, cámaras de vigilancia privada o pública, postes de alumbrado público, centros cultural, comunitario, de salud y de telefonía, alcantarillas de agua pluvial, registro de drenaje, válvulas de agua del servicio público, arbolado, localización del área de donación, jardineras

2. Percepción de deterioro en viviendas.

3. Presencia de modificaciones a espacios de uso común.

4. Funcionamiento de los servicios de alumbrado público, drenaje, agua entubada y recolección de basura, servicio de internet.

5. Presencia y estado de la arborización.

- f) Ocupación de la vivienda: ocupada-desocupada, abandonada-vandalizada.

- g) Área de donación: (incluir lo trabajado en protocolo) con pendiente orográfica, cerca de río, olor, camellón habilitado, forestación, mantenimiento, juegos infantiles, aparatos de gimnasio, cancha de futbol, cancha de basquetbol, otros usos.

- h) Puntos de encuentro: identificar en qué puntos la gente se reúne o no. Esto con la finalidad de aproximarse a una dinámica social cotidiana.

- i) Entrevistas informales con residentes para contactar a representantes o personas con antigüedad de residir en el conjunto habitacional. Indagar sobre si están organizados en comité vecinal, o algún tipo de organización con más personas, cuál es la figura que los representa.

- j) Una vez realizado el primer recorrido de los conjuntos habitacionales, se elegirán el o los casos, con base en el criterio del mayor dinamismo en la participación en actividades respecto a los espacios de uso común e infraestructura. Para ello, es importante la observación de la investigadora en el punto h. Se trata de identificar contactos a priori como pueden ser representantes de comités vecinales, organización vecinal, (Galindo, 1998) con quienes se establezca comunicación.

- k) Una vez realizada la selección, se efectúan exploraciones con mayor detalle y profundidad. Se realiza una densa descripción, se anota lo observado basado en la guía y en otros elementos. De allí se construye una imagen, un texto para su análisis.

1. Segunda exploración y contacto con residentes

Con base en la sistematización de la primera exploración, se ajustó la segunda.

B. Guías de entrevista

Servidores públicos

Permisos administrativos

1. ¿Cuáles criterios consideran para el dictamen de factibilidad de uso de suelo para la autorización de un conjunto habitacional?
2. En lo operativo, ¿quién toma las decisiones sobre los permisos para la autorización de los conjuntos habitacionales (lotificación, comercialización)?
3. ¿Quién o qué área analiza y observa el proyecto ejecutivo?
4. ¿Cómo se incorpora en la normatividad general las disposiciones de carácter reglamentario en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano?

Supervisión

5. ¿A quién corresponde o qué área supervisa?
6. ¿Cuál es el procedimiento para la fianza y permisos de venta?
7. En el caso de encontrar que se incurrió en una infracción ¿cómo proceden?
8. En el caso de existir una sanción administrativa, ¿cómo proceden?
9. ¿Qué ocurre cuando difiere negativamente lo formalmente pactado con lo realmente construido?

Municipalización

10. ¿Cómo es el procedimiento para la entrega recepción del conjunto habitacional?
 11. Formalmente ¿cómo se registra este acto?
 12. ¿Qué ocurre cuando lo recibido no corresponde con lo comprometido?
 13. ¿Alguien reclamó? y si ocurrió, ¿mediante qué recursos jurídicos?
- Cómo está considerado ese tipo de suelo que, al ser donado, quién paga a quién, cómo está regulado.

Delegado FSTSE

1. ¿Cómo ha intervenido la FSTSE?
2. ¿En cuáles conjuntos?
3. ¿Ustedes se acercan a la inmobiliaria? ¿alguna empresa está más interesada en trabajar con ustedes?
4. ¿Cuál es el procedimiento para crear un conjunto habitacional?
5. ¿Cuáles fueron las estrategias y solicitudes que hizo para impulsar la creación de un conjunto habitacional?
6. ¿Cómo se relaciona con otras instituciones gremiales y otros organismos?
7. (ejemplo: CNOP, FOVISSSTE, INFONAVIT)
8. ¿Cómo se relaciona con autoridades municipales?
9. ¿Cómo se relaciona con empresas inmobiliarias?
10. Ante eventuales modificaciones en el proyecto habitacional ¿cómo se tomaban esas decisiones? ¿quién las tomaba?
11. ¿Por qué interviene la FSTSE en impulsar la creación de conjuntos habitacionales?
12. ¿En cuáles canales de difusión se promovía la vivienda?
13. ¿Cómo actuó la FSTSE ante eventuales incumplimientos de la inmobiliaria?
14. ¿Cuál era la relación de la delegación de la FSTSE con los residentes? [con este tipo de producción, cambiaría la hipótesis sobre la inexistencia de relaciones previas]

Actores vecinales

1. ¿Cómo se enteró del conjunto habitacional?
2. ¿Por qué eligió el conjunto?
3. ¿Alguien se lo recomendó?
4. ¿Conocía el trabajo de la empresa constructora?

RELACIONAL. ¿Cómo se lleva con sus vecinos?

5. ¿Hay cordialidad, respeto?
6. ¿hay voluntad colectiva de que las cosas mejoren?
7. ¿Vive en el conjunto habitacional algún familiar o amigo de hace muchos años?
[Relaciones previas]
8. ¿Cuáles actividades ha realizado en su conjunto habitacional?
9. ¿Desde cuándo participa?
10. ¿Por qué participa?
11. ¿Cómo se decidió a participar?
12. ¿Qué lo motivó?
13. ¿Cómo se imaginó que viviría en su conjunto habitacional?
14. ¿Cómo influyeron las condiciones de su conjunto habitacional para su participación?

Interacción

1. ¿Qué hizo usted ante la falta de cumplimiento del contrato de la vivienda?
2. ¿Sabe usted si alguno de sus vecinos hizo algo al respecto?
3. ¿Hicieron algo en conjunto con los demás vecinos? En caso afirmativo, especificar
4. ¿Cómo se comunicaban?
5. ¿Cómo le dieron seguimiento?
6. En el caso de reuniones ¿en dónde se reunían? ¿cada cuándo?
7. ¿Cómo llegaban a acuerdos?
8. ¿Qué pasa cuando no llegan a acuerdo ante un problema común?
9. Al día de hoy ¿cómo va ese asunto?
10. ¿Cómo elaboran los reglamentos de espacios de uso común?

SEGUNDA ENTREVISTA (CUANDO ASÍ SE REQUIRIÓ)

1. ¿Por qué participa?
2. Pensando en su participación ¿qué considera usted que ganó?
3. ¿Qué considera que perdió?
4. ¿Cómo valora usted su participación?
5. ¿Qué considera que influyó para que usted participara?
6. ¿Cómo influyó las condiciones de su conjunto habitacional en su decisión?
7. ¿Qué considera que cambió en su conjunto habitacional después de esas acciones?
8. ¿Cuáles beneficios obtiene?
9. ¿Le gusta participar?
10. Con el paso del tiempo ¿continuaría participando de la misma manera?

FUENTES CONSULTADAS

ARCHIVOS

Archivo de Catastro del Gobierno del Estado de Chiapas.

Archivo de la Delegación FSTE, San Cristóbal de Las Casas.

BIBLIOGRAFÍA

Altheide D. y Johnson, J. (1988). Reflections on interpretive adequacy in qualitative research

https://www.researchgate.net/publication/232589193_Criteria_for_assessing_interpretive_validity_in_qualitative_research/link/58acbbef4585155ae77ad8e4/download

Appadurai, A. (2001). La producción de lo local. En La modernidad desbordada. Dimensiones culturales de la globalización. FLACSO-Argentina, Ediciones Trilce, Fondo de Cultura Económica. (pp. 187-208).

Arteaga, C. (2003). Espacio local, identidades y acción colectiva en la ciudad de México. El caso del Ajusco Medio en la delegación Tlalpan. En P. Ramírez Kuri, *Espacio público y reconstrucción de ciudadanía* (págs. 365-392). Ciudad de México: FLACSO-Miguel Ángel Porrúa.

Barabas, A. M. (2005). Autonomías indígenas en México: ¿utopías posibles? En F. Escárzaga, y R. Gutiérrez, *Movimiento indígena en América Latina: resistencia y proyecto alternativo* (págs. 151-170). Ciudad de México: Gobierno del Distrito Federal, Casa Juan Pablos; BUAP; UNAM; UACM.

Bartolomé, M. A. (2005). Relaciones interétnicas y autonomías en México. En F. Escárzaga, y R. Gutiérrez, *Movimiento indígena en América Latina: resistencia y proyecto alternativo* (págs. 133-170). Ciudad de México: Gobierno del Distrito Federal; Casa Juan Pablos; BUAP; UNAM; UACM.

Blanchet, A., Ghiglione, R., Massonnat, J. y Trognon, A. (1989). Técnicas de investigación en ciencias sociales. Madrid.

Blanco, I., Fleury, S., y Subirats, J. (2012). Nuevas miradas sobre viejos problemas. Periferias urbanas y transformación social. Gestión y política pública. En I. Blanco, S. Fleury, y J. (. Subirats, *Políticas públicas, periferias urbanas y participación ciudadana* (Vol. Volumen 2012, págs. 3-40). Ciudad de México: Centro de Investigación y Docencia Económicas (CIDE).

Bolos (1995). La constitución de actores sociales y la política. (1ª. Edición). México: Universidad Iberoamericana-Plaza y Valdés.

Borja, J. (2003). La ciudad es el espacio público. En P. Ramírez Kuri (Ed.). México: Flacso, Miguel Ángel Porrúa. (pp. 59-87)

Burguete, E.M. (2010). *Algunos datos históricos sobre la fundación y la vida de la Unidad Habitacional "14 de Septiembre"*. San Cristóbal de Las Casas, Chiapas. Cronista adjunto de la ciudad. Documento mimeografiado.

Campos, F., y Yávar, P. (2004). *Lugar residencial. Propuesta para el estudio del hábitat residencial desde la perspectiva de sus habitantes*. Santiago de Chile:

- Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile. Instituto de la Vivienda. Recuperado el 19 de abril de 2020
- Campos, G., y Brenna, J. (2015). Repensando el espacio público social como un bien común urbano. *Argumentos. Estudios Críticos de la Sociedad*, 28 (77), 157-176.
<https://argumentos.xoc.uam.mx/index.php/argumentos/article/view/137/136>
- Castells, M. (1999). Paraísos comunales: identidad y sentido en la sociedad red. En M. Castells, *La era de la información. Economía, sociedad y cultura* (págs. 23-50). Ciudad de México: Siglo XXI.
- Castro, A. (2012). El rol del Estado y la responsabilidad social empresarial. En A. Castro, *El desafío de pensar diferente. Pensamiento, sociedad y naturaleza* (págs. 215-240). CLACSO.
- Castro, J., Coulomb, R., León, P., y Puebla, C. (2006). Los desarrolladores privados y la vivienda de interés social. En R. Coulomb, y M. Schteingart, *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy* (págs. 445-476). Ciudad de México: H. Cámara de Diputados LIX Legislatura. Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco. Miguel Angel Porrúa.
- Cerdan, A., González, M., y Velasco, E. (2006). La reforma en marcha 2001-2006. En M. d. Pardo, y E. Velasco, *El proceso de la modernización en el Infonavit 2001-2006* (págs. 259-265). Ciudad de México: El Colegio de México.
- Conill, J. (2017). Nuevos horizontes de economía ética en tiempo de neurociencia. *Pensamiento*, 73(276), 541-562. doi:pen.v73.i276.y2017.020
- Cortina, A. (2010). Ética y responsabilidad social en un mundo globalizado., (págs. 49-82). Santiago, Chile. Recuperado el 8 de diciembre de 2020, de https://globalizacionydemocracia.udp.cl/wp-content/uploads/2014/03/ADELA_CORTINA_2010.pdf.
- Coulomb Bosc y M. Schteingart (eds.). (2006) Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy, México: Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, Miguel Ángel Porrúa.
- De Certeau, M., y Giard, L. (1999). Una ciencia práctica de lo singular. En M. De Certeau, G. Giard, y P. Mayol, *Invención de lo cotidiano 2. Habitar y cocinar* (págs. 257-265). Ciudad de México: Universidad Iberoamericana; ITESO.
- De Garay, G. (1997). Elección de élites en México. *Historia, antropología y fuentes orales*(17), 139-145. Recuperado el 17 de abril de 2020
- Donoso, R. (1993). Antecedentes de la Sociología urbana. México, D.F.: Libros de la telaraña 4 UAM-Xochimilco. (pp. 9-144)
- Duhau, E., Mogrovejo, N., y Salazar, C. (1998). Bienes colectivos y gestión vecinal en los conjuntos. En M. Schteingart, y B. Graizbord, *Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México* (págs. 183-339). Ciudad de México, México: El Colegio de México. Recuperado el 2 de marzo de 2020, de <https://www.jstor.org/stable/j.ctv3dnp90.6>
- Duhau, E., y Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*. Ciudad de México: UAM-A, Siglo XXI.
- Durkheim, E. (1982). *La división del trabajo social*. Madrid: Akal.
- (1972). Las reglas del método sociológico. Buenos Aires. Pléyade.
- Egea Jiménez, C., Salamanca Ospina, L., y Egea Rodríguez, B. (2021). El concepto de "espacio público" en América Latina desde el campo bibliográfico. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 14.
<https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu14.cepl>
- Eibenschutz Hartman, R., y Goya Escobedo, C. (2009). *Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades de México 1996-*

- 2006: *Dimensión, características y soluciones*. México: H. Camara de Diputados LX Legislatura, SEDESOL, UAM, M.A. Porrúa.
http://biblioteca.diputados.gob.mx/janium/bv/ce/scpd/LX/estud_urb.pdf
- Esquivel Hernández, M., Maya Pérez, E., y Cervantes Borja, J. (2005). La promoción privada y los grandes conjuntos habitacionales: nuevas modalidades de acceso a la vivienda. (U. d. Barcelona, Ed.) *Scripta Nova Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, IX(194).
- Fukuyama, F. (1996). *Confianza. Las virtudes sociales y la capacidad de generar prosperidad*. Buenos Aires: Atlántida.
- Galeana, S., y Boils, G. (2017). Espacio público y vivienda: una mirada crítica a los conjuntos habitacionales. *Espacialidades. Revista de temas contemporáneos sobre lugares, política y cultura*, 63-90.
- Galindo, L. (1998). Etnografía. El oficio de la mirada y el sentido. En L. Galindo, *Técnicas de investigación* (págs. 347-383). Naucalpan de Juárez: Pearson Educacion.
- Gallardo, F., Sepúlveda, D. y Tocornal, M. (2001). Conceptos tipológicos para la construcción del hábitat residencial y facilitar procesos sociales de formación de comunidades. *Boletín INVI*, 16(43), 9-23.
- García, B., y Puebla, C. (1998). El Infonavit en el contexto de las políticas habitacionales. En M. Schteingart, y B. Graizbord, *Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México* (págs. 21-85). Ciudad de México: El Colegio de México.
- García, A. (2009). "El papel de las Asociaciones de Residentes". *Ciudades. Análisis de la coyuntura, teoría e historia urbana*, Número 84, RNIU. (pp. 8-13).
- Garza, G. (2005). En *La urbanización de México en el Siglo XX*. Ciudad de México: El Colegio de México.
- (2007). La urbanización metropolitana en México: normatividad y características socioeconómicas. *Papeles de Población*, 77-108.
- Grupo de Estudos sobre a Construção Democrática (GECD) (1998-1999c). "Esfera pública e democracia no Brasil", en *Ideais. Revista do Instituto de Filosofia e Ciencias Humanas*, 5(2)/6(1), Universidade Estadual de Campinas, Campinas.
- Gibbs, G. (2012). Codificación temática y categorización. En G. Gibbs, *El análisis de datos cualitativos en investigación cualitativa* (págs. 55-72). Madrid: Morata S.L.
- Giddens, A. (1998). *La tercera vía. La renovación de la socialdemocracia*. Madrid: Taurus
- (2003). *La constitución social de la sociedad: bases para la teoría de la estructuración*. Buenos Aires: Amorrortu.
- Giglia, Á. (2003). Espacio público y espacios cerrados en la ciudad de México. En P. Ramírez Kuri, *Espacio público y reconstrucción de ciudadanía* (págs. 341-364). Ciudad de México: CLACSO-Miguel Ángel Porrúa.
- Gómez, J. (2016). Aportes conceptual y empírica de una iniciativa local por un área verde en la ciudad de San Cristóbal de Las Casas, Chiapas. En H. Fletes, P. Chauca, y J. Arévalo, *Desarrollo local en México: iniciativas y miradas en diferentes territorios* (págs. 75-98). Ciudad de México: Universidad de Guadalajara, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, UNACH.
- Habermas, J. (1987). "Teoría de la acción comunicativa. Volumen 1: Racionalidad de la acción y racionalización social". Madrid: Taurus.
- Harold, K., Weihrich, H., y Cannice, M. (2012). *Administración. Una perspectiva global y empresarial*. Ciudad de México: Mc Graw Hill.
- Harvey, D. (1983). *Teorías, leyes y modelos en geografía*. Madrid: Alianza Editorial.

- (1998 [2003]). *Espacios de esperanza*. Madrid: Akal. Cuestiones de antagonismo.
- (1995). Rebelión en Chiapas. Reformas rurales, radicalismo campesino y los límites del salinismo. En J. Viqueira y M. Ruz (Edits.), *Chiapas: los rumbos de otra historia* (pp. 447-479). México: UNAM; CIESAS, CEMCA y UdeG.
- Herrera, J., y Abreu, J. (Marzo de 2008). Cómo gestionar la responsabilidad social en las pymes Colombianas. *Daena: International Journal of Good Conscience*, 3(1), 395-425.
- Hiernaux-Nicolas, D. (2004). Henri Lefebvre: del espacio absoluto al espacio diferencial. (U. A. Metropolitana, Ed.) *Veredas. Revista del pensamiento sociológico*(8), 11-25.
- (2006). Imagina la ciudad ¿hiperurbanización sin ciudad? *Ciudades*, 3(5), 67-80.
- Hurtado Arroba, E. (2014). Actores, escenarios y tiempos; algunos desafíos para estudiar la acción colectiva en colonias populares. En M. L. Tarrés Barraza, L. Montes de Oca Barrera, y D. A. Silva Londoño (Edits.), *Arenas de conflicto y experiencias colectivas. Horizontes utópicos y dominación* (págs. 297-349). Ciudad de México, México: El Colegio de México. Recuperado el 23 de septiembre de 2020.
- Isunza, E., y Hevia, F. (2006). *Relaciones sociedad civil-estado en México. Un ensayo de interpretación*. Ciudad de México; Xalapa, México: CIESAS; Universidad Veracruzana.
- Janoschka, M. (2011). Geografías urbanas en la era del neoliberalismo. Una conceptualización de la resistencia local a través de la participación cívica y la ciudadanía activa. En A. Valenzuela, *Ciudades seguras. Cultura ciudadana, eficacia colectiva y control social del espacio* (págs. 227-279). Ciudad de México: Universidad Autónoma de Morelos; Miguel Ángel Porrúa.
- Jaramillo, S. (2006). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes.
- Kahneman, D. (2021). *Pensar rápido, pensar despacio*. Ciudad de México: Penguin Random House Grupo Editorial.
- Koontz, H., Weihrich, H., y Cannice, M. (2012). *Administración. Una perspectiva global y empresarial*. Ciudad de México: Mc Graw Hill.
- Lapeyronnie, D. (1988). Mouvements sociaux et action politique: Existe-t-il une théorie de la mobilisation des ressources? *Revue française de sociologie*, Vol. 29(4), 593-619. Recuperado el 25 de agosto de 2020, de <http://www.jstor.com/stable/3321514>
- Lefebvre, H. (1970). *De lo rural a lo urbano*. Buenos Aires, Lotus Mare.
- (1975). El derecho a la ciudad. 3.a ed. Barcelona: Península.
- ([1974] 2013). La producción del espacio. En H. Lefebvre, *La producción del espacio* (págs. 53-216, 333-373). Madrid: Capitán Swing Libros L.S.
- Lezama, J. (2002). En *Teoría social, espacio y ciudad* (págs. 17-111). Ciudad de México: El Colegio de México.
- Lichterhan, P. (2005). Civic Culture at the Grass Roots. En M. Jacobs, y N. Weiss, *The Blackwell Companion to the Sociology of Culture* (págs. 383-397). Blackwell Publishing Ltd.
- Long, N. (1999). *The multiple optic interface analysis (working title)*. Background Paper on Interface Analysis, UNESCO.
- Luhmann, N. (1996). Confianza. Barcelona: Universidad Iberoamericana: Anthropos.

- Malo, C. (1997). El proceso de urbanización de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, de 1940 a 1990. (Tesis de maestría en Estudios Regionales con especialidad en desarrollo urbano). UNACH.
- Martell, E. (2019). Confianza y sociabilidad: exploraciones sociológicas. En A. Cervio, y B. Bustos (Compiladoras), *Confianza y Políticas de las Sensibilidades* (págs. 29-78). Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Estudios Sociológicos Editora.
- Martínez, E. (1999). Introducción. En R. Park, *La ciudad y otros ensayos de ecología urbana* (págs. 7-34). Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Martínez, E. (2013). Introducción. En L. Henri, *La producción del espacio* (págs. 31-39). Madrid: Capitán Swing Libros S.L.
- Martínez, S. y Estrada, H. (1994). Propuesta de manual de procedimientos ante INDEURVI para obtener la autorización de fraccionamientos en el estado de Chiapas. (Tesis de Ingeniería civil). UNACH.
- Martínez-Lorea, I. (2013). Prólogo: Henri Lefebvre y los espacios de lo posible. En H. Lefebvre, *La producción del espacio* (págs. 9-28). Madrid: Capitán Swing Libros, S.L.
- Marx, C. (1986). El dieciocho brumario de Luis Bonaparte. En C. Marx, y F. Engels, *Obras escogidas I* (págs. 408-498). Progreso.
- Massey, D. (1999). Space-Time, 'Science' and the Relationship between Physical Geography and Human Geography. (T. R. Geographers), Ed.) *Transactions of the Institute of British Geographers*, 24(3), 261-276.
- , (2004). Geographies of responsibility. *Geografiska Annaler*, 86 B (1), 5-18. Recuperado el 25 de Noviembre de 2020
- Maya, E. (2006). La importancia de los equipamientos de uso colectivo en los conjuntos habitacionales. En A. Borjas, y M. Bucio, *La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas* (págs. 219-232). Ciudad de México: Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública. Cámara de Diputados/LIX Legislatura.
- Maya, E., y Cervantes Borja, J. (2008). La importancia del espacio exterior en los conjuntos habitacionales en la zona metropolitana de la ciudad de México. *Bitácora Urbano Territorial*, 13(2), 47-56. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18521>
- Maycotte-Pansza, E. (2010). *Espacios abiertos y calidad de vida de conjuntos habitacionales organizados en condominio*. INFONAVIT, Universidad Autónoma del Estado de México (UAEM).
- Melucci, A. (1986). Las teorías de los movimientos colectivos. (UNAM) *Revista de Estudios Políticos*, 4-5(4-1), 91-101. Recuperado el 22 de marzo de 2020.
- Melucci, A. (2002). *Acción colectiva, vida cotidiana y democracia*. Ciudad de México: El Colegio de México.
- Merino, L. (2012). En memoria de Elinor Ostrom. Trabajar juntos: repensar la investigación desde la construcción metodológica. En A. Poteete, M. Janssen, y E. Ostrom, *Trabajar juntos. Acción colectiva, bienes comunes y múltiples métodos en la práctica* (págs. 19-30). Ciudad de México: UNAM, CEIICH, CRIM, FCPS, FE, IIEc, IIS, PUMA; JASC, CIDE, CONABIO, CCMSS, FCE, UAM.
- Monnet, J. (2001). Espacio público y lugares comunes en la Ciudad de México y Los Ángeles: del modelo de sociedad nacional a las escenas metropolitanas. *Perfiles Latinoamericanos*, 131-151.
- Olivera, M., y Vázquez, G. (2004). Neoliberalismo, conflicto armado y mujeres indígenas en Chiapas. En M. Olivera, *De subordinaciones, cambios y*

- rebeldías. Mujeres indígenas en Chiapas*. San Cristóbal de Las Casas: CONACYT-UNACH-UNICACH.
- Olson, M. ([1971] 1992). La lógica de la acción colectiva. Bienes públicos y la teoría de grupos. Reseña bibliográfica. *Revista Salud Bosque*, 75-80.
- (1985). Auge y decadencia de las naciones, Ariel. Barcelona. pp. 32-55.
- Organización de las Naciones Unidas (1999). La responsabilidad cívica de las empresas en la economía mundial. El Pacto Mundial
- Ostrom, E. (2011). *El gobierno de los bienes comunes. La evolución de las instituciones de acción colectiva*. Ciudad de México: UNAM.
- Park, R. ([1955] 1999). *La ciudad y otros ensayos de ecología urbana*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Patiño, L. (2006). Las sociedades financieras de objeto limitado. En R. Coulomb, y M. Schteingart, *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. Ciudad de México, México: UAM-Azcapotzalco, Miguel Ángel Porrúa.
- Pedrotti, C. I. (2016). *Calidad residencial y condiciones de producción en la vivienda social promovida por el sector privado. Zona metropolitana de Toluca, 2001-2011*. Ciudad de México, México: PUEC UNAM INFONAVIT. Recuperado el 4 de marzo de 2020
- (2019). Gestión del espacio habitacional en la periferia: conjuntos urbanos, el caso de Zinacantepec, Estado de México. *Carta Económica Regional*(124), 25-55. Recuperado el 4 de marzo de 2020
- Poteete, A., Janssen, M., y Ostrom, E. (2012). *Trabajar juntos*. Ciudad de México: UNAM, CEIICH, CRIM, FCPS, FE, IIEc, IIS, PUMA; IAS, CIDE, Colsan, CONABIO, CCMSS, FCE, UAM.
- Puebla, C. (2002). *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en las políticas de vivienda en México*. Ciudad de México, México: El Colegio de México.
- (2006). Las instituciones públicas de vivienda en México. En A. Borjas, y M. Bucio, *La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas* (págs. 135-148). Ciudad de México: Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública. Cámara de Diputados/LIX Legislatura.
- PUEC-UNAM. (2013). México, perfil del sector de la vivienda. En *Contexto: la política nacional de vivienda, 2000-2010* (págs. 25-44). Ciudad de México: ONU-Habitat; CONAVI; PUEC-UNAM.
- Pradilla, E., y Márquez, L. (2009). Presente y futuro de las metrópolis de América Latina. Capítulo VII. En E. Pradilla, y L. Márquez, *Los territorios del neoliberalismo en América Latina. Compilación de ensayos*. (págs. 255-298). Ciudad de México: Miguel Ángel Porrúa-UAM.
- Ragin, C. (2007). *La construcción de la investigación social. Introducción a los métodos y su diversidad*. Bogotá D.C.: Siglo del Hombre Editores, Universidad de los Andes-Facultad de Derecho. (pp. 13-212)
- Ramírez Sáiz, J. (2002). Pluralismo teórico y metodologías combinadas para el análisis de la acción colectiva. En J. Durand, *Movimientos sociales. Desafíos teóricos y metodológicos* (págs. 69-109). Guadalajara: Universidad de Guadalajara. México.
- Ramírez, J. y Safa, P. (2011). Deterioro urbano y organización vecinal: el caso de la Asociación Vecinal Jardines del Sol. *Espiral, Estudios sobre Estado y Sociedad*, Vol. XVIII No. 50. (pp. 255- 290).
- Remy, J. (2008). El mito de la colectividad. Dialéctica del sí y de lo social. En H. Suárez , *El sentido y el método. Sociología de la cultura y análisis de contenido* (págs. 59-66). Zamora: El Colegio de Michoacán, UNAM.

- Ricoeur, P. (1998). *Architecture et narrativité*. Urbanisme. Número 303 (pp. 44-51).
- Roulleau-Berger, L. (1999). En *Le travail in friche. Les mondes de la "petite" production urbaine*. Éditions de l'Aube.
- Ruiz, J. I. (1996). *Metodología de la investigación cualitativa*. Bilbao: Universidad de Deusto.
- Salazar, C. (2012). *Irregular. Suelo y mercado en América Latina*. Ciudad de México: El Colegio de México.
- Sandel, M. (2012). Lo que el dinero no puede comprar. Los límites morales del mercado. Editor digital.
- Santos, M. (1990). Modelos y sistemas: los ecosistemas. En M. Santos, *Por una geografía nueva* (págs. 73-109). Barcelona: Espasa Universidad.
- Schteingart, M. (1979). Sector inmobiliario capitalista y formas de apropiación de uso de suelo urbano: el caso de México. *Demografía y Economía*, XIII(4), 449-466.
- (1997). *Pobreza, condiciones de vida y salud en la Ciudad de México*. Ciudad de México: El Colegio de México.
- (2018). Vivienda en la Ciudad de México. Coordinación de políticas, programas y prácticas habitacionales. En P. Le Galès, & V. Ugalde (Edits.), *Gobernando la Ciudad de México: lo que se gobierna y lo que no se gobierna en una gran metrópoli*. Ciudad de México, México: El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales.
- (2019). Producción de vivienda y sector inmobiliario (algunos elementos teóricos para su análisis). *Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales*, [S.l.], v. 28, n. 111-2, nov. ISSN 2448-492X. Disponible en: <<http://www.revistas.unam.mx/index.php/rmcpys/article/view/72183>>. Fecha de acceso: 29 oct. 2020
- Schteingart, M., y Massolo, A. (enero-abril de 1987). Taller sobre "la participación social en la reconstrucción, con particular referencia al papel de la mujer". *Estudios Demográficos y Urbanos*, 2(1 (4)), 167-170. Recuperado el 25 de septiembre de 2020
- Schteingart, M., y Graizbord, B. (Eds.). (1998). *Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México: La acción del Infonavit*. México, D. F.: El Colegio de México.
- Schteingart, M. y Patiño, L. (2006). "El marco legislativo, programático e institucional de los programas habitacionales", en Coulomb, René y Martha Schteingart (coords.), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. México: uam Azcapotzalco, Miguel Ángel Porrúa
- Scollon, R. (2003). Acción y texto: para una comprensión conjunta del lugar del texto en la (inter)acción social, el análisis mediato del discurso y el problema de la acción social", en Wodak, Ruth y Meyer, Michael (comps.), *Métodos de análisis crítico del discurso*. Barcelona: Gedisa Editorial.
- Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos (1990). *Reforestación en el estado de Chiapas*. Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, Diario Oficial de la Federación.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (2013). Lineamientos del Programa de Rescate de Espacios Públicos. Gobierno de México.
- Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos (1992). *Ley de Aguas Nacionales*. Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, Diario Oficial de la Federación.
- Secretaría General de Gobierno del Estado de Chiapas (1996). *Ley de Fraccionamientos para el Estado de Chiapas*. Periódico Oficial.

- Secretaría General de Gobierno del Estado de Chiapas (2014). *Ley de Fraccionamientos y Conjuntos habitacionales para el estado y los municipios de Chiapas*. Periódico Oficial, 86.
- Smith, A. ([1958] 1982). Del principio que motiva la división del trabajo. En A. Smith, *La riqueza de las naciones* (págs. 9-30). Distrito Federal: Fondo de Cultura Económica.
- Simmel, G. (1986a). *Las grandes ciudades y la vida del espíritu*. Obtenido de <http://www.cuadernospoliticos.unam.mx/cuadernos/contenido/CP.45/45.3.GeorgSimmel.pdf>.
- (1986b). *Sociología: estudios sobre las formas de socialización*. Madrid: Alianza.
- Smith, A. (1941). Del placer de la simpatía mutua. En A. Smith, E. Nicol, y E. O'Gorman, *Teoría de los sentimientos morales* (págs. 41-46). Ciudad de México: El Colegio de México.
- Sobrinho, J. (2012). *Urbanización en el México contemporáneo*. Santiago de Chile: Naciones Unidas.
- Stake, R. (1999). *Investigación con estudios de casos*. Madrid: Morata. (pp. 11-24, 115-143)
- Simmel, G. (1986). Estudios sobre las formas de socialización. Alianza Universidad, España. (pp. 9-37)
- Tarrés, M. (Sep-Dic de 1992). Perspectivas analíticas en la Sociología de la acción colectiva. *Estudios Sociológicos*, 735-757.
- Tönnies, F. (1979). *Comunidad y asociación*. Barcelona: Península.
- Tilly, C. (1995). "Los movimientos sociales como agrupaciones históricamente específicas de actuaciones políticas". *Revista Sociológica*. Número 28. México: UAM-Azcapotzalco. (pp. 13-32).
- Tönnies, F. (1979). *Comunidad y asociación*. Barcelona: Península.
- Topalov, C. ([1978] 2006). La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis. *Cátedra de Sociología Urbana* (págs. 22-64). Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.
- Touraine, A. (1997). ¿Podremos vivir juntos? El destino del hombre en la aldea global. Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica.
- Tuan, Y. (1977) *Space and Place: The perspective of experience*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Vargas, D. y Merino, M. (2012). El papel de los espacios públicos y sus efectos en la cohesión social: experiencia de política pública. *Estudios Sociológicos*, Vol. 30, No. 90, (pp. 897-914). México: El Colegio de México.
- Vela, F. (2001). Un acto metodológico básico de la investigación social: la entrevista cualitativa. En M. L. Tarrés, *Observar, escuchar y comprender. Sobre la tradición cualitativa en la investigación social* (págs. 63-95). Ciudad de México: FLACSO; El Colegio de México; Miguel Ángel Porrúa.
- Villavicencio, J. (2000). La dimensión urbana de la vivienda. En J. Villavicencio, *Condiciones de vida y vivienda de interés social en la ciudad de México* (1a ed., págs. 153-171). Ciudad de México, México: Miguel Ángel Porrúa-UAM.
- Villoro, L. (2008). *Creer, saber, conocer*. Ciudad de México: Siglo XXI Editores.
- Weber, M. (1987). *La ciudad*. Madrid: Las Ediciones de La Piqueta.
- (1993), *El político y el científico*, Madrid: Alianza Editorial.
- (2004). *Economía y Sociedad*. Esbozo de sociología comprensiva. Ciudad de México. FCE. (pp. 5- 44)
- Zentella, J. (2004). Relaciones intermunicipales y gobernabilidad urbana en las zonas metropolitanas de México: el caso de la zona metropolitana de

Xalapa. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 20(2 (59)), 229-267.

Ziccardi, A. (2015). *Cómo viven los mexicanos. Análisis regional de las condiciones de habitabilidad de la vivienda*. Ciudad de México: UNAM.

Resumen

Esta investigación cualitativa plantea, desde las Ciencias Sociales, un acercamiento a un tipo de acción colectiva en donde grupos de vecinos con ciertas motivaciones comunes se organizaron para encontrar soluciones a problemas en torno a espacios de uso común, en la vivienda unifamiliar en conjunto. Desde las perspectivas teóricas de la acción colectiva y del espacio habitacional.

El problema de investigación se centró en las condiciones de producción, con enfoque de política privatizadora, de conjuntos habitacionales de vivienda unifamiliar y del equipamiento colectivo, en su relación con la acción vecinal. Se profundizó en dos vertientes: en la gestión y en los usos de los espacios comunes, *quién es responsable de qué*, como un reflejo en gran medida de la ausencia de gestión *efectivamente* pública, y en la comprensión del sentido que le atribuyen los vecinos a las prácticas en las que se involucran.

Desde esa problematización, se plantearon preguntas de investigación y el cuerpo de las hipótesis relacionadas con las condiciones de producción, con la gestión del espacio habitacional y el vacío de gestión, y con la configuración de las prácticas vecinales. Se seleccionaron dos conjuntos habitacionales en la ciudad de San Cristóbal de las Casas, Chiapas, con base en la teoría fundamentada. La estrategia metodológica contempló la revisión documental, la observación, la descripción, el diario de campo, el cuestionario y la entrevista a profundidad. El procesamiento de información se realizó mediante el programa informático Atlas Ti y se recurrió al análisis de contenido para el hallazgo de las dimensiones propuestas.

El documento consta de cinco capítulos, en el primero se discuten las perspectivas teóricas del espacio urbano habitacional y la acción colectiva. En el segundo, se explican los antecedentes y las características principales de la producción de conjuntos habitacionales, así como de algunas prácticas vecinales. La estrategia metodológica se presenta en el tercer capítulo. En el cuarto capítulo se describen las condiciones de producción y de gestión, problemáticas y prácticas, de los dos conjuntos habitacionales: *Montes Azules* y *FSTSE 2000*. En el capítulo quinto, se articulan los datos empíricos con la cuestión teórica en la comprensión del sentido de las prácticas.

En conclusión, se identificó en un caso, la emergencia del gestor sindical como mediador en el proceso de producción y gestión habitacional. Para el entendimiento y aporte teórico-conceptual del *sentido* de la acción vecinal, se exponen los conceptos: *vacío de gestión* y *acción vecinal*. La explicación al *sentido* se plantea desde tres dimensiones construidas: *valorativa*, *relacional* y *de uso*. Los resultados son una constatación de lo imbricado del espacio habitacional con el quehacer del Estado, la empresa inmobiliaria, y el comportamiento colectivo, desde la razón y la subjetividad, en una urbe contemporánea del sureste mexicano.