

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO  
FACULTAD ARQUITECTURA AUTOGOBIERNO**

161  
2 ej

**fallas de la construcción y vicios ocultos en viviendas  
de interés social. el caso de la unidad habitacional  
lomas de plateros mixcoac 1ª etapa.**

**TESIS DE LICENCIATURA QUE PARA OPTAR  
POR EL GRADO DE ARQUITECTO PRESENTA**

**MA GUADALUPE LOMAS MALDONADO**

**MEXICO D.F.  
1 9 8 5**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## I N D I C E

PROLOGO	3
1. PRESENTACION DEL CASO TIPICO	9
1.1 La Vivienda	9
1.2 La Vivienda de Interés Social y el Programa Financiero de Vivienda	21
2. EL PROBLEMA HABITACIONAL DE LA UNIDAD LOMAS DE PLATEROS (1973-1976)	41
2.1 Situación general de crisis en la Unidad Plateros (1973)	42
2.2 El problema de la vivienda en la Unidad Plateros	44
2.2.1 Legalización de los terrenos	44
2.2.2 Vicios ocultos y fallas de construcción en Edificios, Departamentos y Areas comunes	47
2.2.3 Mantenimiento y conservación del Conjunto	69
2.2.4 El problema de los adeudos de los Condóminos	69
3. LA ORGANIZACION DE LOS CONDOMINOS	74
3.1 Formación de la Cooperativa y del Consejo de Defensa. Rechazo de la Administración del Mantenimiento. Surgimiento del Pliego Petitorio	75
3.2 Los Condóminos ante las autoridades	78
3.3 La lucha de Plateros en alianza con la lucha de otras zonas habitacionales, por sus demandas comunes de vivienda. El Congreso de Colonias.	78
3.4 Ultimo recurso, los Condóminos defienden sus departamentos de los lanzamientos y enfrentan la violencia de las autoridades	79

4. DESCRIPCION Y ANALISIS FISICO DE LA UNIDAD HABITACIONAL LOMAS DE PLATEROS	81
4.1 Descripción física de las construcciones. Edificios y Departamentos - Tipo.	81
4.2 Descripción física del Conjunto. Areas comunes.	106
4.3 Infraestructura social del Conjunto.	111
4.4 Aspectos particulares de la vivienda. División y Distribución, Servicios.	125
5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	131
5.1 Particulares	134
5.2 Generales	137
6. TEXTOS CONSULTADOS O CITADOS	145
7. APENDICE	152
7.1 Recopilación de documentos y comentarios.	152

PROLOGO

El objeto de estudio del presente trabajo será el análisis de los vicios ocultos y la fallas de construcción en la Unidad Habitacional Lomas de Plateros Mixcoac, producto del Programa Financiero de Vivienda, creado por el Gobierno mexicano para "solucionar la creciente demanda de la población de escasos recursos por una vivienda".(1)

En base a los análisis y estudios sobre política habitacional del Estado, - se hace necesaria la realización de análisis de casos que permitan conocer y comprender a los grupos organizados en torno a la vivienda de interés social, los problemas arquitectónico-constructivos y -urbanísticos generados por aquélla y el papel que desempeñan los usuarios.

La etapa de análisis se ubica entre los años 1973-1976, pues es esta época en la que se desarrolla la máxima organización de los usuarios y es durante el transcurso de la lucha que éstos emprenden, en donde se hace evidente la política del Estado.

Se tiene como antecedente inmediato el desarrollo de la política del Estado en materia habitacional que se concretiza en el Programa Financiero de Vivienda, que utiliza parte de los ahorros del público captados por las instituciones de crédito además de otros recursos gubernamentales como el crédito internacional obtenido por el propio Estado con cargo a los fondos de la Alianza para el Progreso (ALPRO), de la Agencia Internacional de Desarrollo (AID) y del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

El Estado canalizó estos recursos a la creación del Fondo Operacional y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI), institución que se encargaría de financiar, autorizar, supervisar y/o construir vivienda conforme al Programa Financiero de Vivienda. Resultado de éste fueron los múltiples conjuntos habitacionales entre los cuales se encuentran la Unidad Presidente John F. Kendy, Corazones de Manzana Unidad Jardín Balbuena, Unidad Habitacional Loma Hermosa, Unidad Lindavista Vallejo, Unidad Habitacional Cuitlahuac y la propia Unidad Lomas de Plateros, entre otras.

(1) Programa Financiero de Vivienda, S.H.C.P. 1964, p.4.

Para el caso que nos ocupa, el Estado integró un Fideicomiso relativo a conjuntos habitacionales con la participación de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el propio FOVI y la Asociación Hipotecaria Mexicana, actualmente Banco Somex S.N.C., Fiduciaria del Gobierno - Federal en contrato de fecha 20 de julio de 1964.

A lo largo del desarrollo del tema se tocarán aspectos del proceso de producción de la vivienda, del tipo de financiamiento y del programa del cual forma parte.

En correspondencia con la solución dada en la U.H.L.P. se revisarán las normas técnicas para la construcción de viviendas de Interés Social establecidas por el FOVI.

La Unidad Lomas de Plateros Mixcoac pertenece a la Delegación Villa Alvaro-Obrégón y está asentada al suroeste de la ciudad de México en los predios denominados "El Tívoli de la Castañeda y Lomas de Plateros" ubicada entre el Anillo Periférico, la calle de Ocaranza al Este, la avenida Centenario al Sur y el Río Mixcoac al Norte, en México D.F. con una superficie total de - 83.71 Has. (53.53 Has. el primero y 30.17 Has. el segundo).

Considerando un promedio nuclear de 5 miembros por familia alojados en 7,180 departamentos da un total de 35,900 habitantes y una Densidad Demográfica aproximada de 429 hab./Ha.-locual es ya una densidad muy alta.

Esta unidad fue construida en tres etapas, la primera integrada por las Manzanas "F", "G", "H" e "I" las que serán objeto del presente estudio, pues aunque el conjunto pertenece a la categoría de Interés Social, las Etapas IIA. y IIIA. fueron ocupadas por habitantes con mayores ingresos económicos, además de que, las características físicas de estas etapas fueron definidas por el uso de otros materiales de construcción y otros servicios, como elevador, interfono y portero eléctrico, que les dan otra connotación.

El estudio se inserta dentro del proceso de apropiación del espacio arquitectónico-urbano, en este caso de la vivienda y sus espacios comunes, accesos, vialidades, espacios-

comunitarios, andadores, plazas, áreas recreativas, espacios abiertos, por parte de los usuarios del mencionado conjunto.

Al abordar un tema de esta naturaleza se ve la necesidad de conocer cual es la política y cuales las acciones del Estado mexicano en materia de vivienda, las cuales en lo particular del caso analizado se pretenderá establecer.

En este análisis me referiré al Caso Típico, no al específico, ni al particular, pues es aquí en donde el Estado aplica toda su política institucional en materia de vivienda, aplica leyes e interviene en las personas organizadas; es en este caso en donde las masas se han organizado, han avanzado dando una respuesta al Estado y han llegado hasta el Ejecutivo habiendo recurrido a todas las instancias.

Esta aportación al campo de la Arquitectura no tiene por objeto la realización de un proyecto, no responde a su ejecución y pertenece a lo que llamaríamos Tesis Analítica Teórica. Las aportaciones que pudiesen obtenerse pretenderían salvar la necesidad de definir la Arquitectura, sus objetivos, alcances y limitaciones y compromisos sociales.

Considerando que la profunda transformación dentro del proceso de enseñanza-aprendizaje de la Arquitectura llevado a cabo por el Autogobierno, cuya declaración inicial de principios versaba sobre Autogestión, Praxis, Vinculación Popular y Diálogo Crítico, los cuales se sintetizaban en una democratización de la enseñanza, en la relación entre la teoría y la práctica apoyada en una vinculación con la realidad, en una enseñanza científica, democrática, crítica y popular, al arquitecto recién egresado de la Universidad se le presenta la contradicción entre vender su fuerza de trabajo a las instituciones oficiales, que están involucradas ya sea en programas de vivienda o en los que en la actualidad lleva a cabo el Estado como lo son el Plan Nacional de Desarrollo Urbano y el Programa Nacional de Vivienda, o por el otro lado, habiendo tenido una trayectoria de estudios-críticos en donde se ha sintetizado el conocimiento teórico con la práctica social y la vinculación con las grandes poblaciones depauperadas, con lo que se le ha abierto el entendimiento y se ha sensi

bilizado hacia la problemática más acuciante de nuestro tiempo como lo es la de "el lugar donde vivir" que al lado de la miseria, el hambre, la inflación, la crisis, conforman el panorama actual de nuestro país, comprometerse profesionalmente a cooperar en la solución de todos estos problemas.

El dilema actual de nuestro arquitecto estaría planteado en los términos anteriores o le quedaría una tercera alternativa: el liberalismo profesional o libre empresa privada y capitalista, es decir, fundirse en una simbiosis dentro del sistema adecuándose a la producción individual y suntuaria de la Arquitectura.

Acorde con los principios del Autogobierno, fundamentales y metodológicos, este trabajo pretende mostrar de una manera modesta que el conocimiento científico de la realidad sólo se hará posible cuando el arquitecto se vincule estrechamente con la problemática social, ocasionada por las contradicciones propias del sistema en su conjunto y por las propias que se dan en la relación usuario-arquitectura, lo cual le permitirá fundir la teoría con la práctica y le dará oportunidad de enriquecer el conocimiento sobre este proceso al mismo tiempo que transformarlo. Esto implica, por supuesto, el cumplimiento del compromiso real contraído entre el arquitecto y el usuario, acorde con las tareas históricas de nuestro tiempo.

En este contexto se plantea la realización de ésta tesis. Conociendo los intereses de las masas, de la burguesía y de la burguesía burocrática y financiera, se puede pensar que la solución en este Caso Típico que se da en materia habitacional no será precisamente por la acción política del Estado.

Dado que el problema de "un lugar donde vivir" se da en nuestro país bajo un sistema económico capitalista subdesarrollado y dependiente del capital monopolista internacional (CMI) y que ésta situación impone a nuestro pueblo grados extremos de explotación y pobreza, -- que hacen que la lucha por la subsistencia y por la obtención de un lugar digno se dé en condiciones dramáticas, en este trabajo se tratará de caracterizar el papel y responsabilidad del Estado mexicano, como principal promotor de los programas de vivienda de interés social que se dan en un mar

co en el que las masas campesinas convergen hacia las grandes ciudades en busca de mejores condiciones de vida y encuentran a los grandes grupos financieros dispuestos a especular y lucrar a costa de sus necesidades fundamentales como lo es la necesidad de una vivienda.

Si se considera que el Estado se define por una práctica global puesto que interviene en todas las actividades de la sociedad e instrumenta una política en lo general, de -- igual manera que elabora una política, una ley, reglamentos, programas en materia de vivienda para todo el país y crea organismos e instituciones para la realización de sus planes, se hace necesario para comprender la tarea del Estado en cuanto al problema que nos ocupa, partir de la exposición -- del Caso Típico para que se pueda conocer en toda su magnitud la política del Estado en materia habitacional.

**1. PRESENTACION DEL CASO TIPICO**  
**1.1 LA VIVIENDA**

Se entiende por vivienda no sólo el lugar donde vivir, sino el espacio que involucra los mínimos servicios para la subsistencia (servicios, agua potable, drenaje, alumbrado, pavimentación, cercanía a los centros de trabajo, transporte, escuelas).

Por vivienda debe entenderse el lugar, el espacio para vivir, que reúna los requisitos de higiene, sanidad, bienestar, privacidad, en general el mantenimiento de la familia, así como también el mantenimiento de la vivienda, que se logra con la utilización de materiales de primera calidad, con una buena construcción, acabados y en general por un buen servicio de conservación.

De acuerdo al desarrollo histórico, la base de la sociedad es la familia y ésta tiene necesidades que la vivienda debe contemplar, la vivienda entonces es producto de la estructura económica de la sociedad, pues a cada modo de producción, a cada etapa de la historia ha correspondido un tipo de vivienda para cada clase social, dependiendo de su participación dentro del proceso de producción de la vida material.

Históricamente, las condiciones de la vivienda de la clase oprimida han sido exclusivamente las mínimas que le permitan únicamente sobrevivir y reproducir su fuerza de trabajo, no dejando que el trabajador muera a causa de esas condiciones, pero sin mejorarlas, exclusivamente sosteniéndolas.

La vivienda ha sido consecuencia del modo como los hombres han producido su vida material y como han establecido relaciones entre ellos. Ha sido y es por lo tanto una vivienda de clase.

En las comunidades primitivas, sin una división de clases, ni una apropiación del trabajo ni del excedente de producción por una clase minoritaria, la vivienda es un claro reflejo de la estructura comunal: la vivienda colectiva.

Desde el momento en que la sociedad se divide en clases, como consecuencia de la división del trabajo y de la existencia de un excedente, se establece la propiedad privada. La -

estructura familiar que predomina es la monogámica y la vivienda sufre una gran transformación para dar cabida a esa nueva estructura; siendo en ese momento un espacio habitable para esa nueva organización social, permaneciendo hasta nuestros días.

En la medida en que ha existido un número mayor de satisfactores, se han creado nuevas necesidades, pues la luz eléctrica es ya una necesidad, al igual que el gas, el drenaje y el agua potable. Si nos referimos a los datos del Censo de 1970 vemos que el 70% de la población no contaba con esas condiciones mínimas.

En la actualidad, la vivienda está determinada en función del desarrollo de las fuerzas productivas y de las relaciones de producción en las que rige el mercado. En la sociedad capitalista todo es mercancía, inclusive el hombre y su fuerza de trabajo; esta mercancía base de la producción capitalista, desde sus orígenes, ha tenido características, o bien de uso o bien de cambio y está sujeta a las leyes de la oferta y la demanda. En otras palabras: "la vivienda como objeto inmobiliario urbano es una mercancía capitalista, con valor de uso y valor de cambio, producida en base a un capital y circula como capital cuando se le da un valor de cambio y cuando cobra un valor de uso se transforma en un elemento socialmente necesario para la reproducción de la fuerza de trabajo."(2)

"Los capitales inmobiliarios, capitales de la industria de la construcción y capitales bancarios se encuentran con la contradicción entre valor de uso y valor de cambio, pues el valor de cambio capitalista es inaccesible a una gran mayoría de la población y no se puede por lo tanto producir el valor de uso indispensable que tiene la vivienda."(3)

Si la vivienda es considerada como una mercancía, sujeta a las leyes de la oferta y la demanda, puede ser consumida en mayor proporción por quienes detentan mayores riquezas.- La pequeña burguesía no queda al margen, pues representa una gran parte de la demanda de vivienda al

(2)AGUILERA Gloria y MARTINEZ C. Antonio."Conjunto Habitacional San Pedro Mártir." TESIS 1985

(3)IBIDEM.

igual que el proletariado, que tiene la necesidad pero que, a diferencia de aquélla no puede pagar - la (demanda acumulativa=aspiración pequeñoburguesa).

Si se pretende definir a la vivienda como al "espacio para vivir" independientemente de como se realice el usufructo de ésta, entonces no existe el mencionado déficit, pues si para el Estado o las instituciones oficiales los déficits cuantitativo y cualitativo se agudizan, es precisamente debido al acaparamiento de la vivienda y podrían ser resueltos si la clase carente - de ella se apropia de los espacios que la burguesía tiene en su poder.

Entendiéndolo como espacio para vivir no puede ser resuelto por la sociedad de clases, pues dentro de la sociedad capitalista, en la medida que la vivienda como mercancía siga sujeta a las leyes de la oferta y la demanda, todas las soluciones que se planteen, incluyendo las - del Estado, pierden todo su sentido social.

Dentro de la sociedad capitalista existe la contradicción entre el desarrollo de las fuerzas productivas y las relaciones de producción, esto es, que no existe concordancia - entre ellas, ni el proletariado tiene la vivienda que necesita, ni la burguesía tampoco.(+) Será necesario ponerlas en concordancia para que el hombre pueda darse la vivienda que necesita.

Para que la vivienda deje de tener el carácter de mercancía será necesario que ésta desaparezca como categoría económica en base al sistema capitalista y que aparezca una nueva categoría que es la de la planificación. Dentro del concepto de planificación (no de mercado) el hombre adquiere su verdadera dimensión; dentro de la sociedad planificada el hombre desarrollará todas sus necesidades vitales, puesto que la vivienda va a estar vinculada al centro de producción.

Desde los orígenes del modo de producción capitalista, la burguesía ha respondido a las presiones sociales de las masas explotadas, primeramente con formas aparentes de res -

(+)Tiene residencias (como se decía anteriormente, si tiene casa en propiedad desea casa de descanso; teniendo esto no le basta y aspira a tener un condominio de tiempo compartido, es decir, una triple propiedad.)

puesta a los problemas sociales que de ninguna manera solucionan verdaderamente éstos, como son la construcción de un número reducido de habitaciones a un alto costo, utilizando materiales de segunda, en terrenos propiedad de la misma burguesía que tienden a ser aprovechadas por el sector privilegiado de los demandantes de vivienda, de este modo la producción de ésta se convierte en un renglón más de ganancias para la burguesía, así:

"Los organismos inmobiliarios para la vivienda encubren las contradicciones sociales (lucha de clases) y la hacen aparecer como lucha económica (vivienda incosteable para el capital).

...generan normas de dimensionamiento espacial sobre las cuales se basan los programas de vivienda que se reflejan en los costos y en los espacios reducidos, los cuales son demasiado conflictivos y formalmente reproducen el esquema de la vivienda burguesa (+).

...los precios de la vivienda se fijan en función del precio de costo, establecido por los organismos del Estado, pues los terrenos son comprados por el Estado quien fija el precio (no comercial) que establece el propietario del predio. Los materiales son de segunda o tercera, la estructura, las instalaciones e incluso la mano de obra, de calidad dudosa por la supervisión. Esto da como resultado: construcción barata a precio de venta alto".(4)

Sin embargo, como la demanda de vivienda por parte de las clases explotadas va en aumento, la burguesía posterga a tugurios inhabitables y utiliza todo su aparato de represión contra aquellos demandantes de vivienda que no tienen la capacidad de adquirir las viviendas a alto costo, ya que "la vivienda como elemento de uso y consumo se articula en un mercado determinado por las leyes de la oferta y la demanda que son las que condicionan su costo, desde el terreno (sostén de las relaciones de producción, propiedad privada) herramientas, materiales de construcción (medios de producción) y mano de obra (fuerza de trabajo) todo esto igual al costo de la vivienda.

...la vivienda de manera general no llega a los trabajadores de bajos ingresos y es más, aún no se produce para los subempleados y sectores más necesitados que lo demandan.

(+) capitalista en el texto

(4) ibidem

...a la vivienda tienen acceso los estratos sociales que la pueden pagar por su nivel de ingresos.

...el sistema de producción de la vivienda es controlado por los capitales inmobiliarios públicos y privados, incluyendo bancos y pequeños propietarios, los cuales especulan con la necesidad de uso de la vivienda obteniendo la ganancia del valor de cambio.

...cuando hablamos de valor de uso de la vivienda analizamos que está en función de la reproducción de la fuerza de trabajo necesaria para mantener la planta productiva de la industria ó los servicios y que de esta manera sirve al capital, además de que es condición de control y explotación de la fuerza de trabajo, quedando demostrado que cuando las clases de pocos recursos demandan la vivienda lo hacen para su apropiación y lo que es en primera instancia una necesidad inscrita en el valor de uso, se transforma paulatinamente en una demanda (valor de cambio) y va obteniendo esta característica conforme se va pagando.

...la participación de organismos e instituciones gubernamentales ha sido el tratar de encauzar políticas que controlen el uso del suelo, la tenencia de la tierra, virtiendo estos criterios en reglamentos, que cuando no son respetados se aplican sanciones y, en el caso de asentamientos ilegales utilizan la fuerza represiva (ejército y policía) para preservar la propiedad privada, báluerite en el cual se apoya el sistema capitalista.

...México es, por un lado, la ciudad de los ricos<sup>(5)</sup> comprobable al compararlas densidades en zonas residenciales con las populares. "Con todos los servicios y con una capacidad de poder para expropiar todo tipo de propiedad (incluyendo el ejido y zonas de conservación) y, por otro lado, la ciudad de los pobres, que solucionan sus problemas por sí mismos o esperan la etapa de promoción sexenal para obtener algún servicio y justificar la existencia del poder institucionalizado."

En el caso del proletariado y del lumpen proletariado, que no tienen acceso<sup>(6)</sup> al mercado de vivienda (según datos del censo de 1970 es un 70%) se la apropian violentamente, rompién-

(5) ibidem

(6) ibidem

do el principio en el cual están cimentadas las relaciones de nuestra sociedad: el principio de propiedad privada, es decir apropiación por vía de la legitimación de la propiedad privada.

A partir de entonces es que la vivienda se convierte en un problema social y es cuando el Estado lo contempla como tal y decide entonces distraer capital para "beneficio social", pero lo hace buscando la mejor manera de obtener ganancias dentro de los planes de inversión.

Hablar del sistema capitalista es hablar de poseedores y desposeídos, de -- propietarios y no-propietarios, en la que los poseedores han acaparado primero el capital y después los medios de producción además de la vivienda. La clase opresora utiliza esa contradicción para acumular más riquezas y para desarrollar la explotación por otros medios. Es el caso de las viviendas y conjuntos habitacionales de Interés Social.

Para 1970 (según los datos arrojados por el Censo del mismo año, cuadro 1), existían 5'721,920 viviendas con un promedio de 5.7 miembros por cada vivienda alojados en uno o dos cuartos. El total de habitantes de este tipo de viviendas era de 32'288,523 o sea aproximadamente el 70% de la población total del país, que, según la grafica n°1 corresponde a los trabajadores rurales no asalariados y a la clase obrera asalariada, que es ni más ni menos la clase económicamente activa que percibía para ese año, solamente el 18% del ingreso real neto del país.

Estos datos no hacen sino corroborar todo lo antes expuesto. La clase opresora acapara y explota a través de servicios (transportes, agua, gas, luz), se apropia de los mejores terrenos (por ubicación, servicios, localización) propiciando una distribución antidemocrática del espacio y los servicios (en las Lomas de Barrilaco la densidad demográfica es de 100 a 200 hab/ha.). (ver recorte periodístico en pag. sig.). El sistema capitalista y su clase representativa hace de la satisfacción de cada una de las necesidades y de las que van apareciendo no una capacidad para satisfacerlas, sino una capacidad de explotación.

Las formas mediante las cuales el Estado explota a la sociedad en materia de vivienda son:

- 1.-Impuesto sobre la renta
- 2.-Impuesto sobre la propiedad
- 3.-Impuesto sobre las obras y servicios públicos
- 4.-La expropiación de terrenos para venderlos posteriormente obligándose a regularizar la tenencia de la tierra
- 5.-La construcción de vivienda en donde interviene acaparando desde la producción de materiales de construcción, el proceso de construcción mismo, los terrenos y, en cuanto a la vivienda, reduciendo los espacios al mínimo habitable (reglamentos y normas).

*"No se Construirán Ejes Viales ni Edificios"*

## Conservarán las Lomas de Chapultepec su Fisonomía: Gerardo de la Sierra

Por JAIME DURAN

Las Lomas de Chapultepec conservarán su fisonomía urbana: No se construirán ejes viales en avenida de Las Palmas ni en Monte Líbano o Sierra Amatepec para resolver los problemas de vialidad de las colonias del estado de México, como Tecamachalco, Herradura y Bosques, afirmó anoche Gerardo de la Sierra, en representación del regente Ramón Aguirre Velázquez.

En una acalorada asamblea en los salones de San José de la Montaña, y ante más de mil colonos. De la Sierra, director regional ponente de la Secretaría de Gobierno del DDF, despejó la duda:

"El gobierno del DF cul-

dará por los intereses de las colonias de Las Lomas, donde viven más de 2 millones de personas, y jamás permitirá que se convierta en otro Polanco; y suspenderá la construcción de edificios departamentales y de oficinas hasta de 40 pisos por los problemas ecológicos, de servicios, y vialidad que ocasionarían; se respetará el trazo original de sus avenidas y no habrá ejes viales".

Subrayó conjuntamente con el subdelegado de la Miguel Hidalgo, Juan Hoffmann Cano, que "se defenderán los intereses de esa zona residencial por encima de las colonias del estado de México, que se construyeron en barrancas y en terrenos que pertenecen al municipio de Huixquilucan

y Naucalpan, del estado de México, pues existe un interés prioritario por los residentes del Distrito Federal".

Los funcionarios del D.D.F. prometieron cambiar la circulación de Monte Líbano para que comunique la salida desde Reforma por el puente de Tecamachalco y la entrada de esas colonias al DF se realice por Sierra Tarahumara, Las Palmas y Sierra Amatepec, además de que se harán de inmediato los señalamientos adecuados, antes de que comiencen las clases, y se procurará atender con esmero la solidaridad y colaboración al interés prioritario de esa zona residencial, como lo señaló Germán Cabrera Pontón, presidente de la Asociación de Residentes de Lomas de Chapultepec, o bien igual que miles de colonos pidieron mayor vigilancia policiaca con la proliferación de delitos en esa área de la capital.

El estrato económico alto de usuarios de la ciudad si puede lograr la organización colectiva pro defensa de sus intereses.  
¿Es un movimiento social urbano?.

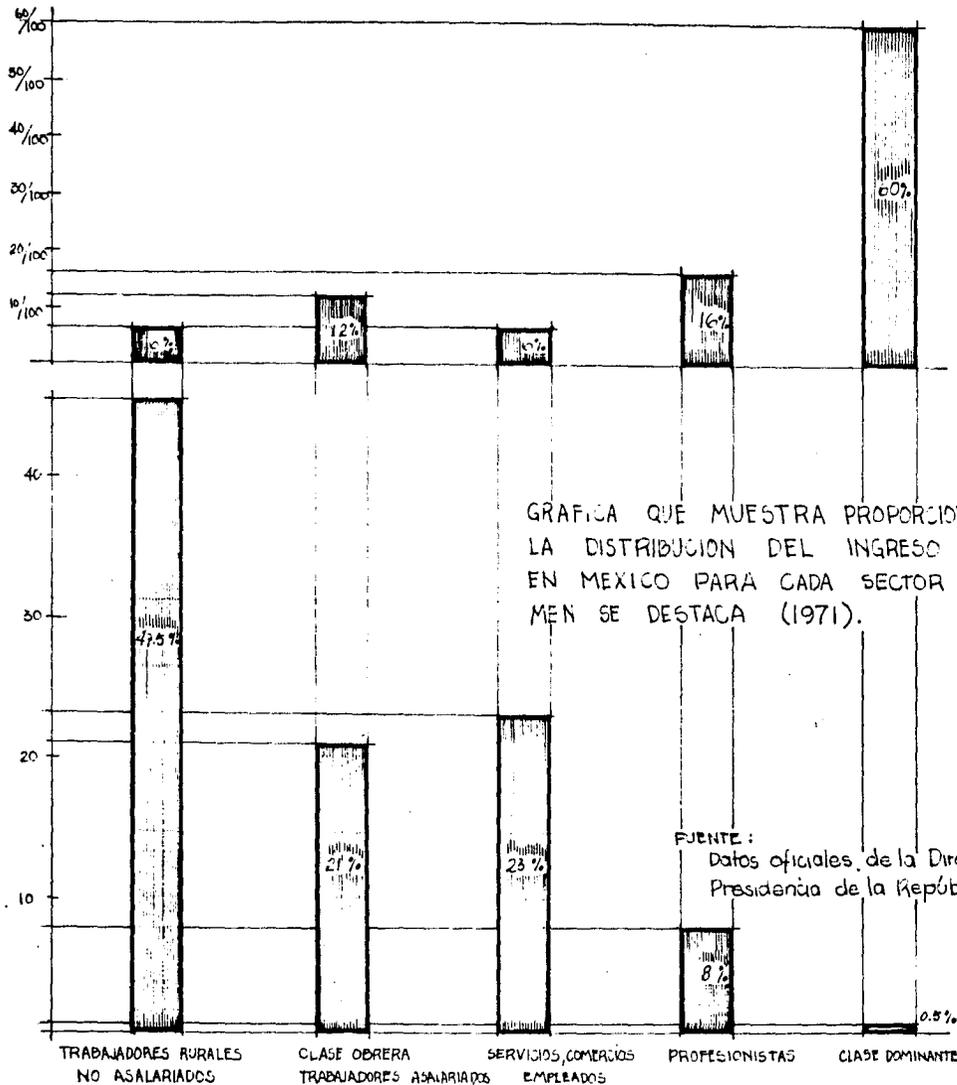
PROMEDIO DE OCUPANTES POR VIVIENDA Y POR  
CUARTOS EN LA REPUBLICA MEXICANA  
(Enero de 1970)

Vivienda	Número de viviendas (1)	Número de cuartos (2)	Número de ocupantes (3)	Ocupantes por vivienda (4) 3/1	Ocupantes por cuarto (5) 3/2
Total	8 285 706	19 002 443	48 377 363	5.8	2.5
De 1 cuarto	40% 3 326 245	3 326 845	18 084 587	37% 5.4	5.4
De 2 cuartos	28% 2 395 675	4 791 350	14 203 936	29% 5.9	3.0
De 3 cuartos	14% 1 144 024	3 432 072	7 041 584	14% 6.2	2.1
De 4 cuartos	7.8% 657 422	2 629 688	4 060 501	84% 6.2	1.5
De 5 cuartos	3.7% 312 059	1 560 295	1 959 191	4% 6.3	1.3
De 6 cuartos	2.1% 174 891	1 049 346	1 124 294	2.3% 6.4	1.1
De 7 cuartos	1.2% 104 246	729 722	678 277	1.4% 6.5	0.9
De 8 cuartos	.68% 56 350	450 800	384 022	.79% 6.3	0.9
De 9 y más cuartos	1.3% 114 794	1 033 146	840 961	1.7% 7.3	0.8

NOTA: El número total de cuartos y el promedio general de ocupantes por cuarto son aproximaciones. Esto es así porque para manejar el renglón de "9 y más cuartos" se tomó como base el límite inferior de ese grupo (9).

FUENTE: Elaborado por el Departamento de Estudios Económicos del Banco de Comercio, con datos del IX Censo General de Población 1970. Dirección General de Estadística S.I.C.

POBLACION



GRAFICA QUE MUESTRA PROPORCIONALMENTE LA DISTRIBUCION DEL INGRESO REAL NETO EN MEXICO PARA CADA SECTOR CUYO VOLUMEN SE DESTACA (1971).

FUENTE:

Datos oficiales de la Dirección General de estadística  
Presidencia de la República Banamex - Natinsa.

Las causas del problema de la vivienda deben buscarse en el grado de desarrollo de las fuerzas productivas en correspondencia con las relaciones de producción.

¿Porqué debe ser así y no de otra manera?

El Estado a través de sus instituciones y sus representantes lo plantea así: -  
 ..."gran parte de la explicación de la actual situación del problema habitacional mexicano reside en la tasa de expansión demográfica -muy alta- y en el acelerado proceso de urbanización que México ha venido experimentando en los últimos lustros. En el período 1960-1970, la población urbana creció a un ritmo del 5.0% anual. Los contingentes que anualmente se incorporan a la población de las ciudades -es fuerte la emigración rural- entrañan, entre otros, un cambio en la composición de la demanda de bienes y servicios".

. "El problema habitacional adquiere, por tanto, por el solo hecho de la expansión demográfica y del proceso de urbanización un carácter acumulativo..."(7)

Visto de esta manera no se contemplan cuestiones fundamentales como lo es el hecho de que no existiría la emigración del campo a la ciudad si, por un lado, no estuvieran acaparados por los grandes terratenientes, los mejores terrenos para la producción agrícola y se tuviese una industria agrícola desarrollada; de ahí que la gente del campo no se vería en la necesidad de acudir a las grandes ciudades en busca de trabajo.

Esto se explica fácilmente si entendemos que nuestro país a más de ser capitalista es dependiente del capital financiero internacional, en donde la industria ha absorbido a la producción agrícola, monopolizada por el capital financiero.

Esto da como consecuencia, por otra parte, que existan grandes masas de campesinos empleándose como jornaleros del campo a cambio de un mísero salario que es menor al salario mínimo del Distrito Federal.

(7) Panorama Económico, revista. Publicación mensual del sistema Bancos de Comercio

Mayo, 1972. Vol XXII n°5

El constante empobrecimiento de la clase campesina obliga a ésta a acudir a las ciudades en busca de nuevos medios de subsistencia y lo único que encuentra es una ciudad industrializada que no le presenta ninguna posibilidad de trabajo, lo cual le obliga a dedicarse a trabajos de subempleo, llegando a integrarse al llamado ejército industrial de reserva.

Por todo esto, los argumentos mediante los cuales se atribuye y responsabiliza al pueblo de la emigración a las grandes ciudades y del problema de la vivienda, no son más que una demostración de que las relaciones sociales de producción ya no corresponden al desarrollo de las fuerzas productivas dentro del modo de producción capitalista y de que para el propio sistema es imposible resolver; reconocido esto por algunos representantes del capital bancario industrial: "El problema-habitacional mexicano es, en suma, de una gravedad difícilmente ponderable. No justificaría sin embargo, una actitud de desaliento. Ningún país ha resuelto ese problema. Por ello constituye, justamente, un área de estudio permanente para muchos organismos internacionales."(8)

**1.2 LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL  
Y EL  
PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA**

"Vivienda de Interés Social, ya sea urbana o rural, es aquella cuyo uso, en propiedad o alquiler, es asequible, de manera que no resulte onerosa en el presupuesto familiar, a personas de escasos recursos económicos, proporcionándole alojamiento en un ambiente físico y social que satisfaga los requisitos indispensables de seguridad, higiene, decoro, y que esté dotada de los servicios sociales correspondientes".(9)

El Programa Financiero de Vivienda (PFV) añade:"y que por su calidad y durabilidad sea garantía efectiva para las instituciones de crédito".(10)

Esta definición, dada por la Organización de Estados Americanos (OEA), en el seno del Consejo Interamericano Económico y Social de 1958, sirve de base al Programa Financiero de vivienda creado en 1963.

El PFV para su realización requirió de modificaciones a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, que fueron realizadas en 1962 con la finalidad de que "los departamentos de ahorro y préstamo, instituciones de crédito hipotecario e instituciones de ahorro y préstamo, hicieran factibles los financiamientos para viviendas de bajo costo y la generación de nuevos recursos con igual destino".(11)

Estas reformas disponían que "en el futuro los departamentos de ahorro de las instituciones bancarias deberían destinar el 30% de sus recursos a préstamos para la adquisición o -- construcción de viviendas de interés social y que las instituciones de crédito hipotecario deberían -- elevar sus créditos hasta el 80% del valor del inmueble si las viviendas eran promovidas con la participación de organismos públicos".(12)... "al sujeto de crédito se le exigirá contar con una garantía -- marginal previa de sólo el 20% del valor del inmueble, pudiendo reducirse este porcentaje cuando existan garantías adicionales a la hipoteca sobre el inmueble materia de la operación".(13)

(9)Luis Manuel Trejo. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN MEXICO. ED. Fondo de Cultura Económica.1974.pp.13-

(10)PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA.SHCP.Marzo 1979.pp.7

(11)PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA.SHCP.1964 pp.131

(12)Art.2; Ley General de Instituciones de Créditos y Organizaciones Auxiliares.

(13)PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA.SHCP. 1964. pp.131.

México a través del Gobierno obtuvo un crédito internacional con cargo a los fondos de la Alianza Para el Progreso (la política del imperialismo norteamericano)(14) para América - Latina, préstamo que fue gestionado de la Agencia Internacional de Desarrollo (AID) y del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) por 375 millones de pesos de los cuales 250 fueron facilitados por la -- Agencia y 125 por el Banco.

El Capital Financiero Internacional interviene a través del préstamo otorgado por el Banco y por la Agencia. Es el Programa Financiero de Vivienda el primer intento por centralizar y monopolizar la vivienda, desde la producción de los materiales de construcción, la mano de obra, has ta el proceso de producción de la vivienda, su distribución y elección de los posibles adquirentes.

Con el PFV se pretendió dar y de hecho se dieron alicientes a los inversio tas mediante subsidios que garantizaron Tasas de Ganancia para que el capitalista se sintiera estimula do. Para llevar a cabo este propósito se abrieron los bancos para efectuar otro tipo de operaciones pe ro con garantías para las inversiones, a raíz de la proliferación de construcción de habitaciones de - Interés Social.

El Gobierno Federal, para apoyar el PFV, constituyó en el Banco de México S.A. los Fideicomisos FOVI (Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda) y FOGA (Fondo de Garan - tía y Apoyo para operaciones de Crédito a la Vivienda), "fideicomisos estos de fomento' económico a tra vés de los cuales se apoya a la Banca Privada para dirigir volúmenes importantes de recursos a la acti vidad prioritaria de la vivienda de interés social, como complemento de los recursos crediticios que - otorga el sistema bancario a esta actividad".(15)

"Dentro de las actividades principales del FOVI esta la de celebrar contratos- de apertura de crédito para la construcción de viviendas de interés social. El FOGA por su parte reali za actividades de apoyo a créditos para la vivienda de interés social que le han sido presentadas por- (14)PRADILLA Emilio. Notas sobre las Políticas de Vivienda de los Estados Latinoamericanos.1976. Revis ta ARQ. Autogobierno N°7, pp.43.

(15)FERNANDEZ Hurtado Ernesto.Seminario sobre Desarrollo y Perspectivas de la Vivienda en México.1974 Director del Banco de México S.A. Ponencia "Aspectos Financieros de la Vivienda en México".

las hipotecarias y por los departamentos de ahorro; garantizando la recuperación de los créditos concedidos por la banca privada a las habitaciones de interés social." (PFV 1964:129)

Este organismo de apoyo financiero (FOVI) mediante el fideicomiso que maneja el Banco de México S.A., "está facultado para establecer las medidas necesarias para que los planes individuales, correspondan a los lineamientos que por su conducto señalen las autoridades de manera que satisfagan, además de las condiciones urbanísticas y arquitectónicas idóneas, la resolución en la escala regional y nacional de las necesidades de vivienda de los sectores de bajos ingresos." (16)

El PFV consideraba "como necesitado de una vivienda de interés social al sujeto cuyo límite máximo de ingresos era de 3,000 pesos (Dls. 240) mensuales en adelante". (PFV 1964: 128)

El ingreso mensual promedio de los trabajadores asalariados, ya no hablemos de los trabajadores rurales no asalariados cuyo ingreso promedio era de 236 pesos (Dls. 18.88), era de 882 pesos (Dls. 70.56). Si se observa el Cuadro N°2 se corrobora que el 91.5% de la población económicamente activa no podía acceder a ningún tipo de programa de vivienda de interés social. En realidad este programa estaba destinado exclusivamente al 8% de la PEA, es decir a profesionistas, comerciantes medios, altos empleados oficiales y privados, pequeños propietarios y productores semi-artesanales, - técnicos, cuyos ingresos promedio eran de 3,125 pesos mensuales.

P.E.A.	32% del TOTAL	INGRESO MENSUAL PROMEDIO POR PERSONA ACTIVA EN 1971	
0.5%		187 500 pesos	clase dominante
8 %		3 125 pesos	profesionistas
23 %		407 pesos	servicio, comercio, empleados
21 %		882 pesos	asalariados
47.5%		236 pesos	trabajadores rurales no asalariados
100 %	TOTAL		

Diagrama de flujo: Las flechas indican que "clase dominante", "profesionistas" y "asalariados" pertenecen a "NO PRODUCTORES". Las flechas indican que "servicio, comercio, empleados", "trabajadores rurales no asalariados" y "asalariados" pertenecen a "PRODUCTORES".

FUENTE: Datos oficiales de la Dirección General de Estadística.  
Presidencia de la República-Banamex-Nafinsa.

CUADRO N°2

## OBJETIVOS DEL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA

"Habilitado a través del FOVI y del FOGA, tiene como objetivos principales: facilitar la compra de vivienda de interés social, incrementar la oferta de la misma, lograr que instituciones de crédito privado concedan financiamientos especiales, promover la generación de ahorros de un sector de la población y aumentar la ocupación en base a la construcción masiva de conjuntos habitacionales y dinamizar al mismo tiempo las actividades industriales."(17)

El espíritu con el que está concebido el programa financiero de vivienda es só lo eso: un programa aceptable para la banca privada del país.

El costo promedio de la vivienda de Interés Social, dentro del PFV es (en 1970) \$60,000.00 a \$80,000.00 y no puede ser más económica porque:

- a) La Banca Privada no está dispuesta a considerar que la vivienda más modesta constituye una "garantía aceptable".
- b) El aceleramiento del costo creciente de los terrenos impide el desarrollo de proyectos más económicos.

Según el Programa Financiero de Vivienda la "carencia de viviendas adecuadas - provoca uno de los problemas económicos y sociales de mayor importancia, el cual se ha visto agravado - principalmente por la migración interna, el alto índice de crecimiento demográfico, el bajo nivel de ingresos, la falta o encarecimiento de materiales y equipos de construcción y el desplazamiento de los capitales hacia tipos de inversión más atractivos." (PFV 1964).

"La Implantación del PFV se funda en la consideración de que los recursos del Estado son insuficientes para satisfacer la creciente necesidad de habitaciones, por lo que se estima - conveniente utilizar parte de los ahorros del público captados por las instituciones de crédito, para - que con la inversión de estos recursos complementados con otros gubernamentales, se atienda en mayor -- proporción la demanda existente de vivienda. Se toman en cuenta dos aspectos fundamentales:

(17) GARZA Gustavo. SCHTEINGART Martha. La Acción Habitacional del Estado de México. 1978. pp.103.

- A. La inversión de los recursos bancarios en vivienda de Interés Social, definida por disposiciones del Banco de México S.A., destinada a un sector de la población de ingresos reducidos pero "suficientes" (+) para cubrir las amortizaciones con que pagará su vivienda en un término más o menos largo.
- B. La vivienda de Interés Social es aquella cuyo precio o valor está dentro de los límites establecidos por el Banco de México S.A., conforme a las posibilidades de pago de dicho sector, considerando, siempre que no resulte onerosa al presupuesto familiar y proporcione alojamiento en un ambiente físico y social" que satisfaga los requisitos indispensables de seguridad, higiene y decoro, que esté dotada de los servicios correspondientes y que por su calidad y durabilidad sea garantía efectiva para las instituciones de crédito."(PFV 1979:8)

El Fideicomiso denominado Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI), tuvo inicialmente los siguientes Objetivos Fundamentales:

- a) Otorgar apoyo financiero a las instituciones de crédito mediante préstamos y créditos relacionados con operaciones hipotecarias para la vivienda de Interés Social.
- b) Fijar las características de los créditos que los bancos otorguen en relación a la vivienda de interés social en cuanto a importes, plazos, tasas y demás cargos que deberán considerarse en dichos créditos cuando se otorguen con el apoyo financiero del Fondo.
- c) Aprobar el monto y las características de los planes de conjunto que las instituciones de ahorro y préstamo para la vivienda de interés social puedan realizar con su apoyo.
- d) Revisar los proyectos de conjunto que presenten las instituciones de ahorro y préstamo y supervisar su ejecución.
- e) Establecer reglas y tomar las medidas adecuadas para que los planes de construcción que se realicen con los recursos destinados al desarrollo del programa, estén acordes con las necesidades regionales y nacionales, satisfagan las condiciones urbanísticas y arquitectónicas adecuadas y se desarrollen conforme a las características demográficas, económicas y financieras de cada región, así como para reducir el costo de las viviendas que se comprendan en los citados planes; todo ello procurando obje

(+) El entrecomillado es mío.

tivos coordinados con los de otras entidades del sector público y de la banca privada. (PFV 1964:140) -

Según el Programa Financiero de Vivienda las funciones del FOVI son:

1. Promover la construcción o mejora de viviendas de interés social, orientando la inversión de las - instituciones de crédito para que los programas vayan de acuerdo a las necesidades económicas y so- ciales de cada región y se realicen conforme a condiciones y requisitos urbanísticos y arquitectóni- cos para la construcción de viviendas decorosas e higiénicas. En esta labor promocional, FOVI desem- peña el papel de un organismo de servicio, tanto para las instituciones mencionadas como para los - promotores y coconstructores de vivienda, ya que les proporciona orientación de tipo financiero, le- gal, técnico y socioeconómico, sobre la mejor forma, en cada caso concreto, de preparar y desarro- llar los programas de vivienda de interés social.
2. Otorgar apoyo financiero a las instituciones de crédito, para complementar las cantidades que éstas destinan a la construcción, adquisición o mejora de VIS-A (Vivienda de Interés Social A) cuando han agotado sus recursos, o bien éstos son insuficientes.
3. Canalizar recursos para el desarrollo del programa del Sector Público, en sus niveles Federal, Esta- tal y Municipal.
4. Evaluar y aprobar técnicamente los programas para que estos sean adecuados en cuanto a sus caracte- rísticas socioeconómicas y de construcción.
5. Supervisar la ejecución de las obras, en el caso de otorgamiento de apoyo financiero o a solicitud- del promotor.
6. Proporcionar asesoría técnica para la preparación y realización de los programas de vivienda, inclu- yéndose en esa asesoría la orientación a los promotores en la obtención del financiamiento de las - instituciones de crédito para dicha realización. (PFV 1979: 10)

Para el presente trabajo es necesario conocer cuales fueron los objetivos ini- ciales del FOVI y sus funciones. Es también interesante el planteamiento del Banco de México en boca - de uno de sus representantes, sobre aspectos que no están reglamentados, al menos en la legislación -- consultada, Reglamento de Construcciones para el D.F. y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condo-

minios, como serían: la duración de la construcción y su calidad, así como aspectos que conciernen al mantenimiento y conservación de los inmuebles. Se transcribe a continuación parte de la intervención del entonces Director General del Banco de México S.A.:

"LA POLITICA DE APOYO AL PROGRAMA FINANCIERO DE LAS SOCIEDADES DE CREDITO Y - LOS DEPARTAMENTOS DE AHORRO.

- 1.-Que dedique una importante proporción de los recursos que capten del público ahorrador a la construcción de la vivienda o a vivienda en renta para sectores de ingresos medianos o bajos.
- 2.-Que las instituciones hipotecarias y de ahorro capten una suma constante y creciente de recursos de la comunidad y para tal fin deben disponer siempre de instrumentos eficientes y adecuados de captación de recursos y canalizarlos al financiamiento de la vivienda.
- 3.-Una fuente de recursos para el financiamiento de la vivienda los constituye la recuperación de los créditos hipotecarios concedidos (para canalizar el producto de la recuperación a la construcción de nuevas viviendas con sistemas de recuperación de créditos, óptimos y económicos).
- 4.-La duración de la vivienda en condiciones habitables debe exceder en muchos años el período requerido para la amortización del crédito respectivo; el plazo de amortización no deberá exceder el estrictamente necesario. Que la vivienda esté bien construida y que se puedan integrar sistemas eficaces de mantenimiento y reparación.(+)
- 5.-Se hace indispensable mejorar la organización para el mantenimiento en los conjuntos habitacionales que se han financiado. El peligro reside en el deterioro de las viviendas y en la disponibilidad de recursos.

Para ayudar a solucionar la falta de disposición de los adquirientes a pagar dichas cuotas es preciso y necesario acelerar la regularización de las viviendas y la entrega de las respectivas administraciones de los conjuntos. Esto evitaría un ambiente en el que por inconfir-  
 midad con el costo fijado del mantenimiento se retrasen las cobranzas, elevando significativamente-

(+) El subrayado hace énfasis en los supuestos criterios de garantía y calidad en las construcciones.

los costos y los riesgos de la actividad de la construcción para conjuntos habitacionales."(18) -

En resumen, el Estado crea el PFV y para llevarlo a cabo, primero modifica la legislación bancaria vigente hasta 1962, para poder otorgar garantías a los bancos que dediquen parte de los fondos (30%) captados del ahorro público en la promoción y financiamiento de Vivienda de Interés Social; como este capital es insuficiente, solicita créditos al exterior vía (BID y AID). Como se hacía necesario canalizar todos estos recursos, crea entonces un organismo de apoyo financiero del programa "concebido para crear la corriente de financiamiento que irá dirigida a los diversos fideicomisos expresamente constituidos para urbanizar los terrenos en que estarán enclavadas las edificaciones, construir éstas y finalmente administrarlas cuando se hayan vendido los departamentos que las integran" (19): el FOVI, constituido mediante un fideicomiso que maneja el Banco de México S.A., cumpliendo dos funciones: como financiera y como constructora de VIS, fijando las características generales de la misma y sus especificaciones, "aprobando los proyectos urbanísticos, arquitectónicos y en general todos los que sean necesarios para la construcción del conjunto, revisando y aprobando los contratos que se pretendan realizar con las compañías proyectistas y constructoras."(20) Las fuentes de financiamiento: el gobierno federal, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público que proporcionó 200 millones de pesos; la Banca Privada (con el 30% de sus fondos), la Agencia Internacional de Desarrollo (AID) 250 millones de pesos más y el Banco Interamericano de Desarrollo(BID) 125 millones de pesos de bancos u organismos extranjeros los cuales constituyen el capital "semilla".(21)

A continuación se transcriben algunos términos del Contrato de Fideicomiso --

(18) FERNANDEZ hurtado Ernesto. Aspectos Financieros de la Vivienda en México. Seminario sobre el Desarrollo y Perspectivas de la vivienda en México. 1974.

(19) MERCHANT C.G. Efraín. TESIS 1973. "El Subsidio y el Déficit en el Financiamiento, en la Construcción y en el Mantenimiento de las Unid. Habit. de Interés Social en el D.F.MEX.

(20) ibidem op. ct.

(21) GARZA G. Schteingart M. La Acción Habitacional del Estado Mexicano. pp.104.

del Conjunto Urbano "Mixcoac Lomas de Plateros" administrado por una institución que funge como fiduciaria del Gobierno Federal, en este caso la Asociación Hipotecaria Mexicana.

"1.-El Gobierno Federal como fideicomitente destina en este acto en fideicomiso a la fiduciaria(AHM) - la cantidad de "X" pesos para la realización del fideicomiso.

La fiduciaria contará con un financiamiento adicional hasta de "X" cantidad, misma que proporcionará el Instituto Central (Banco de México), conforme a la autorización que el Gobierno Federal - transmitirá, y del cual podrá disponer la fiduciaria de acuerdo con las necesidades del programa y las posibilidades de recuperación de dicho financiamiento por inversión de recursos de la banca -- privada en vivienda de interés social.

2.-El presente fideicomiso tiene por objeto:

- a). Adquisición mediante compra, permuta o cualquier otro sistema legal, de los terrenos en que se proyecta construir el conjunto habitacional, la cual deberá ser previamente aprobada por el fideicomitente.
- b). Urbanización de los terrenos y construcción sobre los mismos del conjunto habitacional.
- c). Recepción y manejo de los fondos que para el financiamiento de las obras proporcionará el Instituto Central, conforme a lo anteriormente expuesto.

3.-La fiduciaria, utilizará los fondos afectos al presente fideicomiso, en la adquisición de terrenos y la realización de las obras de urbanización y de construcción de los edificios que compondrán el conjunto de habitaciones de interés social a que se ha hecho referencia. Al efecto, la fiduciaria deberá, previa la obtención de los permisos correspondientes, contratar, previo concurso, la ejecución de las obras de urbanización de los terrenos mencionados debidamente conectadas a los servicios municipales de la ciudad, con superficie de M<sup>2</sup> a que se refiere el oficio y plano de que se trata el antecedente tercero y contratar, previo concurso, la ejecución de las obras de construcción en esos terrenos, de un conjunto de habitaciones de interés social, con sujeción a los proyectos, planos, especificaciones, costos, bases generales de asignación de los contratos -

necesarios para la proposición de los proyectos, dirección de la obra, realización de las mismas obras de dirección y demás particulares que el Gobierno Federal estime conveniente aprobar por escrito.

- 4.-La Fiduciaria dispondrá, dentro del límite establecido en la cláusula primera, de las cantidades que vayan siendo necesarias para el pago de los terrenos, de las obras de urbanización y de la construcción, así como para cubrir las erogaciones que requiera el desempeño del presente fideicomiso, conforme al presupuesto que previamente aprueba el Comité Técnico del mismo. Al efecto, la fiduciaria solicitará por escrito al Instituto Central que le abone las cantidades necesarias en una cuenta especial de cheques.
- 5.-Al quedar concluidas las edificaciones del conjunto urbano, se establecerá régimen de propiedad en condominio y se procederá a su venta, así como la de los terrenos sobrantes, en la forma que al efecto establezca el Comité Técnico, quien a su vez, señalará:
  - a) La forma de recuperación del financiamiento, con intereses no superiores al 8% anual sobre saldos insolutos.
  - b) Las condiciones generales de las operaciones que serán objeto las unidades habitacionales.
- 6.-De conformidad con lo expuesto en el Artículo 45 fracción IV in fine, de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y conforme a las instituciones el oficio a que se refiere la declaración III, se constituye el Comité Técnico de este fideicomiso.
- 7.-El Comité Técnico del presente fideicomiso tendrá las siguientes atribuciones y facultades:
  - a) Conocer y aprobar previamente a su celebración los contratos relativos a la adquisición de los terrenos y construcción de las edificaciones que compondrán la Unidad. Una vez aprobados serán sometidos a la autorización definitiva del Gobierno Federal en los términos del oficio transcrito en el punto III de los antecedentes.
  - b) Aprobar el proyecto de Escritura constitutiva del condominio y sus documentos anexos.

- c) Aprobar las bases generales de venta de las unidades habitacionales.
  - d) Aprobar el presupuesto semestral de gastos que formula la fiduciaria.
  - e) Los demás que en lo futuro le confiera el Fideicomitente (Gobierno Federal) mediante comunicación escrita, con copia para la fiduciaria.
- 8.-La fiduciaria tendrá todos los derechos que se requieren para el cumplimiento y ejecución del fideicomiso y que por lo mismo, tendrá amplias facultades para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio y todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley. De manera enunciativa y no limitativa, la fiduciaria queda facultada para:
- a) Solicitar de las autoridades los permisos y dar los avisos que se requieran para la iniciación, desarrollo y conclusión de las obras de urbanización y de las obras de construcción, así como para contar con los servicios municipales y demás que se deban disfrutar en un conjunto urbano de esta naturaleza.
  - b) Entregar, en su caso, al municipio, con sujeción a las leyes aplicables, las áreas destinadas a servicios públicos, tales como calles, jardines, banquetas, retornos, andadores, escuelas etc.
  - c) Celebrar, previo concurso, los contratos de urbanización de los terrenos y de las obras de construcción de las unidades habitacionales y demás que se requieran para la edificación del conjunto urbano, que hayan sido previamente aprobados por el Comité Técnico.
  - d) Resistirse de toda clase de juicios, recursos y procedimientos en general, así como del juicio de amparo, para defender ante toda clase de autoridades, sea judiciales o administrativas, los bienes afectos al presente fideicomiso para tramitar sobre ellos, para comprometer en arbitrios, para absolver y articular posiciones, para recusar, para recibir pagos y para presentar denuncias y querrelas de carácter penal, otorgar perdón y constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, poder que la fiduciaria podrá ejercitar ante toda clase de personas y autoridades, judiciales y -

administrativas, civiles, penales y de trabajo, federales o locales, en juicio y fuera de él, con la mayor amplitud posible, la fiduciaria podrá designar apoderados y concederles las facultades - que el fideicomitente apruebe por escrito, así como revocar esos poderes.

- c) Designar al personal técnico y administrativo necesario para el desempeño del fideicomiso y señalarle sus remuneraciones conforme al presupuesto semestral de gastos que apruebe el Comité Técnico. Los demás gastos que requiera el desempeño del presente fideicomiso, serán cubiertos por la - fiduciaria con sujeción también al presupuesto mencionado.
- 9.-La fiduciaria percibirá por concepto de honorarios el 0.25% anual de las cantidades que maneja - con este fideicomiso.
- 10.La fiduciaria acepta el fideicomiso y se obliga a cumplirlo de conformidad con lo establecido en las Leyes Generales de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y de Títulos y Operaciones de Crédito.
- 11.La duración del presente fideicomiso será indefinida, dentro del límite que establece el artículo 557 fracción III de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, pero el fideicomitente se reserva el derecho de revocarlo cuando lo estime conveniente, dejando en poder de la fiduciaria - las provisiones necesarias para cumplir las obligaciones contratadas hasta ese momento.
12. En todo lo no previsto en este contrato, serán aplicables las disposiciones relativas de las Leyes Generales de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y de Títulos y Operaciones de Crédito.
13. Los contratantes se sujetan desde ahora a la competencia de los tribunales de esta ciudad de - - México y al efecto renuncian al fuero de cualquiera otro domicilio que llegaran a tener en lo futuro.

Del presente contrato se firman nueve tantos, quedando uno en poder del Instituto Central, otro en poder de la fiduciaria y los restantes en poder del fideicomitente (SHCP). "(+)

(+) op.cit. MERCHANTH C.G. Efraín. TESIS. pps. 71 a 76. 1973.

A continuación se transcriben aspectos normativos por parte del FOVI:

#### REQUISITOS PARA LOS ADQUIRENTES DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL

Los requisitos que deben llenar las personas, para ser beneficiadas por los créditos, dentro del Programa Financiero de Vivienda, son los siguientes:

- A. Que tengan capacidad legal de obligarse
- B. Que no sean propietarias de otra casa habitación
- C. Que vayan a habitar permanentemente en la vivienda
- D. Que sean jefes de familia
- E. Que tengan capacidad de pago para integrar el enganche y cubrir los pagos mensuales.
- F. Que su ingreso mensual no sea superior a 3,000.00 pesos.

#### NORMAS DE CARACTER TECNICO

Debido a que en nuestro país existe una gran diversidad tanto de ambientes físicos como de patrones socioculturales y económicos, se estima que lo más adecuado es la implantación de normas de carácter muy general que, correspondiendo a niveles mínimos de habitabilidad, satisfagan con dignidad las necesidades humanas de vivienda de la localidad de que se trate.

Se considera muy importante que los técnicos que se ocupen del diseño de viviendas, busquen el máximo de satisfacción a costo mínimo y planeen sus soluciones de tal manera que, los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y de ingeniería de los proyectos sean consecuentes con las condiciones físicas del medio y las necesidades sociales y económicas de los estratos de la población a quienes están dirigidas.

Es conveniente señalar que todo promotor o constructor deberá obtener previamente las aprobaciones, autorizaciones y licencias que se requieran de las dependencias federales, estatales y municipales, para la realización de proyectos habitacionales.

Los promotores, diseñadores y/o constructores de viviendas de interés social deberán ajustarse a las normas y criterios establecidos por el Banco de México, S.A., en cuanto a los aspectos técnicos del urbanismo, ingeniería, arquitectura, costos y valores.

Dichas normas y criterios se enuncian a continuación:

- A. El concepto de vivienda de interés social incluye la edificación y el terreno urbanizado en que se ubica. El valor del terreno ya urbanizado no debe exceder del 35% del valor o precio total de venta de la vivienda. El área de tierra urbanizada será adecuada al lugar según las condiciones ambientales correspondientes.
- B. Debe diseñarse la vivienda de manera que brinde comodidad a sus moradores, evite la promiscuidad, satisfaga las necesidades de aseo e higiene personales y las de preparación salubre de alimentos, de acuerdo a la forma de vivir en la zona o localidad en que se vaya a ubicar. Cada vivienda debe contar interiormente por lo menos con : agua potable, desagües y energía eléctrica.
- C. Tipología de Vivienda
  - 1. Vivienda Unifamiliar.

Deberá estar integrada cuando menos por: estancia, comedor, dos recámaras, baño y cocina, proporcionando a dichos locales las dimensiones adecuadas y haciendo posible además la ampliación en cuando menos otra recámara. En cuanto a su área útil, ésta no será menor de:

45m<sup>2</sup> en el caso de dos recámaras

60m<sup>2</sup> en el caso de tres recámaras

70m<sup>2</sup> en el caso de cuatro recámaras

Para vivienda unifamiliar de un solo nivel, el porcentaje máximo de ubicación\* será de 65% del área total del lote y en el caso de dos niveles, éste será no mayor del 40%, en ambos casos, incluyendo la ampliación a tres recámaras.

\* Por porcentaje de ubicación debe entenderse el cociente que resulte de dividir el área de contacto de la edificación con el terreno entre el área del lote o terreno en cuestión.

2. Vivienda dúplex (en edificio bifamiliar).

Deberá estar constituida cuando menos por: estancia, comedor, dos recámaras y alcoba, baño y cocina y área para lavado y tendido de ropa, proporcionando a esos locales las dimensiones adecuadas. Su área útil, sin incluir indivisos, no será menor de:

57m<sup>2</sup> en el caso de dos recámaras y alcoba

63m<sup>2</sup> en el caso de tres recámaras

El porcentaje máximo de ubicación será del 50% del área total del lote y el frente mínimo de éste será de 7 m.

3. Vivienda en edificio multifamiliar

Deberá estar constituida cuando menos por: estancia, comedor, dos recámaras, baño y cocina y área para lavado y tendido de ropa, proporcionando a esos locales de dimensiones adecuadas. Su área útil, sin incluir indivisos, no será menor de:

50m<sup>2</sup> en el caso de dos recámaras

57m<sup>2</sup> en el caso de dos recámaras y alcoba

63m<sup>2</sup> en el caso de tres recámaras.

El porcentaje máximo de ubicación será del 25% salvo que las disposiciones locales permitan un porcentaje mayor. Tratándose de proyectos de saturación urbana se requerirá un análisis especial por parte del FOVI.

4. En la cuantificación de las áreas útiles de los tres tipos de vivienda señalados anteriormente, no se incluyen muros, volados ni áreas para lavado y tendido de ropa.

5. En todos los casos, se requerirá de una área para estacionar un vehículo por vivienda a menos que las disposiciones locales establezcan más de una.

6. En su caso, deberá cumplirse con las disposiciones oficiales para el régimen de propiedad en con dominio.

7. Se exigirán partidos convenientes de distribución, dimensiones adecuadas a las diferentes áreas-

y empleo de materiales, sistemas constructivos y especificaciones acordes con las condiciones de cada zona, de modo que la vivienda ofrezca bienestar a los habitantes de la misma.

#### D. Conjunto Habitacional.

Es un grupo de viviendas que en número de 20 ó más cumple con los valores, normas y criterios de carácter técnico para vivienda de interés social. En aquellos conjuntos habitacionales que comprendan viviendas con los precios o valores de los señalados para interés social y además otras viviendas con precios o valores más altos, únicamente las primeras recibirán el tratamiento de vivienda de interés social.

1. El diseño y construcción de los conjuntos habitacionales deberá sujetarse a las siguientes normas generales:

##### a) Servicios Municipales:

Se deberá contar con los servicios municipales indispensables: agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, de calidad y capacidad establecidas por las normas oficiales que correspondan.

##### b) Servicios Comunales:

En razón a la magnitud del conjunto, deberá preverse que cuente con escuelas, comercios, mercados, transporte y servicios comunales adicionales que establezcan las disposiciones locales respectivas, las cuales deberán tener la capacidad suficiente para satisfacer adecuadamente las necesidades de los moradores. Es conveniente que los comercios y escuelas se construyan simultáneamente con las viviendas.

##### c) Comunicaciones y Sistema Vial:

Deberán proyectarse las vías de tránsito de modo que se establezca una jerarquía adecuada en razón a la velocidad, frecuencia y uso de vehículos, debiendo contar el conjunto con los medios de transporte y comunicación necesarios.

## d) Areas Verdes Y Comunales:

El establecimiento de las zonas abiertas y verdes necesarias será planeado en forma que se propicie la integración de las viviendas con dichas zonas y con los centros comunales, de acuerdo con los planes de desarrollo urbano de las poblaciones.

Tratándose de conjuntos de vivienda unifamiliar, por lo menos el 15% del área total bruta deberá destinarse a zonas verdes y comunales; en el caso de vivienda dúplex éste porcentaje será por lo menos del 20% y tratándose de vivienda en edificio multifamiliar no deberá ser menor del 25%; pudiéndose en todos los casos aceptar porcentajes menores si las disposiciones locales lo permiten.

## e) Altura de Edificios sin Ascensor:

El número de niveles de edificios multifamiliares, sin ascensor, no podrá ser mayor de cinco.

## f) Andadores:

1. En los casos de vivienda unifamiliar y dúplex en que se planeen andadores jardinados, éstos tendrán como mínimo 7 m. de ancho entre límites de propiedades o entre paramentos de las edificaciones.
2. Se recomiendan los siguientes criterios de diseño urbano:
  - a) Disponer las viviendas en forma que constituyan grupos vecinales definidos.
  - b) Establecer dentro del conjunto la integración de diferentes estratos socioeconómicos.
  - c) Establecer una separación entre edificios que permita un asoleamiento apropiado.

## E. Normas de Construcción:

La duración de materiales, estructura y construcción en general, será no menor de veinte años y no inferior a una vez y media el plazo del crédito, en la inteligencia de que la vivienda por toda su duración tendrá condiciones adecuadas de habitabilidad, con sólo mantenimiento normal.

Para cada zona se alentará el empleo de los materiales regionales si son los más económicos y proporcionan protección suficiente y bienestar comprobado.

1) Cimentación, Estructura, Muros y Techos:

Cualquier elemento podrá usarse como parte estructural, siempre que, además de soportar las cargas de diseño apropiadas para la estructura que integra, sea resistente al fuego y al intemperismo o que para lograr éstas resistencias sea debidamente tratado y/o protegido por otros materiales. Dichas resistencias serán mantenidas a lo largo de la vida útil de la estructura que será como mínimo una y media veces el plazo del crédito y en ningún caso menor de 20 años; el grado de resistencia al fuego será el que establezcan las autoridades competentes.

2) Azoteas:

Impermeables y capaces de proporcionar aislamiento de los cambios de temperatura exterior.

3) Pisos:

En baños y cocinas, materiales de origen pétreo (mosaico, loseta, cemento, etc.), resinas, hules o sintéticos. En el resto de la vivienda podrán emplearse maderas.

4) Acabados Exteriores:

Materiales capaces de proteger a la edificación de la intemperie, o maltrato esperados en la zona.

5) Acabados Interiores:

Materiales de bajo costo de mantenimiento. En baños y cocinas, materiales impermeables (mosaico, azulejo, cemento, resinas, etc.).

6) Puertas y Ventanas:

Madera, hierro, aluminio, materiales sintéticos u otros materiales resistentes. La solución estará de acuerdo con el clima.

7) Instalaciones Hidráulica y Sanitaria:

- a) Alimentación de agua. Tuberías de fierro galvanizado, de cobre o de materiales sintéticos. Tinaco en aquellos casos en que no se cuente con redes que garanticen un abastecimiento en cantidad suficiente y presión adecuada.
- b) Eliminación de aguas. Tuberías de fierro fundido, cemento, barro, materiales sintéticos o pétreos.
- c) Ventilación en instalaciones sanitarias.

8) Instalación Eléctrica:

Conductores eléctricos con recubrimiento, debidamente calibrados para evitar sobre calentamiento, instalados dentro de tuberías de metal o materiales sintéticos, con diámetros adecuados.(+)

(+) Se hace la transcripción textual del documento de compromisos en función de la importancia que para el tratamiento posterior tienen éstos.

2. EL PROBLEMA HABITACIONAL DE  
LA UNIDAD LOMAS DE PLATEROS  
(1973-1976)

El ejemplo central que nos ocupa en esta tesis es la Unidad Habitacional - Lomas de Plateros en el periodo comprendido entre diciembre de 1973 y enero de 1976. Simultáneamente al desarrollo de esta etapa en la Unidad Plateros y en relación estrecha con la problemática de esta Unidad Habitacional, se han desarrollado diversos procesos en base al problema de la vivienda como son los de la Unidad Tlalteloco y los de diversas colonias proletarias como las de la "Quinta Zona" - (Ecatepec, Edo. de México), Cerro del Judío y Zona de Naucalpan. La lucha de los habitantes de estos lugares por una vivienda digna los llevó en determinados momentos a unirse en torno sus necesidades comunes. Llevaron a cabo múltiples acciones conjuntas durante las cuales se percataron de que sus problemas de vivienda, aunque diferentes en apariencia, tenían raíces idénticas y estaban ligados a los demás problemas fundamentales de toda la población como son la educación, alimentos, mejores salarios y más aún la lucha por la libertad elemental de organizarse y arrancarles paso a paso estos derechos a los ricos financieros y políticos que controlan y se enriquecen con estas necesidades primarias del pueblo.

Así pues, durante la descripción de esta etapa histórica 1973-1976 en la Unidad Plateros y tomando como base lo ocurrido en dicha Unidad se tratará de comprobar la presente tesis sobre el problema de apropiación y uso de la vivienda.(1)

## 2.1 SITUACION GENERAL DE CRISIS EN LA UNIDAD PLATEROS. DICIEMBRE DE 1973.

En diciembre de 1973 las condiciones de la Unidad Plateros eran de crisis generalizada, ya que después de siete años de haberse puesto a la venta los condominios de esta Unidad, se habían sucedido una serie de graves irregularidades en perjuicio de los habitantes, que hacían ya insostenible una ficticia tranquilidad social en dicha Unidad.

(1) El interés es evidenciar las características de calidad en el uso cotidiano de un objeto arquitectónico considerado como objeto-mercancía.

La Unidad Lomas de Plateros fue construida con inversión en México de la - Alianza para el Progreso (ALPRO), como una Unidad Habitacional de "interés social". El dinero se canalizó para este fin a través del Gobierno mexicano quien a su vez encomendó la construcción de la - Unidad al Fondo Bancario y Descuento a la Vivienda (FOVI). Posteriormente nombró fiduciaria a la Asociación Hipotecaria Mexicana para que se encargara de construir, promover, vender y administrar los departamentos bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.

Recordando brevemente el significado legal de Fideicomiso, conviene aclarar primeramente que el Fideicomiso es una operación por medio de la cual "...el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria..."(Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

Art. 348: "...pueden ser fideicomisarios las personas físicas o jurídicas -- que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica..."

De acuerdo con esta definición, el fideicomiso de la Unidad Lomas de Plateros se integra así:

FIDEICOMITENTE: El Gobierno Federal

INSTITUCION FIDUCIARIA: La Asociación Hipotecaria Mexicana

FIDEICOMISARIOS(Beneficiarios): Los compradores (condóminos) de los departamentos bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.

Dentro del Programa Financiero de Vivienda se especifican las relaciones - entre los bancos y de estos con las autoridades:

"Todo el programa de vivienda estará dirigido por las autoridades, a efecto de que los canales financieros actúen sujetos a la política que se dicte mediante disposiciones - administrativas que expidan la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Comisión Nacional Bancaria o el Banco de México, S.A.; o las medidas que establezcan el propio Banco de México, en su carácter

ter de Instituto Central, o del Fondo fiduciario; todo ello para lograr que las instituciones privadas responsables operen cualitativa y cuantitativamente apegadas a una misma directriz. De esta manera, todo el sistema estará coordinado y los departamentos de ahorro, las instituciones hipotecarias y las instituciones de ahorro y préstamo actuarán dentro del programa siguiendo idénticos propósitos y, en este aspecto, se relacionarán íntimamente unos con otros."(PFV 1964:163).

De esta manera, la lucha de los condóminos se desarrolló primeramente como exigencia ante la Asociación Hipotecaria Mexicana y posteriormente ante el mismo Gobierno Federal.

## 2.2 EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA DE LA UNIDAD PLATEROS

El problema de la vivienda en la Unidad Plateros se plantea en torno a diferentes aspectos:

- Legalización de los terrenos de la Unidad y la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.
- Vicios ocultos y fallas de construcción en edificios, departamentos y áreas comunes.
- Mantenimiento y conservación del Conjunto Habitacional.
- Adeudos de los Condóminos en el pago de los departamentos.

### 2.2.1 LEGALIZACION DE LOS TERRENOS y establecimiento del Régimen de Propiedad en Condominio:

A siete años de haberse iniciado la venta de los departamentos en condominio (fecha de estudio), los condóminos no habían recibido el Certificado de Vivienda (Ver recopilación de documentos y comentarios 7.1.a) que fue suscrito al ocuparse cada departamento y que es el único documento que acredita a los ocupantes como dueños.

El gobierno federal planteó "una operación especial que, al mismo tiempo-satisficiera los propósitos que lo animaban, resolviera los problemas que podían plantear las solu-

ciones usuales."

"...establecer una operación bancaria en la que, mediante la práctica de un ahorro sistemático, los beneficiarios pudieran disfrutar de inmediato de una vivienda e ir amortizando su importe, de manera que en su oportunidad obtuvieran la transmisión de dominio de la misma a su favor. Igualmente debían eliminarse o diferirse en lo posible los gastos e impuestos a estas operaciones, como son los de translación de dominio o hipoteca y proteger los intereses de los beneficiarios, en forma tal que pudieran rescatar parte de los fondos entregados cuando se vieran en la imposibilidad de seguir cubriendo sus amortizaciones, o quedara, mediante la suscripción de un seguro adecuado, liquidado totalmente el saldo existente a la fecha en que ocurriere en su perjuicio el riesgo de muerte o incapacidad total permanente.

...estaba indicada la utilización de un título de crédito en el que, con las ventajas inherentes a la naturaleza de tales documentos, se incorporaran los derechos esenciales derivados del negocio."(PFV 1964:183)

De los dos títulos de crédito existentes: la cédula hipotecaria y el certificado de participación inmobiliaria no amortizable, ninguno reunía los requisitos necesarios, "para aplicarse dentro de un programa de vivienda que aspira a convertir a cada jefe de familia de recursos modestos en propietario de la casa que habita."(PFV 1964:185)

La definición de este nuevo título: "El Certificado de Vivienda es un título de crédito (Art. 228-a de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito), inmobiliario (Art. 228-d de la misma Ley)."

...Es un documento que incorpora, como derechos principales, el uso y finalmente la transmisión de dominio de un inmueble individualmente determinado.

...el título ofrece la ventaja de que su tenedor se convierte en ocupante de una vivienda determinada por el solo hecho de la suscripción del documento, sin ningún gasto (...), y que continuará habiéndola mientras siga cubriendo las cuotas estipuladas...

...los inmuebles que sirven de base a la emisión, por exigencia legal quedarán afectados en fideicomiso hasta que se liquiden los títulos y, entre tanto, la fiduciaria tendrá la administración de aquéllos, debiendo cada tenedor contribuir a los gastos que requieran los servicios generales y reportar los relativos a su vivienda"(PFV 1964:187)

El PFV contempla los casos en los que quede totalmente pagado el valor del título en donde el tenedor adquiere el derecho a que se le transmita la propiedad del inmueble que ocupe. En el caso de que tuviese necesidad de abandonar el plan no perdería los fondos entregados a la fiduciaria (conforme al Reglamento expedido por la SHCP), recuperaría totalmente la parte de ellos correspondiente al capital y "los intereses se aplicarían en pago del uso y depreciación de la vivienda durante el lapso en que disfrutó de ella."

Continúa el Programa:...dentro del mismo criterio de protección a los suscriptores, se ha evitado incurrir en la aplicación rígida de causas de pérdida de derechos y se ha previsto la posibilidad de que, a pesar de la existencia de ciertos casos de incumplimiento, puedan rehabilitarse esos derechos...

...es de hacerse notar que en operaciones de esta clase los tenedores de los certificados no se van a encontrar aislados ni indefensos frente a las instituciones emisoras; (...) se han reservado a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y a la Comisión Nacional Bancaria un conjunto de facultades que harán sentirse a los particulares debidamente protegidos por la --intervención vigilante del Estado."(PFV 1964:188).

Dicho certificado debió ser entregado a los tres meses de haberse iniciado el pago de los condominios, pero la Asociación Hipotecaria Mexicana no lo había entregado porque primeramente no había constituido el Régimen de Propiedad en Condominio al no haber obtenido a la fecha de estudio la aprobación de las autoridades de la totalidad de las construcciones, edificios e instalaciones de gas, hidráulicas y eléctricas.

El Programa de la Vivienda de Interés Social impone como solución para -

este aspecto del problema "la construcción de grandes conjuntos habitacionales compuestos por edificios de varios pisos, que permiten la distribución del valor del terreno entre un gran número de usuarios"(PFV), adoptando "el sistema de condominio en virtud del cual es posible vender en porciones el inmueble y una copropiedad por lo que hace a las otras partes que requieren uso común de todos -- los propietarios. ...obliga a los condueños a permanecer en la indivisión y a contribuir a los gastos de mantenimiento y administración del inmueble".(PFV 1964:198)

Por otra parte, los condóminos encontraron que ni siquiera estaba legalizada la tenencia de los terrenos de la Unidad a nombre del Gobierno Federal, esto es, la Unidad Plateiros ni siquiera existía como tal en el Registro Público de la Propiedad sino que los terrenos se encontraban todavía a nombre de diversos propietarios que según informes no oficiales, no cedían las escrituras para tratar de negociar una mayor plusvalía en la venta de estas al Gobierno Federal. Se sabe también que los antiguos dueños son diversos personajes del ambiente financiero y del mismo Gobierno Federal.

A su vez, la Hipotecaria "vende" diversos terrenos que en realidad son -- áreas comunes de la Unidad (áreas de donación) en forma de estacionamientos privados, locales para comercios pequeños etc., haciendo de esta manera negocio sobre negocio y todo sobre bases ilegales -- desde el punto de vista de la propiedad no regularizada y de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, que prohíbe toda especulación y venta de áreas y terrenos comunes en una Unidad Habitacional bajo el Régimen de propiedad mencionado.

## 2.2.2 VICIOS OCULTOS Y FALLAS DE CONSTRUCCION EN EDIFICIOS, DEPARTAMENTOS Y AREAS COMUNES

Los edificios tienen vicios ocultos de construcción muy graves entre los -- que resaltan las instalaciones de gas y agua que no cumplen con el Reglamento de Construcción, las fisuras en muros, techos y pisos, los drenajes de las cocinas tienen demasiados codos que causan obstrucciones y fueron llevados por el interior y empotrados en muros y trabes, contrariamente a lo que

recomienda el Reglamento de Construcción, de modo que para hacer reparaciones es preciso romper pisos y paredes o cambiar la instalación.

Las fugas en las instalaciones de gas, que no recibieron el mínimo mantenimiento de la A.H.M., son una cosa común en esta Unidad que pone en peligro constante la vida de todos sus habitantes, temiéndose un desastre fatal en cualquier momento. Posteriormente a 1974, la Hipotecaria procedió a revestir con cinta aislante y pintar de amarillo las tuberías exclusivamente. - Las instalaciones de agua ocasionan multitud de filtraciones en todos los departamentos por deficiencias en las propias instalaciones y por errores de diseño. En áreas comunes, existe el peligro de un deslave de los taludes de las terrazas y la probable falla de las cimentaciones de los edificios; y cuando los condóminos reclamaron ante la Asociación Hipotecaria a este respecto, por toda respuesta obtuvieron la indicación de que cada condómino debía arreglar "sus desperfectos". siendo la realidad que la Hipotecaria es la responsable (y en última instancia el Gobierno Federal) de todos los defectos de construcción que tengan los edificios y departamentos (Código Civil. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, Art.4°, frac.VIII y Art.26°, frac.II). (2)

(2).-Art.4°: Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar: Frac.VIII.-Características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder a la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y el término de la misma serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción.

Art.-26°: Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas: Frac.II.-El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos para repetir contra aquél, o hacer efectiva la fianza que prevé el Artículo 4°, Frac.VII.

Para efectos del presente trabajo se han considerado como FALLAS DE CONSTRUCCION Y VICIOS OCULTOS, los problemas de una construcción defectuosa, ocasionados por movimientos geológicos, hundimientos diferenciales, sismos, o atribuibles también a la baja calidad en la factura de cada una de las partes de la construcción, a la mala calidad de los materiales, a una supervisión defectuosa, a errores de diseño, al propio carácter del financiamiento o al mal uso, que se hacen evidentes ya sea desde la ocupación de la construcción o bien con el uso una vez que han pasado unos cuantos años.

Algunas de las fallas pueden deberse a fenómenos naturales, sin embargo, en el caso de los sismos es preciso calcular que las construcciones absorban los movimientos sin resultar afectadas; la responsabilidad reside en quienes diseñan y calculan y en quienes construyen, como es el caso de los hundimientos diferenciales. Habrá fallas debidas a causas no atribuibles a persona alguna y que no pueden ser predecibles, como los movimientos geológicos.

Otras fallas, como las debidas a una supervisión técnica defectuosa, se inscriben dentro de un nivel de responsabilidad específica de determinado tipo de profesionistas que actúan irresponsablemente a nivel individual y que si en algunas ocasiones pueden inscribirse como una responsabilidad global de una institución, en muchas otras sí derivan del grado de corrupción -- que generalmente existe en todas las instituciones oficiales.

Al referir las fallas al carácter del financiamiento no se hace sino evidenciar que las inversiones de este tipo, por el monto, se realizan en función de lo que para el Estado significa, como clase, la gente necesitada de una vivienda. Para las instituciones oficiales, para la Banca, para el mismo Estado, la inversión que se realiza debe hacerse de tal manera que no signifique una alta erogación, pero sí un medio más de obtener ganancias, pues si nos detenemos a pensar que al utilizar materiales de segunda calidad se están abatiendo los costos de construcción, pero a la vez se esta aumentando el riesgo de que aparezca a largo o a corto plazo un vicio oculto,-

(que en el caso analizado es considerado por la fiduciaria responsabilidad del usuario, quien tiene que reparar su construcción so pena de verla deteriorada e inutilizada), el costo social de los arreglos es mayor que el que inicialmente se hubiera tenido utilizando materiales de primera calidad.

Si para el PFV la buena calidad de la vivienda es considerada como premi - sa, (esto incluye tanto el confort de los espacios que la conforman, como los materiales que la configuran), se plantea entonces la contradicción entre el discurso teórico y la realidad objetiva. Los vicios ocultos en el caso de la Unidad Lomas de Plateros, se hicieron patentes casi a la par de la ocupación por los usuarios de sus viviendas.

En la página siguiente se presenta la CUANTIFICACION DE FALLAS Y VICIOS OCULTOS en donde se ha adjudicado un porcentaje a cada ítem.

Como nota aclaratoria es importante señalar que esta cuantificación de daños se hace basada en el Censo por edificio realizado en el año de 1974 y, en la actualidad, en entrevistas personales con usuarios del Conjunto y con Representantes de Edificio. Por lo tanto, el listado de las fallas de construcción y los vicios ocultos no es resultado de la realización de un peritaje, sino del criterio arquitectónico que resulta de cotejar las normas técnicas con las fallas en las construcciones.

#### DESCRIPCION DE LOS VICIOS OCULTOS Y DE LAS FALLAS DE CONSTRUCCION

El objeto de la siguiente descripción es ilustrar las fallas en la construcción de la Unidad Lomas de Plateros y no precisamente demostrarlas, lo que tendría que hacerse posteriormente mediante la realización de un peritaje.

#### VICIOS OCULTOS EN LOS DEPARTAMENTOS:

Los de más alta frecuencia, como se observa en el cuadro de cuantificación son los debidos a humedades ya sea por filtraciones o trasminaciones y las oca

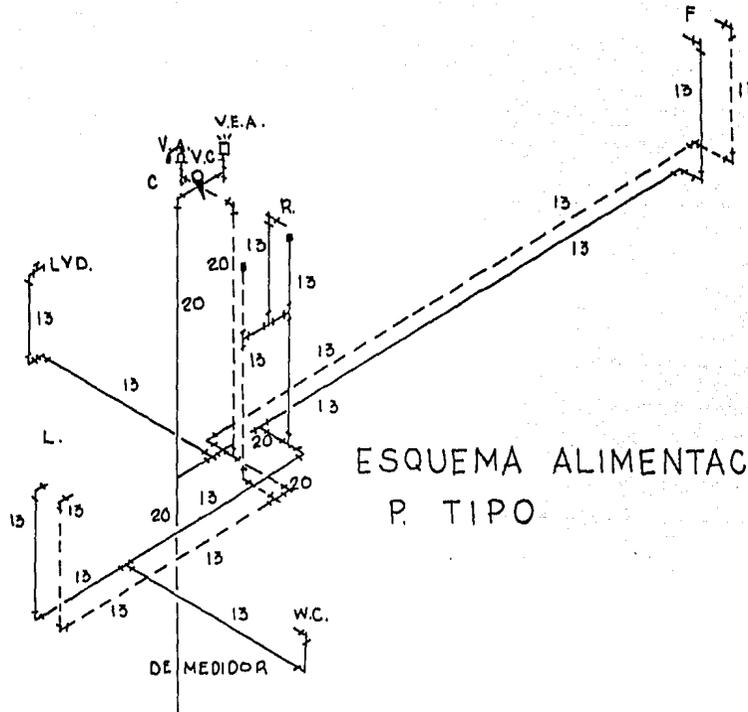
CUANTIFICACION DE FALLAS DE CONSTRUCCION Y VICIOS OCULTOS.

	LOCAL	FALLA O VICIO	FRECUENCIA	MODIFICACIONES	FRECUENCIA	MANTENIMIENTO Y CONSERVACION			
DEPARTAMENTOS	RECAMARAS	Pisos Muros Techos	Sótanos húmedos Fisuras, filtr. Fisuras, humed.	85% 70% 85%	USO VIVIENDA		Nulo		
	ESTANCIA- COMEDOR	Muros Techos	Fisuras ventanas	70%					
	BAÑO	Muros Techos Pisos	Filtrac. y trasmisión.	70% 70%					
	COCINA	Muros Techos Pisos	Tapazón cespool ocasiona filtr.	65% 65%					
	ESTRUCTURA - Entrepisos	Muros de carga	Fisuras Desprendimiento	55% 30%					
	INSTALACIONES HIDRAULICA tuberfa	Rota sobrecalen.	75%	Cambio calentador				85%	Mantenimiento vecinos 30%
	SANITARIA	Rotura mala cons. o por asentamien.	70%	Cambio cableado				15%	La gente mantiene. 30%
	ELECTRICA	Sobrecarga instal	35%						
GAS	Rotura por asentamientos diferenc.	10%							
EDIFICIOS	AREAS COMUNES		75%		25%	Falta aseo			
	ESCALERAS	Estructura Mat de Recubrimiento	Junta con entrepiso corroída no está recubierta.	100%		La manzana I construyó jaulas en áreas comunes.			
	CUBOS VENTILACION -TENDIDO		Ausencia áreas	100%	Tendido hacia áreas comunes				
	CUBO O NICHOS -MEDIDORES LUZ								
	CAJAS MEDIDORES AGUA Y GAS		Corroidas, destruidas	70%	Reconstruidas de otros mat.		60%		
	INSTALACIONES HIDRAULICAS SANITARIAS ELECTRICAS		Rotura tuberfas. Sótanos inundados	50% 65%					
	ESTRUCTURA Cimentación Trabes Contratrabes- Castillos- Muros		Probable falla en cimentación, multitud de grietas.	70%					
	SOTANOS Y TECHOS		Humedades y filtr.	99%					
FACHADAS EXTERIORES E INTERIORES		Humedades	99%						
AREAS COMUNES	CIRCULACIONES- ANDADORES ESCALERAS		Denotan hundimientos. Escaleras destruidas.	80% 80%	Atendidas por los vecinos	Mal conservadas			
	AREAS JUEGO		Escasas y destruidas	80%					
	AREAS VERDES								
	AREAS ESTACIONAMIENTO		Escasas, 580 plazas.	90%			La fiduciaria constr. en donac.		

sionadas por rotura de las instalaciones hidráulicas y sanitarias. (en planta baja debido a asentamientos diferenciales y en otros pisos por diversas causas que van desde una supervisión defectuosa hasta errores de construcción).

Los departamentos de planta baja que inicialmente estaban dentro del terreno (media altura) fueron descubiertos en el año de 1975 por la fiduciaria, ya que presentaban serios problemas de humedades en pisos y paredes, excavando zanjas y construyendo terraplenes alrededor de los edificios -ver fotografías- lo cual palió temporalmente las humedades que a lo largo de los años no desaparecieron. Esto tiene una explicación, las excavaciones realizadas en las cercanías de los edificios fueron recubiertas en parte por planchas de firme, y los terraplenes recubiertos con mampostería de segunda; por otro lado, aproximadamente en el año de 1976, la Delegación mandó tender planchas de concreto y adoquín sobre las explanadas de terracería, las cuales impermeabilizaron el terreno, todo esto aunado a la irregular topografía del mismo y a que nunca fueron impermeabilizados ni muros ni pisos (a pesar de haber estado dentro de la tierra), propiciaron y favorecieron la aparición de humedades. Es en épocas de lluvia cuando el agua se acumula en el piso y al buscar salida sólo la encuentra por capilaridad.

La trasmisión de sótanos es cosa corriente que se da por la saturación de los registros del drenaje. Las filtraciones en los departamentos se comenzaron a presentar a pocos años de haberse ocupado. Por boca de trabajadores que participaron en la construcción de la Unidad se pudo saber que hubo deficiencias en la supervisión de la construcción, tales como descuido a la hora de colar los firmes en las charolas de baños y cocinas, presentándose el caso de que palos o basura fueran introducidos en las tuberías de drenaje; o también los casos de unión entre tubería de fierro galvanizado y los cespooles que fueron rellenos de cemento. También se dieron -



## ESQUEMA ALIMENTACION P. TIPO

NOTA: Tomado de Planos Ejecutivos

los casos en que los asentamientos diferenciales provocaron la rotura de las tuberías con las subsiguientes consecuencias (ver fotografía). Otros casos que tampoco fueron pocos, se dieron porque las charolas de las regaderas no fueron preparadas como zonas que iban a estar constantemente húmedas, provocando con esto frecuentes problemas de trasmisión.

El sobrecalentamiento de los calentadores (que no eran automáticos) provocó también algunas roturas en las tuberías. En la mayoría de los casos (85%) estos -- han sido cambiados.

Otras fallas en la construcción, que para esta descripción son de las más-serias y que tienen también una alta frecuencia son la infinidad de fisuras en losas, muros y pisos, que denotan fallas en la cimentación. Estas grietas aparentemente son de diverso origen pues se presentan en diferentes direcciones. Hay casos en donde el muro se ha desprendido de la estructura (castillos) que son un ejemplo de fallas de - cimentación. Hay fisuras bajo ventanas que denotan los casos donde hizo falta armar - el cerramiento o correrlo.

#### VICIOS OCULTOS EN LOS EDIFICIOS:

Los de mayor frecuencia son los debidos a la falta de Mantenimiento y conservación de los edificios, que se manifiestan en trasmisiones en losas de azoteas. En la fecha de estudio, la fiduciaria A.H.M. había impermeabilizado una sola vez todos los edificios aplicando cartón alquitranado. Los cambios constantes de temperatura a que están expuestas las techumbres, ocasionan en el material de su composición, - que se vuelvan frágiles, quebradizas y que por lo tanto, permitan en el caso del agua, que ésta penetre por capilaridad (ver fotografía de aleros de edificios donde se ilustra esto). La ausencia de aseo en azoteas ha ocasionado en infinidad de casos tapazo-

nes en las bajadas de aguas pluviales. Se ha dado el caso curioso de haberse desarrollado un árbol dentro de la tubería de BAP.

La falta de pintura en los exteriores y en áreas comunes interiores produce multitud de trasmisiones en muros que dan al exterior. A la fecha del estudio los edificios habían sido pintados una sola vez (por la Delegación antes de una visita presidencial) y otra con posterioridad.

La exposición de los muros exteriores a las constantes variaciones climáticas provocan en el material de su composición resquebrajamiento, fisuras y pérdida de impermeabilidad, si a esto le añadimos que escasamente fue pintada 2 veces en 18 años, es entonces "natural" que aparezcan estas humedades, sobretodo en épocas de lluvia. Las fallas de este tipo en la actualidad, tienen una antigüedad de 10 a 12 años.

Otra falla que destaca entre las más frecuentes, es la ocasionada por la falta de algún material de recubrimiento en las escaleras metálicas de los edificios-tipo A, A<sub>1</sub> y T, y es la corrosión. Aunque el Reglamento de Construcciones especifica claramente que "cuando los elementos estructurales sean metálicos deberán estar recubiertos de otro material"(3) y las escaleras, en efecto, no pertenecen a la estructura del edificio, pero los elementos que la sostienen sí son la estructura de la escalera y por lo tanto debieran estar recubiertos de otro material no combustible.

Se da en multitud de casos la corrosión de las juntas entre el material soportante (viga liviana) y la estructura del edificio. Esto se ha visto agravado -- por la exposición a la intemperie de las escaleras, que están ubicadas en el cubo de luz y ventilación en cada entrada de edificio (el cual carece de techo). Esto representa un riesgo para las 20 familias que tienen acceso al edificio por esa entrada.

La falla más conocida y divulgada es la de la ausencia de zona de tendido-

de ropa (ver fotografías) lo que ha ocasionado que las áreas comunes sean invadidas - para este uso. Los edificios tipo A, A<sub>1</sub> y T se han apropiado del cubo de luz para este servicio, ocasionándose molestias mutuamente, además de las consecuencias ambiente -visuales. El caso de los edificios tipo B es un poco más crítico pues la disposición del propio edificio no permite, como en el de los otros tipos de edificios, la apropiación de algún espacio para tal fin, teniendo que recurrir a los postes de alumbrado o a los árboles cercanos para tender algún cable.

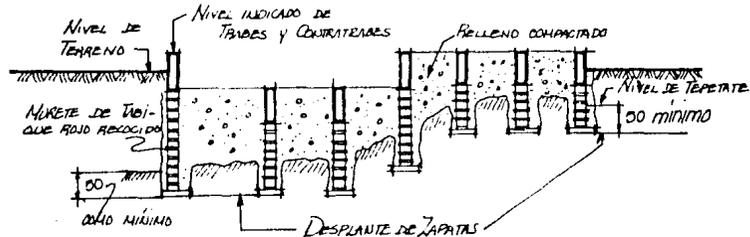
Las normas técnicas especifican claramente que dentro de las áreas mínimas de cada tipo de vivienda no se consideran incluidas las áreas de lavado y tendido de ropa (ver Norma Técnica N°3). Esto significa que la fiduciaria (A.H.M.) está en deuda con los condóminos en cuanto a las áreas de lavado y tendido.

#### FALLAS DE CONSTRUCCION Y VICIOS OCULTOS EN AREAS COMUNES:

Debido a la topografía del terreno hubo necesidad de nivelar el terreno en terrazas. Estos desniveles fueron limitados por taludes (en diferentes ángulos de reposo lo cual puede constatarse con las ilustraciones gráficas y las fotografías) que fueron recubiertos con mampostería de segunda como se aprecia en las fotos.

Las características propias de la cimentación (zapata mixta de concreto armado y murete de tabique rojo recocido de 21 cm.) desplantada a 50 cm. dentro de tepetate sano (ver especificaciones sacadas de copias de los planos originales) hacen suponer que hubo fallas en el diseño, pues no se consideraron los posibles hundimientos diferenciales en el terreno. En el estudio de los planos autorizados no es posible deducir los datos que fueron considerados para el cálculo; pero se puede suponer que la capa de tepetate está sobre terreno que no es lo suficientemente resistente (se sabe-

- 1.- Se instalará un banco central y los bancos auxiliares necesarios para el control de los movimientos de las estructuras.
- 2.- Una vez colados los castillos de planta baja se colocarán pijas metálicas en los castillos marcados por la Dirección de Obra los cuales servirán de referencia para las nivelaciones.
- 3.- Se correrán nivelaciones mensuales en todos los edificios durante la construcción de los mismos.
- 4.- Las excavaciones se efectuarán sin necesidad de ademe haciendo corte vertical excepto en donde existan rellenos cuyo taulud se fijará de acuerdo con la Dirección de Obra.
- 5.- El nivel de desplante de las zapatas será como mínimo 50 cm dentro del tepetate sano (véase figura); para completar entre el lecho bajo de contratraves y zapatas se usarán muros de 21 cm de espesor de tabique rojo recocido. El relleno de zanjas así como el relleno inferior de los edificios para dar piso en planta baja, será con producto de excavación desprovisto de materia orgánica en capas de 20 cm en estado suelto con la humedad óptima y la energía necesaria para dar 95% de compactación según prueba Proctor Estandar.

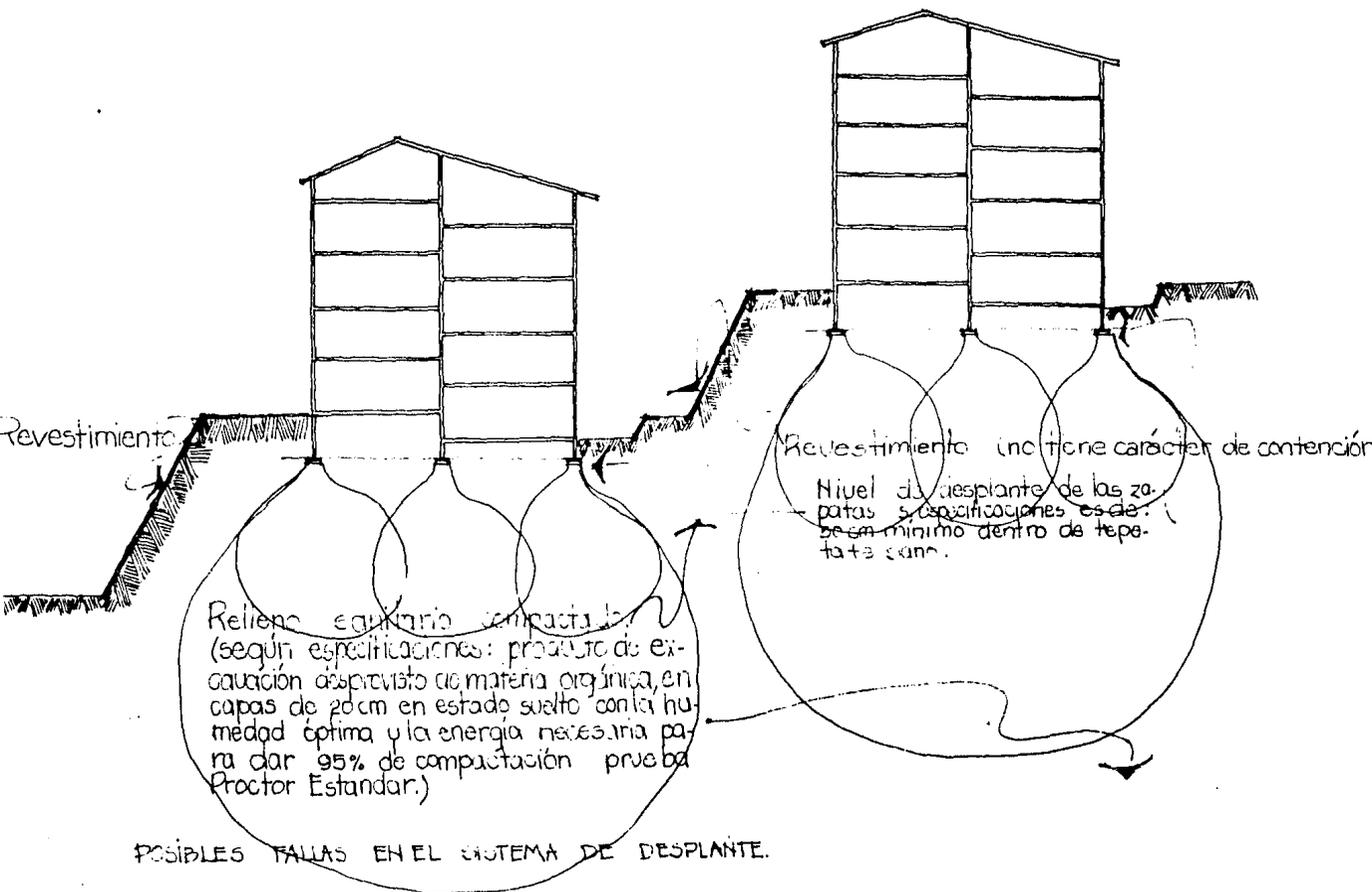


- 6.- Los firmes de planta baja se colarán únicamente cuando se haya terminado el colado de la losa de azotea.

Nota: Tomado de plano estructural como objeto de ilustración del sistema de cimentación empleado.

# ESQUEMA TIPO DE TERRAZAS PARA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS

56b.



por estudios del Instituto de Ingeniería que muestran que los terrenos de las zonas - están sobre minas, aunque esto no pudo ser confirmado) y esto ha provocado que al paso de los años se presenten fisuras en los muros de los edificios. (En la actualidad se explotan minas de arena al NorOeste de la Unidad, lo cual es apreciable en la fotografía aérea del conjunto).

Teniendo esto como antecedente y al observar la cantidad tan grande de terrazas que sirvieron para nivelar el terreno y desplantar las cimentaciones de los -- edificios, es de suponerse que se hubiésen construido muros de contención, lo cual no se hizo, simplemente se recubrieron los taludes con piedra (puede observarse en las - fotografías que ilustran este trabajo).

Todos estos antecedentes ilustran el problema; fisuras en los muros en todos sentidos, desprendimiento de los mismos de la estructura, juntas constructivas dilatadas, con los consecuentes problemas de humedades, andadores en donde se evidencian los asentamientos diferenciales pues las planchas de concreto están botadas, taludes que presentan ondulaciones y escaleras que actualmente están reconstruidas pero que hacen notar dichos asentamientos.

En el croquis anexo se muestran las posibles fallas en el sistema de desplante de los edificios y los bulbos de presión de las zapatas aisladas que en conjunto presentan uno solo.

Otra de las fallas notables de diseño es la ausencia de suficientes plazas de estacionamiento (sólo 580 según planos). Esto ocasionó que la fiduciaria A.H.M. - construyera en áreas comunes, plazas de estacionamiento que posteriormente vendió y sigue vendiendo (ver fotografías).

EJEMPLO DE VICIOS POR CONSTRUCCION QUE--  
COMENZARON A PRESENTARSE EN LOS PRIMEROS  
AÑOS DE ESTARSE HABITANDO LOS DEPARTAMEN  
TOS. LAS FILTRACIONES SE PRESENTARON EN  
EL 80% DE LOS DEPARTAMENTOS.



CUBO DE LUZ, VENTILACION Y CIRCULACION  
VERTICAL, ADOPTADO COMO TENDEDERO EN -  
EDIFICIOS TIPO A, A1, y T.

EL EMPLEO DE LA CUBIERTA DE DOS AGUAS, AHORRA CONSIDERABLEMENTE EL TRATAMIENTO DE AZOTEAS QUE REQUERIRIAN IMPERMEABILIZACION Y RELLENO, ADEMÁS DE LA CONSTRUCCION DE JAULAS DE TENDIDO Y DEL CONSIGUIENTE TRAMO DE ESCALERA PARA SUBIR A AQUELLAS.

SEGUN LAS NORMAS TECNICAS DEL FOVI PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EL ESPACIO DE LAVADO Y TENDIDO NO ESTA INCLUIDO -- DENTRO DEL AREA MINIMA DE LA VIVIENDA. EN ESTE CONJUNTO NO FUE CONSIDERADO EN NINGUN LUGAR.



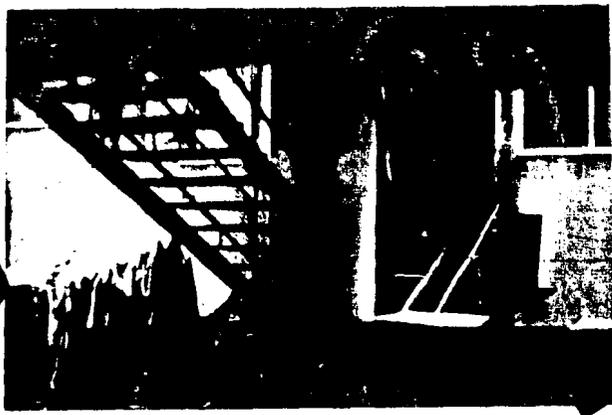
DEBIDO A LA FALTA DE UN ESPACIO PARA TENDER, LOS HABITANTES TUVIERON QUE IMPROVISARLO APROPIANDOSE DE POSTES DE ALUMBRADO, ARBOLES O BARDAS.

EL SISTEMA DE TERRAZAS ADOPTADO EN ESTA UNIDAD, FUE RESULTADO DE LAS PROPIAS CON DICIONES DEL LUGAR; PARA RELLENAR SE UTI LIZO TIERRA COMPACTADA (según especificaci ones); EL PROYECTO ARQUITECTONICO CON-  
TEMPLABA, DEBIDO A ESTO, DEPARTAMENTOS -  
EN SOTANOS, ENCLAVADOS EN TIERRA HASTA-  
LA MITAD DE LA ALTURA LO CUAL, AUNADO A  
LA FALTA DE IMPERMEABILIZACION, ORIGINO  
SERIOS PROBLEMAS DE HUMEDADES EN PISOS -  
Y PAREDES.

ESTA SITUACION OBLIGO A LA FIDUCIARIA EN  
1974-75 A TENER QUE ZANJAR ALREDEDOR DE-  
LOS EDIFICIOS PARA ALIVIAR EL PROBLEMA.  
ES EL CASO DE QUE EN LA ACTUALIDAD ESOS  
DEPARTAMENTOS SIGUEN PADECIENDO POR LA  
HUMEDAD.



POR SU EXPOSICION A LA INTEMPERIE, Y POR CARECER DE RECUBRIMIENTO, TIENEN RIESGO DE FALLAR EN SU ESTRUCTURA.



LOS CUBOS DE LAS ESCALERAS EN LOS EDIFICIOS TIPO A, AT y T NO ESTAN PROTEGIDOS CONTRA LAS INCLEMECIAS DEL TIEMPO. CARECEN DE CUBIERTA.

EL ACCESO A LOS DEPARTAMENTOS EN ESTE TIPO DE EDIFICIOS TIENE CARACTER DE ENTRADA DE SERVICIO.



DETALLE DE ESCALERAS EN DONDE SE PUEDE APRECIAR COMO ESTAN AFECTADAS POR LOS HUNDIMIENTOS DIFERENCIALES. LA ESCALERA DE LA FOTO IZQUIERDA NO HA SIDO RECONSTRUIDA, LA DE LA DERECHA YA LO ESTA.

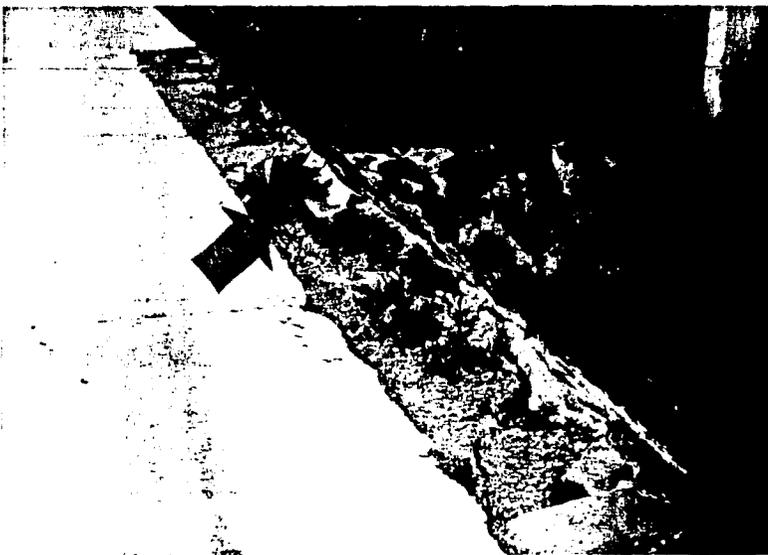


EN LA FOTO ANTERIOR SE HACE NOTAR EL DESPLOME DEL QUE DEBIO SER UN MURO DE CONTENCION. NOTESE COMO EN LA FOTO DERECHA SE PUEDEN OBSERVAR LOS ESCALONES QUE NO ESTAN A NIVEL. ESTA FALLA EN LAS ESCALERAS SE HIZO PRESENTE A LOS POCOS AÑOS DE HABERSE CONSTRUIDO LA UNIDAD.

TALUD DESTRUIDO POR EL PASO DE LA GENTE PUES SUS EDIFICIOS NO TIENEN ACCESO DIRECTO DE LA CALLE. NOS MUESTRA TAMBIEN COMO SE RECUBRIERON LOS TALUDES.



DESPERFECTO OCASIONADO POR LA MISMA FIDUCIARIA EN EL AÑO DE 1984, AL TRATAR DE REPARAR UNA FUGA DE AGUA EN LA TUBERIA DE ALIMENTACION DEL EDIFICIO. EN VEZ DE CAMBIAR LA TUBERIA SE LIMITO A PARCHARLA CON CAMARA, AL MISMO TIEMPO QUE DEJABA OTRA SERIE DE DESPERFECTOS QUE MUESTRAN NUEVAMENTE COMO LOS TALUDES NO ACTUAN COMO MUROS DE CONTENCION.





EN TODA LA UNIDAD HABITACIONAL SE PRESENTAN LOS DESPERFECTOS, QUE NOS SIRVEN PARA ILUSTRAR LA CALIDAD DE LA CONSTRUCCION Y DE LOS MATERIALES.



RAMPA DESTRUIDA POR EL D. D. F PARA  
QUE UNA PIPA PUDIERA ACCEDER A U-  
NA BOMBA ( ACTUALMENTE FUERA DE -  
USO).

REPARADA POSTERIORMENTE POR LOS -  
PROPIOS CONDOMINOS Y CONVERTIDA -  
EN RAMPA.



TALUDES RECUBIERTOS CON MAMPOSTERIA  
Y MANO DE OBRA DE SEGUNDA.  
NOTESE EL ANGULO DE REPOSO DEL MIS-  
MO.  
OBSERVESE LA CALIDAD DEL JUNTEADO,  
Y EL DETALLE DE LAS ESCALERAS.



### 2.2.3. MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DEL CONJUNTO

Cabe señalar que el mantenimiento y conservación de los Conjuntos Habitacionales "dentro del Programa de la Vivienda ocupan un muy importante lugar" (PFV 1964:190) pues eso asegura que las construcciones, según las garantías establecidas por el mismo programa, tengan una duración que no será menor de veinte años y no inferior a una vez y media el plazo del crédito (ver transcripción de normas y criterios técnicos pp. )

En relación con el mantenimiento, conservación y vigilancia de la Unidad, la Asociación Hipotecaria Mexicana tenía, a la fecha de estudio, dos clases de déficits: uno se refiere al mantenimiento, porque la Unidad se encontraba en un estado desastroso. La Hipotecaria declaraba un gasto anual por este concepto de más de 5 millones de pesos y en la Unidad existía un estado de descuido y falta de mantenimiento que no correspondía con lo que la Hipotecaria decía gastar. Otro déficit de la Hipotecaria era en dinero, ya que de los 5 millones de pesos que decía gastar en mantenimiento, solo recibía por concepto de cuotas de los condóminos 1 millón de pesos al año aproximadamente (ver recopilación de documentos y comentarios 7.1.b).

La Hipotecaria utilizó el personal de vigilancia como guardias al servicio de la Empresa para reprimir a los habitantes de la Unidad en la lucha por sus problemas de vivienda, cuando su obligación debería ser respetar y hacer respetar los derechos del condómino, porque su sueldo era y es cuota del condómino. Esto ocasionó que los condóminos no tuvieran una verdadera protección que en todo caso es obligación de las autoridades competentes, ya que la Constitución Política de la República, prohíbe esta clase de grupos policíacos privados.

### 2.2.4 EL PROBLEMA DE LOS ADEUDOS EN LA UNIDAD PLATEROS

Este es sin duda el problema fundamental que refleja en su esencia el fracaso mismo de la Unidad Habitacional de Interés Social, como una solución a la demanda de vivienda de la población de escasos recursos. Los condóminos son engañados y obligados por "problemas adminis

trativos" a no pagar sus rentas en forma sistemática y en un momento dado la cantidad adeudada les - es exigida en fuertes pagos so pena de ser lanzados. Como veremos, durante el desarrollo de este pro- ceso, los juicios, los lanzamientos y aún las detenciones de condóminos fueron haciendo cada vez más angustiada la situación de los habitantes de la Unidad y más aguda su lucha por defender su vivienda. Pero en este punto se considera valioso, para la comprensión objetiva del problema, la transcripción del relato de uno de los condóminos que más ha participado:

"...En los primeros días de la iniciación de nuestra vida en Plateros no - podíamos pagar las mensualidades a que nos obliga el contrato de promesa de venta, dado que no se - nos recibía el dinero por no haber recibos y otras excusas. Conociendo el carácter del mexicano, no- cuesta trabajo comprender que la casi totalidad de nosotros dispusimos de ese dinero para otras nece- sidades y así acumulamos un adeudo que obviamente no podríamos solventar más tarde..." Aquí salta a- la vista que el haber dispuesto del dinero para otras necesidades no se debe al "carácter del mexica- no", sino a su necesidad de sobrevivir en todos los aspectos: medicinas, alimentos, ropa, educación, etc.

Continúa el señor "N" "...Además, esto se constifuyó en una disminución de nuestros egresos, lo cual nos hizo sentir un falso alivio en nuestros apremios económicos.

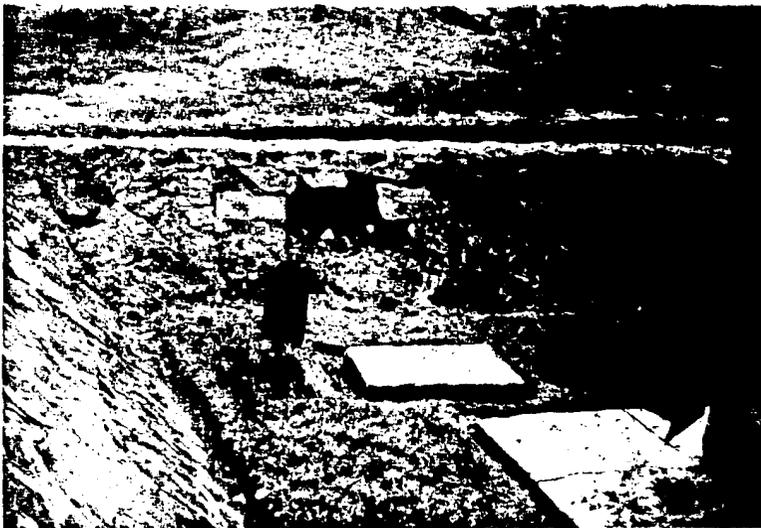
Las conclusiones que se pueden obtener de estos hechos son que: o bien la - Asociación Hipotecaria Mexicana carecía de orden y organización, lo que la hacía inaceptable e indig- na para administrar esta o cualquier otra Unidad de la misma índole o, como nosotros pensamos, se - trataba de un plan fríamente calculado para conducirnos a una situación imposible de resolver y asi- despojarnos de nuestros derechos y viviendas y que la reventa de ellas aumentará las utilidades de- los accionistas. Después de un plazo de espera, llegó el momento en que ellos exigieron el pago y -- empezó una pugna entre el comprador y el fideicomiso, encontrándonos los compradores en una situa- ción desesperada pues empezábamos con una deuda imposible de pagar y la amenaza de una sentencia de-

deshaucio.

Bajo esta presión un cierto número de condóminos celebraron convenios de pago leoninos con la Hipotecaria, que a la postre no pagarían tampoco y se agudizaría así el problema. Así las cosas, a fines de 1973, sobreviene la inflación y el súbito descenso del valor adquisitivo de la moneda hace que el precio de las habitaciones se eleve a cantidades insospechadas. Esto tiene un doble aspecto, puesto que si se sostenía el precio inicial que aún no había cobrado, el fideicomiso no recibía más que la sexta parte de la cantidad presupuestada en los planes iniciales, en tanto que si recobraba y revendía las habitaciones, obtenía por el precio de venta más los intereses un mínimo de \$250,000.00 que multiplicados por 5,000 habitaciones redondeaban la suma de ----- \$1250'000,000.00 (mil doscientos cincuenta millones de pesos). En el supuesto de que un 20% de compradores pudiera conservar sus derechos quedarían \$1000'000,000.00 (mil millones de pesos) que obtendría la Asociación Hipotecaria Mexicana.

Mirando hacia el futuro se ve que el negocio puede repetirse varias veces y si siguiéramos haciendo números llegaríamos a cifras astronómicas..."

OBSERVESE EN LA ESQUINA DEL EDIFICIO  
QUE INICIALMENTE ESTABA DENTRO DEL -  
TERRENO, LA NO EXISTENCIA DE NINGUN-  
SISTEMA DE IMPERMEABILIZACION.



NOTESE EL ESTADO DE DETERIORO DE -  
LOS CAJONES DE LOS MEDIDORES DE AGUA  
Y GAS. ESTO ES NOTABLE EN LA MAYORIA  
DE ELLOS.





LA FALTA DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACION EN LOS TECHOS DE LOS EDIFICIOS ES CAUSA DE FILTRACIONES EN LOS ULTIMOS PISOS. EN LA FOTO SE PUEDE VER EL ALERO DEL EDIFICIO CON EL ENLADRILLADO QUEBRADO. TAMBIEN SE APRECIAN LOS PROBLEMAS DE UNA FALTA DE PINTURA. ES EVIDENTE QUE TAMBIEN PODRIA CONSIDERARSE FALLA DE CONSTRUCCION -- POR DISEÑO, PUES PODRIA HABERSE PENSADO EN OTROS MATERIALES.

### 3. LA ORGANIZACION DE LOS CONDOMINIOS

### 3.1 FORMACION DE LA COOPERATIVA Y DEL CONSEJO DE DEFENSA. RECHAZO DE LA ADMINISTRACION DEL MANTENIMIENTO. SURGIMIENTO DEL PLIEGO PETITORIO.

Tal era la situación general de crisis en la Unidad Lomas de Plateros a fines de 1973 y, aunque se habían dado ya un sinúmero de protestas aisladas, la participación generalizada de los condóminos en la lucha por su vivienda dió comienzo a raíz de los intentos de la Asociación Hipotecaria Mexicana por entregar la administración del mantenimiento a los condóminos. En efecto, basada en el Artículo 9 modificado del Reglamento sobre Certificados de Vivienda, la Hipotecaria convocó a Asamblea General de condóminos para hacer entrega del mantenimiento a alguna -- persona moral o física que fuese designada por la Asamblea de Condóminos. (ver "recopilación de documentos y comentarios", inc.7.1.c).



FUE RON TOMADAS LAS OFICINAS DE LA  
ADMON. POR LOS CONDOMINOS.

Dicha Asamblea no se llevó a cabo sino hasta la tercera convocatoria, por no haberse completado el quorum (más de 2,000 personas) necesario en los dos primeros intentos, sin embargo, los condóminos que se llegaron a reunir en las dos primeras convocatorias fueron cerca de 300, provocándose entre ellos una identificación y consenso de rechazar la administración del mantenimiento, pues solo era una maniobra de la Hipotecaria para deshacerse de un mal negocio para cedérselo a los condóminos, desviando su lucha de sus demandas fundamentales. Así, en la asamblea general del 10 de septiembre de 1974, que tuvo carácter extraordinario, en base a la tercera convocatoria de la Hipotecaria, se dió un gran enfrentamiento entre los intereses de la Hipotecaria y los de los condóminos. En esta asamblea, los condóminos rechazaron la entrega del mantenimiento hasta que la Hipotecaria no lo pusiera al día, cubriera el déficit en mantenimiento y demostrara un estado de cuentas saneado. Asimismo, en esta asamblea surgió el Pliego Petitorio como una bandera de lucha de todos -- los condóminos, emplazándose a la Hipotecaria a su cumplimiento total.

El surgimiento de un pliego de peticiones que involucrara todos los problemas de vivienda de la Unidad Plateros, tuvo su origen en la iniciativa de los condóminos de desarrollar una lucha por sus verdaderos intereses de vivienda y contrarrestar los intentos de la Hipotecaria y del Gobierno de desviar la lucha.

El Gobierno Federal por su parte, por medio de la Secretaría de Industria y Comercio, desató una campaña encaminada a crear una cooperativa de consumo en Plateros (de hecho - esta campaña se daba en todas las Unidades Habitacionales). Aunque la propaganda de la S.I.C. era en el sentido de las bondades económicas para los condóminos que traería la cooperativa, la realidad - era que la intención de formar cooperativas dirigidas y controladas por el Gobierno respondía a una necesidad de éste de contar con este tipo de aparatos de control populista de los habitantes de las Unidades del tipo de la de Plateros. Además, curiosamente la Hipotecaria, el Gobierno y los grupos - priistas que actuaban en la Unidad, coincidieron en que la cooperativa era la estructura adecuada pa

ra recibir la administración del mantenimiento.

Los condóminos aceptaron formar la cooperativa, pero en el momento de las elecciones para instaurar la mesa directiva, fueron ganados todos los puestos de la misma por condóminos independientes y no comprometidos con ningún grupo oficial. De esta manera se rescató la cooperativa del control del Gobierno y se reforzó la posición de no recibir la administración del mantenimiento hasta que la Hipotecaria cubriera los déficits.

La cooperativa funcionó durante algunos meses instalando un "tianguis" semanal para la venta de artículos de primera necesidad y durante ese tiempo su mayor valor fue el ser un factor de aglutinamiento que era aprovechado para organizar y dar información a los condóminos acerca de la lucha.

En este marco de crisis y maniobras de la Hipotecaria y el Gobierno por desviar y contener la indignación de los condóminos, surgió el Pliego Petitorio, (ver recopilación de documentos y comentarios pp. 7.1.d3.) cuyo contenido no sólo era el problema del mantenimiento, sino el de la entrega de certificados de vivienda, vicios de construcción, utilización de áreas comunes, construcción de servicios indispensables y sobretodo el problema de los adeudos y la exigencia de un convenio de pago justo. En torno al Pliego Petitorio se fueron uniendo en forma activa o pasiva la inmensa mayoría de los habitantes de Plateros y formaron el Consejo de Defensa, que no era ni fué un organismo "legalizado", sino un instrumento de organización y lucha en el que no había ni directivos ni líderes específicos, sino comisiones nombradas para tal o cual tarea y elegidas en cada circunstancia concreta. De esta manera el Consejo de Defensa fué un organismo difícil de mediatizar y reprimir por no contar con un "registro oficial" ni "directivos" que pudieran ser comprados o reprimidos. Por el contrario, el Consejo de Defensa demostró su eficacia como plataforma de discusión democrática y como factor de movilización de los habitantes de Plateros en la defensa de sus intereses.

### 3.2. LOS CONDOMINIOS ANTE LAS AUTORIDADES. ETAPA PETICIONISTA.

Durante todo el año de 1974 y comienzos del año de 1975, los condóminos se presentaron ante las diversas autoridades de la Asociación Hipotecaria Mexicana y el Gobierno Federal exigiendo solución a sus demandas. Lo mismo se presentaron ante el Director de la Hipotecaria, el Gerente y funcionarios menores de la misma, como ante las autoridades del Gobierno Federal incluyendo al Secretario de Hacienda y Crédito Público. La culminación de esta etapa esta representada -- por dos manifestaciones realizadas en el Zócalo de la Ciudad de México, en las que se exigió una audiencia con el Presidente de la República. En ningún caso los condóminos pudieron obtener de las autoridades alguna solución definitiva a sus problemas de vivienda. Con su movilización lograron parar de momento una campaña masiva de lanzamientos y juicios pero en todas las entrevistas y en los hechos, las autoridades se colocaron del lado de sus propios intereses en su calidad de políticos financieros.

Los condóminos vieron en la práctica como la vivienda es para los gobernantes un modo más de lucrar y de explotar al pueblo; vieron qué tan lejos estaban de contar con una protección y con una solución a su necesidad de contar con una vivienda digna adecuada a sus posibilidades de pago.

Como testimonio de esta etapa de la lucha en la Unidad Lomas de Plateros, se presentan en este trabajo, la serie de documentos presentados ante las autoridades y su sistemática respuesta de rechazo a los condóminos. (ver "recopilación de documentos y comentarios" Inc. 7.1.d)

### 3.3 LA LUCHA DE PLATEROS EN ALIANZA CON LA LUCHA DE OTRAS ZONAS HABITACIONALES POR SUS DEMANDAS COMUNES DE VIVIENDA. EL CONGRESO DE COLONIAS.

La cada vez más aguda lucha de los condóminos de Plateros creó la necesidad objetiva de solidaridad. Al mismo tiempo la prensa nacional y diversos medios informativos daban

cuenta de la gravedad del problema de la vivienda en el Distrito Federal y de esta manera se crearon las condiciones para que los condóminos de Plateros buscaran conocer a otros sectores del pueblo que como ellos, se encontraran luchando por su vivienda y reclamaran y dieran solidaridad.

El Consejo de Defensa de Plateros se unió en alianza con los habitantes de la Unidad Nonoalco Tlaltelolco cuyos problemas eran similares; se unió también con habitantes de diversas colonias proletarias como las situadas al norte de la "quinta Zona" en Ecatepec, Edo. de México, al su con la colonia Cerro del Judío y al Noroeste con diversas colonias como Las Margaritas, Paseo de San Agustín, San José de los Leones, etc.

Los contactos entre ellos eran al principio esporádicos y espontáneos, pero poco a poco fueron encontrando que había problemas centrales comunes que permitían y hacían necesaria una mayor unificación orgánica. Así fue como primeramente realizaron en forma conjunta marchas, asambleas y mítines, siendo la acción más sobresaliente un mítin en el Zócalo con la asistencia de varias colonias, La Unidad Tlaltelolco y la Unidad Plateros, en demanda de la solución global de los pliegos petitorios de cada colonia o Unidad.

Mas adelante surgió la necesidad de discutir en forma más amplia las particularidades de los problemas de cada una de las partes, así como sacar un programa de lucha común -- que enmarcara no sólo la lucha por la vivienda sino otras demandas fundamentales del pueblo. Fue así cómo se convocó al Primer Congreso de Movimientos Populares que se llevó a cabo a mediados de julio de 1975. De este intento por ligar orgánicamente distintos sectores del pueblo que luchan por su vivienda y otras demandas, queda como constancia una serie de documentos presentados en dicho Congreso, así como la Convocatoria y Orden del Día y algunos documentos conjuntos emanados de dicho Congreso - (ver "recopilación de documentos y comentarios" inc. 7.1.e)

### 3.4 ULTIMO RECURSO, LOS CONDOMINOS DEFIENDEN SUS DEPARTAMENTOS DE LOS LANZAMIENTOS Y ENFRENTAN LA VIOLENCIA DE LAS AUTORIDADES

Un año de peticiones estériles enseñó a los condóminos de Plateros y de otras colonias y unidades el verdadero carácter de las autoridades. Su naturaleza despótica y represiva, su estrecha concordoancia con los intereses de los ricos financieros y el aplastamiento de los intereses del pueblo.

La Asociación Hipotecaria Mexicana toma nuevo impulso a fines de 1975 y -- multiplica los juicios de lanzamiento en contra de los condóminos. La mayoría no puede pagar y pide un convenio de pago justo (ver "recopilación de documentos y comentarios" inc.7.1.f). La Hipotecaria no acepta, engaña ofreciendo convenios leoninos disfrazados, manda esquiroles y sobretodo intensifica su acción de deshacerse de la gente que le estorbaba en su desesperado deseo de revender a precios multiplicados los departamentos. Los condóminos, sin embargo, después de más de un año de lucha, cuentan con la experiencia y decisión para dar un paso adelante en la defensa de sus viviendas. Cuentan ya con una rica experiencia organizativa e informativa. En relación a este último aspecto se adjunta a este trabajo el testimonio de la capacidad informativa de los habitantes de Plateros en torno a su lucha, como son los volantes, entrevistas y boletines de prensa que aparecieron durante la etapa que nos ocupa.(ver "recopilación de documentos y comentarios" inc. 7.1.g).

En base a su experiencia y decisión de lucha y a la actitud de la Hipotecaria de despojarlos a toda costa de sus viviendas, los condóminos organizan el último recurso, pero a la vez el más realista de todos los que habían intentado: impiden los lanzamientos acudiendo en masa a repeler, en cada intento de lanzamiento, a los actuarios, abogados y policías. Tenían ya claro que el Estado era el representante de la clase dominante y nunca resolvería sus problemas de vivienda, antes bien, los utilizaría para enriquecerse y ante esto solo quedaba la defensa misma del pueblo: Tal era la situación.

#### 4.1 DESCRIPCION FISICA DE LAS CONSTRUCCIONES

## ESPECIFICACIONES EN EDIFICIOS

- CIMENTACION** Zapatas mixtas con plantilla de concreto y muros de tabique rojo, a 50cms - dentro de tepetate duro. Enrasada para el desplante de edificios con trabe de cimenta -- ción, rellena con firme de concreto (ver especificaciones en planos).
- ESTRUCTURA** Cinco niveles máximo, basada en muros de carga, que fueron construidos con tabique ligero de cemento con granzón en exteriores. Castillos, dalas de cerramiento, tra bes y contratraves, de concreto armado. Muros divisorios en baños y cocinas, de tabique-rojo para soportar ranuraciones de instalaciones. Losas de entrepisos y techos, de 8 cm- de concreto armado. Las escaleras, aunque no forman parte de la estructura del edificio, fueron construidas de hierro estructural con vigas [ 6 liviana, ancladas en la planta ba ja y soldadas a vigas (coladas en losas) en los entrepisos, en edificios tipo A, A<sub>1</sub> y T. Las escaleras de estos edificios son metálicas y escalones y descansos de los entrepisos de cemento, fueron colados en el lugar. Las escaleras de los edificios tipo B fueron des plantadas sobre rampas de concreto armado y recubiertas con losetas de barro recocado.
- ACABADOS** En interiores, aplanados de yeso y pintura vinílica en edificios tipo A y - A<sub>1</sub>, aplanados de yeso recubiertos con tapiz plástico en edificios tipo B y T. En baños y cocinas, aplanados de yeso con pintura de esmalte y lambrín de vitredif de 5x22(según es pecificaciones) en regadera y al frente del fregadero. En cubos de escaleras, lambrín de yeso y pintura al temple. En exteriores, aplanado de yeso y cemento con pintura vinílica blanca y negra y de color en los costados de los edificios (según especificaciones). Las losas de azoteas impermeabilizadas con cartón asfáltico, enladrillado y lechadeado por - ser techumbre a dos aguas.
- PISOS** En baños y cocinas el relleno de las charolas es según especificaciones, de

tezontle, en realidad es mixto (cascajo, tezontle y tierra). En edificios tipo A y A<sub>1</sub> los pisos de todo el departamento son de fino de cemento pulido, coloreado de rojo. En los edificios tipo B y T los pisos son de mosaico de granito de tepeaca de 20x20 sobre firme - de concreto en planta baja y sobre la losa de concreto en los entrepisos.

**TECHOS**                      En techos, plafones de tirol excepto en baños y cocinas en donde se pintaron de esmalte.

**PUERTAS**                      Interiores y exterior en los departamentos de novopan sobre bastidor de madera, pintadas con vinílica, a excepción de la puerta de entrada que originalmente estaba - pintada con esmalte color naranja.

**INSTALACIONES  
ELECTRICAS**                      Las de áreas comunes, se desconocen las especificaciones. En interiores los- apagadores y contactos sin marca, el cableado oculto dentro de poliducto, tablero del interruptor marca General Electric. En cubos de escaleras interruptor general y de cada departamento marca IUSA, medidores de varias marcas.

**INSTALACIONES  
HIDRAULICAS**                      Alimentación al Conjunto por presión directamente del ramal Lerma, la Man- zana I tiene tanque elevado y las Manzanas restantes no, sólo existen cajas rompedoras de presión en cada una de ellas con válvulas checadoras de presión para no tronar las válvu- las de alivio de los calentadores. El desnivel de la parte más alta de la Unidad con res- pecto a la más baja es de 150m aproximadamente (Información proporcionada por el Ing. Fran- cisco Hernández Abrego de la Compañía de Instalaciones de México).

**INSTALACIONES  
SANITARIAS**                      En el interior de los departamentos, tubo de plomo de 100 mm en WC., tubería de Fe. galvanizado de 100 mm en desague de aguas jabonosas, cespool de plomo en regadera.

La tubería de doble ventilación sólo es utilizada en edificios tipo A y A<sub>1</sub>.

#### INSTALACIONES DE GAS

De la red general de distribución llega a los edificios a través de tubería de cobre galvanizado a válvula macho lubricable, cople flexible y registro de protección (acometida) hasta los medidores de donde se alimenta a cada departamento con tubería de 20 mm, en donde es distribuida con tubería de 13 mm.

NOTA: Se sabe por información testimonial que las constructoras que intervinieron en el Conjunto Habitacional Lomas de Plateros fueron:

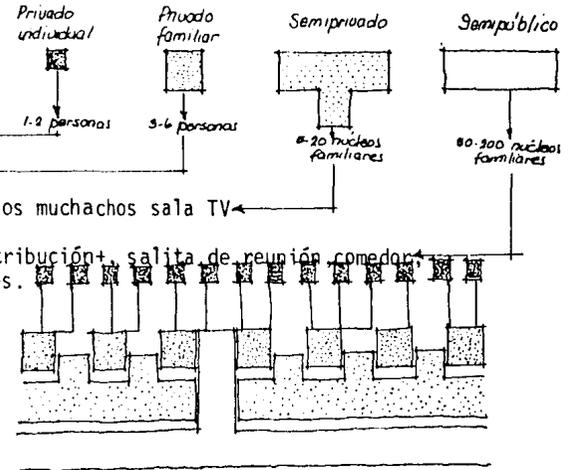
- La Constructora Elefante
- Ingenieros y Contratistas Asociados ICA.
- el propio FOVI
- y otra constructora ya desaparecida.

## ANÁLISIS DEL ESPACIO "HABITACION"

DESTINOS DE USO, ACTIVIDAD Y ENTIDAD DIMENSIONAL DE CADA TIPO DE ESPACIO.

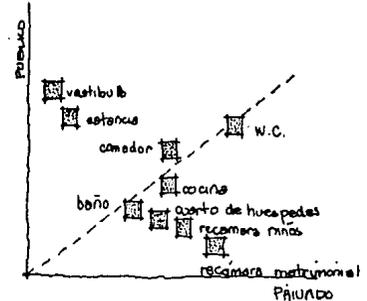
Con el objeto de realizar el análisis y crítica de de los espacios de la vivienda se tomaron algunos esquemas desarrollados en el Análisis y Diseño del Espacio que habitamos. (1)

- recámara, pequeño estudio, baño, armarios y cajones ←
- estancia, comedor, cocina, vestíbulo, closet ←
- cuarto social, lavadora y secadora, juegos niños, estudios muchachos sala TV ←
- estacionamientos, zona verde, guardería, conectorio distribución, salita de reunión, comedor, repartición correo, talleres, tienda art's primera neces. ←

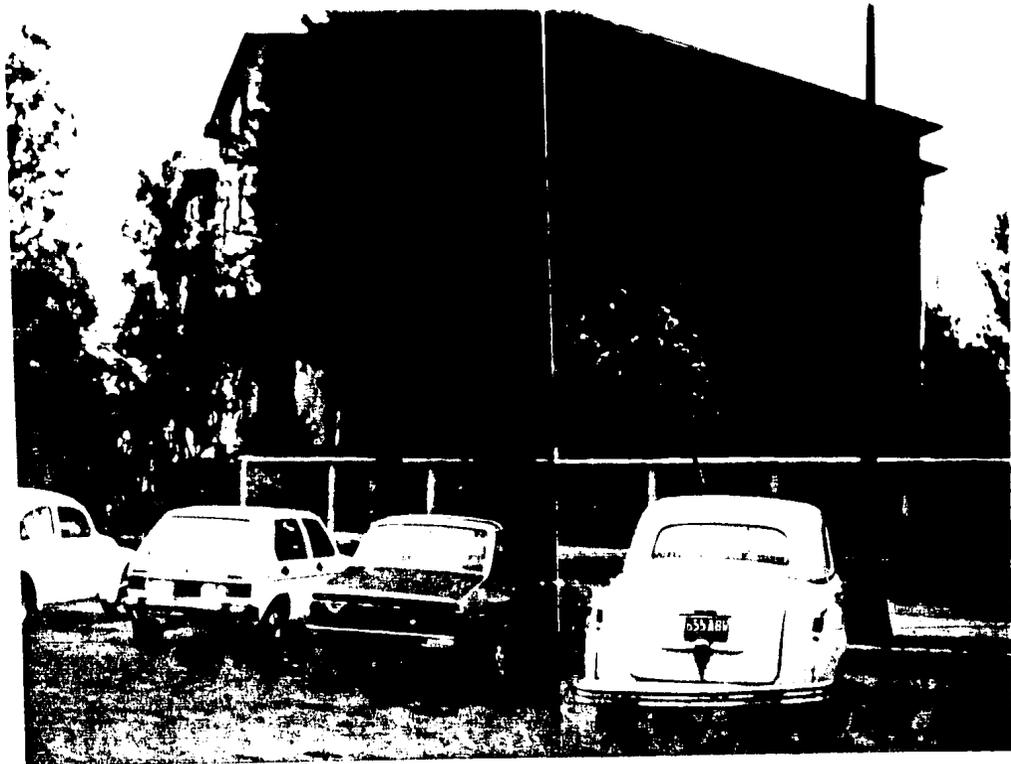


INTERRELACIONES ENTRE LOS CUATRO TIPOS DE ESPACIOS DEL MODULO HABITACIONAL: PRIVADO INDIVIDUAL, PRIVADO FAMILIAR, SEMIPRIVADO, SEMIPUBLICO.

ESPACIO PUBLICO Y ESPACIO PRIVADO EN LA VIVIENDA. →

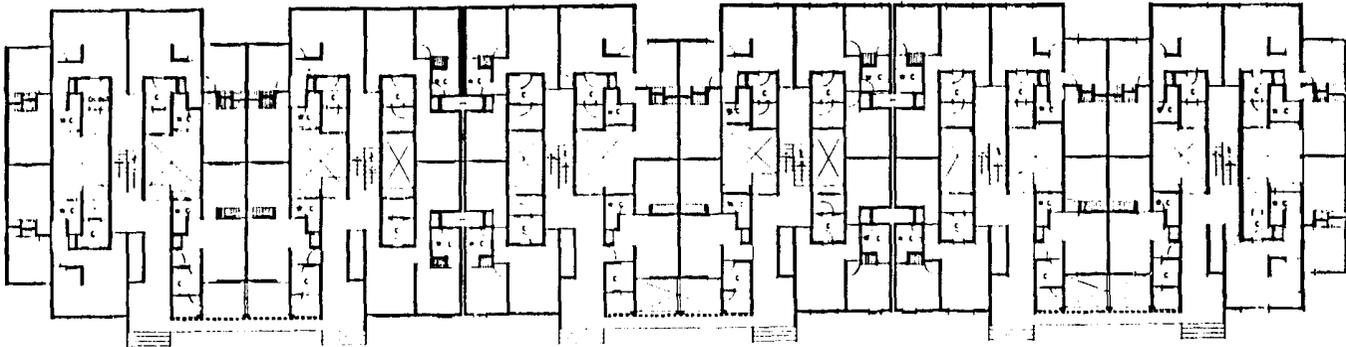


(1) COPPOLA P. Paola, Análisis y Diseño de los Espacios que Habitamos, 1977 pp. 21  
 (+) (escaleras, balcones corridos, espacios comunes)

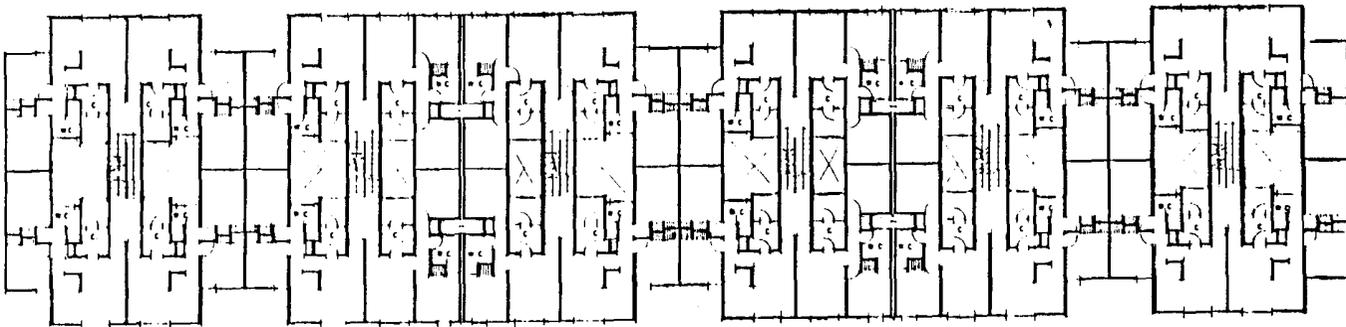


EDIFICIO TIPO "A"

Total departamentos	120
Area de contacto	1 783.70 M <sup>2</sup>
Total entradas	6
Departamentos por entrada	20

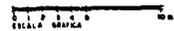


PLANTA BAJA



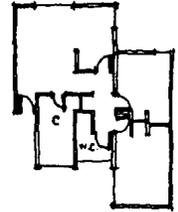
PLANTA TIPO A

ESC. 1:100

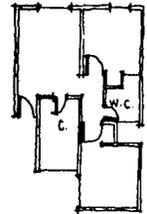


DEPARTAMENTOS TIPO "A"

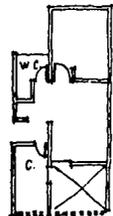
- a) Departamento con 2 recámaras y alcoba con una superficie de 63.09 M<sup>2</sup>  
En total el edificio cuenta con 74 departamentos de este tipo.



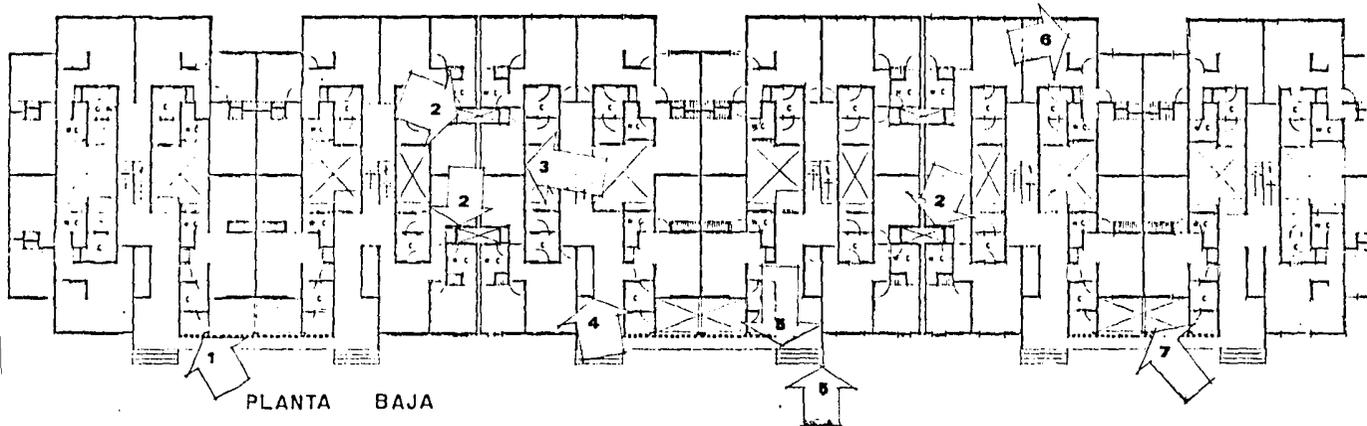
- b) Departamento con 2 recámaras y con una superficie de 62.52 M<sup>2</sup>  
En total el edificio cuenta con 40 departamentos de este tipo.



- c) Departamento con 1 recámara y con una superficie de 54.29 M<sup>2</sup>  
En total el edificio cuenta con 6 departamentos de este tipo.



OBSERVACIONES A LA FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES EN EL PROYECTO, A LAS DEGRADACIONES EXTERIORES, AL ESTADO CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DE LAS CONSTRUCCIONES Y AL ASPECTO CULTURAL SOCIOLOGICO.



- ① Nótese que la celosía está corrida a todo lo largo del muro. Ver foto dentro del punto de fallas de construcción.
- ② Cubo de ventilación e iluminación fuera de Reglamento (h. promedio = 13,02 mts, y .90x 2.75 mt de lado).
- ③ En la generalidad de los departamentos estas ventanas están bloqueadas visualmente (cortinas, papel contac o sucias). Esto nos permite afirmar que la cercanía de los paramentos rebasa el umbral de la personalidad.
- ④ El cubo de medidores de luz se internone al acceso a los edificios (no es franco el mismo).
- ⑤ El área de circulaciones en planta baja es de 32.75 M<sup>2</sup>: en planta tipo es de 18 M<sup>2</sup>
- ⑥ Una de las soluciones positivas dentro del proyecto es la Alcoba, que permite versatilidad en el uso del espacio y adaptación a las necesidades de la nueva familia.
- ⑦ Patio de servicio en los departamentos de planta baja, los cuales fueron adaptados por los propios usuarios como otra habitación, sin tomar en consideración que haría falta iluminación y ventilación para la estancia. Es importante hacer notar que aunque en los planos ejecutivos aparece una celosía para ventilación en realidad solamente se tienen 20 m<sup>2</sup> de área para esos fines.

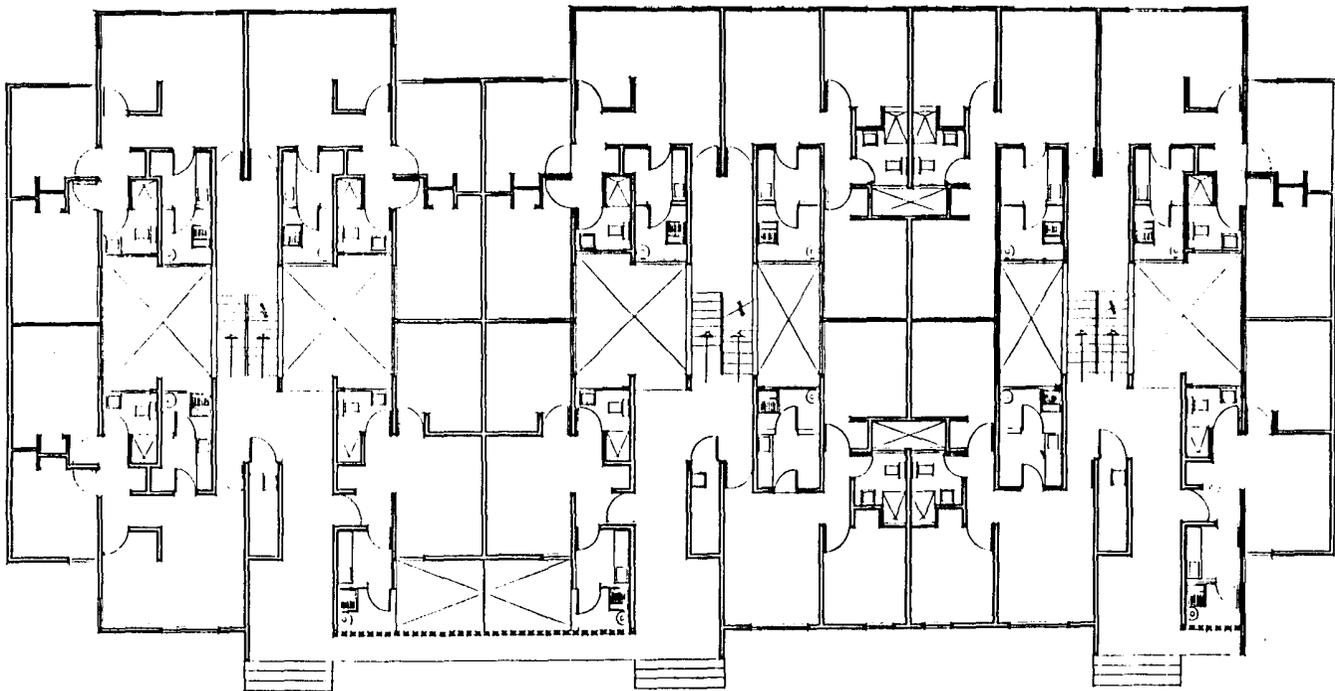
EDIFICIO TIPO "T"

Total departamentos 20  
Area de contacto 285.04 M2  
Total entradas 1  
Departamentos por entrada 20



EDIFICIO TIPO "A<sub>1</sub>"

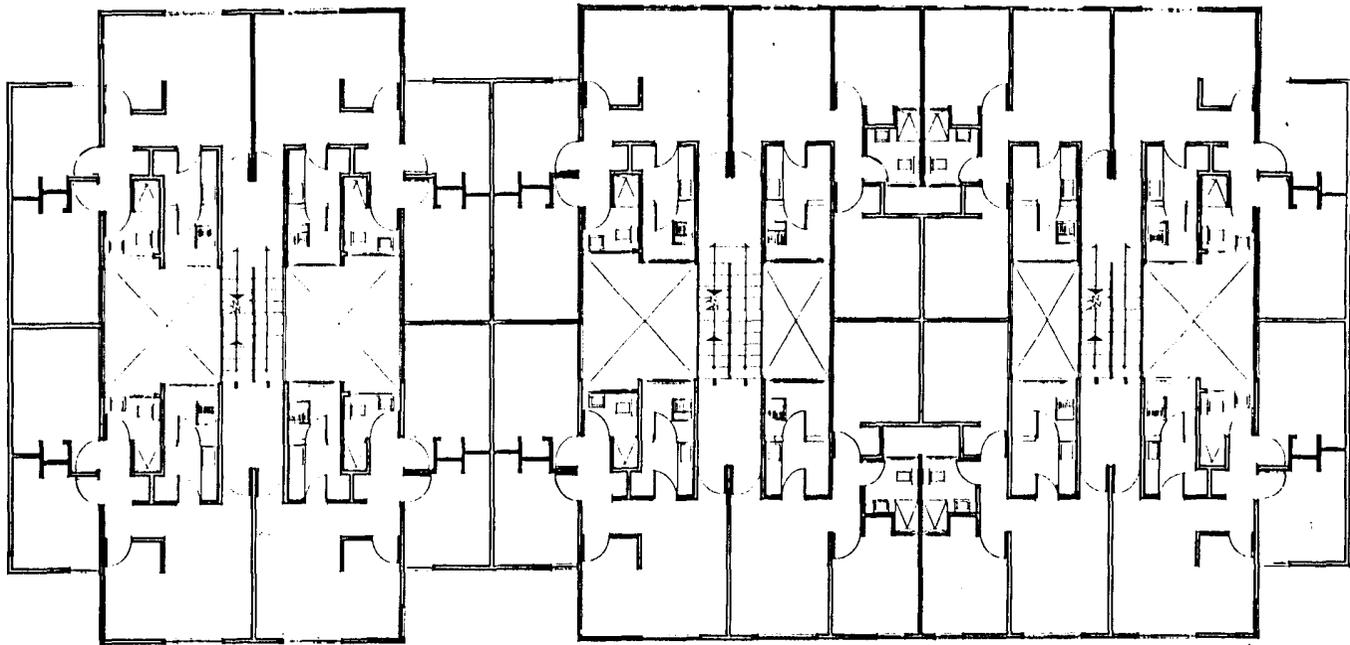
Total departamentos 100  
Area de contacto 1 479.74 M2  
Total entradas 5  
Departamentos por entrada 20



PLANTA BAJA



ESC. 1:50



PLANTA TIPO A-1

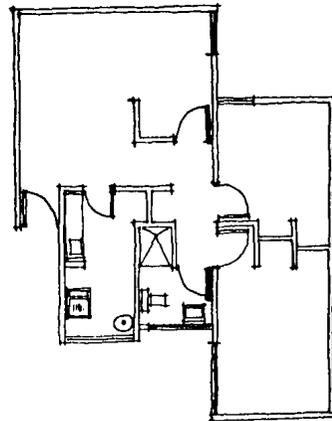


ESC. 1:50

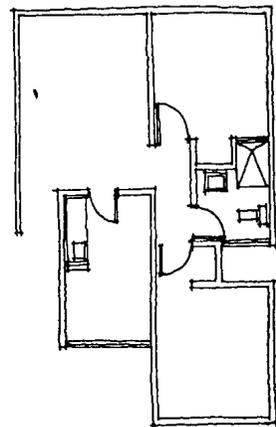
DEPARTAMENTOS EN EDIFICIOS TIPO "A<sub>1</sub>"

93.

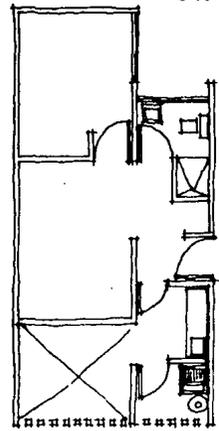
- a) Departamento con 2 recámaras y alcoba con una superficie de 63.09 M<sup>2</sup>  
En total el edificio cuenta con 55 departamentos de este tipo.



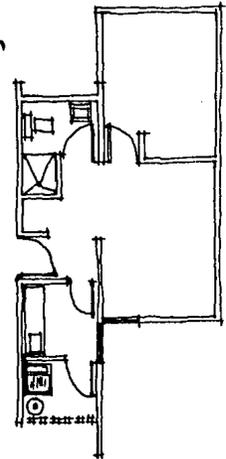
- b) Departamento con 2 recámaras, con una superficie de 62.52 M<sup>2</sup>  
En total el edificio cuenta con 40 departamentos de este tipo.

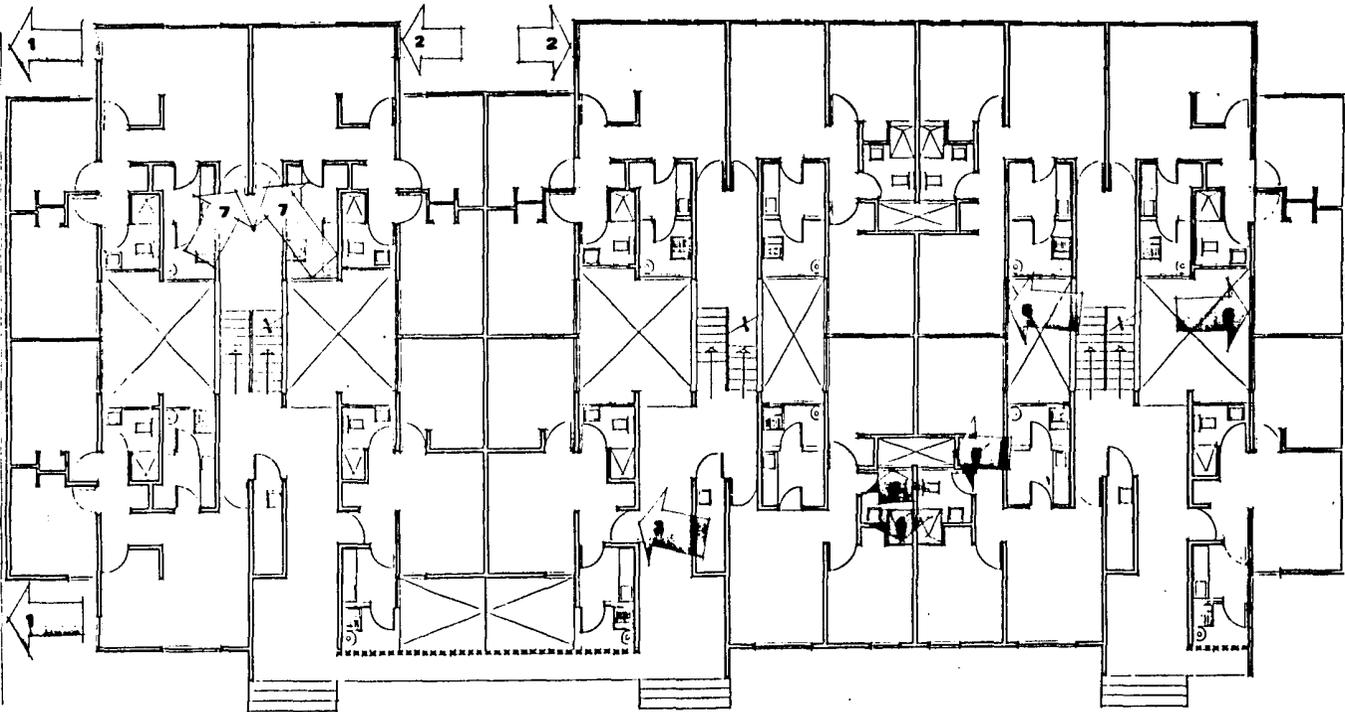


c) Departamento con 1 recámara, con una superficie de 54.29 M2  
En total el edificio cuenta con 2 departamentos de este tipo.



d) Departamento con 1 recámara, con una superficie de 46.79 M2  
En total el edificio cuenta con 3 departamentos de este tipo.





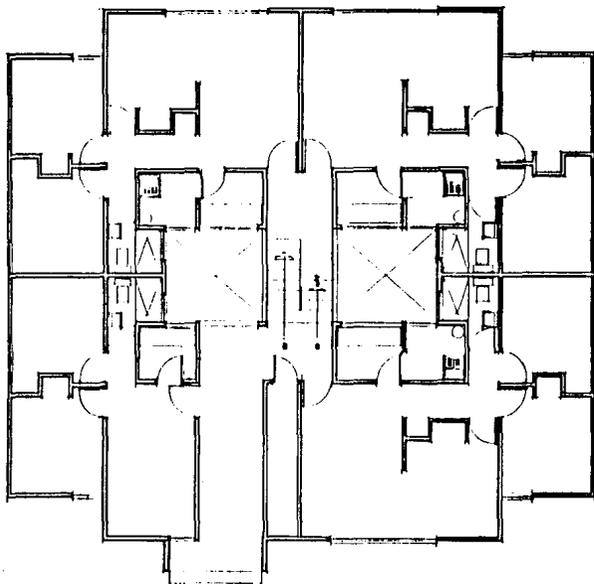
PLANTA BAJA



ESC. 1:50

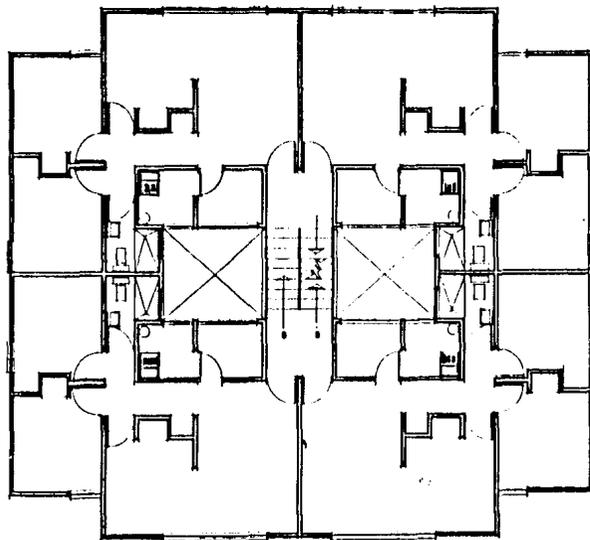
OBSERVACIONES A LA FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES EN EL PROYECTO, A LAS DEGRADACIONES EXTERIORES, AL ESTADO CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DE LAS CONSTRUCCIONES Y AL ASPECTO CULTURAL SOCIOLOGICO.

- ① Junta constructiva. Se repite el módulo que incluye las dos primeras entradas de izquierda a derecha.
- ② Ventanas en alcobas en donde no se respeta el umbral de la personalidad. En casi la mayoría de estos departamentos contiguos, las ventanas permanecen continuamente cubiertas.
- ③ Acceso a departamento en donde se cruzan espacios semiprivados con espacios semipúblicos y privados.
- ④ Observar la iluminación y ventilación en baños en donde no se cumple con el Reglamento de Construcciones. Art. 122
- ⑤ Cubo de iluminación y ventilación que más bien parece ducto para desperdicios, pues los vecinos -- lo han utilizado por años para ello. Esto ha provocado en multitud de ocasiones fricciones entre ellos mismos por los problemas que ocasiona esta situación, pues las personas de las plantas bajas son quienes soportan el aseo (que muy raramente, sino es que nunca, realizó la Hipotecaria).
- ⑥ La distancia entre paramentos que limitan áreas privadas, es corta. El Reglamento en el Art. 73 especifica que la dimensión mínima del patio deberá ser equivalente a la quinta parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Según esto la dimensión mínima debería ser de 2.43 metros, en realidad es de 2.30 metros (no cumple con el Reglamento).
- ⑦ Es un acierto el acceso a dos departamentos por nivel ya que da el tratamiento de espacio semipúblico a este lugar.



PLANTA BAJA

ESC. 1:50



PLANTA TIPO —"T"—

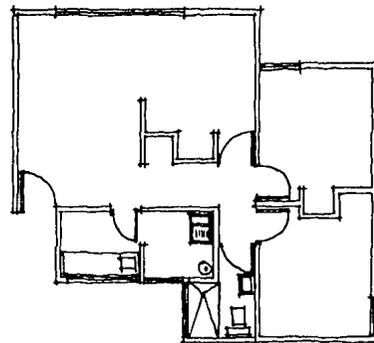


# EDIFICIO TIPO "T"

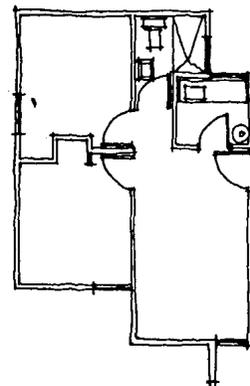
98.

## DEPARTAMENTOS

- a) Departamentos con 2 recámaras y alcoba con una superficie de 63.52 M<sup>2</sup>  
En total el edificio cuenta con 19 departamentos de este tipo.

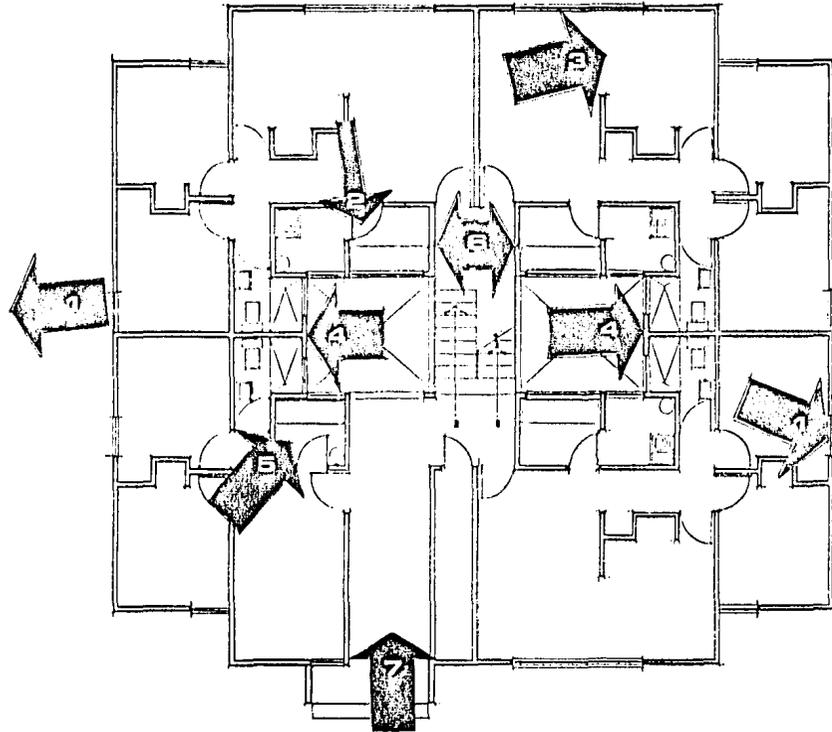


- b) Departamento con 2 recámaras con una superficie de 42.16 M<sup>2</sup>  
El edificio cuenta con 1 departamento de este tipo.



OBSERVACIONES A LA FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES EN EL PROYECTO.

- ① En esta distribución de espacios, las dos recámaras, a través de las ventanas tienen vinculación con el exterior.
- ② La disposición de los espacios que integran la cocina y el área de lavado, da la sensación de que son más pequeños.
- ③ La situación de la alcoba con respecto a la estancia permite que pueda ser utilizada como comedor. Por la cercanía -- con las recámaras ofrece la posibilidad de ser convertida en una recámara más.
- ④ En este patio de iluminación y ventilación para espacios no habitables si se cumple con generosidad con las disposiciones reglamentarias.
- ⑤ Nótese la ausencia de área de lavado.
- ⑥ Espacios semipúblicos en donde no se observó el Reglamento en cuanto a que los pasillos deben tener el ancho que resulte de la suma de las escaleras -- que desemboquen en ellos. Debió ser -- de 2.40 y es de 2.00 metros.
- ⑦ El acceso en estos edificios es acogedor y no tan desagradable como en los "A" y "A<sub>1</sub>".



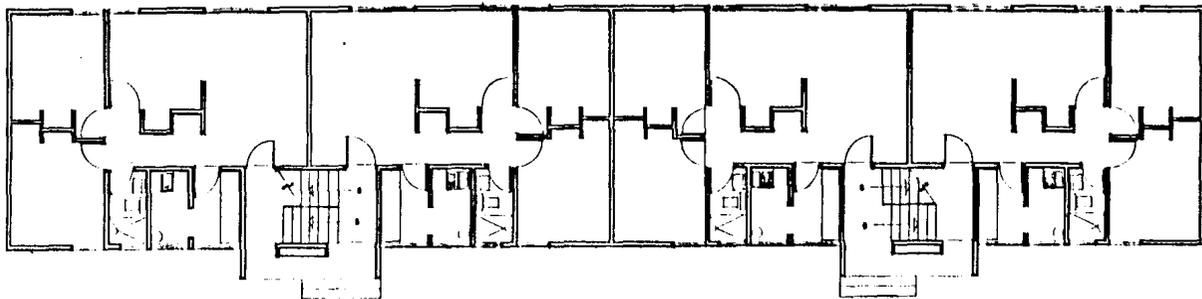
PLANTA BAJA

EDIFICIO TIPO "B"

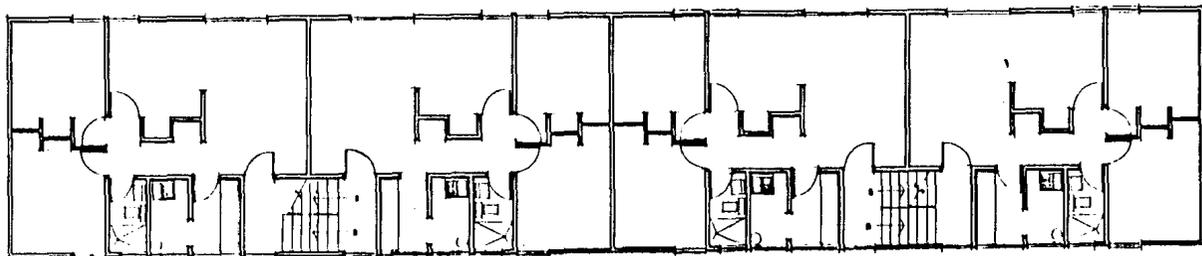
Total departamentos 20  
Area de contacto 276.50 M2  
Total entradas 2  
Departamentos por entrada 10



FACHADA POSTERIOR DEL EDIFICIO TIPO "A"



PLANTA BAJA



PLANTA TIPO -'B'

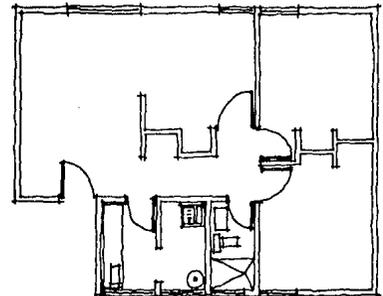
ESC. 1:50

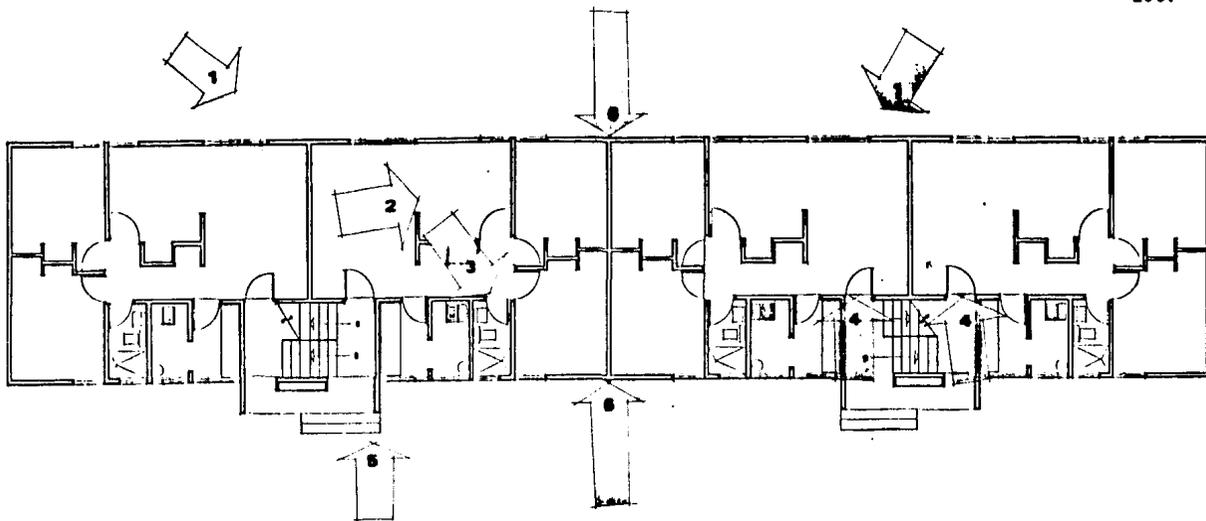
Este tipo de edificio cuenta con un sólo tipo de departamento, aunque con dos áreas diferentes.

a) Departamento con 2 recámaras y alcoba con una superficie de 62.39 M<sup>2</sup>  
En total el edificio tiene 10 departamentos de esta área.

b) Departamento con 2 recámaras y alcoba con una superficie de 61.85 M<sup>2</sup>  
El total de departamentos de este tipo es de 10 en el edificio.

NOTA: La diferencia de áreas es porque en el caso de los departamentos exteriores se está considerando el área de desplante de muros exteriores; en el caso de los departamentos interiores, estos cuentan con muros medianeros y -- por lo tanto el área es menor.

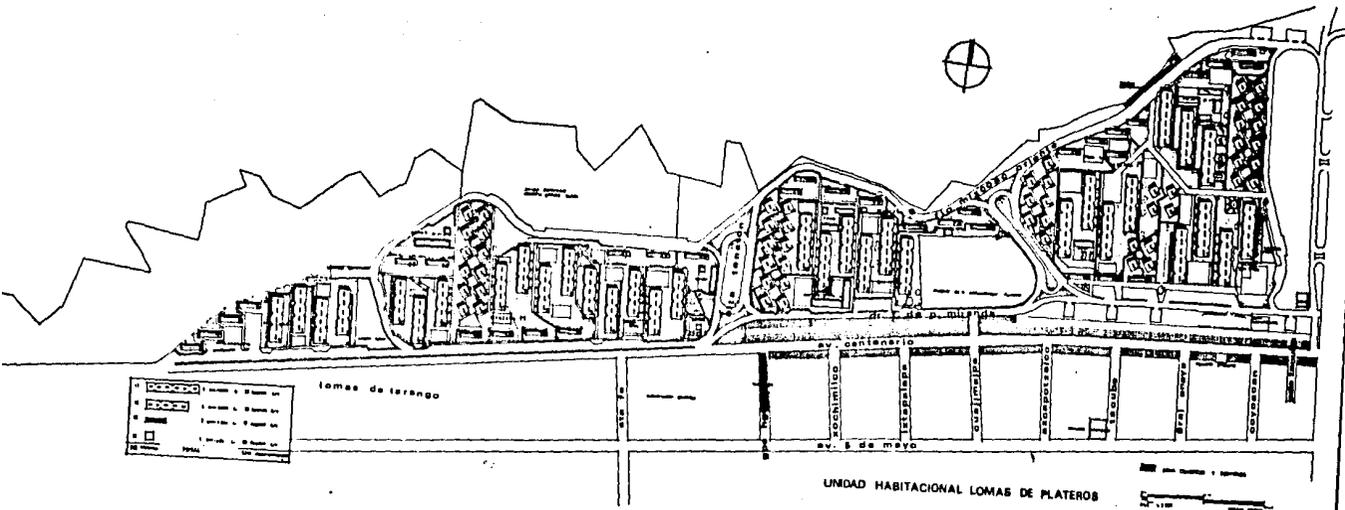




## OBSERVACIONES

- ① La orientación de estos edificios en el conjunto es siempre la misma, Norte-Sur. La temperatura interior de los departamentos es en la generalidad, a excepción de los ex-sótanos, cálida-húmeda. En la totalidad de los cubos de entrada de los edificios se concentran los vientos dominantes y son por lo tanto muy fríos.
- ② Los departamentos que cuentan con alcoba permiten la flexibilidad en el uso del espacio.
- ③ Los baños en estos departamentos son mínimos.
- ④ Un acierto es el permitir el acceso individual, por nivel, a los departamentos.
- ⑤ Accesos más o menos francos.
- ⑥ La esbelteza del edificio hace suponer que en movimientos sísmicos pueda fallar en este sentido.

#### 4.2 DESCRIPCION FISICA DEL CONJUNTO



## ESPECIFICACIONES DEL CONJUNTO- AREAS COMUNES

Sobre el terreno nivelado y compactado se desplantaron las cimentaciones para los edificios. Los taludes de las terrazas que resultaron de la nivelación del terreno fueron recubiertas con mampostería de segunda. (ver fotografías).

### EXPLANADAS

Las plazas entre edificios de terracería; en los alrededores de los edificios, zonas verdes cubiertas con pasto alfombra.

### ZONAS DE JUEGO

Para niños, escasas. Para jóvenes, nulas. Posteriormente en áreas de donación la Delegación construyó un deportivo con canchas de frontenis, basquetbol y volibol.

### ZONAS COMUNITARIAS

No hay, pues las asambleas, o cualquier tipo de reunión se tienen que realizar al aire libre ó solicitar los auditorios de la Escuela de Salud Pública o de la Preparatoria 8. No se cuenta con salones como en la Unidad Tlaltelolco.

### SERVICIOS

El comercio, en un principio, se realizaba dentro de los departamentos (miscelaneas, papelerías), poco a poco se han erradicado pues ha prosperado todo tipo de comercio en las colonias aledañas (panaderías, restaurantes, farmacias, tintorerías, lavanderías, carnicerías, lecherías, salchichonerías, etc.). En un principio la Unidad no contaba con espacios destinados a estos servicios, fué posteriormente cuando la fiduciaria construyó locales comerciales al norte de la manzana F para su venta en condominio, (ver plano de conjunto) y donó una superficie considerable para un supermercado de la Conasupo en la Manzana H.

### TRANSPORTE

Inicialmente existía al norte de la Manzana I una terminal de la línea Villalva Alvaro Obregón y actualmente es de la Ruta 100. Posteriormente, debido a la demanda de medios de transporte se incrementó con dos bases de la Ruta 2 de los peseros, una ha-

cia el Metro Chapultepec y la otra hacia el Metro Zapata. Las paradas de peatones fueron construidas posteriormente a 1976 y solamente en número de tres.

### CUANTIFICACION DE AREAS

#### AREAS DE DONACION

##### CONDOMINIO "H"

ESCUELA PRIMARIA -----	3,040.27 M2
JARDIN DE NIÑOS -----	M2
BOMBAS DE AGUA (D.D.F.)-----	738.78 M2
CONASUPO -----	1,673.62 M2
TOTAL	7,191.80 M2

##### CONDOMINIO "G"

INSTITUTO AUDIOLOGIA -----	20,551.00 M2
ESCUELA PRIMARIA -----	3,882.00 M2
JARDIN DE NIÑOS -----	1,634.50 M2
TOTAL	26,067.50 M2

##### CONDOMINIO "F"

ESCUELA PRIMARIA -----	3,895.56 M2
JARDIN DE NIÑOS -----	1,839.97 M2
TELEFONOS DE MEXICO -----	1,483.89 M2
TOTAL	7,219.42 M2

##### CONDOMINIO "A"

TELESECUNDARIA Y OFNAS. PRI-----	1,525.00 M2
----------------------------------	-------------

## ESCUELA PRIMARIA Y JARDIN DE NIÑOS

(A UN COSTADO DE AURRERA) ----- 4,969.02 M2

BARRANCA I Y TELESECUNDARIA -----39,315.79 M2

CAMPO DEPORTIVO "GOMEZ FARIAS"-----31,010.46 M2

AREAS DONADAS, SUMA TOTAL-----117,298.99 M2

## AREAS VENDIDAS

ZONA COMERCIAL (AURRERA)----- 29,760.15 M2

CARDIOLOGIA (UNAM) ----- 43,511.26 M2

PREPARATORIA N°8 (UNAM) ----- 30,742.00 M2

SUMA TOTAL 104,013.41 M2

## DATOS GENERALES DEL PROYECTO

1. SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO (Manzanas F, G, H, e I)	-----	535,373.20 M2
2. ZONA RESIDENCIAL NETA	-----	77,945.32 M2
3. NUMERO DE HABITANTES	-----	26,700 Habs.
4. DENSIDAD NETA DE OCUPACION (N° de Habs./Zona Residencial Neta)	-----	3,423 Habs/Ha.
5. DENSIDAD NETA DE SUPERFICIE DE VIVIENDA (Superficie Bruta de Vivienda/Zona Residencial Neta)	-----	5.0
6. SUPERFICIE BRUTA DE VIVIENDA (Zona Residencial Neta x N° de pisos)	-----	389,726.60 M2
7. DENSIDAD BRUTA DE SUPERFICIE DE VIVIENDA (Superficie Bruta de Vivienda/Zona Residencial Bruta)	-----	0.75
8. DENSIDAD BRUTA BRUTA DE OCUPACION (N° de Habitantes/Zona Residencial Bruta)	-----	516.44 Habs/Ha.
9. ZONA RESIDENCIAL BRUTA (Zona Residencial Neta + Areas Comunes)	-----	517,668.15 M2
10. DENSIDAD DE EDIFICACION M3 de volúmen de construcción/ Zona Resid. Neta)	-----	12.19 M
11. COMERCIO (Conasuper)	-----	1,673.72 M2
12. VIALIDAD PERIFERICA Y ESTACIONAMIENTOS	-----	89,500 M2 Aprox.
13. NUMERO DE DEPARTAMENTOS 1a. ETAPA	-----	5,340

14. ESCUELAS -----  
(Toda la Zona)

PRIMARIAS: Rodhesia, Manzana "A"  
Rosa Luxemburgo, Manzana "F"  
Matilde Acosta, Manzana "G"  
Zambia, Manzana "H"

JARDIN DE NIÑOS: Totomcalli, Manzana "A"  
Dinamarca, Manzana "F"  
Dahomey, Manzana "G"  
Suecia, Manzana "H"

SECUNDARIAS: N°39, Merced Gómez  
Técnica N°60  
Telesecundaria

PREPARATORIA: N°8, U.N.A.M.

#### 4.3 INFRAESTRUCTURA SOCIAL DEL CONJUNTO



## INFRAESTRUCTURA SOCIAL DEL CONJUNTO

En este trabajo se aceptan como válidas las características del Módulo Social de Vivienda (FOVISSSTE), mismas que se transcriben a continuación:

1.-Se trata de obtener un "habitat Humanizante" para sus moradores; es decir, de dar los elementos necesarios para satisfacer las necesidades sociales de los usuarios. Para ellos su concepción se basa en teorías psicosociales, por lo tanto de naturaleza hipotética, que deben estar en constante revisión, de acuerdo con los avances científicos.

2.-Esta diseñado para propiciar la seguridad, la identidad y la interacción social de sus habitantes.

3.-Tiene dimensiones tales que permiten una identificación mútua, eficiente participación y organización social de sus habitantes.

4.-Se integra armónicamente al medio urbano

5.-Contiene todos aquellos elementos del equipamiento o infraestructura social que requieren las necesidades sociales de sus habitantes y que no son proporcionados adecuadamente por el entorno urbano.

6.-En síntesis, ofrece un marco adecuado para el desarrollo personal, familiar y comunitario.

## FUNCIONES Y CONDICIONES GENERALES QUE LOS ESPACIOS ABIERTOS DEBEN ASUMIR:

- Asegurar una correcta iluminación de los edificios.
- Proporcionar espacio suficiente para juegos, para funciones ligadas a la vivienda y de comunicación entre los diversos grupos de habitantes.
- Aspectos de la interacción entre zonas verdes y edificadas que influyen en la Psicología de la Percepción:
  - + Espacios libres muy estrechos rodeados por inmuebles altos sombreados (aceptados si existen otros mayores o abiertos próximos).
  - + Espacios libres grandes o espacios libres relativamente pequeños, bien delimitados y asociados a un grupo bien definido de edificios. Ayudan a los habitantes a identificarse con su espacio libre.
  - + Cercanía con otros edificios (inferior a 20 o 30 mts.), sensación de molestia producida -- por las miradas de los vecinos (supera el "umbral de la personalidad").

## SUBSISTEMAS QUE FORMAN PARTE DE LA INFRAESTRUCTURA SOCIAL

- A. SEGURIDAD
1. Vigilancia: En 1973-76 se carecía de casetas de vigilancia y sólo en el Edificio - F50 se localizaba el local de la Comandancia. En 1985 la Delegación -- construye un módulo entre la Colonia de La Cascada y la Manzana "G" del Conjunto. La vigilancia siempre ha estado a cargo de la policía banca - ría que es subcontratada por la empresa que presta el servicio de mantenimiento.
  2. Salud Pública: Las únicas instalaciones que existen son las que fueron donadas a la Secretaría de Salud, antes S.S.A., en donde están asentadas las instalaciones de la Escuela Nacional de Salud Pública y el Instituto de la Comunicación Humana.  
En las zonas cercanas a la Unidad, se han desarrollado multitud de servicios que alimentan a ésta, como lo serían consultorios médicos particulares, dentistas y sobretodo farmacias. En la época de estudio operaba una farmacia en el edificio H24 y dentistas en los edificios G4 y H1.
  3. Eliminación de Basura: Esta labor se efectuaba, durante el período de estudio, mediante el camión recolector. Se llegaron a colocar, incluso, depósitos-colectores que provocaron mayores problemas de insalubridad y pronto -- fueron retirados. Actualmente la realiza el personal de la empresa de -  
mantenimiento.
  4. Circulación Peatonal: Esta se realiza exclusivamente dentro de cada manzana mediante andadores y en la periferia por banquetas, únicamente para conectar-edificio con edificio y áreas comunes.

- 5.Estacionamientos: Insuficientes (Ver comentarios a fotografías de la época).
- 6.Protección contra incendio: Nula. En algunos edificios se contaba con extinguidos - res, pero nunca se les dió mantenimiento.
- B. IDENTIDAD** 7.Organización Cívica: Durante la época de estudio a través del Consejo de Defensa -
- 8.Plazas: Utilizadas como centro de reunión y comunicación. Sobretodo para la realización de asambleas.
- 9.Festejos: Ausencia total en el proyecto de espacios destinados a estos fines.
- 10.Culto Religioso: Durante la época de estudio se realizaba en algunas explanadas - de la Unidad. Con posterioridad se comenzó la construcción de la Iglesia fuera de los terrenos de la propia Unidad, al sur de la Manzana "H".
- 11.Señalamiento: Nulo
- 12.Información: Nula. En la época de estudio se utilizaron las puertas de los medidores o las paredes de acceso a los edificios.
- 13.Correos: No hay oficina, sólomente una de telégrafos en el edificio F15.-
- 14.Comunicación Telefónica: Pocas casetas telefónicas.
- C. ESTIMULOS  
U OPORTUNIDADES** 15.Escuelas: Ya se mencionaron.
- 16.Areas Deportivas: La Delegación construyó un Centro Deportivo al Norte de la Unidad, frente a la Manzana "H".
- 17.Descanso Público: Nulo.
- 18.Jardines: Escasos (rodeando los edificios) y sin mantenimiento.
- 19.Juegos Infantiles: Escasos y en la actualidad nulos.
- 20.Transportes: Ya mencionados. Terminal de la Ruta 100 y dos bases de peseros.-

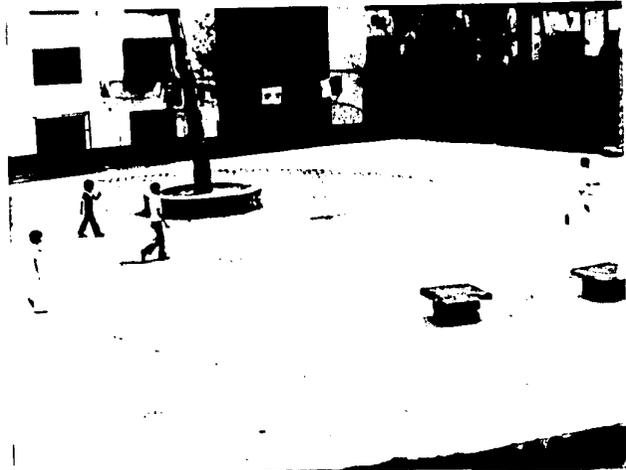
21.Comercios: Conasupo y Mercado Sobre Ruedas; Además de la proliferación de pequeño comercio en las zonas aledañas al Conjunto Habitacional. En 1973-76 existían misceláneas en los edificios F46, G18, H3, H4, - H5, H10, H15, H20, H21, H30, H32, 13. En la actualidad han disminuido notablemente.

El espacio que rodea a los edificios, en su mayoría, no propicia la comunicación, no son áreas de juego.



ESPACIOS QUE RODEAN LOS EDIFICIOS. NO PROPICIAN LA COMUNICACION, NO SON AREAS DE JUEGO.





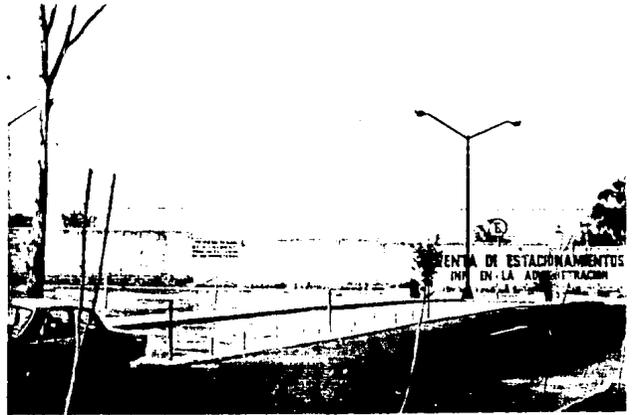
LAS EXPLANADAS DESPUES DE QUE LA DELEGACION LAS MANDO RECUBRIR CON ADOQUIN Y CEMENTO.



SE UTILIZO EL COLOR INDISCRIMINADAMENTE TANTO EN INTERIORES COMO EN EXTERIORES. SIENDO CONGRUENTES CON LA CORRIENTE QUE POR ESOS AÑOS IMPERABA. EN GENERAL SE PUEDE AFIRMAR QUE HO SON DEL AGRADO DE LOS USUARIOS.

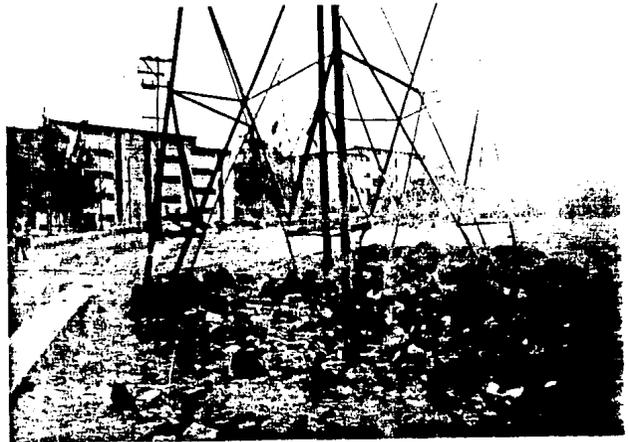


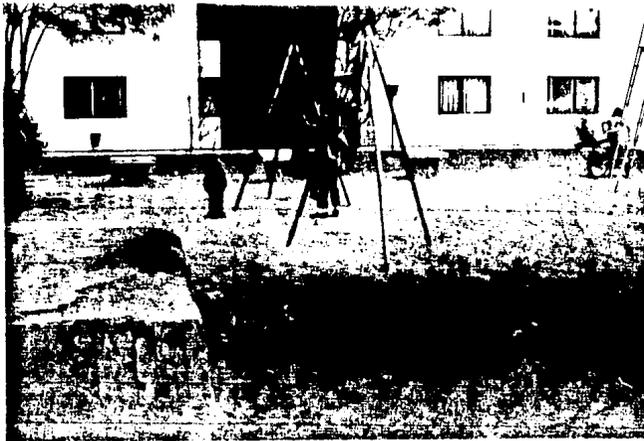
PARADA DE AUTOBUSES



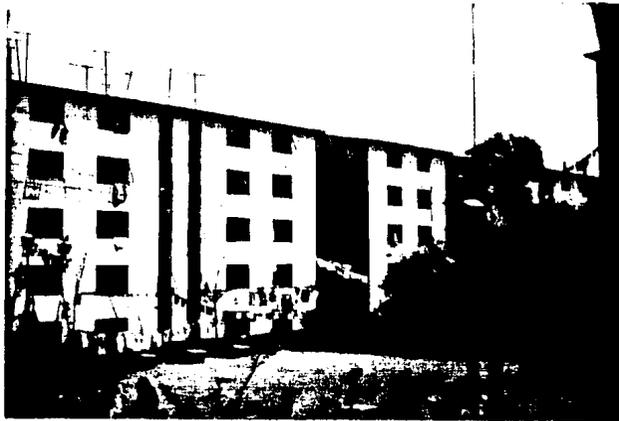
LA FIDUCIARIA, CON EL OBJETO DE REALIZAR OTRO NEGOCIO, ACONDICIONO COMO ESTACIONAMIENTOS LO --  
QUE EN EL PROYECTO INICIAL ERAN AREAS COMUNES. ESTO PROVOCO LA INDIGNACION DE LOS USUARIOS ---  
QUIENES OPTARON POR TOMARLOS POR LA FUERZA NEGANDOSE A PAGARLOS.

ESTACIONAMIENTOS CONSTRUIDOS EN AREAS COMUNES.  
EL PROYECTO NO CONTEMPLABA SUFICIENTES CAJONES  
DE ESTACIONAMIENTO. EL NUMERO DE AUTOMOVILES -  
REBASABA EL AREA. SE IMPROVISABAN LUGARES PARA  
CUBRIR ESTA FALTA, COMO LO ES ESTA AREA FEDE -  
RAL. HASTA LA FECHA, A PESAR DE ESTO, EL PRO--  
BLEMA SUBSISTE.





AREAS DE JUEGO PARA NIÑOS. SEGUN EL PROYECTO ERAN DE TERRACERIA, NUNCA RECIBIERON MANTENIMIENTO Y POR LO TANTO ERAN FUENTE DE CONTAMINACION. LOS JUEGOS SE FUERON DETERIORANDO CON EL USO Y AL NO SER MANTENIDAS SE ACABARON. EN LA ACTUALIDAD YA NO EXISTEN.





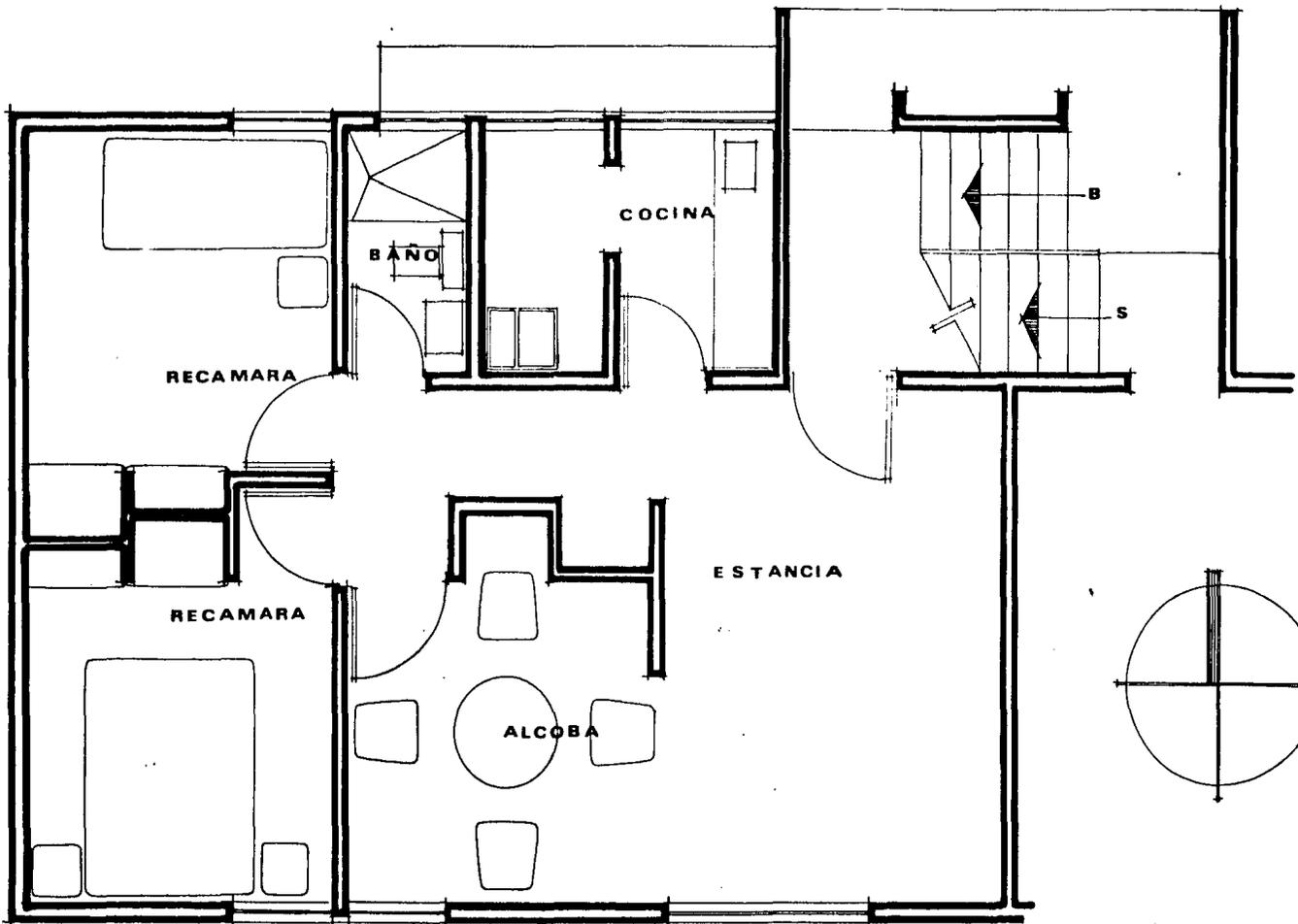
BASE DE PESEROS DE LA RUTA 2 QUE DAN SERVICIO DE LA UNIDAD HACIA LA PARADA DEL METRO ZAPATA.

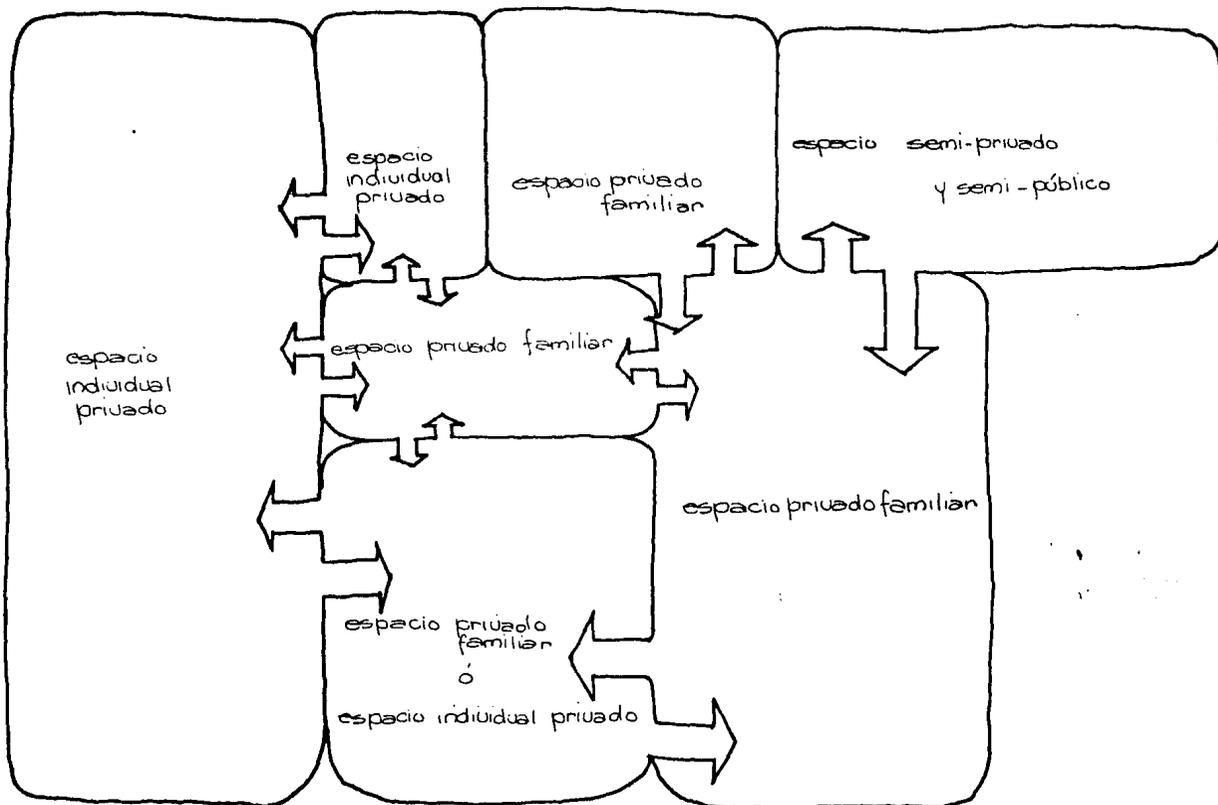
POSTERIOR A LA FECHA DE ESTUDIO



C O M E R C I O . SE REALIZA LOS  
JUEVES CON LA INSTALACION DEL MER-  
CADO SOBRE RUEDAS. ESTE MERCADO -  
PROVOCA PROBLEMAS A LOS VECINOS -  
TALES COMO EL DE LA BASURA QUE ES  
DEJADA AL LEVANTARLO Y EL OTRO --  
QUE TAMBIEN ES CONSIDERADO PRIORI-  
TARIO Y ES EL DE LA FALTA DE MODU-  
LOS SANITARIOS.

4.4 ASPECTOS PARTICULARES DE LA VIVIENDA.  
DIVISION Y DISTRIBUCION. SERVICIOS.





ANÁLISIS DE LA JERARQUIZACIÓN DE ESPACIOS.  
EN UN DEPARTAMENTO TIPO

## ANALISIS DE AREAS DE PLANTA DE LA VIVIENDA

TIPO "B"

AREA TOTAL= 62.39 M2

	Aprox.
2 RECAMARAS -----	10.50 M2 c/u
ESTANCIA COMEDOR Y ALCOBA -----	24.51 M2
ALCOBA (Solamente) -----	9.00 M2
PASILLO -----	5.10 M2
COCINA -----	6.41 M2
BAÑO -----	2.87 M2
<hr/>	
TOTAL-----	59.89 M2

NOTA: La información sobre el proyecto vertida en el trabajo fué obtenida de planos ejecutivos del Conjunto Habitacional:

FOVI, Fondo de Operación y Descuento Bancario a la -  
Vivienda.

Lic. Marcelo Javelly, Director General.

Arq. Luis Romero C., Arquitecto Asociado

Arq. Mario Pani y Asociados, Proyecto.

## OBSERVACIONES A LA VIVIENDA

Concepto	Observaciones
ORIENTACION DE LA VIVIENDA	En la mayor parte: Oriente-Ponient. En edificios tipo B: Norte-Sur.
ACCESOS	Por la cantidad de familias resultan conflictivos; provocan desorden, desaseo.
PASILLOS COMUNES	Largos y poco iluminados.
RUIDO	Se pueden escuchar conversaciones, Radio y TV del vecino.- Falta de aislamiento acústico.
DISTRIBUCION DE LA VIVIENDA	Aceptable para un gran número de habitantes.
RECAMARAS	Reducidas, pues son utilizadas en muchos casos como estudios.
ESTANCIA-COMEDOR	Necesidad de utilizar mobiliario de dimensiones apropiadas
COCINA	Los patios de servicio proyectados, son utilizados como ampliación de la cocina.
LAVANDERIA	Acierto la cercanía a la cocina y en el mismo departamento

Concepto	Observaciones
TENEDEROS	Carencia y por lo tanto necesidad de habilitarlos en cubos de luz o en la calle, provocando oscurecimiento y falta de ventilación a los departamentos.
CLOSETS	Espacios reducidos y por lo tanto insuficientes.
VENTILACION	Debido a la orientación de los edificios, los departamentos son muy calientes a la vez que húmedos. Esto plantea la necesidad de una ventilación permanente que no ocasione corrientes de aire (que son provocadas por las ventanas tipo ventila).
ILUMINACION	Las ventanas que dan a los cubos proporcionan poca iluminación, siendo las recámaras que dan hacia dichos cubos, sumamente oscuras.
ESCALERAS	La falta de rigidez en las estructuras de éstas, ocasiona que los edificios vibren cuando se transita por ellas. -- Además, el polvo y la basura de las escaleras cae a las cocinas.

## 5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La lucha por la regularización de la propiedad, por una buena construcción, por un buen mantenimiento y una buena conservación de la vivienda, forman parte de la política de la lucha por la vivienda.

La vivienda es algo inherente al hombre si se plantea históricamente la relación entre éste y el lugar donde reside. Se puede decir que en la actualidad, el desarrollo de las fuerzas productivas permite desarrollar la siempre tan anhelada vivienda digna, pero esto entraría en contradicción con las relaciones sociales de producción.

Para poder pensar que el Estado se está preocupando por solucionar el problema de la "vivienda digna", tendríamos que decir que está cumpliendo exactamente con sus obligaciones: regularizar la propiedad, supervisar la construcción, proporcionar buena calidad de construcción, conservar las edificaciones proporcionándoles mantenimiento regularmente; como esto no sucede, entonces, si mediante la lucha de los habitantes se logra la regularización o un buen mantenimiento, mínimamente se estará obligando a que el Estado se ocupe de regularizar y a adoptar en posteriores ocasiones, mejores medidas. Esto es un factor de presión social.

En cuanto al mantenimiento es de entenderse que las construcciones deben durar (sabemos de construcciones centenarias) y que deben utilizarse en su factura buenos materiales y correctas técnicas de construcción, esto es, si se utilizaran "bien" en una sola ocasión materiales de construcción de primera calidad, se tendría una buena vivienda.

Las normas técnicas especifican que las construcciones tendrán como garantía mínima de duración de 20 años a una vez y media el plazo de amortización (esto es 22 años y medio) y si tomamos en consideración que el término promedio de amortización es de 18 años, por los problemas particulares de la Unidad, se puede deducir entonces que el Capital Financiero sólo garantiza aproximadamente cuatro años y medio de pleno uso de la vivienda; y si regularmente se hubieran

llevado los servicios de conservación y mantenimiento, la vivienda duraría mínimo los 22 años y me -  
dio en buenas condiciones.

Si por parte de los habitantes existe una mayor resistencia en contra de la mala vivienda, de esa manera se obligará al capital financiero a asegurar la vivienda por lo menos -  
durante el tiempo que garantizan las normas técnicas elaboradas por el FOVI.

El interés del capital es recuperar costos y recibir una renta fija. Se pue -  
de considerar por lo tanto que la lucha por la propiedad que garantiza al explotado condiciones míni -  
mas de subsistencia, está inscrita dentro del campo de la lucha por la vivienda.

En este Caso (típico), nos podemos percatar que el Estado, representado en -  
la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, nunca estuvo dispuesto a solucionar el problema, (ver -  
documento girado por la misma Secretaría a la Asociación Hipotecaria Mexicana, de fecha 19 de julio -  
de 1974) en donde se comprueba con toda claridad cuales son los intereses del capital financiero que  
están estrechamente ligados a los intereses del Estado, pues se limitó exclusivamente a hacer reco -  
mendaciones de soluciones, como socio de la A.H.M., y en ningún momento actuó como autoridad, porque  
en ese caso debió haber obligado a aquella a cumplir con sus obligaciones, o definitivamente, reali -  
zar la intervención formalmente legalizada.

En la particularidad del caso presentado podemos encontrar multitud de ele -  
mentos que nos ayudan a definir la política global del Estado en materia habitacional.

Al producir vivienda, el Estado la acapara, creando una mayor necesidad de -  
esta vivienda y agudizando las contradicciones de clase, ya que solo la da a quien puede responder -  
económicamente, de ahí el déficit de vivienda. Para obtener mayores ganancias provoca la saturación -  
de los espacios disponibles (una alta densidad demográfica significa una mayor explotación, pues a ma -  
yor recaudación de impuestos, más renta del suelo) para los desposeídos; por esto, al romperse el --  
equilibrio se podrán recuperar los espacios acaparados.

Queda demostrado, con el análisis del Caso Típico, que el Estado actúa como representante del Capital Monopolista Internacional. De esto se puede inducir cual es su papel dentro de la problemática de la vivienda a nivel nacional; harán falta más análisis de casos para confirmarlo.

En cuanto a las recomendaciones será necesario el cumplimiento de una condición: la desaparición de la especulación y la ganancia en la producción de la vivienda. La burguesía burocrática para obtener plusvalía produce vivienda y no la transforma en un interés social. Será necesario liberar las fuerzas del mercado, es decir, provocar la competencia entre las entidades de producción de vivienda y aumentar su calidad (libre mercado de la oferta y la demanda).

Esta liberalización de las fuerzas del mercado y la sujeción de la producción mercancía-vivienda a las leyes de la oferta y la demanda, deberá estar sujeta a la planificación del proceso de producción, circulación, distribución y consumo, por parte del Estado (que no será precisamente el actual representante del Capital Financiero Internacional) a dos niveles: el Macroeconómico y el Microeconómico, evitando así toda especulación.

#### RECOMENDACIONES PARTICULARES

Las recomendaciones particulares referentes al Caso Típico estarán en función de las generales, explicitadas en el cuadro resumen. Basadas fundamentalmente en las fallas y vicios de construcción y en las perspectivas que la organización de los usuarios ofrece alrededor de su problema de vivienda, se destacan las siguientes:

PRIMERA: la organización de los habitantes deberá estar encaminada en lo fundamental hacia la exigencia del cumplimiento de la garantía de la vivienda por parte del Capital-Inmobiliario.

Durante el período de estudio y hasta hace algunos años había por parte del Estado, hacia la solución del Déficit Cuantitativo de la Vivienda, una respuesta deficitaria conside

rando el entonces faltante de vivienda, a pesar de esto, los Conjuntos Habitacionales realizados, - como en el caso estudiado, no reunían las disposiciones establecidas por el Programa Financiero de Vivienda. El uso de materiales y mano de obra de segunda aunado a la falta de mantenimiento y conservación durante tantos años deterioró considerablemente las áreas comunes, áreas verdes e inmuebles.

En la actualidad, la atención por parte del Estado a la construcción de vivienda es casi nula, pues su intención es fomentar la vivienda en autoconstrucción. La política del Programa Financiero de vivienda es también la de entregar las administraciones de los conjuntos a los propios usuarios, desprendiéndose así de toda responsabilidad, descargando las tareas de remodelamiento, mantenimiento y reconstrucción a los mismos usuarios.

Considerando que si el estado de mantenimiento hace diez años era el mencionado, a los veinte años, período de garantía por el capital inmobiliario, las condiciones de las construcciones y de habitabilidad de los espacios estarán completamente deteriorados.

Todo esto nos lleva al planteamiento de la SEGUNDA recomendación que es la administración de los conjuntos en manos de sus habitantes: la AUTOADMINISTRACION. Una vez que se tiene la organización y la respuesta del Capital Inmobiliario a las presiones de la organización de los habitantes, esta Autoadministración podrá canalizar esos recursos y los que se obtuvieran por otros medios, al otorgamiento de prioridades en el arreglo de los desperfectos constructivos de diseño y de falta de mantenimiento y esto nos lleva a la TERCERA recomendación:

1° Transformación de los taludes de las terrazas en MUROS DE CONTENCIÓN y reconstrucción de escaleras en áreas comunes.

2° Búsqueda de la alternativa que permita la triple función de las áreas de estacionamiento.

3° Reparación inmediata de las escaleras de uso común en los edificios tipo A, A1 y B.

4° Impermeabilización y pintura de todos los edificios

5° Colocación de extinguidores para incendio por cada una de las entradas - de los edificios.

6° Y en general todas las que se deriven de la observancia y cumplimiento - de las recomendaciones generales sintetizadas en el cuadro siguiente.

La Autoadministración garantizaría el manejo de los ingresos y el efectivo-cumplimiento de estas recomendaciones.

## FALTAS A LOS REGLAMENTOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA EL DISEÑO Y CONSTRUCCION

Las recomendaciones generales a partir del análisis de caso estarían sintetizadas en el siguiente cuadro, en donde se hace referencia a las fallas político-administrativas, a las fallas constructivas y a las fallas de diseño, a los reglamentos y normas infringidas y las posibles propuestas generales para el diseño y construcción de futuros conjuntos habitacionales.

## FALTAS A LOS REGLAMENTOS

LICENCIAS:	REGLAMENTO 1966	REGLAMENTO 1977	PROPUESTAS GENERALES-PARA EL DISEÑO.
Necesidad de Licencia.	Art. 387	Art. 51	
Obras ejecutadas sin licencia	Art. 402	Art. 64	
Manifestación de Terminación de Obra.	Art. 400	Art. 59	
Autorización de Uso y Ocupación.	Art. 401	Art. 62	Cumplimiento del Reglamento.
Medios y Sanciones para hacer cumplir los Reglamentos.	Art. 411	Art. 372	
-por ejecutar sin licencia.	inciso IV	Art. 377	
-por no enviarse a la DGOP in forme y datos que prescribe el Reglamento.	inciso VIII	inciso VIII	
-por usarse construcción sin haberse obtenido	inciso X		
-obligaciones del inspector de la obra:			
-derecho de inspectores.	Art. 407	Art. 372	
-firma de inspectores	Art. 408	Art. 373	ID.

INSTALACION HIDRAULICA Y SANITARIA:	REGLAMENTO 1966	REGLAMENTO 1977	PROPUESTAS GEN. PARA-EL DISEÑO
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Abastecimiento de agua potable</li> <li>-Desagues y fosas sépticas</li> <li>-Servicios sanitarios</li> </ul>	Art. 70 Arts. 72 y 73 Art. 71	Art. 116 cap.XV Art. 117 Art. 118	
VENTILACION E ILUMINACION:			Cumplimien to del Re- glamento.
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Espacios no habitables (WC y K)</li> <li>-Espacios habitables (recámaras)</li> </ul>	Arts. 63, 64 y 69 Art.64	Art. 73 inciso- b) y 122. Art. 73 inciso- a) y 74	ID
ESCALERAS			
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Ancho en edificios multifamilia - res.</li> </ul>	Art. 67-1,20 min.	Art. 81-0.90 min. Art. 78 inciso - III- 0.90 min.	ID
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Protección de elementos estructu- rales de acero en edificios de - más de 5 niveles protegidos con - tra el fuego.</li> </ul>	no lo contempla	Art. 96	ID
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Las escaleras y rampas que no - sean unifamiliares deberán cons - truirse con materiales incombusti- bles.</li> </ul>	no lo contempla	Art. 101	ID
EQUIPOS CONTRA INCENDIO			
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Contar con instalaciones y equipo requeridos para prevenir y comba- tir incendios.</li> </ul>	El reglamento no los contempla en vivienda, sólo - en otro giro de- edificios.	Art. 86	ID
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Los edificios con altura hasta de 15 metros deberán contar con un - extinguidor por piso.</li> </ul>		Art. 87	Se debe regla mentar su uso

	REGLAMENTO 1966	REGLAMENTO 1977	PROPUESTAS GENERALES PARA EL DISEÑO.
<p>ESCALERAS DE EMERGENCIA-PARA CASOS DE EVACUACION INMEDIATA POR INCENDIO O TEBLOR.</p>	<p>No previstas en ningún reglamento</p>		<p>Se debe reglamentar-su uso o en su defec to ser calculadas de tal manera que las - escaleras de uso(nor males) permitan la - evacuación desde el- último piso hasta la P.B. en menos de 45- segundos.</p>
<p>CIRCULACIONES</p> <p>-El ancho de pasillos o- corredores nunca será - menor de 1.20 m.</p>	<p>Art. 66 1.20 mínimo</p>	<p>Art. 77 incisoII 1.20 mínimo</p>	<p>Que se respete míni- mamente.</p>
<p>ILUMINACION PATIO DE SER- VICIO EN DEPARTAMENTOS - DE PLANTA BAJA DE EDIFI- CIOS A Y A1 ES DE .160 m<sup>2</sup></p> <p>-Según el reglamento en- espacios no habitables- deberá ser 1/8 para ilu- minación y 1/24 para ven- tilación. Si se conside- ra que ese patio de ser- vicio fué adaptado como- otra recámara se conside- ra espacio habitable y - por lo tanto fuera de re- glamento.</p>	<p>Art. 63 1/8 ilumina- ción (sup.- pieza). 1/24 venti- lación (sup. pieza).</p>	<p>Art. 74 1/5 de la sup. - mínima de la pie- za. 1/3 superficie - mínima de ilumi- nación.</p>	<p>ID.</p>

<p>VIVIENDA: ESPACIOS PUBLICOS Y PRIVADOS.</p> <p>ORIENTACION: ESPACIOS HABITABLES Y NO HABITABLES.</p> <p>DIMENSIONES DE RECAMARAS</p>	<p>REGLAMENTO 1966</p> <p>NO EXISTE NORMA, solo la referencia - al texto de "El Análisis y el Diseño de los espacios que habitamos" (ver - lista bibliográfica).</p> <p>DISEÑO AMBIENTAL</p> <p>Art. 61 2.70 x 2.70 de piezas habitables.</p>	<p>REGLAMENTO 1977</p> <p>Art. 134. por - los menos una - pieza habitable de 2.70 X 2.70. Todas las demás de 2 m. libres - por lado.</p>	<p>PROPUESTAS GENERALES PARA EL DISEÑO.</p> <p>Para el futuro debe - ra respetarse la no - intromisión de los - espacios privados - con espacios públicos</p> <p>Los espacios habita - bles deberán estar - orientados al sur de preferencia, evitan - do las orientaciones al Norte. Los no ha - bitables deberán o - rientarse hacia el - Norte.</p> <p>Aunque cumplan con - el Reglamento, son - reducidas. Deberán - estudiarse espacios - mínimos por recámara con doble función: - ESTUDIO Y DORMITORIO</p>
<p>NORMAS DE CONSTRUCCION</p> <p>-Duración de materiales, es - tructura y conservación en ge - neral no será menor de veinte años y no inferior a una vez - y media el plazo del crédito, en la inteligencia de que la vivienda por toda su duración tendrá condiciones adecuadas - de habitabilidad con sólo man - tenimiento normal.</p>	<p>NORMAS TECNICAS FOVI (pag.34 en adelante)</p> <p>NORMA E</p>	<p>Que se cumpla.</p>	

<p><b>ESTRUCTURA</b></p> <p>-Cimentación, Estructura, - muros y techos. Resistencias mantenidas a - lo largo de la VIDA UTIL(mí nimo 20 años) y nunca menor a 1 y 1/2 veces del plazo - deñ crédito.</p> <p><b>AZOTEAS</b></p> <p>-Impermeables y capaces de proporcionar aislamiento de los cambios de temperatura- exterior.</p> <p><b>MUROS</b></p> <p>-Materiales capaces de pro- teger los edificios de la - intemperie o maltrato espe- rados en la zona.</p> <p><b>PISOS</b></p> <p>-En baños y cocinas, mate- riales de origen pétreo.</p>	<p><b>NORMAS TECNICAS FOVI</b></p> <p>NORMA E, inciso 1)</p> <p>NORMA E, inciso 2)</p> <p>NORMA E, inciso 4)</p> <p>NORMA E, incisos 3) y 7)</p>	<p><b>PROPUESTAS GENERALES PARA EL DI SEÑO.</b></p> <p>Que se cumpla.</p> <p>Deberá también proporcionar - aislamiento de los cambios in- teriores.</p> <p>Que se cumpla</p> <p>Obligación de mandar instala- ciones hidráulicas y sanitarias bajo la losa con falso plafón. En el caso estudiado se debe - rán impermeabilizar charolas - de regaderas sellando juntas - en muros y pisos y dotando de- ventilación a los entrepisos - (a la altura de los rellenos).</p>
--	--	--

<p>EN LOS DEPARTAMENTOS: AREA DE LAVADO Y TENDIDO</p> <p>-Cuantificación de áreas útiles. No se incluyen muros, - volados, ni áreas de lavado y tendido.</p> <p>50 m<sup>2</sup> 2 recámaras  57 m<sup>2</sup> 2 recámaras y alcoba  63 m<sup>2</sup> 3 recámaras</p> <p>ZONAS VERDES</p> <p>-No menor al 25% del área total bruta. En este caso serían 129,417,04 m<sup>2</sup> y se cuenta en la realidad con más.</p> <p>ESTACIONAMIENTOS</p> <p>-El área para estacionar debe ser de 1 vehículo por vivienda a menos que las disposiciones locales establezcan más - de 1. En el caso estudiado de -bería ser de 5,340 mínimo y - en la época de estudio sólo - era de 539.</p> <p>SEPARACION DE EDIFICIOS</p> <p>-Según la psicología de la percepción, la distancia entre - paramentos debe ser entre 20- y 30 m, pues si es menor supe - ra el "umbral de la personali - dad".</p>	<p>NORMAS TECNICAS FOVI</p> <p>NORMA E  inciso 4)</p> <p>NORMA D  inciso 1.d)</p> <p>NORMA C  inciso 5)</p> <p>No existe norma</p>	<p>PROPUESTAS GENERALES PARA EL DI- SEÑO.</p> <p>Que se cumpla. El área útil por- departamento es esa efectivamen- te y no se incluye área de lava- do y tendido.</p> <p>Si cumple</p> <p>La solución podría estar en la- utilización <u>múltiple</u> de los es- pacios de estacionamiento, como se da en el caso del centro co- mercial cercano a la Tercera -- Etapa del Conjunto.</p> <p>No se cumple en el Conjunto. La separación entre edificios mul- tifamiliares deberá ser resulta - do de un estudio.</p>
---	--	---

SERVICIOS A EDIFICIOS  
(según Paola Coppola P.)

-La dotación de estacionamientos, zonas verdes, tiendas (de artículos de primera necesidad) y plazas semipúblicas estarán destinadas a núcleos habitacionales de 50 a 200 núcleos familiares.

INSTALACIONES DE PEMEX

-Posible impacto en la zona en caso de fugas.

MINAS DE ARENA

-Posible impacto en la zona por el tipo de suelo debido al cauce del río que es residual y aluvial. El tipo de roca es arenisca y conglomerado.

NORMAS TECNICAS FOVI

No existe norma

Se desconocen las normas relativas a este tipo de instalaciones. En la regla mentación consultada no hay restricciones.

ID

PROPUESTAS GENERALES PARA EL DISEÑO.

No se cumple en el Conjunto. Se deberá reglamentar el acceso a estacionamientos y plazas o espacios semipúblicos para cada conjunto de 50 a 200 núcleos familiares.

Evitar la construcción de Conjuntos Habitacionales cercanos a cualquier depósito de PEMEX.

La elección de terrenos para futuros Conjuntos Habitacionales deberá hacerse en aquellos en donde no exista duda sobre su resistencia.

Las siguientes recomendaciones estarían en función del resumen de fallas de construcción enumeradas, con el objeto de ser consideradas para la construcción de futuras viviendas de interés social.

- Proporcionar buena calidad en las construcciones tanto por los materiales utilizados como en la factura de las mismas.
- Aplicación del Interés Social en la construcción de nueva vivienda de Interés Social
- Desplantar las edificaciones sobre terrenos en donde no exista duda del terreno.
- y, consiguientemente, construir cimentaciones que garanticen estabilidad y resistencia a las edificaciones, tanto para los asentamientos diferenciales, como para los movimientos sísmicos.
- Garantizar la vivienda mínimamente según las normas técnicas.
- Proporcionar espacios acordes con la función de la familia y sus necesidades psicosociales.

Quedaría aún considerar otro aspecto, el papel que como partícipe de un proceso de producción tiene el arquitecto. Se mencionaba anteriormente que éste juega tres diferentes papeles (en la primera parte de éste trabajo), como asalariado, como propietario o como servidor de los intereses de las clases populares. Pero lo que si es evidente es que el arquitecto no puede permanecer con los brazos cruzados, debe servir de puente entre los grupos de usuarios de vivienda de interés social y los representantes del Estado, en estos casos las fiduciarias o hipotecarias; debe, pues, utilizar todos sus recursos técnicos y humanísticos para poder ser consecuente con el proceso-histórico de transformación de nuestra sociedad.



## TEXTOS CONSULTADOS O CITADOS

- AGUILAR, M. Alonso MEXICO, RIQUEZA Y MISERIA. México 1979<sup>12r</sup> Editorial Nuestro Tiempo. LA -  
CRISIS ECONOMICA Y EL CAPITALISMO MONOPOLISTA DE ESTADO, Revista.
- AGUILERA, Gloria y  
MARTINEZ, C. Antonio CONJUNTO HABITACIONAL SAN PEDRO MARTIR. Tesis 1985. Estrategia.  
ALCOCER, Mariano Reglamentos y disposiciones de los Créditos Privados. CURSO DE VIVIENDA -  
DE INTERES SOCIAL organizado por la E.N.A., Julio de 1964.
- ALEXANDER, Christopher y  
CHERMAYEFF, Serge COMUNIDAD Y PRIVACIDAD, Ediciones Nueva Visión. Buenos Aires Argentina -  
1970.
- ALTHUSSER, Louis IDEOLOGIA Y APARATOS IDEOLOGICOS DEL ESTADO. Fotostática.  
LA FILOSOFIA: ARMA DE LA REVOLUCION. Fotostática.
- BATAILLON, Claude y  
RIVIERE, D'Arc Héléne LA CIUDAD DE MEXICO, México 1979, Ediciones SEP Setentas Diana.
- BORAH/ CALNEK/ DAVIES/  
MORENO TOSCANO/ UNIKEL ENSAYOS SOBRE EL DESARROLLO URBANO EN MEXICO, México 1974. SEP. Setentas  
N° 174
- BUJARIN, Nicolai LA ECONOMIA MUNDIAL Y EL IMPERIALISMO. México 1979. Cuadernos de Pasado-  
y Presente. Editorial Siglo XXI.
- CALLI, INTERNACIONAL  
CANACO Revista Analítica de Arquitectura Contemporánea N° 54.  
LA VIVIENDA, UNA NECESIDAD BASICA DE LA SOCIEDAD. Editado por la Cámara-  
Nacional de Comercio de la Ciudad de México. Año ¿1982?
- CASTELLS, Manuel CRISIS PROFESIONAL, CRISIS URBANA, CRISIS ESCOLAR. Revista Arquitectura  
Autogobierno N°4, 5 y6. México 1977.

- EL ARQUITECTO VISTO POR UN SOCIOLOGO URBANO (entrevista TRIBUNA). fotostática.
- CONNOLLY, Priscilla MOVIMIENTOS SOCIALES URBANOS. México 1976<sup>2r</sup> Siglo XXI Editores S.A.
- CONNOLLY, Priscilla y ROMERO, Gustavo ASENTAMIENTOS URBANOS NO CONTROLADOS Y AUTOCONSTRUCCION: ¿QUE TIPO DE SOLUCION? México 1980. Revista Arquitectura Autogobierno N°7
- COPEVI EL MERCADO DE VIVIENDA EN MEXICO. COPEVI. mimeografiado 1975
- COMENTARIOS Y OBSERVACIONES PARA EVALUAR LAS EXPERIENCIAS LOGRADAS EN ALGUNAS UNIDADES HABITACIONALES DE LA CIUDAD: Unidad Independencia, Nonoalco-Tlahtelolco, Morelos, Programa Buena Vivienda, Condominio Tepito, Condominio Tonatzin (Santa Julia). fotostática.
- COPLAMAR INVESTIGACION SOBRE VIVIENDA II La producción de vivienda en la zona metropolitana de la Ciudad de México. INVESTIGACION SOBRE VIVIENDA III Políticas Habitacionales del Estado Mexicano. México 1977.
- COPPOLA, PIGNATELLI, Paola LA VIVIENDA EN MEXICO. Situación actual y perspectivas al año 2000. Volumen 4, Presidencia de la República. Coordinador Ignacio Ovalle F.
- DEILMANN, H/ BECKENBACH, G/ PFEIFFER, H CONJUNTOS RESIDENCIALES. Editorial Gustavo Gili, Barcelona 1977.
- DEILMANN, H/ PFEIFFER, H
- KIRSCHMANN J. C./ EL HABITAT. Editorial Gustavo Gili, Barcelona 1980.
- DEL VALLE, Enrique Influencia de la estructura en el costo y solución arquitectónica. CURSO

- DOCUMENTOS
- EICHLER, Friedrich  
 PATOLOGIA DE LA CONSTRUCCION. Editorial Blume 1978<sup>2r</sup>. Barcelona.
- ENGELS, Federico  
 CONTRIBUCION AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Editorial Moscú. 1975. Obras Es - cogidas.
- FERNANDEZ, Hurtado E.  
Aspectos sobre el financiamiento de Vivienda de Interés Social. CURSO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL organizado por la E.N.A. Julio de 1964.  
Aspectos financieros de la vivienda en México. SEMINARIO SOBRE "DESARROLLO Y PERSPECTIVAS DE LA VIVIENDA EN MEXICO": Centro Impulsor de la Habitación A.C. Junio de 1974.
- FONSECA, Xavier  
 FOVISSTE (Personal Técnico)  
 LA VIVIENDA DISEÑO DEL ESPACIO. Editorial Concepto S.A. México 1979.  
 MODULO SOCIAL DE VIVIENDA 1973-1975. México.
- GALLO SARLAT, Joaquín  
La vivienda y la Banca. SEMINARIO SOBRE "DESARROLLO Y PERSPECTIVAS DE LA VIVIENDA EN MEXICO". Centro Impulsor de la Habitación A.C. Junio de 1974.
- GARZA, Gustavo/  
 SCHTEINGART M.  
 LA ACCION HABITACIONAL DEL ESTADO EN MEXICO. Ediciones del Colegio de -- México.
- GONZALEZ, C. Ignacio O.  
Algunas ideas acerca de las instalaciones eléctricas en construcciones populares. CURSO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL organizado por la E.N.A.
- GRAHAM, GURRIA Noe  
Diferentes aspectos legales de la propiedad y requisitos para la formulación de escrituras de propiedad. CURSO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL organizado por la E.N.A. Julio de 1964.
- HALL, Edward T.  
 LA DIMENSION OCULTA 1978<sup>2r</sup> Editorial Siglo XXI. México.

HERRERA, LASSO M/

149

LANDA E.

Influencia de la cimentación en la solución arquitectónica y el costo. -  
CURSO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL organizado por la E.N.A. JULIO, 1964.

LENIN, V.I.

EL ESTADO Y LA REVOLUCION Ed. Progreso, Moscú 1974. Obras Escogidas.  
EL IMPERIALISMO, FASE SUPERIOR DEL CAPITALISMO. Editorial Progreso, Moscú  
1974.

LOGEASIS, Louis

SOBRE EL ESTADO. Conferencia pronunciada en la Universidad de Sverdlov el  
11 de julio de 1919. Editorial Lenguas Extranjeras, Pekín 1974.

MARX, Carlos

PATOLOGIA DE LAS CIMENTACIONES, Editorial Gustavo Gili, Barcelona 1984.

MERCHANT, CASTILLO G.

Capítulo Primero del CAPITAL. Fondo de Cultura Económica. México 1973. -

Efraín.

EL SUBSIDIO Y EL DEFICIT EN EL FINANCIAMIENTO, EN LA CONSTRUCCION Y EN EL  
MANTENIMIENTO DE UNIDADES HABITACIONALES DE INTERES SOCIAL, EN EL D.F. TE  
SIS ECONOMIA 1973 UNAM.

NUÑEZ, Oscar

INTERESES DE CLASE Y VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE MEXICO. Mimeografía  
do.

PANORAMA ECONOMICO

Publicación Bimensual del Sistema Bancos de Comercio. Mayo de 1972. Vol.-  
XXII N°5. Noviembre-Diciembre 1974 Vol. XXIV N°6

PEMEX

ACIERTOS Y ERRORES al proyectar algunas unidades habitacionales existen -  
tes en la Ciudad de México a fin de aplicar dichas experiencias al Proyec  
to de Petróleos Mexicanos. (Tres Unidades Habitacionales: Coapa, Indepen  
dencia y Plateros).

PRADILLA, Emilio y

JIMENEZ, Carlos

ARQUITECTURA, URBANISMO Y DEPENDENCIA NEOCOLONIAL. Ediciones SIAP-Plan --

- PRADILLA, Emilio NOTAS ACERCA DEL "PROBLEMA DE LA VIVIENDA" en Arquitectura Autogobierno - revista N°7, 1974.  
NOTAS ACERCA DE LAS POLITICAS DE VIVIENDA DE LOS ESTADOS LATINOAMERICANOS En Arquitectura Autogobierno (Revista N° 7, 1976.  
DESARROLLO CAPITALISTA DEPENDIENTE, CLASES SOCIALES Y ARQUITECTURA EN AMERICA LATINA, en Arquitectura Autogobierno, revista N°10, 1978.
- PUENTE LEYVA, Jesús El Problema Habitacional, en EL PERFIL DE MEXICO EN 1980, Edit. Siglo XXI Tomo 2, México, 1982, pp.255.
- RIVERA RIOS, Miguel Angel EL INFONAVIT, SU ANALISIS COMO INSTRUMENTO DE POLITICA ECONOMICA. TESIS - ESCUELA NACIONAL DE ECONOMIA, 1974.
- S.A.H.O.P. DESARROLLO URBANO: Programa Nacional de Vivienda (versión abreviada). Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.
- SEGAL, Luis PRINCIPIOS DE ECONOMIA POLITICA, Ediciones Fuente Cultural México 1943<sup>3r</sup>.  
S.H.C.P. PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA 1958-64, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Antonio Ortiz Mena.  
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL TIPOS A y B, Programa Financiero de Vivienda,- S.H.C.P., Marzo 1979.  
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL TIPO VAIM, VIS-A y VIS-B, Programa Financiero de Vivienda, Banco de México, S.A. Febrero de 1980.
- TREJO, Luis Manuel EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN MEXICO, Ediciones del Fondo de Cultura Económica, México 1974, Archivo del Fondo.
- TRILL, John y  
BOWYER, Jack T. EL CASO DE LA ESQUINA ROTA Y OTROS PROBLEMAS CONSTRUCTIVOS, Ediciones Gustavo Gili, Barcelona<sup>1r</sup> español.
- UNIKEL, Luis El proceso de urbanización, en EL PERFIL DE MEXICO EN 1980. Siglo XXI, To

mo 2, México, 1982, pp. 221-252.

VERNON, Raymond

EL DILEMA DEL DESARROLLO ECONOMICO DE MEXICO, Editorial DIANA, México -  
1975<sup>7r</sup>.

LEYES Y REGLAMENTOS

-LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL D.F.

Diario Oficial del 28 de diciembre de 1972.

-NUEVO REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

Diario Oficial del 14 de diciembre de 1976.

-ESCRITURAS CONSTITUTIVAS DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

-ESCRITURAS DE PROPIEDAD DE LOS DEPARTAMENTOS.

## 7. APENDICE

### 7.1 RECOPIACION DE DOCUMENTOS Y COMENTARIOS.

## 7.1.1 CONTRATO DE PROMESA DE SUSCRIPCION DE CERTIFICADO DE VIVIENDA.

CONTRATO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V., EN SU CARACTER DE FIDUCIARIA DEL GOBIERNO FEDERAL, EN EL FIDUCIARISMO RELATIVO AL CONJUNTO URBANO MIXCOAC-LOMAS DE PLATEROS, REPRESENTADA POR SU DELEGADO FIDUCIARIO, ALFONSO FERRER GARCIA, EN LO SUCESIVO "FIDUCIARIA", Y POR LA OTRA, POR SU PROPIO DERECHO,

EN LO SUCESIVO "SUSCRIPTOR".

### ANTECEDENTES:

I.—La Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V., es Fiduciaria del Gobierno Federal en el Fideicomiso relativo al Conjunto Urbano "Mixcoac-Lomas de Plateros", ubicado en la calle de Perote, la calle de Cuernavaca, la Avenida Cuernavaca y la calle de Perote, en México D. F., según contrato de fecha 20 de julio de 1964.

II.—El fideicomiso mencionado tiene por objeto utilizar los terrenos localizados en Acatlán, antes mencionados, con superficie aproximada de 773,644.34 M<sup>2</sup>, para construir sobre ellos los edificios que integrarán el Conjunto Urbano "Mixcoac-Lomas de Plateros", así como el régimen de condominio sobre dicho Conjunto y proporcionar a los interesados los recursos de conformidad con las bases que aprobó el Comité Técnico del Fideicomiso.

III.—En cumplimiento a las obligaciones que le impone el fideicomiso, la Fiduciaria está llevando a cabo la construcción de los edificios que integran el Conjunto Urbano de referencia.

IV.—El suscriptor declara que tiene interés en adquirir el certificado de vivienda que una vez emitido compare al departamento ..... de la manzana ..... del edificio ..... del Conjunto Urbano "Mixcoac-Lomas de Plateros" y la Fiduciaria por su parte, que el suscriptor cumple con los requisitos exigidos para suscribir esta clase de títulos de crédito.

V.—En tanto se concluye la construcción de los edificios que constituirán el Conjunto Urbano del cual se terminen las transacciones necesarias para que la Fiduciaria constituya el régimen de condominio a que se sujetará la propiedad de los edificios que integran el Conjunto Urbano "Mixcoac-Lomas de Plateros" y en que se establezca el condominio, se procederá a la emisión de los certificados de vivienda. Las partes contratantes otorgan las siguientes

### CLAUSULAS:

PRIMERA.—La Fiduciaria promete en suscripción al suscriptor y éste acepta suscribir el certificado de vivienda que, una vez hecha la emisión respectiva, se le emitirá a cambio de la cantidad que deberá pagar, la cual se le transmitirá la propiedad y demás derechos accesorios sobre el departamento ..... de la manzana ..... del edificio ..... del Conjunto Urbano "Mixcoac-Lomas de Plateros" que consistirá de ..... cuartos y demás servicios.

Dicho certificado se sujetará en cuanto a los derechos y obligaciones que correspondan e imponga, y a los requisitos que deba satisfacer, a lo dispuesto por los artículos 238 a 245 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, 44-45 de la Ley Gene-

ral de Instrucciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y por los artículos 10 al 16 inclusive del Reglamento y su reforma sobre emisión de certificados de vivienda aprobada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y demás a conocer por la Comisión Nacional Bancaria en sus circulares Nos. 520 y 522 cuyo texto quedará contenido en el "Anexo A".

Los requisitos, derechos y obligaciones previstos en los Ordenamientos legales indicados en el párrafo anterior, sólo podrán ser modificados en los términos que resulten de reformas que con anterioridad a la emisión, se hubieran a dichos Ordenamientos.

Tales derechos y obligaciones también quedarán incorporados al Reglamento de Condominio y Administración del Conjunto Habitacional mencionado en el primer párrafo, de ser el caso, el cual conforme a la Ley, a su vez forma parte integrante de la escritura constitutiva del régimen de propiedad y condominio.

SEGUNDA.—El precio del certificado, que a su emisión deberá constar en el mismo, será la cantidad de \$ 80,000.00 pagadera como a continuación se indica:

a).—Con la cantidad de \$ 8,000.00 por concepto de enganche que se cubrirá en la siguiente forma:

**\$ 4,000.00 EN EFECTIVO EL RESTO A PAGAR EL DIA 15 DE ABRIL DE 1971  
CON EL 1% MENSUAL DE INTERES SOBRE SALDOS INSOLUTOS.**

b).—El saldo de \$ 72,000.00 a partir del día 10 del mes siguiente a la fecha en que tome posesión del departamento especificado en la Cláusula Primera, en exhibiciones mensuales consecutivas de \$ 720.00 a la vez, y a ellas se sumará la compensación por el uso de la vivienda en los términos de la Cláusula Quinta, cuyo importe mensual aparece en la tabla de pagos que se adjega a este contrato como anexo "B" debidamente firmado por las partes.

TERCERA.—La Fiduciaria se obliga a poner el certificado a disposición del suscriptor en un plazo no mayor de tres meses, contados a partir de la fecha en que quede constituido el condominio, siempre y cuando el suscriptor ya tenga para entonces la posesión del departamento, y que para el efecto haya posibilidad jurídica y el suscriptor se encuentre al corriente en sus pagos.

La Fiduciaria notificará al suscriptor por escrito, recabando la constancia respectiva, que tiene el certificado a su disposición y que gozará de un plazo de treinta días hábiles para que lo suscriba.

**CUARTA**—Las partes convienen expresamente en que los efectos jurídicos devengados de la inscripción del certificado, se retrocederán a la fecha de este contrato, en la medida en que las cantidades a que se refiere la Clausula Segunda se abonen a partir de la fecha de este contrato, a cuenta de las obligaciones pecuniarias correlativas que imponga el certificado.

**QUINTA**—Cuando la Fiduciaria está en posesión de dar posesión del departamento referido en la Clausula Primera, el suscriptor, lo notificará por escrito a este, para que entre en posesión del mismo, a condición de que hubiere cumplido con las obligaciones que hasta la fecha de esa notificación le imponga el presente contrato.

Al recibir el suscriptor, el departamento, asumirá las mismas obligaciones y derechos que le correspondían como si ya fuera el suscriptor del certificado, establecidos en la Clausula Primera.

El uso de la vivienda se regirá por el Reglamento de Vivienda que aparece como anexo "C" y que se considera formando parte de este documento, para cuyo efecto la firman las partes.

**SEXTA**—Si el suscriptor desistiere de la operación antes de que se emita el certificado de vivienda, deberá notificarlo por escrito a la Fiduciaria. Se considera que el suscriptor se desista de la operación si no pagare puntualmente el enganche, no compare al departamento dentro de los quince días siguientes a la fecha en que reciba notificación de la Fiduciaria en el sentido de que el local está a su disposición, o no suscribiere el certificado dentro del plazo a que se refiere el segundo párrafo de la clausula Tercera.

En estos casos, el suscriptor recibirá por concepto de valor de rescate, una cantidad igual a la que hubiere entregado a cuenta del valor del certificado, de la cual la Fiduciaria podrá hacer las deducciones que autoriza el artículo 15 del Reglamento mencionado en la clausula Primera, y además un 2% del precio del certificado como compensación por los gastos de trámite e investigaciones de la solicitud de admisión del departamento.

En caso de que el suscriptor hubiere ocupado el departamento, sólo contra la entrega y notificación de este a la Fiduciaria se le cubrirán el suscriptor sus obligaciones que le correspondan conforme a esta cláusula.

**SEPTIMA**—Todos los pagos que deba efectuar el suscriptor por virtud de este contrato, se realizarán en las oficinas de la Unidad, o en los lugares que señale la Fiduciaria.

**OCTAVA**—Ambas partes están conformes en que el inmueble al cual quedará referido el certificado cuya suscripción se promete en este documento, podrá estar sujeto a gravamen hipotecario en términos de la autorización que para tal efecto el Gobierno Federal concede a la Fiduciaria, pero llegado el momento de la transmisión de propiedad que sea consecuencia del certificado, el inmueble materia del mismo pasará libre de gravámenes.

**NOVENA**—El suscriptor está conforme en que la Fiduciaria transmite por cesión o cualquier otro modo sus derechos y obligaciones a otra institución de Crédito, siempre y cuando esta transmisión sea previamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Comisión Nacional Bancaria.

La transmisión sólo surtirá efectos para el suscriptor, a partir de la fecha en que la institución a cuyo favor se hizo, se lo notifique por escrito, debiendo estar transcrita en la notificación las autorizaciones de referencia.

**DIGESIMA**—Las partes convienen expresamente de lo obrar en que la diferencia o controversia que surta entre ellas, ya sea con motivo de este contrato o de la inscripción del título, se sujetan al fallo inapelable de un árbitro designado, a petición de cualquiera de las partes, por el Director de la Facultad de Derecho de la Universidad del Estado de México, o por el Director de la Escuela Libre de Derecho, o por el Presidente de la Barra Mexicana, Colegio de Abogados, A.C., sin que esta enumeración establezca preferencia de naturaleza alguna, y en que el juicio arbitral se sustancia conforme a las disposiciones del anexo "D" de este contrato que se considera como formando parte del mismo.

En caso de falta o renuncia del árbitro, el sustituto se designará en la misma forma.

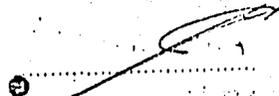
**DECIMOPRIMERA**—Todos los gastos e honorarios que se originan con motivo de este contrato, los de suscripción del certificado de vivienda y los de transmisión de propiedad serán pagados por el suscriptor.

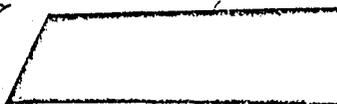
Hecho y firmado por triplicado en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los

CHACOS..... días del mes de MAYO..... de mil novecientos sesenta y SEPTENTA..... conservando el suscriptor un ejemplar y la Fiduciaria los restantes.

LA FIDUCIARIA  
ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA,  
S. A. DE C. V.

EL SUSCRIPTOR





TESTIGO

TESTIGO

.....

## ANEXO "A"

### REGLAMENTO SOBRE CERTIFICADOS DE VIVIENDA

Artículo 1o.—En toda emisión de certificados de vivienda los inmuebles a que se refieren deben reunir las características que el Banco de México, S.A., señala para la vivienda de interés social y estar debidamente asegurados contra incendio, terremoto y explosión.

Artículo 2o.—El acta de emisión deberá contener, además de las menciones que establece la Ley, las siguientes:

I.—El derecho que se hubiera reservado el fiduciariamente, o en su caso el que haya conferido a la fiduciaria, para señalar a los tomadores de los títulos;

II.—La circunstancia de que los certificados de viviendas sólo podrán ser tomados por aquellas personas que llenen los siguientes requisitos:

a).—Tener la capacidad económica para cubrir las cuotas que se fijan;  
b).—Continuar un tiempo de vida saludable y manteniendo en vigor, hasta el pago total del título, para que el importe de aquel sea aplicado a cubrir el adeudo que exista al tiempo de ocurrir el siniestro.

III.—La especificación de los derechos, obligaciones y facultades que correspondan a la emisora y los tomadores;

IV.—Las causas que determinen la pérdida o en su caso la recuperación de los derechos del tenedor de los títulos;

V.—La forma y los términos convenidos por la emisora y los tomadores para la desocupación del inmueble en los casos en que ésta procediere a ésta;

VI.—En la hipoteca del artículo 10, fracción I, los bases para el señalamiento y recaudación de las cuotas relativas a servicios generales y de administración;

VII.—La designación de una institución de crédito, como representante común de los tomadores.

VIII.—Las bases para el funcionamiento de la asamblea de tomadores de certificados de vivienda.

Artículo 3o.—Las instrucciones que juzgan como fiduciarias en la emisión de los certificados de vivienda, tendrán además de las que señala la ley y las que se le conferían en el acta constitutiva del fiduciario, los siguientes derechos y obligaciones:

I.—Recaudar las cuotas periódicas señaladas;

II.—Entregar cuando proceda, los valores de rescate que correspondan;

III.—Administrar los inmuebles. En el ejercicio de estas funciones deberá:

a).—Entregar las viviendas a los propietarios de los títulos, recabando de éstos, en ese momento, una declaración del estado en que se encuentra la vivienda y sus instalaciones;

b).—Cuidar que las viviendas no sufran perjuicios o deterioros.

Deben promoverse las facultades de administración de la emisora en el supuesto previsto por la fracción II del artículo 9o.

IV.—Cuidar a las personas que han cumplido todos los requisitos que imponga el certificado, la escritura de propiedad de la vivienda a la que se refiere el título.

Artículo 4o.—Los certificados de vivienda, deberán contener, además de las menciones que señala la Ley, las siguientes:

I.—Que se trata de certificados de vivienda, con expresión de la fecha en que se expiden, de su valor nominal y de la vivienda a que se refieren;

II.—El monto de las cuotas periódicas que en concepto de capital e intereses, han de cubrirse por los titulares, con indicación del lugar y fecha en que deben liquidarse tales exhibiciones así como la posibilidad de cubrir total o parcialmente el precio de estos valores;

III.—Los derechos y las obligaciones que otorguen;

IV.—Las condiciones en que pueden producirse la pérdida o recuperación de los derechos que el fiduciario confiere el título;

V.—La formalización del convenio a que se refiere la fracción V del artículo 2o;

VI.—Las facultades que a la fiduciaria confiere el artículo 3o; y

VII.—La declaración del tomador de que conoce y acepta el reglamento de usuarios.  
15. fracciones II y III.

Artículo 5o.—Los certificados de vivienda conferirán a sus tomadores los siguientes derechos:

I.—A habitar la vivienda a que se refiere el título desde la adquisición de éste;

II.—A que se le otorguen las escrituras correspondientes a la vivienda de que se trate, una vez satisfechos los requisitos que señale el certificado;

III.—En su caso, a percibir los valores de rescate, menos las deducciones que procedan;

IV.—El de pagarlos anticipadamente total o parcialmente.

Artículo 6o.—El tenedor de un certificado de vivienda asumirá las siguientes obligaciones:

I.—Efectuar el pago oportuno de las cuotas correspondientes;

II.—Entregar el título a la persona que apruebe la fiduciaria en los casos previstos por el artículo 11, fracciones II y III.

III.—Ocupar la vivienda exclusivamente, para habitación de su familia o persona a que dependan económicamente de él, cuidando que aquélla no sufra más deterioros que el derivado de su uso normal;

IV.—Pagar el impuesto predial que cause la vivienda que ocupe y cubrir con la oportunidad de cada tanto dicho impuesto como los derechos por consumo de agua y cualesquiera otras prestaciones fiscales que se impusieren en la misma;

V.—Pagar las primas de los seguros contra incendio, terremoto y explosión que empyaren la vivienda;

VI.—Desocupar la vivienda y entregada en buen estado de conservación en los casos previstos por las fracciones II y III del artículo 16.

Artículo 7o.—Los pagos de las cuotas periódicas a que se refiere la fracción I del artículo 6o, deberán hacerse en las oficinas de la fiduciaria en el lugar que ella indique para tal efecto, dentro de la misma ciudad.

Artículo 8o.—Una vez que el tenedor de un certificado de vivienda haya satisfecho todas las obligaciones en el consignadas, tendrá derecho a que dentro de un plazo de 30 días hábiles, contados a partir de la fecha de la solicitud escrita se le otorguen a su costa y ante el notario que señale, las escrituras de propiedad de la vivienda a que se refiere el certificado.

Si el tenedor no ejercitare este derecho en el plazo de un año, contado a partir del momento en que haya cubierto la última prestación pecuniaria a su cargo, la emisora podrá, en los términos de ley, promover lo necesario para la escrituración de la propiedad.

Artículo 9o.—Cuando los certificados de vivienda se refieren a inmuebles para los cuales se haya previsto el régimen de condominio se observarán, además, las siguientes disposiciones:

I.—La fiduciaria ejercitará sus facultades de administración, en los términos del reglamento de usuarios correspondiente, que sólo podrá ser expedido y modificado con aprobación de la Comisión Nacional de Inmuebles.

II.—Se facultará un convenio en virtud del cual, el tenedor que se haya en su título en condueño, respecto a los artículos I, en que la Jubicaria contiene especificando sus facultades de administración sobre los comunes, haya que el monto de dichos condueños alcance un determinado porcentaje de la totalidad, en la inteligencia de que el que se señale no podrá ser superior a un 75%.

III.—El tenedor del título asumirá la obligación de pagar las cuotas por gastos que derivan de los servicios generales, los de administración y de mantenimiento del inmueble, que deberán cubrirse en el lugar que señala el artículo 70, y en cuanto a las obligaciones consignadas en el artículo 60, fracciones IV y V, comprenden además, la de cubrir la parte alcuota que la vivienda correspondiente en las prestaciones judiciales que llegaran a imponerse sobre los bienes comunes, como en la puma del seguro que ampare las partes comunes ciudadanas.

IV.—El derecho a usar el inmueble a que se refiere el título, comprende también la utilización de los servicios generales.

V.—El tenedor y quienes vivan con él deberán usar adecuadamente las partes comunes del conjunto y los servicios generales, u observen una conducta compatible con los intereses de los demás usuarios, en los términos del párrafo correspondiente.

Artículo 102.—En el mismo caso a que se refiere el artículo anterior, la Jubicaria tendrá también las siguientes facultades:

I.—Fijar las cuotas relativas a servicios generales y administración, conforme a las bases que señale el Reglamento de Administración respectivo y proceder a su recaudación.

II.—Fijar y recaudar las cuotas correspondientes a la parte alcuota de los gravámenes fiscales que se mencionan en la parte final del primer párrafo de la fracción III del artículo 90, siempre que las autoridades correspondientes no individualicen tales créditos.

III.—Atender los servicios generales propios del condominio y designar y remover libremente al personal que se encargará de prestarlos.

IV.—Cuidar del mantenimiento del orden.

Artículo 103.—La Jubicaria podrá demandar la pérdida de los derechos que se consignan en el título a favor del tomador, en los casos siguientes:

I.—Falta de pago de las cuotas periódicas señaladas en el título.

II.—Falta de pago de las cuotas consignadas en los artículos 60, fracciones IV y V y 90, fracción III.

III.—Dar a la vivienda un uso inadecuado o un destino distinto al señalado en la fracción III del artículo 60.

IV.—Los demás casos que señale el Reglamento de usuarios.

Tratándose de la falta de pago de las prestaciones que deben cubrirse a la Jubicaria, sólo podrá darse en firme la pérdida de los derechos que consigna el título, cuando la mora sea de dos meses y haya transcurrido además un plazo de gracia de 30 días naturales, contados a partir de la fecha en que por escrito se requiera de pago al tenedor.

La administración tendrá en todo tiempo el derecho de exigir que se le compare estar al corriente en el pago de cualquiera de las prestaciones fiscales o por concepto del seguro que producen las fracciones IV y V del artículo 60, del título otorgado a los tenedores un plazo de gracia de treinta días hábiles para la presentación de los comprobantes respectivos, transcurrido el cual, la Jubicaria administradora podrá hacer los pagos por cuenta y demandar la pérdida de los derechos del tomador, así como exigir por el importe de estos pagos sobre las cantidades que pudieran pertenecer a éste por concepto de valores de rescate.

El plazo de gracia a que se alude en los dos párrafos anteriores no podrá ser disminuido por el tenedor del certificado más de una vez por año.

Artículo 104.—Aún cuando haya sido declarada la pérdida de los derechos consignados en el título, el tenedor de él podrá por una sola vez recuperarlos en firme automática siempre que se haya tratado de cumplimiento de obligaciones pecuniarias, y el tenedor compruebe a la Jubicaria haber hecho los pagos voluntarios o restituya, hasta antes de que se ejecute la sentencia, las sumas que se hubieren pagado por cuenta y cubra en su totalidad los gastos costas del juicio.

Artículo 105.—Cualquiera que sea la causa por la que se termine la relación jurídica derivada de la inscripción del certificado de vivienda, su tenedor podrá recuperar, de acuerdo con lo que se consigna en el siguiente artículo, el valor de rescate que correspondiera.

Los valores de rescate, o en su caso, el saldo respectivo, solamente podrán entregarse hasta que se haya desocupado la localidad y hecho el endoso del certificado.

Artículo 106.—En concepto de valor de rescate de los certificados de vivienda, se devolverá a los tomadores una cantidad igual a la que hubieron entregado a cuenta de capital del valor del certificado. Este valor deberá ser pagado en un plazo no superior a 30 días contados a partir de la fecha en que se cumplan los requisitos del segundo párrafo del artículo 11 del presente.

Artículo 107.—De las sumas que correspondan a los tenedores de certificados de vivienda por concepto de los valores de rescate, deberán deducirse:

I.—La cantidad que se alude por concepto de pago de intereses del certificado, hasta el momento de la desocupación, más el importe de una mensualidad de intereses, cuando de mutuo acuerdo se hayan terminado las relaciones derivadas del título, o en caso contrario hasta el momento en que se presente la demanda relativa a la pérdida de los derechos del tenedor.

II.—Todas las sumas que hubiere pagado la emitida por cuenta del tenedor, ya sea por concepto de impuestos, prestaciones fiscales o gastos a que se refiere la fracción III del artículo 90, que sean a cargo de la vivienda o de las partes comunes hasta el mismo momento a que se refiere la fracción I de este artículo.

III.—Las cantidades mensuales que como pena convencional el tenedor debe cubrir desde la presentación de la demanda en su caso hasta que desocupe y entregue la vivienda.

IV.—En su caso también, los gastos y costas de juicio.

V.—Las sumas que imponen las reparaciones que deban hacerse en la vivienda.

Artículo 108.—Los Certificados de Vivienda podrán transmitirse:

I.—De acuerdo con las normas jurídicas aplicables a este tipo de operaciones.

II.—Por convenio entre el tenedor y la Jubicaria.

III.—Por cualquier incumplimiento que produzca la pérdida de los derechos del tenedor.

En los supuestos de las fracciones II y III, el tenedor del certificado deberá, en forma previa a la recepción de los valores de rescate, exhibirlos en favor de la persona que apruebe la Institución Jubicaria.

## CONJUNTO URBANO "MINCOAC-LOMAS DE PLATEROS"

### ANEXO "C"

#### REGlamento de Usuarios

La ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V., en su calidad de Propietaria Fiduciaria y Administradora del Conjunto Urbano denominado "Mincoac-Lomas de Plateros" de esta Ciudad, en el presente Reglamento que forma parte integrante del contrato de promesa, como se indica en su cláusula quinta, al cual tendrán sujeción los usuarios de los departamentos que componen el mencionado Conjunto.

- 1 -

#### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS

Art. 1.—Solo con autorización de la Administradora, el usuario podrá modificar el interior del departamento que ocupa, siempre que no esté en el caso del artículo 6.

Art. 2.—Paja la vigilancia de la Administradora y con la dirección y supervisión de los trabajos por parte del ingeniero o arquitecto que designe aquella, el usuario podrá también ejecutar obras que requieran la perforación o demolición de muros o el incremento de cargas, tomando las precauciones y las medidas adecuadas para conservar la solidez y la estabilidad del cuerpo de edificio que corresponda de los colindantes.

Art. 3.—Aunque las puertas de acceso a cada departamento se consideren parte integrante del mismo, solo podrán ser reemplazadas con el consentimiento de la Administradora y siempre que con dicha modificación se conserve la armonía, el buen aspecto y la uniformidad de cada cuerpo de edificio.

Art. 4.—Es obligación de todos y cada uno de los usuarios, permitir la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en las instalaciones o servicios generales de cada cuerpo de edificio del Conjunto, o en los techos, puentes, muros, y en especial, las que se refieren a la transmisión y conductos comunes que atraviesan los distintos departamentos en cada edificio, para ello permitiendo, en caso necesario, el acceso a los inspectores, ingenieros, contratistas u oficiales en jefatura de llevarlos a cabo.

Art. 5.—Todo usuario está obligado a ejecutar en el departamento que ocupa, las obras o reparaciones que la Administradora le solicite como necesarias y cuya omisión pueda causar o perjudicar la estabilidad de cualquiera de los cuerpos de edificio del Conjunto, y responsabilidad de los daños que causare por su tardanza, demente realización u omisión.

Art. 6.—El usuario no podrá realizar en el interior del departamento ninguna obra que tenga por resultado la destrucción o afectar la estructura del cuerpo del edificio que corresponda, las instalaciones generales del mismo, sus fachadas, circulaciones, ventilación o cualquier otro elemento de servicio o uso general.

Art. 7.—En ningún caso podrá abrirse puerta o ventana hacia los vestíbulos o circulaciones, o sobre las fachadas exteriores o interiores.

Art. 8.—Los usuarios no harán ni dejarán hacer a las personas que ocupen los departamentos, para que pueda identificarse la línea apariencia de cada cuerpo de edificio.

Art. 9.—Ningún usuario podrá ejecutar trabajos u obras en las partes de servicio o uso general, que no estén sean en interés de todos. En caso de que alguna cosa o mejora se hiciera por un usuario en el caso de dichas partes, los mismos serán a cargo exclusivo del ejecutor o los beneficios correspondan a la Fiduciaria vendedora, sin que aquel tenga derecho a reclamación alguna.

Art. 10.—La separación de los techos-pisos y de los muros de separación entre los departamentos, techos, paredes a los usuarios colindantes y respecto a los ascensores y a los muros divisionarios o colindantes con los techos y servicios generales, corresponderá a la totalidad de los usuarios del cuerpo de edificio de que se trate, en proporción a sus viviendas. Los acabados interiores de los departamentos serán conservados y reparados por cuenta del usuario, quien deberá observar en todo caso lo establecido en el artículo 7 de este Reglamento.

Art. 11.—Cada usuario podrá hacerse de los bienes y servicios generales, conforme a la naturaleza, destino ordinario de los mismos, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

Art. 12.—Los bienes y servicios generales que comprende cada cuerpo de edificio, se entienden destinados al uso exclusivo de los usuarios de ese edificio.

Art. 13.—Es obligación de todos los usuarios respetar el destino de los bienes y servicios generales del Conjunto.

Art. 14.—Los departamentos del Conjunto "Lomas de Plateros" serán de uso EXCLUSIVAMENTE PARA HABITACION, en consecuencia, queda terminantemente prohibido a los usuarios cambios de destino total o parcialmente los departamentos.

Art. 15.—Los desperfectos que a las partes o servicios generales ocasionen los usuarios, personas que vivan con ellos o sus visitantes, serán reparados a costa del usuario respectivo.

Art. 16.—Ningún ocupante de los cuerpos de edificio del Conjunto podrá entorpecer el movimiento de entrada, salida, estancias y circulaciones de aquellos, ni de los andadores o retornos, dejando en ellos objetos que dificulten el tránsito de personas o vehículos.

Art. 17.—Los usuarios consumirán exclusivamente como combustible el gas natural existente en las instalaciones generales y particulares existentes.

Art. 18.—Todos los usuarios tienen la obligación de contribuir para los gastos generales de administración en la parte proporcional que les corresponda, según la tabla que consta al final de este Reglamento.

Art. 19.—Los usuarios tendrán obligación de hacer una aportación para integrar el Fondo de Administración del Conjunto.

Art. 20.—Los usuarios que tengan quejas sobre algo que afecte la tranquilidad en el cuerpo de edificio correspondiente al departamento o en el Conjunto, o que sea dañosa, perjudicial, molesta, deberán dirigirse por escrito a la Administradora quien, si estimare justificada la queja, procederá a poner el remedio.

- 11 -

#### CARGAS COMUNES, REPARTICION Y PAGO

Art. 21.—Son cargas o gastos comunes a todos los usuarios:

a).—Los gastos de conservación y reparación de los bienes y servicios generales.

b).—Los sueldos, salarios, honorarios, prestaciones y justificaciones al personal administrativo, técnico y de servicio.

c).—Los derechos por servicio de agua, por cooperaciones y la energía eléctrica de todas las partes y servicios generales, incluida la oficina de administración, botegas de utilidad y cooperativas que sean necesarias.

d).—El impuesto predial o cualesquiera otros relacionados con el inmueble.

e).—Las erogaciones destinadas a la adquisición de utensilios y materiales necesarios para la atención, conservación y limpieza del inmueble.

f).—Los pagos de primas del seguro o seguros que se tomen para la protección de todo el Conjunto.

g).—La cuota o cuotas para la construcción de un Fondo de Administración.

Art. 22.—La tabla que consta al final de este Reglamento, muestra la proporcionalidad que sobre los bienes o servicios generales representa cada uno de los departamentos, en relación con el total del inmueble, así como el porcentaje que correspondiera a cada uno de dichos departamentos, en el total de los gastos generales de administración del Conjunto.

Art. 21.—En caso de que un aumento de los gastos generales para su provecho, el solo deberá pagar la diferencia en más que ocasione.

Art. 24.—El pago de las cuotas proporcionales correspondientes a los gastos de administración se hará mensualmente, para el efecto de acuerdo con el presupuesto anual de gastos de administración que formule la Fiduciaria, se fijarán las cuotas particulares que deban abonarse durante el ejercicio.

Art. 25.—El pago de las cuotas a que se refiere el artículo anterior, deberá efectuarse durante los primeros diez días de cada mes, en el departamento que corresponda o en la oficina de la Administradora y contra el recibo que expida esta.

Art. 26.—Las cuotas cobradas que los usuarios no cubran dentro del plazo mencionado en el artículo 25, causarán interés al 1% mensual y por el tiempo que dure la mora. El importe de las sanciones cobradas, se sumará al fondo de administración.

Art. 27.—Las aportaciones de que habla el artículo 19 serán fijadas por la Fiduciaria vendedora y no podrán ser inferiores al importe de cuatro mensualidades de la contribución al presupuesto de gastos.

Art. 28.—Con cargo al fondo de administración, se harán las erogaciones mensuales motivadas por la administración del conjunto, cuya importe será reembolsado por los usuarios en la forma señalada en el artículo 25 con objeto de que dicho fondo no sufra menoscabo alguno.

Art. 29.—Del importe del fondo de administración, la Administradora ingresará la cantidad que se estime necesaria para cubrir los gastos de administración de dos meses, en una cuenta de cheques a nombre del Consorcio "Alcazoc-Lomas de Plateros" y el saldo deberá invertirse en la compra de valores de rendimiento fijo y fácil realización. Los productos de dicha inversión serán aplicados a cubrir parte de los gastos mensuales de administración, a fin de que éstos se reduzcan en beneficio de los usuarios.

Art. 30.—En el caso de que algún usuario enajene o abandone sus derechos derivados del contrato el que forma parte este Reglamento, previa liquidación y en los términos de la cláusula sexta de dicho contrato, le será reintegrado el saldo de su aportación al fondo.

Art. 31.—Para los efectos del artículo 15, la Fiduciaria Le elaborará el presupuesto anual de gastos de administración, el cual será pagado por los usuarios en la proporción y términos que señalan los artículos 22 y 25 de este Reglamento.

- 111 -

## REGIMEN DE LOS SERVICIOS

### Conserjes y empleados varios.

- Art. 32.—El Conjunto "Alcazoc-Lomas de Plateros" cuenta con los siguientes servicios:
- 1.—Servicio de corriente eléctrica a todas las partes o elementos generales.
  - 2.—Servicio de agua para el servicio de limpieza, de las partes o servicios generales y riego de las áreas verdes.
  - 3.—Vigilancia diurna y nocturna.
  - 4.—Alquiler de las partes o servicios generales que incluya resguardos de acceso a cada uno de los departamentos de los edificios del Conjunto, andadores, zonas de juego, etc.
  - 5.—Servicio de mantenimiento con mano de obra particularizada.
  - 6.—Servicio general del Conjunto.
  - 7.—Equipo contra incendio con cargo a gastos de administración.
  - 8.—Personal necesario para la atención de los mencionados servicios.

Art. 33.—Para los efectos de limpieza, cuidado y conservación del Conjunto, habrá un conserje y un grupo de criados que de él dependan, así como los servicios correspondientes que dependerán también de aquél.

Art. 34.—El conserje ejercerá vigilancia constante con relación al trabajo y conducta del personal adscrito a su cargo.

Art. 35.—Según los horarios que fija la Administradora, los conserjes cuidarán también del servicio y vigilancia en las partes y servicios generales.

Art. 36.—Corresponderá íntegramente al conserje, vigilar que toda clase de correspondencia dirigida a los usuarios se distribuya a la brevedad posible.

Art. 37.—El conserje vigilará que las puertas de acceso a cada uno de los edificios del Conjunto, vestíbulos, escaleras y demás zonas de tránsito, como son los andadores, etc., se encuentren desahucadas para su libre uso y sean utilizadas exclusivamente para fines propios. Asimismo deberá atender las quejas que formulen los ocupantes de los departamentos, con motivo de las deficiencias que existan en los servicios, o el comportamiento del personal, debiendo informar de las mismas a la Administradora en un plazo no mayor de dos días.

- I V -

## SANCIONES

Art. 38.—Independientemente de las sanciones que consigna este Reglamento, en todo caso el usuario que no cumpla con sus obligaciones será responsable de los daños y perjuicios que cause.

## TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.—Para los efectos de este Reglamento, la proporción de los departamentos se ha determinado en relación con el total del Conjunto, debiendo aplicarse en todo caso la proporción que señala el artículo 22 con independencia de las modificaciones que sufran por enajenas o detenciones.

ARTICULO SEGUNDO.—Para todos los efectos derivados del presente Reglamento, se tendrá como domicilio legal de cada usuario el departamento que haya señalado en el contrato.

ARTICULO TERCERO.—El presente Reglamento estará en vigor hasta en tanto se emitan los certificados de vivienda, relativos al Conjunto Urbano "Alcazoc-Lomas de Plateros" y su Reglamento correspondiente.

México, D. F., a                      de                      de 196

LA FIDUCIARIA  
ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA.  
S.A. de C.V.

EL USUARIO

7.1.2.. INFORMES ECONOMICOS DE LA HIPOTECARIA RESPECTO A LOS GASTOS DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIEN  
7.1.2.1 TO. COMENTARIOS.

- 1.-Estos informes fueron proporcionados por la Asociación Hipotecaria Mexicana en forma -- irregular a los condóminos, es decir, no se les entregó mes a mes.
- 2.-Como puede verse en dichos informes, sólo se presentan cantidades globales, lo cual no - puede dar una idea real de los conceptos en que se gastaron las cuotas de los condóminos.
- 3.-El gasto fundamental correspondió a "Gastos por Mantenimiento General en Areas Comunes", del cual aproximadamente el 60% fué por limpieza y arreglo de jardines. Estos trabajos - fueron permanentemente denunciados por los condóminos como trabajos no efectuados adecuadamente, ya que el estado de limpieza de la Unidad era desastroso y el mantenimiento de los jardines, casi nulo, habiendo sido los mismos condóminos los que en muchos casos hicieron estas tareas.
- 4.-Puede verse la gran proporción en relación al gasto de vigilancia, aproximadamente el - 25% del total de gastos de mantenimiento y 5 veces más de lo que representaba el gasto - por sueldos y prestaciones a empleados administrativos. Sin embargo, el cuerpo policiaco contratado fue utilizado por la Hipotecaria como cuerpo represivo contra los condóminos- que lucharon y se manifestaron en defensa de sus viviendas; dicho cuerpo policiaco se de dicó también a defender áreas que, siendo comunes, fueron invadidas por la Hipotecaria - para construir locales y estacionamientos que vendió y con los que lucró ilícitamente.
- 5.-La Asociación Hipotecaria Mexicana, dijo gastar efectivamente cantidades de más de medio millón de pesos mensuales por concepto de Administración y Mantenimiento.Los condóminos- reclamaron un déficit en el mantenimiento, es decir, la diferencia entre lo que la Hipo-otecaria dice gastar y lo que realmente gasta.
- 6.-Por otra parte, La Asociación Hipotecaria Mexicana, solo obtenía de los condomínos una -

parte de lo que debía gastar. Este era otro déficit que se debía a dos causas: una era que el monto declarado por la Hipotecaria era superior al monto máximo recuperable a través de todos los recibos emitidos, la otra era que la Hipotecaria no podía cobrar la totalidad de los recibos emitidos, pues el pago del mantenimiento se hacía conjuntamente con la mensualidad y el atraso en las mensualidades se reflejaba necesariamente en el -- atraso en el pago del mantenimiento.

- 7.-Es de hacerse notar también, en función de los informes que se muestran, que en diciembre de 1973 la Asociación Hipotecaria Mexicana tenía un déficit en el cobro de las cuotas de mantenimiento de más de tres millones de pesos (\$3'249,801.72) y en noviembre de 1975 de casi dos millones de pesos (\$1'800,021.07) por lo que su capacidad de recuperación ante la imposibilidad de pago de los condóminos con todo y sus campañas y medidas represivas, fue de solo el 45% aproximadamente,

7.1.2.2 RECOPIACION DE INFORMES ECONÓMICOS DE LA HIPOTECARIA.

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal  
CONJUNTO HABITACIONAL HERRERO LOMAS DE PLATEROS I ETAPA

Gastos de Administración y mantenimiento y monto de las cuotas pendientes de cubrirse, por el periodo comprendido del 1o de enero al 31 de diciembre de 1973.

1 FONDO DE LOS RECIBOS ENTIDOS  
POR CUOTAS DE MANTENIMIENTO \$ 4'005,400.49

Notas:

2	SUENOS DE ADMINISTRACION	
3	Salarios y prestaciones legales	\$ 188,124.33
4	Cuotas patronales I.M.S.S.	18,860.24
	Tasa compensatoria 1% sobre re-	
	muneraciones pagadas al personal	1,630.47
5	Aportaciones al IMONAVIT	7,974.00
6	Cargas, teléfono y telégrafos	4,324.40
7	Impagos	5,001.04
8	Repelería y útiles de escritorio	6,597.34
	<b>Suma</b>	<b>\$ 232,499.02</b>

GASTOS DE MANTENIMIENTO GENERAL EN AREAS COMUNES

9	Alcantarilla	\$ 14,837.23'
10	Cerrajería	2,453.70'
11	Reparación de drenajes	102,338.23'
12	Reparación de plagas	43,998.02'
13	Electricidad	9,719.36'
14	Impagos	1'661,418.30'
15	Industria y fuerza	655,222.70'
16	Reparación y cuidado de jardines	1,323,338.43'
17	Mantenimiento de alumbrado	103,630.33'
18	Pintura	20,807.30'
19	Vitreria	6,466.19'
20	Vigilancia	1'075,943.69'
21	Carpintería	765.00'
	<b>Suma</b>	<b>\$ 5'020,106.53</b>

Importe total de gastos de administración y mantenimiento \$ 5'252,608.35

Deficiente 1'247,207.86  
Cuotas pendientes de cubrirse 3'249,001.72

Fondos suplidos por la fiduciaria \$ 4'497,009.56

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal  
CONJUNTO HABITACIONAL HERRERO LOMAS DE PLATEROS I ETAPA

RECURSOS CONSOLIDADOS

P.E.R.I.O.P.O.  
del 1o de Enero al  
31 de Diciembre de 1973

C.O.N.S.O.L.I.D.A.D.O.S.	
A) Monto de los recibos emitidos por cuotas de mantenimiento	\$ 4'005,400.49
B) Gastos de Administración y -- Mantenimiento	5'252,608.35
Deficiente	\$ 1'247,207.86
Cuotas Pendientes de Cubrirse	3'249,001.72
Fondos suplidos por la fiduciaria	\$ 4'497,009.56

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
FIDUCIARIA DEL GOBIERNO FEDERAL  
CONJUNTO HABITACIONAL HERRERO LOMAS DE PLATEROS I ETAPA  
FONDO DE GASTOS DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1973

El Fondo de Gastos de Administración y Mantenimiento, -Artículo 29 del Reglamento de Usuarios- al 31 de diciembre de 1973 se integra como sigue:

1.- 4934 Departamentos contratados a la fecha a razón de \$ 269.00 -Promedio- por departamento: \$ 1'327,246.00

NOTA: Este Fondo se encuentra invertido en Valores de renta fija, recibibles a la vista.

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal

CONJUNTO HABITACIONAL HUNUCAC LEAS DE PLATANOS I ETAPA

Estado de cuenta de los gastos de Administración y Mantenimiento y monto de las cuotas pendientes de cubrirse, por el período comprendido del 1o. al 31 de Enero de 1974.

RESUMEN CONSOLIDADO

1 MONTO DE LOS RECIBOS EMITIDOS EN EL MES POR CUOTAS DE MANTENIMIENTO \$ 369,822.90

Menos:

GASTOS DE ADMINISTRACION

2 Sueldos y prestaciones legales \$ 10,603.91  
3 Cuotas Patronales I.M.S.S. 2,652.92  
4 Tasa complementaria 1% sobre remuneraciones pagadas al personal 104.75  
5 Aportaciones al INFONAVIT 923.78  
6 Correo, teléfono y telégrafos 132.90  
Suma \$ 22,578.26

GASTOS DE MANTENIMIENTO GENERAL EN AREAS COMUNES

7 Bombeo de agua potable \$ 9,300.00  
8 Redes de drenaje 8,566.33  
9 Exterminación de plagas 1,909.59  
10 Limpieza 163,404.00  
11 Luz y Fuerza 54,601.00  
12 Conservación y cuidado de jardines 127,800.00  
13 Mantenimiento de alumbrado 2,070.00  
14 Vigilancia 111,719.63  
Suma \$ 479,700.55

Importe total de gastos de Administración y Mantenimiento \$ 502,278.81

Deficiente \$ 132,455.91

Cuotas pendientes de cubrirse \$ 3,145,199.02

Fondos suplidos por la fiduciaria \$ 3,277,654.53

FONDO DE GASTOS DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO

El Fondo de Gastos de Administración y Mantenimiento, -Artículo 29 del Reglamento de Usuarios- al 31 de enero de 1974 se integra como sigue:

4934 departamentos contratados a la fecha, a razón de \$ 269.00 -promedio- por departamento: \$ 1,327,746.00

NOTA: Este Fondo se encuentra invertido en valores de renta fija, en dimbles a la vista.

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C.V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal

CONJUNTO HABITACIONAL HUNUCAC LEAS DE PLATANOS I ETAPA

Estado de cuenta de los gastos de administración y mantenimiento, por el período comprendido del 1o. al 28 de Febrero de 1974, y monto de las cuotas pendientes de cubrirse a la fecha.

RESUMEN CONSOLIDADO

1 MONTO DE LOS RECIBOS EMITIDOS EN EL MES POR CUOTAS DE MANTENIMIENTO \$ 352,661.03

Menos:

GASTOS DE ADMINISTRACION

2 Sueldos y prestaciones legales \$ 22,220.13  
3 Cuotas patronales I.M.S.S. 1,012.93  
4 Tasa complementaria del 1% sobre remuneraciones pagadas al personal 123.35  
5 Aportaciones al INFONAVIT 966.75  
6 Correo, teléfonos y telégrafos 297.95  
Suma \$ 24,691.11

GASTOS DE MANTENIMIENTO GENERAL EN AREAS COMUNES

7 Bombeo de agua potable \$ 9,300.00  
8 Exterminación de plagas 3,819.18  
9 Limpieza 163,404.00  
10 Luz y Fuerza 52,007.00  
11 Conservación y cuidado de jardines 127,800.00  
12 Mantenimiento de alumbrado 3,003.73  
13 Vigilancia 73,156.15  
Suma \$ 433,295.06

Importe de los gastos de administración y mantenimiento en el mes. \$ 457,986.17

Deficiente del mes que se da cuenta \$ 105,324.34

Há a:

Deficiente acumulado en el presente -- año

\$ 132,455.91

Cuotas acumuladas pendientes de cubrirse a la fecha

\$ 3,031,667.20

Fondos suplidos por la fiduciaria al 28 de Febrero de 1974.

\$ 3,269,447.45

FONDO DE GASTOS DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO

El Fondo de Gastos de Administración y Mantenimiento, -Artículo 29 del Reglamento de Usuarios- al 28 de febrero de 1974 se integra como sigue:

5303 departamentos contratados a la fecha, a razón de \$ 269.00 -promedio- por departamento: \$ 1,426,507.00

NOTA: Este fondo se encuentra invertido en valores de renta fija, en dimbles a la vista.

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C.V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal

(C)

ASOCIACION FIDUCIARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal  
CONJUNTO HABITACIONAL MEXICAN LOMAS DE PLATEROS I ETAPA

Estado de cuenta de los gastos de administración y mantenimiento, por el período comprendido del 11 al 31 de marzo de 1974, y monto de las cuotas pendientes de cubrirse a la fecha

RESUMEN CONSOLIDADO

1	MONTOS DE LOS RECIBOS EMITIDOS EN EL MES DE MARZO POR CUOTAS DE MANTENIMIENTO:		\$ 330,159.69
<b>M e n o s :</b>			
<u>GASTOS DE ADMINISTRACION</u>			
2	Sueldos y prestaciones legales	\$ 24,703.72	
3	Cuotas patronales I.M.S.S.	3,597.57	
4	Tasa complementaria del 1% sobre remuneraciones pagadas al personal	217.00	
5	Aportaciones al Infonavit	1,086.00	
6	Correos, teléfonos y telégrafos	<u>163.61</u>	
	<b>S u m a</b>	\$ 29,767.92	*****
<u>GASTOS DE MANTENIMIENTO GENERAL EN AREAS COMUNES</u>			
7	Bombeo de agua potable	9,300.00	
8	Exterminación de plagas	3,819.18	
9	Limpieza	163,404.00	
10	Luz y Fuerza	48,089.51	
11	Conservación y cuidado de jardines	127,800.00	
12	Mantenimiento de alumbrado	3,147.46	
13	Vigilancia	<u>99,757.95</u>	
	<b>S u m a</b>	\$ 455,868.10	*****

Importe de los gastos de administración y mantenimiento \$ 485,626.02  
Deficiente del mes de que se da cuenta 147,476.33

**M á s :**  
Deficiente acumulado en el presente año \$ 237,760.25  
Cuotas acumuladas pendientes de cubrirse a la fecha 2,072,976.14

Fondos suplidos por la Fiduciaria al 31 de marzo de 1974 \$ 3'358,232.72 \*\*\*\*\*

**FONDO DE GASTOS DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO**

El fondo de gastos de administración y mantenimiento -Artículo 29 del Reglamento de Usuarios- al 31 de marzo de 1974 se integra como sigue:

4934 departamentos contratados a la fecha a razón de \$ 269.00 -procedio- por departamento: \$ 1'327,246.00 \*\*\*\*\*

NOTA: Este fondo se encuentra invertido en valores de renta fija, redimibles a la vista.

México, D. F., a 31 de marzo de 1974

ASOCIACION FIDUCIARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal

ASOCIACION FIDUCIARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal  
CONJUNTO HABITACIONAL MEXICAN LOMAS DE PLATEROS I ETAPA

Estado de cuenta de los gastos de administración y mantenimiento, por el período comprendido del 10 al 30 de abril de 1974, y monto de las cuotas pendientes de cubrirse a la fecha.

RESUMEN CONSOLIDADO

1	MONTOS DE LOS RECIBOS EMITIDOS EN EL MES DE ABRIL POR CUOTAS DE MANTENIMIENTO:		\$ 342,905.61
<b>M e n o s :</b>			
<u>GASTOS DE ADMINISTRACION</u>			
2	Sueldos y prestaciones legales	\$ 24,346.15	
3	Cuotas patronales I.M.S.S.	4,610.91	
4	Tasa complementaria del 1% sobre remuneraciones pagadas al personal	160.00	
5	Aportaciones al Infonavit	800.00	
6	Correos, teléfonos y telégrafos	186.46	
7	Papelaría y Utiles de escritorio	<u>107.20</u>	
	<b>S u m a</b>	\$ 30,490.72	*****
<u>GASTOS DE MANTENIMIENTO GENERAL EN AREAS COMUNES</u>			
8	Bombeo de agua potable	\$ 9,300.00	
9	Desazolve de drenajes	46.00	
10	Exterminación de plagas	3,819.18	
11	Limpieza	163,404.00	
12	Luz y Fuerza	46,998.70	
13	Conservación y cuidado de jardines	127,000.00	
14	Mantenimiento de alumbrado	4,156.50	
15	Vigilancia	<u>96,167.65</u>	
	<b>S u m a</b>	\$ 451,691.43	*****

Importe de los gastos de administración y mantenimiento \$ 482,102.15  
Deficiente del mes de que se da cuenta 139,276.54

**M á s :**  
Deficiente acumulado en el presente año \$ 385,256.58  
Cuotas acumuladas pendientes de cubrirse a la fecha 2'945,254.74

Fondos suplidos por la Fiduciaria al 30 de abril de 1974. \$ 3'469,787.86 \*\*\*\*\*

**FONDO DE GASTOS DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO**

El fondo de gastos de administración y mantenimiento -Artículo 29 del Reglamento de Usuarios- al 30 de abril de 1974 se integra como sigue:

4934 Departamentos contratados a la fecha a razón de \$ 269.00 -procedio- por departamento: \$ 1'327,246.00 \*\*\*\*\*

NOTA: Este fondo se encuentra invertido en valores de renta fija, redimibles a la vista.

México, D. F., a 30 de abril de 1974.

ASOCIACION FIDUCIARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal  
CONJUNTO HABITACIONAL MEXICO-LOMAS DE PLATEROS I ETAPA

Estado de cuenta de los gastos de administración y mantenimiento, por el período comprendido del 1º al 31 de mayo de 1974, y monto de las cuotas pendientes de cubrirse a la fecha

RESUMEN CONSOLIDADO

1 MONTO DE LOS RECIBOS EMITIDOS EN EL MES DE MAYO POR CUOTAS DE MANTENIMIENTO: \$ 343,161.11

Menos:

<b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	
2 Sueldos y prestaciones legales	\$ 20,177.02
3 Cuotas patronales I.H.S.S.	4,600.00
4 Tasa complementaria del 1% sobre remuneraciones pagadas al personal	160.91
5 Aportaciones al INFONAVIT	805.00
6 Correos, teléfonos y telegramas	357.13
7 Papelería y útiles de escritorio	308.61
<b>Suma</b>	<b>\$ 26,409.49</b>

**GASTOS DE MANTENIMIENTO GENERAL EN AREAS COMUNES**

8 Baches de agua potable	\$ 9,300.00
9 Exterminación de plagas	3,819.18
10 Limpieza	163,404.00
11 Luz y fuerza	43,182.90
12 Conservación y cuidado de jardines	127,800.00
13 Mantenimiento de alumbrado	2,076.00
14 Vigilancia	95,970.40
<b>Suma</b>	<b>\$ 445,947.36</b>

Importe de los gastos de administración y mantenimiento \$ 472,356.05  
 Deficiente del mes de que se da cuenta. 129,195.74  
 Menos:  
 Deficiente acumulado en el presente año. 524,533.12  
 Cuotas acumuladas pendientes de cubrirse a la fecha. 2,953,029.32  
 Fondos suplidos por la Fiduciaria al 31 de mayo de 1974. \$ 3,606,768.10

**MONTO DE GASTOS DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO**  
 El fondo de gastos de administración y mantenimiento -Artículo 29 del Reglamento de Usos- al 31 de mayo de 1974 se integra como sigue:  
 4934 Departamentos contratados a la fecha a razón de \$ 269.00 -promedio- por departamento: \$ 1,327,246.00

NOTA: Este fondo se encuentra invertido en valores de renta fija, redimibles a la vista.

México, D.F., Mayo 31 de 1974.

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal.

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal  
CONJUNTO HABITACIONAL MEXICO-LOMAS DE PLATEROS I ETAPA

Estado de cuenta de los gastos de administración y mantenimiento, por el período comprendido del 1º al 30 de junio de 1974, y monto de las cuotas pendientes de cubrirse a la fecha

RESUMEN CONSOLIDADO

1 MONTO DE LOS RECIBOS EMITIDOS EN EL MES DE JUNIO POR CUOTAS DE MANTENIMIENTO: \$ 328,490.09

Menos:

<b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	
2 Sueldos y prestaciones legales	\$ 15,190.69
3 Cuotas patronales I.H.S.S.	4,600.00
4 Tasa complementaria del 1% sobre remuneraciones pagadas al personal	1,508.29
5 Aportaciones al INFONAVIT	2,196.96
6 Correos, teléfonos y telegramas	110.45
7 Papelería y útiles de escritorio	470.00
<b>Suma</b>	<b>\$ 24,093.19</b>

**GASTOS DE MANTENIMIENTO GENERAL EN AREAS COMUNES**

8 Albañilería	530.87
9 Bombeo de agua potable	9,300.00
10 Plomería	6,627.95
11 Exterminación de plagas	5,720.76
12 Limpieza	163,404.00
13 Pintura	7,112.14
14 Conservación y cuidado de jardines	127,800.00
15 Mantenimiento de alumbrado	6,310.49
16 Vigilancia	129,415.47
<b>Suma</b>	<b>\$ 456,224.68</b>

Importe de los gastos de administración y mantenimiento \$ 480,317.01  
 Deficiente del mes de que se da cuenta. 151,627.76  
 Menos:  
 Deficiente acumulado en el presente año. 653,728.86  
 Cuotas acumuladas pendientes de cubrirse a la fecha. 2,993,612.34  
 Fondos suplidos por la Fiduciaria al 30 de junio de 1974. \$ 3,798,569.01

**FONDO DE GASTOS DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO**

El fondo de gastos de administración y mantenimiento -Artículo 29 del Reglamento de Usos- al 30 de junio de 1974 se integra como sigue:  
 4941 Departamentos contratados a la fecha a razón de \$ 269.00 -promedio- por departamento: \$ 1,367,229.00

NOTA: Este fondo se encuentra invertido en valores de renta fija, redimibles a la vista.

México, D.F., 30 de junio de 1974.

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal.

Planes y Obras del Gobierno Federal  
 GOBIERNO MEXICANO EN AYUDA DE LOS ESTADOS DE PLAZA Y TERRAZA

Estado de cuenta de los gastos de administración y mantenimiento, por el período comprendido del 1° al 30 de septiembre de 1974, y monto de las cuotas pendientes de cubrirse a la fecha.

RESUMEN CONSOLIDADO

1	MONTO DE LOS RECIBOS ENTENDIDOS EN EL MES DE SEPTIEMBRE POR CUOTAS DE PAGO		\$ 330,913.00
M e n o s :			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:			
2	Sueldos y prestaciones legales	\$ 30,391.94	
3	Tasa complementaria del 15 sobre remuneraciones pagadas al personal	252.30	
4	Correos, teléfonos y telegrafos	253.40	
5	Papelaría y útiles de escritorio	407.45	
	<b>S u m a</b>	<b>\$ 31,305.25</b>	

GASTOS DE MANTENIMIENTO GENERAL EN AREAS COMUNES

6	Bombas de agua potable	\$ 21,700.00
7	Limpieza	163,404.00
8	Conservación y cuidado de jardines	127,800.00
9	Mantenimiento de alumbrado	5,027.60
10	Vigilancia	117,001.41
11	Plomería	5,908.25
12	Herrería	20,590.00
	<b>S u m a</b>	<b>\$ 461,091.14</b>

Importe de los gastos de administración y mantenimiento \$ 492,478.54  
 Deficiente del mes de que se da cuenta 153,564.63

M e n o s :  
 Deficiente acumulado en el presente año \$ 1'025,103.54  
 Cuotas acumuladas pendientes de cubrirse a la fecha 3'060,099.31  
 Fondos suplidos por la Fiduciaria al 30 de septiembre de 1974 \$ 4'239,567.50

FONDO DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO

El fondo de gastos de administración y mantenimiento -Artículo 29 del Reglamento de Usuarios- al 30 de septiembre de 1974 se integra con sigue:

461 departamentos contratados a la fecha a razón de \$269.00 -promedio- por departamento: \$ 1,239,222.00

NOTA: Este fondo se encuentra invertido en valores de renta fija, redimibles a la vista.

México, D.F., a 30 de Septiembre de 1974.

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.  
 Fiduciaria del Gobierno Federal

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.  
 Fiduciaria del Gobierno Federal  
 GOBIERNO MEXICANO EN AYUDA DE LOS ESTADOS DE PLAZA Y TERRAZA

Estado de cuenta de los gastos de administración y mantenimiento, por el período comprendido del 1° al 31 de enero de 1975, y monto de las cuotas pendientes de cubrirse a la fecha.

RESUMEN CONSOLIDADO

1	MONTO DE LOS RECIBOS ENTENDIDOS EN EL MES DE ENERO POR CUOTAS DE PAGO		\$ 328,440.00
M e n o s :			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:			
2	Sueldos y prestaciones legales	\$ 43,655.10	
3	Tasa complementaria del 15 sobre remuneraciones pagadas al personal	236.64	
4	Aportaciones al Infonavit	1,006.00	
	<b>S u m a</b>	<b>\$ 44,897.74</b>	

GASTOS DE MANTENIMIENTO GENERAL EN AREAS COMUNES

5	Bombas de agua potable	\$ 15,250.00
6	Herrería	280.00
7	Plomería	11,341.53
8	Limpieza	119,204.00
9	Lea y Puercas	51,421.00
10	Conservación y cuidado de jardines	127,000.00
11	Mantenimiento de alumbrado	6,390.60
12	Vigilancia	119,707.17
13	Pintura	1,400.00
	<b>S u m a</b>	<b>\$ 512,955.03</b>

Importe de los gastos de administración y mantenimiento \$ 557,852.57  
 Deficiente del mes de que se da cuenta 229,404.74

M e n o s :  
 Cuotas acumuladas pendientes de cubrirse a la fecha 3'045,244.29  
 Fondos suplidos por la Fiduciaria al 31 de enero de 1975 \$ 3'244,651.67

FONDO DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO

El fondo de gastos de administración y mantenimiento -Artículo 29 del Reglamento de Usuarios- al 31 de enero de 1975, se integra con sigue:

472 Departamentos contratados a la fecha a razón de \$ 269.00 -promedio- por departamento: \$ 1'269,048.00

NOTA: Este fondo se encuentra invertido en valores de renta fija, redimibles a la vista.

México, D. F., 31 de enero de 1975.

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.  
 Fiduciaria del Gobierno Federal

ASOCIACION HIDROGRAFICA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal  
COMUNIDAD DE USUARIOS DE CUOTAS PENDIENTES DE COBRAR - I EDADA

Estado de cuenta de los gastos de administracion y mantenimiento, por el periodo comprendido del 1o al 31 de marzo de 1975, y monto de las cuotas pendientes de cobro a la fecha

REGIMEN CONSOLIDADO

1 MONTO DE LOS RECIBOS EMITIDOS EN EL MES DE MARZO POR CUOTAS DE MANTENIMIENTO:		
Monto de:		\$340,833.36
GASTOS DE ADMINISTRACION		
2 Sueldos y prestaciones legales	\$ 19,120.53	
3 Tasa complementaria del 12 sobre remuneraciones pagada al personal	217.45	
4 Aportaciones al Inconavit	774.00	
5 Correos, teléfonos y telegrafos	262.90	
6 Papeleria y utiles de escritorio	131.00	
<b>S u m a</b>	<b>\$ 20,507.88</b>	

GASTOS DE MANTENIMIENTO GENERAL EN AREAS COMUNES

7 Abasto de agua potable	\$ 15,250.00
8 Desazolve de drenajes	80,762.00
9 Exterminación de plagas	3,819.18
10 Limpieza	167,204.00
11 Luz y Fuerza	1,703.00
12 Conservación y cuidado de jardines	127,800.00
13 Mantenimiento de alumbrado	10,054.00
14 Vigilancia	124,905.96
15 Plomería	220.00
<b>S u m a</b>	<b>\$540,819.02</b>

Importe de los gastos de administracion y mantenimiento

\$561,322.90

Deficiente del mes de que se dá cuenta

220,493.54

M á s :

348,906.67

Deficiente acumulado en el presente año  
Cuotas acumuladas pendientes de cobro a la fecha

2,409,012.01

Fondos suplidos por la Fiduciaria al 31 de marzo de 1975.

\$3,467,414.42

FONDO DE GASTOS DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO

El fondo de gastos de administracion y mantenimiento -Artículo 29 del Reglamento de Usuarios- al 31 de marzo de 1975 se integra como sigue:

4792 Departamentos contratados a la fecha a razón de \$269.00 - promedio - por departamento:

\$1,289,040.00

NOTA: Este fondo se encuentra invertido en valores de renta fija, reajustables a la vista

México, D. F., a 31 de marzo de 1975.

ASOCIACION HIDROGRAFICA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal

ASOCIACION HIDROGRAFICA MEXICANA, S. A. DE C. V.

Fiduciaria del Gobierno Federal

COMUNIDAD DE USUARIOS DE CUOTAS PENDIENTES DE COBRAR - I EDADA

Estado de cuenta de los gastos de administracion y mantenimiento, por el periodo comprendido del 1o al 31 de octubre de 1975, y monto de las cuotas pendientes de cobro a la fecha.

REGIMEN CONSOLIDADO

1 MONTO DE LOS RECIBOS EMITIDOS EN EL MES DE OCTUBRE POR CUOTAS DE MANTENIMIENTO:		
Monto de:		\$377,155.47
GASTOS DE ADMINISTRACION		
2 Sueldos y prestaciones legales	\$ 21,502.31	
3 Cuotas patronales I.R.S.S.	1,000.00	
4 Tasa complementaria del 12 sobre remuneraciones pagadas al personal	200.00	
5 Aportaciones al Inconavit	800.00	
6 Correos, teléfonos y telegrafos	106.76	
7 Papelería y Utiles de Escritorio	436.56	
8 Otros Gastos no especificados	150.00	
<b>S u m a</b>	<b>\$ 25,075.13</b>	

GASTOS DE MANTENIMIENTO GENERAL EN AREAS COMUNES

9 Abasto de agua potable	\$ 23,504.05
10 Desazolve de Drenajes	1,570.50
11 Exterminación de Plagas	4,201.10
12 Limpieza	103,904.40
13 Luz y Fuerza	64,547.15
14 Conservación y cuidado de jardines	140,500.00
15 Mantenimiento de alumbrado	4,356.50
16 Vigilancia	175,152.55
17 Alumbriería	2,344.70
18 Herrería	555.00
19 Plomería	6,031.27
20 Pintura	65.00
<b>S u m a</b>	<b>\$606,060.18</b>

Importe de los gastos de administracion y mantenimiento

\$631,043.31

Deficiente del mes de que se dá cuenta

254,767.04

M á s :

1,913,424.32

Deficiente acumulado en el presente año  
Cuotas acumuladas pendientes de cobro a la fecha

1,935,721.52

Fondos suplidos por la Fiduciaria al 31 de octubre de 1975.

\$4,103,937.04

FONDO DE GASTOS DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO

El fondo de gastos de administracion y mantenimiento -Artículo 29 del Reglamento de Usuarios- al 31 de octubre de 1975 se integra como sigue:

4792 Departamentos contratados a la fecha a razón de \$269.00 - promedio - por departamento:

\$1,289,040.00

NOTA: Este fondo se encuentra invertido en valores de renta fija, reajustables a la vista

México, D. F., a 31 de octubre de 1975.

ASOCIACION HIDROGRAFICA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal

CONJUNTO HABITACIONAL MINUTO LOHAS DE PLATEROS I ETAPA

Estado de cuenta de los gastos de administración y mantenimiento, por el periodo comprendido del 1o. al 30 de noviembre de 1975, y monto de las cuotas pendientes de cubrirse a la fecha.

RESUMEN CONSOLIDADO

1	MONTO DE LOS RECIBOS EMITIDOS EN EL MES DE NOVIEMBRE POR CUOTAS DE MANTENIMIENTO:		\$370,941.91
M o n o s:			
<u>GASTOS DE ADMINISTRACION</u>			
2	Sueldos y prestaciones legales	\$ 31,662.99	
3	Cuotas patronales I.M.S.S.	6,760.39	
4	Tasa complementaria del 1% sobre remuneraciones pagadas al personal	175.00	
5	Aportaciones al Infonavit	1,681.50	
6	Correos, teléfonos y telégrafos	554.90	
7	Conservación y reparación de Equipo de Oficina	17.00	
8	Papelería y Utiles de Escritorio	<u>170.66</u>	
	S u m a	\$ 42,975.57	
<u>GASTOS DE MANTENIMIENTO GENERAL EN AREAS COMUNES</u>			
9	Bombas de agua potable	\$ 73,504.85	
10	Desazolve de drenajes	186.60	
11	Plomería	12,903.77	
12	Limpieza	183,804.40	
13	Luz y Fuerza	74,632.00	
14	Conservación y cuidado de jardines	140,580.00	
15	Mantenimiento de alumbrado	13,104.47	
16	Vigilancia	<u>153,710.60</u>	
	S u m a	\$552,594.69	

Importo de los gastos de administración y mantenimiento	\$595,570.21
Deficiente del mes de que se da cuenta	216,620.30
M A s:	
Deficiente acumulado en el presente año	2,160,712.16
Cuotas acumuladas pendientes de cubrirse a la fecha	<u>1,800,021.07</u>
Fondos suplidos por la Fiduciaria al 30 de noviembre de 1975.	\$4,184,861.53

FONDO DE GASTOS DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO

El fondo de gastos de administración y mantenimiento -Artículo 29 del Reglamento de Usuarios - al 30 de noviembre de 1975 se integra como sigue:

4797 Departamentos contratados a la fecha a razón de \$769.00 - promedio - por departamento:	\$1,789,048.00
--	----------------

NOTA: Este fondo se encuentra invertido en valores de renta fija, redimibles a la vista.

México, D.F., a 30 de noviembre de 1975.

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal

*Handwritten signatures and initials:*  
S.H.H.  
A.H.H.

7.1.3. CONVOCATORIAS DE LA ASOCIACION  
HIPOTECARIA MEXICANA PARA LA -  
ENTREGA DE LA ADMINISTRACION -  
DEL MANTENIMIENTO A LOS CONDO-  
MINOS,

PRIMERA CONVOCATORIA  
ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
DEPARTAMENTO FIDUCIARIO

REFORMA No. 96, EDIFICIO ANEXO - MEXICO 6, D. F.

AVISO A TODOS LOS USUARIOS DE DEPARTAMENTOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL  
MINCOAC-LOMAS DE PLATEROS, 1 Etapa,

La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, mediante Circular No. 648 de fecha 25 de octubre de 1973 comunicó a las Instituciones o Departamentos Fiduciarios que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con apoyo en lo dispuesto en el inciso 1).-Bis del Artículo 44 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, ha resuelto modificar la Fracción II del Artículo 90, del Reglamento sobre Certificados de Vivienda, para quedar en los siguientes términos:

"Artículo 90.- Cuando los Certificados de Vivienda se refieran a inmuebles para los cuales se haya previsto el régimen de condominio se observarán, además las siguientes disposiciones:

"II.- Se formalizará un convenio en el cual se exprese la conformidad del usuario y/o del tenedor del certificado de vivienda, para que la Fiduciaria continúe ejercitando sus facultades de administración sobre los conjuntos, hasta que el número de usuarios y/o titulares alcance un 75% de la totalidad. Al llegar a este porcentaje los usuarios y/o tenedores deberán tomar a su cargo la administración del conjunto de que se trate y designar a la persona física o moral que se haga cargo de la misma. A tal efecto la propia Fiduciaria hará entrega formal de dicha administración".

Asimismo el Artículo 30 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, establece que los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea en los términos de dicha Ley.

En cumplimiento a los preceptos anteriormente invocados y tomando en cuenta que el número de Usuarios que habita ese Conjunto Urbano excede del 75% de su totalidad, por medio del presente se C O N V O C A a todos los usuarios de dicho Conjunto Urbano para que asistan a la A S A M B L E A G E N E R A L que tendrá lugar en el "Campo Deportivo Valentín Gómez Farfás" (Costado Norte de la Manzana "II"), el próximo día 23 de diciembre de 1973, a las 10.00 horas, de conformidad con la siguiente:

ORDEN DEL DIA

- 1.- Lectura de la constancia notarial de que en su caso, existe la mayoría de asambleístas exigida por la ley.
- 2.- Instalación, en su caso, de la Asamblea por los representantes de la Fiduciaria.
- 3.- Designación por la Asamblea de 3 eseratadores, y del presidente de la misma.
- 4.- Designación por la Asamblea de la persona física o moral que deba hacerse cargo de la Administración del referido Conjunto Urbano.
- 5.- Designación del Comité de Vigilancia (máximo 3 miembros).
- 6.- Invenir de las facultades necesarias al administrador designado para que suscriba con la Fiduciaria el convenio que formalice la entrega de la Administración del mencionado Conjunto Urbano.
- 7.- Formulación y autorización del acta respectiva, que deberán suscribir las personas autorizadas por la propia Ley de Condominios.

Se suplica la puntual asistencia.

A t e n t a m e n t o .

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal.

NOTA: Para efectos de asistencia a la asamblea, los usuarios deberán exhibir su último recibo de pago de su departamento.

SEGUNDA CONVOCATORIA

ASOCIACION FIDUCIARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
DEPARTAMENTO FIDUCIARIO
Reforma No. 96 México 6, D. F.

AVISO A TODOS LOS USUARIOS DE DEPARTAMENTOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL "MINCOAC LOMAS DE PLATEROS, I Etapa.

La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, mediante Circular No. 618 de fecha 25 de octubre de 1973 comunicó a las Instituciones o Departamentos Fiduciarios que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con apoyo en lo dispuesto en el inciso B) de los Artículos 44 y 45 de la Ley General de Instituciones y Organizaciones Afiliadas, ha resuelto modificar la Fracción II del Artículo 9º del Reglamento sobre Certificados de Vivienda, para quedar en los siguientes términos:

"Artículo 9º.- Cuando los Certificados de Vivienda se refieran a inmuebles para los cuales se haya previsto el régimen de condominio se observarán, además las siguientes disposiciones:

"II.- Se formalizará un convenio en el cual se exprese la conformidad del usuario y del tenedor del Certificado de Vivienda, para que la Fiduciaria comience ejercitando sus facultades de administración sobre los conjuntos, hasta que el número de usuarios y/o tenedores alcance un 75% de la totalidad. Al llegar a este porcentaje los usuarios y/o tenedores deberán pasar a ser cargo de la Administración del conjunto de que se trate y designar a la persona física o moral que se haga cargo de la misma. A tal efecto la propia Fiduciaria hará entrega formal de dicha Administración".

Así como el Artículo 30 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, por el Distrito y Territorios Federales, establece que los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea en los términos de dicha Ley. El Artículo 29 de la misma Ley dispone que:

"Cuando la asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum de 50% de votantes; cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será cuando menos el 15% de votantes. Si la asamblea se efectúa en razón de tercera convocatoria, el quórum será superior a la mayoría de los presentes".

En consecuencia a los preceptos anteriormente mencionados y tomando en cuenta que el número de Usuarios que habita en el Conjunto Urbano excede del 75% de su totalidad, por medio del presente se CONVOKA a todos los usuarios de dicho Conjunto Urbano para que asistan a la ASAMBLEA GENERAL que tendrá lugar en el "Campo Deportivo Valentín Gómez Farfán" (Cortado Norte de la Manzana "H"), el próximo día 15 de junio de 1974, a las 17:00 horas, de conformidad con la siguiente

ORDEN DEL DIA :

- 1.- Lectura de la constancia notarial de que en su caso, existe la mayoría de asambleístas exigida por la ley.
2.- Instalación, en su caso, de la Asamblea por los representantes de la Fiduciaria.
3.- Designación por la Asamblea de 3 escrutadores, y del presidente de la misma.
4.- Designación por la Asamblea de la persona física o moral que deba hacerse cargo de la Administración del referido Conjunto Urbano.
5.- Designación del Comité de Vigilancia (máximo 3 miembros).
6.- Investir de las facultades necesarias al administrador designado para que suscriba con la Fiduciaria el convenio que formalice la entrega de la Administración del mencionado Conjunto Urbano.
7.- Formulación y autorización del acta respectiva, que deberán suscribir las personas autorizadas por la propia Ley de Condominios.

Se solicita la puntual asistencia.

Atentamente,
ASOCIACION FIDUCIARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
Fiduciaria del Gobierno Federal.

[Handwritten signature]

22/174

NOTA: Para efectos de asistencia a la asamblea, los usuarios deberán exhibir un recibo de pago de su cuota de 200 pesos al mes.

ASOCIACION FIDUCIARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
DEPARTAMENTO FIDUCIARIO
Reforma No. 96 México 6, D. F.

AVISO A TODOS LOS USUARIOS DE DEPARTAMENTOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL "MINCOAC LOMAS DE PLATEROS, I Etapa.

La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, mediante Circular No. 618 de fecha 25 de octubre de 1973 comunicó a las Instituciones o Departamentos Fiduciarios que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con apoyo en lo dispuesto en el inciso B) de los Artículos 44 y 45 de la Ley General de Instituciones y Organizaciones Afiliadas, ha resuelto modificar la Fracción II del Artículo 9º del Reglamento sobre Certificados de Vivienda, para quedar en los siguientes términos:

"Artículo 9º.- Cuando los Certificados de Vivienda se refieran a inmuebles para los cuales se haya previsto el régimen de condominio se observarán, además las siguientes disposiciones:

"II.- Se formalizará un convenio en el cual se exprese la conformidad del usuario y/o del tenedor del certificado de vivienda, para que la Fiduciaria comience ejercitando sus facultades de administración sobre los conjuntos, hasta que el número de usuarios y/o tenedores alcance un 75% de la totalidad. Al llegar a este porcentaje los usuarios y/o tenedores deberán tomar a su cargo la administración del conjunto de que se trate y designar a la persona física o moral que se haga cargo de la misma. A tal efecto la propia Fiduciaria hará entrega formal de dicha Administración". Asimismo el Artículo 30 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, por el Distrito y Territorios Federales, establece que los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea en los términos de dicha Ley. El Artículo 28 de la misma Ley dispone que:

"Cuando la asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del 50% de votantes; cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será cuando menos del 15% de votantes. Si la asamblea se efectúa en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes".

En cumplimiento a los preceptos anteriormente invocados y tomando en cuenta que el número de Usuarios que habita en el Conjunto Urbano excede del 75% de su totalidad, por medio del presente se CONVOKA a todos los usuarios de dicho Conjunto Urbano para que asistan a la ASAMBLEA GENERAL que tendrá lugar en el Auditorio de la Escuela Preparatoria N.º 6, ubicada en Frangula, Calle San Angel, frente a las oficinas de la Administración de este Conjunto, el próximo día 7 de septiembre de 1974, a las 17:00 horas, de conformidad con la siguiente

ORDEN DEL DIA :

- 1.- Lectura de la constancia notarial respecto a la asistencia de asambleístas.
2.- Instalación, en su caso, de la Asamblea por los representantes de la Fiduciaria.
3.- Designación por la Asamblea de 3 escrutadores, y del Presidente de la misma.
4.- Designación por la Asamblea de la persona física o moral que deba hacerse cargo de la Administración del referido Conjunto Urbano.
5.- Designación del Comité de Vigilancia (máximo 3 miembros).
6.- Investir de las facultades necesarias al administrador designado para que suscriba con la Fiduciaria el convenio que formalice la entrega de la Administración del mencionado Conjunto Urbano.
7.- Formulación y autorización del acta respectiva, que deberán suscribir las personas autorizadas por la propia Ley de Condominios.
Se solicita la puntual asistencia.

Atentamente,
ASOCIACION FIDUCIARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
Fiduciaria del Gobierno Federal.

[Handwritten signature]

- NOTAS:
1.- Para efectos de asistencia a la asamblea, los usuarios deberán exhibir un recibo de pago de su cuota de 200 pesos al mes.
2.- La persona que comparezca a la Asamblea a nombre de usuarios, deberá exhibir carta poder otorgada a su favor por el interesado.

19-VIII-74.

**7.1.4 RECOPIACION DE DOCUMENTOS  
PETICIONISTAS ANTE DIVERSAS  
AUTORIDADES.**

## 7.1.4.1 RELACION DE DOCUMENTOS.

FECHA	REMITENTE	DESTINATARIO	ASUNTO
7-2-74	Asamblea de Conóminos	Asociación Hipotecaria Mexicana S.A. de C.V.	Pliego Petitorio de los Conóminos
17-2-74	Comisión del Pliego - Petitorio	Asamblea General de <u>Condó</u> minos.	Informe de las actividades de la - Comisión,
19-2-74	Asociación Hipoteca - ria Mexicana,	Asamblea de Conóminos	Respuesta de la A.H.M. al Pliego - Petitorio,
9-3-74	-----	-----	Acta de la Asamblea Constitutiva - del Consejo de Defensa,
12-3-74	Asamblea de Conóminos	Asociación Hipotecaria Me- xicana,	Se envía Acta de Asamblea Constitu <u>tiva</u> del Consejo de Defensa,
12-3-74	Asamblea de Conóminos	Asociación Hipotecaria Me- xicana,	Inconformidad con respuesta de la- AHM al Pliego Pet., of.del 19-2-74
12-3-74	Asamblea de Conóminos	Srío. de Hac. y C.P. Lic.- José López Portillo	Pliego Petitorio de los Conóminos
27-3-74	Sria. de H. y C.P.	Asociación Hipotecaria Me- xicana,	Turnan a la A.H.M. el Pliego Peti- torio "suplicando" prestar atención
5-4-74	Asociación Hipotecaria Mexicana.	Srfa de Hac. Y C.P.	La A.H.M. informa a la Sria. de H. y C.P. que turnó el problema al <u>Co</u> mité Técnico del Fideicomiso. No -

			hace alusión a ninguno de los problemas principales planteados.
8-7-74	Asamblea de Condóminos	C.Lic. Luis Echeverría Alvarez. Presidente de la República.	Pliego Petitorio de los Condóminos de Plateros.
8-7-74	Presidencia de la República. Srío. Particular,	Consejo de Defensa	Aceptación de Audiencia con el C. - Presidente de la República para el 5 de agosto de 1974,
15-7-74	Asamblea de Condóminos	Srfa. de H. y C.P. Lic. José López Portillo	Se hace referencia a la audiencia - efectuada con el Lic. J. López Portillo el 8-7-74. Solicitud cesen -- demandas judiciales y entrega del - mantenimiento.
19-7-74	Srfa. de H. y C.P. Lic. José López Portillo.	Asociación Hipotecaria Mexicana,	En su carácter de Fideicomitente(socio) la Srfa. de H. y C.P. hace algunas "recomendaciones" a la AHM para la solución y muestra la ilegalidad de la Hipotecaria.
30-7-74	Asamblea de Condóminos	Srfa. de H. y C.P. Lic. José López Portillo.	Inconformidad ante solución dada dada al problema de la Unidad Plateros
5-8-74	Asamblea de Condóminos	C. Lic. Luis Echeverría - Alvarez. Presidencia de la República.	Inconformidad ante solución dada por Srfa. de Hacienda. Solicitud de intervención Presidencial.

15-8-74	Asociación Hipotecaria Mexicana	Asamblea de Condóminos	La A.H.M. presenta "solución" a los condóminos. Es transcripción de recomendaciones de la Sría. de H. y C. P. Ninguna solución real.
4-9-74	Asociación Hipotecaria Mexicana	Asamblea de Condóminos	Advierte la A.H.M. que los condóminos que adeudan deberán celebrar -- convenios individuales o serán sometidos a proceso judicial de lanzamiento.
3-10-74	Asociación Hipotecaria Mexicana	Asamblea de Condóminos	Acepta un representante de la AHM - asistir a una asamblea de Condóminos, el 6-10-74.
7-10-74	Asociación Hipotecaria Mexicana	Asamblea de Condóminos	Ratifican que han quedado suspendidos los lanzamientos. Turnan Proyecto de Convenio de pago de los condóminos al Comité Técnico.
8-10-74	Asamblea de Condóminos	C.Lic. Luis Echeverría Alvarez, Presidente de la República	Se envían documentos que atestiguan trámites infructuosos ante autoridades.
5-11-74	Asamblea de Condóminos	C.Luis Echeverría Alvarez, Presidente de la República,	Se denuncia que autoridades menores no dan soluciones. Se reitera solicitud de audiencia e intervención - Presidencial.

19-11-74	Asamblea de Condóminos	Comité Técnico del Fideicomiso	Solicitud de que una comisión de condóminos sea recibida en la Junta del Comité para dar solución al problema.
19-11-74	Asamblea de Condóminos	Asociación Hipotecaria Mexicana	Una vez más presentación de convenio de pago. Solicitud de aprobación y respuesta por escrito.
11-12-74	Asociación Hipotecaria Mexicana	Asamblea de Condóminos	En respuesta al proyecto de convenio, la AHM dice estar dispuesta a discutir sólo con una comisión electa en asamblea mayoritaria de condóminos.
6- 1-75	Asociación Hipotecaria Mexicana	Asamblea de Condóminos	La Hipotecaria presenta los puntos de un convenio de pago contrario a los intereses de los condóminos. Amenaza seguir juicios de lanzamiento a quienes no se acojan a dicho convenio.
12-2-75	Asamblea de Condóminos	Asociación Hipotecaria Mexicana	Se reitera solicitud de entrevista con el Comité Técnico del Fideicomiso.
14-2-75	Asociación Hipotecaria Mexicana	Asamblea de Condóminos	La AHM condiciona la entrevista de la comisión de condóminos con el Co

3-3-75	Asamblea de Condóminos	Asociación Hipotecaria Mexicana	mité Técnico, a que sea electa por la mayoría de los condóminos.
19-3-75	Asociación Hipotecaria Mexicana	Asamblea de Condóminos	La Asamblea acredita a una comisión aunque la Asamblea no es mayoría por no poderse reunir más de -- dos mil condóminos.
7-4-75	Asamblea de Condóminos	Asociación Hipotecaria Mexicana	Reitera la AHM y especifica que la comisión que desea ser recibida por el Comité Técnico debe ser <u>acreditada</u> por el 75% de los condóminos. <u>Fixa</u> plazo <u>improrrogable</u> para reanudación de juicios y lanzamientos: 2 - de mayo de 1975.
6-5-75	Asamblea de Condóminos	Asociación Hipotecaria Mexicana	Los Condóminos emplazan a la Hipotecaria para que de acuerdo a la Ley de Propiedad de Inmuebles en el D.F. convoque a una Asamblea General que designe la susodicha comisión.
24-6-75	Asamblea de Condóminos	C.Lic Luis Echeverría-Alvarez. Presidente de la República	Se rechaza el plazo para la reanudación de juicios y lanzamientos que trata de imponer la Hipotecaria.
			Se denuncia la agudización del problema: lanzamientos, detenciones de

13-8-75	Asamblea de Condóminos	Comité Técnico del Fideicomiso	un condómino, etc. Se solicita cie - de Oficinas Administrativas y suspen sión de cobros. Se insiste en Audien cia Presidencial.
13-8-75	Asociación Hipotecaria Mexicana	Asamblea de Condóminos	Se denuncian todas las violaciones y arbitrariedades de la A.H.M. Se exige solución a cada punto del Pliego-Petitorio. Se acusa recibo de escrito del 13-8-75 al Comité Técnico y se indica que será turnado.
19-1-76	Asamblea de Condóminos	Comité Técnico del Fideicomiso	Se denuncian y rechazan aumento en - cuotas de mantenimiento y nuevo contrato de gas. Se reitera exigencia - de cumplimiento del Pliego Petitorio.
10-10-75	Asociación Hipotecaria Mexicana	Asamblea de Condóminos	La AHM reconoce la ilegalidad en que se encuentra la Unidad y por esto no puede dar Certificados de Vivienda.- Reconoce déficit en el mantenimiento pero niega solución y reitera conti nuarán juicios y lanzamientos.

#### 7.1.4.2 COMENTARIOS A LOS DOCUMENTOS

- 1.-La relación cronológica de documentos que se presenta, nos permite distinguir un período de ascenso en la etapa peticionista de la lucha de los condóminos de Plateros. La culminación de dicha etapa está claramente marcada el 8 de julio de 1974, cuando los condóminos dirigen por primera vez su Pliego Petitorio al Presidente de la República y celebran una reunión con el Secretario de Hacienda y Crédito Público, Lic. José López Portillo. Más aún, les fué aceptada en esa ocasión una audiencia con el Presidente de la República para el 5 de agosto de 1974, audiencia que nunca llegó a celebrarse, lo cual marcaría un cambio posterior en la táctica de lucha de los condóminos por su vivienda.
- 2.-En dicha etapa inicial de ascenso los condóminos pasan rápidamente de solicitar solución a las autoridades de la Asociación Hipotecaria Mexicana a solicitar solución a las más altas autoridades del país, al no obtener ninguna respuesta positiva a sus problemas por parte de los funcionarios de la Hipotecaria, ni de los funcionarios menores del Gobierno.
- 3.-El 19 de julio de 1974, los condóminos reciben copias del escrito que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público envió a la Asociación Hipotecaria en respuesta a la petición de los condóminos. Este documento es el que nos muestra más claramente cómo los intereses del Estado y los intereses del capital financiero representado en la Hipotecaria son uno solo y contrarios a los intereses del pueblo, representado en este caso por los habitantes de la Unidad Plateros en su lucha por su vivienda.
- 4.-La siguiente etapa esta caracterizada por un continuo rechazo por parte de los condóminos a las supuestas soluciones presentadas por las autoridades, que no son más que un reflejo de los planteamientos presentados por la Secretaría de Hacienda en su escrito del 19 de julio de 1974. Esta etapa también se caracteriza por el progresivo endurecimiento de la posición -

de la Hipotecaria ante los condóminos, pasando por un punto intermedio (escrito de la Hipotecaria del 7 de octubre de 1974) en el que la Hipotecaria parece ceder, al suspender provisionalmente los lanzamientos y recibir el proyecto de convenio de pago de los condóminos.-- Posteriormente, hacia el mes de marzo de 1975, la Hipotecaria hace realidad sus amenazas y reinicia los lanzamientos y juicios contra los condóminos a la vez que rechaza el convenio propuesto por los condóminos.

- 5.-A partir del escrito del 12 de febrero de 1975, los condóminos centran sus esfuerzos de emplazar a las autoridades, intentando una entrevista con el Comité Técnico del Fideicomiso, el cual integra representantes del Gobierno y la Fiduciaria y es supuestamente el organismo técnico que tiene en sus manos la ejecución de las soluciones que procedan. Ante esta instancia, la Hipotecaria se opone a que sea recibida una comisión de condóminos a menos que sea nombrada por lo menos por el 75% de los condóminos.
- 6.-Los condóminos, en su escrito del 7 de abril de 1975, emplazan a la Hipotecaria a que sea ella la que convoque a una asamblea general, de acuerdo a sus atribuciones asentadas en la Ley de Condominios, para que ahí se decida el organismo de condóminos que cuenta con la representación mayoritaria. La Hipotecaria no acepta esta petición y continúa cada vez en mayor escala su campaña de lanzamientos y juicios contra los condóminos.
- 7.-La parte final de la etapa peticionista esta caracterizada por los escritos del 6 de mayo, 24 de junio y 13 de agosto de 1975 enviados por la Asamblea de condóminos a la Asociación Hipotecaria, al Presidente de la República y al Comité Técnico del Fideicomiso, respectivamente. Dichos escritos nos muestran ya la claridad alcanzada por los condóminos en cuanto a la naturaleza de las autoridades y su repugnancia por la actitud asumida por estas ante la exigencia de solución al problema de la vivienda.

- 8.-La Asociación Hipotecaria Mexicana, en su escrito del 10 de septiembre de 1975 reconoce explícitamente la ilegalidad en que se encuentra la Unidad, que hay déficit en el mantenimiento, etc., pero advierte que no aceptará ninguna petición de los condóminos y reitera su intención de seguir adelante sus acciones en contra de los condóminos.
- 9.-Los Condóminos, a partir de febrero de 1976, dejan de intentar de forma sistemática, la petición de soluciones a las autoridades y se dedican a consolidar la organización que les -- permitirá defender física y legalmente sus viviendas.

#### 7.1.4.3 RECOPIACION DE DOCUMENTOS

México, D.F. a 7 de febrero de 1974

C. LIC. FRANCISCO MARTÍNEZ  
DIRECTOR DE LA ASOCIACIÓN HIPOTECARIA MEXICANA S.A. DE C.V.  
TALLERES LA RIFORMA No. 96

Los abajo firmantes, habitantes de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, Misiones, suscritores ante usted nuestros documentos fundacionales, cuya suscripción por parte de la Asociación Hipotecaria Mexicana resolvería únicamente las más urgentes necesidades de la vida material individual y colectiva de nuestra Unidad.

Consideramos que el cumplimiento de estas demandas es responsabilidad única y exclusiva de la Asociación Hipotecaria Mexicana por lo que manifestamos a usted el acuerdo de nuestra Asamblea General de Condóminos en el sentido de que dichas demandas sean solucionadas satisfactoriamente como previo requisito a cualquier modificación de las actuales relaciones contractuales entre la Asociación Hipotecaria Mexicana y los Condóminos de esta Unidad.

**NUESTRAS DEMANDAS SON LAS SIGUIENTES:**

1.- Cumplimiento por parte de la Asociación Hipotecaria Mexicana de la nueva Ley sobre Régimen de Condominio que habla de las obligaciones y responsabilidades del Administrador respecto a la conservación y buen estado de los edificios, así como de la reparación de vicios ocultos en las construcciones (Artículo 1º, 4º, 5º y 26 incisos 1 y 2, artículos 30 y 31)

2.- Cumplimiento del Reglamento sobre Certificados de Vivienda de acuerdo con la cláusula tercera del Contrato de Promesa de Venta que a la letra es: "El Fiduciario se obliga a poner el Certificado a disposición del suscriptor en un plazo no mayor de tres meses, contados a partir de la fecha en que queda constituido el condominio, siempre y cuando el suscriptor ya tenga para entonces la posesión del departamento, y que para el efecto haya posibilidad jurídica y el vendedor se encuentre al corriente en sus obligaciones. El Fiduciario notificará al vendedor por escrito, recibiendo la conformidad respectiva que firma el certificado a su presentación que record de un plazo de treinta días hábiles para que lo presente".

3.- Acuerdo a lo anterior, el fideicomiso de la Asociación Hipotecaria Mexicana no sea fijado por escrito la fecha de entrega de los certificados de vivienda a los Condóminos.

4.- Exigimos de la Asociación Hipotecaria Mexicana una aclaración en lo referente al pago de los impuestos, para dicho contribuyente, pagamos doble el servicio de alumbrado público, vigilancia y servicio de limpieza, primero, incluido dentro del pago de mantenimiento y el segundo como contribuyente del impuesto predial.

5.- Que la Asociación Hipotecaria Mexicana presente un estado contable desde la fecha en que se iniciaron las construcciones en esta Unidad Habitacional, en relación con el condominio con el destino que se ha dado a las cuotas de mantenimiento y vigilancia, **NO AMENSIÓNANDO EN NINGUN MOMENTO EL IMPORTE DE ESTOS CUENTAS DE MANTENIMIENTO Y VIGILANCIA, NO AMENSIÓNANDO EN NINGUN MOMENTO EL IMPORTE DE ESTOS CUENTAS DE MANTENIMIENTO Y VIGILANCIA, NO AMENSIÓNANDO EN NINGUN MOMENTO EL IMPORTE DE ESTOS CUENTAS DE MANTENIMIENTO Y VIGILANCIA**

6.- Que no se aumenten las cuotas de mantenimiento porque el actual estado deficiente de los servicios del mismo, no lo justifica. En efecto, es sabido que durante mucho tiempo no se ha dado ningún servicio de mantenimiento, no obstante que se recaudan todos los ingresos para este propósito existiendo desde la suscripción de los contratos de promesa de venta un fondo base de \$320,000 (trescientos veinte mil pesos) destinado a estos servicios.

7.- Que en caso de no haber sido elaborado el estado de mantenimiento elaborado por el FIDUCIARIO de esta Unidad, la Asociación Hipotecaria Mexicana presente el arreglo de todos los departamentos de construcción y funcionamiento de los edificios al arreglo de puercos, ventaneros, alumbrado público, baldosas de lava, pisos, carpinterías y filtraciones de agua, plumbos y paredes. Así mismo que se responsabilice todos los daños y averías que no proceda a realizar la

plumbrería general de puertas, ventaneros y techos, cubos y fidechos de todos los edificios así como a la reparación de los plumbos y filtraciones de esta Unidad Habitacional. Deberá utilizarse todos los datos que surjan el curso de los trabajos. En fin que se cumpla con el artículo de la Constitución del FIDUCIARIO (artículo 2º en su fracción 1ª y 11ª y artículo 72.)

8.- Que la Asociación Hipotecaria Mexicana cumpla, cumpliendo con su obligación de contar, dentro del Régimen de Condominio existente locales a nombre de lavado y secado, en virtud de la primera deficiencia del funcionamiento de nuestros edificios, al no contar éstos con dichos servicios indispensables. Así como la construcción de un espacio reservado y una parquía al servicio de la Unidad, además de un centro comercial en el área cercana a la Manzana 1, así como con los mismos requisitos de C.V. por las cuales ya hemos pagado la cantidad de \$150,00 de instalación por cada vivienda.

9.- La Asociación Hipotecaria Mexicana deberá responder a las violaciones a la Legislación Bancaria vigente que regula las inversiones de las Instituciones de aplicación en Instituciones regulares. Dicha legislación en sus artículos 4º y 5º establece que el precio de venta de dichas habitaciones no podrá exceder de 250,000.00 M.N., por unidad de habitación familiar y que no podrán pactarse intereses superiores al 16 anual, sobre saldos insolutos, en cualquier circunstancia.

10.- Que la Asociación Hipotecaria Mexicana entregue copia del proyecto original, sus especificaciones y su presupuesto autorizado para la construcción de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, con el objeto de conocer los listados y alcances de la propia edificación.

11.- Que la Asociación Hipotecaria Mexicana se comprometa a que se verifiquen todos los trabajos relacionados con los intereses de los condóminos tales como los relacionados con el suministro de gas, ordenamiento de la vivienda de auto-servicio, prestación de servicios de mantenimiento y cobertura de acciones insolutas contractuales por la Asociación Hipotecaria Mexicana.

12.- Que se formule por parte de la Asociación Hipotecaria Mexicana un inventario completo del equipo, maquinaria e herramientas del conjunto habitacional, haciendo constar el estado físico en que se encuentran del mismo por falta de mantenimiento por una comisión técnica de condóminos.

13.- Tratándose de vivienda de interés social, solicitamos a la Asociación Hipotecaria Mexicana brinde oportuna ayuda para la regularización de los pagos por medio del establecimiento de convenios a partir de esta fecha entre la Asociación Hipotecaria Mexicana y la representación de los condóminos que la Asamblea General designe.

Demandamos además por parte de la Asociación Hipotecaria Mexicana el artículo 16 Constitucional referido a que nadie puede ser obligado en su persona, familia, domicilio, reputación o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento.

En vista de la orfiza situación actual de nuestra unidad habitacional, esperamos la pronta respuesta a la presente y por lo pronto quedamos de Usted,

Atentamente,

Los habitantes de la Unidad Habitacional  
Lomas de Plateros, Misiones.

SE AVALIA HOYAS CON FIRMANA.

- Don. C. Eduardo Peláez por el Lic. Sr. Alvaro Obregón.
- Don. C. Eduardo Peláez por el Lic. Sr. Alvaro Obregón.
- Don. C. Coalición Nacional Bancaria
- Don. C. Lic. Octavio Ramírez César, Jefe de la Ciudad.
- Don. Sr. de Hacienda y Crédito Público.











*Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V.*

INSTITUCIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y FIDUCIARIA

ESTABLECIDA EN 1933

PARTO DE LA SECC. 14.ª, NO. 88,

MEXICO, D. F.

- 5 -

deberán presentarse a las Oficinas de esta Asociación, los propios inter-  
andos,

Atentamente,

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal,



- c. c. p. Secretaría de Hacienda y Crédito Público  
Dirección General de Crédito -Palacio Nacional-
- c. c. p. Sr. Lic. Genaro Santos Gómez  
Jefe del Departamento de Crédito Federal,
- c. c. p. H. Comisión Federal Bancaria y de Seguros,  
República del Salvador No. 47 -Ciudad-
- c. c. p. C. Delegado del Departamento del Distrito Federal en  
Villa Álvaro Obregón, D. F.
- c. c. p. C. Diputado del XXI Distrito Electoral del D. F.

MCC/133

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS DEL  
EIA 9 DE MARZO DE 1974.

En la Ciudad de México, D.F., y siendo las 17.30 horas del día 9 de marzo de 1974, reunidos en el local que actualmente ocupa el P.R.I. frente a la Administración de la Manraña P de esta Unidad Habitacional, Lomas de Plateros, México, se inició la Asamblea General a la que fueron convocados los habitantes de la misma, por la Comisión Provisional Organizadora del Consejo de Delegados, con la siguiente Orden del Día:

- 1). Nombramiento de la Mesa de debates.
- 2). Lectura del resumen de actas anteriores.
- 3). Medidas a tomar con respecto a la contestación que la A.H.M. dió a nuestro pliego de demandas.
- A). Lectura del boceto de contra-respuesta a la A.H.M. elaborado por la Comisión Técnico Jurídica.
- B). Lectura del boceto del pliego de demandas dirigido a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- C). Hicieron del punto.
- 4). Asuntos Generales.

En primer lugar se procedió a nombrar la mesa de debates, la cual quedó constituida de esta manera: Presidente, Profr. Vicente Susso; Secretario, - Sra. Marina Cruz; Secretadores, Sr. Miguel Ángel Armentia y Sra. Gertrudis E. de López. Inmediatamente después se puso a consideración de la Asamblea, la Orden del Día, la cual quedó aprobada por unanimidad, procediéndose a desarrollar el segundo punto.

Se dió lectura al resumen de las actas anteriores, haciéndose después las siguientes aclaraciones: Sobre la formación de las comisiones existentes emanadas de las anteriores asambleas de delegados, y sobre su trabajo. Muchas comisiones: La Comisión Provisional Organizadora del Consejo de Delegados, La Comisión Técnico Jurídica, La Comisión de Trabajo Social y la Comisión para el Nombramiento de Delegados.

En continuación se dió lectura al boceto de contra-respuesta a la A.H.M.

que fue aprobado por mayoría, después de ser ampliamente discutido,

Asimismo, se dió lectura al boceto del pliego de demandas dirigido a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, al cual no se añadieron los siguientes puntos:

- a). Que se mencionase en el texto la obligación que tiene la A.H.M. de cumplir con el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.
- b). Que en el lugar donde se habla de la zona de donación para un local comercial se pidiere que dicha zona de donación se destinase a la Cooperativa de la Unidad.
- c). Que se enviase copia de este documento al C. Presidente de la República.

d). Que a esta copia se adjuntasen copias del Pliego de peticiones enviado a la A.H.M. y de la contestación enviada por esta.

A continuación, se discutieron y aprobaron por unanimidad los siguientes puntos:

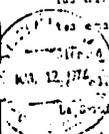
a) Que ningún organismo podrá tomar a su cargo la administración del mantenimiento sin la autorización expresa de la Asamblea General de Condominios.

b) Que la administración del mantenimiento y la vigilancia será recibida sólo por el organismo que la Asamblea determine únicamente cuando se obtenga solución a las demandas contenidas en nuestro pliego de peticiones enviado a la A.H.M. con fecha 7 de febrero de 1974.

c) Que se constituya el Consejo de Delegados para la Defensa de los Condominios, primera etapa, con todos los delegados de cubo de la Unidad.

d) Se acordó constituir la Comisión Coordinadora del Consejo de Delegados para la defensa de los Condominios, primera etapa, la cual tendrá las facultades siguientes:

- dl) Representar los intereses de la Asamblea General de Condominios ante las autoridades en el proceso de lucha por la solución de nuestras demandas contenidas en el anterior pliego de peticiones.



d2) Entregar de inmediato a la A.H.M. la contrarrespuesta aprobada anteriormente, así como el Pliego de demandas a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

d3) Integrar en su totalidad, a la mayor brevedad, el Consejo de Delegados para la Defensa de los Condóminos, llamando para tal efecto a todos los delegados de cubo y promoviendo el nombramiento de los faltantes.

En seguida se procedió a la elección de los miembros de la citada Comisión Coordinadora, los cuales se acordó que fuesen en número de nueve, quedando integrada esta de la siguiente manera:

- Presidentes Sr. Ing. Enrique Proenza Casca
- Secretarios Sr. Prof. Vicente Suro
- Tesoreros Sra. Isabel Quintal de Arantía
- Primer vocales Sra. Ma. Elena Herrero de Flores
- Segundo vocales Sr. Tiburcio Marín
- Tercer vocales Sr. Ernesto Sieglar
- Cuarto vocales Sra. Gertrudis Lucanilla de López
- Quinto vocales Sra. Marina Cruz
- Sexto vocales Sr. Jesús Cardenas

e) Se acordó por unanimidad enviar, para su conocimiento, una copia de esta acta a la A.H.M. y a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Una vez concluido el tercer punto de la Orden del día, se pasó a los asuntos Generales se denunciaron las actividades de la Asociación Civil de construcción y desarrollo en relación a nuestra lucha fundamental y se instó a los delegados asistentes a que recabaran los documentos en que constan las firmas que los acreditan como delegados y que están en poder de algunos miembros de la Asociación Civil.

Se informó sobre los trabajos desarrollados hasta la fecha por la Cooperativa de construcción, entre otros cosas, que el número oficial de registro de la Cooperativa es el 2124-C.

Finalmente, la Asamblea General se convocó a Asamblea General fijándose para tal efecto, por elección, la fecha del sábado 16 de marzo a las 17 horas, en

el mismo lugar.

Se acordó también que la Comisión Coordinadora del Consejo de Delegados para la Defensa de los Condóminos entregara el Pliego a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público el próximo martes 12 a las 10 horas con la asistencia voluntaria por parte de los Condóminos a dicha entrega.

Siendo las 21.30 horas se declaró temporalmente disuelta la Asamblea General, pasando los presentes a firmar el acta correspondiente.

SUSCRIBIRON LOS COMPAÑEROS DE LA UNIDAD HABITACIONAL LOMAS DE PLATEROS NIXCOAC, PRIMERA ETAPA.

a.o.p. Sr. Presidente de la República

a.o.p. Sr. Lic. José López Portillo, Secretario de Hacienda.

El Presidente de la mesa  
de Debates

Sr. Prof. Vicente Suro

La secretaria de la Asamblea

Sra. Marina Cruz



México, D.F. a 12 de marzo de 1974.

C. Lic. Plácido García Reynoso,  
Director de la Asociación Hipotecaria  
Mexicana, S.A. de C.V.  
P R E S E N T E.

ASUNTO.- Se sirva nota de  
la Asamblea General  
de condóminos.

Adjunto a la presente le estamos enviando, para su conocimiento,  
el acta de la Asamblea General de Condóminos de la Unidad Habitacional -  
Lomas de Platero, Mixcoac, Primera Etapa, celebrada el pasado día 9 de -  
marzo del presente año, en el local que actualmente ocupa el P.R.I., fren-  
te a las oficinas de la Administración de esta Unidad. Dicha acta está -  
separada por las firmas de los condóminos asistentes a dicha asamblea.

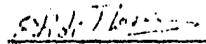
Asimismo, adjuntamos la contra-respuesta, aprobada en asamblea  
general, a su contestación No. 74/240/Aux. a nuestro pliego de peticiones  
de fecha 7 de febrero de 1974.

A t e n t a m e n t e.

Por la Comisión Coordinadora  
del Consejo de Delegados  
para la defensa de los Condóminos.

  
Ing. Enrique Proceso R.  
Presidente.

  
Srta. Mariña Cruz  
Vocal.

  
Srta. Elena R. de Platero.  
Vocal.

C. Presidente de la República, Luis Echeverría Álvarez. Presente  
C. José López Portillo, secretario de la Secretaría de Hacienda  
y Crédito Público. Presente.



ASUNTO: INCONFORMIDAD CON RESPUESTA  
A NUESTRAS DEMANDAS.

México, D. F. a 12 de Marzo de 1974.

C. LIC. PLACIDO CASCIA RIVERO  
DIRECTOR DE LA ASOCIACION HIPOTECARIA  
MEXICANA, S.A. DE C. V.  
P R E S E N T E

Los suscritos Condominios de la Unidad Habitacional  
Lomas de Plateros México, por acuerdo de la Asamblea -  
General de Condominios del día 9 de marzo del año en cui-  
so, manifestaron ante Ud. la presente inconformidad con  
la respuesta contenida en el escrito No. 74/240/Aux. re-  
cibido por una comisión de la Asamblea de Condominios, -  
el día 20 de Enero de 1974, por no ser una respuesta --  
satisfactoria en términos de:

- 1.- Las Leyes que sobre Condominios, Código Fiscal  
Ley de Hacienda del Departamento del D.F., Reglamenta-  
de Construcciones, Legislación Bancaria, etc., que ri-  
gen cada uno de los aspectos reglamentados en que nos  
inscribimos tanto los Condominios como la Asociación Hip-  
otecaria Mexicana en su calidad de Fideicomitente.
- 2.- No contener una disposición de esa Asociación-  
Hipotecaria Mexicana:
  - a) Para entregar los certificados de Vivienda a --  
que tengamos derecho;
  - b) Cubrir los vicios ocultos en las construcciones;
  - c) Cubrir los deficiencias en cuanto a mantenimien-  
to, las cuales son claramente evidentes para --  
todos;
  - d) Entregar estado contable sobre las cuotas de man-  
tenimiento, ni contener un déficit en la --  
Asociación Hipotecaria Mexicana sobre nuestro --  
principio de no aceptar déficit en este renglón;
  - e) Construir dentro del Régimen de Condominio exis-  
tente, locales de lavado y secado de ropa;
  - f) Entregar para nuestro conocimiento y derechos, -  
la copia de Proyecto de la Unidad Habitacional y  
razonas técnicas necesarias;
  - y g) Lo que se deriva de nuestro pliego de demandas.

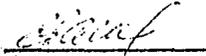
3.- No contener razones que justifiquen la situa-  
ción en que nos encontramos en que vivimos los condominios de esta  
Unidad Habitacional.

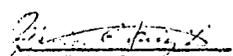
Por lo anterior manifestamos nuestra inconformidad  
y rechazo a su respuesta contenida en la Comunicación -  
No. 74/240/Aux. declarando en la presente nuestra dispo-  
sición de reservar y hacer valer nuestro derecho ante -  
las Autoridades y con los medios conducentes, porque es  
injustificable que después de 6 años y medio de opera-  
ción, la Unidad que habitamos no haya convertido en un  
centro de rivalidad y adversidades.

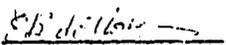
SUSCRIBIMOS CONDOMINIOS DE LA UNIDAD LOMAS  
DE PLATEROS, MEXICO, PRIMERA ETAPA.

NOTA: Suscriban este documento La Comisión Coordinadora  
de acuerdo de la Asamblea General de condominios del 9 de  
marzo de 1974 (ver Acta adjunta).

POR LA COMISION COORDINADORA  
DEL CONSEJO DE DELIBERACIONES PARA  
LA ENTREGA DE LOS CONDOMINIOS

  
Ing. Enrique Figueroa R.  
Presidente

  
Sra. María Cruz,  
Vocal

  
Sra. Elena B. de Flores  
Vocal

C.c.p.- C. Presidente de la República, Luis Echegaray Alvarado.  
C.c.p.- C. Lic. José López Portillo, Secretario de Hacienda  
y Crédito Público, Presente.



ACUATO: DEFENSA DE CONDOMINIOS  
UNIDAD LOMAS DE TILTOTES  
MEXICO, CIENFUEPES ETAPA.

México, D. F. a 12 de Marzo de 1974.

C. LIC. JOSÉ LÓPEZ FORTILLO  
SECRETARIO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO  
P R E S E N T E

El grave problema de la vivienda que sufre nuestro pueblo se ha intentado solucionar de diversas maneras, siendo una de las más importantes la construcción de Condominios por parte de instituciones privadas y públicas.

En el caso que nos ocupa, el de la Unidad Lomas de Plateros, la fiduciaria responsable es la Asociación Hipotecaria Mexicana, que inició sus operaciones con nosotros desde el año de 1967 a través de contratos de Fideicomiso de Subordinación de Certificados de Vivienda sujetos al régimen de condominio, experimentando desde ese año una serie de problemas y anomalías que se agravan y que hacen que nuestras condiciones de vida sean totalmente adversas.

El 7 de febrero próximo pasado fué entregado a la Asociación Hipotecaria Mexicana un pliego de peticiones que contiene parte de los problemas que sufrimos y el cumplimiento de algunas de ellas las más urgentes necesidades de la vida material individual y colectiva de nuestra Unidad, siendo constatado en forma tal que no solución ninguna de los problemas planteados.

Por lo anterior nos vemos obligados a recurrir ante usted en demanda de solución en lo que a la dependencia a su cargo corresponde.

Nuestras demandas son las siguientes:

1.- Cumplimiento por parte de la Asociación Hipotecaria Mexicana de la Ley sobre régimen de Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales, en sus artículos 3°, 4°, 5°, 26° Frac. II, 29°, V, VI, VII y 31° Frac. XI.

2.- Cumplimiento del Reglamento sobre Certificados de Vivienda, artículo 30. para la entrega inmediata de dichos Certificados de Vivienda.

3.- Que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público proceda a realizar un Auditoría a la Asociación Hipotecaria Mexicana en relación a los cuotes de mantenimiento y vigilancia, así como al destino de la renta del fondo de mantenimiento y verifique un inventario del servilicio que cubren dichos fondos.

4.- Que se elabore, por una Comisión de la Secretaría de Hacienda y los Condominios un Informe técnico del estado de mantenimiento y la vigilancia de la Unidad, y que la Asociación Hipotecaria Mexicana proceda al arreglo de todos los desperfectos por vicio de construcción y defectos del mantenimiento.

5.- Que la Asociación Hipotecaria Mexicana construya, cumpliendo con su obligación dentro del régimen de propiedad de Condominio existente, locales adecuados de lavado y acueducto, pues dentro de los edificios no contamos con ese servicio indispensable, así como una escuela elemental, centro cívico, una guardería y un local para comercio de la Cooperativa constituida al servicio de esta Unidad, que según el Reglamento de Construcciones la Asociación Hipotecaria Mexicana dota de los servicios necesarios para esta densidad de población.

6.- Respeto al acuerdo que regula las Inversiones de las Instituciones de Capitalización en Poblaciones Populares (Diario Oficial del 29 de Agosto de 1967) - Artículos 4°, 5°, 7° y 11° y que se refieren tanto al valor máximo del departamento (80,000.00 pesos) como al máximo interés aritmetico sobre saldos insolutos (2%).

7.- Que por su conducto, la Asociación Hipotecaria Mexicana, entregue una copia del proyecto general del Condominio a que se refiere el Artículo 6° de la Ley sobre el régimen de Condominio, para conocer los alcances sobre la prestación de Servicios Públicos, toda vez que después de más años y medio se continúa operando terreno de la Unidad para construir y enajenar en beneficio de la Asociación Hipotecaria Mexicana.

8.- Tratándose de viviendas de interés social, solicitamos que por su conducto se establezcan nuevos convenios que permitan la regularización de los pagos, ya que los anteriores fueron notados en condiciones que sólo una cantidad pequeña de condominios pudo seguirlos fielmente y hoy en uno de los problemas más agudos que afrontamos, que de no resolverse agudizará el problema de la vivienda.

9.- Que por su conducto se establezca un mecanismo



por el cual a los habitantes de esta Unidad se nos concede lo que establece el artículo 60 Frac. IV inciso B de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, y que se refiere a la exención del 40% del impuesto predial.

C. SECRETARIO DE HACIENDA:

El régimen de propiedad en Condominio ha sido declarado como de Utilidad Pública porque con ayuda a la solución de un problema social. Dentro de este régimen se vienen registrando problemas que le son propios, y que es nuestra obligación luchar porque sean resueltos. Las Autoridades del país tienen que escuchar antes de mandarnos estas que las situaciones se agraven y orillen a situaciones desahuciadas.

SUSCRIBIMOS CONDOMINIO DE LA UNIDAD LOMAS DE PLATEROS, MEXICO/C. PRIMERA EMPA.

2 Anexos.

- 1.- Pliego Petitorio.
- 2.- Contestación de la A.H.M.

3. Copia respectiva de los documentos.

4. Copia del Acta de Asamblea del 11 de marzo de 1974 del 1132-2-31 del 1132-2-31

*Genaro C. ... 11 de marzo de 1974*  
*He. Elena ... 11 de marzo de 1974*

1249 717



Peticionario Genaro C. ... 11 de marzo de 1974

Fecha de respuesta fijada por Asamblea: 22 de marzo de 1974.



C. Presidente de la República, Luis Echeverría Álvarez. Pto.  
c.c.p. - Asociación Hipotecaria Mexicana. - Presente.

Anotaría de la Dirección  
305-A-040

México, D. F., 27 de marzo de 1974  
\*APO DE LA REPUBLICA FEDERAL Y DEL SENADO\*

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.  
Pasaje de la Reforma No. 96  
Ciudad

Por referirnos al escrito de fecha 12 de los corrientes, mediante el cual un grupo de Colonos de la Unidad Lomas de Plateros, Mixcoac, Ia. etapa, se dirigen a esta Secretaría en demanda de una serie de peticiones,

Sobre el particular, y por considerar que este asunto es de la competencia de una Institución de crédito, en su carácter de fiduciaria del mencionado conjunto habitacional, nos permitimos turnarles dicho escrito, con la súplica de que se sirvan prestarle la atención debida y tengan a bien informarnos sobre el particular.

Atentamente,  
SUFRENDO EFECTIVO, NO REELECCION.  
P.O. del Secretario  
El Subdirector General

Lic. Patricio Ayala González

C.C.P. C. Lic. José López Portillo  
Secretario de Hacienda y Crédito Público, Proconta.  
C.C.P. Colonos de la Unidad Lomas de Plateros, Mixcoac, Ia. etapa, Proconta.  
C.C.P. Dirección General de Crédito, Oficinas.  
C.C.P. Subdirección General P.G., Proconta.

CMA:alg

9 ANEXOS.

INSTITUCION HIPOTECARIA Y FIDUCIARIA  
PASAJE DE LA REFORMA No. 96  
MEXICO D. F.

5 de abril de 1974.

Secretaría de Hacienda y Crédito Público  
Dirección General de Crédito  
Moneda 4 ter. piso  
Ciudad.

AT' N. - Sr. Lic. Patricio Ayala González.  
Subdirector General.

ASUNTO: Conjunto Urbano Mixcoac-Lomas de Plateros. -Peticiones de un grupo de colonos de la I Etapa.

Por referirnos al atento oficio Núm. 305-A-010 de 27 de marzo último, con el que esa Secretaría se sirvió enviarnos el escrito que con fecha 12 del mismo mes de marzo dirigió al señor Lic. José López Portillo, Titular de esa Dependencia del Ejecutivo, un grupo de colonos de la I Etapa del Conjunto Urbano Mixcoac-Lomas de Plateros, en relación con el escrito de 7 de febrero último que presentaron a esta Fiduciaria planteando diversas peticiones, al cual dimos contestación el 19 del mismo mes de febrero en los términos de la fotocopia que se acompaña (anexo 1).

En cumplimiento de las instrucciones que se contienen en el citado oficio, informamos a esa Secretaría que en junta de 12 de marzo se hicieron el conocimiento del II. Comité Técnico de los Fideicomisos sobre Conjuntos Habitacionales -en los términos del memorándum cuya fotocopia se acompaña (Anexo 2) - las peticiones de dichos colonos, así como nuestra contestación de 19 del mismo mes.

Al conocer y tomar nota de las peticiones de los colonos y de la contestación de esta Fiduciaria la antes mencionada, el Comité Técnico tuvo a bien acordar que técnicos del Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVVI) de esta Fiduciaria realicen un estudio a fin de dictaminar sobre la procedencia y, en su caso, sobre la posibilidad técnica de dotar a la unidad habitacional de las instalaciones que ahora solicitan los colonos, todo lo que será sometido a la consideración del II. Comité Técnico para lo

- 3 -

que a bien tenga resolver. En escrito de 13 de marzo pasado, comunicamos a FOVI dicho acuerdo a fin de que, de inmediato, se lleve a cabo el mencionado estudio.

En su oportunidad daremos a conocer a esta Secretaría la resolución del H. Comité Técnico sobre el particular.

Atentamente

ASOCIACIÓN HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal.

C.c.p. Condóminos de la Unidad Lomas de Plateros, Mixcoac, I Etapa.-Itc.



México, D. F., a 8 de julio de 1974

Asunto: CRISIS EN EL CONDOMINIO UNIDAD  
HABITACIONAL LOMAS DE PLATEROS DE  
MIXCOAC. PRIMERA ETAPA.

IN-  
2  
1974

C. PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LOS  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS,  
LIC. LUIS LEONVEGNERIA  
P R E S I D E N T E

El gran problema de la vivienda en México ha llevado al Gobierno de la República a una intervención decisiva para tratar de solucionarlo, sin embargo, en los últimos días se viene desarrollando una crisis dentro de los condominios que hace necesaria una intervención del Poder Ejecutivo Federal para poder hacer una sequencia con la idea de declarar de utilidad pública la construcción y construcción de las viviendas bajo el régimen de condominio.

Los suscritos, habitantes de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, adquirentes de buena fe y en uso del derecho constitucional de petición comparecemos ante usted con el fin de solicitar su intervención como único y último medio para solucionar parte de los problemas que sufrimos este sector del pueblo.

Como en mayoría expresamos de estos ingresos, obreros calificadas, comerciantes en pequeño y profesionistas de bajos ingresos. Adquirimos nuestro departamento obligados por la necesidad de encontrar un lugar con mínimas condiciones para vivir en esta Unidad Habitacional Lomas de Plateros, nos hemos dado cuenta de que nada de la idea original, ni de las promesas de la Empresa Vendedora queda sólo un cúmulo de problemas que se agravan día con día como son falta de mantenimiento, graves vicios de construcción, falta de regularización del régimen de propiedad en condominio, gran endeudamiento e irregularidad en los pagos, falta de servicios públicos necesarios, etc. que son el resultado de una gran omisión por parte de la Asociación Hipotecaria Mexicana en el cumplimiento de la Ley de Condominios, Reglamento de Usuarios, Contrato de Promesa de Suscripción de Certificado de Vivienda, Reglamento de Construcción, legislación bancaria, etc.

Hemos acudido a la Asociación Hipotecaria Mexicana demandando solución a estos problemas y no se nos ha resuelto nada. Acudimos ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público demandando su intervención y ni siquiera nos ha contestado, por lo que ahora ante usted solicitamos:

- 1- De la Asociación Hipotecaria Mexicana:  
1- Que regularice por los vicios de construcción existentes en nuestros edificios y departamentos, los cuales han dado como resultado que techos, pisos y paredes tengan fisuras y grietas profundas,

filtraciones y goteras, drenajes obstruidos y fugas de gas, puertas mal instaladas y ventanas obstruidas.

Los vicios de construcción son completa responsabilidad de la Asociación Hipotecaria Mexicana como consta en la Nueva Ley Sobre Régimen en Condominio que en Artículo 26, Cláusula II a la letra dice:

"El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos para repetir contra aquel, o hacer efectiva la fianza que prevé el Artículo 40., fracción VII)". Véase Artículo 40., fracción VIII a la letra dice: "...Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar: VIII.- Características de la plaza de fianza que deben exhibir los obligados para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de esta. El monto de la fianza y el término de la misma serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción".

2.- Entregamos inmediata a los condóminos de los Certificados de Vivienda de acuerdo a la Cláusula IV del Contrato de Fianza de Descripción del Certificado de Vivienda en el que la Asociación Hipotecaria Mexicana se compromete a entregar dicho certificado a los tres meses contados a partir de la fecha en que quede constituido el condominio, toda vez que a los siete años de haberse iniciado la venta de departamentos, no contamos con este documento que es el único que nos asegura la futura posesión de nuestros departamentos y la obtención de las escrituras correspondientes.

3.- Que por su contacto, la Asociación Hipotecaria Mexicana entregue una copia del contrato del 29 de Julio de 1974 celebrado entre el Gobierno Federal y la Asociación Hipotecaria Mexicana en el que se establecen las obligaciones de la Hipotecaria como fiduciaria del Gobierno Federal en el fideicomiso relativo a nuestra Unidad, así como una copia de todos los convenios suscritos por la Asociación Hipotecaria Mexicana relacionados con este fideicomiso, en vista de que a la fecha no conocemos dichos documentos y de que priva de esta manera de la posibilidad de realizar una defensa legalmente eficaz de nuestros derechos.

Asimismo solicitamos que nos entregue una copia del proyecto preliminar del Condominio que se refiere el Artículo 60. de la Nueva Ley sobre el Régimen en Condominio, para conocer la distribución de las áreas de construcción permitidas, toda vez que después de siete años de continuarnos ocupando áreas comunes de la Unidad para construir y enajenar en beneficio de la Asociación Hipotecaria Mexicana.

4.- Que por su contacto se establezca un nuevo convenio general que permita la regularización y el saneamiento de los mensualidades no pagadas por nosotros hasta la fecha, ya que no deseamos perder nuestra única vivienda por lo que por acuerdo de los señores Generales de Condominio se podrá solicitar que dicho convenio establezca:

- a) Mensualidades no mayores a la mensualidad contratada.
- b) Establecimiento de un nuevo plazo para la liquidación total del departamento.
- c) Que el valor máximo del departamento no sea mayor de 800,000.00.
- d) Que los intereses no excedan del 4.5% anual sobre saldos insolutos.

5.- Que cesen las maniobras judiciales para desalojarnos de nuestros departamentos, en vista de la flagrante violación por parte de la Asociación Hipotecaria Mexicana a la Cláusula Décima del Contrato de Fianza de Descripción del Certificado de Vivienda en la que se establece claramente que las partes convienen en que toda diferencia surgida entre ellas será sometida a un juicio arbitral y la Asociación Hipotecaria Mexicana ha procedido en primera instancia a demandarnos judicialmente por afuera en los rentas y a realizar todo tipo de maniobras y presiones para desalojarnos de nuestros departamentos.

6.- Que sea cubierto por la Asociación Hipotecaria Mexicana el déficit en el mantenimiento de la Unidad, ya que, en evidente y así lo hemos señalado los fideicomisarios, que a pesar de los informes económicos de la Hipotecaria sobre inversiones por este concepto, la Unidad se encuentra en un estado de conservación y limpieza deplorable que nos impide llevar una vida digna al lado de nuestras familias. Por lo tanto solicitamos se permita el libre acceso a los condóminos al análisis de los estados de cuenta de la Asociación Hipotecaria Mexicana en cumplimiento del Artículo 29, fracciones V y VI de la Nueva Ley sobre el Régimen en Condominio.

7.- Que la Asociación Hipotecaria Mexicana construya, cumpliendo con sus obligaciones dentro del Régimen de Propiedad en Condominio existente, locales de lavado y secado de ropa, para dentro de los edificios no contados con este servicio indispensable, así como una despensa secundaria, una guardería, un local para comercio de la Unidad, una disponibilidad del servicio de esta Unidad y todos los servicios que se estipulan de acuerdo a los Artículos 30., 40. y 50. de la Nueva Ley sobre el Régimen en Condominio, en los términos establecidos en el contrato que el proyecto de toda Unidad habitacional constituida en este régimen, debe hallarse dentro de las previsiones y sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de servicios públicos.

11) Del Departamento del Distrito Federal.  
1.- Que establezca un convenio por medio del cual a los habitantes de esta Unidad se nos conceda de una manera general y automática, aplicable directamente en los edificios mensuales de pago, la condonación del 4.5% en el impuesto predial de acuerdo a lo que establece el Artículo 42, fracción IV, inciso "a" de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal y la condonación del 50% en el pago por servicio de agua en virtud de lo que establece el acuerdo 371 de fecha 22 de febrero de 1971 del Jefe del Departamento del Distrito Federal.

A T E N T A M E N T E

CONSEJO DE HABITANTES DE LA UNIDAD HABITACIONAL  
"UNIDAD" LOCAL DE CALIFORNIA, FRONTERA SUR.

Pata importantes Para notificaciones tomar la dirección de cualquiera de los firmantes.

Anexas.- Copias de los documentos que describen los trámites infructuosos realizados hasta la fecha:

- 1.- Pliego petitorio de los condóminos a la Asociación Hipotecaria Mexicana.
- 2.- Contestación de la Asociación Hipotecaria Mexicana, a los condóminos.
- 3.- Carta de inconformidad de los condóminos a la Asociación Hipotecaria Mexicana.
- 4.- Pliego petitorio de los condóminos a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en relación al que fué presentado a la Asociación Hipotecaria Mexicana.
- 5.- Copias de la correspondencia entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Asociación Hipotecaria Mexicana en relación con nuestras demandas.
- 6.- Acta de la Asamblea General de condóminos en la que se constituyó el Consejo de Delegados para la Defensa de los Condóminos.
- 7.- Copias selladas de documentos entregados a las autoridades.

c. c. p. C. Secretario de Hacienda y Crédito Público. Lic. José López Portillo.

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA  
SECRETARIA PRIMA

Palacio Nacional, 8 julio 1974

Consejo de Delegados para la Defensa  
de los Colonos de la  
Unidad Plateros,  
Presente.

El señor Lic. Juan José Bremer M., Secretario Privado del señor Presidente de la República los recibirá el próximo día 5 de agosto a las 18:00 horas en Palacio Nacional, con objeto de tratar la audiencia con el Primer Mandatario solicitada por ustedes.

Atentamente,  
SECRETARIO ADJUNTO,  
*[Firma]*  
LIC. ROSELIO CASTANEDA

México D.F., a 15 de julio de 1974

ASOCIACIÓN SOLICITUD URGENTE DE CONDOMINIOS HABITACIONALES JUDICIALES Y LA ENTREGA DEL VOTO REFERENCIAL POR PARTE DE LA ASOCIACIÓN HIPOTECARIA MEXICANA.

C. LIC. JOSE LÓPEZ PORTILLO  
SECRETARIO DE ECONOMÍA Y CREDITO PÚBLICO  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Los señores, habitantes de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, Avenida Primera Bispa, hacemos referencia a la plática sostenida con usted el pasado lunes 8 de julio en relación con la grave crisis de vivienda que padecemos en esta Unidad.

En dicha plática presentamos a usted nuevamente nuestro pliego de peticiones y le solicitamos su intervención para que de manera urgente la Asociación Hipotecaria Mexicana suspendiera su campaña masiva de lanzamiento de títulos y cedera también los pases para la entrega de la administración del mantenimiento a los condóminos en estado deficitario.

En el tiempo, queremos informarle que hasta la fecha y pareciendo igual a la solución es antes de intervenir personalmente en la solución de muchos problemas, la Asociación Hipotecaria Mexicana ha continuado con su campaña masiva de lanzamiento a los condóminos y trata por todos los medios de impedir la entrega de un mantenimiento deficitario.

Esperamos que esta injusta situación no crea las condiciones más favorables para el desarrollo fructífero y una solución adecuada a este grave problema. Ante la posibilidad de intervenir personalmente para solucionar estos problemas y le reiteramos nuestra urgente demanda de que la Asociación Hipotecaria Mexicana cese su actividad masiva hacia los condóminos en relación con los condóminos perjudicados y a la entrega del mantenimiento y se cree de esta manera una situación propicia para que ambas partes, con la intervención de usted, encontremos la mejor solución a este grave problema.

#### A T E N T A M E N T E

ASOCIACIÓN SOLICITUD URGENTE DE CONDOMINIOS HABITACIONALES JUDICIALES Y LA ENTREGA DEL VOTO REFERENCIAL POR PARTE DE LA ASOCIACIÓN HIPOTECARIA MEXICANA.

Este Por acuerdo de la Asamblea General de Condóminos del 14 de julio de 1974 se designa como firma de este documento los correspondientes a la lista de asistencia de esta asamblea.

Atentamente, C. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA, LIC. LUIS ECHEVERRÍA ALVAREZ. P.D.



SECRETARÍA  
DE  
ECONOMÍA Y CREDITO PÚBLICO

DIRECCIÓN GENERAL DE CREDITO  
Oficina Coordinadora de Fian-  
diciamiento a la Vivienda  
303-A-103

México, D.F., a 19 de julio de 1974

"ARO DE LA REPUBLICA FEDERAL Y DEL SENADO"

Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V.  
Pasaje de la Reforma No. 96  
C i u d a d

Nos referimos a los escritos de fechas 8 y 15 de los corrientes, de los cuales adjuntamos copia, dirigidos respectivamente al C. Presidente de la República y al titular de esta dependencia del ejecutivo, en los que un grupo de residentes del Conjunto Urbano "Nizaco-Lomas de Plateros" la, Bupa, plantea diversas peticiones a esta institución hipotecaria en su carácter de fiduciaria de dicho Conjunto Urbano, respecto a la situación imperante en el mismo. A continuación nos permitimos referirnos a las peticiones formuladas ante dicha fiduciaria, en el aludido escrito de fecha 8 de los corrientes:

1. Que responda por los vicios de construcción existentes en los edificios que integran el conjunto habitacional;
2. Que haga entrega inmediata a los titulares de los distintos apartamentos, de los certificados de vivienda respectivos;
3. Que facilite a ustedes una copia de contrato de fideicomiso, celebrado con fecha 20 de julio de 1964 -- por el Gobierno Federal como fideicomitente y la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V., en calidad de fiduciaria, para la realización del conjunto de viviendas de interés social denominado "Nizaco-Lomas de Plateros", así como de una copia del proyecto general de dicha unidad;
4. Que celebre un convenio de regularización con los titulares de los apartamentos que se hayan atrasado en sus pagos;

5. Que cese las maniobras jurídicas para desalojar a los ocupantes de sus viviendas y que toda controversia sea sometida a arbitraje en vez de ventilarse ante la autoridad judicial;

6. Que cubra el déficit arrojado por el costo de mantenimiento de la unidad habitacional y que se les permita la inspección de los estados de cuenta relativos; y

7. Que construya locales de lavado y secado de ropa para los habitantes de la unidad, así como una escuela secundaria y una guardería.

Por otra parte, piden que el Departamento del Distrito Federal les condone el 40% del impuesto predial que cubren los habitantes del conjunto habitacional y el 50% del pago por servicio de agua.

En su escrito de fecha 15 del actual, solicitan que la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V.:

I. Suspenda su campaña masiva de lanzamiento; y

II. Cese sus esfuerzos para hacer entrega de la administración del conjunto a los propios residentes de la unidad.

Sobre lo anterior, nos permitimos comunicarles que el deseo de esta Secretaría es de conciliar en la solución de las peticiones planteadas, dentro del marco de su competencia, es decir que sólo nos permitiremos apuntar algunas recomendaciones en nuestro carácter de fideliarios, tendientes a resolver dichas peticiones:

a) La relación con la solicitud contenida en el punto 1, estamos pidiendo al Comité Técnico del fideicomiso que se lleve a cabo una investigación exhaustiva por el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) — el cual tiene entre sus finalidades promover la construcción de viviendas de interés social y aprobar técnicamente los proyectos para que éstos sean adecuados en cuanto a sus características constructivas



SECRETARÍA  
DE  
HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

de la asesoración de los residentes en el sentido de que existan vicios de construcción.

b) Respecto de la petición número 2, hemos esclarecido que aún no se encuentra constituido el régimen de propiedad en condominio sobre dicha unidad urbana y, por lo mismo, la fiduciaria no está en la aptitud legal de emitir los certificados de vivienda correspondientes, ya que dichos certificados acreditan precisamente la condición de condómino de sus titulares.

Estamos informados también, por el motivo por el cual no se ha constituido aún el régimen de propiedad en condominio, cedece a que el Departamento del Distrito Federal no ha expedido en forma total las licencias y autorizaciones administrativas correspondientes. El estado actual de los trámites ante dicha entidad, de acuerdo con la información que amablemente nos proporcionó esa institución hipotecaria es el siguiente:

Trámites concluidos

- 1) Números oficiales;
- 2) Alineamientos;
- 3) Registro de obras;
- 4) Oficios de "uso y ocupación de 9 secciones";
- 5) Oficios de aprobación de planes por la Secretaría de Salubridad y Asistencia;
- 6) Elaboración del Reglamento de Condominios y Administración; y
- 7) Tula de indíviduos.

Trámites en proceso

- 1) Autorización de uso y ocupación de una sección (solicitud presentada el 13 de septiembre de 1973);



SECRETARIA  
DE  
HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

- 2) Alineamiento y número oficial de una sección y un estacionamiento (Solicitud presentada el 15 de julio de 1974);
- 3) Aprobación de la red general de gas -- (Solicitud presentada el 4 de enero de 1974); y
- 4) Areas de donación (Solicitud presentada el 26 de marzo de 1974).

Términos pendientes

- 1) Segregación de áreas excedentes;
- 2) Planos generales y particulares de los edificios y departamentos; y
- 3) Escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio.

Concluidos los trámites en proceso y los pendientes, el fiduciario estará en condiciones de protocolizar el acta de emisión de los Certificados de Vivienda y hacer entrega de los mismos a sus derechohabientes.

c) Por lo que atañe a la cuestión planteada en el punto 3, nos permitimos recomendar a esta fiduciaria que consulte al Comité Técnico respectivo sobre la posibilidad de entregar a los peticionarios, una fotocopia del contrato de fideicomiso celebrado el 24 de julio de 1964 por el Gobierno Federal, al través de esta dependencia, con el carácter de fideicomitente y la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V., como fiduciaria en relación con la adquisición y urbanización de los terrenos, así como la construcción de los edificios que integran el conjunto urbano "Las Naciones de Platón", y el convenio modificatorio del mismo, de fecha 10 de julio de 1967.

d) En relación a petición número 4, esta Secretaría desea dejar constancia, de que la política gubernamental respecto a los programas de vivienda proveídos por el sector público, es de que, sean autorresponsables, a fin de

que se pueda financiar la construcción de otras viviendas para beneficiar a un mayor grupo de personas de escasos recursos. Cuando la inversión en un programa de vivienda no se recupera, no es posible financiar otro, repartición de el perjuicio en personas que no pueden aspirar a otro financiamiento; los de bajos ingresos. Quienes son morosos en sus pagos, por tanto, nullifican la posibilidad de promover la construcción de nuevas viviendas para otros grupos de población de escasos recursos. En consecuencia, la política del Gobierno Federal frente a quienes obstaculizan el programa nacional de vivienda, es de que se les exija el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Sin embargo, atendiendo la petición de los residentes y a efecto de que quienes se encuentran atrasados en sus pagos no pierdan sus asentamientos, por esta vez única, esta Secretaría recomienda en su carácter de fideicomitente, al Comité Técnico del fideicomiso, que vea la posibilidad de celebrar contratos de regularización de pagos con quienes lo solicitan, con sujeción a las condiciones y modalidades que dicho Comité Técnico determine.

e) Por lo que se refiere a la solicitud número 5, petición que está ligada con la anterior, manifestamos que aquellos que se acojan al nuevo convenio, en caso de aceptar el Comité Técnico de ese fideicomiso, recibirán las ventajas del mismo, pero quienes no se acojan al mismo seguirán teniendo que hacer valer sus excepciones ante quien corresponda de las mismas.

Asimismo, nos permitiremos recomendar al Comité Técnico del fideicomiso y a la fiduciaria, que en adelante toda controversia sea sometida a arbitraje como previene el Contrato de Promesa de Suscripción del Certificado de Vivienda, en su cláusula Séptima, y que no sea entablada ante la autoridad judicial en primera instancia como se ha venido haciendo.

f) En lo referente a la petición número 6, no existe ningún fundamento ni legal ni lógico para exigir de la fiduciaria que cubra, en su caso, los déficits que arroja el mantenimiento de la unidad, con recursos pro-

pion. Todos los gastos originados por la Administración -- del conjunto incluyendo los de mantenimiento y limpieza, -- deberán ser absorbidos por las cuotas correspondientes -- a cargo de los habitantes que directamente reciben los beneficios de esos servicios. Por eso es tan importante que no exista rotosidad en los pagos mensuales; pues, los retrasos pueden repercutir en una deficiencia de servicios. I

Lo anterior no obstante, nos estamos permitiendo recomendar a la fiduciaria que atienda su petición de que mejore el mantenimiento y el servicio de limpieza dentro del conjunto, en la medida de las posibilidades -- dictadas por la disponibilidad de recursos generados por concepto de las cuotas de administración y mantenimiento, que se vayan cobrando mes con mes.

g) Finalmente, en relación con la cuestión mencionada en el punto 7, recomendamos a esa fiduciaria -- informe a los peticionarios del resultado de sus gestiones con el FOVI en lo referente a locales de lavado y secado, así como de las gestiones que se han hecho ante la Secretaría de Educación Pública y el Instituto Mexicano del Seguro Social, sobre la construcción de una escuela secundaria y una guardería.

Las peticiones relativas a la condonación de una parte de los pagos al Departamento del Distrito Federal por concepto del impuesto predial y por el servicio de agua, nuestra recomendación es de que se les informe a los residentes de que sus peticiones se eleven a la autoridad competente.

Porando a la contestación de los puntos contenidos en el escrito fechado el 15 del mes en curso, que en nuestra entrevista tenida con los colonos, nos informaron que eran los prioritarios, manifestamos lo siguiente:

a) Por lo que se refiere a la cuestión planteada en primer término, su solución está implícita en -- el punto d) anterior.

b) Por último, en relación con la petición mencionada en segundo término, fuimos enterados que obran



SECRETARÍA  
DE  
HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

en poder de la fiduciaria, solicitudes de otros grupos de habitantes -- entre ellos una Asociación Civil debidamente constituida y registrada ante la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V. -- que exigen la entrega inmediata de la administración.

Sugerimos, por tanto, que se les comunique a los colonos la necesidad de que formen un frente único de habitantes de la unidad y al través del voto mayoritario de una Asamblea General, eleven a dicha fiduciaria una petición sobre el particular que refleje la opinión de la mayoría. Entre tanto, no es posible que esta Secretaría -- haya recomendación alguna en la especie por no tener conciencia de estar interviniendo en concordancia con una solicitud general de los residentes de todo el conjunto.

Sin embargo, nos permitimos recomendar a la fiduciaria, que previa entrega de la administración, se actualice absolutamente todo lo relativo al aspecto contable y facilite el acceso a dicha información a todo interesado.

Atentamente,  
MAGNIFICO DIRECTIVO, DIRECCIÓN  
El Secretario.

Dr. José López Portillo

c.c.p. Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Oficinas.  
c.c.p. Subsecretaría de Hacienda y Crédito Público. Oficinas.  
c.c.p. Dirección General de Crédito. Oficinas.  
c.c.p. Subdirección General PAC. Presente.

CRA/rnm

ASOCIACION HISPANICA DE  
MATEMATICOS Y FISICOS  
DE LA ARGENTINA

Dr. Juan José María...  
Presidente

El Sr. Juan José María...  
Presidente

el coproceso original y no sea...  
primera necesidad en...

b) Que no...  
la situación pueda ser...

A T E N T A M E N T E

COMISIONADO HISPANICO DE LA UNIDAD  
HISPANICA DE MATEMATICOS Y FISICOS  
DE LA ARGENTINA

APXOC: Firma de los comisionados.

c.c.p. C. Presidente de la F.F.F.I.S. Lic. Luis Polanco...

México, D.F. a 5 de agosto de 1974.

LIC. LUIS ESTERREYA ALVAREZ  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
P R E S E N T E /

ASUNTO: Inconformidad ante respuesta al  
problema de la vivienda en México.

Los habitantes de la Unidad Lomas de Plateros, Mixcoac, la. Etapa, reunidos en Asamblea General de fecha 4 de agosto de 1974, decidimos ratificar nuestro pliego de demandas como documento que sintetiza nuestros problemas más urgentes y solicitar de Usted su inmediata solución, manifestándole por medio del presente escrito nuestra inconformidad ante los siguientes hechos:

Después de acudir ante la Asociación Hipotecaria Mexicana, Fiduciaria del Gobierno, a la cual antes entregamos nuestro pliego petitorio en fecha 7 de febrero de 1974. Dicha Asociación ha contestado negativamente a nuestras demandas, eximiéndose de responsabilidad por la violación a la Ley de Condominios y de nuestro Contrato de Supersión de Certificados de Vivienda. Ante esta actitud posteriormente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público entregamos al Lic. López Portillo nuestro pliego de demandas el 12 de marzo del presente, el cual al momento no fue respondido.

A partir de esa fecha y por acuerdo de asamblea decidimos acudir ante Usted en su calidad de titular de uno de nuestros derechos constitucionales de petición para exponer nuestros problemas. Dicho acto se realizó el 8 de julio del presente obteniéndose como consecuencia la promesa de una entrevista posterior con Usted y una entrevista inexistente con el Lic. López Portillo, el cual prometió solución al pliego petitorio.

Sin embargo, la Secretaría de Hacienda hasta ahora no ha contestado a nuestras urgentes demandas. Nos hemos enterado de que esta Secretaría ha hecho ciertos arreglos a la A.H.M. para que solucione nuestros problemas, en su calidad de socio de la Hipotecaria y no como Autoridad Pública, declarándonos ante nosotros como incompetencia para obligar a la Hipotecaria a cumplir con sus obligaciones y solucionar así este problema social de nuestra ciudad.

Sabemos que la A.H.M. explota una concepción que le otorgó el Gobierno Federal y esta concepción está condicionada a que sus operaciones resulten en beneficio para el pueblo y nunca en su perjuicio, por eso sabemos que estamos en lo justo al pedir la intervención del Gobierno Federal para que

conan los actos de la A.H.M. un contra del derecho constitucional que tenemos los mexicanos de poseer una vivienda.

Por lo tanto deseamos intervención inmediata ante nuestro pliego petitorio, planteando ante Usted como demandas más urgentes:

- a) \_ Establecimiento de un convenio para que no prolongue el plazo de amortización de nuestros departamentos para que sea posible dentro de la realidad económica y social en que vivimos, parar nuestros mensualidades cesen el compromiso original y no aumentenlas como pretende la A.H.M. Así como el alto a los levantamientos ilegales en tanto no se llegue a una solución del grave problema social que enfrentamos los habitantes de esta Unidad.
- b) \_ Que no suspendan los trámites para la entrega del la administración del mantenimiento, hasta que esta administración esté debidamente sujeta y su situación pueda ser gubernamentalmente comprobada por la Asamblea General de condóminos.

Suscribimos Habitantes de la Unidad Lomas de  
Plateros, la. Etapa.

Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V.

INSTITUCIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y FIDUCIARIA

FUNDADA EN 1947

PASEO DE LA REFORMA No 88

MÉXICO D. F. 15 de agosto de 1974.

A LOS SEÑORES SUSCRIPTORES DE LOS

ESQUEMAS DE 8 Y 15 DE JULIO DE 1974,

DON JUANES AL C. PRESIDENTE CONSTITUCIONAL

DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Y AL C. SECRETARIO DE HACIENDA

Y CRÉDITO PÚBLICO,

PRESENTE.

Conjunto Urbano Mixcoac-  
Lomas de Placeres.

En oficio de 19 de julio último, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público hizo del conocimiento de esta Fiduciaria las peticiones que fueron planteadas por ustedes al C. Presidente de la República y al C. Titular de dicha Dependencia del Ejecutivo, respecto de la situación del Conjunto Urbano Mixcoac-Lomas de Placeres II Etapa.

En cumplimiento de las instrucciones de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en punto de 13 del presente mes de agosto se someten a la consideración del Comité Técnico del Fideicomiso relativo, las peticiones a que se hace referencia habiéndola acordado se informara a ustedes lo siguiente:

a). En relación con la aseveración de que existen vicios de constitución en la modalidad anterior, se ha pedido al Fondo de Operación y Promoción Bancario para la Vivienda, lleve a cabo una investigación exhaustiva respecto de dicha aseveración. En su oportunidad se tratará de conocer tanto al Comité Técnico como a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, los resultados de la investigación.

b). Respecto a la petición para que se entreguen los Certificados de Vivienda, la Fiduciaria no está en la capacidad legal de emitirlos por ahora, dado que las autoridades competentes no han otorgado la totalidad de las licencias y autorizaciones administrativas correspondientes. Concluidos los trámites en proceso, la Fiduciaria estará en condiciones de protocolizar el acta de ensayo de Certificados de Vivienda y hacer entrega de los mismos a los derechos habientes.

Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V.

INSTITUCIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y FIDUCIARIA

FUNDADA EN 1947

PASEO DE LA REFORMA No 88

MÉXICO D. F.

- 2 -

el.- Por lo que atañe a la petición para que se facilite a ustedes una copia del contrato de Fideicomiso de 29 de julio de 1964, el Comité Técnico recomienda que los señores constituyan una agrupación mayoritaria y que acrediten su constitución y personalidad legal ante la Fiduciaria a fin de atenderles en su petición, sin perjuicio de que se permita a los interesados la consulta del documento en las oficinas de la Fiduciaria.

dl.- Por cuanto a la petición para la celebración de convenios de regularización de pagos, teniendo en cuenta que quienes son morosos en sus pagos multifican la posibilidad de promover la construcción de nuevas viviendas para otros grupos de población de escasos recursos y que en consecuencia la política del Gobierno Federal favorece a quienes obstaculizan el programa nacional de vivienda, se exige el cumplimiento de las obligaciones a su cargo. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Comité Técnico, están pues de acuerdo, por esta única vez, en la celebración de convenios de regularización de pagos con quienes lo solicitan. Las modalidades y condiciones serán determinadas de común acuerdo entre el deudor y la Fiduciaria, teniendo en cuenta las mensualidades pagadas, su importe y la forma de pago propuesta por el deudor.

e). Por lo que se refiere a la petición para que no se desahogue a los morosos de sus viviendas y que toda controversia sea sometida a arbitraje en vez de verificar, se ante la autoridad judicial, quienes se acogen a los nuevos convenios de regularización de pagos, recibirán las ventajas de los mismos, pero quienes no lo hagan o no den cumplimiento a las estipulaciones de los convenios, tendrán que hacer valer sus excepciones ante quien corresponda de las mismas. En adelante las controversias serán sometidas a arbitraje como previene el contrato de Fideicomiso de Suscripción del Certificado de Vivienda, en su cláusula décima.

# Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V.

INSTITUCIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y FIDUCIARIA  
FUNDADA EN 1927  
PASÉ DE LA R. FORMA No. 88  
MÉXICO D. F.

- 3 -

10.- En lo referente a la petición de que la Fiduciaria cubra el déficit que arcaja el costo de mantenimiento de la unidad habitacional y que se le permita la inspección de los estados de cuenta relativos, no existe fundamento legal ni lógico para exigir que la Fiduciaria cubra los déficits que arroja el mantenimiento de la unidad. Por lo tanto, todos los gastos originados por la administración, mantenimiento e

- 11) Limpieza del conjunto deberán ser absorbidos por las cuotas correspondientes a cargo de los habitantes que reciben los beneficios de estos servicios, por eso es tan importante que no exista morosidad en los pagos de usuales ya que los retrasos afectan la atención de los servicios. No obstante lo anterior, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Comité Técnico, recomiendan a la Fiduciaria mejorar el mantenimiento y el servicio de limpieza del conjunto, en la medida de las posibilidades objetivas por la disponibilidad de recursos generales por concepto de las cuotas de administración y mantenimiento que se van cobrando mes a mes. Es de mencionarse que la Fiduciaria ha entregado mensualmente a los miembros de los comités de administración y mantenimiento de la unidad los estados de cuenta de las cuotas cobradas y pendientes de cobro e prestados en la fracción XI del artículo 31 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles y les ha facilitado a los colonos y acceso a la información contable.

12) En relación a la petición de que se construyan locales de tienda y acueducto de agua, así como la Secretaría y el Comisariado Municipal, de conformidad con el convenio del Comité Técnico de 14 de mayo último, con fecha 5 del mismo mes se transmitió la petición al Departamento del Distrito Federal, a la Secretaría de Educación Pública y al Instituto Mexicano del Seguro Social, en virtud de las atribuciones que corresponden a las Dependencias del Ejecutivo antes mencionadas.

# Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V.

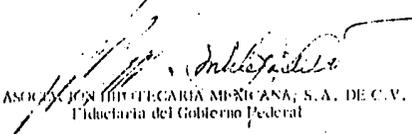
INSTITUCIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y FIDUCIARIA  
FUNDADA EN 1927  
PASÉ DE LA R. FORMA No. 88  
MÉXICO D. F.

- 4 -

13) La petición para que la Fiduciaria suspenda el cobramiento de deudas morosas, queda atendida implícitamente en el punto d) anterior.

d) Por último, en relación a la petición para que la Fiduciaria cese sus esfuerzos para hacer entrega de la administración del conjunto a los residentes del mismo, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Comité Técnico consideran necesario que los colonos formen un frente único de habitantes de la unidad y al través del voto mayoritario de una asamblea general, presenten a la Fiduciaria una petición sobre el particular que refleje la opinión de la mayoría, ya que existen solicitudes de otros grupos de habitantes entre ellos una asociación civil debidamente constituida, que piden la entrega de la administración.

Damos cumplimiento al acuerdo del Comité Técnico antes mencionado, al comunicar a ustedes lo anterior.

  
ASOCIACIÓN HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal

c.c.p. Secretaría de Hacienda y Crédito Público  
Dirección General de Crédito.  
A'n. Sr. Lic. Patricio Ayala González,  
Subdirector General.  
C i u d a d.

# Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V.

INSTITUCIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y FIDUCIARIA

FUNDADA EN 1933

PASEO DE LA REFORMA N.º 89  
MÉXICO 6, D. F.

4 de septiembre de 1974.

A LOS SEÑORES SUSCRIPTORES DEL ESCRITO  
DE FECHA 10. DE SEPTIEMBRE DE 1974  
P r e s e n t e .

REF: Conjunto Urbano "Mixcoac-Lomas de -  
Plateros" I Etapa.

Por este conducto acusamos recibo de su escrito fechado el 10. de los corrientes, dirigido a nuestro Director General Sr. Lic. don Plácido García Feynás, y en la que aluden a acuerdos tomados por esta Institución en relación a los escritos petitorios presentados por ustedes a diversas Dependencias del Ejecutivo Federal.

Se dispone la aclaración que de ninguna manera se trata, en nuestra anterior comunicación de 15 de agosto último, de acuerdos unilaterales tomados por esta Institución, sino de los acuerdos del Comité Técnico del Platicamiento referido, en atención a las recomendaciones que se contienen en el oficio de 19 de julio anterior que se sirvió por medio la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de su carácter de Fideicomitente.

Por lo que se refiere al segundo párrafo del escrito que nos ocupa, debemos manifestarles que la celebración de convenios individuales para la solución de adeudos, de ninguna manera quedó supeditada a la previa suspensión de los lanzamientos procedentes, sino por el contrario, son los suscriptores que se avocan con esta Asociación individualmente la forma de pago de los adeudos vencidos correspondientes, los que eviten ser objeto de tal diligencia judicial.

La celebración de los referidos convenios entre el deudor y esta Fiduciaria, como ya se les informó en nuestra anterior comunicación, quedan sujetos a las modalidades y condiciones que de común acuerdo fijan las partes tomando en cuenta las mensualidades vencidas, su importe y la forma de pago propuesta por el deudor.

En relación al párrafo inmediato anterior y a mayor abundamiento, cabe hacer mención que, en sólo este año y atendiendo los lineamientos ya señalados, se han concedido facilidades de pago a 539 usuarios.

# Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V.

INSTITUCIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y FIDUCIARIA

FUNDADA EN 1933

PASEO DE LA REFORMA N.º 89  
MÉXICO 6, D. F.

- 2 -

que personalmente han celebrado convenios con la Institución para tal efecto y, que por lo que va el período comprendido del 15 de agosto, a la fecha, el número de convenios celebrados asciende a 37.

Por lo que se refiere al cumplimiento de la Cláusula Décima de los Contratos de Promesa de Suscripción de Certificado de Vivienda por parte de esta Fiduciaria, les manifestamos que, desde abril del año en curso hemos iniciado los juicios en contra de suscriptores morosos en la vía arbitral, aunque es conveniente resaltar el hecho de que si bien esta Institución elevó demandas ante los Tribunales del Fuero Común, tal circunstancia obedeció fundamentalmente a favorecer a los deudores demandados y para corroborar lo anterior, les sugerimos que si bien remittire al Reglamento de la citada Cláusula Décima, Anexo "D", donde se establece que los honorarios del Arbitro y de su Secretario serán del 15 y el 10%, respectivamente, de las sumas reclamadas. En cambio los gastos y costas originados con motivo del trámite ante la Autoridad Judicial, no han sido superiores al 10% del adeudo reclamado.

Finalmente, y dado el interés que ustedes han mostrado para ayudar a resolver el problema de los deudores demandados, mucho estimaremos su valiosa intervención a efecto de que dieran a conocer a los interesados la conveniencia de que acudan a esta Institución para tratar personalmente y en forma directa los problemas que confronten.

A l e n t a m e n t o

ASOCIACIÓN HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal.

C. c. p. Secretaría de Hacienda y Crédito Público. - Dirección General de Crédito.  
At' n. - Sr. Lic. Patricio Ayala González  
Subdirector General.

*Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V.*

INSTITUCION DE CREDITO HIPOTECARIO Y FIDUCIARIA  
FUNDADA EN 1933  
PASO DE LA REFORMA No. 88  
MEXICO D. F.

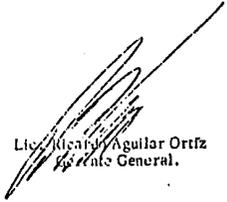
3 de octubre de 1974.

A LOS SEÑORES COLONOS DEL  
CONJUNTO URBANO  
MIXCOAC-LOMAS DE PLATEROS  
Presente.

Me es grato confirmar a ustedes el ofrecimiento que en forma verbal se hizo a la Comisión que se entrevistó con el suscrito, que el día domingo 6 del presente mes de octubre a las 10 de la mañana serán atendidos en la Unidad.

Estaremos presentes el suscrito y los funcionarios encargados de atender los asuntos relacionados con los conjuntos urbanos cuya administración ha sido encomendada a la Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V. en su carácter de Fiduciaria del Gobierno Federal.

Atentamente

  
Lic. María Aguilar Ortiz  
Presidente General.

*Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V.*

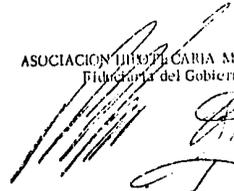
INSTITUCION DE CREDITO HIPOTECARIO Y FIDUCIARIA  
FUNDADA EN 1933  
PASO DE LA REFORMA No. 88  
MEXICO D. F. 7 de octubre de 1974.

SEÑORES COLONOS DEL CONJUNTO URBANO  
MIXCOAC-LOMAS DE PLATEROS I ETAPA  
PRESENTE.

Nos referimos al proyecto de convenio que los representantes de ustedes nos entregaron el 3 de los corrientes, en el que se formalizan determinadas bases encaminadas a dejar en suspenso los lanzamientos que se han venido efectuando y a que se establezcan nuevas bases para el pago de sus adeudos vencidos. Asimismo, nos referimos al cambio de impresiones que tuvieron con funcionarios de esta Asociación el día de ayer en ese propio Conjunto Habitacional, a efecto de ratificar a ustedes que por ahora han quedado suspendidos los lanzamientos que se venían efectuando con base en las demandas judiciales en las que hemos reclamado el pago de los adeudos vencidos.

Por cuanto a las bases que ustedes nos han propuesto para el pago de los referidos adeudos, les ratificamos también que serán sometidas en esta misma semana al H. Comité Técnico de los Fideicomisos sobre Conjuntos Habitacionales. Oportunamente daremos a conocer a ustedes el acuerdo que adopte dicho Comité.

Atentamente

  
ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal.

México D.F. a 11 de octubre de 1974

ASUNTO: Entrega de Pliego Petitorio y documentos de los habitantes de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, Mixcoac, Primera Etapa.

SECRETARÍA CONSTITUCIONAL Y DE LOS  
LIBROS JURÍDICOS  
LIC. LUIS FORTILLO ALVARO  
P R E S E N T E

Adjunto al presente estamos entregando a usted nuestro Pliego de Peticiones en relación al grave problema de vivienda de los que habitamos la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, Mixcoac, Primera Etapa.

Así mismo adjuntamos al presente los documentos que atestiguan los esfuerzos infructuosos realizados por nosotros hasta esta fecha, ante las autoridades competentes.

Después del día 8 de julio del presente año, fecha de nuestra entrevista con el Lic. José López Fortillo Sraif de Hacienda y C.P., los documentos que adjuntamos, en relación a los trámites efectuados son los siguientes:

- 1.- Memorandum del Lic. Rogelio Castañeda, Secretario Adjunto al Consejo de Integración de Fideicomis de la Unidad Plateros en relación a la solicitud solicitada con el C. Presidente de la República de fecha 8 de julio de 1974.
- 2.- Carta de los Condamnados al Lic. J. López Fortillo, Srif. de Hacienda y C.P. de solicitud urgente de que cesen las maniobras para desahuciar a los condamnados de sus viviendas, de fecha 15 de julio de 1974.
- 3.- Carta de sugerencias para la solución del problema de la Sria. de Hacienda y C.P. a la Asociación Hipotecaria Mexicana, 19-VII
- 4.- Carta de insubordinación de los Condamnados ante la carta de sugerencias de la Secretaría de Hacienda a la Asociación Hipotecaria Mexicana del 30 de julio de 1974.
- 5.- Carta de insubordinación ante el C. Presidente de la República por la solución dada por la Secretaría de Hacienda y C.P. a nuestra pqr última, de fecha 5 de agosto de 1974.
- 6.- Carta de la Asociación Hipotecaria Mexicana a los Condamnados de fecha 15 de agosto de 1974
- 7.- Carta de la Asociación Hipotecaria Mexicana a los Condamnados de fecha 4 de septiembre de 1974
- 8.- Carta de la Asociación Hipotecaria Mexicana a los Condamnados de fecha 14 de octubre de 1974
- 9.- Carta de la Asociación Hipotecaria Mexicana a los Condamnados en fecha 7 de octubre de 1974.

ATENTAMENTE

COMITÉ REPRESENTATIVO DE LOS HABITANTES DE LA UNIDAD HABITACIONAL LOMAS DE PLATEROS, MIXCOAC.

México, D.F. 5 de noviembre de 1974

C. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA MEXICANA  
LIC. LUIS FORTILLO ALVARO  
P R E S E N T E.



El grave problema de la vivienda en México ha hecho que muchos sectores del pueblo protestaran ante la falta de soluciones que se dan a nuestros problemas.

Los habitantes de la Unidad Lomas de Plateros durante un año hemos venido luchando por lograr solución alguna a toda la serie de problemas que nos afectan, a pesar de haberlos entrevistado ya con todas las autoridades competentes correspondientes y por eso desde hace unos meses hemos emprendido ya solo una intervención presidencial para darnos solución reales a lo que demandamos.

Tal como que con Usted habrá hecho que solucionen nuestro pliego petitorio y no solo peticiones como se ha venido dando con todas las autoridades competentes. Por esta solicitud de Usted una Audiencia Presidencial lo más pronto posible para poder explicarle más ampliamente nuestros problemas. Nuestra solicitud es urgente, pues como Usted sabrá nuestros problemas se a vanan día a día.

Esperamos de Usted un pronta respuesta a esta petición para lo cual una comisión nuestra irá a recoger la fecha de la audiencia con el funcionario que nos indique.

Atentamente.

Comandante de la Unidad Lomas de Plateros,  
Mixcoac, 1a. Etapa.

*[Handwritten signatures and notes]*

NOTA: Hemos tratado de lograr la audiencia presidencial en distintas ocasiones

El 5 de agosto en entrevista con el Lic. Bremer, se comprometió personalmente a avisarnos la fecha en que podríamos hablar con Usted, por no recibir ninguna respuesta, hemos seguido insistiendo en posteriores manifestaciones y entrevistas con distintas autoridades. El 4 de noviembre el Lic. Santo Felgado es la comisión por nosotros con nosotros para lograr la mencionada Audiencia Presidencial.



# Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V.

INSTITUCIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y FIDUCIARIA  
FUNDADA EN 1923  
PASO DE LA REFORMA NO. 96  
MÉXICO D. F.

11 de diciembre de 1974.

Señoras: Ma. Elena B. de Flores,  
Cecilia Grif de Ramírez,  
Hilda Ronce y demás firmantes  
de los escritos de 19 de noviembre de 1974.  
Conjunto Urbano Mixcoac-Lomas de Plateros I Etapa  
Presente.

Nos referimos a los escritos de 19 de noviembre último que nos entregaron, y con los cuales presentamos adjunto un proyecto de convenio en el que proponen determinadas bases para el pago de sus adeudos vencidos y solicitar sus recibidos por el Comité Técnico de los Fideicomisos sobre Conjuntos Habitacionales.

De conformidad con lo que expresamos en nuestros escritos de 19 y 22 del mismo mes de noviembre que enviamos a ustedes en las citadas fechas, sus peticiones se presentaron al Comité Técnico en su junta de 10 del presente mes de diciembre. En dicha junta el Comité Técnico acordó:

- 1.- Ratificar el acuerdo de 8 de octubre último que dimos a conocer a ustedes en escrito de 9 del mismo mes de octubre.
- 2.- Comunicar a ustedes estar dispuesto a recibir a los representantes de los colonos interesados a través del voto mayoritario de una asamblea general que refleje la opinión de la mayoría, acreditando fehacientemente que la asamblea general se llevó a cabo conforme a las disposiciones de la ley y la designación de los representantes.

Damos cumplimiento al acuerdo del Comité Técnico antes mencionado al comunicar a ustedes lo anterior.

A t e n t a m e n t e

ASOCIACIÓN HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal.

# Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V.

INSTITUCIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y FIDUCIARIA  
FUNDADA EN 1923  
PASO DE LA REFORMA NO. 96  
MÉXICO D. F., 6 de enero de 1975.

A LOS SEÑORES COLONOS DEL CONJUNTO URBANO  
MIXCOAC-LOMAS DE PLATEROS I ETAPA,  
C i u d a d .

A efecto de dar facilidades a quienes tienen adeudos vencidos, el Comité Técnico de los Fideicomisos sobre Conjuntos Habitacionales, en junta de 8 de octubre último tuvo a bien autorizar a esta Asociación en su carácter de Fiduciaria del Gobierno Federal, para:

- a) Celebrar convenios individuales con cada uno de los mejores interesados en redocumentar sus adeudos para que su deuda se acredite al saldo de capital por vencer y para que se otorgue un plazo que no excederá de 15 años, en términos tales que las mensualidades que correspondan al pago así acumulado no excedan al monto de las mensualidades actualmente señaladas en los contratos respectivos. Al efecto esta Fiduciaria quedó autorizada para conceder, en su caso, las condonaciones de gastos y costas y las quitas de intereses necesarias a fin de que el monto de las mensualidades dentro del plazo máximo de 15 años antes dicho no resulte mayor del originalmente contratado.
- b) Celebrar los convenios con los deudores que lo soliciten, en forma directa y personal.
- c) Mantener en suspenso los juicios promovidos en contra de los deudores morosos a menos que sus reventen nuevos incumplimientos.

En junta de 10 de diciembre último dicho Comité Técnico tuvo a bien acordar se dieren a conocer a ustedes nuevamente las antes mencionadas facilidades que concedió a quienes tienen adeudos vencidos, y conceder un plazo hasta el 2º de febrero próximo para la celebración de los convenios judiciales, bajo el concepto de que deberán proseguirse los juicios ya entablados en contra de los deudores morosos que no se acogían al beneficio de los convenios dentro de dicho plazo.

Esta Fiduciaria atenderá en sus oficinas de Paseo de la Reforma No. 96 a los interesados en redocumentar sus adeudos, mediante la celebración de los convenios respectivos, los días hábiles de las 9:00 a las 13:00 horas.

A t e n t a m e n t e

ASOCIACIÓN HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal.

México D.F., a 12 de febrero de 1975

SEÑORAS: ESTER MENDOZA DE MEZA, DORA ESTHER V. DE Q., M. LUZ V. DE QUIÑONES, MA. ELENA B. DE FLORES, Y DEMÁS FIRMANTE DEL ESCRITO DE 12 DE FEBRERO DE 1975.

Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V.

INSTITUCION DE CREDITO HIPOTECARIO Y FIDUCIARIA  
FUNDADA EN 1923  
PASO DE LA REFORMA No. 19  
MEXICO D. F.

14 de febrero de 1975.

En respuesta a un escrito del 11 de diciembre de 1974, enviado al Consejo de Fideicomiso del Conjunto Habitacional Lomas de Plateros Mixcoac, en el cual se solicitó la suspensión del Comité Técnico de los Fideicomisos sobre Conjuntos Habitacionales con el objeto de que una representación manifieste, en Asamblea General, acerca de las bases para la resolución de los problemas planteados por nosotros, los comuneros:

- 1.- que se acordó permitir a usted a la fecha y hora exacta para que una representación se entreviste con el Comité Técnico.
- 2.- en dicha fecha para la entrevista podrá estar acompañada en la mañana del 3 al 7 de marzo.
- 3.- La representación que se entreviste con el Comité Técnico será nombrada en la Asamblea General y se abstendrá de que comparezca dicha Asamblea.
- 4.- Solicitar de usted la pronta comparecencia a esta convocatoria con el fin de facilitar a ustedes la entrevista entre el Comité Técnico y la representación de comuneros de la Unidad Lomas de Plateros Mixcoac Etapa.
- 5.- Para cualquier aclaración o duda se tomen por el Consejo de Fideicomiso.

SEÑORAS:

Esther Méndez de Meza, Ma. Eugenia Vázquez, Dora Esther V. de Q., M. Luz V. de Quiñones, Ma. Elena B. de Flores, y demás firmantes del escrito de 12 de febrero de 1975. Conjunto Urbano Mixcoac, Lomas de Plateros I Etapa Presente.

Nos referimos al escrito de 12 del presente mes de febrero que nos entregaron, y en el cual solicitan fecha y hora exactas para que una representación de ustedes se entreviste con el Comité Técnico de los Fideicomisos sobre Conjuntos Habitacionales.

Con el fin de atender su petición, de conformidad con el acuerdo del Comité Técnico -el cual dimos a conocer a ustedes en nuestro escrito de 11 de diciembre de 1974-, les agradecemos acreditar fehacientemente que se llevó a cabo la asamblea general conforme a las disposiciones de la Ley para la designación de sus representantes a través del voto mayoritario de los colonos -de ese Conjunto Urbano.

Atentamente.

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.

ATA. POR EL CONSEJO DE FIDUCIARIA.



C. c. p. Secretaría de Hacienda y Crédito Público. - Dirección General de Crédito, At'n. Sr. Lic. Patricio Ayala González.

Handwritten notes and signatures at the bottom left, including names like 'Luz V. de Quiñones' and 'Patricio Ayala González' with dates and initials.



24-11  
**Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V.**

INSTITUCION DE CREDITO HIPOTECARIO Y FIDUCIARIA  
FUNDADA EN 1932  
PARTE DE LA REFORMA No. 96  
MEXICO S. D. F., 19 de marzo de 1975.

SRS. ESTHER DE MEZA, GUADALUPE FREGOSO,  
RAMON PLASENCIA, ANTONIO GRESS, AURORA  
AFINAS DE C. Y DEMAS FIRMIANTES DEL ES-  
CRITO DE 2 DE MARZO DE 1975.  
Presente.

Nos referimos a su escrito de 2 del presente mes de marzo que nos entregaron, y en el cual nos informan de la integración de la Comisión de Condóminos de la Unidad Mixteca-Lomas de Plateros para el efecto de que la representación a que ustedes se refieren en su citado escrito se entreviste con el Comité Técnico de los Fideicomisos sobre Conjuntos Habitacionales.

De conformidad con lo que expresamos en nuestro escrito de 3 de los corrientes que entregamos a ustedes en la misma fecha, consultamos con el Comité Técnico si consideraba debidamente acreditada la representación de los colonos del Conjunto Urbano Mixteca-Lomas de Plateros 1 Etapa, con base en la manifestación que se hace en el citado escrito de 2 de marzo. En dicha junta el Comité Técnico acordó comunicarle a ustedes, en los términos de su acuerdo del 10 de diciembre de 1974 - el cual les dimos a conocer en escrito de 11 del mismo mes - que a efecto de que el grupo designado pueda ser de la mayor representatividad posible y de esta manera se plantee los problemas de los colonos, la petición para que la representación a que ustedes se refieren sea recibida por el Comité Técnico, deberá ser sujeta por lo menos por el 75% de los propios colonos del Conjunto Urbano Mixteca-Lomas de Plateros.

Damos cumplimiento al acuerdo del Comité Técnico antes mencionado al comunicar a ustedes lo anterior.

Por cuanto a la diversa petición para que, habiendo vencido el plazo señalado - 28 de febrero último - para la celebración de los convenios judiciales, no se prosiga los juicios ya entablados en contra de los deudores morosos que no se acogieron al beneficio de los convenios dentro del plazo a que antes se hace referencia, el Comité Técnico acordó - atendiendo peticiones de diversos grupos de colonos - se conceda un nuevo plazo improrrogable hasta el 30 del próximo mes de abril para la celebración de dichos convenios. Bajo el concepto de que a partir del día 2 de mayo del presente año, se proseguirán los juicios ya entablados en contra de los deudores morosos que no se acogieron al beneficio de los convenios dentro de dicho plazo.

Atentamente

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal.

ASUNTO: Se contesta su atento escrito de fecha 19 de marzo del año en curso y se proponen soluciones.

C. DIR. GENERAL DE LA ASOCIACION HIPOTECARIA  
MEXICANA, S. A. DE C. V.  
LIC. FLAVIO GARCIA RINCON.  
BOFONIA No. 96  
MEXICO C. D. F.

Los suscritos, con el carácter de miembros de la Comisión de Condóminos contratada en los términos de nuestro escrito de fecha 2 de marzo del presente año, con tal carácter nos permitimos dirigiros a usted para manifestar lo siguiente:

Que en obvio de repeticiones y reiteraciones a la correspondencia de diversa fecha, tanto por parte de los condóminos como por conducto de esa Asociación a su cargo se reiteramos el único y exclusivo objeto de nuestra intervención en el presente oportuno, el fin de dar plena y cabal solución a los problemas que meraban por los que atraviesa la Unidad MIXTECA-LOMAS DE PLATEROS de la que usted acualmente tiene conocimiento de lo mismo.

Por consiguiente y toda vez que el escrito a que hace nos referimos se nos envió entre otras consideraciones el de acreditar nuestra representación en términos de un 75% de condóminos y para tal efecto y con el fin de acreditar y demostrar nuestra buena fe en la solución del presente conflicto nos dirigimos reiterando con la facultad que nos han sido otorgadas, el de plantear a esa Institución el sus citado con lo establecido en los artículos 10, 11, 27, 29, 30, 31 y 32 de la Ley relativa y aplicables de la Ley sobre el Régimen de Fideicomiso de Inquilinato para el Distrito y Territorio Federales, para el objeto de que se sirva convocar a los condóminos de nuestra Unidad a una Comisión General en sí y para sí, para realizar una Asamblea cuya orden del día estimule el cumplimiento o reconocimiento de la Representación y Administración contratada democráticamente por los condóminos en los términos de Ley. La anterior representación otorgada a que hizo mérito anteriormente la Comisión contratada y sus hechos todos y cada uno de los miembros del Consejo de Defensa de Condóminos de la Unidad nos negamos a aceptar los medios o formas mentos ofrecidos para evitar o acreditar nuestra representatividad y mucho menos nos sea un argumento que busque en términos de "intermedios inevitables" que dificultara necesariamente la solución de nuestros graves problemas.

Por tal virtud

A USTED C. DIRECTOR, atentamente se le solicita:

QUE DEBE tomar debida nota del anterior planteamiento y postular para el efecto de que se tomen las medidas necesarias y se lleven a buen término.

SEGUNDO.- Para el objeto de instrumental debidamente la solución que se propone, los suscritos estamos en la mejor disposición de coordinar esfuerzos con el personal nombrado por esta Institución, en el caso de aceptarse los términos de la proposición ya descrita, no limitándose nuestra participación sino en el uso y estricto ejercicio de nuestros derechos legítimos.

A T E N T A M E N T O S ,

POR EL CONSEJO DE DEFENSA DE CONDOMINIOS

LA COMISION.

SRA. GUADALUPE VILLANUEVA

SRA. ANTONIA DE MESA

SRA. AUREA ARENAL DE H.

SRA. RAYMUNDO ELIZABETHA

JR. ANTONIO GARCIA

México, D. F., 7 de abril de 1975.

ASUNTO: Se suspenden juicios y lanzamientos hasta solución del pliego petitorio y convenio de pago justo.

México D. F., 6 de mayo de 1975.

C/ DIRECTOR GENERAL DE LA ASOCIACION  
HIPOTECARIA MEXICANA S. A. DE C. V.  
LIC. PLACIDO GARCIA RETUENO  
REPOENA No. 96  
MEXICO 6, D. F.

Hacemos referencia a su escrito de fecha 7 de octubre de 1974 en el que la Asociación Hipotecaria Mexicana se comprometió expresamente con los condóminos de este Conjunto Urbano a suspender los lanzamientos y los juicios hasta en tanto se establezcan nuevas bases para el pago de adeudos vencidos.

Por nuestra parte, hemos presentado a esa A. H. M. un pliego petitorio que presenta nuestras más urgentes demandas, al igual que un proyecto de convenio y estos aprobados en nuestras asambleas generales, con el objeto de discutirlos con el H. Comité Técnico y llegar a una solución definitiva.

En base a lo anterior reiteramos la serie de plazos que ha venido fijando la A. H. M. para el pago de adeudos vencidos mediante un convenio que ha sido reclamado reiteradamente por nuestras asambleas generales, haciendo hincapié a la A. H. M. nuestra exigencia de que cumpla su compromiso de suspender juicios y lanzamientos hasta el establecimiento de un convenio de acuerdo a nuestras necesidades y posibilidades reales de pago. Así como también exigimos a ustedes la fecha exacta para ser recibidos por esa H. Comité Técnico.

Atentamente.

POR EL CONSEJO DE DEFENSA DE CONDOMINIOS/

LA COMISION.



Sra. Antonia de Mesa

Sra. Guadalupe Villanueva



México, D.F. a 24 de Junio de 1975.

ASUNTO: Reintegración de solación a nuestro problema.

C. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA  
PRES. FERNANDA ALVAREZ

PRESIDENCIA:

Desde los últimos dos años los habitantes de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, México, han venido luchando por solucionar los problemas que nos aquejan. Para ello demandamos solución a las autoridades competentes y al ver que ninguna solución obteníamos, decidimos plantear nuestros problemas a usted como último recurso para resolver nuestros pliegos peticionarios.

Han pasado varios meses, hemos logrado que la Asociación Hipotecaria Mexicana se comprometa a suspender los embargos, que sus inquilinos o allegados, en tanto se resuelvan nuestros problemas. Sin embargo, la Asociación Hipotecaria ha roto su compromiso y ha hecho uso de sus poderes tendientes a embargar y a dividirnos para evitar que continuemos con nuestros embargos.

En vista de haber de la Hipotecaria, que al ver fuerte nuestra posición lo presionó al encarecimiento de un inmueble, el señor José J. de la Cruz, que fue llamado a las oficinas de la Hipotecaria para un asunto administrativo, pero ahí fue amenazado para que no participara en la lucha y al salir fue detenido por agentes policíacos con evidente conocimiento con la A.H.M. porque no obstante que los agentes no tenían orden de aprehensión contra el mencionado señor José J. de la Cruz sino contra el señor José Altamir, lo detuvieron violando las garantías individuales.

En por eso y por otras violencias a nuestros derechos ciudadanos que los conductores de la Unidad Habitacional México-Lomas de Plateros solicitamos:

1. Se cierren las Oficinas Administrativas dentro de la Unidad.
2. Se suspendan los cobros de las responsabilidades que se adjudican a la Hipotecaria hasta en tanto sean resueltos satisfactoriamente nuestros embargos.
3. Emitiéndonos en nuestra solicitud de Audiencia con usted y en la solución de nuestro Pliego Peticionario.

C. Presidente de la República:

El pueblo debe ser escuchado y sus problemas resueltos. Toco a poco venimos con nuestros problemas de una agravada así que se nos presta atención para resolverlos, es por eso que el desahucio y la desahucio no apodera de quien espera solución a sus justas demandas.

México, D.F. a 13 de Agosto de 1975

ASUNTO: Demanda de intervención ante los señores, Intendencia Judicial y arbitralidad de la A.H.M.

AL COMITÉ DIRECTIVO DEL FINANCIERO  
DE LA UNIDAD HABITACIONAL  
LOMAS DE PLATEROS MÉXICO  
1. A.H.M.  
P. N. O. S. N. O. S.

En su carácter de autoridades esta responsable de la situación que prevalece en la Unidad Habitacional Lomas de Plateros México - México, tendiendo a resolver después de agotar todas las instancias - ante la A.H.M. institución a la que fue delegada la relación directa con los conductores.

Debemos que muestra unida en una aplicación práctica de la política gubernamental para dotar de habitación a millones de población de bajos recursos, dentro de lo que se llama Vivienda de Interés Social se establece, la situación que vivimos dentro de la Unidad Habitacional, de ninguna manera ha resuelto nuestro problema de vivienda, antes bien se ha convertido en por sí misma para nosotros un problema, los embargos de esta Unidad Habitacional estamos profiriéndolos - Los conductores de esta Unidad Habitacional estamos profiriéndolos - las instancias por la actuación de la Asociación Hipotecaria Mexicana por:

1.- Demanda de la A.H.M. no ha sido autorizada legalmente - la A.H.M. que autoriza los embargos de este tipo de vivienda, es una institución que no tiene carácter legal que nos acredite como dueños del departamento que ocupamos.

2.- Hemos sufrido varias veces de cambios de la conformación por el reclutamiento de esa institución por la ley de embargos.

3.- La A.H.M. ha promovido con su ineficiencia un gran desahucio en el sector judicial de la Unidad no obstante que el Departamento del Distrito Federal cuenta con un control de fincas y registros públicos - en parte el mencionado por parte de embargos.

4.- Por ineficiencia de la A.H.M. se ha provocado el desahucio en las viviendas los embargos que se efectúan en los conductores.

5.- La A.H.M. no se ajusta a los tiempos contra los violencias - constantemente las oficinas administrativas y oficina de nuestro contrato de Promesa de compraventa de la Secretaría de Vivienda.

6.- La A.H.M. viola inclusive, las garantías individuales y derechos de los conductores sin la orden judicial correspondiente y desahucio de un hijo de un conductor y sin tener los registros de las, como en los casos del Sr. José J. de la Cruz y de la Srta. de los conductores de la U.H.

7.- La A.H.M. hace una indebida del arbitralidad - en tanto que el caso que no tiene arbitralidad judicial por haber sido de competencia en procedimientos de jurisdicción, ya que en tanto la tercera y la que los arbitrajes pueden hacer uso de la policía preventiva, pero en tanto que el arbitralidad.

8.- La A.H.M. no ha querido a un momento de salir de los edificios para dar de un caso de embargo.

9.- La A.H.M. tiene facultades legales con fines de lucro involucrando las áreas vitales de los conductores, ya que los conductores que deben ser un servicio para los conductores sin retribución alguna.

10.- la A.H.U. se abstiene de las acciones públicas necesarias para el cumplimiento de las obligaciones que las constituyentes son incapaces de cumplir por sí mismas.

Por lo que se abstiene de intervenir para que:

1.- Sea extendido el certificado de Viviré a quien no le ha terminado de pagar su cuota, con lo que se otorga en la categoría de Tercera del Certificado de Derechos de Suscripción de Vivienda y se entrega escritura o documento pertinente a quien haya terminado de pagar su cuota.

2.- Se recorte el certificado de la A.H.U. de suscribir todos los departamentos y los juzgados en tanto no se subscriba la cuota de 15 años sin el pago de intereses moratorios y con penalidades calculadas sobre esa cuota.

3.- Que sean subsanados los vicios de construcción existentes en edificios y departamentos, los cuales han sido como resultado que techos, pisos y paredes tengan fisuras y escarificaciones, filtraciones y roturas, drenajes obstruidos y fugas de gas, puertas mal instaladas y ventanas defectuosas.

4.- Que sea cubierto el déficit en el mantenimiento de la Unidad, ya que se evidencia y así lo hacen constar los vecinos, que a pesar de los distintos certificados de la Hipoteca por parte de Inverciones por este concepto, la Unidad se encuentra en un estado de conservación y limpieza deficiente que nos obliga llevar una vida digna al lado de nuestros familiares.

5.- Que se continúen dentro del Régimen de Propiedad en Condominio existente, las obras de lavado y drenaje que, aun dentro de los edificios no cuentan con este servicio indispensable, así como una unidad de recolección de basura, en la cual hay un contrato de la Cooperativa con el servicio de esta Unidad y todos los servicios a que está obligada.

6.- Que se nos entregue una copia del contrato del 20 de Julio de 1964 celebrado entre el Gobierno Federal y la A.H.U. en el que se establecen las obligaciones de Inverciones por parte de la Hipoteca del Gobierno Federal en el fideicomiso por parte de Inverciones, así como una copia de todas las cuentas bancarias por la A.H.U. relacionadas con este fideicomiso, en vista de que a la fecha no contamos dichos documentos.

Los Comités de esta Unidad Habitacional Lomas de Plateros Hic con solicitud su intervención para que dejen de lado que las instituciones públicas con el silencio y la arbitrariedad de la A.H.U.

Suscritos

COMITÉ DE LA ASAMBLA GENERAL

C.e.p. C. Secretario de Hacienda  
C.e.p. C. Presidente de la República.

Nota: Para cualquier notificación dirigirse a cualquiera de los abajo firmantes.

Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V.

INSTITUCIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y FIDUCIARIA

FUNDADA EN 1933  
MARCO DE LA REFORMA NO. 88  
MEXICO D. F.

13 de agosto de 1975.

SRAS. MA. DEL REFUGIO GONZALEZ TERRAZAS,  
MA. LUISA LOPEZ DE JIMENEZ,  
MA. DE LOS ANGELES ARTEAGA DE MADERO  
y demás firmantes del escrito de 13 de agosto de 1975  
Conjunto Urb. Mixcoac Lomas de Plateros I Etapa  
Presente.

Recibimos su escrito de esta fecha, dirigido al H. Comité Técnico de los Fideicomisos sobre Conjuntos Habitacionales, en el que demandan su intervención ante lo que ustedes consideran, injustificadamente a nuestro juicio, como abusos, intransigencias injustas y arbitrariedades de la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A.

Según lo expresamos a ustedes presentaremos dicho escrito al H. Comité Técnico mencionado en su próxima junta y, por escrito, daremos a conocer a ustedes el acuerdo que tome sobre el particular.

Atentamente

ASOCIACIÓN HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal.

*Richard Aguilar Ortiz*  
Richard Aguilar Ortiz

C.e.p. Sr. Lic. Patricio Ayala González.  
Dirección General de Crédito  
Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

*Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V.*

INSTITUCIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y FIDUCIARIA

FUNDADA EN 1922

PASEO DE LA REFORMA NO. 99

MÉXICO S. R. L.

10 de septiembre de 1975.

Señoras Ma. del Refugio González Terrazas,  
Ma. Luisa López de Juarez,  
Ma. de los Angeles Arriaga de Mackro y Gamás  
firmantes del escrito de 13 de agosto de 1975  
Conjunto Urbano Mixcoac Lomas de Materos I Etapa  
P r e s e n t e .

En junta del 9 del presente mes de septiembre presentamos al H. Comité Técnico de los Fideicomisos sobre Conjuntos Habitacionales el escrito del 13 de agosto último que nos entregaron en la misma fecha en el cual plantean ustedes diversas peticiones a dicho Comité Técnico.

En la junta antes mencionada el Comité Técnico acordó se informara a ustedes lo siguiente:

- a) Respecto a la petición para que se entreguen los certificados de vivienda, la Fiduciaria no está en aptitud legal de emitirlos por ahora, dado que las autoridades competentes no han otorgado la totalidad de las licencias y autorizaciones administrativas correspondientes. Concluídos los trámites en proceso, la Fiduciaria estará en condiciones de: i) protocolizar el acta de emisión de certificados de vivienda y hacer entrega de los mismos a los dueños de los departamentos, ii) entregar la correspondiente escritura a quien haya terminado de pagar su departamento.
- b) Por cuanto a su petición de que sean subsanados los vicios de construcción que afirman existen en los edificios, conforme al dictamen técnico del FOVI: i) las fisuras en muros y techos se ocasionan en movimientos telúricos que no pueden considerarse responsabilidad de los constructores, ii) las obstrucciones en los drenajes se debe a utilización indebida por parte de los usuarios; iii) la red general de gas no tiene fugas y las fugas en las redes en términos de los departamentos se deben al mal uso que de ellas hacen los inquilinos; iv) al hacerse la entrega de las habitaciones las puertas y ventanas se encontraban en perfecto estado; el mal uso posterior y la falta de mantenimiento por parte de los usuarios motiva que no funcionen correctamente.
- c) Por lo que se refiere a la petición de suspender los lanzamientos y los juicios en tanto no se redocumenten los adeudos, el Comité Técnico ratificó su acuerdo del 18 de marzo pasado -el cual dime a conocer a ustedes en escrito del 19 del mismo mes- en el sentido de que deben proseguirse los juicios ya entablados en contra de los deudores morosos que no se acogieron al beneficio

*Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V.*

INSTITUCIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO Y FIDUCIARIA

FUNDADA EN 1922

PASEO DE LA REFORMA NO. 99

MÉXICO S. R. L.

- 2 -

de los convenios dentro del plazo -30 de abril último- que con carácter de fin prorrogable tuvo a bien señalar el propio Comité Técnico.

- d) Por cuanto a la petición de que sea cubierto el déficit en el mantenimiento de la unidad habitacional, no existe fundamento legal ni lógico para exigir que la Fiduciaria cubra los déficits que arroja el mantenimiento de la unidad. Por lo tanto, todos los gastos originados por la administración, mantenimiento y limpieza del conjunto, deberán ser asumidos por las cuotas correspondientes a cargo de los habitantes que reciben los beneficios de estos servicios.
- e) En relación a la petición de que se construyan locales de lavado y secado de ropa, una escuela secundaria y una guardería, con fecha 15 de mayo de 1974 se transmitió la petición al Departamento del Distrito Federal, a la Secretaría de Educación Pública y al Instituto Mexicano del Seguro Social, en virtud de las atribuciones que corresponden a las Dependencias del Ejecutivo antes mencionadas.
- f) Por lo que atañe a la petición para que se facilite a ustedes una copia del contrato de Fideicomiso del 20 de junio de 1964, el Comité Técnico ratificó que los colonos construyan una agrupación inmobiliaria y que acrediten su constitución y personalidad legal ante la Fiduciaria a fin de atenderlos en su petición.

Damos cumplimiento al acuerdo del Comité Técnico antes mencionado, al comunicar a ustedes lo anterior.

Atentamente

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S. A. DE C. V.  
Fiduciaria del Gobierno Federal

C. e. p. Secretaría de Hacienda y Crédito Público,  
Dirección General de Crédito,  
A/c. - Sr. Lic. Patricio Ayala González.

México D.F. a 10 de enero de 1976

AL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO  
A LAS AUTORIDADES GOBIERNATIVAS  
P R E S E N T E S

Arbitraria y unilateralmente y sin justificación alguna, la Asociación Hipotecaria Mexicana, adscrita a la Unidad Habitacional "MILCOAG-LAZOS DE PLATA", ha aumentado en un 100% las cuotas de mantenimiento a partir del 10 de Enero de 1976. Admite la misma Asociación Hipotecaria Mexicana pretando modificar a nuestras espaldas las condiciones de contratación en el suministro de gas doméstico.

La Asamblea de Condóminos, de fecha 18 de enero de 1976 ha decidido:

1.-Denunciar ante ustedes estos actos fuera de Ley, de la Asociación Hipotecaria Mexicana.

2.-Rechazar todo:

a) El aumento en las cuotas de mantenimiento

como:

b) Las nuevas condiciones de contratación de gas doméstico.

3.-REMANDAR de ustedes, en virtud convocar a una Asamblea General en virtud de la Ley de Condominio vigente en caso de que juzgamos necesario cambiar las condiciones contractuales ya establecidas.

4.-REMANDAR la solución a nuestro Pliego Petitorio en todo sus puntos que con fecha 13 de agosto de 1975 fue presentado a su consideración, por no ser satisfactoria la respuesta que al referido Pliego recibimos por conducto de la Asociación Hipotecaria Mexicana el 10 de septiembre de 1975.

5.-REMANDAR que en el futuro las respuestas de ese Comité Técnico sean firmadas por todos sus componentes y no sólo por uno de ellos.

6.-REMANDAR que cesen las violaciones sistémicas a nuestros derechos, ajustándose nuestras relaciones al orden jurídico vigente y aplicándose ustedes una política para nosotros sobre la base de que somos sujetos dentro del Interán Social de la vivienda, y de ninguna manera criminales, sucesos o violadores de la justicia; en la medida que somos individualmente la parte débil de una organización con una situación con todas las ventajas materiales, jurídicas y económicas posibles.

FINAN por la Asamblea General de Condóminos y Habitantes de la Unidad que lo ratifican:

En copia para su intervención:  
Al C. Presidente de la República  
Al C. Srto. de Hacienda y Crédito Público  
en su carácter de autoridad.  
A la Comisión Nacional Bancaria.

7.1.5 DOCUMENTOS DEL PRIMER  
CONGRESO DE MOVIMIENTOS  
POPULARES.

## ENCUENTRO DE MOVIMIENTOS POPULARES

Habitantes de las colonias firmantes, que en este momento desearían llevar a cabo luchas independientes para resolver los problemas que nos aquejan y que también sufre la mayor parte del pueblo trabajador,

### I N V I T A M O S

a un ENCUENTRO de Movimientos Populares para intercambiar experiencias de lucha, puntos de programa y métodos de organización.

Sabemos: Que mucho nos falta por aprender y que nuestros movimientos actuales solo pueden obtener pequeños logros.

Que solos es imposible buscar soluciones justas de fondo para el pueblo.

Que las soluciones justas que nosotros proponemos son negadas por autoridades corruptas que sirven a los grandes bancos y por quienes hacen negocio con nuestras necesidades.

Entendemos que el pueblo que lucha debe hacerlo unido.

Por eso queremos trabajar para lograr una organización o coalición de diferentes movimientos populares bajo un solo programa y a través de movilizaciones conjuntas.

Parte de los problemas que nos aquejan son:

VIVIENDA	BAJOS SALARIOS	EDUCACION DEFICIENTE
CAPACIDAD	FALTA DE SERVICIOS PUBLICOS	TRANSPORTE CARO Y ESCASO
	FALTA DE LIBERTADES DEMOCRATICAS	

Dichos puntos serán la base de la discusión del Encuentro y sobre los cuales invitamos a exponer y defender sus puntos de vista.

### COMPAÑEROS INTEGRANTES DE MOVIMIENTOS POPULARES:

La crisis y decadencia que sobre la sociedad en que vivimos afecta cada vez más al pueblo trabajador. La responsabilidad nuestra luchar por crear una sociedad más justa sin explotadores ni explotados. Para la base de ese cambio se finca sobre la organización y lucha del Pueblo Trabajador.

### POR EL TRIUNFO DEL PUEBLO

¡ ALTO A LA CORRUPCIÓN !

¡ CLERICALIZACIÓN DE FUNCIONES Y AUMENTO REAL Y GENERAL DE SALARIOS !

¡¡ ALTO A LA EXPLOTACIÓN DE OBREROS Y CAMPESINOS !!

Col. Granjas Valle de Guadalupe  
Col. Cerro del Judío  
Col. Popular  
Comité de Colonias de San Agustín  
Comité de Defensores de la Unidad Lomas de Plateros  
Col. Las Margaritas  
Col. Hacienda de Santa Fe  
Col. San José de los Llanos

## CRISIS DE VIVIENDA.

A LA OPINION PUBLICA

A LA PRENSA NACIONAL

A TODOS LOS COMPAÑEROS CON PROBLEMAS DE VIVIENDA

El problema de la vivienda en México, lo han tratado de resolver las autoridades con diversas soluciones; dichas soluciones hasta el momento no han dado resultado por los malos manejos de las instituciones encargadas de llevarlos a cabo ya que actúan solamente en favor de sus intereses, agravando cada día más los problemas económicos y sociales que sufrimos las personas de bajos recursos económicos.

Esto mismo nos ha llevado a exigir que dichas soluciones se cumplan tal como se nos prometió, exigiendo asimismo un alto a los negocios que la autoridades y particulares han venido haciendo con nuestras necesidades.

y ante la incapacidad demostrada por las autoridades menores para resolver los problemas por nosotros planteados, las tres colonias aquí reunidas exigimos se nos conceda la Audiencia prometida con el Presidente de la República, a la mayor brevedad posible, pues consideramos que es la única forma de lograr soluciones reales a nuestras urgentes demandas. También ratificamos que no cedaremos, pues nuestras peticiones son justas y hacemos lo necesario por conseguirlas.

UNIDAD HABITACIONAL LOMAS DE PLATEROS MICHOAC  
la ETAPA.

UNIDAD HABITACIONAL MICHOAC TLAHUACALCO

VECINOS DE SAN HERNANDE COATEPEC.

México, D.F., a 15 de Agosto de 1974.

**7.1.6 VOLANTES Y BOLETINES DE PRENSA  
(PERIODO DIC. 1973 - ENERO 1976)**



## A 10 años de construida la unidad de Lomas de Plateros existe ilegalmente

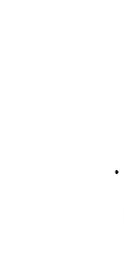
Carlos Duayne

Al cumplir diez años de su construcción, la Unidad de Lomas de Plateros sigue siendo una gran mancha blanca en el mapa de la legalidad inmobiliaria de la ciudad de México. Aunque que el Estado de México se ha comprometido a regular la situación de esta zona, hasta ahora no se ha avanzado más allá de la promesa. Los propietarios de las parcelas que conforman esta zona, que cubren una gran extensión de terreno en las lomas de Plateros, siguen sin tener un título legal que les permita disponer libremente de sus propiedades. Esto ha generado un mercado negro de compraventa de terrenos que ha crecido considerablemente en los últimos años.

El problema de la Unidad de Lomas de Plateros es un ejemplo de la falta de voluntad política para resolver los problemas de tenencia de la tierra en México. Aunque que el Estado de México se ha comprometido a regular la situación de esta zona, hasta ahora no se ha avanzado más allá de la promesa. Los propietarios de las parcelas que conforman esta zona, que cubren una gran extensión de terreno en las lomas de Plateros, siguen sin tener un título legal que les permita disponer libremente de sus propiedades. Esto ha generado un mercado negro de compraventa de terrenos que ha crecido considerablemente en los últimos años.

El Estado de México ha manifestado su voluntad de regular la situación de esta zona, pero no ha cumplido con sus obligaciones. Aunque que el Estado de México se ha comprometido a regular la situación de esta zona, hasta ahora no se ha avanzado más allá de la promesa. Los propietarios de las parcelas que conforman esta zona, que cubren una gran extensión de terreno en las lomas de Plateros, siguen sin tener un título legal que les permita disponer libremente de sus propiedades. Esto ha generado un mercado negro de compraventa de terrenos que ha crecido considerablemente en los últimos años.

El Estado de México ha manifestado su voluntad de regular la situación de esta zona, pero no ha cumplido con sus obligaciones. Aunque que el Estado de México se ha comprometido a regular la situación de esta zona, hasta ahora no se ha avanzado más allá de la promesa. Los propietarios de las parcelas que conforman esta zona, que cubren una gran extensión de terreno en las lomas de Plateros, siguen sin tener un título legal que les permita disponer libremente de sus propiedades. Esto ha generado un mercado negro de compraventa de terrenos que ha crecido considerablemente en los últimos años.

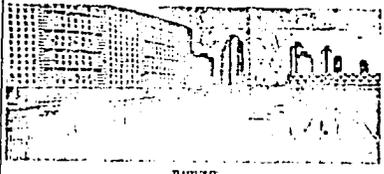


NO COMPARAN PARA SIEMPRE, SOLO PARA 99 AÑOS

## Remediarán la Infamia

CONFIANZA EN QUE EL PRESENTE CORREGIRÁ AL PASADO

Por GABRIEL DEL RÍO



El Estado de México se ha comprometido a regular la situación de esta zona, pero no ha cumplido con sus obligaciones. Aunque que el Estado de México se ha comprometido a regular la situación de esta zona, hasta ahora no se ha avanzado más allá de la promesa. Los propietarios de las parcelas que conforman esta zona, que cubren una gran extensión de terreno en las lomas de Plateros, siguen sin tener un título legal que les permita disponer libremente de sus propiedades. Esto ha generado un mercado negro de compraventa de terrenos que ha crecido considerablemente en los últimos años.

El Estado de México se ha comprometido a regular la situación de esta zona, pero no ha cumplido con sus obligaciones. Aunque que el Estado de México se ha comprometido a regular la situación de esta zona, hasta ahora no se ha avanzado más allá de la promesa. Los propietarios de las parcelas que conforman esta zona, que cubren una gran extensión de terreno en las lomas de Plateros, siguen sin tener un título legal que les permita disponer libremente de sus propiedades. Esto ha generado un mercado negro de compraventa de terrenos que ha crecido considerablemente en los últimos años.

El Estado de México se ha comprometido a regular la situación de esta zona, pero no ha cumplido con sus obligaciones. Aunque que el Estado de México se ha comprometido a regular la situación de esta zona, hasta ahora no se ha avanzado más allá de la promesa. Los propietarios de las parcelas que conforman esta zona, que cubren una gran extensión de terreno en las lomas de Plateros, siguen sin tener un título legal que les permita disponer libremente de sus propiedades. Esto ha generado un mercado negro de compraventa de terrenos que ha crecido considerablemente en los últimos años.

El Estado de México se ha comprometido a regular la situación de esta zona, pero no ha cumplido con sus obligaciones. Aunque que el Estado de México se ha comprometido a regular la situación de esta zona, hasta ahora no se ha avanzado más allá de la promesa. Los propietarios de las parcelas que conforman esta zona, que cubren una gran extensión de terreno en las lomas de Plateros, siguen sin tener un título legal que les permita disponer libremente de sus propiedades. Esto ha generado un mercado negro de compraventa de terrenos que ha crecido considerablemente en los últimos años.

El Estado de México se ha comprometido a regular la situación de esta zona, pero no ha cumplido con sus obligaciones. Aunque que el Estado de México se ha comprometido a regular la situación de esta zona, hasta ahora no se ha avanzado más allá de la promesa. Los propietarios de las parcelas que conforman esta zona, que cubren una gran extensión de terreno en las lomas de Plateros, siguen sin tener un título legal que les permita disponer libremente de sus propiedades. Esto ha generado un mercado negro de compraventa de terrenos que ha crecido considerablemente en los últimos años.

Y ahora que se va a hacer la ley...  
El Estado de México se ha comprometido a regular la situación de esta zona, pero no ha cumplido con sus obligaciones. Aunque que el Estado de México se ha comprometido a regular la situación de esta zona, hasta ahora no se ha avanzado más allá de la promesa. Los propietarios de las parcelas que conforman esta zona, que cubren una gran extensión de terreno en las lomas de Plateros, siguen sin tener un título legal que les permita disponer libremente de sus propiedades. Esto ha generado un mercado negro de compraventa de terrenos que ha crecido considerablemente en los últimos años.

CONSEJO DE DELEGADOS DE DEFENSA  
UNIDAD HABITACIONAL LOMAS DE PLATEROS  
MIXCOAC, HERR. ETAPA.

BOLETIN DE PLENARIA

Sábado 23 de marzo de 1974

LA OPINION PUBLICA

LOS SOCIOSES PSICOTICISTAS

Los Condamados de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros queremos hacer del conocimiento público la situación en que nos encontramos y que tiende a hacerse cada día más crítica, por la inseguridad, deficiente mantenimiento, vicios de construcción y un gran incumplimiento de sus obligaciones establecidas en las leyes de parte de las autoridades administrativas lo que ha provocado una gran cantidad de adicciones en las mensualidades por nuestra parte.

La Asociación Habitacional Mexicana es la empresa pública que tiene a su cargo esta unidad habitacional Lomas de Plateros con la que tiene ya seis años y medio de operar pero hasta el momento aún no tiene regularizada la Unidad bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, aún no le autorizan al menos de las autoridades y aún carecemos del Certificado de Vivienda correspondiente.

La A.H.M. es la responsable de la administración y el mantenimiento, ya que hasta ahora viene operando a través de un acuerdo por la unidad nos encargan los edificios y auditorías, difuntos y en general todos los servicios que se encuentran en un estado desastroso, que no existe lugares adecuados para lavar y cocinar ropa, que hacen falta secadoras, guarderías públicas, centros oficiales para jóvenes, un centro comercial y en general los servicios públicos necesarios para una de 30,000 personas que poblamos la Unidad.

Los edificios, la mayoría recientemente realizados, hemos determinado que para la A.H.M. que resuelve estos problemas, por lo que entregamos un Pliego de Demandas el pasado 7 de febrero basándonos en la Ley de Contratación, Reglamento de Contratos, Normación Bancaria y otras leyes y disposiciones aplicables. Dicho documento nos fue contestado en febrero por Unidad vaga y sus resoluciones surtieron de los problemas planteados, por lo que decidimos acudir a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el fin de exigir la solución urgente de nuestros problemas, habiendo antes que sería de todos estos asuntos al Sr. Presidente de la República.

La A.H.M. renegó en diciembre del año pasado a la primera asamblea de condominio con el fin de transferirnos la administración del mantenimiento, pero en nuestras asambleas posteriores nos hemos manifestado en el sentido de que antes de recibir la administración deben ser resueltos los problemas de mantenimiento porque estamos en peligro de recibir la Unidad en pésimas condiciones, cosa que provocaría un gasto muy grande para nosotros. Por su parte, la A.H.M. dice que gasta \$5,252,608.15 en administración y mantenimiento, pero la mayor parte de la Unidad carece de todo como es evidente para todos y por esto en nuestras asambleas nos hemos manifestado por que la administración nos sea transmitida sin dudas.

(sigue a la vuelta)

Muchos condáminos tenemos que la administración sea entregada a algún pequeño grupo corrupto que quiera traficar con nuestros intereses por encima de las decisiones de una Asamblea General, por lo que exigimos ser oído el procedimiento de las Asambleas Generales y que estas sean convocadas públicamente, pues en ellas determinaremos la mejor forma de resolver estos problemas.

Un problema muy grande es el de los adeudos en las mensualidades. Dicho problema se originó desde el momento mismo en que contratamos la compra de nuestros departamentos en esta Unidad, catalogada entre las de interés nacional y que supuestamente fue construida para beneficiar a las que disponemos de escasos recursos económicos, ya que desde entonces nos fueron impuestas condiciones de pago altísimas, violando la A.H.M. el Acuerdo de Hacienda que para este tipo de Unidades limita la máxima renta a \$350.00 mensuales así como un interés máximo del 7% anual sobre saldos insolutos.

Este problema se ha venido agravando con la firma de convenios individuales para el pago de adeudos, porque estos convenios consisten en el pago de varias mensualidades juntas (cerca de \$3,000 a \$4,000 mensuales más intereses) y son imposibles de pagar por nosotros, por lo que estamos luchando por un convenio justo para el pago de las mensualidades y de los adeudos que consista efectivamente en el pago de una renta fija no mayor que la mensualidad contratada hasta el pago total del precio de los departamentos.

Socios Periodistas

Unidad y la Opinión Pública están enterados de los problemas suscitados en otras Unidades Habitacionales. Nosotros esperamos que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público participe en la solución de nuestros problemas, así como nosotros, condáminos estamos decididos a resolverlos.

Ciudad

LA COMISION COORDINADORA DEL  
CONSEJO DE DELEGADOS DE DEFENSA

Se anexa copia del Pliego de  
demandas presentado a la Sra.  
de Hacienda y C.P.

A LA COMISIÓN FISCAL

A LA COMISIÓN MUNICIPAL

A LOS COMITÉES COMUNALES

Los habitantes de la Unidad Habitacional Leroux de Plateros hemos cooperado, dispuestos a vivir en ella. Tuvimos en dicha Unidad, que compramos estos conjuntos no es la solución correcta al problema de la vivienda, que como todos sabemos es de carácter nacional y que día a día se agrava en lugar de solución.

Estos conjuntos se han convertido en objeto de lucro para Compañías y constructoras que arreban sus condiciones y despojan al comprador de sus derechos.

De nuestro cargo, desde el momento en que la Unidad pasó a manos de la Asociación Hipotecaria Mexicana, disminuyeron y casi desaparecieron los servicios de mantenimiento y conservación hasta el momento la Hipotecaria no ha legitimado la propiedad y por lo tanto no nos ha entregado los certificados de vivienda y terrenos para construir departamentos, olvidando su promesa de construir servicios públicos primarios e indispensables de los cuales carecemos.

En relación con el mantenimiento, conservación y vigilancia de la Unidad, la Hipotecaria tiene actualmente dos clases de déficits que se refieren al mantenimiento, porque la Unidad se encuentra en un estado de abandono y otro en dinero, por falta de suministro de pesos suales. Si realmente se invirtiera la cantidad suficiente (más de 5 millones de pesos suales) la situación de la Unidad sería diferente.

La Hipotecaria utiliza el personal de vigilancia como guardia al servicio de la empresa, cuando su obligación sería custodiar y hacer respetar los derechos del condómino, porque su sueldo es cuota del condómino. Esto ha ocasionado que los condóminos no tengamos una verdadera protección — que en todo caso es obligación de las autoridades competentes, ya que la Constitución Política de la República, prohíbe esta clase de grupos policíacos privados.

En lo relativo a la construcción y administración de la Unidad existen negligencias, filtraciones, fuga de gas y agua que deben ser reparados por la Hipotecaria de acuerdo a la Ley de Condominios.

En nuestros edificios no existen lugares para lavado y recolección de ropa, faltan escuelas, un centro cívico, y un local para nuestro cooperativo.

Uno de nuestros problemas más graves, es el ocasionado por la Hipotecaria, y el sobreprecio cada día más grave con los adueños, ya que la Hipotecaria es responsable por un mala administración, porque durante mucho tiempo la compra de nuestros no podemos pagar los pases por no existir documentación. Pero una vez que iniciamos los cobros exigimos cantidades globales irrealizables de pagar por la mayor parte de nosotros. Por otra parte el embargamiento, que es otro por todos, nos obliga a gastar principalmente en alimentos y medicinas, así como a resolver problemas personales críticos del momento los cuales hacen que se interrumpa la regularidad en los pagos. Cuando hemos demandado

de la Hipotecaria un convenio general de pago justo, ella ha respondido con una campaña masiva de incumplimientos ilegales, violando en primer instancia el artículo 40 de la Ley de Justicia Arbitral y todo esto por un intento de reducir los departamentos y venderlos a mejor precio.

Por lo anterior estamos demandando la intervención presidencial para lograr una solución justa para nosotros en relación a todos los problemas citados, ya que hemos acudido ante las autoridades mexicanas y no hemos visto dignificación alguna para intervenir a nuestro favor. Ante todo, por su proceder injusto que defienda a la Financiera, y si atendieran sus exigencias veríamos que se cambiaría en cada nuestra situación.

Hacemos saber también, que circunstancialmente nos hemos encontrado con los condóminos de la Unidad Nacional Habitacional y los asociados de Don Damián Ocotepco, con quienes debemos de continuar uniéndonos estrechamente para resolver nuestros problemas en conjunto.

AGRADECIMIENTOS

Consejo de Reforma de la Unidad Habitacional  
Leroux de Plateros, Mixcoac, Primera Etapa.

COMITÉ DE FIDUCIARIA Y CONDOMINIO  
DE LA UNIDAD HABITACIONAL MIXCOAC

LEYAS DE PLATEROS

COMITÉ FIDUCIARIO DE FIDUCIA

A LA COMISIÓN PÚBLICA  
A LA JUNTA NACIONAL  
A LOS COMITÉES DE FIDUCIARIOS:

El problema de la vivienda ha hecho crisis en nuestro país y especialmente en esta ciudad de más de 10 millones de habitantes. Hoy con día aparecen en la prensa las noticias acerca de la angustiosa situación de amplias capas de población que al buscar solución a su urgente y elemental derecho de contar con una vivienda digna sólo se encuentran con la voracidad de un puñado de gentes que lucran y se enriquecen con lo que para ellos es el gran negocio de maliciar vidas, violando multitud de leyes y reglamentos y poniéndolas a la venta a precios inabarcables para los supuestos beneficiarios que somos la inmensa mayoría del pueblo.

Los habitantes de la Unidad Habitacional Mixcoac-Lomas de Plateros quedamos atrapados en este grave conflicto ya que en nuestro caso los banqueros de la Hipotecaria son los responsables de dar cumplimiento a la idea original del fideicomiso de construir una unidad habitacional de interés social y utilidad pública para ayudar a solucionar el grave problema de la vivienda, sin embargo una gran parte de los banqueros han venido violando sistemáticamente la ley de Condominios, el Contrato de Cruceros, Contrato de Promesa de Inscripción de Certificado de Vivienda, Reglamento de Construcciones etc.

Como que la Unidad para a manos de la Hipotecaria, los servicios de mantenimiento y construcción en esta colonia se realizan en la unidad en un estado de abandono hasta el extremo la Hipotecaria no ha legalizado debidamente la propiedad pública ni siquiera tiene aprobados por las autoridades locales planes generales y particulares de las edificaciones y departamentos por lo tanto después de siete años de haber iniciado la venta de departamentos sólo se ha constituido el registro de propiedad en condominio y mientras tanto la Hipotecaria continúa ocupando las áreas para construir departamentos olvidando su promesa de construir viviendas públicas económicas e indispensables de los cuales se necesitan.

Por lo mismo la Hipotecaria no nos ha entregado el Certificado de Vivienda que al acuerdo al Contrato debería habernos entregado a los tres meses de la venta de cada departamento. Nicho documento es el único que nos puede asegurar la futura propiedad de nuestros departamentos.

En relación al mantenimiento, conservación y vigilancia de la unidad, la Hipotecaria tiene una oficina de oficinas que se refiere al mantenimiento porque la Unidad es una zona de oficinas; uno se refiere al mantenimiento porque la Unidad de zonas comerciales. El resultado es un desperdicio de la cantidad declarada de \$ 5 millones de pesos anuales. La situación de la unidad no presentaría problemas con varios departamentos en banqueros y nidios de ratas y cucarachas, puzallos y terrenos convertidos en hoyanones polvorientos, edificios ninguno de los cuales ha sido repintado ni una sola vez, etc. Por eso sí, la Hipotecaria quiere millones de pesos anuales de nuestros cuotas en la contratación de personal para el servicio de la empresa, cuando su obligación debería ser respetar y hacer respetar los derechos del condómino porque su sueldo es cuota del condómino.

En la actualidad y a causa de la mala administración y construcción de la unidad existen arrendamientos, filtraciones y fugas de gas y agua que deben ser reparados por la Hipotecaria de acuerdo a la ley de Condominios. En muchos edificios no existen lugares de lavado y secado de ropa, faltan cocinas un centro cívico y un local para nuestra cooperativa.

UNO DE LOS PROBLEMAS MAS GRAVES, es el ocasionado por la Hipotecaria y por el empobrecimiento cada día más grave: son los adeudos de \$ 10 del 80% de los habitantes de la unidad, de lo cual la Hipotecaria es responsable por su mala administración, porque durante mucho tiempo la mayoría de nosotros no podemos ejecutar los pagos por no existir documentación. Por otra parte, el empobrecimiento que es claro para todos, nos obliga a gastar prioritariamente en alimentos y medicinas, así como resolver problemas y problemas críticos del presente, lo cual hace que se interrumpa la regularidad en los pagos.

Para recuperar nuestra ganancia la Hipotecaria decidió cobrar a como diera lugar celebrando verdaderos congresos de pago ilegales que consistían en el pago de varias mensualidades juntas (cerca de 4000, a 5,000 pesos) imposibles de pagar por nosotros, o bien mediante el envío de cobradores que sometieron a base de exigencias y realizaron atacos al no dar recibos y llevarse el los de pesos de los condóminos.

Cuando hemos demandado de la Hipotecaria un convenio de pago justo, nos ha respondido con una campaña masiva de lanzamientos ilegales, violando en primera instancia nuestro derecho a juicio arbitral y todo esto por su afán de recobrar los departamentos y venderlos a mejor precio.

Ante esto los condóminos ya hemos dado una respuesta definitiva: hemos decidido evitar ser lanzados de nuestros departamentos y hemos decretado la suspensión total de los pagos a la Hipotecaria hasta la solución de nuestros problemas.

Ultimamente, la Hipotecaria ha tratado de utilizar otras armas en contra nuestra como son la de utilizar equívocos para desviar nuestra lucha y ofrecer engañosamente convenio de pago que constituyen una verdadera trampa para desorganizar tarde o temprano nuestros departamentos, ya que dichos convenios no consideran el decremento total de los juicios y demandas en contra nuestra por parte de la Hipotecaria. Nuestras autoridades han rechazado una y otra vez dichos engaños y han ratificado su decisión de profundizar y ampliar cada vez más la suspensión de pagos para obligar a la Hipotecaria a recibirlos y a cancelar sus otras justas demandas.

Así mismo hemos venido demandando la intervención presidencial para forjar una solución justa para nosotros en relación a los problemas citados, ya que hemos acudido ante las autoridades federales y no hemos visto disposición a al menos para intervenir en nuestro favor; aunque bien, por su proceder preciso que depende de la Hipotecaria y al beneficiarios su cooperación y fines que no cambiaría en nada nuestra situación.

Por esto amonestamos también a nuestra decisión de permanecer al frente en —  
unión de otras unidades y colonias para demandar unidos la intervención —  
presidencial para la solución definitiva de nuestros graves problemas de vivienda.

SOPORTE MEDICO LEGAL:

Unidos y la opinión pública están enterados de los problemas causados por los señores banqueros de la Asociación Hipotecaria Mexicana S.A. y esperamos que al darse estos nuevamente a la publicidad, las autoridades y la Hipotecaria enfrenten su solución definitiva. Por nuestra parte, los condóminos estamos decididos a resolverlos.

FUELOS GRACIAS

Fecha 5 de abril de 1975

COMITÉ DE FIDUCIARIA Y LOS COMITÉES  
DE LA UNIDAD MIXCOAC-LOMAS DE PLATEROS.

# 3ERA CONVOCATORIA DE LA HIPOTECARIA A LOS CONDOMINIOS LISTOS A RESPONDER!!



Faltan solo unos días (7 de septiembre) para que se realice la asamblea convocada por la Hipotecaria para la entrega del mantenimiento a los condominios y la importancia de esta asamblea radica en que se jugará a más largo que el presente y el futuro de nuestras viviendas.

## ¿QUIÉN ADMINISTRARÁ EL MANTENIMIENTO? ¿BAJO QUÉ CONDICIONES?

Tales preguntas representan parte de los problemas que nos han mantenido bajo una lucha permanente que abarcará ya más de siete meses.

La Hipotecaria nos presiona para que recibamos cuanto antes la administración de nuestros edificios en la ley, pero ella misma ha violado sistemáticamente la Ley de Condominios y el Contrato de Promesa de Suscripción de Certificados de Vivienda, ya que a siete años de iniciada la venta de departamentos no ha regularizado la Unidad bajo el régimen de condominio, no ha entregado los certificados de vivienda, ni su responsabilidad ante los graves vicios de construcción existentes en los edificios y en las instalaciones de gas y agua y mantiene la Unidad en un estado de abandono y conservación desastroso.

## ¿ES CONVENIENTE PARA NOSOTROS RECIBIR LA ADMINISTRACIÓN DEL MANTENIMIENTO EN ESTAS CONDICIONES?

Esta pregunta ha sido discutida una y otra vez en nuestras asambleas generales y de ellas ha surgido una sola respuesta:

NO RECIBIR EL MANTENIMIENTO SIEMPRE LA HIPOTECARIA NO CUMPLA SUS OBLIGACIONES, PORQUE AL DÍA LA UNIDAD, MUESTRE UNA ADMINISTRACIÓN SANABRA Y PERMITA COMPROBAR PREVIAMENTE TODO ESTO A LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.

Para poder lograr el cabal cumplimiento de nuestros acuerdos de asambleas es preciso ESTAR PRESENTE EN LA ASAMBLEA CONVOCADA POR LA HIPOTECARIA - PARA EL PRÓXIMO 7 DE SEPTIEMBRE, NO CEDAER A NADIE NI A NINGUN GRUPO DE TERCEROS Y DEFENDER PERSONALMENTE NUESTRAS VIVIENDAS.

¡TU PRESENCIA Y TU ACCIÓN IMPULSAN LA LUCHA DE TODOS!

¡SÓLO UNIDOS VENCEREMOS!  
CONSEJO DE DEFENSA



# ¡LA LUCHA SIGUE! NUESTRO PLIEGO AL PRESIDENTE

A TODOS LOS LLETEROS DE CUERO

A TODOS LOS COOPERATIVISTAS

A LOS VECINOS QUE ALIEMAN

A TODOS LOS HABITANTES DE LA UNIDAD MIXTAC LOMAS DE PLATEROS, 1A. ETAPA

A sus meses de la primera convocatoria de la Hipotecaria para entregar la administración del mantenimiento, los condóminos de esta Unidad hemos adquirido una visión clara de los problemas que nos rodean. Hemos podido desembarcarnos a los ruegos ofreciéndonos una vivienda, nos han enterado de la incertidumbre y desconfianza y hemos podido darnos cuenta que nadie hará por nosotros lo que no haga nuestra organización y nuestra unidad en la lucha.

Hay entonces bien que la Hipotecaria no está dispuesta a concedernos gratuitamente nada que atente contra sus desmedidos intereses de lucro y que la Secretaría de Hacienda y C.F. no presta atención siquiera a nuestra demanda que con de su competencia.

Pero hemos constatado también, que nuestra acción decidida ha impedido que se entregue el mantenimiento en el estado desastroso en que se encuentra a un pequeño grupo ocurrido a cambio de la asamblea y también hemos podido iniciar la defensa legal de nuestros derechos ante la campaña menuda de desconfianza y lanzamientos difusos que nos han estado la Hipotecaria.

El empuje de nuestra lucha ha llegado ya a la opinión pública a través de dos conferencias de prensa y hemos logrado consolidar la solidaridad de nuestros compañeros de la Unidad Tlatelolco, quienes han decidido escribir a nuestro lado con sus propios denuncias que son similares a las nuestras.

Sin embargo, nuestro esfuerzo no puede seguir tocando las puertas estériles de las autoridades señores. Después de seis meses de la lucha, hemos conseguido que sólo el Poder Ejecutivo Federal pueda resolver a fondo nuestros problemas, pues después de la última asamblea del 16 de junio pasado convocada por la Hipotecaria para entregarnos el mantenimiento, en que sus representantes ni siquiera aceptaron creditariamente a los condóminos, nuestra indignación hizo que emergiera con más fuerza nuestra única alternativa en estos momentos: LLEVAMOS NUESTRO PLIEGO PETITORIO ANTE EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA.

¡MÉFELATE COMPANERO! ¡LA CITA ES EN EL ZOGALO PRIMER A PALACIO NACIONAL EL PRÓXIMO VIERNES 8 DE JULIO A LAS 10 DE LA MAÑANA! ¡ESTARÁN PRESENTES LOS COMPAÑEROS DE TLATELOLCO!

¡NI UN PASO ATRÁS EN NUESTRA LUCHA!  
¡SÓLO UNIDOS VENCEREMOS!



Comisión Coordinadora del  
CONSEJO DE DEFENSA

COMPAÑERO:

en la conferencia de prensa que tuvimos el pasado sábado 23 se dieron a conocer nuestros problemas más urgentes.

**Hipotecaria Acusada de no Regularizar 'Lomas de Platoros'**

**Representantes de 3000 Propietarios Denuncian Anomalías**

El representante de los más de 3000 propietarios de la hipotecaria "Lomas de Platoros" denunció ayer a la Asamblea Hipotecaria que no regulariza el pago de los créditos y que no garantiza el pago de los créditos.

Roberto L. Camacho, Gerente General de la Hipotecaria, dijo que la Hipotecaria no garantiza el pago de los créditos y que no regulariza el pago de los créditos.

**compañero:**  
enterate del desplegado y asiste a la Asamblea proximo Domingo 31

**Serio Problema en "Lomas de Platoros" son los Muchos Adeudos de Rentas**

El problema principal de los condonados de la Unidad Lomas de Platoros, son los adeudos de rentas, ya que casi el 80 por ciento de ellos están retrasados en sus pagos. La cuota mensual de esto es el diez por ciento de la renta que se ha cobrado por el uso de las unidades, dando origen a que sea muy difícil cubrir sus obligaciones.

Lo anterior fue dado a conocer a EL UNIVERSAL por miembros del Consejo de Delegados de la Defensa de los Condonados de la ciudad unidad habitacional, que dijeron también que su trabajo es dar a conocer a los condonados el pago que debe la unidad, para que estos de inmediato se regularicen.

Una de las autoridades de la Hipotecaria alegando que se retrasa en el pago del problema principal de la unidad, que consiste en los adeudos de rentas, es el representante de los condonados, quien dijo que la Hipotecaria no garantiza el pago de los créditos y que no regulariza el pago de los créditos.

El acuerdo de Hacienda que regula las hipotecarias en las poblaciones populares, dice muy claramente en su Artículo 10, que las rentas en este tipo de condominios nunca podrán ser superiores a 150 pesos mensuales, ni los intereses sobre el monto total serán superiores al diez por ciento anual sobre el monto de los adeudos.

En el momento de la denuncia, se ha iniciado un proceso de regularización de los adeudos de rentas, pero se espera que en el mes de mayo se haya regularizado el pago de los créditos.

Al respecto los condonados en su parte, la ASH ha hecho un llamado a los propietarios para que regularicen el pago de los créditos y que no permitan que la Hipotecaria se retrase en el pago de los créditos.

EXCELSIOR 15A Domingo 31 de Marzo, 1974

**SOLO UNIDOS LOGRAREMOS SOLUCION DE NUESTROS PROBLEMAS**

**¡¡POR UN CONVENIO JUSTO PARA EL PAGO DE NUESTROS ADEUDOS!!**  
- ASAMBLEA PROXIMO DOMINGO 31 -

Excelesior 15A Domingo 31 de Marzo de 1974

**¡¡no al alza de los créditos!!**  
de mantenimiento  
**¡¡por un convenio justo para el pago de los adeudos!!**

# COMPAÑERO CONDOMINO:

La A.H.M. ha desatado una campaña de intimidación. Está enviando avisos para el desalojo en 72 horas de los condóminos que tienen adeudos. ¡No te dejes intimidar! ¡Estas amenazas son ilegales! Acude cuanto antes a las asambleas y unidos resolveremos la mejor forma de dar una respuesta a estas acciones de la A.H.M.

**ASISTE A LA PRÓXIMA ASAMBLEA GENERAL EL DOMINGO 31 A LAS 10HRS. EN LA EXPLANA DA DEL EDIFICIO "B2".**

En esta asamblea discutiremos el problema de los adeudos y del mantenimiento, así como la forma de seguir adelante con nuestra lucha hasta el cumplimiento de nuestro pliego de demandas presentado a la A.H.M. y la Sria. de Hacienda y C.P.

**¡NO AL PAGO DE LAS COTAS DE MANTENIMIENTO!**

**¡NO RECIBIEROS LA ADMON. CON DEUDAS!**

**¡POR UN CONVENIO JUSTO PARA EL PAGO DE ADEUDOS!**

**¡ASISTE! ¡SOLO UNIDOS VENCEREMOS!**

**CONSEJO DE DELEGADOS  
DE DEFENSA.**



Consejo de Delegados para la Defensa  
de los Colonos de la  
Unidad Patos,   
Presente.

El señor Lic. Juan José Bremer M., Secretario Privado del señor Presidente de la República los recibirá el próximo día 5 de agosto a las 18:00 horas en Palacio Nacional, con objeto de tratar la audiencia con el Primer Mandatario sollicitada por ustedes.

Aplazamiento,  
SECRETARIO ADJUNTO,  
*R. Castañeda*  
LIC. ROQUELO CASTANEDA

*Casa a los Lanzamientos  
Convenios de pago justo*

LA LUCHA SIGUE NOT MAS QUE MURCI

Compañero Condóminos

Como pueden ver, la manifestación el 7 de julio del pasado 5 de julio, no asegura una entrevista con el Presidente de la República, a quien presentaremos nuestro pliego petitorio. Así mismo, debido a nuestra acción, logramos que el Secretario de Hacienda, Lic. López Fortillo se decidiera a intervenir personalmente para buscar solución a nuestros graves problemas.

Sin embargo, la Asociación Hipotecaria Mexicana quiere ganar tiempo y trata de acelerar la entrega de un mantenimiento deficitario y continuo proveyendo demandas ilegales de lanzamiento.

Ante esto, nosotros debemos fortalecer nuestra unidad y organización y luchar firmemente para obtener soluciones concretas a nuestro pliego petitorio en la próxima audiencia con el Presidente de la República, así como en las actuales pláticas con el Sr. de Hacienda.

Así mismo debemos acudir a la próxima asamblea del 27 de Julio convocada por la Hipotecaria para defender nuestros derechos y existir:

1. CESE A LOS LANZAMIENTOS ILEGALES.
2. QUE SE SUSPENDA LA ENTREGA DE LA ADMINISTRACION HASTA QUE LA HIPOTECARIA CUBRA EL DEPÓSITO EN EL MANTENIMIENTO.

¡ Porque tenemos la razón, tendremos el triunfo!

*Consejo de Defensa*

CONVENIO CONVIENTO, ESTAS SON LAS BASES DE NUESTRO PLIEGO PETITORIO QUE LEERANOS ANTE EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA.

DESCONTAMOS CON SUS VICIOS Y AMOROS TUS IDEAS AL CONVENIO CONVIENTO CONVIENTO.

- 1.- QUE LA HIPOTECARIA ABONDE LOS GRAVES VICIOS DE CONSTRUCCION (FUGAS TALLACIONES DE GAS, AGUA, DERRAMES ETC.)
- 2.- QUE ENTREGUE DE INMEDIATO LOS CERTIFICADOS DE VIVIENDA.
- 3.- ALTO A LA CONSTRUCCION Y VENTA EN AREAS COMUNES ("RESERVO" DE LA HIPOTECARIA CON LA VENTA DE LOCALS COMERCIALES, INSTALACIONES - TUBOS, SERVICIOS EDUCATIVOS ETC.)
- 4.- CONVENIO JUSTO PARA EL PAGO DE ARRENDOS.
- 5.- ALTO A LOS LANZAMIENTOS Y A LAS FUSIONES JURIDICAS.
- 6.- EL ESTADO DE LA UNIDAD ES DEFICIENTE, QUE LA HIPOTECARIA CUERA EL IMPUESTO EN EL MANTENIMIENTO Y PAGO AL DIA LA UNIDAD ANTES DE ENTREGAR LA ADMINISTRACION A LOS COLONOS.
- 7.- QUE LA HIPOTECARIA CUMPLA SUS PROMESAS A TODOS LOS ADQUIRIENTES DE UNIDAD EN, Y COMUNIDAD LOCALS DE LAVADO Y REGATO Y TODOS LOS SERVICIOS QUE SON ESenciales PARA LOS FAMILIARES DE LA UNIDAD COMO LA UNIDAD, CENTRO CIVICO, LOCAL PARA LA COOPERATIVA ETC.
- 8.- QUE LA HIPOTECARIA QUE POR LEY SON OBLIGADOS RESPECTO AL IMPUESTO MUNICIPAL Y PAGO DEL AGUA VIEGA AUTOMATICAMENTE DEPOSITAR EN LOS CUENTAS DE PAGO.

DESCONTAMOS

UNIDAD A LA COOPERATIVA, LA VENTA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS A BAJO PRECIO YA SE HUBO REALIZADO TODOS LOS SERVICIOS DE 9 AM A 2 PM EN LA UNIDAD EN HORAS DEL TENDIDO, PERO SOLO CON TU AYUDA FUIMOS SUPERAR NUESTRA OBLIGACION Y DEJARLAS MAS LOS FUNCIONES AL LUGAR DE VENTA Y CORREO TU AYUDA AL CENTRO DE ADMINISTRACION, UN POCO DE TU TIEMPO A LA SEMANA ES SUFICIENTE, ¡ CUBRE CUATRO AÑOS TU BONO EN APERTURA!

ACTUACION

SI TIENES PROBLEMAS DE ACTUACION (UNETE A NUESTROS) ASISTE AL EDIFICIO EN, EN LAS 2, EN PARTAMENTOS 21 Y 24 O DIRECTAMENTE ACUERDADO AL LUGAR DE VENTA DE LA COOPERATIVA, ¡ TITAMOS LANTO UNIDOS RESISTIR A LAS DEMANDAS DE LA A.M.P.

¡ UNIDOS CON NUESTROS PROBLEMAS! ¡ UNETE A LA LUCHA Y AL TRABAJO!  
¡ SOLO UNIDOS VENCEREMOS!

CONSEJO DE DELEGADOS DE EMPRESA

México, D. F., a 3 de julio de 1974

Asunto: CPISIS EN EL CONDOMINIO UNIDAD  
HABITACIONAL MIXCOAC LOMAS DE  
PLATEROS, PRIMERA ETAPA.  
C. PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LOS  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS,  
D. LUIS ROCHERERRA  
PRESENTE.

El gran problema de la vivienda en México ha llevado al Gobierno de la República a una intervención decisiva para tratar de solucionarlo, sin embargo, en los últimos días se viene desahucando una crisis dentro de los condominios que hace necesaria una intervención del Poder Ejecutivo Federal para poder hacer consecución con la idea de declarar de utilidad pública la construcción y construcción de las viviendas bajo el régimen de condominios.

Los suscritos, habitantes de la Unidad Habitacional Mixcoac Lomas de Plateros, arquitectos de Lucha Fe y en uso del derecho constitucional de petición comparecimos ante usted con el fin de solicitar su intervención como único y último medio para solucionar parte de los problemas que sufrimos en el sector del pueblo.

Somos en su mayoría empleados de bajos ingresos, obreros calificados, comerciantes en pequeño y pequeños dueños de bajos ingresos. Adquirimos nuestra departamento obligados por la necesidad de encontrar un lugar con mínimas condiciones para vivir en esta Unidad Habitacional Lomas de Plateros, nos hemos dado cuenta de que nada de la idea original, ni de las promesas de la Empresa constructora queda, sólo un cúmulo de problemas que se agudizan día con día como son: falta de mantenimiento, graves vicios de construcción, falta de regularización del régimen de propiedad en condominio, gran endeudamiento e irregularidad en los pagos, falta de servicios públicos, inseguridad, etc., que son el resultado de una gran omisión por parte de la Asociación Habitacional Mexicana en cumplimiento de la Ley de Condominios, Reglamento de Usuarios, Contrato de Promesa de Suscripción de Certificado de Vivienda, Reglamento de Construcciones, Código de Baniatlas, etc.

Hemos acudido a la Asociación Hipotecaria Mexicana demandando solución a estos problemas y no se nos ha resuelto nada. Acudimos ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público como último medio para su intervención y ni siquiera nos ha contestado, por lo que ahora acudimos a usted.

De la Asociación Hipotecaria Mexicana:

1) Que padezca por los vicios de construcción existentes en nuestros edificios y departamentos, los cuales han dado como resultado que techos, pisos y paredes tengan fisuras y grietas, filtraciones y goteras, drenajes obstruidos y fugas de gas, puertas mal instaladas y ventanas permeables.

2) Entrega inmediata a los condominios de los Certificados de Vivienda de acuerdo a la Cláusula 3a del Contrato de Promesa de Suscripción del Certificado de Vivienda en el que la Asociación Hipotecaria Mexicana se compromete a entregar dicho certificado a los tres meses contados a partir de la fecha en que puede constituirse el condominio, toda vez que a los siete años de haberse iniciado la venta de departamentos, no contamos con este documento que es el único que nos asegura la futura posesión de nuestros departamentos y la obtención de las escrituras correspondientes.

3) Que por su conducto, la Asociación Hipotecaria Mexicana entregue una copia del contrato del 20 de julio de 1964 celebrado entre el Gobierno Federal y la Asociación Hipotecaria Mexicana en el que se establecen las obligaciones de la Hipotecaria como fiduciaria del Gobierno Federal en el fideicomiso relativo a nuestra Unidad, así como una copia de todos los convenios suscritos por la Asociación Hipotecaria Mexicana relacionados con este fideicomiso, en vista de que a la fecha no conocemos dichos documentos y se nos priva de esta manera de la posibilidad de realizar una defensa legalmente eficaz de nuestros derechos.

Asimismo solicitamos se nos entregue una copia del proyecto general del Condominio a que se refiere el Artículo 8o de la Nueva Ley sobre el Régimen de Condominio, para conocer la delimitación de las áreas de construcción permitidas, toda vez que después de siete años se continúan ocupando áreas comunes de la Unidad para construir y enajenar en beneficio de la Asociación Hipotecaria Mexicana.

4) Que por su conducto se establezca un nuevo convenio general que permita la regularización y el pago efectivo de las mensualidades no pagadas por nosotros hasta la fecha, ya que no deseamos perder nuestra única vivienda por lo que por acuerdo de Asamblea General de Condominios se acordó solicitar que dicho convenio establezca:

- Mensualidades no mayores a la mensualidad contratada
- Establecimiento de un nuevo plazo para la liquidación total del departamento.
- Que el valor máximo del departamento no sea mayor de \$80,000.00
- Que los intereses no excedan del 45% semestral sobre saldos insolutos.

5) Que cesen las maniobras jurídicas para desalojarnos de nuestros departamentos, en vista de la flagrante violación por parte de la Asociación Hipotecaria Mexicana a la Cláusula 6a del Contrato de Promesa de Suscripción del Certificado de Vivienda en la que se establece claramente que las partes convienen en que toda diferencia surgida entre ellas será sometida a un juicio arbitral y la Asociación Hipotecaria Mexicana ha procedido en primera instancia a demandarnos judicial por arribo en las rentas y a realizar todo tipo de maniobras y presiones para desalojarnos de nuestros departamentos.

6) Que sea cubierto por la Asociación Hipotecaria Mexicana el déficit en el mantenimiento de la Unidad, ya que es evidente y así lo hacemos constar los firmantes, que a pesar de los informes económicos de la Hipotecaria sobre inversión por este concepto, la Unidad se encuentra en un estado de conservación y limpieza desastroso que nos impide llevar una vida digna al lado de nuestras familias. Por lo mismo solicitamos se permita el libre acceso a los condominios al análisis de los estados de cuenta de la Asociación Hipotecaria Mexicana.

7) Que la Asociación Hipotecaria Mexicana cumpla con sus obligaciones dentro del Régimen de Propiedad en Condominio existente, locales de lavarlo y secado de ropa, pues dentro de los edificios no contamos con este servicio indispensable, así como una escuela secundaria, una guardería, un local para comercio de la Cooperativa constituida al servicio de esta Unidad y todos los servicios a que está obligada de acuerdo a los Artículos 3o, 4o y 5o de la Nueva Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio.

II. Del Departamento del Distrito Federal:

1) Que establezca un mecanismo por medio del cual a los habitantes de esta Unidad se nos conceda de una manera general y automática, aplicada directamente en los recibos mensuales de pago, la condonación del 40% en el impuesto predial y la condonación del 50% en el pago por servicio de agua.

ATENTAMENTE  
SUSCRIBIDOS HABITANTES DE LA UNIDAD  
HABITACIONAL MIXCOAC, LOMAS DE  
PLATEROS, PRIMERA ETAPA.

# ASAMBLEA GENERAL

## COMPAÑEROS CONDOMINIOS:

La Asociación Hipotecaria Mexicana nos ha impuesto un aumento del doble en las cuotas de mantenimiento.

Los Conditinos no deberon permitir esta nueva arbitrariedad de la AHM que busca por todos los medios seguir enriqueciendose a costa nuestra.

La Hipotecaria nunca ha podido justificar en que justa nuestras cuotas de mantenimiento ya que la Unidad se encuentra en un estado de desastroso de limpieza, prados y desde ronas comunes.

Ademas la AHM utiliza nuestras cuotas de mantenimiento para pagar a un cuerpo policiaco anticonstitucional que le sirve para mantener un estado de represion en la Unidad tratando de echarnos de nuestros departamentos a impunidad que hagamos uso de los estacionamientos, que han sido construidos en zonas comunes.

En el suministro de gas tambien la Hipotecaria trata de llevarnos muchos kilos de pesos en forma voraz e ilegal ya que despues de más de 9 años de estarle pagando dicho suministro de gas, ahora sale conque hay que pagarle \$100,00 pesos de depósito al firmar el contrato definitivo.

NO DEBEMOS PERMITIR TAMPOCO ESTE NUEVO ATROSO DE LA AHM. Sabemos que es la unidad y organizados podremos parar estas arbitrariedades. Debemos luchar hasta que el Comité Técnico del Fideicomiso acepte nuestro Pliego Petitorio - que incluye:

- Un Convenio de Faro Junto
- Resistencia de Juicios
- Alto a los Lanzamientos
- Mantenimiento Accusado
- Supresión de la Policia al servicio de la AHM
- Legislación de la Unidad
- Entrega de los certificados de Vivienda etc.

Debemos fortalecer la defensa contra los lanzamientos, impidiendo que - la AHM nos despoje ilegalmente de nuestras viviendas para revenderlas a precios mayores. ASISTAMOS TODOS A LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS EL PROXIMO DOMINGO 17 DE ENERO A LAS 10 A.M. en la explanada de la cancha 0 frente a los edificios 01 y 02.

- ¡NO AL ALTA DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO!
- ¡ALTO A LAS ARBITRARIEDADES DE LA HIPOTECARIA!
- ¡NO AL PAGO DE DEPOSITOS POR CONSUMO DE GAS!
- ¡ALTO A LOS LANZAMIENTOS ILEGALES!
- ¡SOLUCION TOTAL A NUESTRO PLIEGO PETITORIO!



CONSEJO DE DEFENSA

# CONFERENCIA DE PRENSA.

## COMPAÑEROS CONDOMINIOS:

La situación dentro de la Unidad se agudiza porque la Hipotecaria se niega a resolver los problemas que padecemos.

La Hipotecaria se sigue negando a entregar los Certificados de Vivienda y presiona por todos los medios para que los compañeros con Ateidos firmen un Convenio que los perjudica.

Todos los Edificios continúan deteriorándose, por todos lados aparecen alambres de púas que son un gran peligro para los niños, todo por carecer de un mantenimiento adecuado.

Además la Hipotecaria sigue mandando para hacer al Consejo de Defensa la audiencia con el Comité Técnico que según ellos resolvería nuestro Pliego Petitorio.

El próximo sábado 5 de abril hemos invitado a todos los periódicos para DENUNCIAR LAS MANIOBRAS DE LA HIPOTECARIA QUE INSISTE EN NEGAR NUESTROS DERECHOS.

Vendrán compañeros de otras Colonias a brindarnos su apoyo, ya que si la Hipotecaria no nos resuelve, insistiremos ante otras autoridades hasta obtener el triunfo.

ACUDE EL PROXIMO SABADO 5 DE ABRIL A LAS 11 A.M. A LA EXPLANADA DEL 01 A LA CONFERENCIA DE PRENSA.

- ¡POR LA SOLUCION DEL PLIEGO PETITORIO!
- ¡VENCEREMOS TODAS LAS MANIOBRAS DE LA HIPOTECARIA!
- ¡NO PERMIREMOS LANZAMIENTOS!

¡UNIDOS VENCEREMOS!



CONSEJO DE DEFENSA

# LA HIPOTECARIA SE APOYA EN LOS ENTREGUISTAS.

La Hipotecaria intenta ahora detener la lucha de los condóminos de Plateros, apoyándose en quienes están dispuestos a vender nuestro movimiento por un plato de lentejas.

Tal es el caso del Sr. Federico Sánchez, quien a espaldas de nuestras asambleas y en contra de nuestros acuerdos de seguir luchando por un convenio justo, se ha dedicado a tratar individualmente con las autoridades, sirviéndoles de triste escarabajo de un convenio de pago contrario a nuestros intereses. Así mismo ha tratado de boicotear nuestras manifestaciones en el Zócalo y en general todos los métodos de lucha acordados por nuestras asambleas.

El Sr. Sánchez y su grupo ya han sido desencarcelados y expulsados del Consejo de Defensa. El convenio de pago que estos señores graciosamente obtuvieron de la Hipotecaria fue leído ante la exigencia de los condóminos el pasado domingo y fue repudiado de inmediato por no contener puntos fundamentales como son:

- 1.-DESISTIMIENTO TOTAL, ESCRITO, DE LOS JUICIOS EN CONTRA DE LOS CONDÓMINOS.
- 2.-DESISTIMIENTO TOTAL, ESCRITO, DE INTERESES MORATORIOS
- 3.-CUMPLIMIENTO DE LA CLÁUSULA DECIMA RESPECTO A JUICIO ARBITRAL - COMO MEDIO PARA RESOLVER CUALQUIER CONFLICTO.
- 4.-PAGO DE LA DEUDA TOTAL EN 15 AÑOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL CONVENIO.

*porque luchamos*

#### COMPAÑEROS CONDOMINIOS:

Hasta ahora, en el curso de nuestra lucha hemos logrado que la Hipotecaria suspenda los lanzamientos y hemos organizado la defensa de nuestros departamentos cuando la Hipotecaria ha intentado lanzarnos. También hemos rechazado con una gran fuerza la entrega de un mantenimiento en bancarrota y cualquier posible aumento en las cuotas de mantenimiento.

Debemos fortalecer estas conquistas evitando cualquier lanzamiento y luchando hasta conseguir la firma del convenio aprobado en nuestras asambleas. Debemos superar nuestra fuerza y organización para lograr el cumplimiento total de nuestro pliego petitorio que incluye la solución de los siguientes puntos:

- 1.-CONVENIO DE PAGO JUSTO
- 2.-ENTREGA DE LOS CERTIFICADOS DE VIVIENDA
- 3.-MANTENIMIENTO ADECUADO Y ARREGLO DE LOS VICIOS DE CONSTRUCCION
- 4.-CONSTRUCCION DE SERVICIOS INDISPENSABLES COMO AREAS DE LAVADO Y SECADO ETC/

Esta lucha es por nuestra vivienda. No permitamos que se infiltren los oportunistas y traidores, asistimos a las asambleas y a las reuniones de codo; participamos en todas las acciones de lucha y manteniendo una estrecha vigilancia sobre los comités de matrícula y el comité coordinador.

PORTALETCAMOS TAMBIEN NUESTRA UNIDAD CON OTRAS COLONIAS Y UNIDADES EN UNA LUCHA POR LOS PROBLEMAS DE TODOS Y CONTRA LA CARENCIA DE LA VIDA.

ASISTE A LA ASAMBLEA EL PROXIMO DOMINGO A LAS 10 A.M. EN LA EXPLANADA DE LA MANTANA "C" FRENTE AL EDIFICIO G1.

¡SOLO UNIDOS VENCEREMOS!  
CONSEJO DE DEFENSA