

**Alumno:** Elias Javier Bravo Pérez

**Carrera:** Arquitectura

**Grado:** 8vo Cuatrimestre

**Materia:** Seminario de Tesis

## **Corrupción en el desarrollo urbano de Comitán: Fraccionamientos y centro histórico.**

### **Planteamiento del problema.**

El crecimiento desmedido de la población en las grandes ciudades del mundo ha protagonizado una problemática social, principalmente en el uso inadecuado de espacios que, por años, nuestros antepasados trataron de conservar, no obstante, el principal responsable es el hombre. Expertos estiman que alrededor del 56% de la población, es decir unos 4400 millones de habitantes, se encuentran en las ciudades, y esta tendencia podría redoblar para el 2050, en la que 7 de cada 10 personas vivirá en ellas.

Si la urbanización, la conservación de los centros históricos y el crecimiento de las grandes ciudades se gestiona adecuadamente, puede contribuir al crecimiento sostenible, con el aumento de una buena productividad e innovación responsable.

En México, el ritmo y la magnitud de la urbanización plantea grandes desafíos. Las ciudades son el crisol de nuestro mestizaje, y sus centros históricos el asiento de los poderes políticos, religiosos y culturales, además del principal espacio de convivencia ciudadana.

Nuestro país también atraviesa un acelerado y desordenado crecimiento urbano característico de las últimas décadas, aunado a la corrupción de las grandes dependencias federales que deberían hacer respetar los lineamientos que marca la ley. Nuestros centros históricos experimentan un visible abandono y daños en su arquitectura, así como una degradación y desaprovechamiento de la infraestructura colonial y los servicios que les son característicos.

“En la ciudad de Comitán de Domínguez, Chiapas, el daño a su centro histórico es notable y está a la vista de todos. En este sentido, el crecimiento ilegal de fraccionamientos ha provocado una incorrecta urbanización, en la que solo unos

cuantos son los beneficiados, y el pueblo es quien tiene que solventar los servicios básicos de estos lugares que no debieron ser autorizados.”

Este proyecto de investigación buscará exhibir lo bueno, lo malo y lo que nunca debió ocurrir en la urbanización de Comitán, pero, además, promover una gestión orientada a la preservación de nuestros espacios, conservación y revitalización de las mismas, mediante una guía donde se plasmen las acciones de los tres sectores de gobierno que están involucrados y un análisis ciudadano que permita conocer como nos afecta que la urbanización sea inadecuada.

Además, se presentará como instrumento de planeación para orientar a las acciones, considerando la participación ciudadana en la formulación y puesta en marcha de lo que marca la ley.

## Objetivos

### Generales

A fin de contribuir a mejores espacios funcionales, legales y que se respeten los lineamientos de construcción, esta aportación busca documentar porqué Comitán merece tener fraccionamientos legalmente establecidos, en el que se evidencie las responsabilidades de los Ayuntamientos Municipales, mediante la dirección de Desarrollo Urbano.

Esto con el fin de que quede prueba de los graves efectos y daños que ha ocasionado una mala urbanización, mayor gasto público a fraccionamientos clandestinos que nunca debieron ser permitidos y el daño a nuestro centro histórico de Comitán.

### Específico

Exhibir mediante documentos, pruebas y entrevistas con usuarios, las anomalías presentadas previas, durante y post construcción de espacios ilegales, que al final de cuentas terminan siendo espacios inhabitables, sin servicios básicos y mucho menos una infraestructura ideal.

Aportar pruebas que evidencien los daños ocasionados al centro histórico de Comitán con la finalidad de no volver a repetirlo y preservar el patrimonio tangible de las y los comitecos.

Concientizar al gremio empresarial y constructor, respecto al uso de espacios actualmente no utilizados dentro de la ciudad, que cuentan con servicios básicos, con ello mejorando la imagen urbana.

Promover que quienes ostenten cargos en la dependencia de Desarrollo Urbano de Comitán, sean arquitectos o ingenieros con experiencia y buen historial, no personas improvisadas que solo busquen su propio beneficio.

Determinar que empresas fueron las encargadas de realizar la construcción de espacios habitacionales que nunca cumplieron con el reglamento de construcción, al tiempo de realizar un análisis de quienes promueven la venta de terrenos simulados como “campestres”.

Presentar un informe ante las autoridades correspondientes en turno, con las diversas anomalías documentadas, a fin de que quede como un antecedente de los hechos.

## Justificación

El siguiente análisis es necesario para demostrar desde un punto de vista ciudadano, las graves afectaciones y lo que implica, que no se cumpla un reglamento de construcción, pero, además, exhortar a que sí las cosas se han hecho mal, tratar de remediarlas dependiendo el impacto negativo que se haya provocado.

Esto servirá además para que quienes ocupen un cargo en la dirección de desarrollo urbano municipal, sepan que existe un antecedente de lo que no se ha respetado, y que, si sus antecesores fueron los responsables, no repetirlo y tampoco solaparlo.

El resultado de esta investigación busca que el beneficiado siempre sea el ciudadano, el medio ambiente y en cuanto al centro histórico de Comitán, que se promueva el cuidado de estos espacios que son patrimonio de las y los comitecos, pues durante los últimos años se han registrado diversas anomalías.

Exhortaremos a la sociedad que busca comprar una propiedad en Comitán, que no adquieran lotes en fraccionamientos que no cuenten con los servicios básicos y que no cumplen los lineamientos de habitabilidad.

Esto también buscará que los nuevos fraccionamientos que cumplan y que comprueben tener todo en orden, otorguen las áreas de donaciones necesarias que marca la ley de acuerdo al porcentaje de espacio que sea para venta.

Con esta investigación, se definen aspectos negativos y dificultades o diferencias entre “lo que es” y “lo que debe ser”, pues los fraccionamientos que fueron otorgados en la ilegalidad, difícilmente lograrán ser municipalizados, lo que implica que las autoridades locales se declaran imposibilitados para realizar inversiones con recursos públicos para resolver los problemas antes mencionados.

Esta investigación está orientada hacia las malas prácticas que durante años se han venido realizando en la ciudad, y que están a la vista de todos, sin embargo, nadie ha querido estudiar o evidenciar, por lo que existe muy poca información de este tema.

Será trascendental conocer que en Comitán hay varios lugares que se llegaron a establecer en zonas no aptas para construir, pero que también, se informe a la sociedad con información transparente, los resultados que logremos aportar con nuestra investigación.

Podríamos convertirnos en pioneros de una investigación local que aporte evidencia y que promueva no caer en las malas prácticas de urbanización.

## Hipótesis

En el transcurso de los últimos años la actividad de la construcción de fraccionamientos en Comitán se ha visto plagada de irregularidades, por lo que es necesario contar con una metodología específica que permita con mayor precisión establecer un factor que obligue a las instancias a respetar todos los lineamientos de construcción.

Hipótesis: El análisis comprobable y documentado de las irregularidades en la construcción de espacios habitacionales, que no hayan cumplido con las normas establecidas, serán difundidas con la finalidad de garantizar que, en un futuro no se permitan las construcciones que no cumplan con el reglamento.

Unidad de análisis: irregularidades en la construcción de fraccionamientos de Comitán.

Variable dependiente: Contar con un expediente que compruebe el impacto negativo que afecta a los usuarios de los espacios habitacionales, cuyas empresas inmobiliarias, no cumplieron el reglamento de construcción y que les sea de utilidad, pues será información confiable para futuros compradores de estos espacios.

Variable independiente: Es el área de desarrollo urbano local la encargada de verificar y confirmar que todas esas nuevas construcciones se hagan cumpliendo con lo que marca la ley, por lo que son ellos los responsables de lo que se realice bien o no. Si los encargados de respetar los lineamientos hacen su trabajo correctamente, el beneficio será colectivo ya que evitará negatividad en la urbanización de Comitán.

**Tipo de estudio.**

Este proyecto de investigación es con un enfoque **cualitativo** porque adopta una perspectiva de investigación hacia el área de Desarrollo Urbano de la ciudad de Comitán, sobre el proceso de normatividad en la construcción, dejando a un lado los números y enfocándose a comprender el sentir de los usuarios.

Este estudio también tiene la tendencia de ser **descriptiva**, debido a que contará con una teoría fundamentada sobre los antecedentes en las construcciones de los fraccionamientos en la ciudad, los datos actuales y características de los espacios que no cumplan con el reglamento.

### **Diseño de Investigación**

El enfoque de la investigación es cualitativo. Por esta razón no es necesario realizar una investigación experimental pero sí una de campo en la que se comprenda los diversos puntos de vista de los usuarios en los fraccionamientos de Comitán.

Además, como el objetivo de este proyecto es realizar una propuesta para la implementación de mejoras en el desarrollo urbano de la ciudad, el estudio no pretende manipular variables para analizar las consecuencias de esta acción.

El análisis por parte del investigador será de manera natural o sea observar las variables en su contexto actual donde exista o no corrupción en la construcción. Se pretende realizar una investigación observacional debido a que estas investigaciones solamente recolectan datos en un solo momento y tiempo único.

### **Población y muestra.**

El estudio se llevará a cabo con habitantes de espacios habitacionales en el lado poniente y oriente de la ciudad de Comitán, se realizará con los vecinos que por años han ocupado estos lugares. Es decir, recolectaremos información de primera mano con ellos. Posteriormente se consensará al personal de Desarrollo Urbano vigente.

El tipo de muestra será a conveniencia, hasta obtener el porcentaje deseado entre quienes participen en la recolección de datos. De manera deliberada, se seleccionará la muestra con base a los resultados obtenidos.

De acuerdo con el trabajo de investigación, el proyecto documentará estadísticamente casos con las anomalías presentes en las construcciones de Comitán, con el que lograremos obtener información comprobable de estos hechos.

## Tabla de recopilación de casos

Numero de caso	Tipo	Ubicación.	Tipo de anomalía	Involucrados.
Caso 1	Fracc. Manuel Velasco	Carretera Comitán – Las Margaritas km2.	Hundimiento de suelo e inundaciones.	Constructora ARKASA y autorizó Dirección de Desarrollo Urbano 2002.
Caso 2	Fracc. S/N (Actualmente abandonado)	Entre Concepción Bella Vista y Col. Popular	No cumple con normativa de calles, y sin nomenclatura oficial.	Empresa tuxtleca encargada de la obra, y Desarrollo Urbano autorizó su construcción en el 2014.
Caso 3	Fracc. “ecológico”	Carretera al Polideportivo	No cuenta con ningún tipo de servicio básico.	Previa autorización de autoridades municipales e intervención de una org.

Nota: Cada caso incluye documentos que prueban la violación de reglas y normas de construcción.