



Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar, Ciudad de México, México.
ISSN 2707-2207 / ISSN 2707-2215 (en línea), julio-agosto 2026,
Volumen 10, Número 4.

https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v10i4

CONFLICTOS EN LA VIVIENDA, SERVICIOS Y MUNICIPALIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS EN EL ESTADO DE PUEBLA.

**CONFLICTS OVER HOUSING, UTILITIES, AND THE
MUNICIPALIZATION OF SUBDIVISIONS IN THE STATE OF
PUEBLA.**

Enrique Soto Arroyo

Centro Universitario Continental Cuc Pachuca de Soto, Hidalgo.

Conflictos en la vivienda, servicios y municipalización de fraccionamientos en el estado de Puebla.

Enrique Soto Arroyo¹

enriquesotoarr13@gmail.com

Licenciatura en Derecho - Centro Universitario Continental Cuc Pachuca de Soto, Hidalgo.

RESUMEN

El crecimiento urbano acelerado que ha experimentado el Estado de Puebla durante las últimas décadas ha propiciado el desarrollo de numerosos fraccionamientos habitacionales destinados a satisfacer la creciente demanda de vivienda, sin embargo, este fenómeno también ha generado conflictos relacionados con la prestación de servicios públicos, la regularización de los desarrollos urbanos y los procesos de municipalización de los fraccionamientos. La presente investigación tiene como finalidad analizar los principales conflictos jurídicos y sociales derivados de la municipalización de los fraccionamientos en el Estado de Puebla, así como la incidencia que dichos problemas tienen sobre el derecho humano a una vivienda digna reconocido por el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El estudio se desarrolló mediante una investigación documental y de campo, utilizando legislación vigente del Estado de Puebla, doctrina especializada y entrevistas realizadas a habitantes de diversos fraccionamientos, los resultados muestran que los principales conflictos se concentran en la deficiente prestación de servicios públicos municipales, principalmente agua potable, seguridad pública, alumbrado, pavimentación y recolección de residuos sólidos. Finalmente, se proponen diversas estrategias encaminadas a fortalecer la coordinación entre desarrolladores inmobiliarios y municipios, procurando garantizar el derecho de los ciudadanos a disfrutar de asentamientos humanos seguros, ordenados y sustentables.

Palabras clave: vivienda, municipalización, fraccionamientos, Puebla, servicios públicos, catastro, desarrollo urbano.

¹ Autor principal

Correspondencia: enriquesotoarr13@gmail.com

Conflicts Over Housing, Utilities, and the Municipalization of Subdivisions in the State of Puebla.

ABSTRACT

The accelerated urban growth experienced by the State of Puebla during the last decades has promoted the construction of numerous residential developments. However, this phenomenon has also generated legal and social conflicts concerning public services, urban development regulation, and the municipal incorporation of housing developments. This research analyzes the main legal conflicts associated with the municipalization of subdivisions in Puebla and their impact on the constitutional right to adequate housing. Through documentary legal research and field interviews, the study identifies deficiencies in water supply, public safety, street lighting, road maintenance, and waste collection as the principal concerns expressed by residents. The paper concludes by proposing legal and administrative measures to improve municipal governance and ensure the effective protection of the right to housing through coordinated action among municipalities, developers, and state authorities.

Keywords: housing, urban development, municipalization, Puebla, public services.

Artículo recibido 16 junio 2026

Aceptado para publicación: 22 julio 2026



INTRODUCCIÓN

El crecimiento urbano constituye uno de los fenómenos sociales más importantes del siglo XXI, en México, la expansión de las ciudades ha provocado la construcción masiva de fraccionamientos destinados a satisfacer la necesidad de vivienda derivada del incremento poblacional y del acceso al crédito hipotecario es por este tipo de situaciones es que elaboro el presente artículo académico en aras de poder entender a fondo los principales problemas y explicar a fondo de que trata mi tema denominado **CONFLICTOS EN LA VIVIENDA, SERVICIOS Y MUNICIPALIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS EN EL ESTADO DE PUEBLA.**

El Estado de Puebla no ha sido ajeno a este fenómeno, municipios como Puebla, San Andrés Cholula, San Pedro Cholula, Cuautlancingo, Amozoc, Huejotzingo, Atlixco y Tehuacán han experimentado un notable crecimiento urbano durante los últimos veinte años, impulsado principalmente por el desarrollo inmobiliario.

No obstante, el crecimiento urbano acelerado no siempre ha estado acompañado por una adecuada planeación territorial, en numerosos casos, los fraccionamientos fueron comercializados antes de que concluyeran los procedimientos administrativos para su entrega al municipio, ocasionando que miles de familias habiten desarrollos donde persisten problemas relacionados con la prestación de servicios públicos.

Entre los conflictos más frecuentes destacan LA FALTA DE SUMINISTRO CONSTANTE DE AGUA POTABLE, DEFICIENCIAS EN LOS SISTEMAS DE DRENAJE SANITARIO, ALUMBRADO PÚBLICO INSUFICIENTE, CALLES DETERIORADAS, INSEGURIDAD PÚBLICA Y CONTROVERSIAS SOBRE EL MANTENIMIENTO DE ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO URBANO.

Desde la perspectiva jurídica, la municipalización constituye el procedimiento mediante el cual el desarrollador entrega al municipio la infraestructura urbana construida para que éste asuma formalmente la prestación de los servicios públicos previstos en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.



Cuando dicho procedimiento no concluye oportunamente, se genera una situación de incertidumbre jurídica que afecta directamente a los habitantes del fraccionamiento, quienes desconocen si la responsabilidad corresponde al desarrollador inmobiliario o a la autoridad municipal.

Por ello, resulta indispensable analizar el marco jurídico que regula la municipalización de los fraccionamientos en el Estado de Puebla, identificando las principales problemáticas que enfrentan los ciudadanos y proponiendo mecanismos que permitan mejorar la coordinación institucional.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Durante los últimos años se ha observado un incremento significativo en las quejas ciudadanas relacionadas con la deficiente prestación de servicios públicos en diversos fraccionamientos del Estado de Puebla.

En numerosos casos, los municipios manifiestan que aún no han recibido formalmente la infraestructura urbana por parte del desarrollador inmobiliario, mientras que las empresas constructoras sostienen haber cumplido con las obligaciones previstas en las autorizaciones de desarrollo urbano.

Como consecuencia, los habitantes enfrentan dificultades para acceder a servicios públicos esenciales, particularmente:

- Agua potable.
- Seguridad pública.
- Alumbrado público.
- Recolección de basura.
- Pavimentación.
- Mantenimiento de áreas verdes.
- Drenaje sanitario.
- Nomenclatura y señalización.

La ausencia de claridad respecto de las obligaciones de cada autoridad genera conflictos administrativos que repercuten directamente sobre la calidad de vida de los ciudadanos.

Asimismo, la insuficiente coordinación entre el Gobierno del Estado, los municipios y los desarrolladores inmobiliarios ha ocasionado retrasos importantes en los procedimientos de entrega-

recepción de los fraccionamientos, afectando el ejercicio efectivo del derecho humano a una vivienda adecuada.

JUSTIFICACIÓN

La presente investigación posee relevancia jurídica, social y administrativa debido a que analiza uno de los problemas urbanos más frecuentes en el Estado de Puebla que es el estado donde radico actualmente. Desde una perspectiva jurídica, el estudio permite identificar las obligaciones legales de los desarrolladores inmobiliarios y de las autoridades municipales durante el procedimiento de municipalización.

En el ámbito social, la investigación evidencia cómo las deficiencias en la prestación de servicios públicos repercuten directamente en la calidad de vida de miles de familias poblanas.

Por otra parte, el trabajo busca aportar propuestas que fortalezcan los mecanismos de coordinación institucional y reduzcan los conflictos derivados de la entrega de fraccionamientos.

Finalmente, la investigación contribuye al estudio del derecho urbanístico mexicano, disciplina que ha adquirido especial importancia ante el crecimiento constante de las ciudades.

OBJETIVO GENERAL

Analizar los principales conflictos jurídicos y sociales relacionados con la municipalización de fraccionamientos en el Estado de Puebla y su impacto en la prestación de los servicios públicos municipales.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Examinar el marco jurídico aplicable a la municipalización de fraccionamientos en Puebla.
- Identificar los principales conflictos que enfrentan los habitantes.
- Analizar la responsabilidad de los desarrolladores inmobiliarios.
- Examinar las obligaciones constitucionales de los municipios.
- Formular propuestas que mejoren los procedimientos administrativos.

HIPÓTESIS

La insuficiente coordinación entre desarrolladores inmobiliarios y autoridades municipales, aunada a deficiencias en la supervisión de los procesos de entrega-recepción de los fraccionamientos, constituye

una de las principales causas de los conflictos relacionados con la prestación de servicios públicos en el Estado de Puebla.

PARTE II

MARCO TEÓRICO Y MARCO JURÍDICO

I. EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA ADECUADA

La vivienda constituye uno de los derechos humanos fundamentales reconocidos tanto por el orden jurídico mexicano como por diversos instrumentos internacionales. No se limita únicamente a la posesión de un inmueble, sino que comprende el acceso a servicios básicos, infraestructura urbana, seguridad, salubridad y un entorno que permita el desarrollo integral de las personas.

El artículo 4.º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce que toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, imponiendo al Estado la obligación de establecer mecanismos que garanticen su cumplimiento.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el derecho a la vivienda no se satisface únicamente con la entrega de un inmueble, sino que comprende condiciones materiales que permitan una vida adecuada, entre ellas el acceso al agua potable, drenaje, energía eléctrica, vialidades y servicios públicos eficientes.

En el ámbito internacional, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales establece que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, entendida como aquella que reúna condiciones de habitabilidad, disponibilidad de servicios, seguridad jurídica de la tenencia y acceso a infraestructura.

En consecuencia, los desarrollos habitacionales deben garantizar no sólo la construcción física de las viviendas, sino también la disponibilidad de los servicios públicos indispensables para una vida digna.

II. EL CRECIMIENTO URBANO EN EL ESTADO DE PUEBLA

Durante las últimas dos décadas, Puebla ha experimentado uno de los mayores crecimientos inmobiliarios del país.

El desarrollo industrial, el incremento poblacional y la expansión de la zona metropolitana impulsaron la construcción de cientos de fraccionamientos en municipios como:

- Puebla.



- San Andrés Cholula.
- San Pedro Cholula.
- Cuautlancingo.
- Coronango.
- Amozoc.
- Huejotzingo.
- Atlixco.
- Tehuacán.

Esta expansión urbana ha permitido atender parte de la demanda de vivienda; sin embargo, también ha evidenciado deficiencias en la planeación territorial y en los procedimientos de entrega de infraestructura a los municipios.

Uno de los principales problemas consiste en que numerosos fraccionamientos son ocupados por las familias antes de concluir formalmente el proceso de municipalización, situación que genera incertidumbre respecto de quién debe prestar los servicios públicos.

III. CONCEPTO DE MUNICIPALIZACIÓN

La municipalización constituye el procedimiento administrativo mediante el cual el desarrollador inmobiliario entrega al municipio la infraestructura urbana construida dentro del fraccionamiento para que éste asuma formalmente la prestación de los servicios públicos.

Entre las obras que normalmente son entregadas destacan:

- Calles.
- Banquetas.
- Guarniciones.
- Alumbrado público.
- Redes hidráulicas.
- Drenaje sanitario.
- Áreas verdes.
- Parques.
- Equipamiento urbano.



Una vez concluido el procedimiento de entrega-recepción, corresponde al municipio conservar dicha infraestructura conforme a las facultades previstas en el artículo 115 constitucional.

Sin embargo, cuando el procedimiento permanece inconcluso, suelen generarse conflictos entre vecinos, constructoras y autoridades municipales.

IV. MARCO CONSTITUCIONAL

ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

El artículo 115 representa el fundamento jurídico de la administración municipal en México.

Dicho precepto establece que corresponde a los municipios prestar directamente los servicios públicos relacionados con:

- Agua potable.
- Drenaje.
- Alcantarillado.
- Tratamiento de aguas residuales.
- Alumbrado público.
- Limpia.
- Recolección de residuos.
- Mercados.
- Panteones.
- Calles.
- Parques.
- Jardines.
- Seguridad pública.

No obstante, para que el municipio asuma plenamente dichas responsabilidades resulta indispensable que el fraccionamiento haya sido entregado conforme al procedimiento establecido en la legislación estatal.

En caso contrario, frecuentemente surgen conflictos sobre quién debe reparar fugas de agua, rehabilitar calles o brindar mantenimiento al alumbrado público.

V. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA

La Constitución local desarrolla las bases de organización municipal previstas por la Constitución Federal.

Reconoce la autonomía municipal para administrar su patrimonio y prestar los servicios públicos de su competencia.

Asimismo, establece la obligación de procurar un desarrollo urbano ordenado, sustentable y respetuoso de los derechos humanos.

Desde esta perspectiva, la municipalización no constituye únicamente un procedimiento administrativo, sino un mecanismo destinado a garantizar que los habitantes reciban servicios públicos permanentes.

VI. LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE PUEBLA

Esta ley representa el principal ordenamiento jurídico que regula el desarrollo urbano en la entidad.

Entre sus objetivos destacan:

- Regular el crecimiento ordenado de las ciudades.
- Garantizar la adecuada planeación territorial.
- Establecer requisitos para la autorización de fraccionamientos.
- Regular la entrega de infraestructura urbana.
- Proteger el interés público en materia de asentamientos humanos.

La legislación establece que los desarrolladores inmobiliarios deben construir la infraestructura urbana conforme a las especificaciones técnicas autorizadas por las autoridades competentes.

Asimismo, prevé que, antes de la municipalización, las obras deberán cumplir con las normas técnicas correspondientes y encontrarse en condiciones adecuadas para su operación.

Cuando dichas condiciones no se cumplen, el municipio puede negarse a recibir la infraestructura hasta que el desarrollador subsane las deficiencias detectadas.

VII. LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE PUEBLA

La Ley de Catastro constituye un instrumento indispensable para la adecuada administración territorial.

El catastro permite identificar:

- Predios.



- Propietarios.
- Valor catastral.
- Uso del suelo.
- Infraestructura existente.
- Información geográfica.

En materia de fraccionamientos, la actualización catastral facilita:

- La incorporación de nuevas viviendas al padrón municipal.
- La correcta determinación del impuesto predial.
- La planeación de servicios públicos.
- La identificación de áreas de donación.

Sin una adecuada actualización catastral resulta difícil para los municipios planear inversiones destinadas al mantenimiento de infraestructura urbana.

VIII. LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE PUEBLA

La Ley Orgánica Municipal desarrolla las atribuciones de los Ayuntamientos en materia administrativa.

Entre sus principales obligaciones destacan:

- Administrar el patrimonio municipal.
- Prestar servicios públicos.
- Conservar calles.
- Mantener parques.
- Brindar seguridad pública.
- Administrar el alumbrado.
- Coordinar la protección civil.
- Garantizar el desarrollo urbano.

Asimismo, establece mecanismos de coordinación entre las dependencias municipales encargadas del desarrollo urbano, obras públicas, catastro y servicios públicos.

No obstante, en la práctica existen municipios que enfrentan limitaciones presupuestales para asumir el mantenimiento de nuevos desarrollos habitacionales.



IX. PRINCIPALES CONFLICTOS DERIVADOS DE LA MUNICIPALIZACIÓN

Del análisis jurídico y administrativo pueden identificarse diversos conflictos recurrentes:

Agua potable

Es uno de los problemas más frecuentes.

En diversos fraccionamientos existen deficiencias en el suministro, baja presión o interrupciones constantes del servicio.

Cuando el sistema hidráulico aún no ha sido entregado al municipio, suele existir incertidumbre respecto de quién debe realizar las reparaciones.

Alumbrado público

Es común encontrar luminarias fuera de servicio debido a que aún no existe entrega formal de la infraestructura eléctrica.

Ello incrementa la percepción de inseguridad entre los habitantes.

Seguridad pública

Aunque constitucionalmente corresponde al municipio brindar seguridad, algunos desarrollos privados mantienen sistemas propios de vigilancia mientras concluye la municipalización.

Ello genera diferencias importantes entre fraccionamientos ya municipalizados y aquellos que permanecen bajo administración privada.

Pavimentación

Diversas calles presentan deterioro prematuro debido a deficiencias constructivas o a la falta de mantenimiento.

Mientras no exista entrega oficial, los municipios generalmente no realizan reparaciones mayores.

Áreas verdes

En algunos desarrollos existe incertidumbre respecto del mantenimiento de parques y jardines.

La falta de claridad administrativa provoca abandono de espacios públicos.

PARTE III METODOLOGÍA, TRABAJO DE CAMPO Y ANÁLISIS DE RESULTADOS

X. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación se desarrolló bajo un ENFOQUE MIXTO, al combinar el análisis jurídico-documental con un estudio de campo realizado mediante entrevistas semiestructuradas a habitantes de diversos fraccionamientos del Estado de Puebla.

El diseño de la investigación fue DESCRIPTIVO Y ANALÍTICO, ya que tuvo como propósito identificar los principales conflictos relacionados con la municipalización de los fraccionamientos y la prestación de los servicios públicos municipales, así como analizar la normativa estatal que regula dichas materias.

Para el desarrollo del marco jurídico se consultó la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, la Ley de Catastro del Estado de Puebla, la Ley Orgánica Municipal del Estado de Puebla, doctrina especializada y criterios emitidos por órganos jurisdiccionales.

Como complemento del análisis documental, se realizaron entrevistas a habitantes de distintos fraccionamientos del Estado de Puebla, con la finalidad de conocer las problemáticas que enfrentan cotidianamente respecto a la prestación de los servicios públicos.

XI. INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

El instrumento utilizado consistió en una entrevista semiestructurada integrada por las siguientes preguntas:

1. ¿Desde cuándo habita el fraccionamiento?
2. ¿Considera que los servicios públicos son adecuados?
3. ¿Cuál es el principal problema que enfrenta actualmente su colonia?
4. ¿Considera que el Ayuntamiento atiende oportunamente las necesidades del fraccionamiento?
5. ¿Qué propondría para mejorar la calidad de vida de los habitantes?

Las respuestas obtenidas permitieron identificar coincidencias respecto a las principales necesidades de la población y contrastarlas con las obligaciones previstas en la legislación estatal y municipal.



XII. RESULTADOS DEL TRABAJO DE CAMPO

Las entrevistas reflejan que, si bien cada fraccionamiento presenta características particulares, existen problemáticas comunes que afectan el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda adecuada.

Entrevista 1

Nombre: Marco Antonio Pérez

Edad: 45 años

Marco Antonio Pérez manifestó que el problema más importante del fraccionamiento donde reside es el abastecimiento de agua potable.

Durante la entrevista señaló que el suministro no siempre es continuo y que, en determinadas temporadas, la presión disminuye considerablemente, afectando las actividades diarias de las familias.

Asimismo, indicó que algunos vecinos han tenido que adquirir agua mediante pipas particulares, generando gastos extraordinarios que impactan la economía familiar.

Su testimonio evidencia la importancia de fortalecer la infraestructura hidráulica antes de concluir los procesos de municipalización.

Entrevista 2

Nombre: Félix Galicia Pérez

Edad: 23 años

El entrevistado manifestó que la principal preocupación de los habitantes del fraccionamiento es la seguridad pública.

Refirió que la presencia de patrullajes es insuficiente y que los vecinos han organizado grupos de comunicación mediante aplicaciones móviles para reportar situaciones de riesgo.

A juicio del entrevistado, el Ayuntamiento debe incrementar la vigilancia preventiva y fortalecer la coordinación entre la policía municipal y los comités vecinales.

XIII. ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS

Las entrevistas realizadas permiten identificar dos problemas prioritarios:

- Deficiencias en el suministro de agua potable.
- Percepción de inseguridad.

Ambas problemáticas guardan estrecha relación con las obligaciones constitucionales previstas en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que atribuye a los municipios la prestación de servicios públicos esenciales.

En el caso del agua potable, la insuficiencia del servicio puede obedecer a diversos factores, entre ellos la falta de capacidad hidráulica, el crecimiento acelerado de los desarrollos habitacionales o la ausencia de una adecuada coordinación entre organismos operadores y autoridades municipales.

Respecto a la seguridad pública, la percepción ciudadana refleja la necesidad de fortalecer las estrategias preventivas mediante patrullajes permanentes, iluminación adecuada de las vialidades y participación comunitaria.

Los testimonios obtenidos coinciden con diversos estudios sobre desarrollo urbano en México, los cuales señalan que la expansión inmobiliaria suele superar la capacidad operativa de los municipios para proporcionar servicios públicos de calidad.

XIV. DISCUSIÓN

Los resultados obtenidos permiten advertir que la municipalización de los fraccionamientos no constituye únicamente un procedimiento administrativo, sino un elemento determinante para garantizar el acceso efectivo a los servicios públicos.

Cuando un fraccionamiento no ha sido recibido formalmente por el Ayuntamiento, los habitantes frecuentemente enfrentan incertidumbre respecto de la autoridad responsable del mantenimiento de la infraestructura urbana.

Esta situación provoca retrasos en la reparación de fugas de agua potable, mantenimiento del alumbrado público, rehabilitación de calles y atención de áreas verdes.

Desde una perspectiva jurídica, ello representa un desafío para el cumplimiento del derecho humano a una vivienda adecuada, reconocido tanto por la Constitución mexicana como por diversos instrumentos internacionales.

Asimismo, la investigación evidencia que el crecimiento urbano debe ir acompañado de una planeación territorial eficiente que permita a los municipios asumir gradualmente las nuevas cargas financieras derivadas del mantenimiento de infraestructura.

XV. PROPUESTAS DE MEJORA

Con base en el análisis realizado, se proponen las siguientes acciones:

1. Fortalecer los procedimientos de entrega-recepción de fraccionamientos, estableciendo plazos máximos para que las autoridades municipales resuelvan sobre la recepción de la infraestructura.
2. Crear un registro público estatal de fraccionamientos, que permita conocer el estado jurídico de cada desarrollo habitacional, el avance de su municipalización y las obligaciones pendientes del desarrollador.
3. Modernizar el sistema catastral, incorporando herramientas digitales y sistemas de información geográfica para mejorar la planeación urbana y la actualización del padrón inmobiliario.
4. Incrementar la coordinación entre municipios y organismos operadores de agua potable, con el fin de garantizar un suministro continuo y de calidad.
5. Fortalecer las políticas de seguridad pública, mediante mayor presencia policial, instalación de cámaras de videovigilancia, recuperación de espacios públicos y programas de participación ciudadana.
6. Impulsar reformas a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, que agilicen los procedimientos de municipalización y establezcan mecanismos de supervisión más estrictos para los desarrolladores inmobiliarios.

PARTE IV PROPUESTAS, CONCLUSIONES Y BIBLIOGRAFÍA

XVI. PROPUESTAS DE REFORMA AL MARCO JURÍDICO DEL ESTADO DE PUEBLA

Derivado del análisis efectuado durante la presente investigación, se considera pertinente impulsar diversas reformas legales que permitan fortalecer el proceso de municipalización de los fraccionamientos y garantizar el derecho de los ciudadanos a recibir servicios públicos de calidad.

1. Reforma a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla

Se propone establecer un plazo máximo para que los Ayuntamientos resuelvan los procedimientos de entrega-recepción de los fraccionamientos, evitando que éstos permanezcan durante años en una situación de incertidumbre jurídica.

Asimismo, resulta conveniente establecer la obligación de realizar inspecciones técnicas periódicas durante la construcción de la infraestructura urbana, verificando el cumplimiento de las especificaciones autorizadas.



2. Fortalecimiento del Catastro Estatal

La actualización permanente del padrón catastral permitirá conocer con precisión el crecimiento urbano del Estado.

Ello facilitará la planeación presupuestaria de los municipios y permitirá una mejor distribución de recursos destinados al mantenimiento de infraestructura.

Además, un sistema catastral moderno favorece la recaudación del impuesto predial y proporciona certeza jurídica respecto de los bienes inmuebles.

3. Creación de un Registro Estatal de Fraccionamientos

Se propone la creación de una plataforma pública administrada por el Gobierno del Estado donde cualquier ciudadano pueda consultar:

- Nombre del fraccionamiento.
- Municipio.
- Fecha de autorización.
- Empresa desarrolladora.
- Estado del procedimiento de municipalización.
- Infraestructura pendiente por entregar.
- Áreas de donación.
- Autoridad responsable.

Esta medida fortalecería la transparencia y permitiría a los adquirentes conocer la autoridad estatal debería implementar auditorías técnicas periódicas durante la ejecución de los proyectos inmobiliarios para verificar que las obras cumplan la situación jurídica del desarrollo habitacional antes de comprar una vivienda.

4. Supervisión permanente de los desarrolladores inmobiliarios

La autoridad estatal debería implementar auditorías técnicas periódicas durante la ejecución de los proyectos inmobiliarios para verificar que las obras cumplan con los estándares de calidad previstos en la legislación.

Ello disminuiría considerablemente las controversias posteriores relacionadas con la recepción de infraestructura.



5. Participación ciudadana

La integración de comités vecinales durante el procedimiento de municipalización permitiría que los habitantes participaran activamente en la supervisión de las obras y en la detección temprana de deficiencias.

La participación social constituye uno de los mecanismos más eficaces para fortalecer la gobernanza urbana.

XVII. REFLEXIÓN JURÍDICA

El análisis desarrollado demuestra que la municipalización constituye mucho más que un procedimiento administrativo.

En realidad, representa un mecanismo mediante el cual el Estado garantiza diversos derechos humanos, entre ellos:

- Derecho a la vivienda adecuada.
- Derecho al agua.
- Derecho a la seguridad pública.
- Derecho a un medio ambiente sano.
- Derecho a la movilidad.
- Derecho al desarrollo urbano ordenado.

Cuando dicho procedimiento presenta retrasos o deficiencias, los habitantes experimentan consecuencias directas en su calidad de vida.

En consecuencia, resulta indispensable fortalecer la coordinación entre autoridades estatales, municipios y desarrolladores inmobiliarios para evitar que los conflictos administrativos se traduzcan en afectaciones para la ciudadanía.

XVIII. CONCLUSIONES

La presente investigación permitió identificar que el acelerado crecimiento urbano registrado en el Estado de Puebla durante las últimas décadas ha generado importantes desafíos para la administración pública municipal, particularmente en materia de municipalización de fraccionamientos y prestación de servicios públicos ya que lo he vivido desde hace varios años ya que el lugar en el que radico es XICOTEPEC estado de Puebla y soy testigo de este tipo de situaciones.



El análisis del marco jurídico evidencia que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, la Ley Orgánica Municipal del Estado de Puebla y la Ley de Catastro del Estado de Puebla establecen un conjunto de obligaciones encaminadas a garantizar un desarrollo urbano ordenado, no obstante, la eficacia de dichas disposiciones depende de su correcta aplicación por parte de las autoridades competentes.

Las entrevistas realizadas permitieron conocer la percepción de los habitantes respecto de los problemas que enfrentan en su vida cotidiana, Marco Antonio Pérez señaló como principal preocupación las deficiencias en el suministro de agua potable, mientras que Félix Galicia Pérez destacó la necesidad de fortalecer la seguridad pública. Ambos testimonios reflejan que los servicios públicos continúan siendo una de las principales demandas sociales en diversos fraccionamientos del Estado de Puebla.

La investigación también pone de manifiesto que la falta de coordinación entre desarrolladores inmobiliarios y Ayuntamientos ocasiona retrasos en la entrega-recepción de infraestructura, generando incertidumbre sobre la autoridad responsable del mantenimiento de calles, redes hidráulicas, alumbrado público, áreas verdes y demás bienes de uso común.

Finalmente, manifiesto que, mediante el presente trabajo, realizó un análisis jurídico y social de los principales conflictos relacionados con la vivienda, la prestación de servicios públicos y la municipalización de fraccionamientos en el Estado de Puebla, este estudio surge del interés por examinar la realidad urbana de la entidad y aportar propuestas que contribuyan al fortalecimiento de las instituciones municipales, la mejora de la planeación territorial y la protección efectiva del derecho humano a una vivienda adecuada, se concluye que la modernización del marco jurídico, la transparencia en los procedimientos administrativos y la participación ciudadana son elementos indispensables para lograr un desarrollo urbano sostenible que responda a las necesidades actuales y futuras de la población poblana.

BIBLIOGRAFÍA

Legislación

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla.



- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.
- Ley de Catastro del Estado de Puebla.
- Ley Orgánica Municipal del Estado de Puebla.
- Ley de Agua para el Estado de Puebla.
- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

Libros

- Acosta Romero, M. (2019). Derecho Administrativo. Porrúa.
- Burgoa Orihuela, I. (2020). Derecho Constitucional Mexicano. Porrúa.
- Carbonell, M. (2021). Los Derechos Fundamentales en México. Tirant lo Blanch.
- Fernández Ruiz, J. (2018). Derecho Municipal Mexicano. Porrúa.
- Fix-Zamudio, H., & Valencia Carmona, S. (2019). Derecho Constitucional Mexicano y Comparado. Porrúa.
- García Máyne, E. (2017). Introducción al Estudio del Derecho. Porrúa.

Instrumentos internacionales

- Organización de las Naciones Unidas. (1966). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.
- Organización de las Naciones Unidas. (2016). Nueva Agenda Urbana (Hábitat III).

