

Disputas en la gestión de espacios de uso común en conjuntos habitacionales en Chiapas, México*

Fecha de recepción: 25 de julio de 2022 | Fecha de aprobación: 30 de septiembre de 2022 | Fecha de publicación: 15 de mayo de 2023

Jovita Patricia Gómez Cruz

Universidad Autónoma de Chiapas, México

Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-7820-9275>

jpgomez@cmq.edu.mx

Carolina Inés Pedrotti

El Colegio Mexiquense, México

Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-0379-8831>

Resumen El artículo problematiza la relación entre la acción vecinal y el espacio habitacional contemporáneo; su objetivo es explicar el surgimiento de disputas vecinales en el contexto de la gestión de los espacios de uso común en conjuntos habitacionales producidos por el sector privado desarrollador. La orientación teórica del trabajo aprovecha los postulados de la acción colectiva y los articula con los del espacio habitacional urbano. Mediante la aplicación sistemática de técnicas cualitativas —observación y entrevistas—, fue posible reconocer trayectorias de acción que inician de manera obligada con prácticas diversas, ante las omisiones —*vacíos de gestión*— tanto del productor privado como del gobierno local. En esa compleja dinámica detonan las disputas, que adquieren con el tiempo rasgos identitarios en la vida vecinal. La evidencia empírica corresponde a dos conjuntos habitacionales en una ciudad del sureste mexicano, San Cristóbal de las Casas, Chiapas.

Palabras clave disputas, espacio abierto, espacio habitacional urbano, gobierno municipal, prácticas vecinales, acción vecinal

* Artículo de investigación

Este artículo es producto del trabajo de investigación: "Espacio habitacional y acción vecinal en la ciudad de San Cristóbal de Las Casas, Chiapas (1999-2012)", en desarrollo para optar al título de doctor en ciencias sociales de El Colegio Mexiquense, A.C. Dirigido por Carolina Inés Pedrotti, doctora. Con becas del Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT) y de la Universidad Autónoma de Chiapas (UNACH), México.



Disputes in the Management of Common Use Spaces in Housing Developments in Chiapas, Mexico

Abstract The article problematizes the relationship between neighborhood action and contemporary housing space; its objective is to explain the emergence of neighborhood disputes in the context of the management of common use spaces in housing complexes produced by the private sector developer. The theoretical orientation of the work takes advantage of the postulates of collective action and articulates them with those of urban housing space. Through the systematic application of qualitative techniques -observation and interviews-, it was possible to recognize trajectories of action that begin in a forced way with diverse practices, in the face of the omissions -management gaps- of both the private producer and the local government. In this complex dynamic, disputes are triggered, which over time acquire identity traits in neighborhood life. The empirical evidence corresponds to two housing developments in a city in southeastern Mexico, San Cristóbal de las Casas, Chiapas.

Keywords disputes, open space, urban housing space, municipal government, neighborhood practices, neighborhood action

Disputas na gestão de espaços de uso comum em conjuntos habitacionais em Chiapas, México

Resumo O artigo problematiza a relação entre a ação vizinhal e o espaço habitacional contemporâneo; seu objetivo é explicar o surgimento de disputas vizinhais no contexto da gestão dos espaços de uso comum em conjuntos habitacionais produzidos pelo sector privado desenvolvedor. A orientação teórica do trabalho aproveita os postulados da ação coletiva e os articula com os do espaço habitacional urbano. Mediante a aplicação sistemática de técnicas qualitativas —observação e entrevistas—, foi possível reconhecer trajetórias de ação que iniciam necessariamente com práticas diversas, dadas as omissões —lacunas de gestão— tanto do produtor privado quanto do governo local. Nessa complexa dinâmica surgem disputas que, ao longo do tempo adquirem traços identitários na vida vizinhal. A evidência empírica corresponde a dois conjuntos habitacionais em uma cidade do sudeste mexicano, San Cristóbal de las Casas, Chiapas.

Palavras-chave disputas, espaço aberto, espaço habitacional urbano, governo municipal, práticas vicinais, ação vizinhal

Introducción

En América Latina, desde la década de los cuarenta del siglo pasado inicia el rápido crecimiento en las ciudades y, con ello, la forma de interpretar el espacio urbano desde distintas perspectivas (Clichevsky, 2000; Geisse y Sabatini, 1981; Harvey, 1983; Jaramillo, 2010; Santos, 1990; Schteingart y Graizbord, 1998; Topalov, [1978] 2006). En particular en México, a finales del siglo pasado e inicios del presente se registra un incremento en el ritmo de crecimiento en ciudades medias y pequeñas (Eibenschutz y Goya, 2009). En ese proceso de concentración de la población, la producción de la vivienda y su entorno son elementos sustanciales, que abren posibilidades de comprensión sobre la acción colectiva, en particular, de las prácticas entre vecinos vinculadas con la convivencia y la seguridad (Ziccardi, 2015), así como con las tensiones, las luchas y las pugnas en el proceso de habitar (Ramírez Kuri, 2014).

Ante esos desafíos analíticos de la complejidad urbana contemporánea, esta investigación profundiza en las disputas en conjuntos de vivienda de interés social, particularmente aquellas que derivan de la gestión a partir de su municipalización (entrega-donación de obras y de espacios al gobierno local del municipio de referencia, una vez que el promotor ha finalizado las obras, tanto de vivienda, como de la infraestructura y los equipamientos). El estudio de las disputas radica en el interés por conocer cómo encararon los residentes (a través de su organización, definición de asuntos, demanda a interlocutores) algunos problemas comunes, con miras a revertir o mitigar procesos de deterioro en la habitabilidad.

El trabajo indaga los alcances de desempeño de dos actores fundamentales: los residentes

reunidos en una organización vecinal interna para la gestión, administración y mantenimiento de esos espacios (áreas comunes) y la autoridad local de gobierno (ayuntamientos a través de sus dependencias o direcciones específicas), con la pretensión de distinguirse del estudio del espacio como objeto de diseño, para focalizarse en el vecino —en tanto sujeto social— y en su relación con ese espacio.

Como supuesto, se plantea que esas disputas son producto de *vacíos* (omisiones, inconsistencias) en el proceso de la producción mercantil de la vivienda en conjunto, a los que luego se suman —y agudizan— los del proceso de gestión de sus espacios comunes. Derivado de esos vacíos, los residentes promueven y detonan la acción vecinal como consecuencia de la falta de respuesta por parte de otros actores involucrados (empresa constructora-desarrolladora, gobierno local), lo cual implica desde confrontar ideas y reclamar acciones, hasta recurrir al uso de recursos propios para intentar resolver deficiencias. Aquí se identifica el surgimiento de disputas que se dirimen entre los actores, y cuyo análisis se aleja de una visión idealizada y de carácter masivo de la acción colectiva.

El trabajo pretende abonar a la generación de conocimiento sobre el espacio habitacional urbano en ciudades mexicanas, centrado en dos aportes: a) ampliar la mirada sobre las disputas con relación a las condiciones del espacio de uso común, y b) introducir en la discusión la noción de *vacío de gestión*, como parte de los hallazgos que emergen del estudio de los procesos de producción (en la etapa de ocupación y uso) de la vivienda social y su entorno.

Desde el método cualitativo, se recurre a la revisión documental, a la observación sistemática de largo plazo y a entrevistas dirigidas a actores vecinales con más de quince años de participación, lo cual permite un acercamiento a la comprensión de los problemas y las tensiones en su articulación con la producción del conjunto habitacional, en particular con los espacios de uso común (áreas verdes, áreas recreativas) que este contiene.

Las preguntas de investigación son: ¿cómo emergen las disputas vecinales en la gestión de los espacios de uso común?, y ¿cuáles son las características de esas disputas? Se estudian dos conjuntos habitacionales producidos por empresas locales en la ciudad de San Cristóbal de Las Casas, Chiapas: La Pradera y Montes Azules, en el marco de la política habitacional dominante en México durante la última década del siglo XX y la primera del siglo XXI.

Articulación teórico-conceptual. Acción colectiva, prácticas, disputas y acción vecinal en el espacio habitacional

La idea de acción ha sido central en las ciencias sociales para explicar la relación entre individuo y sociedad más allá del problema exclusivamente teórico, ya que se relaciona con la experiencia cotidiana en sociedades contemporáneas (Bolos, 1999; Delgado Salazar, 2007) y permite la interpretación de comportamientos colectivos. Melucci (2002) define a la acción colectiva como aquella acción conjunta entre individuos que persiguen y defienden intereses comunes, llevándose a cabo para conseguir prácticas de movilización concretas. En tanto, Ostrom (2011) considera que la acción colectiva plantea una relación paradójica entre el interés individual y el colectivo, que en muchas ocasiones se resuelve desde la perspectiva racional instrumental, en la que

cualquier individuo cuenta con incentivos para no participar en los costos de una acción, pues de todas formas obtendrá beneficios.

Dichos planteamientos corresponden a amplias y profundas teorías; de forma sencilla y para propósito de este artículo, se distinguen dos: la de la identidad colectiva (Melucci, 2002; Touraine, 1997), la cual se distingue cuando el actor se define a sí mismo y en nombre del cual actúa (Ramírez, 2002), y la de la acción colectiva autoorganizada (Ostrom, 2011), que permite explicar cuándo los individuos son capaces de resolver un problema de gestión de los bienes comunes.

La cuestión colectiva emerge cuando se pone en duda el supuesto de que el esfuerzo personal no es suficiente, por lo que se relaciona entonces con “la conciencia de que hay una necesidad que se resolverá solo de manera colectiva” (Bolos, 1995, p. 104).

La acción colectiva puede hallarse materializada en prácticas diversas, concebidas como actividades encarnadas de tensión permanente en la experiencia de habitar, y expresadas en relaciones de acuerdo, de negociación, o bien de incompatibilidad y conflicto, sobre asuntos de interés general (Arteaga, 2003; Melucci, 2002). Para Lefebvre (2013), las prácticas refieren a la experiencia material que vincula realidad cotidiana (uso del tiempo) y realidad urbana.

Estas prácticas no ocurren en el vacío, sino que el espacio es el escenario de su concreción. Desde la sociología, las prácticas sociales ordenadas en un espacio-tiempo son el dominio primario de donde se genera lo social (Giddens, 1995). La articulación conceptual de la acción colectiva con el espacio urbano deviene del individuo situado en cotidianidades que abren posibilidades de pensar, de actuar, de habitar (Castells, 1999; Melucci, 2002). El espacio, entonces, es

soporte, pero también campo de acción, pues no hay relaciones sociales sin espacio, de igual modo que no hay espacio sin relaciones sociales (Lefebvre, 2013).

Cuando las prácticas operan sobre un espacio compartido, de accesibilidad o uso común, es altamente probable que emerjan disputas. Este término proviene del verbo *disputar*, el cual refiere al examen punto por punto sobre una cuestión, a exponer razonadamente algo, o a controvertir (Real Academia Española [RAE], 2021). Se entiende como la confrontación de ideas y acciones de diversos actores con intereses, concepciones, posiciones y lógicas diferentes e, inclusive, contradictorias sobre el espacio, que manifiestan tensiones y dilemas. Estas pueden aparecer vinculadas a la movilización de recursos materiales y no materiales (Olson, 1985), o a la confrontación por la reinterpretación de normas y valores en la redefinición de lo público y lo privado (Touraine, 1997).

Este trabajo examina las disputas por y en el espacio cotidiano, compartido, de acceso y uso común en la vivienda colectiva, el cual responde a un modelo planificado de espacios privados y comunes (Ramírez y Safa, 2011), donde interesa prestar atención a los dilemas que representa la gestión de su habitabilidad (Duhau et al., 1998). El reconocimiento de lo común refiere a lo abierto y accesible, instituido cuando están presentes representaciones compartidas (Monnet, 2001) o en permanente tensión.

La revisión de literatura permite observar que, respecto al estudio de la gestión de este tipo de espacios en conjuntos habitacionales de ciudades mexicanas —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).

Partiendo del reconocimiento de la amplia contribución de estos estudios, se pretende introducir en la comprensión la capacidad de estos espacios de trascender su forma material, y encarnar significados y relaciones para quienes interaccionan en ellos en la cotidianidad. La unidad de análisis para este trabajo, entonces, la constituyen los vecinos, como sujetos que pertenecen a un lugar situado de conocidos, parientes, amigos e inclusive enemigos (Appadurai, 2001).

En una dinámica localizada, los vecinos actúan en el marco de la acción vecinal, entendida como la articulación entre comunicación, actividades y cotidianidad, constreñida por las condiciones de producción de la vivienda y de la infraestructura y espacios de uso común. Puede también definirse como un ejercicio de vecinos en el manejo de prácticas en el espacio que evidencian formas diferenciales de gestión, entre ellas las disputas (Gómez Cruz, 2022).

En suma, en el conjunto habitacional —como lugar urbano conocido e intensamente usado—, el cuidado del espacio de uso común puede representar maneras singulares de construcción de identidad; en contraste con la apatía y el desinterés, el desuso o la baja actividad organizativa que

han revelado algunos casos estudiados, la atención en las disputas que devienen de la acción vecinal pone de manifiesto la existencia de sujetos que pretenden movilizar —y quizás con ello revertir— esas inercias.

Contexto de estudio: conjuntos habitacionales de producción mercantil en ciudades mexicanas. Emergencia de los vacíos que detonan la acción vecinal

En México, desde finales del siglo XX se promovió con mayor auge el modelo de producción de vivienda promocional mercantil (PUEC-UNAM, 2013), también nombrada como forma *promocional privada de gran escala* (Pedrotti, 2019), en un franco giro hacia políticas neoliberales caracterizado por agentes privados, como responsables protagónicos en todo el proceso de producción, y un Estado “facilitador” (Puebla, 2002), con débil participación en la regulación, fundamentalmente en las decisiones de localización y vigilancia del diseño urbano-arquitectónico.

La lógica imperante fue la optimización de recursos, al concentrar la vivienda en conjunto con obras de urbanización, algunos equipamientos colectivos básicos, y la infraestructura para servicios (Schteingart y Graizbord, 1998; Ramírez y Safa, 2011). El patrón urbanístico generado se conoce como *urbanización sin ciudad*, o bien como *ciudad insular* (Duhau, 2008, p. 25), en la medida en que se orientó a producir conjuntos de vivienda alejados de la estructura urbana consolidada y preexistente, por la laxitud en las exigencias de localización.

Así, se constituyeron miles de conjuntos de baja densidad, de diferentes segmentos tipológicos y escalas diversas en prácticamente todas las ciudades del país; en ellos se concentran unidades de vivienda unifamiliar en prototipos idénticos y contiguos, con diseños monótonos, así como

materiales y terminaciones de baja calidad constructiva (Esquivel et al., 2022). Lo anterior representa un crecimiento cuantitativo de unidades de vivienda *impresionante*, respaldado por más de diez millones de financiamientos a la demanda, donde tres cuartas partes de los mismos corresponden a créditos y el resto a subsidios, privilegiando la adquisición de vivienda terminada, sobre los mejoramientos (Ramírez Navarro y Ramírez Navarro, 2020).

Los espacios de uso común referidos en este estudio son parte de estos proyectos de vivienda en conjunto, de obligatoriedad para el productor (según lo estipulado en la Ley de Fraccionamientos del Estado de Chiapas de 1996) (Secretaría General de Gobierno del Estado de Chiapas, 1996) y denominados jurídicamente *áreas de donación*. Los mismos pueden ser destinados a distintos usos colectivos (de recreación, abasto, educación), entre otros servicios de gran importancia para estas áreas, 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 su cumplimiento corresponde a la autoridad municipal —junto con los residentes— debido a que son bienes del dominio público del Municipio, según se establece en el *Reglamento de construcciones* dispuesto por el Ayuntamiento de San Cristóbal de Las Casas (2005).

Una vez que se ha completado la ejecución de obras de urbanización en el conjunto habitacional, y se consolida la venta de las viviendas por parte de la empresa constructora responsable, esta hace entrega del conjunto a las autoridades gubernamentales locales, quienes a partir de ese momento quedan a cargo de la administración de los espacios y la infraestructura de uso común. A este procedimiento se le denomina *municipalización*, y la etapa subsiguiente comprende la *gestión del espacio habitacional*, entendida como un intenso proceso de arreglos entre “actores locales (autoridad municipal y residentes o vecinos) para

la toma de decisiones sobre un espacio habitacional específico, [... lo que deriva en un...] conjunto de acciones concretas de esos actores en ese espacio tendientes a administrarlo, mantenerlo, conservarlo, mejorarlo” (Pedrotti, 2019, p. 30).

Posterior a la municipalización, los asuntos a resolver (administrativos, de mantenimiento, de mejora, sobre usos en común) recaen en los residentes y en el gobierno local, y la experiencia observada ha permitido hacer visibles las *omisiones* en el proceso de producción del conjunto, marcando diferencia entre la producción formalizada (autorizada por el gobierno local) y lo efectivamente entregado. Esto además es un reflejo de la debilidad técnica, administrativa y financiera de los municipios frente a las necesidades generadas por los desarrollos habitacionales, ya que no cuentan con capacidades suficientes para satisfacer las demandas de bienes urbanos que estos requieren (Eibenschutz y Goya, 2009).

Aproximación metodológica a los casos de estudio

Este trabajo se inscribe en una investigación cualitativa para obtener la información con interés instrumental en el estudio de caso (Stake, 1999).

La selección de los casos (dos conjuntos habitacionales de vivienda de interés social localizados en la ciudad de San Cristóbal de las Casas, Chiapas) se hizo bajo los siguientes criterios: i) similares condiciones de producción, que corresponden al mismo contexto y etapa de política habitacional, así como de autorización específica; ii) tamaño del conjunto, de 200 a 500 viviendas; iii) existencia de problemáticas en torno a los bienes y a los recursos de uso común; y iv) evidencia de organización vecinal activa.

El caso del conjunto La Pradera es resultado de una observación sistemática de largo plazo (2002-2021) por parte de la autora principal, que permitió la generación de varios productos

académicos, como la tesis de maestría (2012-2014) y diversos artículos de investigación. La selección del segundo caso, Montes Azules, devino del trabajo de campo durante el proceso de formación del doctorado (2020-2022).

Las técnicas utilizadas para ambos casos fueron: revisión documental (archivos del comité vecinal y del Registro Público de la Propiedad de Chiapas); recorridos de trabajo de campo y registro en diario de campo, para una descripción detallada de los conjuntos habitacionales con base en una guía de observación (accesibilidad, espacio de vivienda y espacios de uso común, colindancias, actividades, prácticas vecinales, conflictos); guías de entrevista a residentes (relación con vecinos, estructura de las prácticas vecinales: organización, motivación, conflictos, negociaciones, soluciones, valoración de la experiencia de participar). En La Pradera se aplicaron 27 entrevistas y 12 en Montes Azules; asimismo, se entrevistó a 3 servidores públicos municipales involucrados en los procesos de autorización y municipalización de los conjuntos. Las entrevistas fueron transcritas y la información derivada se procesó en el programa informático Atlas Ti; los resultados se analizaron con la técnica de análisis de contenido.

La elección de los dos casos no responde a un interés comparativo, y tiene el propósito de profundizar sobre la noción propuesta de *vacío de gestión*, dado que ambos proveen de información relevante al respecto.

Resultados. Narrativa de los casos

El estudio de caso remite a dos conjuntos habitacionales de vivienda de interés social construidos en 1999 y habitados a partir del año 2000: La Pradera (198 viviendas) y Montes Azules (375 viviendas), en la ciudad de San Cristóbal de las Casas. La producción estuvo a cargo de las empresas locales: Constructora Jovel y Peje de Oro, respectivamente, bajo la norma vigente de la Ley

de Fraccionamientos (LFECh) de 1996. La mayoría de las viviendas fueron adquiridas vía crédito hipotecario de Infonavit o Hipotecaria Nacional (figura 1).

Estos conjuntos constituyen parte del *boom* habitacional de fines del siglo XX y principios del XXI (Gómez Cruz, 2014), cuyo antecedente inmediato se remonta a la década de los setenta con el impulso de vivienda de interés social financiada para trabajadores al servicio del Estado (magisterio y empleados en instituciones gubernamentales).

En la antesala neoliberal, algunas familias en San Cristóbal de las Casas invirtieron en bienes raíces y se constituyeron como empresas constructoras, desde su posesión de grandes superficies de tierra junto con sus capitales financiero, político y/o de alianzas familiares, en un contexto

de crisis económico-política y de intensa migración de municipios de la zona hacia ese centro urbano. El año 1994 representó una breve pausa a la urbanización, luego de lo cual se intensificó en los siguientes años por el acceso a suelo barato, la concertación de la idea de planificación urbana de rápido y amplio alcance desde los grupos de poder político y económico, y el contexto de política de producción de vivienda a gran escala que privilegió al sector privado inmobiliario.

A finales del siglo XX se registró un incremento de valor del suelo debido a la turistificación y a la consolidación del mercado inmobiliario local e internacional (Berryessa y Cruz, 2020). Aunado esto al acceso a créditos hipotecarios para población asalariada o con cierto nivel de capacidad crediticia, se generó una mayor demanda de vivienda.

Una característica común en las experiencias analizadas está en las condiciones iniciales del espacio, dado que las constructoras adquirieron tierra rústica a bajo precio, lo cual representó una operación de hábil mercantilización por los beneficios económicos para esas empresas. Dichas tierras baratas se caracterizaron por tener superficies originalmente no aptas para vivienda debido a su localización en zonas bajas, de humedal, inundables y en colindancia con el río Amarillo —la corriente hídrica más importante de la ciudad—. A pesar de esto, las autoridades gubernamentales locales consintieron la ubicación de los espacios de uso común en las peores tierras, ocupando derechos de vía (Ley de Aguas Nacionales de 1992), pese a que por fuerza de ley federal no debían ser objeto de compra-venta. En La Pradera, la empresa aprovechó

un decreto federal (DOF del 1 de octubre de 1990) sobre la reforestación de selvas, bosques y riberas de ríos como sustento válido para convertir un suelo ambiental, y al margen del río, en suelo para uso habitacional. En Montes Azules, los trámites y procedimientos de autorización del conjunto se generaron de manera ágil, en un contexto donde el entonces presidente municipal era dueño, junto con su familia, de la empresa constructora responsable de la producción de ese conjunto.

Otro asunto común a mencionar fue la insuficiente delimitación material de estos espacios, así como la ausencia de vegetación y mobiliario urbano (juegos infantiles, bancas, etc.). Un tercer elemento de las condiciones iniciales refiere a la localización de estas áreas con relación a las

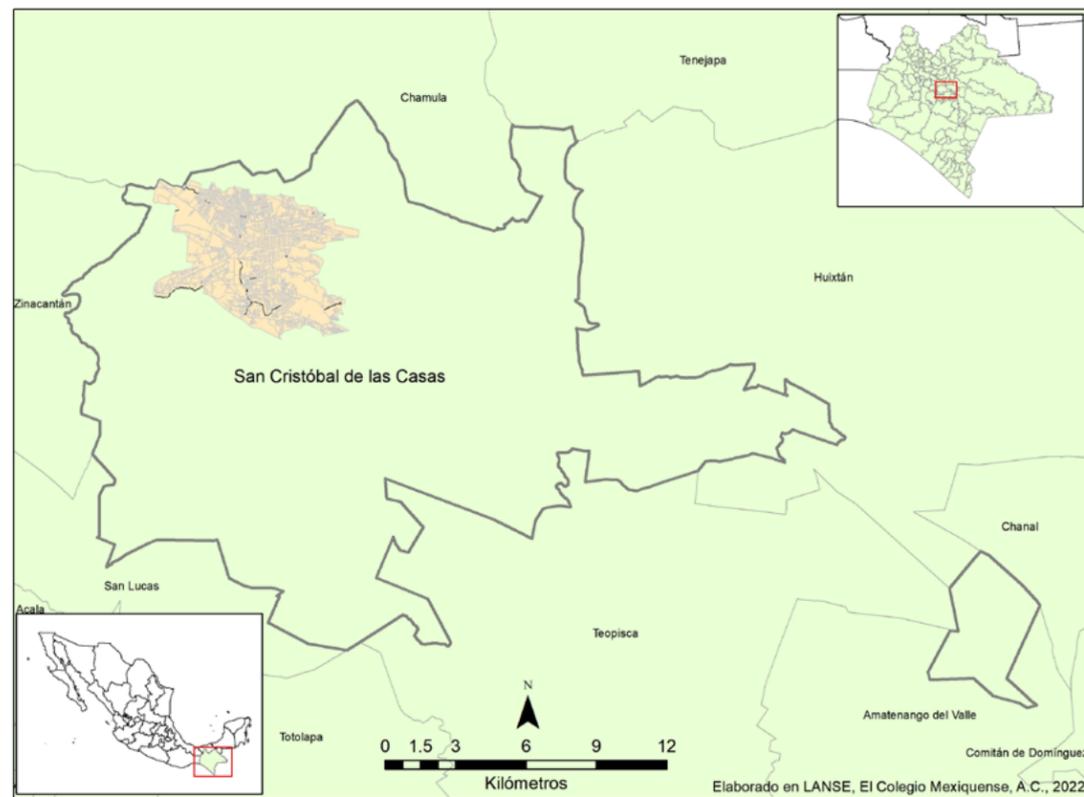


Figura 1. Localización de la ciudad de San Cristóbal de Las Casas en el Estado de Chiapas, México
Fuente: elaborado en LANSE, El Colegio Mexiquense, A.C. (2022)



Figura 2. Polígono de localización del conjunto habitacional y área verde La Pradera
Fuente: elaborado en LANSE, El Colegio Mexiquense, A.C. (2022)

viviendas, para lo cual sí existen diferencias entre los casos. En La Pradera, el espacio recreativo está al margen del área habitacional y, además, existe una considerable diferencia de nivel/altura entre ambos, con lo cual se desconoció la norma legal de equidistancia (art. 44 LFECh) (figura 2). En Montes Azules, el espacio en cuestión sí se encuentra equidistante con relación a algunas viviendas.

Una vez habitado el conjunto La Pradera, en el año 2002 se conformó la primera mesa directiva de residentes, a solicitud del municipio como condición para la provisión de servicios públicos (limpia municipal, transporte, parque). Respecto al área verde, constataron que la delimitación del polígono de todo el conjunto se había realizado

con postes de cemento y malla metálica en colindancia con el río. Las discusiones en las asambleas sobre el espacio común se enfocaron en la construcción de un muro perimetral para que el lugar fuera de uso exclusivo de los residentes, bajo el argumento de estar dentro del polígono del conjunto y de la donación jurídica destinada a La Pradera; sin embargo, esta privatización no prosperó. Otros asuntos versaron sobre el mantenimiento del césped y sobre la habilitación de un parque recreativo con juegos y mobiliario (y su necesaria reglamentación de uso) (figura 3). Las gestiones las dirigieron, en un inicio, a la empresa constructora y al municipio; no obstante, la empresa se deslindó de esto, y el municipio respondió canalizando estos asuntos a instancias internas dedicadas al cuidado de espacios verdes



Figura 3. Residentes cortando el césped en el área verde, La Pradera, al fondo el río Amarillo
Fuente: imagen captada por Jovita Gómez (2010)

públicos. Durante varios años, los integrantes de las mesas directivas correspondientes dieron seguimiento para las respuestas, pero, ante la falta de resultados efectivos, desistieron de ese apoyo.

Ante la omisión del interlocutor oficial, se derivaron otros problemas vecinales, como el manifiesto desinterés generalizado por el área verde; finalmente, solo una minoría de residentes —menor al 10%— tomó la decisión de realizar acciones colectivas en ese espacio. Fue entonces cuando algunos residentes organizados optaron por la siembra de árboles, su mantenimiento y limpieza, algo que implicaba la definición de quiénes harían las gestiones para solicitar árboles a dependencias gubernamentales, cuándo y cómo sembrarían. También se contempló el cuidado y vigilancia de los árboles sembrados, debido a que personas ajenas al conjunto, que usualmente transitaban por la zona, solían arrancarlos. Esto generó disputas entre vecinos y, eventualmente, se incrementó el desinterés por continuar en esas tareas.

Con el tiempo, y después de diez años en uso y ocupación, paulatinamente se fue agravando la condición de contaminación del río, con una erosión intensa, sumado al mal olor proveniente de las aguas (que para ciertos usos en la ciudad se había convertido en drenaje a cielo abierto). Las discusiones entre residentes en torno al riesgo por la erosión y posible inundación se redireccionaron en el acuerdo para la colocación de costales en los márgenes del caudal que colindan con el área común. De manera simultánea, algunos residentes cooperaron con dinero para la intervención con máquinas retroexcavadoras en una superficie que se había destinado como cancha de fútbol, y allí se instalaron porterías proporcionadas por el gobierno municipal. Asimismo, se gestionó ante vecinos de un barrio céntrico la donación de unos juegos infantiles que estaban a punto de dejarse en desuso, y se los colocó en el área verde.

Un asunto que continuó siendo controversial fue el del tránsito de peatones no residentes en este espacio, ya que la existencia de un tubo de agua de grandes dimensiones atravesando el río permitía el uso del mismo como puente (para acortar distancias y, así, evitar el gasto en transporte público). Esta situación acentuó, aún más, las disputas internas entre residentes: la propuesta de la barda perimetral para el cierre y privatización del área fue desplazada por la de la construcción de un puente peatonal. Las discusiones entre residentes fueron acaloradas; mientras que una mayoría defendía la idea de la privatización del espacio, otro grupo pugnaba por habilitarlo, promoviendo una movilidad segura, aun cuando ello implicara reconocer su apertura a la población en general. Si bien se solicitó la participación del gobierno municipal, este no intervino con un sentido de mediación, sino que, de manera unilateral, en 2014 ejecutó la construcción del puente (figuras 4 y 5).

Al siguiente año, un grupo de residentes, la mayoría mujeres, protagonizaron la defensa por una fracción en esa área verde frente al intento de ocupación de hecho/invasión por parte de una organización ciudadana apoyada por servidores públicos municipales, quienes pretendían impulsar un proyecto sin haber consultado a los residentes. Después de varias reuniones entre municipio, organización y residentes, la autoridad local definió —en términos no materiales, sino de georreferencia—, el polígono de La Pradera y, con ello, reconoció la importancia de consultar a los residentes ante proyectos que allí se pretendieran desarrollar (figura 6).

No obstante, lo anterior, el mismo gobierno local planteó en ese año la construcción de colectores marginales —grandes conductos que recogen y conducen aguas residuales de la ciudad—, sobre el área verde de La Pradera. En esa coyuntura, un grupo de residentes, ahora en vinculación con



Figura 4. Antes (2011). Imagen tomada desde área verde La Pradera, persona transita por un tubo de agua, adaptado de manera informal

Fuente: imagen captada por Jovita Gómez (2011)

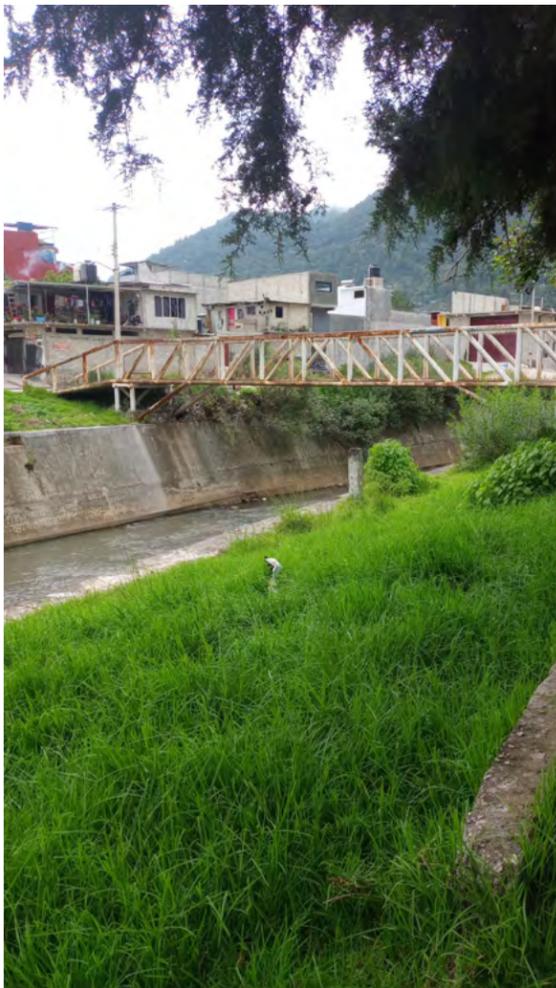


Figura 5. Después (2022). Imagen tomada desde área verde La Pradera, puente peatonal

Fuente: imagen captada por Jovita Gómez (2022)

población de colonias aledañas, impidieron dicha obra pública ante un posible colapso de ese drenaje. Cinco años después (2020) y en inicio de la pandemia por COVID-19, el municipio intentó por segunda ocasión introducir los colectores marginales, bajo el argumento de que parte de ese terreno es federal. La respuesta de los residentes al municipio derivó en la necesaria realización de un estudio para evaluar el impacto ambiental.

En el contexto de esta accidentada trayectoria, una minoría de residentes ha perseverado en el tiempo en las actividades autoorganizadas sobre el área verde, tales como la realización de un sendero peatonal, la siembra de árboles, la limpieza, el enmallado de una parte del polígono, y la coordinación de la Liga de Fútbol La Pradera.

Con relación al conjunto Montes Azules, una vez habitado, integrantes de la mesa directiva junto con algunos residentes mostraron interés en la gestión ante el municipio para la habilitación del entonces terreno rústico destinado como espacio recreativo (figura 7).

Al encontrarse las viviendas en una cota de nivel muy cercana a la de esta área verde, un problema latente fue desde un inicio la posible ocurrencia de inundaciones; en efecto, en el año 2002 se registraron intensas lluvias en la ciudad y el río Amarillo registró una importante elevación de su afluente. La respuesta organizada de los vecinos fue la de disponer costales de arena en la orilla del río, como una manera de contener el agua; sin embargo, esta avanzó sobre el terreno destinado como espacio de uso común y entró en algunas viviendas.

Ante esta situación, el comité vecinal gestionó con el municipio la construcción de un muro perimetral con un triple propósito: delimitar el área, contener el agua y habilitar un parque; para



Figura 6. Residente en defensa de una fracción del área verde, al fondo, viviendas de La Pradera

Fuente: imagen captada por Gómez (2015)



Figura 7. Localización de espacio de uso común en Montes Azules

Fuente: elaborado en LANSE, El Colegio Mexiquense, A.C. (2022)

el seguimiento y agilización de estas solicitudes, los integrantes de la mesa directiva se apoyaron en residentes que en ese momento formaban parte del personal administrativo de la gestión municipal en turno. Así, en el año 2005, el gobierno municipal coordinó la construcción del parque con recurso federal proveniente del Programa de Recuperación de Espacios Públicos (PREP-SE-DATU), y en 2007 se construyó el muro perimetral, con una participación financiera conjunta entre el gobierno municipal y los residentes (figuras 8 y 9).

En 2020, la intensa erosión del río generó el derrumbe de parte del muro perimetral; algunos residentes ayudaron a evacuar las viviendas y a colocar costales en los márgenes. Ante la urgencia de reparación del muro, surgió la discusión sobre la necesaria redirección de un recurso que ya estaba autorizado para la nivelación de calles internas. Finalmente, en 2021 el gobierno municipal autorizó la construcción del muro con

recursos provenientes del Fondo de Infraestructura Social y Municipal.

Una vez concluidas las obras del parque en 2005, se suscitaron nuevas disputas internas. Las tensiones se redireccionaron en la realización de actividades deportivas a bajo costo (aerobics, entrenamiento de básquetbol y fútbol), pues mientras unos residentes las promovían, otros las consideraban como una manera de “apropiación”, lo cual desincentivó la continuidad de esas actividades. Respecto al mantenimiento del parque —corte de pasto o reparación de algún juego infantil—, una minoría de residentes manifestaron su inconformidad debido a que “siempre son los mismos en aportar”, mientras que otros “son indiferentes o justifican su falta de apoyo por no haber sido consultados para esas cooperaciones”. Otro problema manifiesto es el de la basura, ya que algunos residentes aprovechan los pequeños botes del parque para depositar sus residuos domiciliarios, o bien los tiran por encima del muro



Figura 8. Antes (2006). Al fondo Montes Azules, imagen captada desde el margen opuesto del río Amarillo

Fuente: imagen captada por Jovita Gómez (2006)

—cerca del río—, en lugar de depositarlos en el camión recolector.

En otros asuntos de interés sobre el área común, en 2011, por iniciativa de algunas residentes, se construyó un huerto urbano en una parte de este espacio. Actualmente, en esa superficie han creado un ecosistema importante, con árboles y vegetación, flores, subdivisiones para hortalizas, plantas medicinales y aromáticas, composta, así como una pequeña bodega para herramientas, un tanque para captación de agua de lluvia, y un área con mesa y bancos a pequeña altura (figura 10).

Si bien las actividades de la gestión del huerto fueron impulsadas en un inicio por una minoría de residentes, en la actualidad se han sumado actores externos, como vecinos de otras colonias,



Figura 9. Después (2022). Al fondo, barda perimetral de Montes Azules y atrás el río Amarillo; al frente, residentes en actividades de siembra de árboles

Fuente: imagen captada por Jesús De la Rocha (2022)

estudiantes y académicos de la Universidad Intercultural de Chiapas (UNICH), y hasta voluntarios de otras entidades y países (figura 11). En otro orden, persisten las disputas entre residentes, centradas en la finalidad que debiera tener ese espacio: mientras que los defensores del huerto han perseverado en su mejora y posible ampliación, otros plantean la sustitución de este uso y la construcción de baños públicos.

Discusión

Una articulación teórica de la acción colectiva con el espacio habitacional está en el *individuo situado en cotidianidades* (Castells, 1999; Melucci, 2002), quien fija su interés y sus actos en la gestión de los espacios de uso común. Esto implica, necesariamente, *relaciones paradójicas* entre el interés individual y el colectivo (Poteete et al., 2012), en las que los individuos se ven obligados, en un inicio, a tomar decisiones y a gestionar el uso de su tiempo personal y de sus propios recursos para darle un sentido de avance a los asuntos que, según su perspectiva, deberían ser de interés de todos.

En las formas de organización está presente la idea de lo colectivo al intuir o hacerse consciente



Figura 10. Residentes en compañía de una mujer voluntaria en la siembra de maíz en el huerto

Fuente: imagen captada por Jesús De la Rocha (2022)



Figura 11. Residentes en compañía de personas voluntarias en el huerto de Montes Azules
Fuente: imagen captada por Jesús De la Rocha (2022)

de que la solución a los problemas identificados rebasa la capacidad exclusivamente individual. Si bien se construyen figuras representativas — como la mesa directiva que conlleva poder, recursos y oportunidades—, el tipo de acción vecinal tiende a ser organizada con el involucramiento de una minoría de residentes, en cuyas prácticas existen *representaciones compartidas* (Monnet, 2001), en permanente tensión y confrontación de intereses, posiciones y lógicas diversas. En otras palabras, el espacio es común, no así las representaciones del mismo.

Entonces, de las acciones vecinales emergen las disputas, determinadas en primera instancia por las condiciones en que se recibió el espacio habitacional, 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 la responsabilidad compartida 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 visibles entonces *vacíos de producción*.

En segunda instancia, con el paso del tiempo las disputas están moduladas en relación directa con la intervención o no del actor gubernamental. La noción de *vacío de gestión* representa un campo específico de su incumplimiento, 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.

La mirada puesta en las disputas permite explicar el tránsito de la acción colectiva, que suele

resolverse desde lo racional instrumental (Ostrom, 2011), hacia maneras singulares que conllevan la construcción de una identidad específica del grupo en el espacio que comparte, donde el residente se define a sí mismo y en nombre del cual actúa junto con otros vecinos. También, por las experiencias, los actores se identifican entre sí como portadores de saberes y prácticas, a veces compartidas, y otras en contradicción.

Conclusiones

Las disputas en la gestión de los espacios de uso común en dos experiencias en San Cristóbal de las Casas, México, se caracterizan por: a) su intensificación en contextos de *vacíos de gestión*; b) su manifestación en la transferencia de responsabilidades a los residentes; c) el hecho de que los interlocutores en la gestión son la empresa y el gobierno local, aunque con respuestas que pueden ser nulas, escasas, y diferenciadas en el tiempo; y d) por la movilización en esas circunstancias de recursos propios de los residentes, entre los cuales pueden advertirse mecanismos de defensa del espacio, así como el aprovechamiento oportuno de posiciones o relaciones de influencia.

El estudio devela varias cuestiones:

La intervención vecinal 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/donadas estas áreas, y ante el vacío de respuestas por parte de los promotores y las autoridades.

En una cierta “orfandad vecinal”, y con el paso del tiempo, las acciones más o menos organizadas adquieren matices identitarios entre vecinos participantes, al enfrentar y resolver —con distintos resultados— los problemas y tensiones.

No necesariamente todos los asuntos que atañen al espacio de uso común se convirtieron en motivo de disputa, y se desarrollaron con el mismo interés para encontrar una solución; frente a ciertos temas como la profundización de la sociabilidad (a través de la organización de kermeses, o actividades recreativas), o la higiene del espacio, priman otros como la seguridad, e incluso puede que existan temas cuyas disputas se declaran implícitamente irresolubles, como el riesgo de inundación por la cercanía con el afluente hídrico, o la delimitación física, con la cual se confirma la apropiación de este espacio para un uso exclusivo de los residentes. En Montes Azules, esto se logró resolver finalmente, mientras que en La Pradera es algo que aún permanece latente. Con el tiempo, algunos puntos de disputa y negociación que ocupaban las agendas vecinales (siembra de árboles, mantenimiento del mobiliario y limpieza del espacio de uso común) se han ido desplazando, desatendiendo, y actualmente priman otros (cuota mensual para la seguridad vecinal, encierro para uso exclusivo de calles internas y parque, suministro regular de servicios públicos). Esta situación se explica en virtud de visiones diferenciadas sobre la corresponsabilidad, lo cual se concreta en el comportamiento vecinal respecto a los espacios de uso común y, en general, al conjunto habitacional.

En la modernidad, el desafío de la gestión de los espacios de uso común radica en la *diversidad* de ideas y percepciones. El propio devenir de las distintas acciones va definiendo el uso y destino de estos espacios. No obstante, es impensable la gestión vecinal ausente de disputas, toda vez que en esa confrontación de intereses, concepciones, posiciones y lógicas diversas interviene una reinterpretación singular de normas y valores en la definición de lo público, lo privado (Touraine, 1997) y lo común, en donde cabe también el cuestionamiento acerca de las normas interiorizadas en el individuo.

Con lo anterior, se propone despojar de la connotación negativa al término *disputas*. En otras palabras, la aspiración de este trabajo es entender las mediaciones y negociaciones que surgen en la gestión vecinal, que movilizan recursos (aportaciones monetarias, conocimiento, planeación, reuniones, seguimiento, esfuerzos, tiempo), en prácticas prolongadas (Kahneman, 2021) que definen una trayectoria de acción para afrontar problemas, pero sobre todo para reconfigurar el espacio hacia algo verdaderamente habitable.

Referencias

Appadurai, A. (2001). La producción de lo local. En *La modernidad desbordada. Dimensiones culturales de la globalización* (pp. 187-208). FLACSO-Argentina, Ediciones Trilce, Fondo de Cultura Económica.

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* (pp. 365-392). FLACSO-Miguel Ángel Porrúa.

Ayuntamiento de San Cristóbal de Las Casas (2005). Reglamento de construcciones del Municipio de San Cristóbal de Las Casas. Sesión extraordinaria de Cabildo, Chiapas, México.

Berryessa, F., y Cruz, T. (2020). Mecanismos de mercantilización y revaluación del suelo urbano en San Cristóbal de Las Casas (1998-2003). En *Miradas etnográficas sobre San Cristóbal de Las Casas y localidades alteñas de Chiapas. Siglos XX-XXI* (pp. 138-168). UNACH-IEI, UNICACH-CESMECA.

Bolos, S. (coord.). (1995). *Actores sociales y demandas urbanas*. Universidad Iberoamericana-Plaza y Valdés.

Bolos, S. (1999). *La constitución de actores sociales y la política* (1a. ed.). Universidad Iberoamericana-Plaza y Valdés.

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>

Cárdenas Munguía, F. J. (2004). *Pequeños espacios abiertos de encuentro vecinal. Caso Colima-Villa de Álvarez*. Universidad de Colima.

Castellanos, A. (2008). Turismo, identidades y exclusión. Una mirada desde Oaxaca. En A. Castellanos y J. Machuca (comps.), *Turismo, identidades y exclusión* (pp. 143-181). Universidad Autónoma Metropolitana.

Castells, M. (1999). Paraísos comunales: identidad y sentido en la sociedad red. En M. Castells, *La era de la información. Economía, sociedad y cultura* (pp. 23-50). Siglo XXI.

Clichevsky, N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación*. CEPAL-ONU.

Delgado Salazar, R. (julio-diciembre de 2007). Los marcos de la acción colectiva y sus implicaciones culturales en la construcción de ciudadanía. *Universitas Humanística*, (64), 41-66. <http://www.scielo.org.co/pdf/unih/n64/n64a03.pdf>

Duhau, E. (2008). Los nuevos productores del espacio habitable. *Ciudades*, 20(79), 21-27. <https://biblat.unam.mx/es/revista/ciudades/articulo/los-nuevos-productores-del-espacio-habitable>

Duhau, E., Mogrovejo, N., y Salazar, C. (1998). Bienes colectivos y gestión vecinal en los conjuntos. En M. Schteingart y B. Graizbord (coords.), *Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México*

(pp. 183-339). El Colegio de México. <https://muse.jhu.edu/chapter/2587116>

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*. H. Cámara de Diputados de México LX Legislatura, SEDESOL, UAM, M. A. Porrúa. http://biblioteca.diputados.gob.mx/janium/bv/ce/scpd/LX/estud_urb.pdf

Esquivel Hernández, M. T., Paquette Vasasalli, C., Pedrotti, C., y Cervantes Uc, R. V. (2022). Grandes conjuntos de vivienda social deteriorados en México: el modelo de política habitacional como esencia del problema. Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT). (Artículo en prensa)

Fals-Borda, O. ([1979] 2009). *Cómo investigar la realidad para transformarla*. CLACSO. Siglo del Hombre Editores.

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*, 7(2), 63-90. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=419553524003>

Geisse, G., y Sabatini, F. (1981). *Pobreza urbana y medio ambiente: orientaciones metodológicas*. CEPAL-PNUMA.

Giddens, A. (1995). *La constitución de la sociedad*. Amorrortu.

Gómez Cruz, J. (2014). *Iniciativa local por un área verde al sur de la ciudad de San Cristóbal de Las Casas, Chiapas* [Tesis de Maestría en Desarrollo Local]. Universidad Autónoma de Chiapas, México.

Gómez Cruz, J. (2022). *Espacio habitacional y acción vecinal en la ciudad de San Cristóbal de Las Casas, Chiapas (1999-2012)* [Tesis doctoral en curso]. El Colegio Mexiquense, México.

Harvey, D. (1983). *Teorías, leyes y modelos en geografía*. Alianza Editorial.

Jaramillo, S. (2010). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Universidad de los Andes.

Kahneman, D. (2021). *Pensar rápido, pensar despacio*. Penguin Random House Grupo Editorial.

Lefebvre, H. ([1974] 2013). *La producción del espacio*. Capitán Swing Libros L.S.

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*. Instituto del Fondo de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Universidad Autónoma del Estado de México (UAEM).

Melucci, A. (2002). *Acción colectiva, vida cotidiana y democracia*. El Colegio de México.

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*,

(19), 131-151. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11501907>

Olson, M. (1985). *Auge y decadencia de las naciones*. Ariel Editorial.

Ostrom, E. (2011). *El gobierno de los bienes comunes. La evolución de las instituciones de acción colectiva*. UNAM.

Pedrotti, C. I. (2019). Gestión del espacio habitacional en la periferia: conjuntos urbanos, el caso de Zinacantepec, Estado de México. *Carta Económica Regional*, (124), 25-55. <https://doi.org/10.32870/cer.v0i124.7766>

Poteete, A., Janssen, M., y Ostrom, E. (2012). *Trabajar juntos*. UNAM, CEIICH, CRIM, FCPS, FE, IIEc, IIS, PUMA; IAS, CIDE, Col-san, CONABIO, CCMSS, FCE, UAM.

Puebla, C. (2002). *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en las políticas de vivienda en México*. El Colegio de México.

PUEC-UNAM. (2013). México, perfil del sector de la vivienda. En *Contexto: la política nacional de vivienda, 2000-2010* (pp. 25-44). ONU-Habitat; CONAVI; PUEC-UNAM.

Ramírez, J. (2002). Pluralismo teórico y metodologías combinadas para el análisis de la acción colectiva. En J. Durand (coord.), *Movimientos sociales. Desafíos teóricos y metodológicos* (pp. 69-90). Universidad de Guadalajara.

Ramírez, J. y Safa, P. (2011). Deterioro urbano y organización vecinal: el caso de la Asociación Vecinal Jardines del Sol. *Revista Espiral, Estudios sobre Estado y Sociedad*, 18(50), 255-290. <http://www.espiral.cucsh.udg.mx/index.php/EEES/article/view/1501/1308>

Ramírez Kuri, P. (2014). *Las disputas por la ciudad: espacio social y espacio público en contextos*

urbanos de Latinoamérica y Europa. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SE-DATU), Cámara de Diputados LXII Legislatura, Universidad Nacional Autónoma de México, Universidad Bauhaus de Alemania, Universidad Autónoma de Querétaro, M. A. Porrúa.

Ramírez Navarro, V., y Ramírez Navarro, M. (marzo de 2020). Evaluación y perspectivas de la política habitacional en México. *Revista Caribeña de Ciencias Sociales*, 1-30. <https://www.eumed.net/rev/caribe/2020/03/politica-habitacional-mexico.html>

Real Academia Española (RAE). (2021). Diccionario de la Lengua Española. <https://dle.rae.es/disputa>

Santos, M. (1990). *Por una geografía nueva*. Espasa Universidad.

Schteingart, M., y Graizbord, B. (1998). *Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México: La acción del Infonavit*. El Colegio de México.

Secretaría General de Gobierno del Estado de Chiapas. (1996). *Ley de Fraccionamientos para el Estado de Chiapas*. Periódico Oficial.

Stake, R. E. (1999). *Investigación con estudios de casos*. Morata.

Topalov, C. ([1978] 2006). *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. Cátedra de Sociología Urbana, Universidad de Buenos Aires.

Touraine, A. (1997). *¿Podremos vivir juntos? El destino del hombre en la aldea global*. Fondo de Cultura Económica.

Ziccardi, A. (2015). *Cómo viven los mexicanos. Análisis regional de las condiciones de habitabilidad de la vivienda*. UNAM.