



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO  
CAMPO DE CONOCIMIENTO: DESARROLLO URBANO Y REGIONAL

## *Participación Ciudadana.*

ALTERNATIVA PARA RESTAURAR Y MEJORAR LAS CONDICIONES DE LOS ESPACIOS ABIERTOS DE LAS UNIDADES  
HABITACIONALES CON LA INTERVENCIÓN DE LOS CONDÓMINOS.

CASO: UNIDAD HABITACIONAL LOMAS DE PLATEROS, MÉXICO, D.F.

Tesis que para optar por el grado de: Maestro en Urbanismo, presenta:

**Arq. Sofia Cisneros Otero**

Tutor de tesis:

**Dr. Fernando Palma Galván**, Facultad de Arquitectura, UNAM



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 esta 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.

# *Participación Ciudadana.*

ALTERNATIVA PARA RESTAURAR Y MEJORAR LAS CONDICIONES DE LOS  
ESPACIOS ABIERTOS DE LAS UNIDADES HABITACIONALES CON LA  
INTERVENCIÓN DE LOS CONDÓMINOS.

CASO: UNIDAD HABITACIONAL LOMAS DE PLATEROS, MÉXICO, D.F.

Tesis que para obtener el grado de Maestría en Urbanismo presenta:

**Arq. Sofía Cisneros Otero**

Tutor de tesis:

**Dr. Fernando Palma Galván**

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO

CAMPO DE CONOCIMIENTO: DESARROLLO URBANO Y REGIONAL

Diciembre 2014

Participación ciudadana. Alternativa para restaurar y mejorar las condiciones de los espacios abiertos de las unidades habitacionales con la intervención de los condóminos.  
Caso: Unidad Habitacional Lomas de Plateros, México, D.F.



Tutor de tesis:

**Dr. Fernando Palma Galván**

Sinodales:

**Dr. Jorge Fernando Cervantes Borja**

**Dr. Eduardo Ramírez Favela**

**Dra. Esther Maya Pérez**

**Dr. Felipe Albino Gervacio**

Participación ciudadana. Alternativa para restaurar y mejorar las condiciones de los espacios abiertos de las unidades habitacionales con la intervención de los condóminos.  
Caso: Unidad Habitacional Lomas de Plateros, México, D.F.

### **AGRADECIMIENTOS Y DEDICATORIA**

Agradezco de todo corazón a mis papás, José Luis y Martha quienes a partir de sus principios y educación me han impulsado a continuar esforzándome cada día por superarme en todos los aspectos.

Les agradezco a mis hermanas, Mónica y Marcela, su entusiasmo y fraternidad para conseguir mis metas.

Quiero agradecer especialmente a Jaime Brambila, por todo su apoyo incondicional, solidaridad e interés, quien me acompaña en todos mis proyectos e ideas y me anima a dar lo mejor de mí.

En particular, agradezco a mi tutor, el Dr. Fernando Palma, su motivación y orientación; y a mis asesores, su impulso y sus observaciones y comentarios.

El presente trabajo es fruto de las experiencias académicas y profesionales que he tenido en compañía de profesores, colegas y amigos a quien agradezco y dedico este trabajo, quienes de una u otra manera han aportado para mi formación profesional, compartiendo sus conocimientos y experiencias.

Participación ciudadana. Alternativa para restaurar y mejorar las condiciones de los espacios abiertos de las unidades habitacionales con la intervención de los condóminos.  
Caso: Unidad Habitacional Lomas de Plateros, México, D.F.

## ÍNDICE

PRESENTACIÓN	13
<b>CAPÍTULO 1: Organización social y espacial en las unidades habitacionales</b>	17
1.A Surgimiento y evolución de la planeación moderna y las Unidades Habitacionales como modelo urbanístico.	18
1.A.1 El contexto urbano y social que dio origen a las Unidades Habitacionales Modernas.	19
1.A.2 El modelo urbano y social de las Unidades Habitacionales del Movimiento Moderno.	20
1.A.3 Organización espacial de las Unidades Habitacionales Modernas y su problemática.	22
1.A.4 Transformación espacial en Conjuntos Habitacionales Modernos.	27
1.B Normatividad de los espacios comunes en las unidades habitacionales en el Distrito Federal.	42
1.B.1 Origen de las políticas de apoyo a la vivienda en condominio.	44
1.B.2 Normatividad actual y sus alcances.	46
1.C Estrategias de organización y participación de los condóminos.	50
1.C.1 Enfoques Metodológicos.	53
1.C.2 Técnicas participativas.	57

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO 2: Descripción y diagnóstico de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros</b>	61
2.A Contexto histórico de las políticas de la vivienda de interés social en México.	62
2.B Medio físico.	66
2.C Proceso de urbanización de la zona de Lomas de Plateros.	77
2.D La Unidad Habitacional Lomas de Plateros.	83
2.D.1 Diseño urbano-arquitectónico.	83
2.D.2 Condición física y organización social.	92
2.D.2.a Imagen urbana.	96
2.D.2.b Funcionamiento actual de los espacios comunes.	103
<b>CAPÍTULO 3: Problemática social y espacial de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros y su impacto en la imagen urbana</b>	109
3.A Configuración arquitectónica y urbana.	111
3.B Aplicación de la normatividad.	120
3.C Organización y participación de los habitantes de la unidad.	125

## ÍNDICE

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

¿Qué hacer para restaurar y mejorar las condiciones de los espacios comunes de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros a partir de la participación ciudadana?	135
A. Recomendaciones normativas: funcionamiento y operatividad de acuerdo a la intervención de la participación ciudadana	141
B. Recomendaciones urbano-arquitectónicas	147
• Intervenciones generales urbano-arquitectónicas (UHLP y entorno)	149
• Intervenciones puntuales urbano-arquitectónicas al interior de la UHLP	153
• Glosario de términos	161
• Índice de gráficas, cuadros y mapas	165
• Bibliografía	168
• Ciberografía	169
• Anexos	171

Participación ciudadana. Alternativa para restaurar y mejorar las condiciones de los espacios abiertos de las unidades habitacionales con la intervención de los condóminos.  
Caso: Unidad Habitacional Lomas de Plateros, México, D.F.



*“La democracia se logra a través de una verdadera participación de los individuos y depende del grado de madurez de los ciudadanos de un país. Esto solamente se logra cuando existe un esfuerzo por incluir los principios democráticos de responsabilidad y participación desde la niñez.”*

Alexis de Toqueville.

Participación ciudadana. Alternativa para restaurar y mejorar las condiciones de los espacios abiertos de las unidades habitacionales con la intervención de los condóminos.  
Caso: Unidad Habitacional Lomas de Plateros, México, D.F.

## PRESENTACIÓN

La Zona Metropolitana del Valle de México es actualmente una de las urbes con mayor número de habitantes en el mundo, según datos oficiales del INEGI, cuenta aproximadamente con 20 millones de personas, de los cuales 9 millones se ubican solamente en el Distrito Federal<sup>1</sup>.

El crecimiento no planificado, la centralización de los poderes e instituciones federales, las migraciones, entre otras razones, han contribuido a la desproporcionada ocupación del territorio del Distrito Federal. Esto ha llevado a la población a buscar las áreas conurbadas del Estado de México, provocando una mancha urbana en ocasiones indistinguible territorialmente hablando. Debido a esto se crea una interacción entre Delegaciones y Municipios, generando un flujo constante de población por cuestiones económicas o de consumo de servicios.

En las décadas de los 50's, 60's y 70's se llevaron a cabo, dentro del D.F., grandes desarrollos habitacionales en edificios cuya idea era generar importantes desarrollos habitacionales de buena calidad que contaran con distintos equipamientos recreativos, deportivos y áreas verdes de

acuerdo a las capacidades de alojamiento de los inmuebles y al nivel de ingresos de la población habitante.

Con el crecimiento poblacional de la Ciudad de México, el planeamiento de la ciudad y por consiguiente de dichos desarrollos inmobiliarios fue insuficiente para el acelerado crecimiento poblacional, originándose asentamientos irregulares en zonas de riesgo o inadecuadas y sobre poblamiento en desarrollos habitacionales ya consolidadas. De esta manera, todos los espacios comunes que se habían diseñado y calculado para cierta cantidad de habitantes en estos grandes desarrollos y con ciertas dinámicas de operación para la administración y mantenimiento de estos, en un principio organizados por distintas instituciones de gobierno que eran responsables de estas tareas; posteriormente, se liberan estas funciones a los mismos habitantes de los desarrollos, es ahí donde comienza el deterioro de estos espacios por la falta de coordinación de administración y mantenimiento.

La Ciudad de México proporciona a cada habitante 5.4 m<sup>2</sup> de área verde. Esta extensión queda por debajo de los parámetros internacionales, que sugieren una superficie de 9 a 16 m<sup>2</sup> por habitante<sup>2</sup>. Cuando hablamos de áreas verdes nos referimos a los bosques urbanos, plazas, parques, jardines, glorietas, camellones, etc. Esto es solo un ejemplo de uno de los parámetros de calidad de vida que han quedado por debajo del mínimo recomendable de acuerdo a estándares nacionales y otros internacionales, que demuestra el

---

<sup>1</sup> Datos poblacionales del INEGI 2014.

<sup>2</sup> Transparencia DF, ¿Cuáles son los principales problemas sobre espacio público y áreas verdes en la Ciudad de México? [www.transparenciamedioambiente.df.gob.mx](http://www.transparenciamedioambiente.df.gob.mx)

decaimiento que han tenido estos conjuntos habitacionales al no poder ofrecer los espacios y superficies mínimas para el desarrollo de la población en la ciudad.

Esta escasez y detrimento de espacios comunes y equipamientos de servicio, es un importante factor a la calidad de vida de los habitantes, ya que el ser humano no solo requiere de espacios para dormir y trabajar sino también de espacios de esparcimiento.

En el presente estudio, se analizará el motivo del deterioro de los espacios comunes de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros (UHLP), sus antecedentes históricos, normativos, urbano-arquitectónicos y se realizará una propuesta para el mejoramiento de las condiciones de esta a partir del involucramiento de los habitantes. La UHLP se integró por tres etapas de proyecto. La primera se llevó a cabo entre los años de 1965 a 1968, esta etapa será el motivo de análisis y propuesta para el presente estudio. Dicha primera etapa corresponde a las secciones F, G, H e I. También se hablará de las segunda y tercera etapas del proyecto pero de manera comparativa con la primera, en estas etapas se ubican las secciones A, B, C, D y E.

Dentro de este estudio, se pretende que a partir del análisis de la convivencia vecinal, uso de los espacios comunes y su organización para el mantenimiento y operación de estos, se planten una serie de recomendaciones normativas, de planeación urbana y arquitectónica para un mejor aprovechamiento y utilización de dichos espacios y relación entre los colonos.

Otros de los objetivos de este documento son:

1. Definir la imagen urbano-arquitectónica de las zonas comunes en un ambiente de armonía y uniformidad en la imagen urbana del desarrollo, que incentive la convivencia vecinal.
2. Conocer y analizar los requerimientos de modificación de los espacios públicos, a fin de brindar la mejor propuesta de solución de manera integral.
3. Por medio del mejoramiento de los espacios públicos, impulsar la actividad al aire libre y el aprovechamiento de dichos espacios, brindando a la comunidad mayor plusvalía en la zona.

#### **Contenido del estudio:**

En el primer capítulo se presenta como dieron origen los primeros diseños urbanos de los conjuntos habitacionales de gran magnitud, cuáles eran los factores que los integraban y cuáles eran los objetivos que se perseguían cuando se ejecutaron los primeros diseños de estos. Posteriormente, estos conjuntos se van transformando por diferentes motivos (políticos, sociales, económicos, etc.) y de forma planeada o espontánea estos van teniendo adaptaciones para su funcional operatividad. Se presentan cuatro ejemplos de diferentes unidades habitacionales desde su diseño original y como se modificaron para adaptarse a las nuevas condiciones requeridas.

En la segunda parte de este primer capítulo, se realiza un resumen e identificación de la normatividad que aplica tanto a los conjuntos habitacionales de la Ciudad de México tanto como la que aplica puntualmente a la Unidad Habitacional en comento. A partir de este resumen se pretende revisar e identificar aquella reglamentación que: sirve de apoyo a la Unidad y no se ha aplicado, o bien, que no se adecua a la Unidad y obstaculiza su ordenamiento y organización.

Y el tercer tema de este primer capítulo son las estrategias de organización y la participación de los condóminos, ya que desde hace mucho tiempo, lo que empezó de una manera empírica, el día de hoy, es una ciencia social de gran apoyo para la formalización de estructuras sociales formales que se organicen para buscar los beneficios colectivos que la comunidad requiera.

En el segundo capítulo, se presentan los antecedentes del conjunto habitacional, su conceptualización y diseño por parte de los participantes involucrados en su origen, se señalan las distintas características físicas naturales y urbanas que integran al conjunto y como estas se vuelven factores importantes para su desarrollo y vida de los habitantes que lo pueblan. Se expone como funciona socialmente, los espacios comunes actualmente y la imagen física de estos.

En el tercer capítulo, se identifican los inconvenientes y componentes más relevantes del desarrollo habitacional para finalmente, mostrar un diagnóstico de la problemática que presenta la Unidad Habitacional, tanto en cuestiones espaciales (arquitectónicos y urbanos), normativos y sociales (participación ciudadana).

Finalmente, en las conclusiones y recomendaciones, se exponen las propuestas de mejoramiento para el conjunto habitacional, tanto en el ámbito normativo como en el tema arquitectónico y urbano de los espacios comunes, a fin de plantear un correcto funcionamiento y operatividad para el mantenimiento que impulse la convivencia y el mejor aprovechamiento de dichas áreas. Este está planteado en parte, en base a la comparación entre los diferentes sectores de la misma UHLP. Con el mismo propósito de impulsar la vida vecinal de los habitantes, se realizan algunas sugerencias urbano-arquitectónicas referentes a los espacios comunes del conjunto, para los diferentes usos que estos requieran albergar.

Esta última sección del documento tiene el propósito, no solo de generar un cambio en la UHLP, sino de crear un modelo de evolución en los diferentes desarrollos de habitación tipo interés social para que estos puedan adaptarse e integrarse a las nuevas necesidades de los usuarios, que genere un ambiente de convivencia vecinal y mejoramiento de imagen urbana que de plusvalía a la zona.

Participación ciudadana. Alternativa para restaurar y mejorar las condiciones de los espacios abiertos de las unidades habitacionales con la intervención de los condóminos.  
Caso: Unidad Habitacional Lomas de Plateros, México, D.F.

## CAPÍTULO 1

# *Organización social y espacial de las Unidades Habitacionales*

El propósito del presente capítulo es mostrar las tres partes más significativas que dan pie al ordenamiento y funcionamiento de las Unidades Habitacionales modernas; los llamados Conjuntos Multifamiliares.

Primeramente, el aspecto social y espacial, que se da desde la planeación urbana de la unidad habitacional, en donde se establecen las relaciones de los espacios y como se plantea, con base en aspectos de la disciplina profesional, la cultura y el lugar. La segunda es la organización teórica, es decir, la que brinda la normatividad legal para el funcionamiento y operación. Y por último la aplicación de dicha normatividad en los espacios y como los habitantes, la adecuan y responden a ella en función de sus necesidades, es decir la participación ciudadana y sus estrategias de aplicación.

La planeación urbana de los conjuntos multifamiliares modernos es de gran importancia, pues ésta parte de la disposición territorial entre la propiedad particular y las áreas comunes. El conjunto debe contemplar y planear, desde las más tempranas etapas de diseño, la manera en que el desarrollo va a operarse, como va a funcionar y los esquemas legales que aplicaran sobre estos desarrollos habitacionales. Aquí, sin duda alguna, deberá haber una fuerte liga con la cultura del país, su manera de convivir y el *modus vivendi* del sector de la población a quien se procura la vivienda social. En esta sección se expone este amplísimo tema haciendo una selección que está íntimamente ligada al objeto de estudio, la Unidad Habitacional Lomas de Plateros (UHLP).

Por otro lado, en cuanto a la normatividad, se presenta a los organismos y sus distintos programas de apoyo y la reglamentación, los cuales han ayudado a la conformación de las leyes que rigen a las unidades habitacionales a fin de establecer medidas de convivencia y organización en base al civismo.

### **1.A Surgimiento y evolución de la planeación moderna y las Unidades Habitacionales como modelo urbanístico.**

Históricamente, el asentamiento poblacional respondía a un orden social, donde existía un gran apoderado, el cual era dueño no solo de grandes extensiones de tierra y materiales, sino de un grupo de personas que trabajaban para este terrateniente. En el momento que la estructura económica-social comienza a cambiar a causa de movimientos sociales, la evolución de la organización del trabajo y significativamente, la llegada de la revolución industrial; también se modifica la forma en la que la fuerza de trabajo se organiza dentro de la ciudad y la transforma.



La "independencia" económica y social de la clase trabajadora, origina nuevos asentamientos humanos dentro y en los alrededores de la



ciudad; en un principio ubicándose cerca de las grandes industrias y lugares de trabajo, en ocasiones ayudados por las mismas empresas. Posteriormente el Estado funge como organizador e impulsor de la vivienda colectiva, por medio de instituciones financieras que buscan el bienestar de la clase trabajadora, creando a la postre la “vivienda de interés social”, destinada para trabajadores que reúnan ciertas características de estabilidad laboral e ingresos.

### **1.A.1 El contexto urbano y social que dio origen a las Unidades Habitacionales Modernas.**

Con la presencia del capitalismo, de acuerdo a las teorías de Marx<sup>3</sup>, la vivienda toma un nuevo significado, no solo es el objeto que satisface las necesidades de descanso y recreación del trabajador; sino también se vuelve un producto, un objeto mercantil que genera patrimonio al trabajador volviéndolo un aparente capitalista. Se le presenta a la clase obrera que la adquisición de un bien inmueble es el “objeto” que los hace libres, que marca la diferencia entre “tener” y “no tener” que tanto señala el capitalismo haciendo referencia a bienes con valor económico. Pero es este mismo “objeto” el que ata a la clase obrera a un lugar determinado dentro de la ciudad, ya que se esclaviza económicamente a este, al deber de cumplir con el compromiso económico que se genera con los poseedores del capital, ya que estos son los que crean las instituciones de crédito para que el trabajador obtenga su vivienda.

De esta manera, Marx nos muestra la estrecha relación entre las relaciones económicas, laborales- sociales, la distribución y tipo de viviendas dentro de la ciudad y como se puede analizar dentro de las redes de comunicación accesibilidad, servicios con los que cuentan y el grado de marginación de los grandes desarrollos habitacionales y su funcionamiento dentro de la Ciudad de México<sup>4</sup>.

Como ya se ha comentado, la Revolución Industrial y la explosión demográfica de las ciudades marcó un importante cambio en la vivienda de interés social, no solo en el costo y la ubicación de esta sino también en la concepción espacial y la configuración interna de los espacios al interior de las unidades habitacionales y a su vez, la relación que esta tiene con su entorno.

Se entiende por vivienda no solo el espacio en donde el ser humano, duerme, come y descansa, en condiciones de habitabilidad adecuadas, sino también en aquellos espacios que ofrecen esparcimiento y convivencia fuera de la casa y la familia. Estos espacios dentro de las unidades habitacionales, son las áreas donde se lleva a cabo muchas de las actividades aledañas al hogar, donde se tiene relación con los vecinos y se comienza o no a generar armonía dentro del conjunto. La existencia, dimensiones y condición de estos espacios de uso común brindan calidad de vida al habitante, ya que en muchas ocasiones, los departamentos habitacionales de interés social rigen su diseño en base a la economía de estos bajo estándares básicos para sus dimensiones,

---

<sup>3</sup> Palma Galván, Fernando; *“La vivienda de interés social y su incidencia en la movilidad social y espacial”*, Capítulo 1, tesis de maestría y doctorado en urbanismo. México: programa de

maestría y doctorado en urbanismo, economía, política y ambiente. Universidad Nacional Autónoma de México.

<sup>4</sup> *Ibíd.*

generando los espacios mínimos de habitabilidad para desarrollar las actividades de una vivienda. He aquí la importancia de contar con espacios comunes de calidad en cuanto a su tamaño, condición y uso, pues estos espacios fungen un papel prioritario en el diseño de estos conjuntos habitacionales.

### 1.A.2 El modelo urbano y social de las Unidades Habitacionales del Movimiento Moderno

La preocupación por las condiciones de la vivienda surgieron en los primeros países industrializados europeos en el siglo XIX, producto de las dinámicas desatadas por la Revolución Industrial, tales como la explosión demográfica debido a la creciente migración del campo a la ciudad, lo que trajo consigo hacinamiento y condiciones de insalubridad en que vivían las clases más bajas.

Las primeras políticas para solucionar esta creciente problemática incluían acciones tanto enfocadas al mejoramiento de las condiciones de higiene tanto a la escala de la vivienda como al plano urbanístico (Sánchez, 2012). Durante la primera mitad del siglo XX la problemática urbana adquiere mayores dimensiones y se expande cada vez más a países industrializados, captando la atención y los esfuerzos de nuestra disciplina.

*“El IV Congreso del CIAM<sup>5</sup> llevado a cabo en 1933, se enfrentó con el problema de la ciudad. Pero esta vez no se publica ningún informe oficial; sólo en 1941 se edita en París un documento anónimo (redactado por Le*

*Corbusier), que recibe el nombre de Carta de Atenas”<sup>6</sup>. En este manifiesto, el colectivo de arquitectos plantea que los puntos clave de la problemática urbana se sintetizan en cuatro funciones primordiales de la ciudad: Trabajar, Habitar, Circular y Descansar.*

En cuanto al diseño y características de la vivienda, la Carta de Atenas proponía que los barrios habitacionales habrían de tener los mejores emplazamientos en la ciudad y debían de ser diseñadas en concordancia con el clima, asoleamiento y las condiciones topográficas del terreno, abogando por amplias áreas verdes en torno a la vivienda.

El proyecto del Movimiento Moderno, planteado en el CIAM y con Le Corbusier como cabeza visible, proponía que a través del diseño –e inmensas dosis de control– se podía crear una ciudad cuyas premisas “revolucionarias”: trabajo, vivienda, transporte y recreación serían capaces de redefinir las bases sociales de la vida urbana. Aire, luz y vegetación como símbolo de progreso, la línea recta como una ruptura con el pasado y el advenimiento de la razón.



Fig. 1 Plan Voisin de Paris, Le Corbusier

<sup>5</sup> Congreso Internacional de Arquitectura Moderna.

<sup>6</sup> Franco, 2012

Así mismo, se pugnaba por que los criterios de selección del emplazamiento habitacional asegurara las condiciones de higiene necesarias, a la vez que se buscara una densidad poblacional que fuera proporcional a la naturaleza del terreno elegido y como fuerte punto de ruptura con la ciudad histórica “burguesa”, la calle ya no sería más delimitada por la vivienda. Los nuevos desarrollos habitacionales Modernos estarían inmersos en superficies verdes y serían edificados con métodos constructivos novedosos y estandarizados, lo cual permitiera erigir complejos a gran escala, acorde con la necesidad de provisión de vivienda prevaleciente.

Los criterios urbanísticos deberían atender a múltiples aspectos: la ciudad debía facilitar el desarrollo tecnológico y, por tanto, el económico; debería albergar a una población en continuo aumento y en condiciones dignas, tanto en los aspectos higiénicos o fisiológicos como en los psicológicos; se conseguiría una ciudad habitable, confortable y funcional. En los grandes bloques habitacionales, que coexistían con la vivienda unifamiliar, se reduce el espacio de la vivienda en superficie y volumen, pero con mejores condiciones, al menos teóricas, de higiene, luz, ventilación y distribución lógica del espacio. Este era el primer elemento de cambio en apariencia externa de la ciudad moderna.

En palabras de Le Corbusier, *“Este es el trabajo de la planeación ‘moderna’: la ‘marcha hacia el orden’ en cuya geometría, la razón aplicada, controlará los flujos desordenados y contagiosos y por tanto*

*eliminará el crimen, vileza, congestión, pobreza, enfermedad y contaminación”* (Hooper en Sadercock, 1998).

Las teorías de la ciudad funcionalista dictadas por los CIAM no tardaron mucho en llegar de Europa a nuestro país donde la demagogia por parte del Estado, quien se cobijó en los ideales modernos para dar sustento a su discurso político e ideológico ante la sociedad, adoptó el discurso tácitamente cómo “fórmulas” paradigmáticas hacia la ciudad moderna (Sánchez Rueda, 2009).

Diversos gobiernos postrevolucionarios de México, en su búsqueda por dar solución a las grandes injusticias sociales, adoptaron la utopía de la modernidad para mejorar las condiciones tanto de los campesinos como del proletariado. Con el impulso oficial, los grandes proyectos y obras públicas fungieron como catalizadores para materializar la ambigüedad del concepto de modernidad y la marcha hacia un mejor futuro para nuestra nación. *“De esta forma, la idea de modernidad sería utilizada como estandarte en la búsqueda de esquemas que representarían la identidad nacional y el progreso”*<sup>7</sup>.

Décadas después que en Europa, la industrialización llegó a México en los años 30, trayendo consigo grandes flujos migratorios del campo a la ciudad, especialmente en la capital cuya población llegó a duplicarse. Como consecuencia y en sintonía con la visión modernizadora del gobierno, se crearon las primeras instituciones gubernamentales que harían frente al problema habitacional durante los años 40’s y 50’s.

---

<sup>7</sup> Sánchez Rueda, 2009

Mediante el fomento y la producción, el gobierno se enfrenta a la creciente demanda de vivienda para la población de escasos recursos.

Los postulados del Movimiento Moderno sirvieron como modelo para la nueva generación de proyectos habitacionales impulsados por el Estado. *“Estos primeros ejemplos contemplaban en su diseño un conjunto integral en el que se juntaban vivienda, educación, comercio y recreación”*<sup>8</sup>. El Centro Urbano Presidente Miguel Alemán realizado en 1949 por Mario Pani –intérprete mexicano de las ideas “lecorbusianas”, fue el proyecto que inaugura esta etapa del desarrollo de la vivienda social en México y también uno de los mejores ejemplos de esta nueva tipología multifamiliar.

Ente los 40’s y la década de los 60’s, los denominados conjuntos multifamiliares tuvieron su auge, “modernizando” el paisaje urbano de la siempre creciente Ciudad de México.



Fig. 2 Conjunto Urbano Presidente Alemán, Mario Pani

Dichos proyectos, que representan el perfil de intervención del Estado para la producción de vivienda social en el país, integran dos aspectos clave de los postulados Modernos para satisfacer las necesidades básicas de morada para la base poblacional de escasos recursos: la racionalización de la célula básica de vivienda, conformando multifamiliares estandarizados e industrializados; y la implantación de estos bloques en nuevas unidades territoriales denominadas supermanzanas (Sánchez Rueda, 2009). Con esto, la supermanzana se plantea como el nuevo tejido urbano racionalizado y dotado de las instalaciones necesarias para la sociedad moderna.

Al ser planteada como unidad básica y estar equipada para conformar el telón de fondo para una vida comunitaria en armonía, la supermanzana, es depositaria de los más altos ideales urbanos (habitar, trabajar, recrearse y circular) del Movimiento Moderno.

### 1.A.3 Organización espacial de las Unidades Habitacionales Modernas y su problemática.

Con el Movimiento Moderno, cambia la figura profesional del arquitecto. Ahora debe ser urbanista, proyectar en el espacio urbano y plantearse el problema funcional de la ciudad a partir de las cuatro funciones postuladas por la Carta de Atenas.

En la ciudad, las zonas de vivienda deberán separarse de las zonas industriales y los distritos comerciales. A su vez, las conexiones se establecerán por medio de diferentes vías segregadas según sus

<sup>8</sup> Sánchez, 2012

usuarios: vías de alta velocidad, vías normales, vías peatonales, de vehículos lentos y bicicletas.

Como se mencionó en el apartado anterior, en la zona de viviendas la vialidad se mantiene como estricta arteria de comunicación, abandonándose la “fachada urbana”, definida por secuencias de edificios alineados a la acera, que caracteriza el tejido urbano tradicional de la ciudad. En las unidades habitacionales, los bloques de departamentos se adentran en la supermanzana, siempre rodeados de amplios espacios abiertos y áreas verdes. *“Es una distribución de grandes bloques de vivienda en grecas y suprime la calle integrando espacios poblados y vacíos. No sólo se rompe con la calle sino con la vivienda tradicional e individual. En esta nueva ciudad jardín las viviendas siempre son colectivas, uniformes, en serie, sin segregación social”*<sup>9</sup>.

En nuestro país, Pani, pone en práctica una lectura personal de los principios urbanísticos contenidos en la Carta de Atenas para desarrollar su concepto de supermanzana, como la unidad básica de los distintos proyectos de conjuntos multifamiliares de vivienda social impulsada por el estado.

La densificación es el primer resultado espacial de la configuración de la vivienda en supermanzanas, no obstante, para Pani la supermanzana define en buena parte su aportación a esta etapa histórica de la práctica urbanística nacional representando diversos objetivos y premisas

proyectuales espaciales, técnicas y sociales (Sánchez Rueda, 2009) tales como:

1. *Una nueva forma de división territorial urbana creando nuevos barrios o supermanzanas, dar cierta autonomía a las células, una gran facilidad de circulación.*
2. *Una forma de organización físico-social para recuperar el barrio con miras a integrar y englobar las necesidades vitales de habitación, servicios, cultura y recreación.*
3. *Una forma de organización física de la vivienda que a través de la adopción del departamento como módulo mínimo organizado en multifamiliares en altura, propicia la liberación de espacios abiertos y áreas verdes y con todos los servicios complementarios como comercios, escuelas, guarderías, etcétera.* (De Garay, 1990 en Sánchez Rueda, 2009).
4. *Un sistema vial jerarquizado, separando la circulación vehicular y otorgándole prioridad a la circulación peatonal: “Desde luego, la idea de una comunidad, de una unidad habitacional definida, prácticamente peatonal y hecha para que la gente viva ahí, sin salir de la zona, con jardines y todos los servicios que requiere esa vivienda [...]. En estas células urbanas los automóviles se quedan en casa o en los estacionamientos”* (Ibíd.)
5. *La inclusión de un sistema centralizado de infraestructura e instalaciones de abastecimiento: redes de agua, luz, teléfono, gas, alcantarillado y un sistema de tratamiento de agua para riego.*

---

<sup>9</sup> Valdearcos, 2007

A través de esta agenda urbana, la supermanzana en los proyectos de Mario Pani significará una nueva forma de colonizar la ciudad en la que subyace un ideal de organización social de la comunidad. Una visión idealizada del Movimiento Moderno en la que, al igual que se planea, mide y diseña el entorno construido, también se aspira a incidir, organizar y plantear un estilo de vida en sintonía con las premisas modernas. *“Más que un proyecto de habitación, la propuesta de las supermanzanas propone la programación del propio modo de vida de la población y la planeación del tiempo libre”*.<sup>10</sup>

Si bien, en un contexto internacional, estas suposiciones no eran necesariamente erróneas (Holston en Sadercock, 1998), dicho planteamiento vio su crisis tras la proliferación de propuestas en distintas escalas ante un clima de desesperación y la necesidad en una Europa de la posguerra, necesitada de soluciones robustas equiparables a la escala de la destrucción que había sufrido y las nuevas migraciones.

Al igual que en otros países que sirvieron como escenario de la planeación y urbanismo moderno, la construcción de los conjuntos multifamiliares tiene un tinte reformista, en tanto que el proyecto moderno aspiraba a la construcción de una mejor ciudad para una mejor sociedad. Sin embargo, no obstante el interés profesional y las mejores de las intenciones, los esfuerzos por mejorar las condiciones de vida de la población de escasos recursos se vio rebasado no solamente por la escala de la problemática sino también por la multidimensionalidad de la vivienda, es decir, que implica mucho más

que casas: factores económicos, intereses políticos y las complejas dinámicas urbanas propias de toda gran ciudad.

El deterioro o abandono de gran parte del repertorio edificado del Movimiento Moderno, en un plazo relativamente corto después de haberse construido (principalmente en lo referente a vivienda multifamiliar) evidencian la poca afinidad que la sociedad de su tiempo guardaba con esa *“sociedad igualitaria inexistente”*<sup>11</sup> con la que el modernismo soñaba.



Fig. 3 Demolición de Pruitt Igoe, Minoru Yamasaki

Las más fuertes críticas a los conjuntos multifamiliares modernos alrededor del mundo convergen en puntos comunes. Muchas de ellas relacionadas con el dogmatismo encerrado en los principios urbanísticos del CIAM y el ímpetu con el que se construía la vivienda a gran escala, olvidándose en ocasiones de la escala humana por completo. Aunado a esto, cuando se trata de la vivienda social, los

<sup>10</sup> ” (Braganca Peres, 1986 en Sánchez Rueda, 2009).

<sup>11</sup> Holston en Sadercock, 1998

esquemas urbanos y habitacionales difícilmente se adaptaban a las especificidades de la cultura y el modo de vida locales.

Así mismo, dada la escala de la problemática urbana ocasionada por la demanda de la vivienda económica, los problemas que trajo consigo el financiamiento, subsidios y mantenimiento de los conjuntos fueron también un factor decisivo en el balance negativo en torno a los multifamiliares derivando en construcciones de poca calidad y malas condiciones de habitabilidad tanto en el espacio doméstico, dada sus reducidas dimensiones, como en el cada vez más deteriorado entorno comunitario.

*"En el plan urbano, cada edificio está pensado de manera aislada. La composición del conjunto surge directamente de una práctica pictórica que no hace referencia al tejido constituido. La calle se convierte en un corredor y los elementos tradicionales de la manzana son reorganizados en un nuevo modelo de unidad que aparece como manzana vertical"* (Franco, 2012).

Sin embargo, a diferencia de los países europeos, la herencia proyectual del movimiento moderno guarda cierta vigencia en diversos países de América Latina, con agendas sociales distintas o sin una adherencia estricta a los ideales planteados por el CIAM pero con resultados más alentadores que los de Europa de la posguerra durante la segunda mitad del siglo pasado.

*"Pani fue un tenaz promotor, sin embargo, desde su posición despolitizada, mantuvo distancia con los colegas "socialistas" mexicanos*

*que veían en el proyecto moderno de ciudad un instrumento para cambiar la sociedad"*<sup>12</sup>.

La reacción disciplinar a los principios homogenizantes de la Carta de Atenas aparecen tan temprano como la segunda mitad de la década de los 50's, cuando el prominente *Team Ten* (Bakema, Candilis, de Carlo, Van Eyck, los Smithson y Woods) pugnaba por introducir al congreso del CIAM conceptos como la identidad y mayor investigación en torno a la naturaleza del crecimiento urbano, con especial atención a la diversidad sociocultural y la complejidad del fenómeno urbano con una aproximación mejor informada respecto de las necesidades y gustos de la población.

En México, nos dice Sánchez Rueda (2009), la problemática de la vivienda fue abordada desde una perspectiva eurocéntrica, paradójicamente, en el viejo continente el fracaso de los conjuntos multifamiliares modernos fueron mayores, mientras que en nuestro país, en un balance imparcial, la vivienda en serie moderna sirvió y aun sirve a un porcentaje de la población y más aún, tras el fracaso del sector "viviendero" de años recientes con base en la expansión territorial desmesurada de la ciudad, dichos esquemas modernos suman mayores ventajas sobre la actual generación de esquemas residenciales en miniatura de las periferias.

*"No es posible concebir la experiencia de estos multifamiliares como un éxito o un fracaso, debido a la complejidad del problema y a que fueron muchos los aciertos y los desaciertos a nivel humano, social e*

---

<sup>12</sup> Adrià, 2013



*institucional en esta experiencia arquitectónica y urbanística*"<sup>13</sup>. Existen aciertos que se han dado de manera constante dentro de los conjuntos multifamiliares para beneficio de sus habitantes desde su creación hasta el día de hoy:

- Cultivaron la estructura y las relaciones sociales a través de una mezcla adecuada de habitantes que compartían un nivel socioeconómico compatible con la vida en multifamiliares,
- Los conjuntos multifamiliares tendieron hacia una adecuada provisión de servicios, comercios y áreas deportivas, facilitando la vida en comunidad.
- El deterioro que han sufrido algunos proyectos es relativamente bajo para su antigüedad gracias al tiempo prolongado en que contaron con el apoyo económico oficial, lo que permitió en ese momento el adecuado mantenimiento y continuidad en los servicios.

En la actualidad, ante el crecimiento masivo de las ciudades nos encontramos en una profunda revisión teórica y crítica planteada por una gran variedad de especialistas; Rossi, Venturi, Aymonino, Rowe, Koetter, Koolhaas, Tschumi, Sassen, solo por nombrar algunos. Diversos autores coinciden en analizar las diferentes formas de aproximarse a soluciones alternativas para la ciudad, en donde se encuentren los puentes necesarios entre la gran escala de la planeación urbana y la escala del proyecto arquitectónico autónomo; derivando en

una creciente importancia de los proyectos urbanos a una escala intermedia, *"de porciones de ciudad en donde las estructuras barriales aparecen como las más significativas para establecer elementos de identidad colectiva en relación armónica con las demandas de la ciudad de masas"*<sup>14</sup>.

Sin ahondar en especificidades de estas posturas, lo cual implicaría en sí mismo un amplio tema de estudio, se pueden trazar coincidencias (incluso entre puntos de vista divergentes) en cuanto a la importancia de que tiene el buen diseño tanto en lo referente al espacio doméstico como en los espacios compartidos y las áreas públicas en las que los habitantes se desenvuelven.

El buen diseño importa, e importa de particular manera cuando se trata de vivienda económica (Mallach, 2006) ya que ésta no solamente representa las aspiraciones familiares y comunitarias que van mucho más allá de la simple necesidad de vivir bajo un techo, sino que también deberá ayudar a superar el estigma de la vivienda social o para las clases sociales de escasos recursos y la relación directa que de ésta se hace con entornos urbanos inseguros y deteriorados y poco amigables.

Esta relación entre la vivienda social y las patologías sociales han estado presentes de distintas maneras en la agenda de las políticas de vivienda a nivel internacional, principalmente en los países en vías de desarrollo con diferentes posturas e instrumentos que han evolucionado desde los primeros intentos de "modernización" de nuestras ciudades.

---

<sup>13</sup> Sánchez Rueda (op. Cit.)

<sup>14</sup> Lee, 2007



Existe una combinación de diversos componentes para la creación de las políticas de vivienda, que atañe tanto a temas físicos como organizacionales sociales y normativos, con esto, se debe entender que el buen diseño es mucho más importante y mucho más complejo que una simple cuestión de edificios o entornos visualmente atractivos. El buen diseño debe abordar la habitabilidad y la capacidad de adaptación de la vivienda a futuras necesidades, su eficiencia energética, la forma en que los residentes se sienten con su entorno y *“la manera en que la cohesión e interacción social es estimulada dentro de un desarrollo y la forma en que un desarrollo incentiva – o no – la sostenibilidad y la viabilidad de una comunidad en el largo plazo”*<sup>15</sup>

Según el DoEHLG<sup>16</sup>, el objetivo clave de diseño urbano es planear comunidades sostenibles a través de la creación de un entorno de alta calidad, equipados con los servicios y amenidades necesarios para la vida cotidiana, reduciendo en lo posible, la necesidad de largos desplazamientos, sobre todo en auto, para trasladarse a los centros educativos, de trabajo o recreación. En la planificación y desarrollo de las zonas residenciales, el método principal para alcanzar este objetivo es asegurarse de que el proyecto tome en cuenta de manera exitosa el contexto en el que se inserta y que promueva el concepto de la comunidad compacta y caminable.

Un barrio o comunidad sostenible es aquella donde se hace un uso eficiente del terreno, su esquema urbano responde a altos estándares de

calidad, integra de manera eficaz la infraestructura y equipamiento necesarios tales como transporte público, escuelas y servicios que se combinan con el conjunto para crear un entorno en el que la gente habite y conviva en armonía y de manera segura (DoEHLG, 2007).

#### **1.A.4 Transformación espacial en Conjuntos Habitacionales Modernos**

Las unidades habitacionales, que tuvieron su auge durante los 60's y 70's como una respuesta institucional a la creciente demanda de vivienda en las ciudades, en muchos casos se han visto transformados con el paso del tiempo –en beneficio o detrimento de sus condiciones de habitabilidad– por el simple uso del espacio mismo y por la convivencia generada entre sus habitantes usuarios (Lina y Velasco, 2003).

La necesidad de evitar el deterioro de los conjuntos habitacionales y la renovación de aquellos desarrollos obsoletos es una preocupación compartida por todos los países. *“La regeneración urbana en general se puede considerar como el desarrollo de un enfoque en un contexto urbano complejo que incluye una variedad de escalas espaciales, sectores, actores y disciplinas”*<sup>17</sup>.

La Regeneración Urbana debe responder a los constantes cambios en la sociedad y las ciudades. En ocasiones, esta situación entra en conflicto con las condiciones en que viven ciertos grupos específicos de la

---

<sup>15</sup> Mallach (op. Cit.)

<sup>16</sup> Departamento del Medio Ambiente, Patrimonio y Gobierno Local (DoEHLG, por sus siglas en inglés) de Irlanda.

<sup>17</sup> (Couch, et al., 2003 en Stouten, 2011).

población urbana, sobre todo, la población de escasos recursos y grupos marginados. Hoy en día, existen dos preocupaciones centrales (Stouten, 2011) en la agenda de las nuevas estrategias de regeneración urbana; la búsqueda de soluciones duraderas y un enfoque integral para el desarrollo comunitario que comprenda programas e iniciativas a nivel espacial, ambiental, social y económico.

El Desarrollo Comunitario tiene por objeto aumentar la participación social a través de involucrar a la comunidad y los recursos que tengan a la mano, a la hora de abordar la problemática particular y las estrategias necesarias para mejorar sus condiciones de vida, buscando incrementar la capacidad de los individuos para organizarse en torno a dicha meta.

Dentro de los objetivos principales de los programas integrales para el desarrollo comunitario y mejoramiento de comunidades habitacionales rasgos (Sills, 2008), podemos distinguir a grandes rasgos:

- El mejoramiento el entorno físico y equipamiento.
- Proporcionar servicios de gestión específicos a las necesidades de los propietarios y arrendatarios.
- El empleo de principios de desarrollo comunitario e implementar soluciones dirigidas por la propia comunidad.
- La creación de enlaces a programas de empleo y el emprendimiento.
- Promover el acceso asequible y adecuado a servicios y equipamiento acordes a las necesidades cambiantes de la comunidad.
- Reducir el crimen y mejorar la seguridad y la sensación de seguridad de la comunidad.

- La construcción de redes que estrechen los lazos solidarios de la comunidad facilitando el apoyo mutuo entre vecinos.

Para ilustrar el impacto y alcances de las nuevas premisas proyectuales de décadas recientes, en materia de diseño urbano y renovación comunitaria de unidades habitacionales del Movimiento Moderno, objeto de estudio de este documento, se presentan cuatro aproximaciones o casos afines.

Dos de estas propuestas se sitúan en Holanda, país que ha destacado durante los últimos treinta años en cuanto al estudio, innovación y el desarrollo de nuevas alternativas habitacionales. Otro caso se ubica en Latinoamérica y resulta de especial interés en tanto que se trata de un caso de transformación orgánica, es decir, de una evolución implementada a lo largo de décadas sin una imagen objetivo determinada por los arquitectos, además que su transformación corrió por cuenta casi en su totalidad, por parte de los habitantes de la comunidad.

Finalmente, sin un caso o proyecto concreto, se describe la aproximación crítica del “Manual para revertir la expansión de la ciudad”, que desde el llamado Nuevo Urbanismo (*New Urbanism*) se hace para adaptar y mejorar un entorno habitacional en esquema de supermanzana moderna según las premisas de este fuerte movimiento liderado por Estados Unidos, Reino Unido y algunos países de Europa. Una corriente urbanística con una gran carga historicista en sus propuestas, situándose de manera interesante, en un punto diametralmente opuesto a la ruptura con el pasado de los principios o dogmas de diseño englobados en los CIAM.

## CUATRO EJEMPLOS DE PROYECTOS Y ESTRATEGIAS DE RENOVACIÓN COMUNITARIA DE CONJUNTOS HABITACIONALES.

### 1. Conjunto Habitacional Bijlmermeer, Ámsterdam.



Fig. 4 Esquema Original del Bijlmermeer

El Bijlmermeer fue un nuevo y vasto conjunto habitacional de vivienda social construido entre 1966 y 1975 al sureste de Ámsterdam. Originalmente, el Bijlmer estaba organizado en inmensos edificios de vivienda de 11 plantas dispuestos en un patrón de panal de abeja. Entre los grandes bloques se desarrollaron amplias zonas verdes, atravesados por ciclistas y andadores peatonales (Tosics, 2005). El tráfico vehicular se concibió cuatro metros por encima del nivel del terreno, liberando el suelo para el goce de sus habitantes.



Fig. 5 Vista aérea del Bijlmermeer

Contrario a la estructura individualizada de la vida familiar, el plan de Bijlmermeer acentuó la colectividad. “Los diseñadores creyeron que los espacios públicos y sociales compensarían las limitaciones de la vida en bloque y los recorridos cubiertos que unen los edificios fueron alineados con tiendas intentando recrear la sensación tradicional de calle”<sup>18</sup>.

En el proyecto, las ideas urbanísticas del Movimiento Moderno contenidas en la Carta de Atenas fueron puestas en práctica: se da una clara separación entre las funciones de la ciudad (vivienda, trabajo, comercio y circulación), la planta libre para el uso común fomentando así la vida en comunidad y el uso de técnicas constructivas novedosas para proveer vivienda a gran escala construida en serie.

*El Bijlmer, construido a partir de 1966 en terrenos ganados al mar cerca de Ámsterdam era rígido, radical y colosal. El plan de desarrollo urbano de la División de Planificación Urbana del Departamento de Obras Públicas de Ámsterdam planeó 40.000 viviendas, de las cuales el 90 %*

<sup>18</sup> García y Somoza, 2009

*habrían de llevarse a cabo en edificios de gran altura producidos " de forma industrial" <sup>19</sup>*

Sin embargo, fueron tres los principales problemas por los que este proyecto no logró alcanzar el éxito que se esperaba: en primer lugar Bijlmermeer no se llegó a terminar (se construyeron alrededor de 13,000 viviendas). Muchas instalaciones y servicios previstos fueron suspendidos por falta de fondos (se instalaron menos ascensores), las tiendas y espacios para el deporte y el ocio no se llegaron a desarrollar y, principalmente, no hubo un transporte para comunicar el barrio con Ámsterdam.

En la década de los 80 la renovación en la zona era necesaria, por ello en 1983 se convocó a Rem Koolhaas, admirador del proyecto original, para que desarrollara el proyecto.

En ese momento, el Bijlmermeer recién había mejorado su comunicación con la llegada del metro, y más tarde se construyen los servicios públicos como pabellones deportivos, alberca techada, un centro comercial y una mezquita.

*"Cuando comenzamos el proyecto se había puesto de moda tener una visión apocalíptica del Bijlmermeer e incluso en los más altos niveles de toma de decisiones, la demolición de partes importantes del plan era considerada aceptable. Nosotros lo valoramos de manera positiva, apreciando la repetición de elementos y su gran escala. Al mismo tiempo,*

*consideramos su monótona belleza como la base misma de la problemática" <sup>20</sup>.*

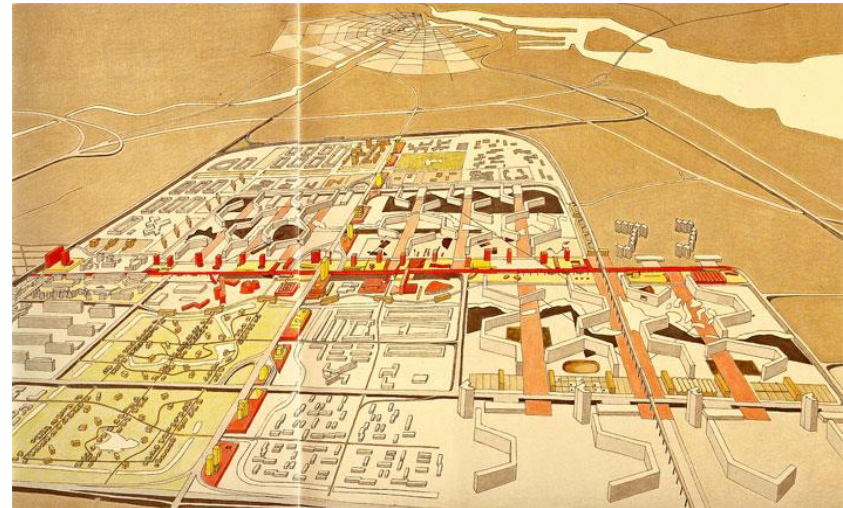


Fig. 6 Perspectiva general de la propuesta

El proyecto de Koolhaas estaba basado en explotar el potencial del primer diseño del Bijlmer, por ello emplearon las estructuras existentes de las carreteras conectándolas con el nivel del suelo, se redujeron las rentas, se mejoraron los accesos y áreas en torno a los edificios, cerrando los caminos cubiertos a los edificios de estacionamiento, instalando más ascensores y cámaras de seguridad, se pintaron los edificios de colores, las bodegas ubicadas afuera de los estacionamientos se cerraron o transformaron en viviendas con jardín, y algunas viviendas se dividieron para cubrir la demanda de hogares

<sup>19</sup> Luijten in Van Hoogstraten 2002, p.9 en Olsson y Loerakker, 2013

<sup>20</sup> Koolhaas y Mau, 1998



para una o dos personas (García y Somoza, 2009). Por otro lado, un porcentaje del espacio público le fue entregado a la comunidad para ser usado como huertos.



Fig. 7 Propuesta de aprovechamiento de espacios entre edificios

No obstante, dada la falta de éxito del proyecto, el Bijlmermeer fue intervenido nuevamente a principios de los 90's implicando una demolición a gran escala de buena parte de los edificios multifamiliares para su remplazo. Para llevar a cabo la renovación tuvo gran importancia la unión de las 14 cooperativas administradoras del barrio en una sola: *Nieuw Amsterdam*, que integraba a 15 de las 16 asociaciones existentes además de la creación de una instancia para dar asistencia a nuevos vecinos así como para la cooperación entre el

equipo de mantenimiento del barrio y los habitantes, mismas que no contaron con gran éxito (García y Somoza, op. Cit.).

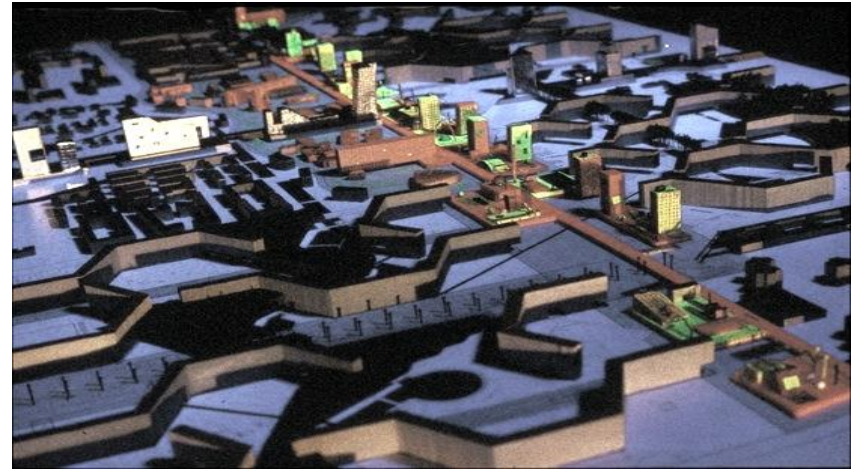


Fig. 8 Maqueta de propuesta de reactivación sobre el eje principal, Rem Koolhaas

## 2. PREVI - Proyecto Piloto 1, Lima<sup>21</sup>.

El Proyecto Piloto 1 del PREVI (Proyecto de Vivienda Experimental), fue concebido en Lima a mediados de la década de 1960 e integra 26 proyectos de 26 equipos de arquitectos que incluye un total de 85 tipos de vivienda, 467 casas, un colegio y una guardería para un total de 2.800 habitantes en una unidad vecinal de 12 hectáreas en una zona a 7 km del centro de Lima.

<sup>21</sup> El material para la elaboración de este caso, excepto donde se indique, fue tomado del libro "¡El tiempo construye!", (García-Huidobro, et al., 2008).

El Gobierno y el PNUD (Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo) convocaron al arquitecto inglés Peter Land para que asesorará las políticas de vivienda social a través del Banco de la Vivienda del Perú. Por medio de un concurso internacional y uno nacional, se pretendía incorporar las recientes discusiones de la arquitectura en torno a la vivienda. De esta convocatoria surgió en 1967 el esquema del PREVI.



Fig. 9 PREVI: Plan Maestro del Proyecto Piloto 1

El plan maestro del Proyecto Piloto 1 del PREVI, compuesto por 26 proyectos, incorpora 13 propuestas de notables arquitectos internacionales de la época, así como 13 proyectos desarrollados por despachos peruanos como resultado de la convocatoria.

Según Peter Land, los aspectos experimentales del proyecto eran el de un barrio basado en un concepto de baja altura y alta densidad, como modelo para la futura expansión urbana; la idea de casa patio con posibilidades de crecimiento; configuraciones de casas en clusters (racimos) dentro del plan general del barrio; un barrio de prioridad peatonal y a escala humana; mejores y nuevos métodos de construcción sismorresistente y, un plan general para la arquitectura paisajística del barrio (Tugas, et al., 2010).



Fig. 10 Vista Aérea, Proyecto Original



El PREVI puso en tela de juicio el discurso homogenizador europeo de la vivienda en altura organizado en supermanzanas planteado por la Carta de Atenas, discurso que se transformó en el principal referente de las políticas de vivienda en los países en vías de desarrollo. El PREVI se desmarca de este modo de operación y crea un precedente a nivel internacional. Por un lado, la necesidad de articular tal variedad de tipologías produjo un trazado irregular y complejo, una "ciudad collage" muy diferente los conjuntos multifamiliares que proliferaron en la época, facilitando la aparición de nuevos usos a futuro que dotan al barrio de una mayor complejidad funcional.

La posibilidad de crecimiento de las viviendas traslada al usuario la responsabilidad de completarla, tanto en sus dimensiones como en su función mientras que con el tiempo, las modificaciones al conjunto no fueron casuales ya que desde el proyecto inicial se consideraron las tendencias de cambio. Se trata de un proyecto que plantea un diseño urbano abierto, *"la fundación de una ciudad inconclusa prevista para ser completada"*<sup>22</sup>.



Fig. 11 Comparativa 1978-2003 del área proyectada por Charles Correa

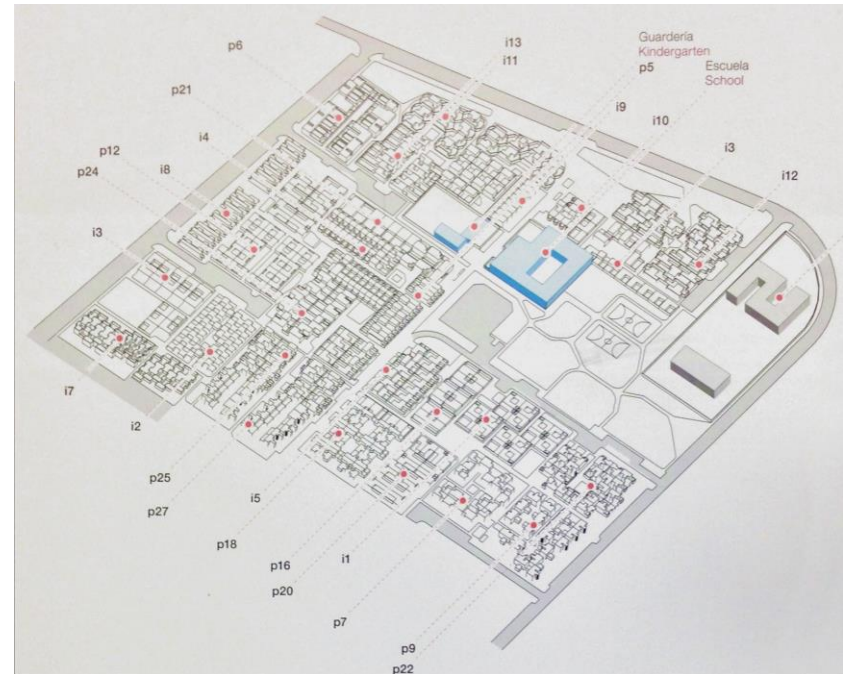


Fig. 12 Plan Maestro 1978: Vivienda (negro), Educativo (azul).

Después de más de cuatro décadas de su finalización, el barrio de PREVI es un trozo consolidado de la ciudad, con casas transformadas en escuelas y guarderías, decenas de negocios y distintas modalidades de vivienda en renta que componen un barrio denso, muy activo y de gran calidad urbana.

Las vialidades perimetrales que conectan el barrio con la ciudad circundante presentan frentes que han sido ocupados por comercios; la vía peatonal al centro de polígono también cuenta con una gran cantidad de negocios con un alcance comunitario. Alrededor del

<sup>22</sup> García-Huidobro, et al., 2008

parque central, que por su proximidad permite su uso intensivo como espacio público, se construyeron un colegio y algunas guarderías.

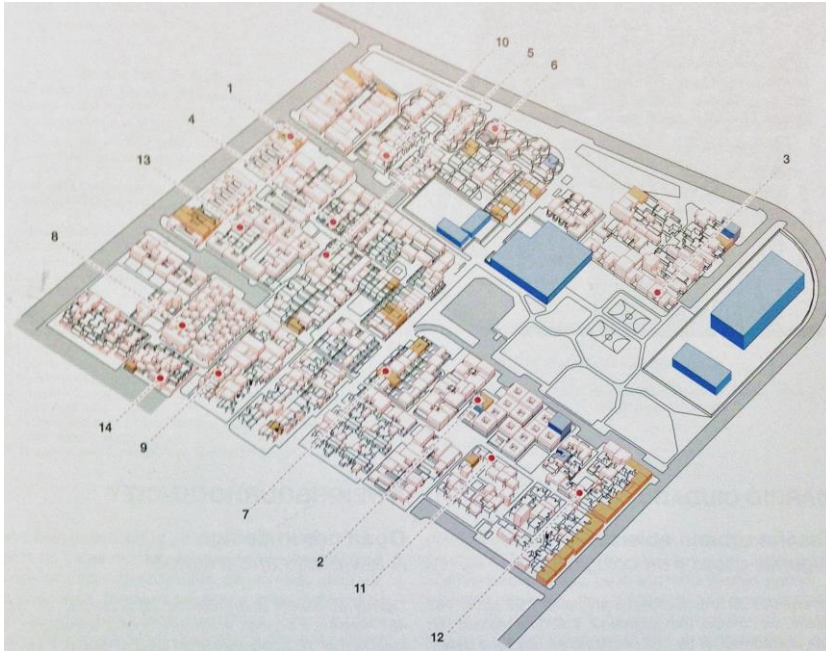


Fig. 13 Evolución del Plan Maestro 2003: Vivienda (negro), Crecimiento de la Vivienda (rojo), Usos no habitacionales (naranja), Educativo (azul).

Dentro de las manzanas hay puntos que presentan distintas posibilidades, por ejemplo las viviendas en esquina, que cuentan con mayor perímetro de iluminación y ventilación, son las que tuvieron mayores posibilidades de ampliarse e incluso alojar pequeñas unidades de vivienda en renta.

A diferencia de otros tipos de esquemas urbanos modernos, en el barrio de PREVI existe una estrecha relación entre la unidad urbana (la plaza)

y la unidad social (la comunidad organizada). Según su tamaño, cada plaza servía a entre 6 y 18 unidades, mismas que en la actualidad reúnen a entre 10 y 30 viviendas, promoviendo la apropiación colectiva y el cuidado y mantenimiento del espacio público. El sistema de plazas y pasajes peatonales es un soporte para la densidad del barrio.

*"Gracias a la segregación del tráfico, las pequeñas plazas constituyen un oasis dentro de un barrio que ha triplicado su altura. Éstas son algunas de las claves en la plusvalía del barrio, que se manifiesta, entre otros modos, en la demanda de los hijos de los habitantes originales de seguir viviendo en PREVI"*<sup>23</sup>.



Fig. 14 Estado actual de plazoleta mostrando el crecimiento orgánico de las viviendas e inserción de tienda de conveniencia barrial.

<sup>23</sup> García-Huidobro, et al., 2008.



Más allá de una serie de espacios privados existen una amplia variedad de espacios públicos, íntimos, que son accesibles pero frecuentados por un público reducido, ya que están enfocados a dar servicios a los residentes locales (Baumgartner, 2012). Por ello, son espacios de escala peatonal y como resultado de esta intimidad, son mantenidos por los propios habitantes y *"para garantizar su privacidad, los límites entre los espacios colectivos y privados se distinguen claramente"*<sup>24</sup>.

### 3. Supermanzana Habitacional / Manual para mejorar la estructura espacial de un Conjunto Multifamiliar (Sprawl Repair Manual)<sup>25</sup>.

Los Conjuntos Multifamiliares son entornos habitacionales que consisten en un número definido de edificios que rechazan la estructura de una manzana tradicional y cuentan con calles sin salida, circuitos viales y estacionamientos colocados al azar frente a los bloques.

Las herramientas de la transformación de un conjunto de estas características para convertirlo en un barrio integral y variado incluye la introducción de tipologías y usos adicionales: tiendas, unidades de taza y plato (vivienda con espacio de trabajo para pequeños talleres de oficios, consultorios o despachos), oficinas y usos cívicos. Así mismo, se pueden introducir edificios de estacionamiento en varios niveles para permitir una mayor flexibilidad y mezcla de usos así como un lugar de encuentro que ayude a definir la identidad de la comunidad.

Los multifamiliares se encuentran a menudo en intersecciones viales importantes, que son sitios ideales para las plazas urbanas y paradas de transporte.



Fig. 15 Tejido urbano de una Unidad Habitacional moderna (arriba)  
Propuesta de mejoramiento de estructura espacial del conjunto (abajo)

<sup>24</sup> Ibíd.

<sup>25</sup> El material para la elaboración de este caso fue tomado del libro *"Sprawl Repair Manual"*, (Tachieva, 2010).

Al permitir que la comunidad se abra a dichas arterias primarias con comercios locales, cafés o restaurantes y oficinas, el proyecto adquiere visibilidad y muestra a sus habitantes así como a los visitantes la transformación de un complejo monofuncional en una nueva comunidad con mezcla de usos.

Las principales deficiencias de un conjunto multifamiliar moderno tienden a coincidir en que el conjunto:

- Cuenta con una reducida variedad tipológica que satisfaga las distintas necesidades de habitabilidad de la población.
- No hay distinción entre el frente y la espalda de los edificios de la subdivisión multifamiliar.
- El conjunto se destina por completo a un solo uso, la vivienda, aun contando con usos complementarios diseñados para los residentes.
- A pesar de que existe abundante espacio abierto; suele faltar un espacio o lugar de reunión cívica.

### **Estrategia de mejoramiento I: Introducir nuevos tipos de edificios y usos mixtos**

Las limitaciones del conjunto multifamiliar suelen ser la falta de un tejido urbano coherente y restringido a un solo uso. Algunas de las estrategias para su mejoramiento incluyen la sustitución de las edificaciones con mayor deterioro, la expansión de aquellas en mejores condiciones (materiales y de habitabilidad) y la construcción de edificaciones perimetrales que buscan una mejor delimitación de la manzana.

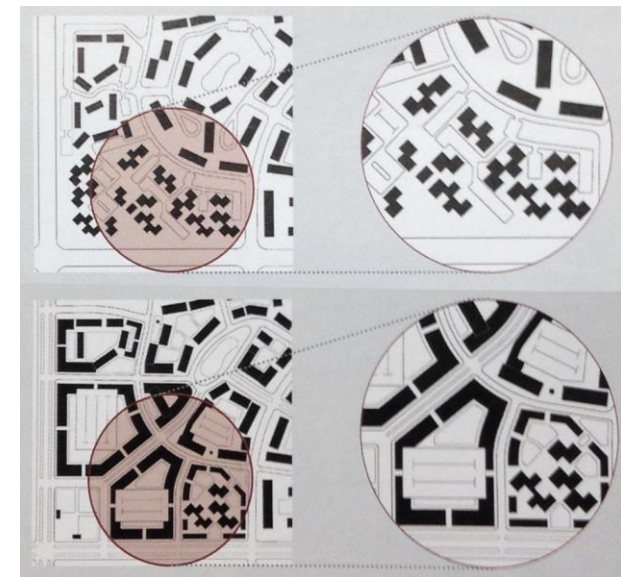


Fig. 16 Introducción de nuevos tipos de edificios y usos mixtos. Unidad Habitacional (arriba), Transformación como barrio de uso mixto (abajo)

El objetivo final es crear un equilibrio de usos y la construcción de nuevas tipologías, sobre todo en las nuevas edificaciones perimetrales, siendo las más susceptibles para recibir comercios, oficinas y viviendas de taza y plato.

### **Estrategia de mejoramiento II: Conectar y rehabilitar andadores**

Las calles en los conjuntos suelen estar sobredimensionadas y carentes de jerarquía, derivando en un entorno confuso y desorientador. La estrategia en ocasiones requiere de la eliminación de algunos edificios para conectar las vías y crear una estructura de bloques transitable.

Como parte de la estrategia, se introducen ciclovías y estacionamientos en paralelo así como un ensanchamiento de las banquetas, reduciendo así el ancho de las vialidades subutilizadas.

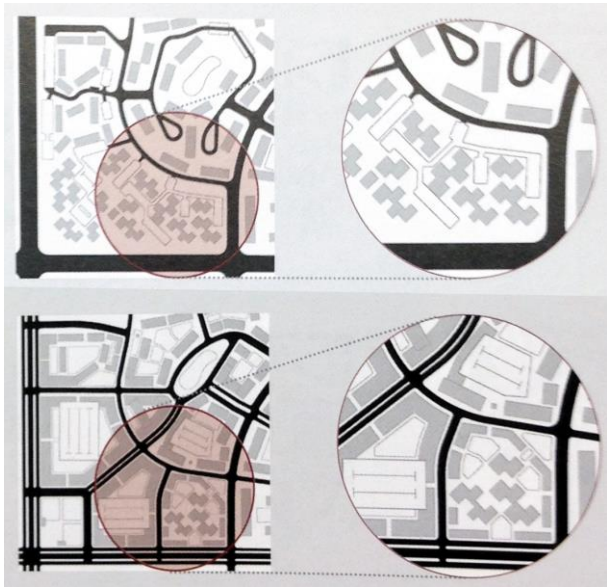


Fig. 17 Conectar y rehabilitar andadores.  
Unidad Habitacional (arriba), Transformación como barrio de uso mixto (abajo)

El resultado final es una red que tiene capacidad para edificios nuevos y existentes y permite múltiples rutas tanto vehiculares como peatonales.

### Estrategia de mejoramiento III: Racionalizar el estacionamiento

El estacionamiento es el elemento omnipresente en los complejos multifamiliares y en múltiples ocasiones funcionan como la fachada del conjunto haciendo que la zona sea menos atractiva y segura para los peatones porque las ventanas de los edificios están muy lejos de la calle como para que los residentes vigilen la actividad.

La intervención incluye reorientar los estacionamientos en las espaldas de los edificios donde sea posible, proporcionando en la calle estacionamiento en paralelo y algunas estructuras de estacionamiento multinivel.

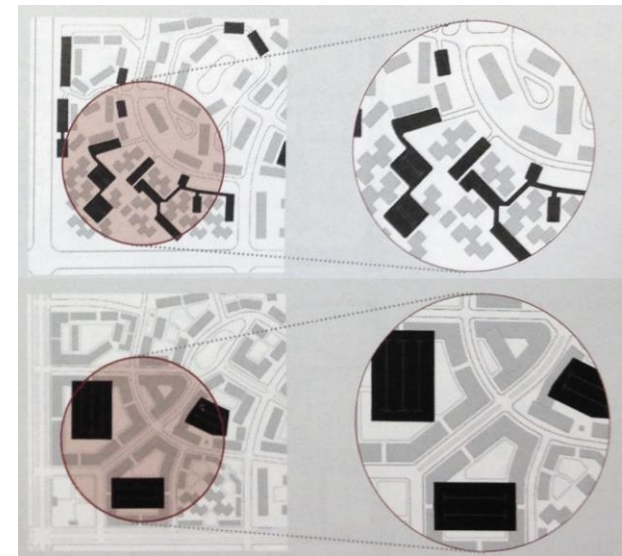


Fig. 18 Racionalizar el estacionamiento (multi-nivel) como corazones de manzana.  
Unidad Habitacional (arriba), Transformación como barrio de uso mixto (abajo)

### Estrategia de mejoramiento IV: Definición del espacio abierto y cívico

Como se ha desarrollado a lo largo de este documento, una constante en los conjuntos multifamiliares modernos es la gran cantidad de espacio vacío entre los edificios con un uso reducido o nulo. Todo desarrollo necesita un centro para proporcionar espacio de reunión y la ubicación ideal para dicho centro está en la esquina de las arterias



principales, donde una nueva plaza conectada a dichas vialidades puede ser la solución idónea.

Otra función importante de la plaza es invertir la relación del desarrollo con los andadores mediante la creación de fachadas útiles en que se puedan alojar comercios con gran visibilidad para el peatón, así como para los vehículos que transitan.

### Estrategia de mejoramiento V: Integrar la producción local de alimentos

Otra posibilidad para el espacio abierto subutilizado en los conjuntos habitacionales es su reestructuración para uso agrícola como huertos urbanos ya sea mediante una cooperativa, en co-propiedad o incluso, huertos familiares donde el esquema lo permita. La creación de azoteas verdes en los edificios de departamentos o estacionamientos multinivel son otras posibilidades para jardines o huertos, incluso habilitados en macetas.



Fig. 19 Integración de la producción local de alimentos.

Un conjunto habitacional moderno puede requerir una intervención radical para su transformación en una comunidad abierta con mezcla de usos. La estructura urbana general puede requerir grandes cambios,

de una plaza principal y del replanteamiento de la estructura vial que concentre usos diversos y equipamiento además de vivienda para convertir al conjunto habitacional en un barrio capaz de ofrecer, tanto a sus residentes como a las comunidades vecinas, la posibilidad de trabajo, comercio y esparcimiento cerca de su hogar.

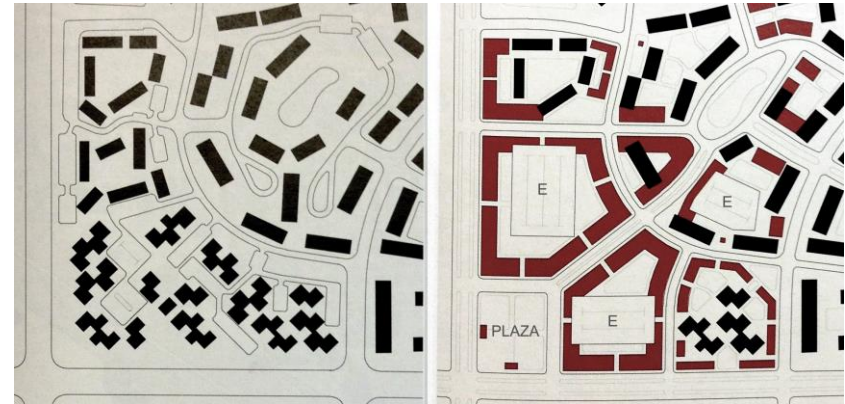


Fig. 20 Estructura Espacial: Unidad Habitacional (izq.), Transformación como barrio de uso mixto (der.)

#### 4. Revitalización del Barrio VINEX de Ypenburg, La Haya.

Se denominan Barrios VINEX a aquellos creados en Holanda bajo la nueva política urbana concentrada en la *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra*.

*"VINEX, es un acrónimo que se ha convertido en una referencia esencial para los holandeses [...] Su traducción literal es Cuarto Informe en Planeación Espacial Extra y ha sido la guía fundamental para el*

*desarrollo de las ciudades y las regiones en ese país desde la década de los noventa*"<sup>26</sup>

Según la *Future Communities Agency* <sup>27</sup>, en 1990 el gobierno holandés emitió su informe "VINEX" sobre la ordenación del territorio, el cual proponía la construcción de 455.000 viviendas nuevas entre 1996 y 2005 de las cuales 285.000 serían construidas en torno a las ciudades, en los suburbios, bajo la visión de que estos desarrollos deberían ser compactos para conservar el paisaje y las áreas rurales cercanas a las ciudades, estarían cerca de las ciudades existentes para mantener los viajes en coche a un mínimo y cerca del transporte público existente o planeado, así como tener cercanía a zonas comerciales y de empleo.

El concepto clave de la VINEX fue la ciudad compacta y su principal misión era construir tanto como sea posible, en el borde de las ciudades existentes. Los objetivos de la ciudad compacta son la prevención de la expansión urbana, la disminución de la dependencia del auto y el fortalecimiento de las ciudades actuales. Sin embargo, la materialización de esta política habitacional pronto dejó de coincidir con dichos principios.

Algunos desarrollos VINEX se convirtieron, ante la falta de espacio, en extensiones de ciudades existentes contra del concepto de urbanización compacta. Así mismo, el transporte público llegó demasiado tarde en la mayoría de los proyectos, lo que los convirtió en barrios para el automóvil.

Además de los objetivos no alcanzados en la gran escala, también existe la crítica extendida en torno a la habitabilidad en los VINEX. En general, las críticas son dirigidas hacia la calidad del espacio exterior, en otras palabras, la calidad de la vida entre los edificios (Gehl, 2006) y su durabilidad. *"Los habitantes de los barrios VINEX están satisfechos con su vivienda pero están menos satisfechos de las condiciones de su entorno. Hay problemas con la accesibilidad, estacionamiento, equipamiento, seguridad, la vida comunitaria y densidad de vivienda"* <sup>28</sup>

A pesar que en su planteamiento no existe una adherencia a los principios del CIAM, los resultados de habitabilidad de los desarrollos VINEX muestran problemáticas, reales y potenciales, similares a aquellas de las unidades habitacionales inspiradas en la Carta de Atenas.

Las viviendas VINEX son de buena calidad en parte porque son relativamente nuevas, sin embargo, la habitabilidad del barrio en su conjunto es, a menudo, el centro de la discusión. Atendiendo esta problemática, las intervenciones planteadas a continuación (Bonnike, 2011), tienen como objetivo la habitabilidad sostenible en el VINEX, con acciones necesarias para prevenir el futuro declive de los conjuntos así como introducir la flexibilidad adecuada para las necesidades de generaciones futuras.

### **Objetivo 1**

Consolidar los VINEX como un entorno urbano más independiente y autosuficiente ya que al haber tenido el papel de apoyar las economías

---

<sup>26</sup> García Barba, 2009

<sup>27</sup> <http://www.futurecommunities.net/>

<sup>28</sup> Van den Hof, 2006 en Bonnike, 2011

de las ciudades existentes, dentro de ellos solo existe una cantidad limitada de equipamiento y puestos de trabajo, aun cuando el tamaño de algunos desarrollos es comparable al tamaño de pequeñas ciudades. En el caso de Ypenburg, el desarrollo cuenta con casi 30,000 habitantes, por lo que necesita un alto nivel de equipamiento y mezcla de usos y actividades.

### Objetivo 2

Viendo hacia el futuro de los VINEX, la población infantil se convertirá de manera creciente en jóvenes. Los jóvenes en Ypenburg ya están causando problemas en parte porque no hay actividades de entretenimiento y ocio en el barrio. Se requieren actividades para los jóvenes así como puntos de encuentro.

### Objetivo 3

Promover el uso de bicicletas para destinos dentro de la comunidad, como alternativa al uso exhaustivo del coche para recorrer incluso distancias pequeñas.

### Objetivo 4

Activar y redefinir el espacio público. Un problema principal de los VINEX es la cantidad de espacio muerto, sin función o identidad. Los habitantes se sienten incómodos en estos espacios con pocas áreas para resguardarse, marginando su uso.



Fig. 21 Un nuevo corazón para Ypenburg

Como respuesta a estos objetivos, se plantea una estrategia con base en un eje central como la columna vertebral social del barrio, ya que el eje es un elemento genérico existente en los VINEX. El eje brinda la posibilidad de introducir la escala que falta en Ypenburg: la escala de la comunidad, en favor de la interacción social y la participación:

- La primera estrategia para Ypenburg es crear y reconfigurar andadores peatonales. Andadores diseñados de manera atractiva como paseos para generar movimiento interno y hacia fuera del desarrollo. Así mismo, se requiere una estructura coherente de ciclovías que conecte de manera efectiva los usos complementarios a la vivienda dentro de la zona.

- La segunda estrategia consiste en crear una variedad de nodos de actividad en toda la longitud del eje, atrayendo a la población e incrementando el tiempo en el que permanecen en el espacio público, creando un entorno animado y vigilado en el día y la noche. El centro debe de contar con un área de gran actividad para formar el corazón del barrio y debe ser atractivo para cada grupo de población (jóvenes, familias y personas mayores) además de ser un punto de conexión con los barrios circundantes para crear un sentimiento de comunidad más amplio.
- La tercera estrategia es crear bordes. Los bordes definen los límites de un lugar. La gente prefiere quedarse en la frontera de un área, en lugar de estar a la intemperie. Dichos bordes deben estar protegidos, tener en cuenta la escala humana y definir los espacios abiertos.
- La cuarta y última estrategia es crear identidad mediante el desarrollo de "salas urbanas", cada una con su propia atmósfera pero con el objetivo en común de enmarcar el paisaje.

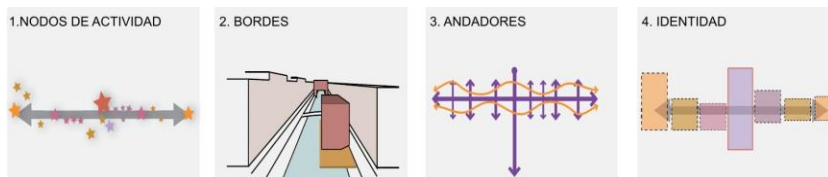


Fig. 22 Las cuatro estrategias para Ypenburg

En resumen, las tres primeras estrategias para crear andadores, nodos y bordes apoyan la cuarta estrategia de identidad mediante salas. Además, dichas estrategias pueden ser replicadas en otros desarrollos VINEX en su totalidad, o mediante una transferencia de escala para secciones menores de espacio público dentro de los desarrollos.

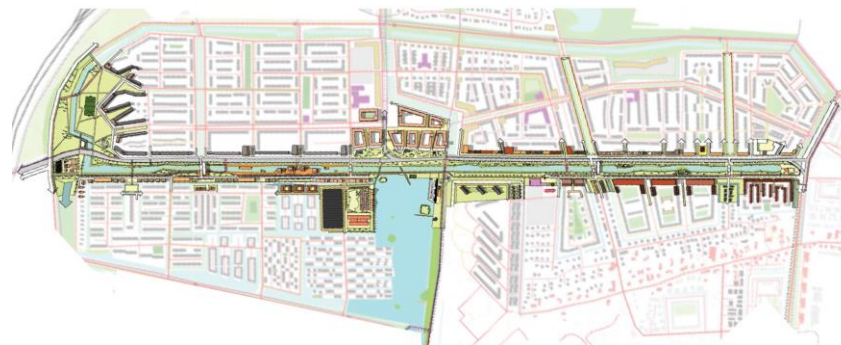


Fig. 23 Propuesta de intervención

Dada la distinta naturaleza de cada uno de estos cuatro casos aquí descritos, más que ser propuestos como proyectos ejemplares o establecer un común denominador entre las cuatro intervenciones, la intención de esta selección es tratar de ilustrar el amplio campo de acción en el que el buen diseño juega un papel primordial en la transformación y mejoramiento espacial y comunitario de desarrollos y unidades habitacionales existentes, todas ellas, guardando diversos rasgos y características similares al caso de estudio de este documento, la Unidad Habitacional Lomas de Plateros.

### **Comentarios de la sección 1.A**

Referente al diseño urbano de las unidades habitacionales y sus espacios comunes podemos ultimar que:

- Los proyectos que respondían a una situación y momento histórico con el paso del tiempo se vuelven obsoletos, pues ya no responden a las necesidades actuales.
- Los espacios de convivencia se han diseñado para realizar ciertas actividades, en ocasiones no son espacios versátiles, que inviten a la interacción y flexibilidad de uso.
- La integración entre áreas comunes y espacios públicos es un tema polémico, pues a la vez que puede estructurarse como un espacio de interacción entre los condóminos y con el resto de los vecinos colindantes, también genera fuertes problemas administrativos y legales en la configuración y delimitación de espacios para su mantenimiento y operación.

### **1.B Normatividad de los espacios comunes en las unidades habitacionales en el Distrito Federal.**

A nivel nacional, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el artículo 4, expresa que “*Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa*”, y la Ley Federal de la Vivienda (28 de enero del 2006) y el Decreto por el que se modifican los artículos 1, 3 y 4 y se agregan el capítulo X de la Ley de la Vivienda del Distrito Federal (22 de diciembre de 2010) define la vivienda adecuada en los artículos 2 y 3, priorizando los temas referentes a la seguridad de la tenencia, del lugar y de la vivienda misma; la disponibilidad de la vivienda misma; la disponibilidad de la infraestructura (redes y servicios), equipamientos, habitabilidad y accesibilidad, el principio de no discriminación y el carácter universal del derecho a la vivienda.

La evolución de las políticas de vivienda para los países en desarrollo se puede sintetizar y generalizar en cuatro etapas o enfoques. En primer lugar, las políticas de vivienda convencionales (1960 y 1970) descritas en los apartados anteriores, con una aproximación de similar naturaleza a las de los países desarrollados, implementadas en el contexto de la modernización y la industrialización (Fiori, 2001). El enfoque convencional se caracteriza por la provisión de la vivienda popular y el fallido intento por erradicar asentamientos irregulares.

En segundo lugar, durante la década de 1970, las llamadas políticas de vivienda no convencionales surgieron como una respuesta a la crisis de



la modernización y las presiones sociales, lo que obligó a generar respuestas de vivienda dirigidas a los países en desarrollo. Proyectos y programas de auto-construcción, y más tarde, de lotes con servicios y mejoramiento de barrios marginados y asentamientos irregulares fueron el foco de atención de dicha primera aproximación no convencional. Un enfoque que pone a la pobreza como una pieza central del debate.

Como tercer punto, durante la década de 1980 y principios de 1990, la política de vivienda no convencional se centró en habilitar un mercado de la vivienda a través de las reformas institucionales (durante la década de los 80's) y mediante el apoyo al sector de la vivienda al inicio de los 90's (más adelante se describirá el caso de la vivienda institucional en México con mayor detalle).

En esta tercera etapa, el segundo en cuanto a políticas de vivienda no convencionales, el problema de la vivienda sufrió una desmaterialización, es decir, tal como se hizo evidente en los 60's y 70's (el periodo convencional), el problema no se trataba de hacer casas, sino que ahora el énfasis era la creación de instituciones y permitir el libre mercado dentro del sector, distribuyéndose así los beneficios para las clases trabajadoras de escasos recursos.

Por último, desde mediados de la década de 1990, las políticas de vivienda no convencional en la búsqueda de un desarrollo integrado y sostenible, vuelven a insertar la pobreza y las condiciones de

habitabilidad de la población como un tema central, regresando a una visión de la vivienda de interés social y el desarrollo urbano como un enfoque integrado. En esta etapa, se hace hincapié en la importancia de la intervención física al nivel del proyecto.

Esta nueva generación de políticas de vivienda no convencional intenta ir más allá de todos los enfoques antes mencionados: A través de una intervención espacial que vaya más allá de la producción de casas (característico del enfoque convencional), más allá de los proyectos de auto-construcción y mejoramiento de barrios marginales por medio de la integración de los programas sociales y finalmente, con reformas institucionales que vayan más allá que simplemente permitir el libre mercado en el sector de la vivienda (característico de la tercera generación de los 80's y 90's).

Según Fiori<sup>29</sup>, la nueva generación de políticas de vivienda se caracteriza por una combinación de diversos componentes tales como: el reconocimiento de la heterogeneidad de la población de escasos recursos y la sensibilidad a los grupos más vulnerables; la participación, cooperación y transferencia de competencias a la comunidad; la participación de las empresas privadas; y un renovado interés en el diseño y la arquitectura como un posible vehículo para la integración social y espacial.

---

<sup>29</sup> Fiori , et al., 2000 , pp.06-14

### **1.B.1 Origen de las políticas de apoyo a la vivienda en condominio**

En el inicio de los años setenta, se crearon fondos de vivienda para los trabajadores como INFONAVIT<sup>30</sup>, FOVISSSTE<sup>31</sup>, FOVIMI<sup>32</sup>; que dieron un gran impulso a la construcción de conjuntos habitacionales, característicos por una alta densidad de vivienda, contaban con equipamientos educativos, deportivos y de salud entre otros, y se localizaban principalmente en la periferia de la ciudad, que era donde más superficie había para estos desarrollos. Desde el inicio de la creación de estos conjuntos habitacionales, se les diseñó con un carácter de vivienda de interés social.

Pasados diez años, en los años ochenta, los conjuntos habitacionales comienzan a transformarse a consecuencia de los cambios políticos referentes a la vivienda en el país, dichas modificaciones eran relativas a: la demanda insatisfecha de vivienda, agotamiento de la reserva de suelo en el Distrito Federal y la crisis y transformaciones en la estructura económica del país.

En el 2005, de acuerdo al SIG Metrópoli, se tenía registrado una gran cantidad de conjuntos habitacionales hacia las delegaciones del centro del Distrito Federal, y las delegaciones al sur presentaban una cantidad muy baja.

A lo largo de muchos años, las unidades habitacionales del Distrito Federal carecieron de apoyo por parte del gobierno de la ciudad, ocasionado un deterioro físico de los edificios, los espacios abiertos y el equipamiento auxiliar a estos. Este detrimento, afectó no solo la imagen urbana de los desarrollos habitacionales, sino también la calidad de vida de los habitantes, lo que provocó la acción de la Procuraduría Social por medio del Programa para el Rescate de Unidades Habitacionales de Interés Social (PRUH) durante el año 2001.

Este programa se aplicó del año 2001 al 2006, tiempo en el cual se ejerció un monto acumulado de \$540, 279,136.00, con el que se realizaron 6 mil 227 acciones en beneficio de 1,326 Unidades Habitacionales. A pesar de los esfuerzos invertidos en este programa y sus importantes aportaciones a detener el deterioro, este continuó aumentando, los planes y programas no brindaban los resultados esperados.

Desde el entorno local, en la ley de Vivienda del Distrito Federal se señala en el artículo 3, que sin generar diferencia alguna entre los habitantes, estos tienen derecho a una vivienda digna y decorosa, que sea segura, saludable y habitable. En esta vivienda debe de generarse un ambiente íntimo que permita la integración social y urbana a la ciudad; sin que la situación económica, social, etnia, origen nacional, edad,

---

<sup>30</sup> Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

<sup>31</sup> Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

<sup>32</sup> Fondo de Vivienda Militar.

género, situación migratoria, creencias políticas y religiosas sean un obstáculo para su adquisición.



Fig. 24 Esquivel, 2007.

En el primer artículo de la Ley de Desarrollo Social para el Distrito Federal, en la fracción II, señala la obligatoriedad de impulsar, proteger y garantizar el cumplimiento de los derechos sociales universales de la población del Distrito Federal, especialmente en el tema de

alimentación, salud, educación, vivienda, trabajo e infraestructura social; a la par de esta legislación, las fracciones IV, V, VI, VII, IX, XII, XVI, XIX presentan un panorama para la generación y desarrollo de la política social en la ciudad.

Por otro lado, la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal en su artículo 2, establece que dicha institución “*es un organismo público descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios*”; y en el artículo 3 se señala que esta institución tiene como objetivo, ser un organismo accesible a “*particulares, agrupaciones, asociaciones, organizaciones y órganos de representación ciudadana electos en las colonias o pueblos originarios del Distrito Federal para la defensa de sus derechos sociales y los relacionados con las actuaciones, funciones y prestación de servicios a cargo de la Administración Pública del Distrito Federal*”. De la misma manera, asegura que será un ideal a seguir el procurar y colaborar al cumplimiento de la Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal, por medio de las funciones, servicios y procedimientos que surjan de esta Ley.

Existe un organismo encargado de perseguir la planeación, coordinación, ejecución, seguimiento y evaluación de los programas que se realicen en la Procuraduría Social, tal institución es la Coordinación General de Programas Sociales. Esto se establece en el artículo 14 fracción II del reglamento de la Procuraduría Social del Distrito Federal vigente, esto tiene el objetivo de reunir esfuerzos en una sola acción integral entre el gobierno del Distrito Federal y los condóminos y habitantes de las unidades habitacionales.

### 1.B.2 Normatividad actual y sus alcances

A diferencia de otros tipos de vivienda, las unidades o conjuntos habitacionales se les diferencia por tener dos tipos de espacios, los de uso privado (o doméstico) y los de uso colectivo o uso común. Desde el punto de vista legal, implica que los habitantes cuentan con dos tipos de propiedad, la privada y la colectiva; a esta forma de propiedad se le llama condominal o copropiedad, misma que esta jurídicamente reconocida y regulada por la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio del Distrito Federal.

Dicha Ley señala en el Artículo 3°:

*“Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamientos independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.”*

Esta doble propiedad que caracteriza a las unidades habitacionales, ha causado diversos problemas de mantenimiento y deterioro en los inmuebles tanto de las áreas comunes como de las privadas. En

consecuencia, los habitantes que viven en estos lugares deben de adaptar una actitud de respeto y participación colectiva para beneficio de los espacios compartidos a fin de lograr un bien común. A partir de esto, nace la necesidad de contar con una administración y reglamentación que consense y ordene tanto las acciones individuales como las comunes para el adecuado funcionamiento de la unidad habitacional.

En 1954 se decreta la Ley de Propiedad en Condominio por medio de la Procuraduría Social del Distrito Federal. Esta ha sufrido numerosas modificaciones, pues se ha ido adecuando según lo ha requerido la población residente de los conjuntos habitacionales.

Actualmente, está vigente la versión publicada el 27 de enero de 2011, donde se define la propiedad en condominio y especifica aspectos relacionados con este tipo de propiedad y los derechos y obligaciones de los condóminos, habla también sobre los tipos de organización social en los conjuntos y su administración. Esta misma ley hace hincapié en la cultura condominal, donde expresa que la PROSOC debe de brindar *“orientación y capacitación a través de cursos y talleres en materia condominal, en coordinación con los organismos de vivienda y otras dependencias e instituciones”* (Artículo 80). Posteriormente se han añadido capítulos referentes a las sanciones por incumplimiento del mismo, por faltas en los espacios físicos, inconvenientes sociales y/o económicos. La PROSOC se apoya en otras instituciones jurídicas para hacer valer las sanciones, lamentablemente no es muy clara la forma en las que estas se aplican cuando las decisiones de las sanciones son tomadas por decisiones colectivas. La PROSOC incita a los acuerdos

entre condóminos para la administración y operación del conjunto habitacional.

Para llevar a cabo la administración de los conjuntos habitacionales, hay dos formas de hacerlo, ya sea por medio de un servicio de administración contratado, donde se deberá de absorber el costo del mismo; o bien, que la comunidad residente se organice por si sola y ellos mismos lleven su administración, a esto se le conoce como autoadministración. En ambos casos, le corresponde a la PROSOC no solo el registro del administrador, sino también su capacitación junto con el comité de vigilancia. Se tiene registrado, que en los conjuntos habitacionales ubicados en el Distrito Federal, el 93% contratan el servicio de administración.

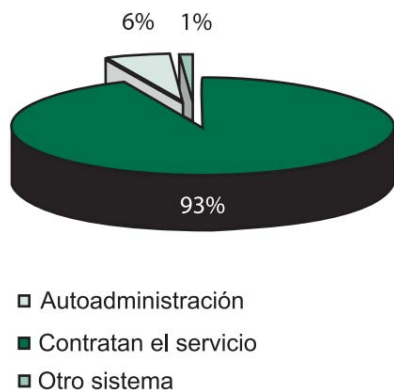


Fig. 25 Gráfica de formas de administración en la Ciudad de México. Esquivel, 2007.

Aunado a la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio, se han creado diversos acuerdos y programas para impulsar la sana organización social de los conjuntos habitacionales. Algunos de esos otros documentos que lo refuerzan son:

- **“Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la constitución del régimen de propiedad en condominio de viviendas de interés social o popular así como para la escrituración de las unidades privativas resultantes, y se emite resolución de carácter general, para la condonación del pago de las contribuciones y aprovechamientos que se indican”.** Gaceta oficial del Distrito Federal (26 de enero 2010, implementado en primera ocasión el 10 de marzo del 2008).

En este se establece, por medio de SEDUVI e INVI (marzo 2008) diferentes condonaciones para apoyar y facilitar la constitución del régimen de propiedad en condominio.

- **Ley de la Cultura Cívica del Distrito Federal**, publicado en la gaceta oficial del Distrito Federal el 31 de mayo de 2004. Por la Conserjería Jurídica y de Servicios Legales.

Los objetivos de esta ley buscan establecer reglas mínimas de comportamiento cívico, garantizar el respeto a las personas, los bienes públicos y privados y controlar el funcionamiento de la Administración Pública del Distrito Federal y determinar las acciones necesarias para que se lleve a cabo.

- **Programa social “Ollin Callan”**, para las unidades habitacionales de interés social, ejercicio 2013. Publicado en la gaceta oficial del Distrito Federal el 30 de enero de 2013, por la Procuraduría Social del Distrito federal.

El principal objetivo de este programa es facilitar recursos económicos para el mejoramiento y mantenimiento de las unidades habitacionales de interés social del Distrito Federal en condiciones de deterioro extremo en lo que concierne a espacios comunes.

En este programa, uno de los objetivos, era realizar un padrón de los administradores de las unidades habitacionales. En el primer semestre del 2010, se registraron 1,349 administradores de las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Xochimilco. Del padrón que se registró en ese semestre, el 60% correspondió a administradores internos y el 40% a administradores profesionales.

- **Programa de reordenamiento y rescate de unidades habitacionales** impulsado por la Secretaría de Desarrollo Agrario, territorial y Urbano (SEDATU) (junio 2014).

Este programa busca contribuir al mejoramiento de las condiciones de bienestar de las personas que viven en las unidades habitacionales de interés social a partir del fomento de la cultura condominal. Para ello ubica dos temas que fortalecer, por un lado la unión comunitaria de los condóminos mejorando sus relaciones interpersonales, y por otro lado generando una mejor administración de los conjuntos ya sea interna o externa. La SEDATU plantea dos etapas de intervención, la primera es la organización y capacitación de los habitantes y la segunda el mejoramiento físico de los espacios.

- **Instituto de vivienda del Distrito Federal (INVI).**- “Servicio de condominio familiar”, regido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).

La figura jurídica de “Condominio Familiar”, es la instrumentación legal mediante la cual es posible regularizar las construcciones de unas 300 mil viviendas en la Ciudad, en donde habitan 3 millones de personas, principalmente de escasos recursos económicos, los cuales no han logrado consolidar un patrimonio familiar inmobiliario por el costo de los permisos y licencias, la complejidad de los procedimientos administrativos y lo extenso de los procesos legales que ello implica.

- **También se han generado varios convenios con la INVI** con las siguientes organizaciones e institutos:

- Comisión Nacional de la Vivienda (CONAVI).- Convenio de adhesión al programa de esquemas de financiamiento y subsidio federal para la vivienda, “Esta es tu casa”.

- INFONAVIT.- Instituto del Fondo nacional de la Vivienda para los trabajadores “Renueva tu hogar”.

- Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México.- firmaron el 19 de octubre de 2011 un convenio de colaboración para la capacitación, actualización y profesionalización de peritos arquitectos e ingenieros-arquitectos calificados, que cumplan con el perfil para participar en la asesoría y desarrollo de los programas de vivienda en conjunto y de mejoramiento de vivienda para los beneficiarios de



escasos recursos de vivienda social INVI, así como de técnicos acreditados, cuyo resultado sea formar una lista de peritos profesionales por especialidades que den certeza de la calidad y seguridad en la vivienda.

- Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- Convenio de colaboración y coordinación.

- Secretaría de Seguridad Pública del Gobierno del D.F.- Bases de colaboración para el otorgamiento de créditos del programa de mejoramiento de vivienda, que celebran por una parte la Policía Auxiliar, como unidad administrativa policial dependiente de la Secretaría de Seguridad Pública del Distrito Federal y por otra parte el INVI.

- CEMEX.- Convenio de colaboración para realizar acciones en materia de vivienda, que celebran por una parte el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, y por otra CEMEX México.

### **Comentarios de la sección 1.B**

A pesar de los esfuerzos que se han realizado con distintas entidades para dar atención a la problemática de la convivencia vecinal y su organización, siguen presentes distintas dificultades que obstaculizan el correcto desarrollo de estas unidades habitacionales, algunos de estos problemas son:

- Incremento del deterioro físico de los inmuebles por carencia de recursos económicos de parte de los vecinos,

- Conflictos de convivencia vecinal debido a la falta de un acuerdo que establezca normas internas de convivencia vecinal,
- Desconocimiento de la normatividad que ayuda a regular la propiedad en condominio y la actividad cívica,
- Modificaciones en el uso de suelo estipulado para la vivienda y áreas comunes,
- Falta, incursión y pérdida de áreas verdes y espacios de esparcimiento de uso común,
- Falta de organización condominal,
- Demora o inexistencia en el pago de las cuotas de mantenimiento establecidas y desapego de las obligaciones de administradores y condóminos,
- Delitos sociales por el deterioro en las relaciones sociales como son: delincuencia, alcoholismo, drogadicción y violencia, y
- Desatención a los grupos vulnerables (adultos de la tercera edad, niños, y mujeres).

Para dar solución a la correcta aplicación de la normatividad relacionada con los espacios comunes de las unidades habitacionales, en primera instancia deben de identificarse si los problemas de organización son internos, es decir, por parte de los condóminos; o externos (gobierno, otros vecinos u organizaciones), ya sea del tipo de normatividad que no logra dar respuesta, por la carencia de especificaciones o indefiniciones técnicas, legales y sociales que señala, a los conflictos de

convivencia de las unidades habitacionales o por alguna otra situación independiente a los condóminos y la normatividad.

Una vez identificado el origen de los problemas de la adecuada atención a los acuerdos, convenios, reglas, etc. para la convivencia y mantenimiento de las áreas comunes, se tendrán mayores elementos para brindar una respuesta acorde a la situación y el momento.

### **1.C Estrategias de organización y participación de los condóminos.**

A partir de que se han iniciado los estudios sobre la participación social, desde Tocqueville hasta ahora, recalcan la importancia de que la población se asocie para lograr beneficios sociales o el bien común para todos. El estudioso francés señala en sus teorías y anotaciones que la democracia se crea con bases en la participación social: “... *si los hombres que viven en países democráticos no tuviesen derechos y ninguna inclinación de asociarse para propósitos políticos, su independencia estaría en gran riesgo... sin embargo, si ellos nunca adquirieran el hábito de formar asociaciones en la vida ordinaria, la civilización entera estaría en riesgo... en países democráticos, la ciencia del asociacionismo es la madre de las ciencias; el progreso de todo lo demás depende del progreso que ésta haya adquirido.*”<sup>33</sup>.

La asociación y la acción voluntaria están fuertemente relacionados con la conservación de la democracia, avalado como una forma de gobierno

que el pueblo exige y controla. Dos siglos atrás, Tocqueville recalca en que la acción de asociarse era un arte que daba libertad a los ciudadanos y los mantenía fuera del autoritarismo del gobierno. Este intelectual, reconocía no solo las asociaciones sociales como pudieran ser las empresariales y políticas, sino también a las asociaciones morales e intelectuales que se centraban en el poder individual de cada participante como fuerza colectiva de mutua influencia.

En la actualidad se ha observado, que existe una fuerza concluyente y específica en los países que tienen sociedades participativas, que exponen propuestas, participan en ellas y exigen resultados, sociedades que se involucran en la vida política para tener resultados eficientes en sus comunidades. De esta manera, los cambios que se provocan en la reflexión colectiva y la participación activa de los individuos, logran cambios reales más allá de la intervención de los gobiernos.

Los distintos grupos sociales, cuando se asocian de diferentes maneras, tienen variadas connotaciones de acuerdo a su intención: instituciones sin fines de lucro, sociedad civil organizada y organizaciones de la sociedad civil. También se le reconocen a estas asociaciones, en términos económicos, como el Tercer Sector, es decir, son: “*las formas en que actúan y se coordinan los grupos sociales emergentes que no dependen del Estado o el mercado para funcionar*”<sup>34</sup>. Estos grupos se han convertido en actores fundamentales en la gestión de bienes colectivos y son ellos los que integran, en base a un sinfín de intereses individuales,

<sup>33</sup> De Toqueville, 1835.

<sup>34</sup> Serna y Monsiváis, 2009, p.27.



que de manera no lucrativa buscan asociarse para establecer sus propias prioridades.

A consecuencia de la fuerza que ha tomado este Tercer Sector, en México existe una cuenta satélite (CSISFLM<sup>35</sup>) de reciente generación, una serie 2008-2010 realizada por el Instituto Nacional de Geografía y Estadística, considera y expone las dimensiones del Tercer Sector y las instituciones sin fines de lucro relacionado al Producto Interno Bruto (PIB) del país, en esos años se registra un crecimiento mayor al crecimiento de la economía nacional.

En el contexto internacional, el PIB del total de las ISFL mexicanas es comparable con la riqueza económica producida por algunos países latinoamericanos. Para establecer el contexto, es casi tres veces mayor que el PIB de Bahamas y mayor en 19.3% al PIB de Paraguay y 13.5% más que el de Bolivia.

Uno de los elementos más relevantes de este tipo de organizaciones es el trabajo voluntario de los individuos, es decir, la realización de diferentes labores sin recompensa económica alguna, generando beneficios y comprometiendo tiempo y esfuerzo de los participantes. La actividad voluntaria debe de ocupar para el futuro un lugar central en el discurso sobre desarrollo y la paz a escala mundial, regional y nacional.

Al respecto, las Naciones Unidas mencionan que el voluntariado debe de tomarse como un compromiso cívico, “no solo para mejorar la prestación de los servicios, sino también para fomentar los valores que sustentan la cohesión social y la armonía”<sup>36</sup>. La actividad voluntaria, formal o informal, asociada o individual, es el fundamento en la formación de los ciudadanos en la construcción de la mejora del capital social para el desarrollo de la población.

Dentro de los muchos estudios que se han realizado alrededor de la participación ciudadana y la actividad voluntaria con beneficio a la comunidad en México<sup>37</sup>, los resultados que más han resaltado se refieren al aprendizaje de las actitudes solidarias a partir de los entornos dentro de los cuales convive la población. El servicio a los demás se inculca desde los primeros años de las personas, desde el núcleo familiar y escolar, en la infancia.

El individuo que realiza actividades de voluntariado no lo hace ser ciudadano, a pesar de eso, el ser voluntario genera sensibilidad hacia los problemas de la comunidad, aporta a la construcción del tejido social y brinda habilidades para la responsabilidad social que se necesita para participar conscientemente en la sociedad e involucrarse en las decisiones políticas a fin de concertar una democracia participativa.

Lograr acuerdos entre gobierno y sociedad será un factor indispensable en el desarrollo social, donde se marque como prioritaria la democracia

---

<sup>35</sup> Cuenta Satélite de Instituciones Sin Fines de Lucro de México.

<sup>36</sup> *Reporte sobre el Estado del Voluntariado en el Mundo*. Naciones Unidas. 2011 Voluntarios de Naciones Unidas (VNU) p. 8 [www.unv.org](http://www.unv.org)

<sup>37</sup> *México Solidario: Participación Ciudadana y Voluntariado*.

participativa a partir de que la misma sociedad civil logre estructurarse, y aclarar sus objetivos colectivos.

Aún falta un gran camino de crecimiento y aplicación a una vida de participación social en México, pues a pesar de haberse ya iniciado la creación de grupos formales e informales para la propuesta e intervención en las decisiones político-sociales de la comunidad, se ha desvirtuado por falta de interés de la propia sociedad al no tener resultados de su participación. Es de esta manera que la participación social de la población en la intervención de las unidades habitacionales de gran tamaño se ha convertido en un elemento prioritario para los candidatos políticos dentro del gobierno, como un actor débil y desorganizado, que es vulnerable y maleable a las peticiones y ofrecimientos de estos candidatos políticos; pues es ahí donde se puede llegar a conseguir gran cantidad de votos a su favor, con tan solo brindar ciertos apoyos a esta parte de la población.

En este sentido, la participación ciudadana como organización de la población, servirá para legitimar las decisiones centrales externas a la unidad habitacional, la intervención activa y propuestas de los habitantes son nulas, solo se busca su estructuración como fuerza del pueblo que manifiesta su opinión ante el gobierno, pero solo para aprobar lo ya “sugerido” por los mismos partidos políticos.<sup>38</sup>

El buen funcionamiento político-social de una ciudad debe ser una manifestación productiva de corresponsabilidad entre gobierno y

ciudadanos que expresan la voluntad colectiva de la población en bien de esta. Aquí cabe recalcar el papel que la democracia juega en el desarrollo de la participación ciudadana, para lo cual Palma<sup>39</sup> señala cuatro aspectos relevantes:

- La institucionalización de la planeación científica
- Autonomía
- Democratización
- Institucionalización de la participación

Con estos conceptos, marca la importancia de que la participación ciudadana sea por medio de un proceso sistematizado, es decir, que sea organizada para que haya un seguimiento de la misma; la autonomía se refiere a la libertad que debe de tener la comunidad para realizar sus propios planes y generar sus propios recursos sin intervención del gobierno; la democratización señala la participación auténtica de los integrantes de la comunidad sin influencia del gobierno local y por último la institucionalización de la participación invita a estructurar formalmente el grupo de participación ciudadana.

Para poder incentivar, analizar e implementar un grupo de participación ciudadana, se han inventado y estudiado muchos métodos y herramientas que apoyan a esta materia de la ciencia social. A continuación se presentan algunas de estas metodologías y técnicas de soporte a la participación social y el incentivo de esta.

---

<sup>38</sup> Palma, 2007, p.189.

<sup>39</sup> Ibid., p.190.

### 1.C.1 Enfoques Metodológicos

En esta sección se estudiara desde el punto de vista teórico los métodos especializados en el desarrollo de procesos participativos. Se señalan técnicas o herramientas que se han utilizado para convocar a la participación ciudadana generando un vínculo entre el gobierno y los habitantes, que forje compromiso y confianza de ambas partes.

Se identifican ideas e instrumentos concretos que permiten sistematizar dichos procesos de participación y que sirven de guía al momento de poner en práctica las acciones del desarrollo urbano, como pueden ser tanto la Planeación Urbana como acciones de menor tamaño reflejadas en las unidades habitacionales.

Cada caso de estudio se maneja de manera particular, es decir, no obstante existe un planteamiento de metodología para la participación ciudadana, se debe de analizar las particularidades de cada situación, los elementos que convergen, el lugar, la situación y cultura, etc. En cada escenario se debe de evaluar la metodología a aplicarse de acuerdo a las características específicas del caso, dicha metodología podrá combinarse o tomarse parcialmente.

Igualmente, hay que revisar la intención de la participación ciudadana que se está convocando, si es con fin informativo, de consulta o de resolución. A continuación se muestra diferentes herramientas y sus objetivos de acuerdo a la actividad que se plantea.

### HERRAMIENTAS Y OBJETIVOS PARA LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Herramientas	Objetivos
Técnicas para la recolección de información	Recopilar datos o información nueva acerca del entorno, la comunidad, las demandas y necesidades existentes, y los posibles conflictos en torno a un proyecto a desarrollar.
Herramientas para la sistematización de la información	Ordenar la información recolectada, facilitando su comprensión por parte de los distintos actores, simplificando la información disponible para la toma de decisiones, y permitiendo la incorporación de nuevos datos.
Herramientas para la comunicación de información	Informar a la comunidad involucrada en un proyecto, por lo cual constituyen herramientas de comunicación, divulgación y publicación.
Mecanismos para generación de acuerdos	Herramientas orientadas a la construcción de consensos entre los distintos grupos de actores involucrados.

Tabla 1. *Inventario de Metodologías de Participación Ciudadana en el Desarrollo Urbano*, Gobierno de Chile, Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2014), p. 23.

Nos podemos evocar a sistemas participativos más que a un solo método que genere la participación ciudadana, dados los motivos que se expusieron anteriormente, esto nos lleva a destacar que son diversos, en la presente sección se habla de los más representativos.

## Método Delphi

Viene de la Antigua Grecia, hace referencia a como una deidad a través de un ser sagrado, tomaba decisiones y aplicaba acciones lo que a su parecer convenía a la sociedad.

La técnica Delphi se ha convertido en una herramienta indispensable en el área de las proyecciones tecnológicas, incluso en el área de la administración clásica y operaciones de investigación.

Esta metodología es de carácter cualitativo, fue desarrollado por Olaf Helmer, en cooperación de un equipo en *RAND Corporation*<sup>40</sup> a mediados de la década de 1960. La propuesta principal de este método es estructurar un proceso de comunicación entre los diferentes involucrados, y al aumentar la comunicación se pretende disminuir la diversidad de opiniones al interior del grupo; no forzosamente deba de crearse una única opinión, pero si una misma dirección de pensamiento.

Para la aplicación de este método se genera un cuestionario con preguntas específicas de manera individual sobre el asunto a tratar, de este primer cuestionario se obtienen las interrogantes para los cuestionarios sucesivos. Aplica como una herramienta que da resultados a largo plazo, ofrece proyecciones a futuro.

Sus principales características son:

- Interés por el futuro
- Comunicación grupal

- Conciencia colectiva
- Anonimato
- La información del grupo se presenta en forma estadística

En forma sintetizada, se puede decir que el método Delphi cuenta con 5 fases, las cuales consisten en:

Fase 1. Formulación del problema.- Identificar la problemática o conflicto, delimitando en un contexto espacial y temporal. En esta primera fase se deben de especificar los objetivos de la búsqueda. Programar recursos humanos, económicos y materiales.

Fase 2. Elección de expertos.- Conformar el equipo de trabajo de acuerdo a las especialidades profesionistas que se requieran de acuerdo al problema. Asegurarse de que todos tengan el mismo conocimiento sobre el tema y que no se conozcan entre sí para conservar el anonimato.

Fase 3. Elaboración de cuestionarios.- Realizar las preguntas específicas de acuerdo al problema, las preguntas deben de dirigirse a generar respuestas cuantitativas. Cada pregunta debe de ser independiente de la siguiente.

Fase 4. Aplicación de cuestionario.- Se envía el cuestionario a cada experto, se sugiere un número mínimo de 25 participantes. Anteriormente de la entrega del cuestionario se debe de informar a los participantes la intención del cuestionario y motivo. En esta fase puede ser que el participante reformule sus respuestas.

---

<sup>40</sup> Consultar [www.rand.org](http://www.rand.org).

Fase 5. Análisis de respuestas.- Dado que el cuestionario se formula para contar con respuestas precisas (Si / No, Mucho / Poco / Nada; Muy frecuente / Poco frecuente, etc.), se deberán de clasificar las respuestas a fin de sacar porcentajes de coincidencias en cada pregunta.

### **La Charrette<sup>41</sup>**

La palabra es francesa y se refiere carreta-carro y hace alusión al esfuerzo creativo que realizaban los estudiantes de arquitectura, arte o diseño al presentar un proyecto. En el siglo IX en París, los maestros de la Escuela de Bellas Artes recogían dichos trabajos en una carreta. El actual método de La Charrette toma de esas experiencias de los estudiantes, el trabajo creativo e intenso para reflejar su proceso. Hoy en día este método se entiende como un proceso colaborativo, riguroso e incluyente, el cual tiene como objetivo la elaboración de estrategias y planes que den pie a poner en práctica proyectos de diseño y de planteamiento para cierta comunidad. La idea es que todas las opiniones valgan por igual y que no haya preferencia en el proceso de toma de decisión.

La dinámica que se plantea en esta metodología es por medio de sesiones de trabajo, como talleres abiertos donde la comunidad expone sus ideas de manera individual y hay oportunidad de discutir las por medio de un interlocutor.

Las principales características de esta herramienta son:

- Colaboración de los actores interesados.

- Diseño de un proyecto- colaboración multidisciplinario.
- Visiones y soluciones compartidas en el diseño.
- Sesiones de trabajo acotadas.
- Desarrollo de talleres de trabajo por varios días.
- Oficina de trabajo en el territorio del proyecto.
- Elaboración de un plan de trabajo viable.
- Comunicación rápida y retroalimentación constante.
- Análisis de los detalles y del todo en general.
- Confirmar avances a través de una constante medición de resultados.

Se establecen tres pasos para la implementación del método Charrette:

1. Organización del proceso participativo desde desarrollar las investigaciones necesarias para contar con la información actualizada y específica del tema del territorio y la comunidad involucrada, hasta la logística concreta.
2. El segundo paso se lleva a cabo el taller o La Charrette, la sesión de discusión de la problemática o tema a tratar.
3. En el tercer y último paso se implementan los acuerdos definidos en el taller de discusión.

En total se estiman 7 fases de esta metodología, pues durante el taller se está retroalimentando constantemente las distintas opiniones tanto con participantes de la comunidad como con participantes externos expertos en el tema a tratar.

---

<sup>41</sup> Consultar [www.charretteinstitute.org/](http://www.charretteinstitute.org/)

## Método Livingstone

Debe su nombre al arquitecto argentino Rodolfo Livingstone, quien lo desarrollo a partir de sus experiencias personales en el trabajo con familias que le solicitaban el diseño de su vivienda. El creador señalaba que su objetivo era “*ofrecer soluciones reales a los problemas de las personas con sus casas, es decir, en poner la arquitectura al servicio de la gente*”.<sup>42</sup>

Este método tiene sus orígenes en el campo de la arquitectura. Su premisa principal es el contacto directo y fluido en el tiempo entre el arquitecto y la persona-cliente.

Por medio de este método no solo se usa para proyectos de vivienda, de manera informativa sino también intervienen en la toma de decisiones. Esta herramienta tiene fundamentos en las Ciencias Sociales especialmente en la Psicología.

Algunas de las técnicas empleadas son:

- Más-menos: se formulan preguntas con base en que es lo que *más* y que es lo que *menos* les gusta de determinado tema referente a su vivienda a fin de identificar las prioridades dentro de su familia.
- Fiscal: es una dinámica en el que la familia juega el papel de fiscales y su casa es la acusada, por lo que la familia debe de acusar señalando todos los errores y defectos.
- Proyecto del cliente: en esta dinámica, el cliente toma el rol del arquitecto y el arquitecto se vuelve el dibujante. En las zonas en

donde el cliente no tiene claro que es lo que quiere, se deja con un signo de interrogación. La intención de esta dinámica es que el cliente aprecie y respete las decisiones y propuestas que desarrolla el arquitecto, es una forma de afianzar la confianza con el profesionalista.

- Casa Final Deseada: se trata de realizar una lista de las características de la casa ideal para el cliente, a fin de alcanzar una idea óptima de una vivienda posible de construir.

En esta metodología el arquitecto genera un proyecto arquitectónico que posteriormente, cuando se presenta a los clientes, ellos lo van retroalimentando hasta llegar a la solución deseada.

## Actores y redes

Aquellos que están interesados en cierto proyecto se les llaman actores, frecuentemente, ellos cuentan con información relevante o se encuentran involucrados en los procesos de desarrollo del proyecto. Se deben de analizar a los actores y su papel dentro del tema, si su participación es activa, informativa, etc.

Respecto a las redes, estas hacen referencia a las relaciones o vínculos que existen entre los diferentes involucrados en el tema, es decir, los actores. Estas relaciones pueden graficarse por medio de un “sociograma” que identifique esquemáticamente el tipo e intensidad de relación entre los actores.

---

<sup>42</sup> Consultar <http://estudiolivingstone.com.ar/>

### **1.C.2 Técnicas participativas**

Para la aplicación de las diferentes metodologías, en su totalidad, en forma parcial o mixta, se utilizan variadas técnicas o herramientas participativas, algunas de ellas se describen de manera sintética:

#### **Grupo Focal**

Esta técnica permite obtener ideas generales de una comunidad para determinado tema. Se debe de contactar a un pequeño grupo de esa comunidad que tenga interés sobre el tema a tratar. Debe de haber un mediador que dirija los temas a tratar.

#### **Grupo de Discusión**

Este es semejante a un grupo focal en cuanto a cantidad de miembros a participar, de temas a tratar y la presencia de un moderador; no obstante, no solo se busca hablar de los temas planteados, sino generar una discusión en donde se expongan las diferentes ideas sobre el tema, se busca contar con diferentes puntos de vista sobre el mismo tema que estén fundamentados. No es necesario llegar a una única opinión correcta, son válidas todas las opiniones.

#### **Taller de trabajo**

Se estructura un programa de actividades, con un tiempo y participantes determinados, en torno a un tema específico.

En el inicio de la reunión se establece el objetivo de la junta como pueden ser generar acuerdos, balance de intereses, propuesta de

soluciones a un problema, etc. En este taller, es ideal la participación de los distintos grupos de interés aunados a los profesionistas y técnicos.

#### **Conferencia de búsqueda**

Se basa en la psicología social y la dinámica de grupos. Se trata de hacer reuniones en donde la comunidad debata sobre el presente y el futuro del lugar que habita.

Se generan escenarios de futuro probable y futuro deseable así como visiones a largo plazo y se determinan acciones y estrategias que se requieren implementar en el presente para llegar a los escenarios futuros planteados. Aquí se plantea una dinámica reflexiva y activa.

#### **Casa abierta**

Hace hincapié en una de las fases de La Charrette, se realizan sesiones de discusión abiertas a todo aquel que quiera participar, y se revisan constantemente las opiniones para retroalimentar las soluciones y opiniones presentadas.

#### **Talleres de modelación y diseño**

En estas sesiones de trabajo se producen diagramas, mapas o modelos que favorecen el dialogo y el análisis participativo. El propósito es vaciar las ideas mencionadas en la reunión a gráficos, a fin de visualizar y encontrar los puntos en común. Esta herramienta se vuelve muy accesible a participantes variados, ya que no exige el conocimiento pleno de temas a nivel profesional o técnico.

### **Entrevista**

Puede ser estructurada o semi-estructurada, esta última permite mayor interacción del entrevistado. Esta herramienta puede aplicarse tanto a personas de la comunidad como a profesionistas de los temas.

### **Encuesta**

Analiza tendencias de los temas a partir de las preguntas previamente identificadas como temas a tratar, ofreciendo respuestas clasificadas. Estas pueden ser: exhaustivas o excluyentes.

### **Cuestionario auto-administrado**

En este tipo de herramienta, el participante recibe el cuestionario sin contacto con el encuestador. Se da un tiempo determinado para obtener las respuestas.

### **Pauta de observación directa**

Permite darse cuenta de la interacción de las personas entre sí y en el territorio que habitan. Se pueden determinar determinados horarios, días, situaciones y personajes a observar. Con esta herramienta, se pueden comparar los distintos patrones que se observan en el entorno.

### **Observación participante**

En esta técnica el observador se involucra con la comunidad a la que observa, se obtienen mejores resultados, el observador debe de poner especial énfasis en el tema a analizar. Se debe de tener conocimientos previos del grupo con el que se va a interactuar.

### **Recorrido por el barrio**

Caminatas planeadas en las que participan distintos actores relevantes del tema a estudiar, especial involucramiento de parte de la comunidad.

### **Visita puerta a puerta**

Hace referencia a las visitas que se realizan a domicilio, tiene un carácter de mayor involucramiento con la comunidad participante, genera mayor compromiso y cercanía con el interlocutor.

### **Análisis de documentos**

Revisión y consulta de la información seleccionada que es relevante al tema de estudio. Estos pueden ser de carácter cualitativo o cuantitativo.

### **Análisis de discurso**

Se realiza la revisión del discurso de una comunidad de acuerdo a ciertas categorías de análisis. Las fuentes pueden ser tanto entrevistas como documentos originados por el grupo.

### **Consulta pública**

Es un evento participativo de alta concurrencia que reúne a distintos actores: sector público, privado o comunitario. Se habla del proyecto y los potenciales mecanismos de participación que se pretenden implementar, uno de los fines es movilizar el apoyo y generar compromisos.

### **Protocolo de acuerdos**

Documento que formaliza los acuerdos establecidos entre la comunidad y los demás actores involucrados con el objetivo de generar



la visión, estrategia y prioridades de acción, con fundamento en un marco institucional vigente y que responde a la situación.

### **Audiencias públicas**

Instancia formal de participación, donde la autoridad convoca a los participantes involucrados en el tema a fin de que expresen su opinión con anterioridad a la adopción de una decisión definitiva.

### **Asamblea-Cabildo- Seminarios**

Corresponde a las instancias de información, rendición de cuentas, consulta o toma de decisión. Son de participación abierta a todos los vecinos, su éxito depende de la difusión y la capacidad de convocatoria que haya.

### **Plebiscito**

Instrumento legal de participación política directa. Se realiza una consulta abierta a todos los ciudadanos sobre asuntos clave en el debate político. Las alternativas que se presentan a la comunidad deben de ser claras.

### **Comités permanentes**

Se genera un organismo con facultades consultativas formado para acompañar el desarrollo de un determinado proyecto, desde su inicio hasta su terminación. El comité se integra por representantes de instituciones y organizaciones relacionadas con el proyecto y la comunidad.

## **Comentarios de la sección 1.C**

Existen un sinnúmero de metodologías y técnicas como herramientas para generar un ámbito adecuado para el análisis de la problemática y la generación de propuestas, no se puede decir que solo uno o un par de ellos sean los adecuados. Cada uno de ellos tiene diferentes objetivos y modos de operar que deben de responder a la situación y comunidad de estudio y el tipo de resultados que se busca.

En primera instancia, debe de tenerse en claro el objetivo de la participación ciudadana que se está planteando y razonar cuál es la herramienta o herramientas adecuadas y la manera de aplicarse a cada caso.

Seguramente, en ocasiones anteriores hemos utilizado los enfoques metodológicos y técnicas de participación para diferentes temas de estudio sin conocer teóricamente sus características, algunas veces esta metodología se utiliza de manera empírica, pero si se tiene conocimiento a detalle de estas herramientas y su implementación, estas pueden ser mucho más fructíferas.

A continuación se presenta un cuadro síntesis de los objetivos de las diferentes herramientas que se presentaron:

**TABLA RESUMEN DE HERRAMIENTAS, OBJETIVOS Y EJEMPLOS DE ENFOQUES METODOLÓGICOS O TÉCNICAS.**

Herramientas	Objetivos	Ejemplos de Enfoque Metodológico o Técnica
Técnicas para la recolección de información	Estas, se encuentran destinadas a recopilar datos o información nueva acerca del entorno, la comunidad, las demandas y necesidades existentes, y los conflictos en torno a un proyecto a desarrollar.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grupos focales</li> <li>- Grupos de discusión</li> <li>- Taller de trabajo</li> <li>- Conferencia de búsqueda</li> <li>- Casa abierta</li> <li>- Talleres de modelación</li> <li>- Entrevistas</li> <li>- Encuestas</li> <li>- Cuestionario autoadministrado</li> <li>- Observación directa</li> <li>- Observación participante</li> <li>- Recorrido por el barrio</li> <li>- Análisis de documentos</li> <li>- Análisis de discurso</li> </ul>
Herramientas para la sistematización de la información	Estos, permiten ordenar la información recolectada, facilitando su comprensión por parte de los distintos actores, simplificando la información disponible para la toma de decisiones, y permite la incorporación de nuevos datos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Análisis de actores</li> <li>- Análisis de redes</li> </ul>
Herramientas para la comunicación de información	Estos se encuentran destinados a informar a la comunidad involucrada en un proyecto. Por lo cual constituyen herramientas de comunicación, divulgación y publicación.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cartas informativas</li> <li>- Boletines</li> <li>- Páginas WEB</li> <li>- Puerta a puerta</li> <li>- Asambleas</li> <li>- Cabildos</li> <li>- Seminarios</li> </ul>
Mecanismos de retroalimentación	Corresponden a todas aquellas herramientas que permiten a la comunidad dar sus comentarios y opiniones sobre los proyectos y alternativas existentes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Casa abierta (Charrette)</li> <li>- Consulta pública</li> <li>- Asambleas</li> <li>- Cabildos</li> <li>- Seminarios</li> <li>- Comités permanentes</li> </ul>
Mecanismos para generación de acuerdos y toma de decisiones	Herramientas orientadas a la construcción de consensos entre los distintos grupos de actores involucrados.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taller de trabajo</li> <li>- Conferencia de búsqueda</li> <li>- Consulta pública</li> <li>- Protocolo de acuerdos</li> <li>- Plebiscito</li> </ul>

Tabla 2. *Inventario de Metodologías de Participación Ciudadana en el Desarrollo Urbano*, Gobierno de Chile, Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2014), p. 41.

## CAPÍTULO 2

# *Descripción y diagnóstico de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros*

## **2.A Contexto histórico de las políticas de la vivienda de interés social en México**

El tema de la vivienda en la ciudad y las condiciones deficientes en la que esta se desarrolla es hoy en día, uno de los temas más polémicos en las ciudades latinoamericanas. Existe una demanda elevada y pocos recursos de la población para satisfacer las necesidades básicas de la vivienda, por lo que se ha requerido del apoyo del gobierno para comenzar la edificación y/o el mejoramiento de las viviendas. La problemática que conlleva la vivienda, no debe de analizarse de manera independiente, existen muchos factores que intervienen en su concepción, desarrollo y evolución, por lo que en ese estudio deben de tejerse variadas disciplinas. A la par de las distintas disciplinas que acompañan a este tema, se debe de tomar en cuenta el crecimiento desmedido de las ciudades y las características particulares de cada una de ellas.

Durante el siglo XIX, en Europa surgió la inquietud por brindar condiciones de habitabilidad dignas de la población trabajadora, esto alimentado por las exigencias de la Revolución Industrial. La migración de la población rural a las ciudades, generó un crecimiento veloz de estas, originando el hacinamiento en espacios remanentes de la ciudad con condiciones inadecuadas y de insalubridad. Con base en la política y en la ética, aparecieron las primeras propuestas para resolver el problema a partir de normatividad urbanística, la cual reguló los ejercicios tanto urbanos como habitacionales, donde el principal propósito era mejorar la higiene de este tipo de vivienda.

En el esfuerzo por mejorar dichas condiciones de habitabilidad e higiene para la clase social de menores ingresos, se involucraron varios arquitectos y urbanistas, que a través de los años fue dando fruto, con unidades habitacionales donde se veían plasmados estos ideales de conciencia de habitabilidad e higiene en vivienda de bajo costo. El pensamiento funcionalista redujo la idea de “vivienda social” a “vivienda mínima”, lo que también se entiende como “vivienda barata”. Esta ideología orilló a diseñadores de la vivienda social a disminuir la calidad del espacio, los materiales, costo de proceso constructivo entre otros; demeritando así nuevamente a la habitación de la clase trabajadora.

En lo que se refiere a Latinoamérica, la forma en la que se ha dado el crecimiento de las ciudades ha sido muy similar, exceptuando la concepción espacial y la geografía de la vivienda social, ya que la cultura difiere. En el tema que corresponde a México, el comienzo de la industrialización se produjo en la década de los años 30, y en los años 40 las ciudades principales del país tuvieron una evolución muy parecida al resto de Latinoamérica, donde la población que habitaba en el campo migró hacia las ciudades, principalmente la Ciudad de México, duplicando su población. En el siguiente mapa se muestra la ubicación y dimensión esquemática de las manchas urbanas de las principales ciudades del centro de la República Mexicana: Pachuca, Hidalgo; Toluca; Edo. De México; Cuernavaca, Morelos; Puebla, Puebla; Querétaro, Querétaro; Tlaxcala, Tlaxcala; Veracruz, Veracruz; Jalapa, Veracruz y principalmente la Zona Metropolitana del Valle de México que comprende el Distrito Federal, el Estado de México e Hidalgo, zona en la cual habitan aproximadamente 20 millones de

personas, de las cuales casi 9 millones residen en el Distrito Federal al presente año, 2014<sup>43</sup>.

#### MAPA DE EXPANSIÓN DE LAS CIUDADES DEL CENTRO DEL PAÍS.

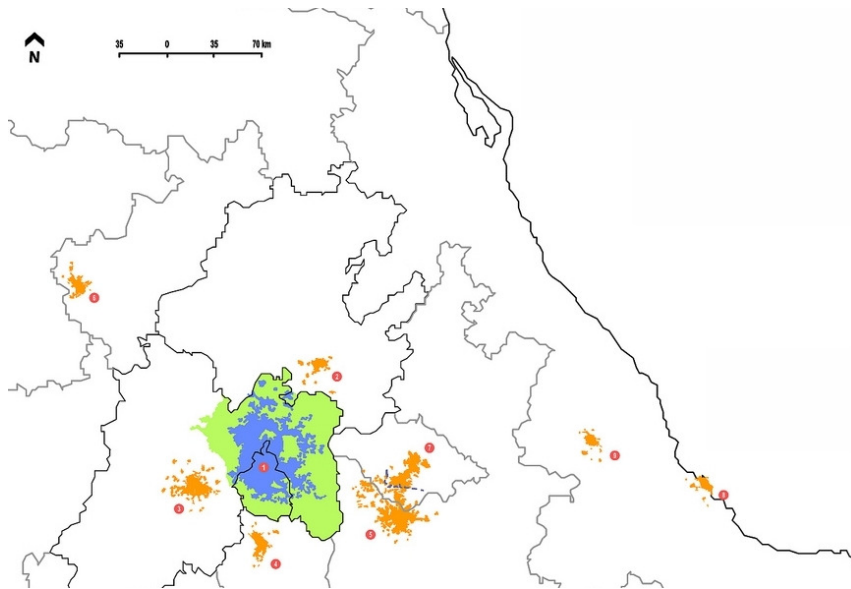


Fig. 26 (izq-der) Querétaro, Toluca, ZMVM, Cuernavaca, Pachuca, Puebla-Tlaxcala, Xalapa y Veracruz.  
<http://ciudadmx.blogspot.mx/2009/12/la-ciudad-de-mexico-es-la-capital-de-26.html>; 2014.

La demanda habitacional excedió la oferta de vivienda existente en ese momento, y los nuevos pobladores se asentaron en las vecindades de la zona céntrica de la ciudad. Posteriormente, a consecuencia de las modificaciones en las gestiones de las rentas, parte de esta población comenzó a adquirir terrenos en la periferia, donde se generaron desarrollos habitacionales de tipo popular. El gobierno local prohibió la construcción y urbanización de nuevos terrenos, con la intención de

normar el crecimiento de la ciudad, pero no funcionó y provocó la ocupación irregular del territorio impulsada por antiguos fraccionadores o líderes locales. Hoy en día, en el año 2014, la población que reside en estas colonias populares corresponde al 65% de la población total de la ciudad. Esta situación es la que ha llevado a varios de los países latinoamericanos como Chile, Brasil y Colombia a implementar programas gubernamentales de apoyo a la vivienda social.

Otros de los efectos de la falta de planeación y el acelerado crecimiento demográfico en la ciudad, son las afectaciones ambientales, la acentuada desigualdad social y el agravamiento de la pobreza. Todas estas consecuencias son prioritarias para el estudio integral del tema de la vivienda social.

Aunado a las afectaciones ya mencionadas, en México se suman el desmedido crecimiento poblacional, la migración desmedida, la estructura financiera que no da respuesta a las necesidades de toda la población, la legislación que no corresponde a los requerimientos actuales y un deficiente sistema administrativo.

En México, a partir de la Constitución de 1917 se estableció la obligación de los patrones a brindar a sus trabajadores viviendas dignas. Este fue el inicio de los apoyos, programas e instituciones que comenzaron a dar atención al tema de la vivienda social en el país. A continuación se presenta un cronograma de la aparición e inicio de las instituciones que actualmente dan servicio a la vivienda social.

<sup>43</sup> Datos poblacionales del INEGI 2014.



Se generó una política especializada en materia de habitacional de parte del Estado, la que se concretizó en el Programa Financiero de Vivienda, en esta política se señalaba que se utilizaría parte de los ahorros del público captados por las instituciones de crédito aunado a recursos gubernamentales como los fondos de la Alianza para el Progreso (ALPRO), de la Agencia Internacional de Desarrollo (AID) y del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

El gobierno empleó estos recursos para la creación del Fondo Operacional y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI), dicha institución tendría entre sus tareas financiar, autorizar, supervisar y/o construir vivienda de interés social de acuerdo al Programa Financiero de Vivienda. Este Programa con la participación constante de FOVI fueron los autores de una cantidad importante de conjuntos habitacionales en el Distrito Federal.

A continuación se muestra el crecimiento urbano del centro de la ciudad, donde se observa que la zona donde se ubica la Unidad Habitacional Lomas de Plateros (UHLP) se encuentra en el área ubicada de expansión antes del año de 1980.

### EVOLUCIÓN DE LA MANCHA URBANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

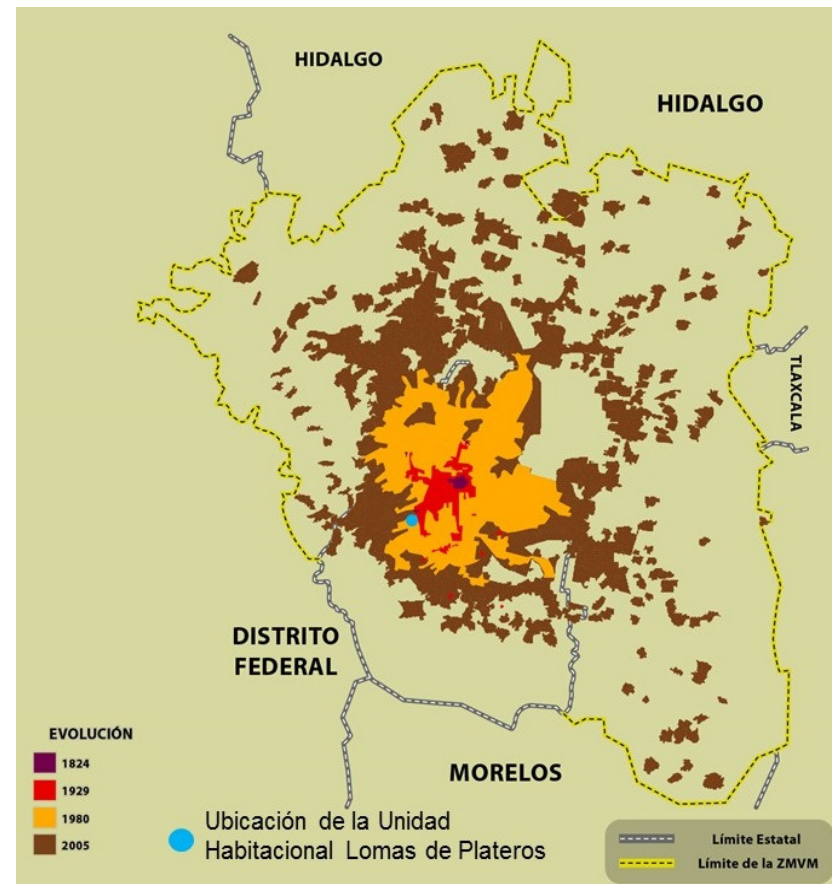


Fig. 28 <http://redgeneracion.com/2012/11/apoyemos-la-investigacion-supervia-campamentolamalince-violacion-al-derecho-a-la-ciudad.html>



## 2.B Medio físico

### El ámbito urbano

- Ubicación y colindancias

La UHLP se encuentra dentro de la Delegación Álvaro Obregón, está situada al suroeste de la Ciudad de México, entre el Anillo Periférico, la Av. Francisco P. Miranda, Av. Centenario y Av. Río Mixcoac, la superficie que ocupa es de 83.71 Ha.

El terreno sobre el que se planta tiene una configuración espacial en el terreno de tipo triángulo isósceles, donde el lado más largo se aprecia en sentido oriente-poniente, el lado corto colinda con Boulevard Adolfo López Mateo, también conocido como Anillo Periférico; y la punta del triángulo apunta hacia el poniente.

Las colonias que colindan con la UHLP son:

Norte: Col. Alfonso XIII, Col. Molino de Rosas, Col. La Cascada y con zona federal hacia la zona norponiente. Todas dentro de la demarcación de la Del. Álvaro Obregón.

Sur: Col. Merced Gómez perteneciente a la Del. Álvaro Obregón.

Este: Col. Merced Gómez perteneciente a la Del. Benito Juárez.

## UBICACIÓN DE LA UNIDAD HABITACIONAL LOMAS DE PLATEROS DENTRO DE LA ZMVM

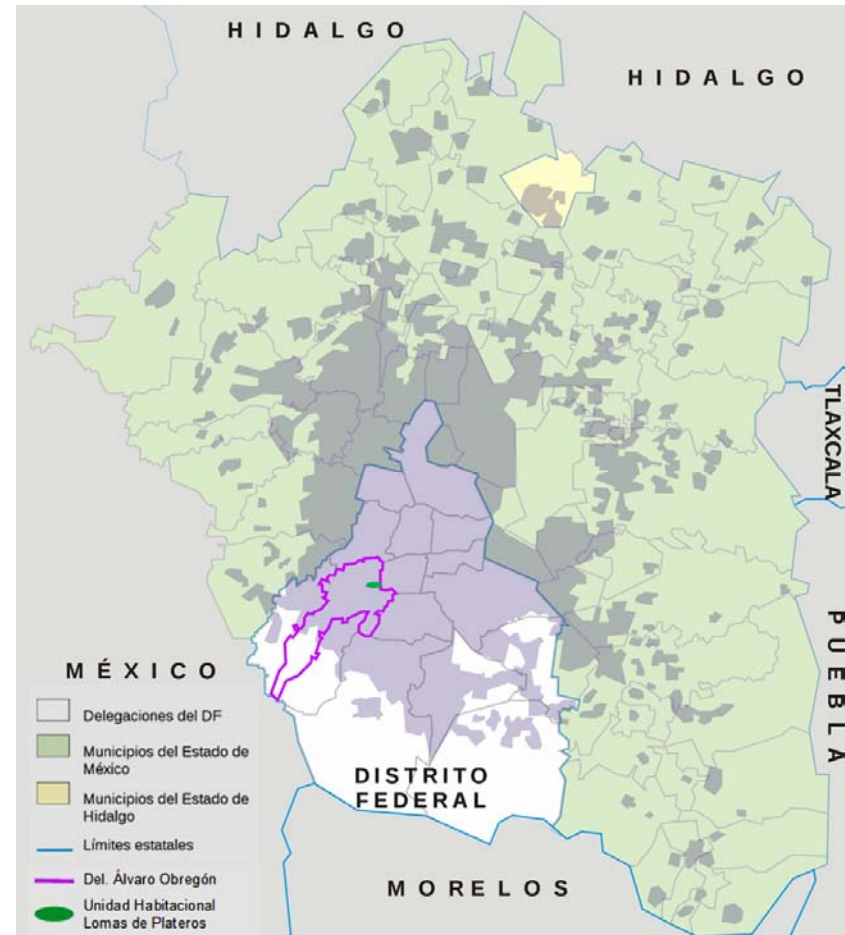


Fig. 29 Elaboración propia con base a plano de Z.MVM, <http://www.zonu.com/fullsize/2011-09-17-14571/Zona-Metropolitana-del-Valle-de-Mexico.html>, Noviembre 2014.



- Uso de suelo y normatividad urbana

Respecto a la distribución de usos de suelo urbano en la delegación a la que pertenece la Unidad Habitacional, de acuerdo al “Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón” del año 2012, se considera que la zona habitacional ocupa una superficie de 1,968.71 ha, que representa el 32.10% del Suelo Urbano de dicha demarcación.

Este uso de suelo se localiza en las colonias Águilas, Axotla, Rinconada de Tarango, Colinas del Sur, Campestre, San Ángel, Florida, Cove, El Encino, Ermita-Tizapán, Flor de María, así como en los conjuntos habitacionales como Fraccionamiento Cima, Galaxia, Santa Lucía, Lomas de Plateros Oriente, Molino de Santo Domingo y Olivar de los Padres.

La UHLP se encuentra en la colonia del mismo nombre, dentro de la Delegación Álvaro Obregón, México, D.F. La normatividad urbana que lo rige es el “Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón” del año 2012.

Los usos de suelo que regulan a la Unidad Habitacional son:

- Habitacional en su mayor parte con alturas que van desde los 10 hasta los 5 niveles, con un porcentaje de área libre entre el 20 y el 40 por ciento, con una densidad entre media (1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno) y alta (1 vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de terreno).
- Habitacional mixto exclusivamente para el predio donde se encuentra el supermercado Wal-Mart, con normatividad

de 5 niveles, 30% de área libre y densidad media (1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno).

- Equipamiento principalmente hacia el oriente de la Unidad Habitacional y pequeños predios en diversos puntos del desarrollo que se mezclan con el uso habitacional.

Hacia el norte de la Unidad predomina el uso habitacional unifamiliar, al norponiente la zona federal con uso de área verde, al sur poniente un lote de gran tamaño de uso industrial, habitacional mixto y equipamiento en lotes de tamaño medio, al suroriente habitacional mixto y equipamiento en lotes de tamaño pequeño tipo unifamiliar y al oriente uso habitacional en lotes de tamaño medio.



**SECCIÓN DEL “PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE ÁLVARO OBREGÓN” QUE CORRESPONDE A LA UHLP (2012).**

**SUELO URBANO**

<b>H</b>	HABITACIONAL
<b>HC</b>	HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA
<b>HM</b>	HABITACIONAL MIXTO
<b>HO</b>	HABITACIONAL CON OFICINAS
<b>E</b>	EQUIPAMIENTO
<b>I</b>	INDUSTRIA
<b>EA</b>	ESPACIOS ABIERTOS
<b>AV</b>	ÁREAS VERDES
<b>CB</b>	CENTRO DE BARRIO
<b>PPDU</b>	PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

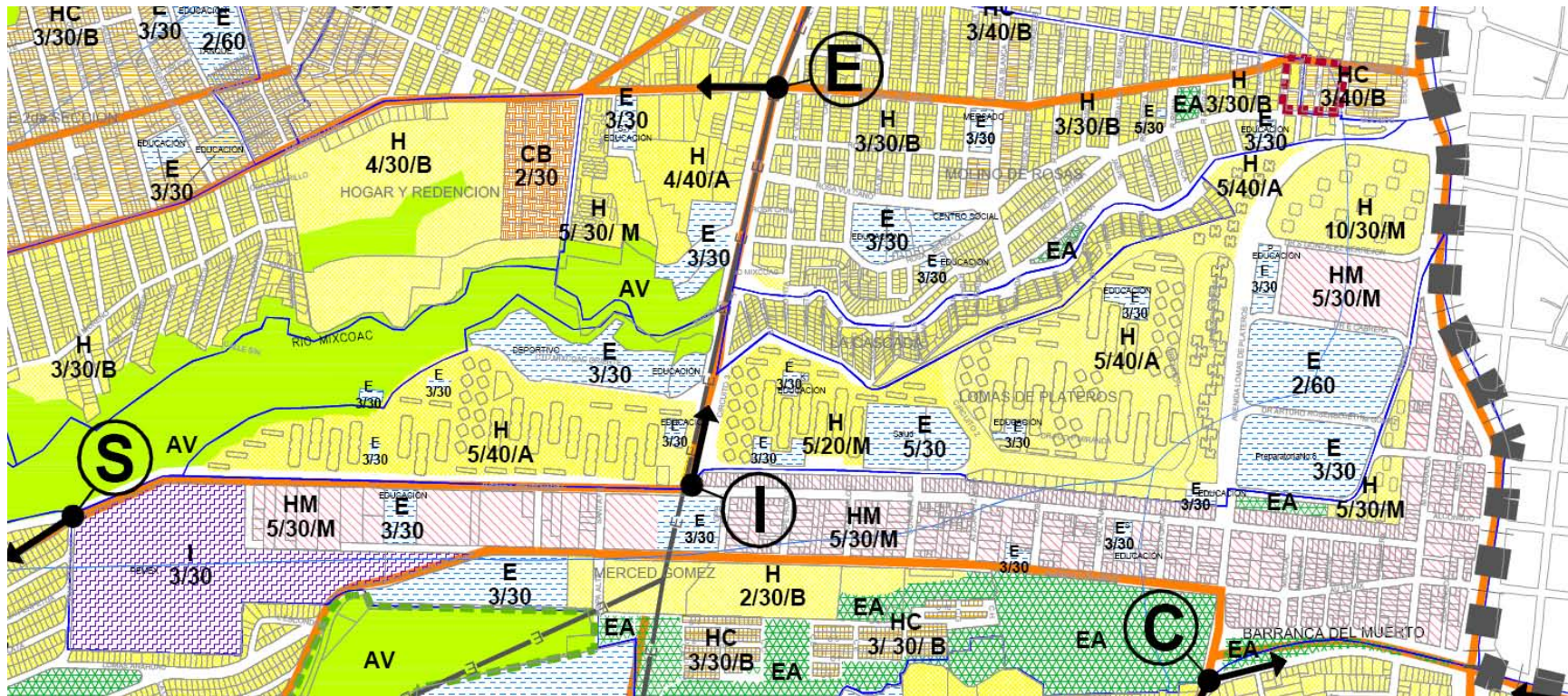
**SUELO DE CONSERVACIÓN**

<b>HRB</b>	HABITACIONAL RURAL DE BAJA DENSIDAD
<b>HR</b>	HABITACIONAL RURAL
<b>HRC</b>	HABITACIONAL RURAL COMERCIAL
<b>ER</b>	EQUIPAMIENTO RURAL
<b>PRA</b>	PRODUCCIÓN RURAL AGROINDUSTRIAL
<b>PE</b>	ÁREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA

	NORMA DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD
	NÚMERO DE NIVELES / % DE ÁREA LIBRE / DENSIDAD
<b>A</b>	DENSIDAD ALTA 1 VIVIENDA POR CADA 33 M <sup>2</sup> DE TERRENO
<b>M</b>	DENSIDAD MEDIA 1 VIVIENDA POR CADA 50 M <sup>2</sup> DE TERRENO
<b>B</b>	DENSIDAD BAJA 1 VIVIENDA POR CADA 100 M <sup>2</sup> DE TERRENO
<b>MB</b>	DENSIDAD MUY BAJA 1 VIVIENDA POR CADA 200 M <sup>2</sup> DE TERRENO
<b>R</b>	DENSIDAD RESTRINGIDA 1 VIVIENDA POR CADA 500 M <sup>2</sup> DE TERRENO O LO QUE INDIQUE EL PROGRAMA CORRESPONDIENTE
<b>Z</b>	DENSIDAD DE ZONIFICACIÓN

DATOS GENERALES	
	LÍMITE DELEGACIONAL
	LÍMITE DE POLÍGONO DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
	LÍMITE DE COLONIA
	LÍMITE DE ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL
	LÍMITE DE ZONA HISTÓRICA
	LÍMITE DE ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS DE SAN ÁNGEL PERIMETRO "A"
	LÍMITE DE ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS DE SAN ÁNGEL PERIMETRO "B"
	VIALIDAD PRIMARIA
	LÍNEA DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA
	LÍMITE DE ÁREA NATURAL PROTEGIDA
	DELIMITACIÓN DE MICRO CUENCA
	SUBCUENCA
	LÍNEA ELÉCTRICA
	CICLOPISTA
	LÍNEA DEL METRO
	METROBÚS
	CETRAM

Fig. 31 Plan Delegacional Alvaro Obregón 2012





Actualmente habitan en la Unidad habitacional casi 25,000 personas<sup>44</sup>, lo que hace referencia a un aproximado de 5 mil familias, cabe mencionar que esta colonia es una de las más antiguas de la delegación Álvaro Obregón, pues anteriormente este territorio se consideraba como afuera de lo que era la Ciudad de México.

Dentro de los inmuebles de equipamiento que encontramos podemos ubicar dentro de la UHLP, varios inmuebles con destino educativo, de salud y deportivo. En el contorno de la unidad habitacional se ubican parques, supermercados e infraestructura, entre otros.



**Equipamiento más relevante alrededor de Lomas de Plateros**

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| 1. Wal - Mart   | 8. INDRE                            |
| 2. Parque P. Miranda  | 9. Escuela Primaria                 |
| 3. Unidad Deportiva   | 10. Deportivo Valentín Gómez Farías |
| 4. Escuela Nacional Preparatoria No. 8 "Miguel E. Shulz"          | 11. Panteón                         |
| 5. Telmex   | 12. Pemex                           |
| 6. Liga Maya  | 13. Presa Tarango                   |
| 7. Centro Nacional para la Salud de la Infancia y la Adolescencia | 14. ISSSTE                          |

Fig. 32 Imagen, elaboración propia con base a levantamiento en sitio, septiembre 2014.

<sup>44</sup> No existe un dato exacto de la cantidad de personas que actualmente habitan la Unidad Habitacional Lomas de Plateros, pues los datos de las AGEB's combinan superficies de las colonias aledañas, por lo que se consultó el Periódico Excelsior con fecha del 22 de

septiembre del 2013, *Aplica la Álvaro Obregón programa de rescate de unidades habitacionales*, con referencia en información avalada por INEGI.

- Estructura vial y accesibilidad

Dentro de la Delegación Álvaro Obregón, se localizan algunos nodos viales que son los cruces de las principales vialidades, entre los cruces de mayor jerarquía se encuentran: Av. Molinos y Anillo Periférico, Centenario y Lomas de Plateros, Alta Tensión y Centenario, Escuadrón 201 con Camino Real de Toluca y Calle 10, Av. Del Rosal y Av. Central, Av. Revolución y Dr. Gálvez; y en Prolongación San Antonio y Av. Central. En estos nodos viales, la imagen urbana se ve afectada por los conflictos vehiculares a consecuencia del exceso de tránsito.<sup>45</sup>

La Unidad Habitacional está comunicada por tres principales vialidades vehiculares. La primera es el Boulevard Adolfo López Mateo o Anillo Periférico que en el año del 2005, durante la administración del Lic. Andrés Manuel López Obrador como jefe de gobierno en el Distrito Federal, contó con una importante obra de gran envergadura, esta modificación denominada “el segundo piso del periférico” forma parte de un proyecto de gran escala que ambiciona fluir la comunicación vehicular de sur a norte de la ciudad y abarcando también hacia ciudad Satélite, en el Estado de México.

A pesar de que este tránsito vehicular está contenido en este segundo piso del Periférico, este ha traído fuertes consecuencias hacia la zona habitacional de la UHLP, en lo que corresponde a la parte oriente. Algunas de estas afectaciones son el ruido y que la vista hacia la ciudad se ve obstaculizada, no es una obra que haya buscado la armonía y homologación con el paisaje urbano. Sin embargo esta gran obra

pública vial ha ayudado a disminuir el tránsito pesado de vehículos particulares sobre esta vialidad, una de las principales venas vehiculares que entretienen la trama de la ciudad.

Otra de las vialidades principales es Av. Alta Tensión, que atraviesa transversalmente la Unidad Habitacional, hacia la zona poniente. Esta vialidad tiene una dirección de sur a norte en ambos sentidos.

Al igual que el Boulevard Adolfo López Mateos, esta vialidad fue intervenida en el año 2005, pues forma parte del plan de mejoramiento vial de la ciudad para la zona poniente.

En esta avenida se hizo un paso a desnivel para lo cual, se generó un túnel para los carriles centrales, dejando las laterales de esta avenida a nivel de calle.

La tercera vialidad principal del desarrollo es la Av. Francisco P. Miranda, que corre de oriente a poniente de la Unidad Habitacional, iniciando en el Boulevard Adolfo López Mateos hasta llegar a Av. de Alta Tensión, donde se incorpora al tránsito vehicular de una vialidad paralela de igual o mayor importancia, denominada Av. Centenario, parte de la Unidad Habitacional colinda con esta otra vialidad, con un solo sentido vehicular de oriente a poniente y comunica hasta la zona de Santa Fe.

---

<sup>45</sup> “Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón” del año 2012.

**VISTA DE PÁJARO DEL SEGUNDO PISO DEL PERIFÉRICO, SE OBSERVAN LA SECCIÓN A (TORRES DE MIXCOAC).**

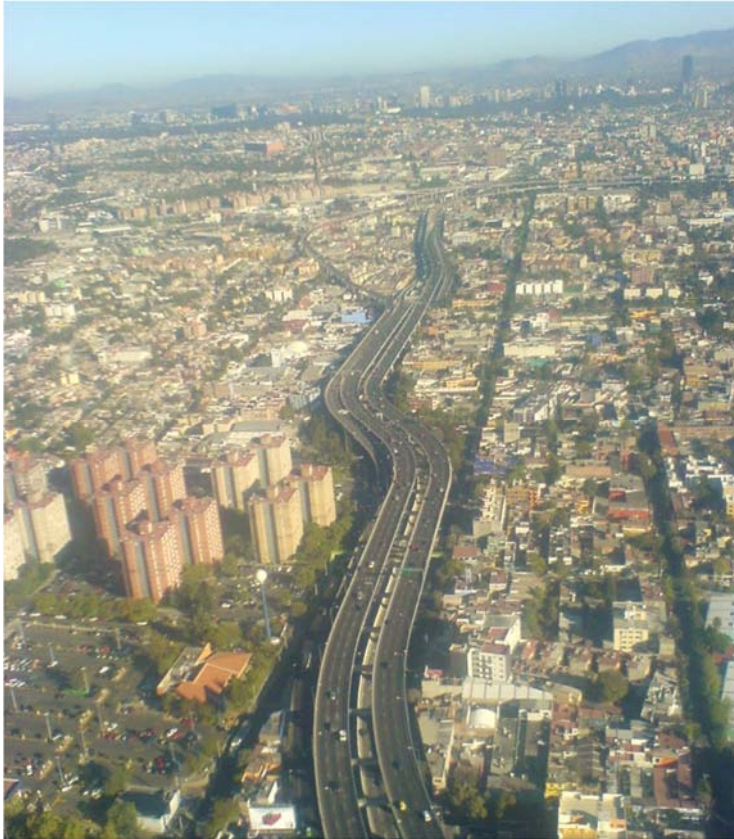


Fig. 33 Google Maps, 2014  
<https://www.google.com.mx/maps/place/Lomas+de+Plateros,+01480+Ciudad+de+M%C3%A9xico,+D.F.>

Además de las vialidades que ya se mencionaron, el desarrollo se integra por otras vialidades secundarias como son:

- Avenida Río Mixcoac Oriente.- va paralela a la depresión en el terreno el mismo nombre. Comunica a la parte del pueblo de Santa Lucía con la zona poniente de Lomas de Plateros hasta llegar a Av. Alta Tensión.
- Avenida Guija-Río Mixcoac.- es la continuación de la Av. Río Mixcoac Oriente pero se ve interrumpido por el paso a desnivel de Av. Alta Tensión. Esta vialidad corre desde dicha avenida hasta Av. Lomas de Plateros (paralela a Boulevard Adolfo López Mateos)
- Avenida Lomas de Plateros.- corre de manera paralela a Boulevard Adolfo López Mateos, es de doble sentido, comienza en calle Rosa Trepadora en el límite nororiente del desarrollo y continúa de manera transversal hasta la colonia contigua Merced Gómez, en donde cambia de nombre a Calzada de los Leones.

Esta vialidad también es de doble sentido, se generó un paso a desnivel en los carriles centrales pasándolos por un túnel y dejando a nivel los carriles laterales.

- De manera transversal existen varias vialidades secundarias que comunican la Av. Francisco P. Miranda y Av. Centenario con Av. Río Mixcoac. Las vialidades son: Circuito 1, Circuito 2 y Lomas de Plateros (entre sección H e I).

- En la zona oriente de la Unidad Habitacional, que colinda con el Boulevard Adolfo López Mateos, se localizan 4 manzanas delimitada por las vialidades secundarias que a continuación se nombran: Rosa Trepadora, Dr. González Herrejón, Dr. Enrique Cabrera, Dr. Rosenblueth.

Respecto a la red de transporte público que da servicio a esta Unidad Habitacional, están las siguientes modalidades:

- Camiones tipo microbus:
  - Ruta 124 ( RTP) transita por Av. Centenario y Av 5 de Mayo. Sale de Metro Mixcoac y llega a Tlacuitlapa/Puerta Grande.
  - SRuta 2-26 transita por Rosa Trepadora, Lomas de Plateros, Circuito 2 y Río Mixcoac. Sale de Metro Ermita y llega a UHLP.
  - SRuta 2-27 transita por Rosa Trepadora, Lomas de Plateros, Circuito 2 y Río Mixcoac. Sale de Municipio Libre y llega a Mixcoac.
  - SRuta 2-31 transita por Av. Francisco P. Miranda, Av. Centenario y Av. Río Mixcoac. Sale de Metro Chapultepec y llega a UHLP.
- Sistema de transporte colectivo.- Metro Ciudad de México
  - Estación Barranca del Muerto.- remate de la línea 7 que viaja en dirección norte-sur hacia el poniente de la

Ciudad de México. Se ubica a 1.5 km de distancia aproximadamente del supermercado Wal-Mart.

- Estación Mixcoac.- una estación anterior a la de Barranca del Muerto, forma parte de la línea 7 y a su vez es remate de la línea 12, que viaja en dirección oriente-poniente hacia la zona sur de la Ciudad de México. Se ubica a 1.2 km de distancia aproximadamente del supermercado Wal-Mart.



### PLANO DE RED VIAL, SENTIDOS, Y RED DE TRANSPORTE

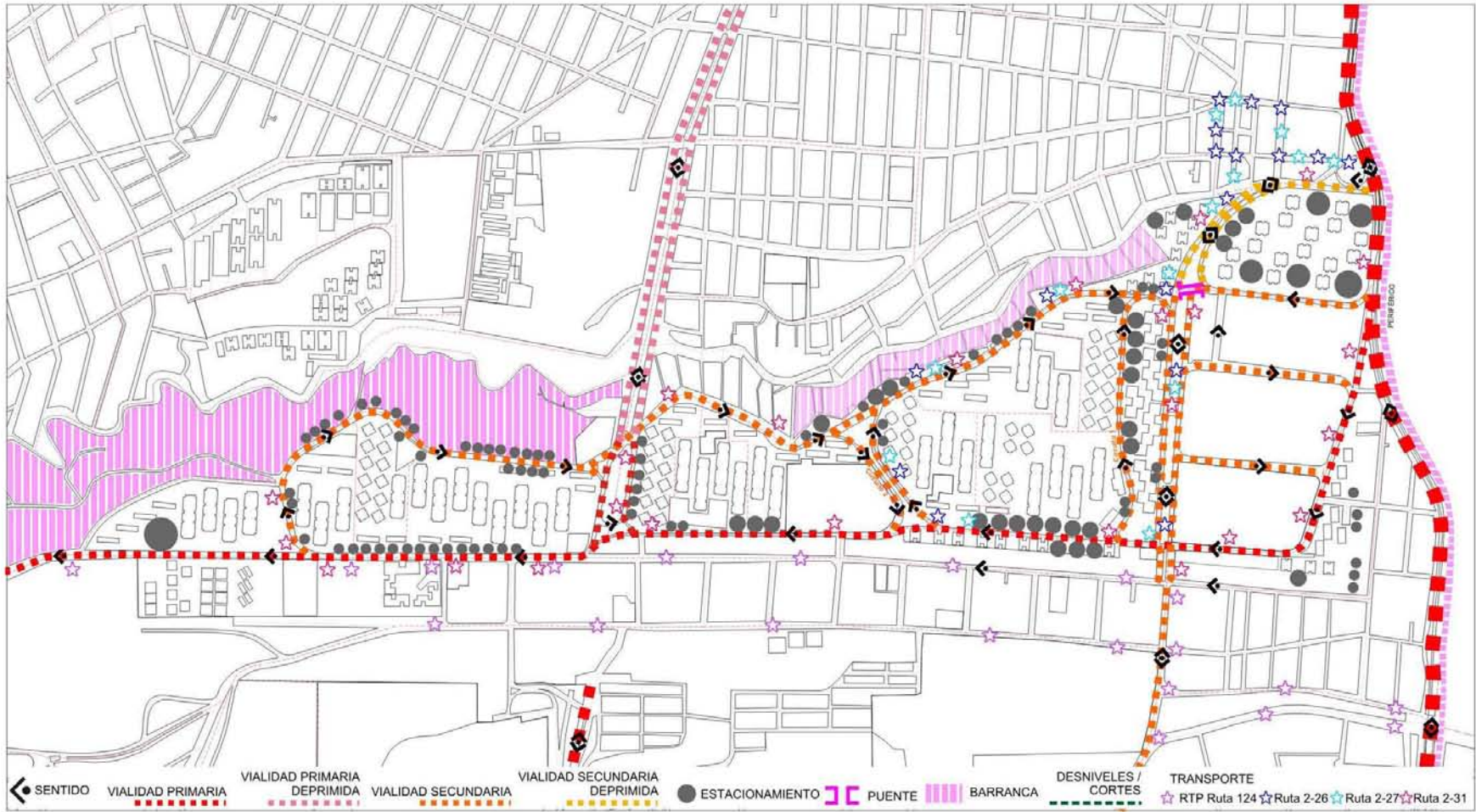


Fig. 34 Imagen, elaboración propia.

## **El ámbito natural**

En cuanto a la vegetación de la delegación, la mayor concentración se ubican en las siguientes colonias: Hogar y Redención, Las Águilas 2a Ampliación, Lomas de Tarango, Arcos Centenario, Canutillo 3a Sección., Canutillo, Garcimarrero, Ampliación Tepeaca, Santa Lucía, Valentín Gómez Farías, Ave Real, Villa Progresista, Llano Redondo, Puerta Grande Ampliación, Tlacuitlapa, El Ruedo, La Milagrosa, Bosques Tarango, Dos Ríos del Pueblo de Santa Lucía, Ejido de San Mateo y Colinas del Sur; los poblados Rurales de Santa Rosa Xochiac y San Bartolo Ameyalco. Por otra parte se considera también las Unidades Habitacionales de Lomas de Plateros, U. H. Cañada del Olivar, Rinconada las Cuevitas, U. Belem de las Flores, Frac. Lomas de Tarango y por último las áreas del Parque Tarango y la Zona Federal del Río Mixcoac<sup>46</sup>.

La zona en donde se ubica la Unidad Habitacional se caracteriza por lo accidentado de terreno, pues hacia el norte y el sur del conjunto se localizan dos escurrimientos importantes, Barranca el Muerto y Río Mixcoac, que tienen una pendiente de Poniente a Oriente de la Ciudad de México, siendo el oriente el lado la zona más baja de la topografía. La inclinación en la zona tiene una variación entre el 10 y el 20% de pendiente.

En cuanto al clima, la zona tiene una temperatura promedio de entre 6 a 18° C y un rango de precipitación pluvial entre 700 a 1600 mm, es

templado subhúmedo con lluvias en verano de mayor humedad. La vegetación se clasifica como vegetación urbana, que está constituida principalmente por especies introducidas en la entidad, traídas de otras regiones de país o bien por especies exóticas traídas de otras partes del mundo.

En el tema de la fauna, ésta también se encuentra catalogada como de tipo urbano que incluye a las especies domésticas y la fauna que habita en los parques y jardines. Cabe mencionar que dentro de esta fauna urbana también se encuentra una fauna nociva para la salud como es la rata doméstica. La existencia de la fauna que habita en el sitio está íntimamente ligado a la conservación del ecosistema de esta ya que al modificarse el entorno natural de los animales, estos migran o se extinguen.

La zona en que se ubica pertenece a la cuenca del Río Panuco.

Dentro de la Delegación Álvaro Obregón, delimitación donde se encuentra nuestra área de estudio, se ubican las siguientes instalaciones deportivas: el Club Casa Blanca ubicado en Av. Torres de Ixtapantongo, Liga Maya y Liga Olmeca en Barranca del Muerto y Av. 5 de Mayo, Sports World, en Av. Centenario, Gimnasio G-3 ubicado sobre la avenida Escuadrón 201 y el Deportivo Plateros que se encuentra en la avenida Lomas de Plateros.<sup>47</sup>

<sup>46</sup> "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón" del año 2012.

<sup>47</sup> Ibid.



Participación ciudadana. Alternativa para restaurar y mejorar las condiciones de los espacios abiertos de las unidades habitacionales con la intervención de los condóminos.  
Caso: Unidad Habitacional Lomas de Plateros, México, D.F.

### PLANO DE CARACTERÍSTICAS NATURALES

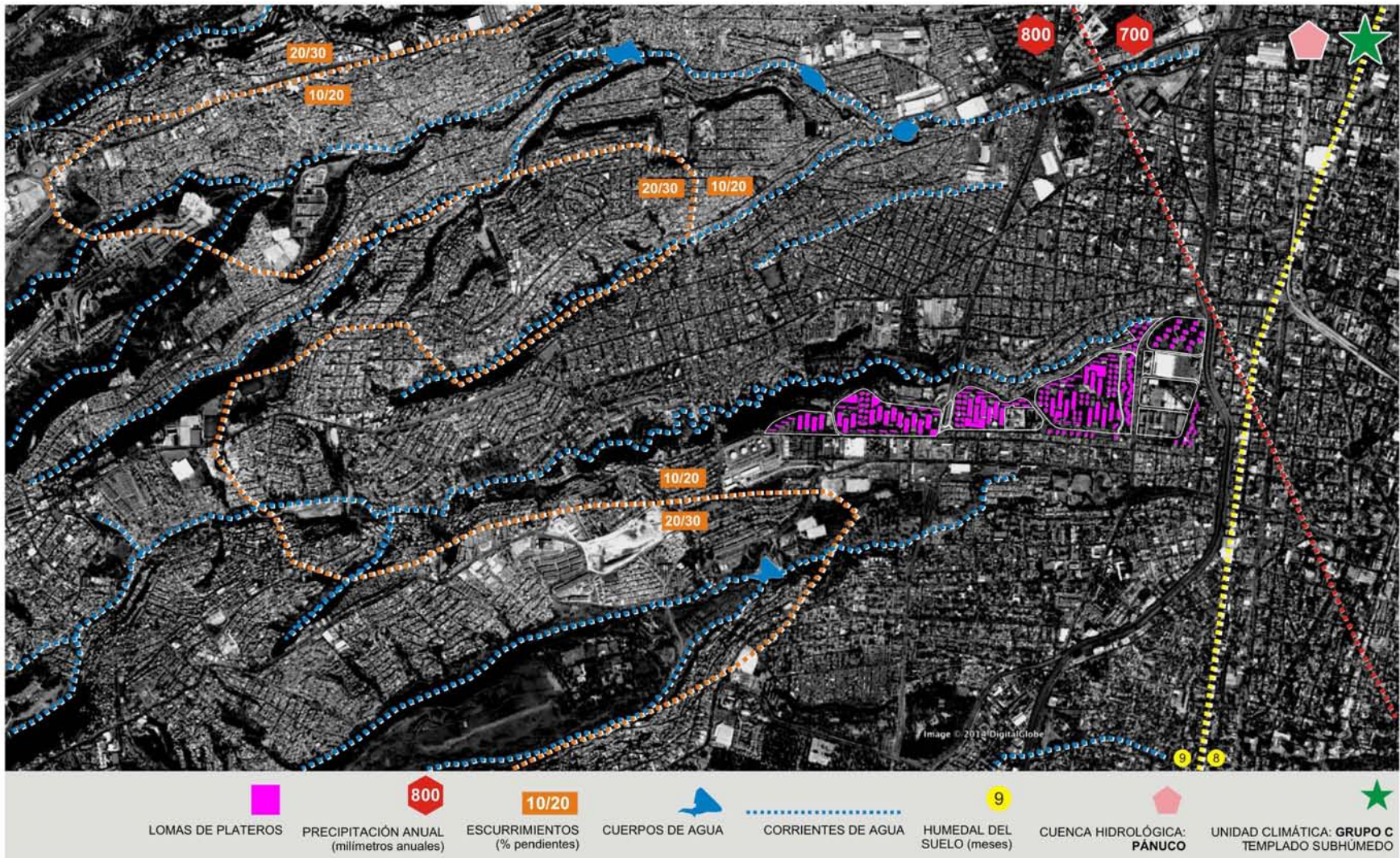


Fig. 35 Fuente: Imagen, elaboración propia en base a datos del INEGI 2014.



## 2.C Proceso de urbanización de la zona de Lomas de Plateros

### Hacienda “La Castañeda”

A finales del siglo XIX, la superficie que hoy ocupa la Unidad Habitacional Lomas de Plateros (UHLP), pertenecía a la familia Castañeda, para uso de hacienda ubicado en las afueras de la Ciudad de México; y posteriormente perteneció al Sr. Torres Adalid, íntimo amigo del Presidente Porfirio Díaz, quien conservó el nombre de la hacienda de acuerdo a los antiguos dueños, “Hacienda La Castañeda”.



Fig. 36 Terrenos de la hacienda propiedad del Sr. Torres Adalid (Rojo). Imagen, elaboración propia en base a fotografía aérea de Google Maps, Septiembre 2014.

La hacienda abarcaba una superficie estimada de 85 hectáreas. Y contaba con bellos paisajes arbolados y amenas rutas de andadores delimitados por dos pequeñas depresiones en el terreno que eventualmente llevaban agua. Dichas depresiones son las que actualmente conocemos como Barranca del Muerto y Río Mixcoac.

El Sr. Torres Adalid utilizó la hacienda para producir principalmente pulque aunque también contaba con siembra de otros productos. Los fines de semana se permitía el acceso al público de la ciudad que dentro de sus actividades de esparcimiento, gozaban de hacer caminatas recreativas, disfrutar de eventos musicales y fiestas particulares. La entrada tenía una cuota de 25 centavos por persona. El lugar era valorado tanto por su buen clima que favorecía a la salud como por su ubicación a la salida de la Ciudad de México. El dueño de la hacienda también estaba interesado por el bienestar de la gente que trabajaba ahí y que habitaba en los alrededores de la hacienda, para quienes ofrecía servicios médicos en un pequeño dispensario y educación básica en una escuela primaria de tipo rural.

A principios del siglo XX, el presidente Don Porfirio Díaz, planeó grandes obras arquitectónicas con motivo del primer centenario de la Independencia de México, que reflejaran la grandeza e importancia de su gobierno en la Ciudad de México.

Para Porfirio Díaz esto se le presentó como una oportunidad para mostrar al mundo el nivel económico y la prosperidad de la que gozaba el país durante esos 30 años de gobierno con su premisa “orden, paz y progreso”, ya que en ese momento, México era una gran potencia internacional a nivel de Francia e Inglaterra que estaban siendo modelos económicos y culturales a seguir. Con la influencia de estos dos países, México contaba con una fuerte corriente cultural francesa, la cual se hacía notar en su arquitectura y otros temas. Dentro de las festividades, se generaron importantes obras arquitectónicas para celebrar el centenario.

En estas fiestas de celebración comenzaba a generarse un ambiente polémico entre todo este esplendor de México que Porfirio Díaz quería demostrar al mundo y la creciente desigualdad de las clases bajas como los campesinos y trabajadores de clase obrera. Se dice, que Porfirio Díaz fue un excelente presidente, ya que bajó su gobierno; México creció no solo económica sino culturalmente y sus relaciones con el resto del mundo señalaban el gran progreso que estaba en puerta<sup>48</sup>.

Debido a estas celebraciones tan emblemáticas en toda la Ciudad, Porfirio Díaz, solicitó al Sr. Torres Adalid parte del terreno de la hacienda para la construcción de un manicomio que atendiera a la población de la ciudad que sufriera de trastornos mentales y similares, aprovechando las cercanas relaciones con las grandes potencias europeas, que en ese momento contaban con un significativo impulso en los avances en la medicina, sobre todo en el tema de la psiquiatría.

La intención de la construcción de este manicomio era, por un lado que favoreciera la práctica profesional de la psiquiatría, donde el Dr. Eduardo Liceaga, precursor de la psiquiatría moderna en México, influyó enormemente; y por otro lado hacer notar la grandeza económica, cultural y tecnológica de México. En este nuevo edificio se pretendía concentrar a todos los pacientes psiquiátricos que en ese entonces se repartían entre casas de asistencia en malas o inadecuadas condiciones y en hospitales como el Hospital de San Hipólito y del Divino Salvador.

El Sr. Torres Adalid donó a la ciudad una superficie aproximadamente de 17 hectáreas para la construcción del manicomio, esta superficie se ubicaba donde actualmente se encuentran: el conjunto habitacional de las Torres de Mixcoac, el super Wal-Mart, la Unidad Deportiva y Escuela Nacional Preparatoria No. 8 “Miguel E. Shulz”.



Fig. 37 Ubicación del manicomio (verde) Terreno restante de la hacienda (amarillo). Fuente: Imagen, elaboración propia en base a fotografía aérea de Google Maps, Septiembre 2014.

El resto del terreno de la hacienda “La Castañeda” siguió operando para los habituales recorridos de fin de semana y demás actividades de esparcimiento del público ciudadano.

<sup>48</sup> Tovar y de Teresa, 2014, p. 6.



- **Inauguración**

La obra fue inaugurada el 1ro de septiembre de 1910 en un evento donde asistieron personas de altos rangos de poder político como el entonces embajador de los Estados Unidos de Norte América. El evento de apertura lo llevó a cabo el presidente Porfirio Díaz acompañado de su esposa. Hubo una conferencia bajo el techo del auditorio del manicomio, a base de estructura metálica, elementos que en esa época, mostraban el gran avance tecnológico en el campo de la construcción.

En las siguientes imágenes se muestran algunas fotografías del evento de inauguración:

- **Fotografía 1** (Fig. 39): aparece el presidente con su esposa y un paso atrás de ellos el hijo Teniente Coronel de ingenieros Porfirio Díaz.
- **Fotografía 2** (Fig. 40): entrada principal del manicomio, con la emblemática águila de alas abiertas que acompañan a todas las obras impulsadas por Don Porfirio Díaz.
- **Fotografía 3** (Fig. 41): auditorio del manicomio decorado para el gran evento de inauguración.



Fig. 39 Fuente: Bolgg Timmy Turner, 2009, <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=43769742&langid=5>



Fig. 40 Fuente: Sacristán, Cristina; Instituto Mora, *Un Manicomio para celebrar la independencia de México*, <http://revistabicentenario.com.mx/index.php/archivos/tag/la-castaneda/>





Fig. 41 Fuente: Bolgg Timmy Turner, 2009,  
<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=43769742&langid=5>

Para mayor referencia se ver anexo fotográfico de la época.

- **Administración y terapia de los internos**

La institución ofrecía atención pública y era financiado por recursos del gobierno para su manutención, además de algunas aportaciones voluntarias que realizaban las familias bien acomodados de los pacientes ubicados en el pabellón de pacientes distinguidos.

Los administradores que rigieron el manicomio, organizaban tanto los recursos económicos y materiales como las medicinas y alimentos del instituto. Difícilmente alguien le pedía cuentas al administrador pues, eran personas con buenas relaciones ante los funcionarios de gobierno. De esta manera se fue incidiendo en malos manejos de los recursos económicos de la institución.

Iniciadas ya las funciones del hospital, se aplicó un programa de terapia ocupacional para los pacientes que estaban en posibilidad física y medianamente mental para efectuar algunas labores a partir de talleres prácticos que realizaba el personal del manicomio. Las principales actividades para la terapia ocupacional que se llevaban a cabo eran: la elaboración de tapetes persas que se cobraban muy bien y eran muy codiciados, taller de encuadernación y las tareas de siembra y cosecha en el campo colindante a la institución que era parte de la hacienda “La Castañeda”. En un principio se planeó que las ganancias recaudadas producto de esas actividades se distribuirían entre los ejecutores de las mismas, pero con el tiempo esto se fue modificando y los recursos no llegaban a su destino.

Pasados algunos años del inicio de operación del manicomio, el incremento de enfermos aumentó fuertemente hacia 1943, pues alcanzaron a ser 3,400, lo que triplicaba la capacidad para la que fue diseñado, lo que generó una reorganización de los pacientes, dividiéndolos en pacientes en hospitalización, donde se ubicaron a los enfermos que requerían de medicación, y otra área de colonia-asilo, donde albergaron a los pacientes incurables, pero con características adecuadas para realizar alguna actividad. Y en otra sección se encontraban los pacientes que no podían ser productivos, ellos se quedaban en las instalaciones del hospital, aprovechando, así, a todos aquellos enfermos para la producción del campo a beneficio del administrador, perdiendo el carácter de terapia ocupacional; solo se podían consultar las cuentas de lo obtenido en los talleres, pero como era más evidente la pérdida de material, se le dejó de dar importancia a las actividades de este último.



Al pasar de los años los abusos y malos manejos de los recursos económicos y materiales fueron aumentando, no solo de parte de los administradores en turno sino también de parte del personal que atendía el manicomio. La población que residía en el hospital ya no eran solo los pacientes, sino también el personal, que se fueron apropiando de diversos espacios para uso habitacional, por lo que el abuso en ropa y alimentos también fue notorio.

- **Actividades recreativas y convivencia con la sociedad**

Como parte del tratamiento de recuperación o estabilización mental que se les daba a los enfermos, se les fomentaban algunas actividades de esparcimiento para convivir los fines de semana con sus familiares o para celebrar algunas fechas o motivos importantes de la institución.

- Cine los domingos con un costo de 10 centavos para el público en general,
- Venta de productos de los diversos talleres y del campo,
- Actividades deportivas y culturales como tablas gimnásticas, canto y baile.

En noviembre de 1931 se realizó un festival de fin de cursos, con actividades deportivas y culturales. Con esta presentación, los médicos demostraron el alto grado de progreso que sus técnicas de tratamiento a enfermos mentales había alcanzado.



Fig. 42 Y la celebración del centenario de “La Castañeda” <http://historiagcs.wordpress.com/2010/11/>

- **Funcionamiento durante la revolución**

En los primeros diez años de funcionamiento del manicomio de “La Castañeda”, la institución sufrió las afectaciones sociales y políticas del movimiento revolucionario de México. Estos acontecimientos, modificaron el objetivo de la institución, pues se vio invadida por diversos grupos de personas a las que brindó asilo. En esta época la mayoría de los enfermos fueron diagnosticados como alcohólicos y/o neuróticos, para que no ocuparan por largo tiempo las instalaciones, por la falta de recursos tanto económicos como materiales.

A pesar de las carencias que se pasaban en la década de 1910, el manicomio contó con 350 elementos de personal de asistencia, y un promedio de 550 internos. Solo se tiene registrada una fuerte crisis de abasto de alimentos en el año de 1915.

- **Decaimiento y clausura**

En la primera mitad del siglo XX, el manicomio “La Castañeda” fue catalogado como un error en la psiquiatría, donde se aplicaron castigos inhumanos y se recibían malos tratos, todo esto sumado a la mala administración de recursos económicos y materiales. En 1968 se decidió cerrar el lugar y distribuir a los pacientes en diversas instituciones de salud, entre ellas varias granjas de salud mental fuera de la ciudad. Se realizó un proyecto para trasladar a los pacientes recuperables a granjas en las afueras de la ciudad. Las actividades y funciones del manicomio fueron sustituidas por el Hospital Psiquiátrico Fray Bernardino, ubicado actualmente al sur de la ciudad, sobre Av. Insurgentes.

El edificio de “La Castañeda” fue derrumbado en su totalidad exceptuando la fachada del edificio principal, que fue adquirida por el señor Arturo Quintana Arioja, dueño de AQ Industrial. Dicha fachada fue reubicada en Amecameca, Estado de México, a una propiedad de los Legionarios de Cristo.

## **2.D La Unidad Habitacional Lomas de Plateros**

La UHLP surge como resultado del Programa Financiero de Vivienda de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) en 1964, fundamentado en los estudios sobre la vivienda de interés social y los requerimientos de habitabilidad y equipamiento de apoyo que estas necesitaban.

Para la construcción de este conjunto se creó un fideicomiso integrado por la SHCP, FOVI y la Asociación Hipotecaria Mexicana, posteriormente se volvió el Banco Somex S.N.C., dicha organización firmó contrato el día 20 de julio de 1964. En el diseño de esta unidad hubo una fuerte participación del reconocido arquitecto y urbanista mexicano Mario Pani, quien en ese momento histórico intervino y colaboró en muchos de los desarrollos habitacionales de vivienda de la Ciudad de México, entre otros.

### **2.D.1 Diseño urbano-arquitectónico**

En la década de los años sesenta, el crecimiento poblacional y la demanda de vivienda social estaba en auge, por lo que el Gobierno del Distrito Federal con apoyo de instituciones afines, generaron un nuevo proyecto de vivienda de interés social mixto al sur-poniente de la Ciudad de México, la Unidad Habitacional Lomas de Plateros.

Una de las premisas de diseño del desarrollo, era mezclar distintos tipos de edificios destinados a diferentes estratos sociales (clase media, media baja y baja), soportado por equipamientos educativos, deportivos y de salud entre otros. Se pensaba que esto generaría mayor convivencia

vecinal mixta. Estos edificios se ordenaron en distintas manzanas o secciones, que fueron ubicados en tres etapas.

La primera se llevó a cabo entre los años de 1965 a 1968, fue desarrollado por la Asociación Hipotecaria Mexicana, las secciones que comprenden esta etapa son: F, G, H e I; estas secciones serán el objeto de análisis del presente documento. Se determinó como primera etapa la parte oriente del polígono de Lomas de Plateros ya que está no estaba ocupada con ninguna construcción como la parte poniente, en donde, se ubicaban las instalaciones del manicomio. Fue varios años después que se liberó administrativa y espacialmente la parte poniente del predio que conformaba Lomas de Plateros, pues fue complicada la gestión para desocupar el inmueble y finalmente su demolición, por la importancia que tuvo en su época y lo que significó su construcción del mencionado manicomio.



Fue hasta el año de 1972, que a solicitud y por medio del financiamiento del Fondo de Operación y Descuento Bancario (FOVI), se llevó a cabo la segunda y tercera etapas del proyecto UHLP, ubicados en la parte poniente del predio, que es de mucho menor superficie. Estas etapas fueron diseñadas por los arquitectos Abraham Zabludovski y Teodoro González de León, con la participación de los escultores Mathias Goeritz y Jorge Dubón. Las secciones que comprenden dichas etapas son: A, B, C, D y E. Estas secciones contaban con otro tipo de producto inmobiliario, destinado para población de ingresos más altos que en la etapa primera del proyecto total, los materiales de los edificios son diferentes que en la primera etapa, cuentan con otros servicios como elevador, interfono entre otras cosas.

Toda la UHLP fue diseñada para albergar a 35,000 habitantes en distintos tipos de edificios, pero todos enfocados a vivienda de interés social destinados a diferentes estratos sociales.

#### UBICACIÓN DE ETAPAS DE PROYECTO Y SECCIONES



Fig. 43 Imagen, elaboración propia en base a fotografía aérea de Google Maps, Septiembre 2014.

-  DISEÑADO POR EL ARQUITECTO MEXICANO MARIO PANI DARQUI, ABRAHAM ZABLUDOVSKI, TEODORO GONZÁLEZ DE LEÓN Y EL ESCULTOR MATHIAS GOERITZ. FINANCIADO POR FOVI. 1972 INAUGURACIÓN. PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO.
-  DISEÑOS MODELO DE OTROS CONJUNTOS HABITACIONALES. FINANCIADO POR FOVI. ENTRE 1965 Y 1972. SEGUNDA Y TERCERA ETAPAS DEL PROYECTO.

Referente a los espacios comunes:

- Explanadas: son las plazas confinadas entre los edificios, en los alrededores de estas se contemplaban áreas ajardinadas con pasto.
- Zonas de juego: en proyecto se señalaban algunas áreas de juego para niños, posteriormente, la Delegación construyó un

deportivo con canchas de frontenis, basquetbol y voleibol en una superficie donada.

- Zonas comunitarias: actualmente existe un pequeño salón en la sección F, el resto de las secciones no cuenta con una zona destinada para este uso.
- Servicios: En un principio no se tenía contemplada una superficie para la ubicación de servicios de abasto de barrio como son las tiendas de misceláneas, panadería, farmacia, etc. Tiempo después, la fiduciaria construyó locales comerciales al norte de la sección F y donó una superficie para un supermercado de la CONASUPO en la sección H.

Se destinaron áreas de donación para equipamientos de uso educativo, deportivo y servicios de infraestructura; y se vendió parte del terreno para uso de equipamiento, comercial y educativo, el cual se distribuye en varias de las secciones de acuerdo a la siguiente lista<sup>49</sup>:

Cuantificación de áreas		
Áreas de donación	Destino	Superficie (m2)
Sección A		
	Telesecundaria y of. PRI	1,525.00 m2
	Escuela primaria y jardín de niños	4,969.02 m2
	Barranca I y Telesecundaria	39,315.79 m2
	Campo Deportivo "Gómez Farías"	31,010.46 m2
	<b>Total</b>	<b>76,820.27 m2</b>
Sección F		
	Escuela primaria	3,895.56 m2
	Jardín de niños	1,839.97 m2
	Teléfonos de México	1,483.89 m2
	<b>Total</b>	<b>7,219.42 m2</b>
Sección G		
	Instituto de audiología	20,551.00 m2
	Escuela Primaria	3,882.00 m2
	Jardín de niños	1,634.50 m2
	<b>Total</b>	<b>26,067.50 m2</b>
Sección H		
	Escuela primaria	3,040.27 m2
	Jardín de niños	1,739.13 m2
	Bombas de agua (DF)	738.78 m2
	CONASUPO	1,673.62 m2
	<b>Total</b>	<b>7,191.80 m2</b>
<b>Total áreas donadas</b>		<b>117,298.99 m2</b>
Áreas vendidas	Destino	Superficie (m2)
	Zona Comercial (hoy Wal-Mart)	29,760.15 m2
	Cardiología (UNAM) *	43,511.26 m2
	Preparatoria No. 8 (UNAM)	30,742.00 m2
	<b>Total</b>	<b>104,013.41 m2</b>
<b>Total áreas donadas</b>		<b>104,013.41 m2</b>

Tabla 3 Lomas, 1985, p.56.

<sup>49</sup> Se tenía planeada la venta de un lote de 43,511.26 m2 al poniente de la zona comercial colindante con la sección A, para uso de un Hospital de Cardiología de la UNAM. Actualmente

está ocupado por una secundaria y un jardín de niños, ambos de carácter público pertenecientes a la Secretaría de Educación Pública (SEP).

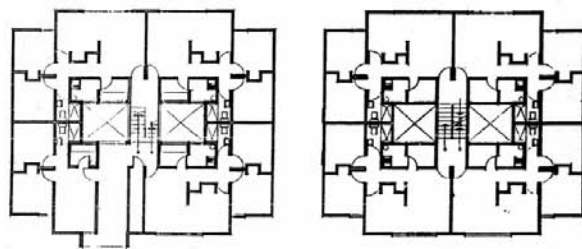
## Primera etapa del proyecto UHLP

En la primera etapa del proyecto, secciones F, G, H e I, con una superficie aproximada de 535,373.20 m<sup>2</sup> se utilizaron proyectos de edificios de vivienda de interés social modelo del Instituto Mexicano del Seguro Social.

Nota: Los edificios existentes anteceden al Plan de Desarrollo Urbano Delegacional y tanto su densidad como número de niveles sobrepasan la permitida por la normativa vigente.

Cabe mencionar que en ese entonces, dichos proyectos se desarrollaron a lo largo del país, solo se les realizaban pequeñas modificaciones para adaptarlos al sitio y a las condiciones climáticas.

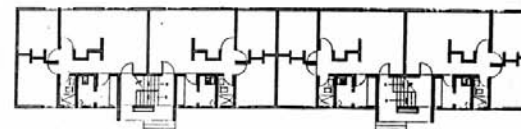
### PLANTAS TIPO, PRIMERA ETAPA



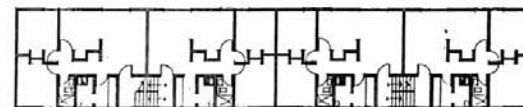
PLANTA BAJA

PLANTA TIPO

**Edificios tipo T.** Total de Entradas: 1, Deptos. X Entrada: 20, Departamentos de 2 recámaras



PLANTA BAJA

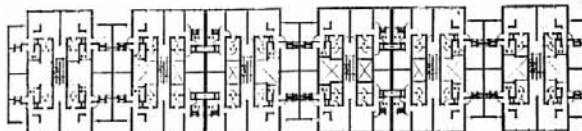


PLANTA TIPO

**Edificios tipo B.** Total de Entradas: 2, Deptos. X Entrada: 10, Departamentos de 1 y 2 recámaras

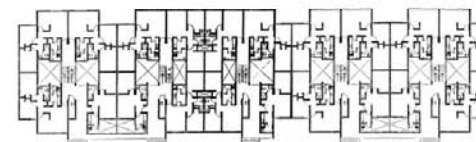


PLANTA BAJA

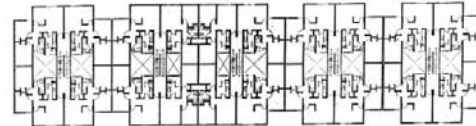


PLANTA TIPO

**Edificios tipo A.** Total de Entradas: 6, Deptos. X Entrada: 20, Departamentos de 1 y 2 recámaras



PLANTA BAJA



PLANTA TIPO

**Edificios tipo A-1.** Total de Entradas: 5, Deptos. X Entrada: 20, Departamentos de 1 y 2 recámaras

Fig. 44 Lomas 1985, pp. 72-75.

Dentro de las diferentes secciones de esta primera etapa, encontramos 4 diferentes tipos de edificios de interés social de costo bajo. Las características entre unos y otros varían, solo se conserva la fabricación con algunos elementos tipo, estructura de concreto y ventanas modulares, todos los edificios son de 5 niveles y la cantidad de departamentos por nivel es variable.

En la imagen anterior (Fig. 44) se presentan las plantas arquitectónicas de los edificios de la primera etapa, denominadas como: Edificio tipo T, Edificio tipo B, Edificio tipo A y Edificio tipo A-1.

De la siguiente tabla resumen<sup>50</sup>, podemos observar que:

- Cada sección cuenta con varios tipos de edificios.
- Entre las diferentes secciones existen 52 edificios tipo T, 33 edificios tipo B, 17 edificios tipo A y 16 edificios tipo A-1.
- Todos los edificios cuentan con diferente cantidad de departamentos, que van desde 20 hasta 120 departamentos.
- La cantidad de entradas va en función de la configuración de cada edificio.
- Toda la primera sección contemplaba un área común de cajones de estacionamiento, ya sea en estacionamientos abiertos al público o bien en cajones de estacionamientos ubicados a los lados de las secciones o en las aceras enfrente de éstos.

**TABLA RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS DE LOS EDIFICIOS DE LA PRIMERA ETAPA.**

Etapas de proyecto UHLP	1ra.											Subtotal 1a. *	
	F			G			H			I			
Sección	T	B	A	T	B	A	T	B	A-1	B	A-1		
Tipo de edificio													
Diseñadores y financiamiento	Diseños modelo de otros conjuntos habitacionales, financiamiento por FOVI												
Nivel de ingresos	Mediabaja	Mediabaja	Mediabaja	Mediabaja	Mediabaja	Mediabaja	Mediabaja	Mediabaja	Mediabaja	Mediabaja	Mediabaja		
Superficies generales	Superficie del terreno por sección (m2)	114,766.00			78,608.75			95,887.41			26,175.00		315,437.16
	Sup. Total (ha)	11.48			7.86			9.50			2.62		31.54
	Superficie de estacionamientos según proyecto	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	
	% de sup. de estac.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Superficie libre	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	
	% de sup. Libre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	For Torre	Departamentos por nivel	4	4	24	4	4	24	4	4	20	4	20
		Niveles de cada torre	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		Departamentos por edificio *	20	20	120	20	20	120	20	20	100	20	100
		Entradas por edificio *	1	2	6	1	2	6	1	2	5	2	5
Departamentos por entrada *		20	10	20	20	10	20	20	10	20	10	20	
Cantidad de torres por sección		28	12	11	12	8	6	12	9	12	4	4	
<b>Total de torres *</b>		<b>118</b>											
Otros	Total de departamentos	560	240	1,320	240	160	720	240	180	1,200	80	400	
	<b>Total de departamentos</b>	<b>5,340</b>											
Estacionam. m2 construidos	m2 desplante	285.04	276.50	1,783.70	285.04	276.50	1,783.70	285.04	276.50	1,409.74	276.50	1,409.74	
	m2 muros	1,425.20	1,382.50	8,918.50	1,425.20	1,382.50	8,918.50	1,425.20	1,382.50	7,048.70	1,382.50	7,048.70	
	m2 por departamento (2 habitaciones)	70.00	63.00	63.09	70.00	63.00	63.09	70.00	63.00	63.09	63.00	63.09	
	m2 por departamento (3 habitaciones)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	m2 área común (torres y edificios)	25.20	122.50	7,656.70	25.20	122.50	7,656.70	25.20	122.50	5,786.90	122.50	5,786.90	
Estacionam. original	Estacionamiento escriturado	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	
	Estacionamiento original	580 Cajones											
Otros	Antigüedad	49 años	45 años	30 años	49 años	45 años	30 años	49 años	45 años	30 años	45 años	30 años	
	Elevador	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	

Notas:  
 1 Gonzalez de León, Teodoro; Zabludovsky, Abraham; Ocho conjuntos de habitación, Arquitectura contemporánea mexicana, Arquitectura y Sociedad, editores, S.A., México 1976.  
 2 Datos obtenidos de la página del Fondo de la Vivienda (FOVI) <http://www.fovisste.gob.mx/>  
 3 Datos obtenidos de la página de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SECDUVI) <http://ciudadmx.df.gob.mx/0000/veduv/>  
 4 Información obtenida de anuncios inmobiliarios de venta y renta de departamentos del lugar de estudio. Septiembre 2014.  
 5 Dato obtenido de Periódico excelisior en línea, 22 de septiembre 2013, basado en datos del INEGI, <http://www.excelisior.com.mx/comunidad/2013/09/22/919832>  
 6 Dato obtenido de planos de la delegación obtenidos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) <http://www.inegi.org.mx/>  
 7 Cálculo derivado de los datos obtenidos de la bibliografía señalada, realización propia.  
 8 Información obtenida de levantamiento en sitio, realización propia.  
 9 Google maps septiembre 2014.  
 10 Cálculos propios en base a los datos obtenidos en la bibliografía y visitas.  
 \* Incluye la administración del condominio, el pago de energía eléctrica y agua de las áreas comunes, la vigilancia, el mantenimiento de elevadores, de las redes internas del condominio hidráulica y eléctrica, de la administración del condominio, el pago de energía eléctrica y agua de las áreas comunes, la vigilancia, de las redes internas del condominio hidráulica y eléctrica, de los jardines, plazas, incluye el pago de energía eléctrica.

Tabla 4, Elaboración propia.

<sup>50</sup> Para mayor referencia, ver tabla completa al final del subcapítulo 2.D.1.



- No se especifica una superficie determinada de área libre.
- La altura de los edificios es uniforme, 5 niveles, por lo que, de acuerdo a Reglamento de Construcción del D.F., no requieren elevador.
- Toda la primera sección fue diseñada para personas con un nivel de ingreso medio bajo.

### Segunda y tercera etapas del proyecto UHLP

En la segunda y tercera etapas del proyecto de la UHLP, secciones A, B, C, D y E, uno de los requisitos que se solicitó para el diseño de este complejo era contar con diferentes productos de vivienda que se acoplaran a los distintos niveles de ingreso económico de la población. Para lograr este requisito, esta segunda y tercera etapas se dividieron en tres secciones, una enfocada a edificios de vivienda de costo medio-alto (edificios tipo a), de doce niveles, ubicada en los jardines del Manicomio “La Castañeda”. Otra para vivienda de costo medio (edificios tipo b y c), ocupa una franja angosta en forma de “L”, edificios de 6 niveles. Entre ambas secciones, se extiende una superficie de 400m de gran ancho, donde se ubica la vivienda de costo bajo (edificios tipo d), edificios de 5 niveles.

En las cuatro secciones para los edificios habitacionales, A, C, D y E, se destinaron algunas áreas para estacionamiento, pero actualmente no cubren la capacidad requerida de acuerdo al reglamento de construcción del D.F. ni responden al “Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón 2012”. Dentro de las cuatro secciones se planeó incorporar áreas verdes y plazas para esparcimiento

y recreación de los habitantes. El total de los edificios comparten algunas características de diseño como son: los edificios cuentan con 4 departamentos por nivel, las circulaciones interiores tienen un área mínima, se utilizaron precolados de concreto con agregados expuestos y tabique aparente, las escaleras son metálicas prefabricadas y se utilizaron materiales estandarizados para la modulación de los espacios, se emplearon solo cuatro tamaños de ventanas.

### UBICACIÓN SEGUNDA Y TERCERA ETAPA

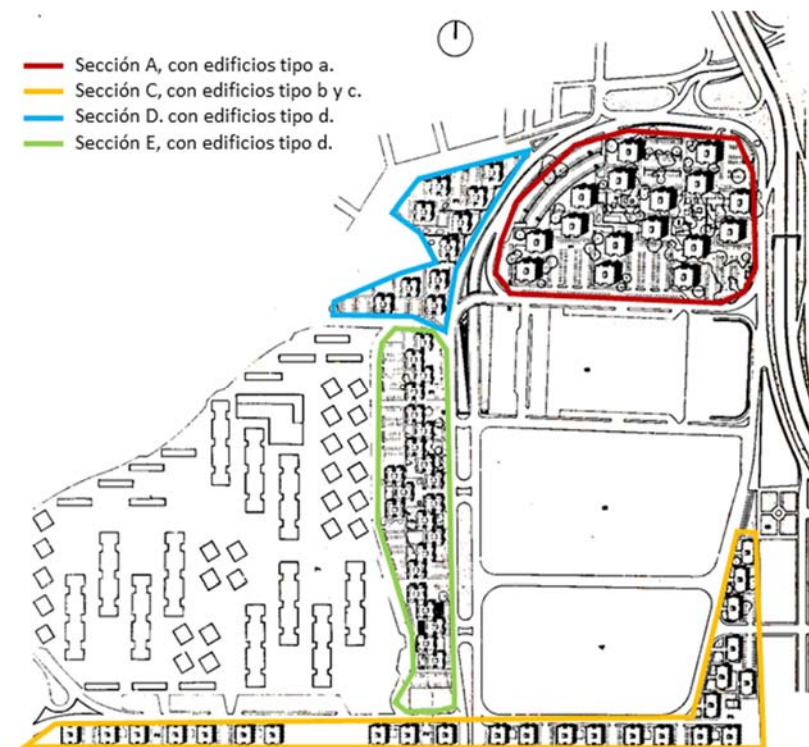
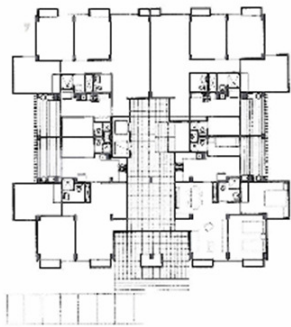


Fig. 45 Imagen, elaboración propia con base en Adrià, 2003, p.124.



A continuación se presentan las plantas arquitectónicas de los edificios de la primera etapa, denominadas como: Edificio tipo A, Edificio tipo B, Edificio tipo C y Edificio tipo D.

Nota: Los edificios existentes anteceden al Plan de Desarrollo Urbano Delegacional y tanto su densidad como número de niveles sobrepasan la permitida por la normativa vigente.



PLANTA BAJA

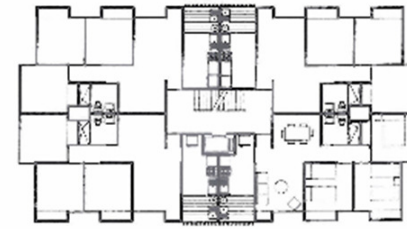


PLANTA TIPO

**Edificios tipo a.** Total de Entradas: 1, Deptos. X Entrada: 48, Departamentos de 2 y 3 recámaras



PLANTA BAJA



PLANTA TIPO

**Edificios tipo b.** Total de Entradas: 1, Deptos. X Entrada: 24, Departamentos de 2 y 3 recámaras

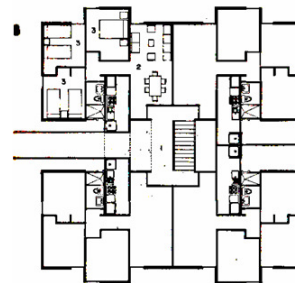


PLANTA BAJA

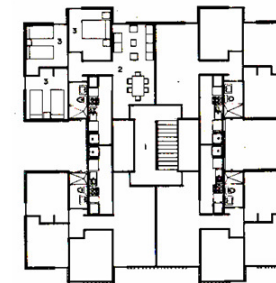


PLANTA TIPO

**Edificios tipo c.** Total de Entradas: 1, Deptos. X Entrada: 24, Departamentos de 2 y 3 recámaras



PLANTA BAJA



PLANTA TIPO

**Edificios tipo d.** Total de Entradas: 1, Deptos. X Entrada: 20, Departamentos de 2 y 3 recámaras

**TABLA RESUMEN<sup>51</sup> DE LAS CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS DE LOS EDIFICIOS DE LA SEGUNDA Y TERCERA ETAPAS:**

Etapas de proyecto UHLP		2da. y 3ra.					Subtotal 2a. y 3a.*
Sección		A	C	D	E		
Tipo de edificio		a	b	c	d	d	
Diseñadores y financiamiento		T. Gonzalez de León y A. Zabludovsky, financiamiento por FOVI					
Nivel de ingresos		Alta	Media	Media	Media	Media	
Superficie del terreno por sección (m2)		55,448.00	33,200.00		39,638.00		128,286.00
Sup. Total (ha)		5.54	3.32		3.96		12.83
Superficie de estacionamientos según proyecto		30,806.00	10,648.00		11,496.00		52,950.00
% de sup. de estac.		55.56%	32.07%		29.00%		
Superficie libre		17,796.00	14,222.00		18,158.00		50,176.00
% de sup. Libre		32.09%	42.84%		45.81%		
Departamentos por nivel		4	4	4	4	4	
Niveles de cada torre		12	6	6	5	5	
Departamentos por edificio *		48	24	24	20	20	
Entradas por edificio *		1	1	1	1	1	
Departamentos por entrada *		48	24	24	20	20	
Cantidad de torres por sección		16	7	11	10	22	66.00
Total de torres *		66					
Total de departamentos		768	168	264	200	440	1,840.00
Total de departamentos		1,840					
m2 desplante		418.00	308.00	312.00	290.00	290.00	1,618.00
m2 totales		5,016.00	1,848.00	1,872.00	1,450.00	1,450.00	11,636.00
m2 por departamento (2 habitaciones)		-	-	-	-	-	
m2 por departamento (3 habitaciones)		98.50	71.00	71.00	66.00	66.00	
m2 área común interior x edificio		288.00	144.00	168.00	130.00	130.00	860.00
Estacionamiento escriturado		1 cajón	1 cajón	1 cajón	1 cajón	1 cajón	
Estacionamiento original		850 cajones					
Antigüedad		42 años	42 años	42 años	42 años	42 años	
Elevador		si - 2	si - 2	si - 1	si - 1	si - 1	

Notas:  
1 Gonzalez de León, Teodoro; Zabludovsky, Abraham; Ocho conjuntos de habitación, Arquitectura contemporánea mexicana; Arquitectura y Sociedad.  
2 Datos obtenidos de la página del Fondo de la Vivienda (FOVI) <http://www.fovissste.gob.mx/>  
3 Datos obtenidos de la página de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>  
4 Información obtenida de anuncios inmobiliarios de venta y renta de departamentos del lugar de estudio. Septiembre 2014.  
5 Dato obtenido de Periódico excelsoir en línea, 22 de septiembre 2013, basado en datos del INEGI.  
6 Dato obtenido de planos de la delegación obtenidos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) <http://www.inegi.org.mx/>  
7 Cálculo derivado de los datos obtenidos de la bibliografía señalada, realización propia.  
8 Información obtenida de levantamiento en sitio, realización propia.  
9 Google maps septiembre 2014.  
\* Cálculos propios en base a los datos obtenidos en la bibliografía y visitas  
Incluye la administración del condominio, el pago de energía eléctrica y agua de las áreas comunes, la vigilancia, el mantenimiento de elevadores, de las redes internas del condominio  
Incluye la administración del condominio, el pago de energía eléctrica y agua de las áreas comunes, la vigilancia, de las redes internas del condominio  
Incluye el pago de energía eléctrica.

De la tabla resumen podemos observar que:

- Solo la sección C tiene dos tipos diferentes de edificios, las secciones A, D y E tienen un solo tipo de edificio.
- Existen 16 edificios tipo *a* en la sección A, 7 tipo *b* y 11 edificios tipo *c* en la sección C, 10 tipo *d* en la sección D y 22 tipo *d* en la sección E. Se aprecia mayor orden en estas dos etapas que en la 1ª.
- Todos los edificios cuentan con diferente cantidad de departamentos, entre 20 y 48 unidades. Éstos están organizados por su tipo en diferentes secciones.
- Todos los tipos de edificios tienen una sola entrada para toda la torre.
- Los cajones de estacionamientos fueron escriturados y se calculó el abastecimiento para todos los departamentos.
- Se especifica una superficie determinada de área libre.
- La altura de los edificios es variada, de 5 a 12 niveles organizados por tipo en diferentes secciones. De acuerdo a Reglamento de Construcción del D.F., las torres con más de 5 niveles requieren elevador, por lo que las torres de 6 y 12 niveles cuentan con éste.
- Estas dos etapas fueron diseñadas para personas con un nivel de ingreso entre alto y medio y están organizados por su tipo en diferentes secciones.

<sup>51</sup> Tabla 5 Elaboración propia. Para mayor referencia, ver tabla completa al final del subcapítulo 2.D.1.

TABLA COMPARATIVA DE 1A. VS 2DA Y 3RA ETAPAS DE LA UHLP

Tabla 6 Elaboración Propia

Etapas de proyecto UHLP	2da. y 3ra.					Subtotal 2a. y 3a.*	1ra.										Subtotal 1a.*	Total UHLP	
	Sección						F		G		H		I						
	A	C	D	E			T	B	T	B	T	B	A-1	B	A-1				
Tipo de edificio																			
Diseñadores y financiamiento	T. González de León y A. Zabludovsky, financiamiento por FOVI						Diseños modelo de otros conjuntos habitacionales, financiamiento por FOVI											-	
Nivel de ingresos	Alta	Media	Media	Media	Media		Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja		
Superficie del terreno por sección (m2)	55,448.00	33,200.00	39,638.00			128,286.00	114,766.00		78,608.75		95,867.41		26,175.00			315,437.16	443,723.16		
Sup. Total (ha)	5.54	3.32	3.96			12.83	11.48		7.86		9.59		2.62		0.00	31.54	44.37		
Superficie de estacionamientos según proyecto	30,806.00	10,648.00	11,495.00			52,950.00	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica		
% de sup. de estac.	55.56%	32.07%	29.00%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Superficie libre	17,796.00	14,222.00	18,158.00			50,176.00	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica		
% de sup. Libre	32.09%	42.84%	45.81%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Departamentos por nivel	4	4	4	4	4		4	4	24	4	4	24	4	4	20	4	20		
Niveles de cada torre	12	5	6	5	5		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
Departamentos por edificio *	48	24	24	20	20		20	20	120	20	20	120	20	100	20	100			
Entradas por edificio *	1	1	1	1	1		1	2	6	1	2	6	1	2	5	2	5		
Departamentos por entrada *	48	24	24	20	20		20	10	20	20	10	20	20	10	20	10	20		
Cantidad de torres por sección	16	7	11	10	22		28	12	11	12	8	6	12	9	12	4	4		
<b>Total de torres *</b>	<b>66</b>						<b>118</b>											<b>118</b>	<b>184.00</b>
Total de departamentos	768	168	264	200	440		560	240	1,320	240	160	720	240	180	1,200	80	400		
<b>Total de departamentos</b>	<b>1,840</b>						<b>5,340</b>											<b>5,340</b>	<b>7,180.00</b>
m2 desplante	418.00	308.00	312.00	290.00	290.00		1,618.00	285.04	276.50	1,783.70	285.04	276.50	1,783.70	285.04	276.50	1,409.74	276.50	1,409.74	
m2 locales	5,016.00	1,848.00	1,872.00	1,450.00	1,450.00		11,636.00	1,425.20	1,382.50	8,918.50	1,425.20	1,382.50	8,918.50	1,425.20	1,382.50	7,048.70	1,382.50	7,048.70	
m2 por departamento (2 habitaciones)	-	-	-	-	-		-	70.00	63.00	63.00	70.00	63.00	63.00	70.00	63.00	63.00	63.00		
m2 por departamento (3 habitaciones)	98.50	71.00	71.00	66.00	66.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
m2 área común interior a edificio	288.00	144.00	168.00	130.00	130.00		860.00	25.20	122.50	7,656.70	25.20	122.50	7,656.70	25.20	122.50	5,786.90	122.50	5,786.90	
Habitantes por departamento de acuerdo a habitantes censales	4	4	4	4	4		4	4	3	4	4	3	4	4	3	4	3		
Total de habitantes reales	3,072	672	1,056	800	1,760		7,360	2,240	960	3,960	960	640	2,160	960	720	3,600	320	1,200	
Densidad real	573.72							623.88		478.32		550.65		580.71					
Habitantes estimados por departamento	5.6			5.6	5.6		5	5	4	5	5	4	5	5	4	5	4		
Habitantes estimados	4,300	3,629	3,584			11,513	2,800	1,200	5,280	1,200	800	2,880	1,200	900	4,800	400	1,600		
Densidad total estimada (hab/ha)	897.45																		
Estacionamiento escriturado	1 cajón	1 cajón	1 cajón	1 cajón	1 cajón			no	no	no	no	no	no	no	no	no	no		
Estacionamiento original	850 cajones							580 Cajones											
Cuota de mantenimiento de áreas exteriores	\$960.00	\$180.00	\$180.00	\$200.00	\$200.00			Variable (entre \$80-\$120)											
Antigüedad	42 años	42 años	42 años	42 años	42 años		49 años	45 años	30 años	49 años	45 años	30 años	49 años	45 años	30 años	45 años	30 años		
Elevador	si - 2	si - 2	si - 1	si - 1	si - 1		no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no		

Notas:  
 1 González de León, Teodoro; Zabludovsky, Abraham; Ocho conjuntos de habitación, Arquitectura contemporánea mexicana; Arquitectura y Sociedad, editores, S.A., México 1976.  
 2 Datos obtenidos de la página del Fondo de la Vivienda (FOVI) <http://www.fovisste.gob.mx/>  
 3 Datos obtenidos de la página de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUUVI) <http://ciudadmx.df.gob.mx:8090/seduvi/>  
 4 Información obtenida de anuncios inmobiliarios de venta y renta de departamentos del lugar de estudio. Septiembre 2014.  
 5 Dato obtenido de Periódico excelisior en línea, 22 de septiembre 2013, basado en datos del INEGI, <http://www.excelisior.com.mx/comunidad2013/09/22/919832>  
 6 Dato obtenido de planos de la delegación obtenidos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) <http://www.inegi.org.mx/>  
 7 Cálculo derivado de los datos obtenidos de la bibliografía señalada, realización propia.  
 8 Información obtenida de levantamiento en sitio, realización propia.  
 9 Google maps septiembre 2014.  
 \* Cálculos propios en base a los datos obtenidos en la bibliografía y visitas  
 Incluye la administración del condominio, el pago de energía eléctrica y agua de las áreas comunes, la vigilancia, el mantenimiento de elevadores, de las redes internas del condominio hidráulica y eléctrica, de los jardines, plazas, estacionamientos, pasillos generales y vestíbulos de los edificios.  
 Incluye la administración del condominio, el pago de energía eléctrica y agua de las áreas comunes, la vigilancia, de las redes internas del condominio hidráulica y eléctrica, de los jardines, plazas, estacionamientos.  
 Incluye el pago de energía eléctrica.

## 2.D.2 Condición física y organización social

Como se había comentado anteriormente, el conjunto habitacional se creó por medio de un fideicomiso por la SHCP, integrado de la siguiente manera:

- Fideicomitente: El Gobierno Federal
- Institución Fiduciaria: La Asociación Hipotecaria Mexicana
- Fideicomisarios (beneficiarios): Los compradores (condóminos) de los departamentos bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.

Dicho fideicomiso establecía los términos y condiciones en cómo debía operarse los diferentes participantes y acciones a realizar, algunos de los términos relacionados con el tema al que refiere el presente estudio, la participación ciudadana y el espacio común, se citan enseguida:

*“Contrato de Fideicomiso del Conjunto Urbano “Mixcoac Lomas de Plateros” administrado por la Asociación Hipotecaria mexicana, la cual funge como fiduciaria del Gobierno Federal.*

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 de vivienda de interés social.*

2. *El presente fideicomiso tiene por objeto:*
  - a) *Adquisición mediante compra, permita 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 lo anteriormente expuesto.*

...
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 el 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:*

...

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.

...

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 este lo estime conveniente, dejando en poder de la fiduciaria las provisiones necesarias para cumplir las obligaciones contratadas hasta el momento.”<sup>52</sup>

Por otra parte, se establecieron algunos requisitos mínimos para los adquirentes de la vivienda de interés social, a fin de que contaran con cierta estabilidad económica pero no rebasaran el rango económico del tipo de vivienda que se planteaba. Entre las precisiones que se señalaban para ser beneficiado con los créditos del Programa

<sup>52</sup> Merchant Efrain, Tesis, 1973.



Financiero de Vivienda, se indicaba: que tengan capacidad legal de obligarse, que no sean propietarios de otra casa habitación, que vayan a habitar permanentemente en la vivienda, que sean jefes de familia, que tengan capacidad de pago para integrar el enganche y cubrir los pagos mensuales, que su ingreso mensual no sea superior a \$3,000.

En las primeras décadas, la unidad fue administrada por la Asociación Hipotecaria Mexicana, quien se hacía cargo del mantenimiento de todas las zonas exteriores a los edificios, su mantenimiento y correcta convivencia de los vecinos. Posteriormente, la administración fue traspasada al Banco Mexicano Somex, quien adoptó la responsabilidad de esos espacios comunes y la convivencia vecinal.

De parte del Banco de México, se realizó un planteamiento sobre temas que no estaban normados en la legislación que ha aplicado desde entonces hasta ahora sobre la unidad habitacional, como es el Reglamento de Construcciones para el D.F. y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. Los temas de los que trata son: la duración y la calidad de la construcción, y mantenimiento y conservación de los inmuebles. Parte de dichos planteamientos mencionaban que:

*“La política de apoyo al programa financiero de las sociedades de crédito y los departamentos de ahorro:*

...

4. *La duración de la vivienda en condiciones habitables debe exceder en muchos años el periodo requerido para*

*la amortización del crédito respectivo; el plazo de amortización no deberá exceder el estrictamente necesario. Que la vivienda este bien construida y que se puedan integrar sistemas eficaces de mantenimiento y reparación.*

5. *Se hace indispensable mejorar la organización para el manteamiento de los conjuntos habitacionales que se han financiado. El peligro reside en el deterioro de las viviendas y en la disponibilidad de los recursos.*

*Para ayudar a solucionar la falta de disposición de los adquirentes 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 inconformidad con el costo fijado del mantenimiento se retrasen las cobranzas, elevando significativamente los costos y los riesgos de la actividad de la construcción para conjuntos habitacionales.”<sup>53</sup>*

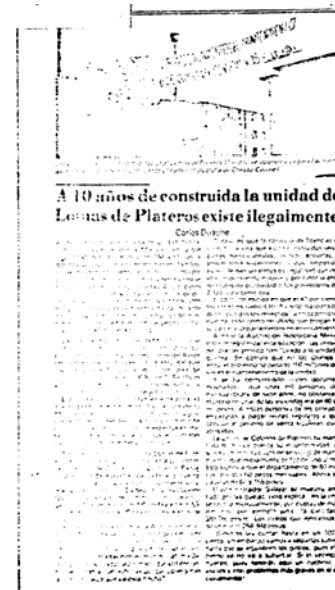
Después de algunos años, el Banco entregó la administración a los habitantes de la Unidad Habitacional. Entre 1973 a 1976 se dio la mayor actividad de organización de parte de los habitantes, lo que no pudo llevarse a cabo de manera eficiente y dividiéndose la administración de acuerdo a las secciones nombradas anteriormente.

---

<sup>53</sup> Fernández Hurtado, 1974, p.28.

Para cuando el banco les cedió la administración a los habitantes del lugar muchos seguían pagando su departamento, motivo por el cual, no tenían recursos o tenían recursos económicos muy escasos para pagar el mantenimiento del lugar. De momento no fue notoria la falta de organización para llevar a cabo el mantenimiento tanto de los edificios como de las áreas comunes, pero con los años todos los espacios comenzaron a resentir esa falta de mantenimiento.

En aquel momento, alrededor de 1975, el conjunto fue fuertemente criticado por esta falta de organización de parte del fideicomiso que debía entregarlo con el Régimen de Propiedad en Condominio ya gestionado, lo cual no sucedió.



Figs. 47-49 Publicaciones de periódico señalando la crisis que se vivía en la Unidad, por un lado el descontento de los habitantes y por otro lado los problemas financieros y técnicos del fideicomiso. Lomas, op. Cit., pp.180-183.



### 2.D.2.a Imagen urbana

Para este apartado, se realizaron varias visitas de observación detalladas y encuestas a los habitantes de la unidad, poniendo especial atención en aquellos elementos característicos del desarrollo habitacional, tanto particularidades que aportan positivamente a la comunidad y a la arquitectura e imagen urbana como aquellos elementos que no los favorecen.

Respecto a la imagen arquitectónica y urbana de la Unidad Habitacional, es muy variable, no guarda un aspecto semejante en todas sus secciones, se puede decir que esta corresponde directamente a la organización vecinal de cada parte del desarrollo, pues en las secciones en donde se ha registrado, con base en las encuestas realizadas a los habitantes, mayor actividad de convivencia vecinal, dichos espacios se aprecian con mejor mantenimiento en sus espacios comunes (plazas y jardines), en las fachadas de sus edificios y en la organización de sus cajones de estacionamiento. Mientras que en las secciones donde se señala menor convivencia vecinal y por lo tanto organización de la comunidad, se observa menor cuidado a estos espacios comunes, a las fachadas de los edificios y mayor desorganización en el tema de los estacionamientos. A continuación se muestran algunas fotografías de distintos sectores en donde se señalan algunas de las características que predominan en cuestión de imagen urbana.



Fig. 50 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.

Plazas adecuadas y con buen mantenimiento al interior de la sección A. La constante presencia de las jacarandas da unidad visual al conjunto habitacional.



Fig. 51 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.

Juegos infantiles con buen mantenimiento al interior de la sección A. La constante presencia de vegetación da unidad visual al conjunto habitacional.



Fig. 52 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.

Estacionamiento privado y cajones escriturados al interior de la sección A. El emplazamiento de los edificios en terrazas a diferentes niveles, genera buena visibilidad entre las diferentes secciones de la unidad. En esta foto se puede observar que desde la sección A, puede verse claramente la sección E y D. La constante presencia de las jacarandas da unidad visual al conjunto habitacional.



Fig. 53 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.

A los pocos años de habitada, la sección A (fig. 53) se organizó para cerrar el acceso al público a las áreas comunes, para contar con un mayor control, mejor conservación de los inmuebles y mayor sensación de intimidad.



Figs. 54-55 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.

Los edificios de la segunda y tercera etapa (fig. 54) del proyecto de la Unidad se han conservado mucho mejor con menor costo de mantenimiento.

En la sección A se aprecia una mayor organización vecinal para la conservación e higiene de los espacios comunes (fig. 55).



Áreas de juegos infantiles de reciente colocación (fig. 56), obra de parte de la delegación.



Figs. 56-57 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.

La sección E (fig. 57) fue enrejada posteriormente, encerrando las áreas comunes al tránsito público, al interior de esta sección se observa que algunos habitantes colocaron jaulas con reja y/o lámina para delimitar el espacio de su cajón de estacionamiento, lo cual deteriora la imagen urbana y la limpieza del lugar.

La constante presencia de las jacarandas da unidad visual al conjunto habitacional.

Vista de una de las vialidades laterales de la Sección A (fig. 58). La vegetación genera un ambiente agradable, que invita al tránsito peatonal a pesar de ser una vialidad confinada entre muros ciegos de

piedra a cada lado. Los autos estacionados en ambas aceras demarcan un déficit de estacionamientos públicos.



Fig. 58 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.



Fig. 59 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.

Espacios de estacionamiento que se encuentran sobre la vialidad sobre la sección G (fig. 59). Los vecinos se han apropiado del espacio colocando jaulas de manera individual o rejas para privatizar el área de manera colectiva.



Figs. 60-61 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.

Vandalismo con grafiti en diferentes fachadas, mobiliario urbano, muros y demás elementos urbano-arquitectónicos (fig. 60).

Falta de mantenimiento a diversos edificios en la primera etapa del proyecto de la Unidad (fig. 61).

Las diferentes secciones de la primera etapa de la unidad se ven distribuidas en grandes terrazas confinadas por medio de taludes revestidos de piedra (fig. 62). Falta de mantenimiento a las fachadas de los edificios, presencia de vandalismo (graffiti). Algunos vecinos de las plantas bajas han optado por “privatizar” parte de las áreas ajardinadas a fin de generar un bunker hacia la fachada próxima a los andadores

para gozar de mayor intimidad. Hay irregularidad en el mantenimiento de los jardines.



Fig. 62 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.



Figs. 63-64 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.

Mal estado de los pequeños puestos que se han colocado de manera irregular (fig. 63). Ubicación de tendederos hacia el exterior de los



edificios demeritando la imagen urbana. Presencia de vandalismo por medio de graffiti. Falta de mantenimiento hacia las fachadas de los edificios (fig. 64).



Figs. 65-66 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.

Mala disposición de la basura hacia los espacios públicos y comunes (fig. 65). Modificación de las instalaciones de infraestructura. Falta de mantenimiento a las fachadas. Ubicación de tendedores hacia los árboles de los espacios comunes.

Falta de mantenimiento a los jardines. Presencia de taludes que conforman las terrazas (fig. 66).

Se han colocado rampas (fig. 67) para mejorar la accesibilidad de los residentes de la tercera edad de las vialidades hacia las diferentes terrazas, pero muchas de las secciones no cuentan con accesibilidad al

interior por medio de rampas entre las terrazas que integran esa misma sección.



Fig. 67 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.



Fig. 68 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.

Estacionamientos abiertos, no está definido para que usuarios está destinado, por lo que hay desorganización y abuso de parte de los vecinos externos a la unidad habitacional. Jardines faltos de mantenimiento.



Fig. 69 Fotografía de Google Maps, septiembre 2014.

Vista de la vialidad Av. Alta Tensión que separa las secciones H e I del resto de la Unidad.

La vialidad se genera como paso a desnivel, provocando el bloqueo de interacción entre estas dos secciones y el resto. Se colocó un paso a desnivel, pero la gente prefiere caminar hasta el semáforo que muestra un paso peatonal en condiciones muy incómodas e inseguras. Se presenta vandalismo (graffiti).

Vista de la sección G desde Av. Mixcoac (fig. 70). Nula accesibilidad por medio de rampas. Presencia de vandalismo (graffiti). Estacionamiento a los laterales de ambas aceras.



Fig. 70 Fotografía de Google Maps, septiembre 2014.

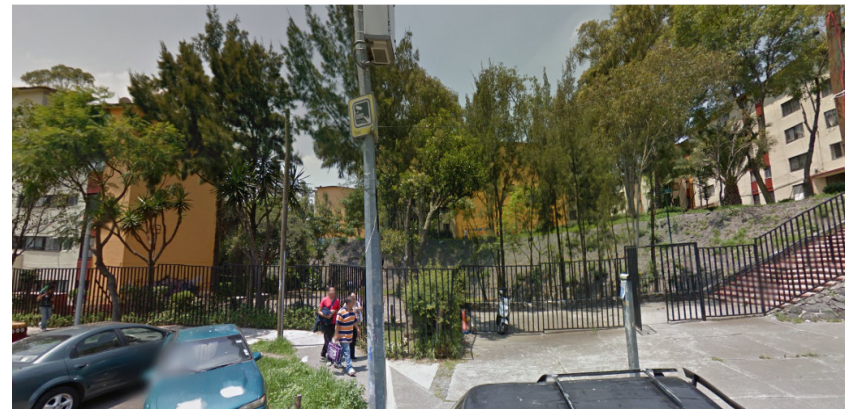


Fig. 71 Fotografía de Google Maps, septiembre 2014.

Vista de un acceso peatonal de la sección H. No hay accesibilidad por medio de rampas. Hace varios años, como parte de los apoyos que brinda la delegación a las unidades habitacionales, el delegado ofreció la colocación de una reja para que se vigilara el tema de la seguridad, se



instaló la reja pero nunca se mantiene cerrada, al igual que en las secciones I y en algunas zonas de la sección F.



Fig. 72 Fotografía de Google Maps, septiembre 2014.

Uno de los equipamientos de salud ubicado en la sección G. No integra al peatón, ni aporta ningún elemento enriquecedor a la imagen urbana.



Fig. 73 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.

Estacionamiento de la sección C, a falta del mantenimiento para tratar la humedad algunos vecinos han “solucionado” el problema de manera individual.



### **2.D.2.b Funcionamiento actual de los espacios comunes**

Se realizaron varias visitas a la unidad en donde se estuvieron observando detalladamente diferentes características de los espacios comunes y la operatividad de estos con los habitantes del lugar.

En las áreas comunes se observa poco uso de parte de los habitantes, son espacios amplios con mobiliario urbano muy deteriorado y sin mantenimiento alguno en las áreas verdes. Los andadores y áreas ajardinadas se encuentran sucias por la presencia de basura y heces, al igual que las banquetas, en donde se encuentran varios tiraderos de basura.

Sobre las vialidades y en los estacionamientos de la unidad habitacional se aprecian vehículos abandonados, autos mal estacionados bloqueando el tránsito libre por el estacionamiento y deterioro en los acabados de estos espacios.

Anteriormente se contemplaba la integración de varios equipamientos educativos para uso de primarias y secundarias para la población residente de la unidad habitacional, pero hoy en día la población ha crecido y la mayoría de los hijos de los residentes ya no habitan aquí, por lo que gran parte de los niños que asisten a las escuelas de la unidad no son residentes de este sitio.

A pesar de las condiciones de deterioro de las áreas comunes y los exteriores de los edificios de la unidad, la población residente expresó durante las encuestas realizadas, que el departamento donde viven les

parece agradable y cubre sus necesidades de vivienda y servicios de infraestructura, como son el adecuado abastecimiento de agua y buena calidad de la misma, un funcional sistema de drenaje y alcantarillado, un eficiente sistema y servicio de transporte público. Al parecer, es difícil encontrar algún departamento para renta o compra, actualmente los departamentos de toda la unidad se encuentra ocupados.

Se identificaron algunos departamentos de planta baja que colindan con Av. Francisco P. Miranda y Av. Centenario que han comenzado a ofrecer servicios de uso comercial. Por lo que se estima, que en el futuro varios de los departamentos que se localizan cerca de las avenidas que pueden ser más accesibles al peatón (tomar en cuenta desniveles del terreno, escaleras, taludes, etc.), modifiquen su uso de suelo de habitacional a algún uso comercial. Este fenómeno ya se ha dado en muchas otras unidades habitacionales, como por ejemplo la unidad habitacional de Nonoalco Tlatelolco, donde en varios de los edificios se aprecia el cambio de uso habitacional en comercial. No es materia de este estudio adentrarnos en el análisis y cambio de uso de suelo de los departamentos, sin embargo, este tema se entrelaza con el uso del espacio común y la utilización que la comunidad le daría a estos espacios modificados. La inclusión de espacios comerciales genera mayor tránsito peatonal y mayor vida de la comunidad hacia los espacios abiertos.

Cabe mencionar que actualmente, varios de los departamentos ubicados en planta baja presentan elementos de protección o de "reserva" de espacio común para brindar algo de privacidad a sus

inmuebles que colindan con andadores o jardines del conjunto. Estos elementos han sido rejas en las ventanas y/o cercos en las pequeñas áreas ajardinadas que están afuera de sus ventanas, con el fin de generar un espacio de "buffer"<sup>54</sup> entre el espacio común y su departamento.

Básicamente, se estudian dos aspectos del funcionamiento de los espacios comunes de la unidad habitacional, por un lado la configuración o estructura de la organización social actual y por otro lado el uso y la vida cotidiana que se observa en estas áreas.

- **Configuración de la organización social**

Actualmente, la unidad habitacional esta fraccionada por sus distintas formas de organización social, esto se refiere a la organización formal o informal de los espacios comunes. Son pocas la secciones que han logrado organizarse en un régimen de propiedad en condominio, algunas otras llevan a cabo organizaciones informales algunas veces alentados por el gobierno local que les brinda facilidades o apoyo específicos a determinados problemas, y otras de las secciones no cuentan con ningún tipo de organización social. A continuación se grafica esquemáticamente los tipos de organización que se mencionan:

- a. Organización formal.- Régimen de Propiedad en Condominio  
En este tipo de organización podemos ubicar a las secciones A, C, D y E que pertenecen a las etapas segunda y tercera del proyecto. Cabe mencionar que estas secciones

han sido cercadas y/o bardeadas por los mismos habitantes de la unidad, limitando el acceso únicamente a los residentes de esas secciones.

- b. Organización informal.- Reuniones eventuales de vecinos sin apego a ninguna normatividad.

Este tipo de organización es de carácter irregular, se observa este tipo de organización en las secciones F y G de manera parcial, ya que dentro de cada sección se encuentran varios edificios que no cuentan con ningún tipo de organización.

- c. Sin organización, solo se realizan acciones de mejoras cuando interviene la delegación.

En estas secciones los habitantes comentan que anteriormente había una organización informal para desarrollar diversas acciones de mejora y mantenimiento, peor con el tiempo esta se ha perdido y solo se realizan modificaciones cuando interviene la delegación. Este tipo de organización lo vemos en las secciones H e I principalmente, en las secciones F y G de manera parcial, y en la sección C hay una zona de área verde en donde no es clara de quien es responsabilidad o a quien pertenece, en el proyecto inicial se señala como parte de la sección C.

---

<sup>54</sup> Palabra anglosajona utilizada para hacer referencia a un espacio de amortiguamiento.

### IDENTIFICACIÓN DE TIPOS DE ORGANIZACIÓN SOCIAL

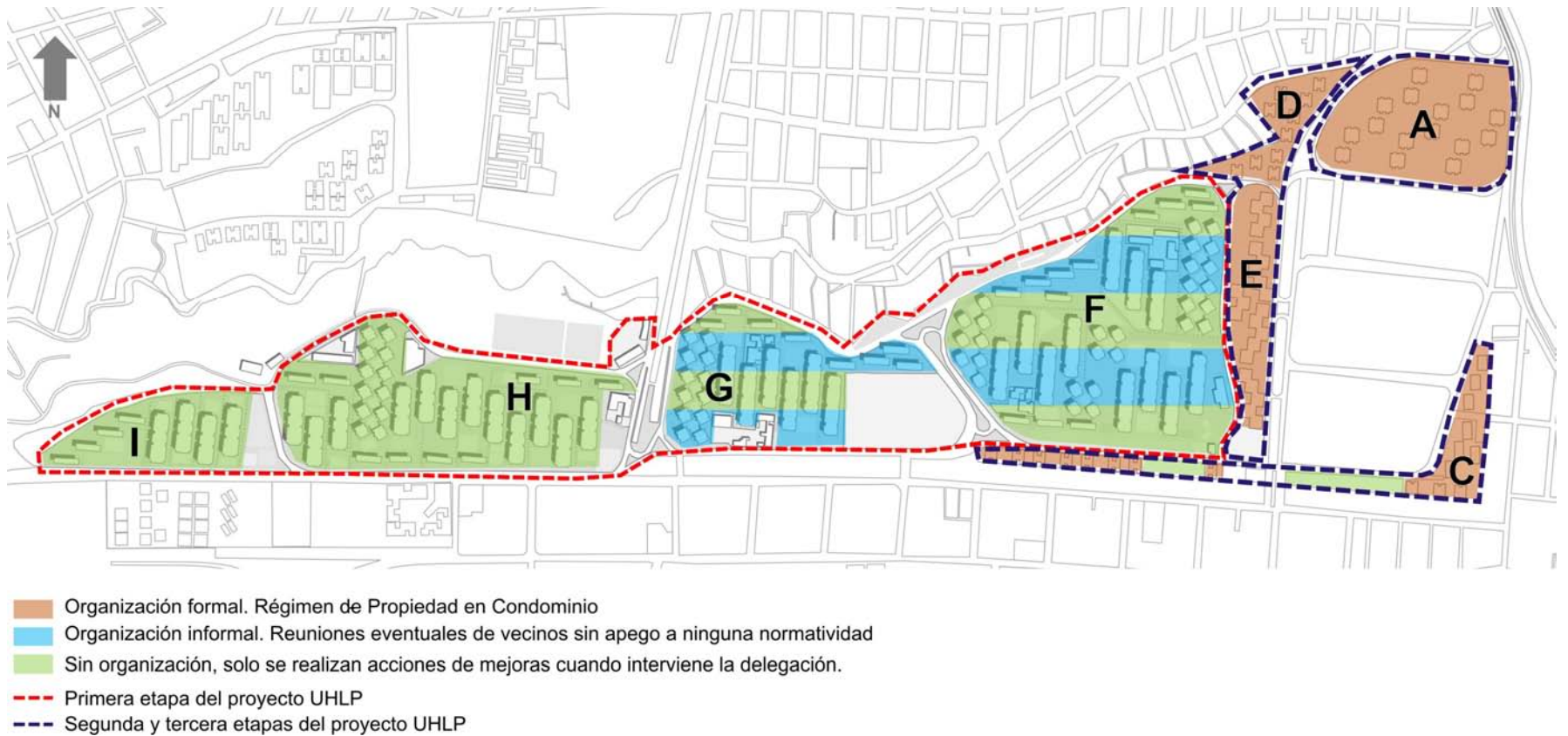


Fig. 74 Elaboración propia con base en la información recopilada a encuestas realizadas en el sitio (Octubre 2014)

- **Usos y vida cotidiana**

Se pueden identificar diferentes zonas de convivencia y vida de barrio en la unidad y en su perímetro. Se observa una menor actividad de convivencia vecinal al interior de las secciones a pesar de que existen los espacios de recreación (plazas, canchas, juegos infantiles, andadores, áreas ajardinadas, etc.) suficientes para ello.

Podemos clasificar los espacios de las diferentes actividades de los residentes y los habitantes vecinos en cuatro tipos:

- 1. Lugares de convivencia de recreación y deporte**

Aquí se identifican como lugares de convivencia vecinal, principalmente las plazas que colindan hacia la Av. Francisco P. Miranda y Av. Centenario, las unidades deportivas ubicadas en la sección B y otra a un costado de la sección H y una zona de canchas y juegos en la sección I. Otra zona de convivencia es un pequeño módulo de usos múltiples con jardín en la cabecera sur de la sección E, este salón se utiliza bajo un horario determinado para distintos talleres organizados por la administración de dicha sección.

- 2. Lugares de convivencia al interior de las secciones ajenos a la Unidad Habitacional**

Al interior de las secciones aparece un desfavorable evento, que población joven de otras colonias cercanas a la Unidad Habitacional, continuamente se adentran en las pequeñas

plazas y espacios verdes del conjunto para ingerir drogas, oír música en un volumen muy alto y realizar actos vandálicos como graffitear los edificios y dañar el mobiliario del lugar. A pesar de las quejas de los habitantes de la unidad, la seguridad pública no ha solucionado este problema.

- 3. Lugares de comercio**

Se ubican distintos puntos de comercio en la colindancia sur de la unidad habitacional. Sobre la Av. Francisco P. Miranda y Av. Centenario, frente a las secciones G y H se encuentran varios comercios de barrio como papelerías y tiendas de abarrotes entre otros. En fines de semana, se ubica un mercado sobre ruedas sobre Av. Lomas de Plateros frente a la Preparatoria 8 y da vuelta sobre la calle de Dr. Rosenblueth.

- 4. Puntos de acceso de otras colonias**

En Av. Río Mixcoac, frente a la sección G, se localizan varios pequeños accesos peatonales hacia la colonia de la Cascada. En cada acceso suelen establecerse puestos informales de comida, donde asisten tanto habitantes de la unidad como los colonos de la colonia en comento.

También hay un acceso entre las secciones H e I, sobre Av. Río Mixcoac, el cual comunica la zona de la barranca con las secciones ubicadas al poniente.

### IDENTIFICACIÓN DE PUNTOS DE CONVIVENCIA

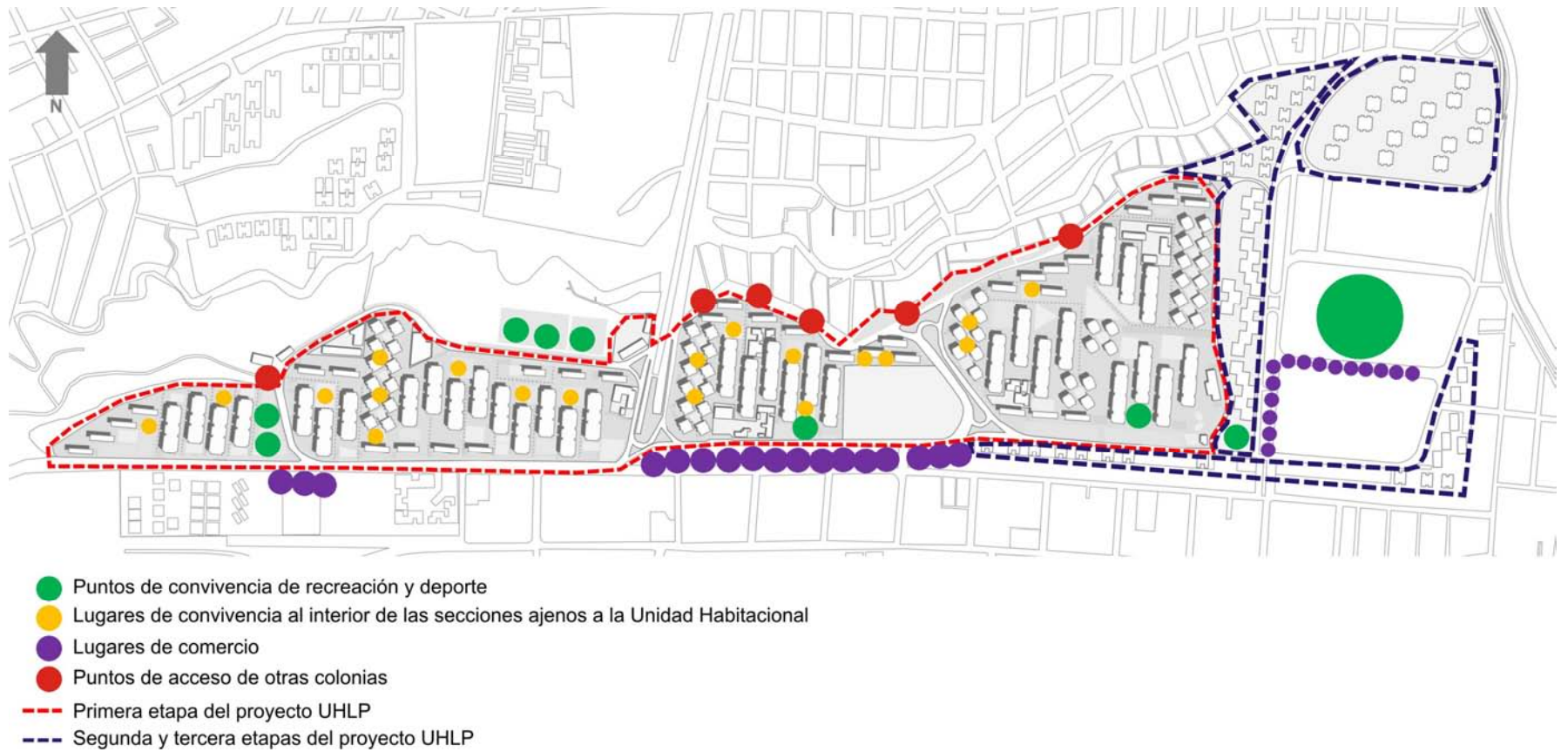


Fig. 75 Elaboración propia con base en la información recopilada a encuestas realizadas en el sitio y visitas de observación (Septiembre-Octubre 2014)



Participación ciudadana. Alternativa para restaurar y mejorar las condiciones de los espacios abiertos de las unidades habitacionales con la intervención de los condóminos.  
Caso: Unidad Habitacional Lomas de Plateros, México, D.F.

### CAPÍTULO 3

## *Problemática social y espacial de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros y su impacto en la imagen urbana.*

El deterioro y la carencia de un buen mantenimiento a las áreas comunes de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros (UHLP) se pueden clasificar en dos temas. Por un lado el aspecto físico, donde se encuentran elementos arquitectónicos y urbanos que han ocasionado y favorecido esa falta de integración social para la organización de los habitantes de la unidad. Por otro lado, el aspecto normativo también ha sido un factor de gran peso para el detrimento del lugar, pues las leyes actuales no contemplan casos espaciales donde se combinan espacios públicos con áreas comunes, generando huecos legales para su operación y mantenimiento, en donde no es claro de quien es responsabilidad.

Todas estas características, situaciones y nuevos elementos construidos que han estado apareciendo desde hace varios años, han ocasionado la pérdida de plusvalía de la unidad habitacional.

Para la detección de la problemática sobre temas espaciales y de organización social, se consideró tomar en cuenta la opinión y comentarios de la población residente, para lo cual se realizó una encuesta que pretende contar con un panorama general de todas las secciones que conforman la Unidad Habitacional Lomas de Plateros (UHLP). En esta recopilación de información es importante resaltar los datos generales de la población:

El 64% de los encuestados son de género femenino y el 36% restante, de género masculino. Se detectó mayor disposición de las mujeres para

participar en la encuesta y preocuparse por los temas y necesidades de la unidad habitacional.

### Población Entrevistada

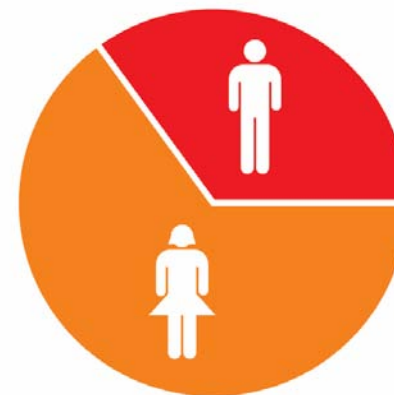


Fig. 76 Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.

El 55% de los entrevistados se ubica entre los 36 y 56 años de edad, el 25% entre los 57 y los 70 años de edad, el 11% entre los 26 y 35 años de edad, el 7% tiene más de 71 años de edad y el 3% tiene entre 18 y 25 años de edad. La mayoría de la población residente son adultos de edad media y adultos mayores.

El 54% de los encuestados son casados, el 32% son solteros y el 14% son divorciados.

En cuanto a nivel de estudios, el 41% tiene grado universitario, el 23% estudió hasta preparatoria, el 18% hasta secundaria, el 11% estudió alguna carrera a nivel técnico, el 5% hasta primaria y el 2% cuenta con

un posgrado. Se puede decir que el nivel de estudios de los encuestados es alto.

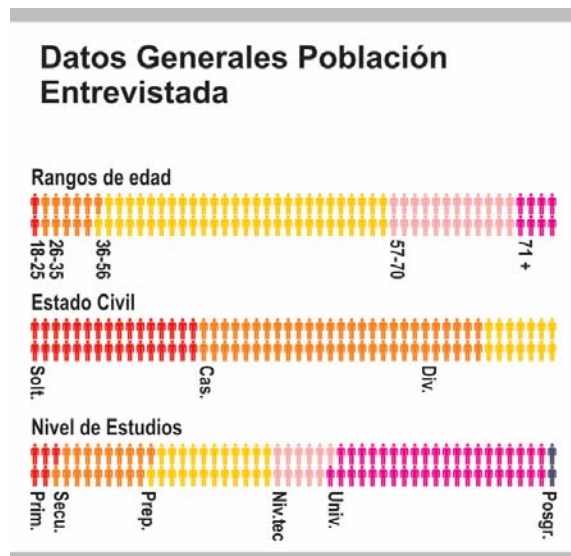


Fig. 77 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.

### 3.A Configuración arquitectónica y urbana

Actualmente, al año 2014, la UHLP no opera ni se percibe como un solo conjunto, existen varios factores que lo impiden:

- **Usos de suelo**

Aunque la UHLP es principalmente habitacional, se encontraban ciertas áreas destinadas a otros usos auxiliares a la vivienda, para uso de equipamiento de educación, salud e infraestructura entre otros. Dichos espacios de equipamiento, en un principio, formaban parte de la unidad habitacional; pero cuando se

donaron y vendieron, estos se desligaron administrativamente del conjunto habitacional.

- **Diferentes tipo de productos de vivienda**

Se crearon diferentes tipos de edificios, entre las diferentes secciones. En primera instancia vemos una pronunciada diferencia entre los edificios de la etapa uno contra los de la etapa 2 y 3, fueron diseñado para población con diferente nivel de ingresos, lo que dificulta la organización social y física del espacio. Por otro lado, dentro de los edificios de la primera etapa del proyecto, existen 4 distintos tipos de inmuebles, con diferente cantidad de departamentos por edificio y por entrada, por lo que no solo deben de generar acuerdos de organización al interior de su entrada, sino también de su edificio y posteriormente de toda la sección para la cuestión de las áreas comunes.

- **Servicios de infraestructura**

Referente a los servicios públicos de redes de infraestructura como son abastecimiento de agua, calidad del agua, drenaje, alumbrado público, recolección de basura, espacios comunes (condición de plazas, jardines y andadores), seguridad y transporte; los encuestados calificaron con notas altas los servicios de abastecimiento de agua, calidad del agua, drenaje y alumbrado, y los conceptos de recolección de basura, seguridad, espacios comunes y seguridad se identificaron como temas a fortalecer, sobre todo los últimos dos.



Fig. 78 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.

#### • Configuración física:

Referente a la configuración arquitectónica y urbana de la unidad, se desglosan los siguientes temas de manera puntual:

- Presencia de vialidades principales públicas en desnivel que dividen las secciones provocando la desintegración de la unidad habitacional. Dichas vialidades son Av. Francisco P. Miranda y Av. Lomas de Plateros.
- Ocupación de los departamentos, a pesar de que no vemos ningún departamento abandonado o en desuso, o en ofrecimiento de venta o renta, la mayoría de los edificios se ven en muy mal estado, con muy bajo o nulo mantenimiento.
- Estacionamientos.  
Indefinición de los espacios de estacionamiento, no es clara la superficie ni los usuarios destinatarios de dichas escasas áreas de estacionamiento.

El 47% de los encuestados y sus familiares no cuentan con automóvil, el 40% su familia cuenta con un automóvil y el 12% su familia cuenta con 2 automóviles. De los residentes que comentaron tener automóvil, el 37% lo estaciona en cajón propio (cabe mencionar que en la primera etapa, no existen cajones escriturados, por lo que se acusa una apropiación ilegal del espacio), el 35% lo estaciona en la calle, el 18% en un cajón rentado y el 10% en alguno de los estacionamientos abiertos. A pesar de que se advierte que gran cantidad de residentes y sus familias no cuenta con automóvil, se



advierte un problema fuerte de estacionamiento; durante el proceso de investigación, varios de los habitantes de la unidad que el problema es a causa de colonias vecinas, sobre todo de la colonia de La Cascada, que al carecer de suficiente estacionamiento, hacen uso de los cajones que en un principio estaban contemplados para la primera etapa. Por otro lado, las secciones que han sido cercadas (secciones A, C, D y E) no registran tales problemas.

- Áreas verdes comunes, plazas, andadores y accesos

Algunos edificios han cercado el área ajardinada aledaña que es de uso común, pero sin que esta se haya legalmente deslindado del resto de la unidad habitacional. Un ejemplo de esto se ubica en la sección G, en la zona colindante con Av. Rio Mixcoac, algunos de los edificios que tienen acceso directamente por la vialidad, han cercado con malla metálica el perímetro ajardinado de su edificio, cabe mencionar que esa zona ajardinada es área común perteneciente a toda la unidad habitacional, se realizó una apropiación del espacio común sin llevar a cabo una subdivisión oficial de esta.

Los habitantes de la unidad han tomado esta medida con el fin de dar solución a la inseguridad, vandalismo, descontrol de los perros (mascotas de otros edificios), como principales motivos; pero las consecuencias que este acto de individualismo origina son: una desagregación más pronunciada al interior de la sección, menor posibilidad de convivencia entre los habitantes de la unidad de la unidad, se trunca la accesibilidad entre las diferentes plataformas de la sección, se afecta la imagen urbana del desarrollo habitacional.

Respecto a las plazas, áreas verdes y demás áreas comunes exteriores de las secciones, se registra que el 92% de los residentes goza de dichos espacios y solo el 7% no, este último porcentaje corresponde en gran medida a la sección C, que solo cuenta con jardineras afuera de sus edificios pero no hay plazas, canchas o algún espacio recreativo o de convivencia.

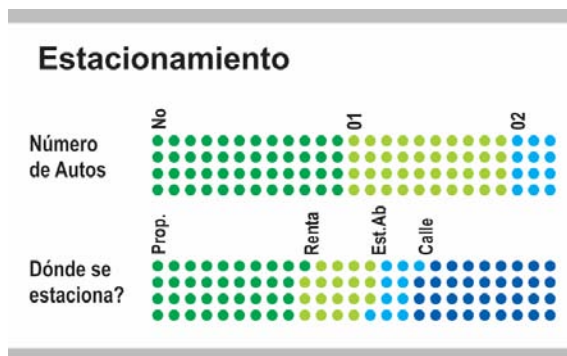


Fig. 79 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.

### ESTACIONAMIENTOS ABIERTOS EN LA PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO



Fig. 80 Fuente: Elaboración propia.

En general la unidad cuenta con un gran espacio de área verde, para lo cual no hay una organización para su mantenimiento y poda, por lo que varias zonas ajardinadas son intransitables y de muy mala imagen.

#### ANDADORES Y ÁREAS VERDES EN LA PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO



Fig. 81 Fuente: Elaboración propia.

La unidad habitacional cuenta con varias plazas y zonas deportivas dentro de las secciones, la principal es el Deportivo de la sección B ubicado a un costado del supermercado, también hay un deportivo de menor tamaño a un lado de la sección H e instalaciones deportivas dentro de la sección I. Estas áreas no han sido renovadas (mantenimiento y mejoramiento), por lo que a pesar de contar con estos espacios, los lugares se han vuelto inadecuados para las actividades que fueron planeados.

#### PLAZAS Y ÁREAS DE JUEGO EN LA PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO



Fig. 82 Fuente: Elaboración propia.

La topografía del sitio es un importante factor para la accesibilidad peatonal a la unidad, pues esta fue conformada por diferentes terrazas en niveles que varían desde metro y medio hasta más de 3 metros, lo que provoca el fraccionamiento de la continuación espacial tanto entre las diferentes secciones como dentro de una misma sección, pues a pesar de existir escaleras, hay que tomar en cuenta que la mayor parte de la población son adultos mayores, por lo que habría que facilitar su movilidad por medio de rampas peatonales. Por este motivo los accesos a la unidad también son un tema destacado, la sección F, en el 2010, logró generar un acceso vehicular hasta el centro de la manzana<sup>55</sup>, lo cual es un gran avance en temas de seguridad civil donde se ve reflejada la organización y participación que esta sección alcanzó, aunque no es notoria dicha participación y organización ciudadana en otros temas de mantenimiento y mejora dentro de esa misma sección.

<sup>55</sup> Consultar <http://comiteplaterosf.blogspot.mx/2009/05/principales-sitios-de-obra.html>

### ACCESOS PEATONALES EN LA PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO



Fig. 83 Fuente: Elaboración propia.

- Equipamiento educativo.

Cuando se diseñó la UHLP, se planteó la necesidad de ubicar varias escuelas primarias secundarias y jardín de niños, pues esto iba en función de la edad de la población que en ese momento habitaría el desarrollo, familias jóvenes con hijos pequeños.

### EQUIPAMIENTO EDUCATIVO EN LA PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO



Fig. 84 Fuente: Elaboración propia.

Pasados los años, los hijos de esos primeros habitantes han crecido por lo que las escuelas que aquí se encuentran ya no son principalmente

para uso de los residentes de la unidad, sino para el público en general. En cambio, actualmente, es necesario otro tipo de equipamientos que respondan a las necesidades de la población actual.

### Comparativo espacial de las diferentes etapas del proyecto

A continuación se presentan tablas comparativas entre las diferentes etapas y secciones de la unidad, a fin de identificar los puntos favorables y no favorables para la organización de la participación ciudadana y su manifestación en la transformación de los espacios.

- Comparativa entre superficies generales, torres y superficies construidas (ver Tabla comparativa de la UHLP. Superficies generales / Torres / m2 construidos.)

Puntos de diferencia entre las secciones de la Unidad Habitacional en los temas de características de cada torre y m2 construidos:

- La superficie de terreno de las secciones
- Cantidad de torres y tipo de edificios por sección
- Tipos de departamentos con diferentes características (superficie, niveles, etc.)
- Etapa 1, existen 118 torres con edificios tipo A, B, T y A-1, cada un rango de 20 a 120 departamentos por torre según su tipo y departamentos entre 63 m2 y 70 m2 de dos habitaciones. El rango de cantidad de departamentos por edificio es muy abierto, lo que dificulta su coordinación para una organización social.

- Etapa 2, existen 66 torres con edificios tipo a, b, c y d, cada uno cuenta con un rango de 20 a 48 departamentos por torre según su tipo y departamentos entre 66 m<sup>2</sup> y 98.50 m<sup>2</sup> de tres habitaciones.
- Mientras que los edificios de la etapa 2 están dirigidos para un nivel de ingresos entre medio y alto, los edificios de la etapa 1 están dirigidos para un nivel de ingresos medio a bajo, lo que se ve reflejado en la calidad de los materiales de los edificios y la calidad de diseño de las áreas comunes, en lo que se refiere a plazas y jardines.

- **Comparativa entre torres y habitantes (ver comparativa de la UHLP. Torres y habitantes)**

Cabe mencionar que en la sección C, en el proyecto original se planearon 25 torres de departamentos tipo b y c, de los cuales actualmente solo existen 18 edificios, por lo que debe tomarse en cuenta para el cálculo poblacional planeado y el actual. En la presente tabla denominada “*Tabla comparativa de la UHLP (Torres y Habitantes)*.” en la parte que corresponde a la descripción de las torres, se está cuantificando las torres existentes.

- Cantidad de habitantes estimados vs existentes, hay una diferencia de casi 10 mil habitantes, lo que nos denota que la cantidad de habitantes por departamento es menor de lo que se tenía planeada.
- Cantidad de habitantes en etapa 1 vs cantidad de habitantes en etapa 2. La densidad de habitantes existentes entre la etapa 2 y 3, secciones H e I es muy similar, mientras que la sección F señala la densidad más alta por 100 hab. más por hectárea y la sección G registra la

densidad más baja con 100 hab. por hectárea menos que en el promedio.

- Las características de los edificios por sección son homogéneas en las etapas 2 y 3, mientras que en la etapa 1, existen varios tipos de edificios dentro de cada sección.
  - **Comparativa entre torres, estacionamientos y otros (ver comparativa de la UHLP. Torres, estacionamientos y otros)**
- Etapas 2 y 3 cuentan con estacionamiento escriturado desde el inicio de su venta y la etapa 1 se planteaban estacionamientos comunes, sin definición de propietarios de cada cajón, en esta etapa se observa estacionamiento insuficiente (5,340 departamentos con 580 cajones). Se observa una gran discrepancia entre los requerimientos reales de estacionamiento, los planeados y los estipulados por reglamento, se deberá hacer un estudio detallado para este tema.
- Los edificios de las etapas 2 y 3 cuentan con elevador (excepto el edificio tipo “d” que es de 5 niveles), mientras que en la primera sección, ninguno de los edificios cuenta con elevador. Esto corresponde a los destinatarios para quienes se proyectó cada etapa del proyecto (diferente nivel de ingresos).
- La antigüedad de los edificios es muy similar, pero diseñados por diferentes ejecutores, con mismo financiamiento y diferente propósito de vivienda de acuerdo a nivel de ingresos de la población que lo habitaría.



**TABLAS COMPARATIVAS DE LA UHLP**  
**SUPERFICIES GENERALES / TORRES / M2 CONSTRUIDOS**

Etapas de proyecto UHLP	2da. y 3ra.					Subtotal 2a. y 3a.*	1ra.										Subtotal 1a.*	Total UHLP	
	Sección						F			G			H			I			
	A	C	D	E			T	B	A	T	B	A	T	B	A-1	B			A-1
<b>Tipo de edificio</b>																			
Diseñadores y financiamiento	T. Gonzalez de León y A. Zabludovsky, financiamiento por FOVI						Diseños modelo de otros conjuntos habitacionales, financiamiento por FOVI											-	
Nivel de ingresos	Alta	Media	Media	Media	Media		Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja		-
Superficie del terreno por sección (m2)	55,448.00	33,200.00		39,638.00		128,286.00	114,766.00			78,608.75			95,887.41			26,175.00	315,437.16	443,723.16	
Sup. Total (ha)	5.54	3.32		3.96		12.83	11.48			7.86			9.59			2.62	0.00	31.54	44.37
Superficie de estacionamientos según proyecto	30,806.00	10,648.00		11,496.00		52,950.00	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica		-
% de sup. de estac.	55.56%	32.07%		29.00%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Superficie libre	17,796.00	14,222.00		18,158.00		50,176.00	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica	No se especifica		-
% de sup. Libre	32.09%	42.84%		45.81%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Departamentos por nivel	4	4	4	4	4		4	4	24	4	4	24	4	4	20	4	20		-
Niveles de cada torre	12	6	6	5	5		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		-
Departamentos por edificio *	48	24	24	20	20		20	20	120	20	20	120	20	20	100	20	100		-
Entradas por edificio *	1	1	1	1	1		1	2	6	1	2	6	1	2	5	2	5		-
Departamentos por entrada *	48	24	24	20	20		20	10	20	20	10	20	20	10	20	10	20		-
Cantidad de torres por sección	16	7	11	10	22	66.00	28	12	11	12	8	6	12	9	12	4	4	118	184.00
<b>Total de torres *</b>	66						118												
<b>Total de departamentos</b>	768	168	264	200	440	1,840.00	560	240	1,320	240	160	720	240	180	1,200	80	400	5,340	7,180.00
<b>Total de departamentos</b>	1,840						5,340												
m2 desplante	418.00	308.00	312.00	290.00	290.00	1,618.00	285.04	276.50	1,783.70	285.04	276.50	1,783.70	285.04	276.50	1,409.74	276.50	1,409.74	8,348.00	9,966.00
<b>m2 totales</b>	5,016.00	1,848.00	1,872.00	1,450.00	1,450.00	11,636.00	1,425.20	1,382.50	8,918.50	1,425.20	1,382.50	8,918.50	1,425.20	1,382.50	7,048.70	1,382.50	7,048.70	41,740.00	53,376.00
m2 por departamento (2 habitaciones)	-	-	-	-	-	-	70.00	63.00	63.09	70.00	63.00	63.09	70.00	63.00	63.09	63.00	63.09	-	-
m2 por departamento (3 habitaciones)	98.50	71.00	71.00	66.00	66.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
m2 area común interior x edificio	288.00	144.00	168.00	130.00	130.00	860.00	25.20	122.50	7,656.70	25.20	122.50	7,656.70	25.20	122.50	5,786.90	122.50	5,786.90	27,452.80	28,312.80



















Notas:  
 1 Gonzalez de León, Teodoro; Zabludovsky, Abraham; Ocho conjuntos de habitación, Arquitectura contemporánea mexicana; Arquitectura y Sociedad, editores, S.A.; México 1976.  
 2 Datos obtenidos de la página del Fondo de la Vivienda (FOVI) <http://www.fovissste.gob.mx/>  
 3 Datos obtenidos de la página de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>  
 4 Información obtenida de anuncios inmobiliarios de venta y renta de departamentos del lugar de estudio. Septiembre 2014.  
 5 Dato obtenido de Periódico excelcior en línea, 22 de septiembre 2013, basado en datos del INEGI, <http://www.excelcior.com.mx/comunidad/2013/09/22/919832>  
 6 Dato obtenido de planos de la delegación obtenidos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) <http://www.inegi.org.mx/>  
 7 Cálculo derivado de los datos obtenidos de la bibliografía señalada, realización propia.  
 8 Información obtenida de levantamiento en sitio, realización propia.  
 9 Google maps septiembre 2014.  
 \* Cálculos propios en base a los datos obtenidos en la bibliografía y visitas  
 Incluye la administración del condominio, el pago de energía eléctrica y agua de las áreas comunes, la vigilancia, el mantenimiento de elevadores, de las redes internas del condominio hidráulica y eléctrica, de los jardines, plazas, estacionamientos, pasillos generales y vestíbulos de los edificios.  
 Incluye la administración del condominio, el pago de energía eléctrica y agua de las áreas comunes, la vigilancia, de las redes internas del condominio hidráulica y eléctrica, de los jardines, plazas, estacionamientos.  
 Incluye el pago de energía eléctrica.

Tabla 7 Fuente: Elaboración propia.



TABLAS COMPARATIVAS DE LA UHLP

TORRES / HABITANTES

Etapas de proyecto UHLP	2da. y 3ra.					Subtotal 2a. y 3a.*	1ra.										Subtotal 1a.*	Total UHLP								
	Sección	A	C	D	E		T	F	A	T	G	A	T	H	A-1	B			I							
Tipo de edificio																										
Diseñadores y financiamiento	T. Gonzalez de León y A. Zabludovsky, financiamiento por FOVI						Diseños modelo de otros conjuntos habitacionales, financiamiento por FOVI											-								
Nivel de ingresos	Alta	Media	Media	Media	Media		Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja									
Departamentos por nivel	4	4	4	4	4		4	4	24	4	4	24	4	4	20	4	20									
Niveles de cada torre	12	6	6	5	5		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5									
Departamentos por edificio *	48	24	24	20	20		20	20	120	20	20	120	20	20	100	20	100									
Entradas por edificio *	1	1	1	1	1		1	2	6	1	2	6	1	2	5	2	5									
Departamentos por entrada *	48	24	24	20	20		20	10	20	20	10	20	20	10	20	10	20									
Cantidad de torres por sección	16	7	11	10	22	66.00	28	12	11	12	8	6	12	9	12	4	4									
<b>Total de torres *</b>	<b>66</b>						<b>118</b>										<b>118</b>	<b>184.00</b>								
<b>Total de departamentos</b>	768	168	264	200	440	1,840.00	560	240	1,320	240	160	720	240	180	1,200	80	400	5,340	7,180.00							
<b>Total de departamentos</b>	<b>1,840</b>						<b>5,340</b>																			
Habitantes por departamento de acuerdo a habitantes existentes	4	4	4	4	4		4	4	3	4	4	3	4	4	3	4	3		-							
<b>Total de habitantes reales</b>	3,072	672	1,056	800	1,760	7,360	2,240	960	3,960	960	640	2,160	960	720	3,600	320	1,200	17,720	<b>25,080</b>							
Densidad real	573.72						623.88					478.32					550.65					580.71				
Habitantes estimados por departamento	5.6			5.6	5.6		5	5	4	5	5	4	5	5	4	5	4		-							
Habitantes estimados	4,300	3,629		3,584		11,513	2,800	1,200	5,280	1,200	800	2,880	1,200	900	4,800	400	1,600	23,060	34,573							
Densidad total estimada (hab/Ha)	897.45						-					-					-						-			

- Notas:
- 1 Gonzalez de León, Teodoro; Zabludovsky, Abraham; Ocho conjuntos de habitación, Arquitectura contemporánea mexicana; Arquitectura y Sociedad, editores, S.A.; México 1976.
  - 2 Datos obtenidos de la página del Fondo de la Vivienda (FOVI) <http://www.fovisste.gob.mx/>
  - 3 Datos obtenidos de la página de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>
  - 4 Información obtenida de anuncios inmobiliarios de venta y renta de departamentos del lugar de estudio. Septiembre 2014.
  - 5 Dato obtenido de Periódico excelsior en línea, 22 de septiembre 2013, basado en datos del INEGI, <http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2013/09/22/919832>
  - 6 Dato obtenido de planos de la delegación obtenidos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) <http://www.inegi.org.mx/>
  - 7 Cálculo derivado de los datos obtenidos de la bibliografía señalada, realización propia.
  - 8 Información obtenida de levantamiento en sitio, realización propia.
  - 9 Google maps septiembre 2014.
- \* Cálculos propios en base a los datos obtenidos en la bibliografía y visitas
- 10 Incluye la administración del condominio, el pago de energía eléctrica y agua de las áreas comunes, la vigilancia, el mantenimiento de elevadores, de las redes internas del condominio hidráulica y eléctrica, de los jardines, plazas, estacionamientos, pasillos generales y vestíbulos de los edificios.
  - 11 Incluye la administración del condominio, el pago de energía eléctrica y agua de las áreas comunes, la vigilancia, de las redes internas del condominio hidráulica y eléctrica, de los jardines, plazas, estacionamientos.
  - 12 Incluye el pago de energía eléctrica.

Tabla 8 Fuente: Elaboración propia.

TABLAS COMPARATIVAS DE LA UHLP  
 TORRES / ESTACIONAMIENTO/OTROS

Etapas de proyecto UHLP	2da. y 3ra.					Subtotal 2a. y 3a.*	1ra.										Subtotal 1a. *	Total UHLP
	Sección	A	C	D	E		T	F	A	T	G	A	T	H	A-1	B		
<b>Tipo de edificio</b>																		
Diseñadores y financiamiento	T. Gonzalez de León y A. Zabludovsky, financiamiento por FOVI						Diseños modelo de otros conjuntos habitacionales, financiamiento por FOVI											-
Nivel de ingresos	Alta	Media	Media	Media	Media		Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	Media/baja	
Departamentos por nivel	4	4	4	4	4		4	4	24	4	4	24	4	4	20	4	20	
Niveles de cada torre	12	6	6	5	5		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
Departamentos por edificio *	48	24	24	20	20		20	20	120	20	20	120	20	20	100	20	100	
Entradas por edificio *	1	1	1	1	1		1	2	6	1	2	6	1	2	5	2	5	
Departamentos por entrada *	48	24	24	20	20		20	10	20	20	10	20	20	10	20	10	20	
Cantidad de torres por sección	16	7	11	10	22	66.00	28	12	11	12	8	6	12	9	12	4	4	
<b>Total de torres *</b>	<b>66</b>						<b>118</b>										<b>118</b>	<b>184.00</b>
<b>Total de departamentos</b>	768	168	264	200	440	1,840.00	560	240	1,320	240	160	720	240	180	1,200	80	400	
<b>Total de departamentos</b>	<b>1,840</b>						<b>5,340</b>											
<b>Estacionamiento escriturado</b>	1 cajón	1 cajón	1 cajón	1 cajón	1 cajón		no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	
<b>Estacionamiento original</b>	<b>850 cajones</b>						<b>580 Cajones</b>											
<b>Cuota de mantenimiento de áreas exteriores</b>	\$960.00	\$1 800.00	\$1 800.00	\$200.00	\$200.00		<b>Variable (entre \$80-\$120)</b>											
<b>Antigüedad</b>	42 años	42 años	42 años	42 años	42 años		49 años	45 años	30 años	49 años	45 años	30 años	49 años	45 años	30 años	45 años	30 años	
<b>Elevador</b>	si - 2	si - 2	si - 1	si - 1	si - 1		no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	

- Notas:
- Gonzalez de León, Teodoro; Zabludovsky, Abraham; Ocho conjuntos de habitación, Arquitectura contemporánea mexicana; Arquitectura y Sociedad, editores, S.A.; México 1976.
  - Datos obtenidos de la página del Fondo de la Vivienda (FOVI) <http://www.fovissste.gob.mx/>
  - Datos obtenidos de la página de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUUVI) <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduv/>
  - Información obtenida de anuncios inmobiliarios de venta y renta de departamentos del lugar de estudio y encuestas realizadas a los habitantes. Septiembre 2014.
  - Dato obtenido de Periódico excelsior en línea, 22 de septiembre 2013, basado en datos del INEGI, <http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2013/09/22/919832>
  - Dato obtenido de planos de la delegación obtenidos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) <http://www.inegi.org.mx/>
  - Cálculo derivado de los datos obtenidos de la bibliografía señalada, realización propia.
  - Información obtenida de levantamiento en sitio, realización propia.
  - Google maps septiembre 2014.
  - Calculos propios en base a los datos obtenidos en la bibliografía y visitas
  - Incluye la administración del condominio, el pago de energía eléctrica y agua de las áreas comunes, la vigilancia, el mantenimiento de elevadores, de las redes internas del condominio hidráulica y eléctrica, de los jardines, plazas, estacionamientos, pasillos generales y vestíbulos de los edificios.
  - Incluye la administración del condominio, el pago de energía eléctrica y agua de las áreas comunes, la vigilancia, de las redes internas del condominio hidráulica y eléctrica, de los jardines, plazas, estacionamientos.
  - Incluye el pago de energía eléctrica.

Tabla 9 Fuente: Elaboración propia.

### 3.B Aplicación de la normatividad

En la época en la que se diseñó la UHLP, esta debía regirse de acuerdo a las normas y criterios establecidos por el Banco de México, que señalaban parámetros y razonamientos básicos técnicos relacionados con el urbanismo, ingeniería, arquitectura, costos y valores. En cuanto a la tipología de la vivienda (unifamiliar, vivienda, dúplex y edificio de vivienda multifamiliar) se especificaba que:

“...

5. *En todos los casos, se requerirá de un 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 condominio.*

*D. Conjunto habitacional.*

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

...

*d) Áreas 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... vivienda de edificio multifamiliar no deberá ser menor del 25% (del área total bruta deberá destinarse a zonas verdes y comunales); pudiéndose en todos los casos aceptar porcentajes menores si las disposiciones locales lo permiten.*

*f) Andadores:*

...

2. *Se recomiendan los siguientes criterios de diseño urbano:*

*a) Disponer las viviendas en forma que constituyan grupos vecinales definidos.*

*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 solo mantenimiento normal.”*

En 1967 se pusieron a la venta los departamentos de la unidad habitacional, y siete años más tarde se vivía una fuerte crisis por irregularidades en perjuicio de los habitantes, podemos ubicar la problemática general referente a los espacios abiertos, en tres grandes temas:

### **a. La legalización de los terrenos de la Unidad y la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.**

Después de siete años de que inició la venta de los departamentos, los habitantes de la unidad no habían recibido el Certificado de Vivienda que fue suscrito al ocuparse cada departamento y que era el único documento que acreditaba a los ocupantes como dueños del mismo. El gobierno federal planteo una acción dedicada a resolver este asunto, que consistía en *“...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 la trasmisión 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, liquidando 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.”*<sup>56</sup>

A pesar del planteamiento de esta operación especial, seguía sin esclarecerse la propiedad de los departamentos, ya que mientras los

habitantes continuaran adeudando pagos del departamento, no se les podía expedir ningún documento que garantizar el que fueran dueños del departamento, hasta entonces la fiduciaria continuaría teniendo la administración de los inmuebles, pero los habitantes debían responder por los gastos de los servicios generales y los relativos a su vivienda.

El certificado en comento debía ser entregado a los tres meses de haberse iniciado el pago de los habitantes de la unidad, pero la Asociación Hipotecaria Mexicana no lo entregó porque en primera instancia, no se había conformado el Régimen de Propiedad en Condominio pues no se había obtenido a esa fecha la aprobación de las autoridades de la totalidad de las construcciones, edificios e instalaciones de gas, hidráulicas y eléctricas.

El Programa Financiero de Vivienda aplica una solución, señalando *“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”,* 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”.*<sup>57</sup>

Por otro lado, los habitantes de la Unidad investigaron, que ni siquiera estaba legalizado la tenencia de los terrenos de la Unidad a nombre del

<sup>56</sup> Programa Financiero de Vivienda, 1964, p.183.

<sup>57</sup> Programa Financiero de Vivienda, 1964, p.198.

Gobierno Federal o el fideicomiso, no existía en el Registro Público de la Propiedad, al parecer, el terreno seguía a nombre del anterior dueño.

Al mismo tiempo, la Asociación Hipotecaria Mexicana vende varios terrenos que en un principio estaban destinados como áreas de uso común de la Unidad, los vende para estacionamientos privados y locales comerciales pequeños, entre otros. Esto traspasa las normas y acuerdos que se había generado, sobre la prohibición de la especulación y venta de terrenos comunes de la Unidad.

Es importante mencionar que a la fecha, en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, no se tiene claro el registro de las áreas comunes de la Unidad y de algunos equipamientos. Como ejemplo, podemos revisar la sección G, de la cual existen fichas de las características y normatividad urbana de la mayoría de los edificios y lotes de equipamiento, pero no se señala nada sobre la normatividad y propiedad del espacio determinado como área común en donde se ubican las edificaciones de la sección G.

Así como está sección, las demás edificaciones, equipamientos y áreas comunes no se encuentran con una clasificación clara en cuanto a su delimitación, normatividad urbana y propiedad, lo cual trae como consecuencia el no poder organizar legalmente el territorio para crear un Régimen de Propiedad en Condominio.

#### **b. Fallas de construcción y vicios ocultos en áreas comunes.**

La topografía del terreno fue unos de los mayores retos del proyecto, pues hubo que crear terrazas para desplantar los edificios, estas terrazas se conformaron por taludes, no por muros de contención como

hubiera sido lo deseable de acuerdo a las características compositivas del suelo. Los edificios se desplantaron sobre zapatas con una profundidad aproximadamente de 50 cm, lo cual ocasionó fallas técnicas de hundimientos en las áreas comunes.

#### **ESQUEMA TIPO PARA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS EN TERRAZAS**

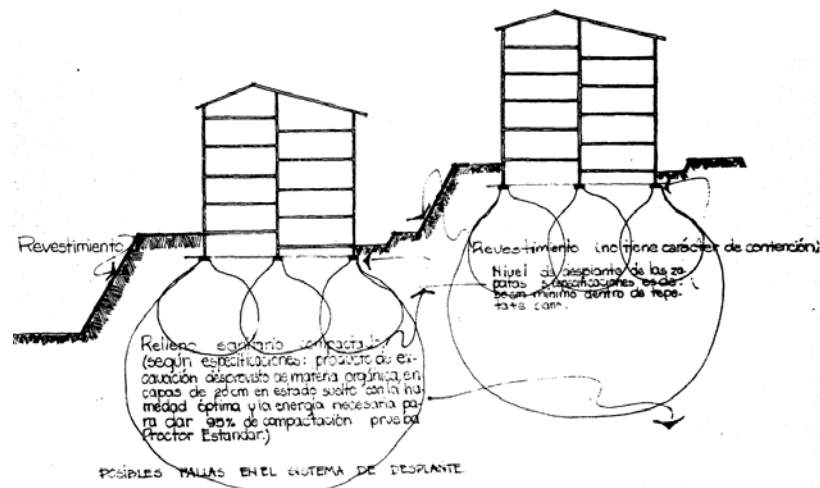


Fig. 85 Lomas Maldonado Ma. Guadalupe, Tesis de Licenciatura para obtener el grado de arquitecto, *Fallas de la Construcción y vicios ocultos en viviendas de interés social. El caso de la unidad habitacional Lomas de Plateros Mixcoac 1ra etapa.* UNAM. 1985, pag. 56.

#### **c. Mantenimiento y conservación del Conjunto Habitacional.**

A raíz de la indefinición en cuanto a la propiedad de los departamentos y las deudas hipotecarias que tenían los futuros adquirientes de las viviendas, el mantenimiento que se le estaba dando a los espacios comunes era nulo; pues la gente al tener bajos ingresos y una deuda hipotecaria de fuerte impacto en porcentaje con sus ingresos, no



invertía en el mantenimiento de dichas áreas, como tampoco lo hacia la Asociación Hipotecaria Mexicana.

Aunado a esto, hay que mencionar, el desinterés que se tenía por la conservación del lugar, pues no se impulsó una política de convivencia ni por Régimen en Condominio, por la situación anteriormente mencionada, ni un reglamento de convivencia interna de manera informal ni formal.

#### **INSTITUCIONES GUBERNAMENTALES Y NORMATIVIDAD AL 2014**

Actualmente, como se ha mencionado en el capítulo 1, existen varias organizaciones e instituciones de apoyo a la organización y mejora de la vivienda condominal, como son: PROSOC, SEDATU, INVI y la Conserjería Jurídica y de Servicios Legales, entre otros.

Como se menciona anteriormente, existe mucha irregularidad en la forma y tipo de organización de las secciones de la unidad.

En las secciones en donde se ha logrado conformar regímenes de propiedad en condominio, ubicadas en la segunda y tercera etapas del proyecto, los mismos condóminos buscan el apoyo y orientación de distintas organizaciones gubernamentales. Se lleva a cabo la vigilancia y diversos comités en busca de una sana convivencia y mejora continua de los desarrollos. Estas secciones se rigen por la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio.

Sin embargo, a consecuencia de la configuración espacial y otros temas, las secciones de la primera etapa, no han logrado conformarse en régimen de propiedad en condominio, ni en organizaciones más

informales, por lo que, al no estar conformados en dicho sistema, no hay normatividad establecida que logre generar acuerdos o convenios de convivencia y buen mantenimiento de las áreas comunes. Al combinarse las áreas comunes con el área pública, no es clara la normatividad que rige en cada zona, sobre todo porque las áreas comunes no se encuentran limitadas o conformadas espacialmente de alguna forma distintiva. De esta forma, en estas secciones, son los partidos políticos los que se acercan a los habitantes de dichas secciones para proponer mejoras en las áreas comunes.

De acuerdo a la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio, esta establece que se debe de estructurar una asamblea general, que será la máxima instancia para la toma de decisiones, para discutir, expresar y resolver asuntos de interés común del conjunto habitacional y que se regirá por dicha Ley y normatividad afín. Dicha asamblea general estará conformada por los siguientes integrantes:

- Presidente: organiza y vigila las asambleas generales y extraordinarias.
- Secretario: debe tomar nota e informar a todos los condóminos sobre las decisiones, acuerdos u observaciones comentadas en las asambleas.
- Tesorero: debe rendir cuentas y recaudar los recursos económicos de los condóminos.
- Administrador: puede ser de dos tipos:
  - Administrador Condómino: residente del conjunto habitacional.
  - Administrador profesional: un profesional en la materia.

- Escrutadores: vigilan que los procesos de votación y expresión de opiniones de los condóminos sea libre y democrática.
- Comité de vigilancia: encargado de observar que todos los elementos de la asamblea realicen sus funciones y que los procesos se lleven a cabo correctamente.
- Otros comités: se sugiere que en conjuntos habitacionales de gran tamaño, se generen 3 comités para poner especial atención en temas particulares a: medio ambiente, socio-cultural, seguridad y protección civil y deporte.

Dicha estructura con el personal asignado deberá registrarse ante la PROSOC para ejercer de forma oficial, y bajo los siguientes reglamentos y normas:

- Reglamento de Régimen de Propiedad en Condominio: normatividad expresada por la PROSOC para la adecuada convivencia en los conjuntos habitacionales.
- Reglamento Interno: realizado de acuerdo a las características particulares de cada desarrollo habitacional, este deberá fundamentarse y respetar el Reglamento de Régimen de Propiedad en Condominio.
- Escritura Constitutiva: documento que avala la conformación del régimen de propiedad en condominio, que espacios y temas lo integran y la estructura de la asamblea que se plantea. Dicho documento es registrado por un notario público.
- Demás disposiciones aplicables según cada caso.

Cuando los conjuntos habitacionales cuentan con más de 500 unidades privativas, deberán de realizarse subdivisiones dentro del condominio

y tomar en cuenta que la cantidad máxima de unidades privativas para crear un régimen de propiedad en condominio es de 120. En conjuntos habitacionales subdivididos, se podrá crear un régimen de propiedad en condominio que agrupe otros de ellos, para este tipo de situaciones la PROSOC sugiere que estas estructuras de regímenes de propiedad en condominio sean vigiladas mediante comités integrados tanto por los mismos condóminos como por elementos de la PROSOC al igual que participantes de la Procuraduría Ambiental y otras organizaciones de apoyo referentes.

Para conjuntos habitacionales que son de gran tamaño, que cuentan con subdivisión de regímenes de propiedad en condominio, la PROSOC, indica que aparte de los integrantes de la asamblea general de cada sección, edificio, entrada, etc., también se cuente con los siguientes elementos para conformar la asamblea general de varios regímenes de propiedad en condominio:

- Consejo de administradores: conformado por todos los administradores de cada sección, edificio o entrada.
- Comité de vigilancia general: conformado por integrantes específicos que observen a la estructura de la asamblea general del total de los condominios subdivididos.
- Otros comités generales: al igual que en las asambleas generales de la secciones, edificios, entradas, etc. que observan temas de medio ambiente, socio-cultural, seguridad y protección civil y deporte, aquí se deberán de vigilar de manera integral entre las diferentes partes que integran el total de regímenes de propiedad en condominio.

### **3.C Organización y participación de los habitantes de la unidad**

Al presente, como se ha mencionado en el capítulo anterior, solo algunas de las secciones de la unidad se han conformado por Régimen de Propiedad en Condominio, y la mayor parte de las secciones cuentan con una organización informal o nula organización; en estos dos últimos casos

Referente a la organización social y la participación de los habitantes de la unidad, se debe de hacer referencia de la complejidad que esto tiene de acuerdo a las características del desarrollo y basandose en lo estipulado en el Reglamento de Régimen de Propiedad en Condominio, pues partiendo de los espacios compartidos o espacios comunes más cercanos al residente, se identifican los siguientes niveles o tipos de organización social de manera ideal, no porque estos en verdad se lleven a cabo:

**1° Organización de departamentos por entrada:** Los edificios tipo A, B y A-1, cuentan con varias entradas (de 2 a 6 por torre), por lo que implica una organización específica para las áreas comunes interiores de cada entrada.

**2° Organización de departamentos por torre:** Tomando en cuenta que 3 de los 4 tipos de torres que existen en la primera etapa del proyecto, cuentan con más de 2 entradas por edificio; se debe de acordar una organización común de cada torre para las cuestiones que atañe a todo

el edificio, como pudieran ser temas de impermeabilización, mantenimiento de fachadas e instalaciones, entre otros.

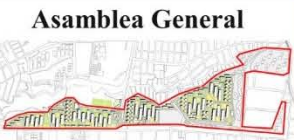



**3° Organización de la sección:** Para llevar a cabo el mantenimiento, operación y diversos acuerdos sobre las áreas comunes exteriores, se requiere un tercer nivel de organización en donde la opinión colectiva de los habitantes se consense en acuerdos.

**4° Organización de la Unidad habitacional:** En base a que el desarrollo fue planeado como un solo conjunto, es decir, como un solo elemento, se considera, que se debe de generar una organización entre las secciones para que esta pueda tener una organización integral a fin de generar una convivencia espacial entre las diferentes secciones, edificios, entradas y departamentos. Aunque no se debe de ignorar las barreras físicas, de uso y sociales que existen en el lugar:

- Vialidades deprimidas que fraccionan la continuidad de circulación y convivencia entre las secciones,
- Usos de equipamiento de gran tamaño que generan “bardas” dentro y en las orillas de las secciones,
- Diferentes estratos sociales que convergen en un mismo sitio (primera etapa diferente estrato social que etapas 2 y 3), complejidad para generar acuerdos.

El presente estudio se centra en la organización de los espacios comunes exteriores, por lo que no se profundizará en la organización de los departamentos por entrada ni en su organización por torre; pero es importante tomar en cuenta los niveles que la organización de los espacios exteriores integra.

**TABLA ESQUEMÁTICA DE TIPOS DE ORGANIZACIÓN EN LA UHLP DE ACUERDO A REGLAMENTO DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.**

 <b>Asamblea General</b>		Unidad Habitacional Lomas de Plateros								1 administración de unidad habitacional
		2da. y 3ra. etapas				1ra. etapa				8 administraciones de sección
 <b>Asamblea por secciones</b>		A	C	D	E	F	G	H	I	
 <b>Asamblea por edificio</b> Tipo de edificio: a Cantidad de edificios: 16 edificios		a 16 edificios	b 7 edificios c 11 edificios	d 10 edificios	d 22 edificios	T 28 edificios B 12 edificios A 11 edificios	T 12 edificios B 8 edificios A 6 edificios	T 12 edificios B 9 edificios A-1 12 edificios	B 4 edificios A-1 4 edificios	184 administraciones de edificios
 <b>Asamblea por entrada</b> Tipo de edificio: a Cantidad de entradas: 16 entradas		a 16 entradas	b 7 entradas c 11 entradas	d 10 entradas	d 22 entradas	T 28 entradas B 24 entradas A 66 entradas	T 12 entradas B 16 entradas A 36 entradas	T 12 entradas B 18 entradas A-1 60 entradas	B 8 entradas A-1 20 entradas	366 administraciones de entradas

TEMA DE ESTUDIO

- Administración para áreas exteriores
- Administración para áreas comunes interiores y del edificio
- Administración para áreas comunes del edificio
- Administración para áreas comunes interiores

Para mayor referencia revisar tabla de características de las etapas primera, segunda y tercera, en el capítulo 2.

Tabla 10 Fuente: Elaboración propia.

Aunado a la complejidad para llevar a cabo todos los niveles de organización dentro de la unidad habitacional, se observa que, de acuerdo a la descripción espacial, que se comenta en el capítulo 2, se focalizan algunas características que generan mayor dificultad para su organización física y social (ver tabla desglosada al final del capítulo 3).

De manera simplificada podemos nombrar las siguientes comparaciones entre las diferentes etapas:

**TABLA COMPARATIVA ENTRE CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO DE LAS TRES ETAPAS DE LA UHLP**

Tabla comparativa entre características de diseño de las 3 etapas de la UHLP		
1ra. Etapa	2da. Y 3ra. Etapas	Observaciones
Cada sección cuenta con varios tipos de edificios.	Solo la sección C tiene dos tipos diferentes de edificios, las secciones A, D y E tienen un solo tipo de edificio.	Se genera mayor orden y mejor organización cuando en toda la sección hay un solo tipo de edificio.
Entre las diferentes secciones existen 52 edificios tipo T, 33 edificios tipo B, 17 edificios tipo A y 16 edificios tipo A-1.	Existen 16 edificios tipo a en la sección A, 7 edificios tipo b y 11 edificios tipo c en la sección C, 10 edificios tipo d en la sección D y 22 edificios tipo d en la sección E.	Existe una gran variedad de tipos de edificios, pero utilizar un solo tipo de edificio por sección genera mayor orden.
Todos los edificios cuentan con diferente cantidad de departamentos, que van desde 20 hasta 120 departamentos.	Todos los edificios cuentan con diferente cantidad de departamentos, que van desde 20 hasta 48 departamentos, estos están organizados por su tipo en diferentes secciones.	El rango en cantidad de departamentos en cada sección genera mayor dificultad de organización por parte de los habitantes.
La cantidad de entradas va en función de la configuración de cada edificio.	Todos los tipos de edificios tienen una sola entrada para toda la torre.	La administración por edificio es más compleja cuando el edificio tiene más de una entrada.
Toda la primera sección contemplaba un área común de cajones de estacionamiento, ya sea en estacionamientos abiertos al público o bien en cajones de estacionamientos ubicados a los lados de las secciones o en las aceras enfrente de estos.	Los cajones de estacionamientos fueron escriturados y se calculo el abastecimiento para todos los departamentos.	Anteriormente, no se consideraba que la mayor parte de la población contara con automóvil, por lo que no se calculó estacionamiento suficiente para todas las secciones.
No se especifica una superficie determinada de área libre.	Se especifica una superficie determinada de área libre.	En la primera etapa, no se especifica exactamente el área libre que pertenece a cada sección, lo que señala la indeterminación de los espacios comunes y públicos.
La altura de los edificios es uniforme, 5 niveles, por lo que, de acuerdo a Reglamento de Construcción del D.F., no requieren elevador.	La altura de los edificios es variada, va de 5 a 12 niveles, estos están organizados por su tipo en diferentes secciones. De acuerdo a Reglamento de Construcción del D.F., las torres con más de 5 niveles requieren elevador, por lo que las torres de 6 y 12 niveles cuentan con este.	La existencia de elevador va en función del nivel de ingresos de la población habitante, pues la presencia de un elevador en los edificios incrementa el costo de mantenimiento de las áreas comunes interiores de los edificios.
Toda la primera sección fue diseñada para personas con un nivel de ingreso medio bajo.	Estas dos etapas fueron diseñadas para personas con un nivel de ingreso entre alto y medio. Estos están organizados por su tipo en diferentes secciones.	Las diferentes etapas del proyecto se planearon para distintos estratos sociales, generando un fraccionamiento en la forma de organización que estos quisieran plantear y el monto de cuota de mantenimiento que quisieran asignar.

Tabla 11 Fuente: Elaboración propia.



Referente a la organización y participación de los condóminos, de acuerdo a los resultados de las encuestas realizadas en las secciones C, D, E, E, F, G, H e I, se observa que:

- Respecto a la edad de los habitantes, se preguntó a los encuestados sobre la edad de la gente que vive con ellos, donde se detecta que el 54% de los habitantes tienen entre 26 y 64 años de edad, el 17% entre 18 y 25 años de edad, otro 17% son menores de 17 años y un 12% son mayores de 65 años.
- Respecto al tiempo que llevan los habitantes residiendo en la unidad, se registra que el 32% de los encuestados lleva entre 5 y 20 años de residencia, después lo sigue con un 52% la gente que lleva más de 21 años de estadía y por último un 15% que llevan menos de 4 años; por lo que de los resultados obtenidos se puede decir que la gente ya tiene conocimiento de cómo se encuentra organizado socialmente el conjunto y los puntos favorables y los no favorables del desarrollo.
- Un 66% de los encuestados registran como propio el departamento que habitan, por lo que se denota interés en el manejo y condiciones de las áreas comunes exteriores.
- Respecto a las características de los departamentos, a pesar de ser de diferente configuración, se expresa que el 92% lo encuentran cómodo y apto a sus necesidades de vivienda.

### Datos Socioeconómicos I

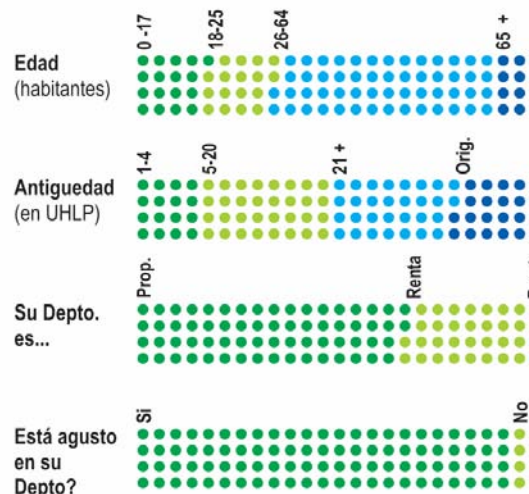


Fig. 86 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.

- Sobre las cuotas de mantenimiento, un 81% de los encuestados respondió que sí existe una cuota mensual, pero en la mayoría de las secciones esa cuota corresponde a las áreas comunes interiores de los edificios; y solo un 13% de esas cuotas incluyen el mantenimiento de los jardines de manera eventual. A pesar de esto, un 64% de los encuestados manifestó que la cuota de mantenimiento les parece suficiente.

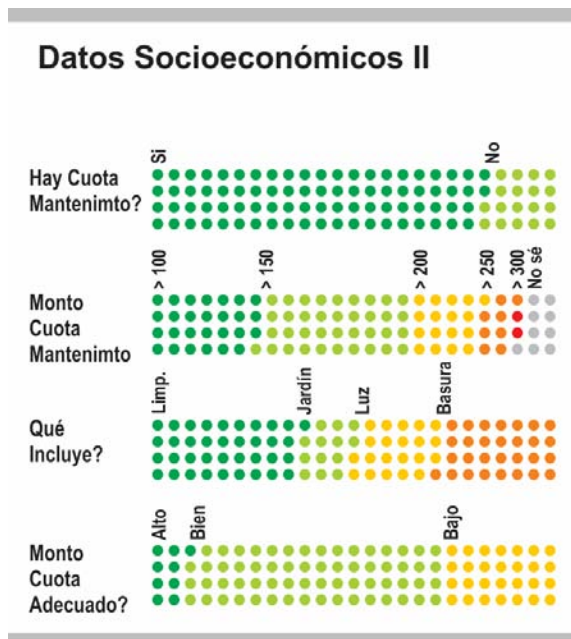


Fig. 86 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.

A continuación podemos ver por sección como están operando actualmente las cuotas de mantenimiento, donde registran algunas cuotas de mantenimiento de áreas comunes exteriores, cabe señalar que en las secciones donde no se lleva a cabo una organización social de manera formal, estas cuotas se pagan de manera muy irregular, es decir, solo las pagan algunos vecinos y no todos los meses.



Fig. 87 Fuente: Elaboración propia.

- Referente a los programas delegacionales y gubernamentales, un 62% de los encuestados dijeron que desconocían dichos apoyos y un 38% si dijo conocerlos; y del total de los encuestados solo el 26% participa en los programas de apoyo de su unidad habitacional.

### ¿Conoce programas de apoyo para Conjuntos Habitacionales?



Fig. 88 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.

### ¿Participa en los programas de su Unidad Habitacional?



Fig. 89 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.

- El 40% de los encuestados afirmaron que sí utilizan las áreas comunes exteriores de su unidad, de los cuales el 41% se ubican en la sección F (es la sección que más áreas verdes, plazas y equipamiento hay). Un 34% de los encuestados dijo que usaba poco las áreas comunes exteriores y por último un 26% dijo no usarlas. A pesar de que el porcentaje que expresa que sí usa las áreas comunes exteriores es alto, el 51% de los encuestados consideran que dichos espacios no son adecuados.
- En cuanto a la integración o interrelación entre los vecinos de la unidad, se registra que el 48% de los encuestados manifiesta que hay poca convivencia, el 29% dice que si hay convivencia y el 23% comenta que no hay convivencia, lo cual responde al 59% de los encuestados que comentan que no hay actividades organizadas para tal convivencia.

### Uso de Espacios Públicos y Organización Vecinal I

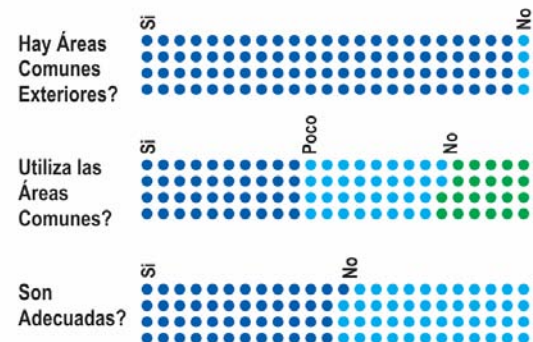


Fig. 90 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.

- Respecto a la forma en la que se organizan los vecinos para el mantenimiento de las áreas comunes, se registra que el 7% cuenta con reuniones formales por medio del régimen de propiedad en condominio, el 66% tiene reuniones informales y el 26% no cuenta con ningún tipo de organización.

Para mayor referencia ver el anexo del total de los resultados de las encuestas y la estructura de la misma.

De acuerdo a los resultados obtenidos, se encuentra que a pesar de que la mayoría de los habitantes son propietarios de los inmuebles que habitan y llevan muchos años de residencia en éstos, hay muy poco interés por participar en los asuntos relativos a los espacios comunes exteriores.

Así mismo, hay desconocimiento de la normatividad y muy pocos son los edificios que están organizados en régimen de propiedad de

condominio, predominando las reuniones informales por medio de juntas de vecinos eventuales cuando se suscita alguna emergencia de mantenimiento que atender.

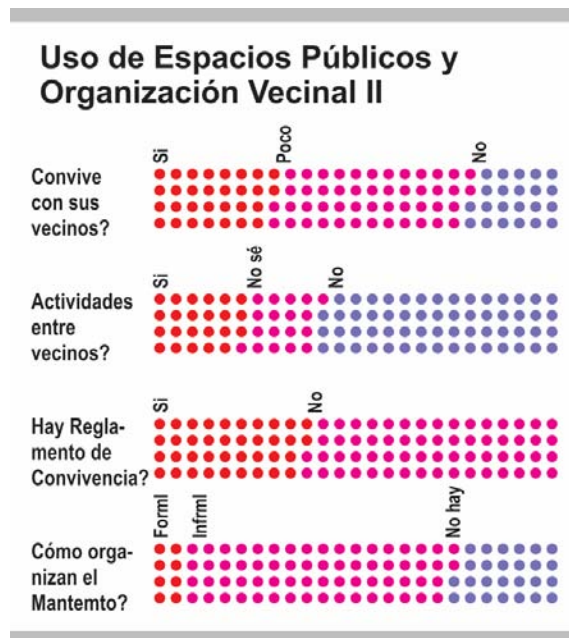


Fig. 91 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.

En base en la información recopilada en las encuestas, en las diferentes visitas realizadas y en la revisión de diversa foros de internet, se identifican las siguientes características de organización de las diferentes secciones:

**Sección A:**

- Organización formal por medio de Régimen de Propiedad en Condominio.
- Tiene gran poder de convocatoria para la participación de los condóminos a las asambleas e involucramiento en las acciones de mejora y mantenimiento.
- Parte de los logros y acciones más significativas que ha logrado esta sección, es que desde los primeros años de la administración por parte de los condóminos, se colocó barda y reja en el perímetro de esta, haciéndola funcionar como una manzana independiente al resto de la UHLP, esto con los recursos generados por la venta de cajones de estacionamiento extra creados a partir de una reorganización del área de estacionamiento.
- Observaciones: esta sección es la que tiene mejor organización social que se ve reflejado en sus áreas comunes exteriores y en las fachadas y servicios, sin embargo opera de manera autónoma al resto de la unidad, privatizando el acceso solo a los residentes de esta sección.

**Secciones C, D y E:**

- Organización formal por medio de Régimen de Propiedad en Condominio.
- La población residente asiste sin regularidad a las asambleas, no hay un fuerte compromiso de participación e involucramiento para la mejora y el mantenimiento.

- Estas secciones también fueron cercadas desde hace muchos años, a pesar de esto, algunas zonas se ven afectadas por vandalismo y deterioro de la imagen del desarrollo con la ubicación de “jaulas” para los autos.
- Observaciones: Los jardines de estas secciones se ven con buen mantenimiento, pero no gozan de plazas o espacios generosos exteriores. En relación al resto de las secciones, es poca la superficie de área común exterior que tienen para la convivencia y recreación.

#### **Secciones F y G:**

- De acuerdo a las encuestas realizadas, en estas dos secciones se registra tanto organización social informal (juntas irregulares de vecinos) y sin organización. Estos son dos de los sectores más grandes con mayor cantidad y variedad de edificios, por lo que se aprecia cierta segmentación al interior de cada una.
- Algunos de los habitantes de los edificios se han organizado de manera informal para cercar el área ajardinada aledaña a las construcciones, lo que ha ocasionado el fraccionamiento de la sección. Sin embargo, la mayoría de los edificios cuentan con organización al interior de sus edificios, donde se denota una mínima participación e irregularidad en el pago de las cuotas de mantenimiento. No obstante, siguen ocurriendo actos

vandálicos en ambos casos. En general no se aprecia participación de parte de los habitantes.

- Las pocas acciones de mantenimiento y mejora de las áreas comunes exteriores han sido realizadas por parte de la delegación, cuando hay oportunidad de aplicar alguno de los programas de apoyo a la vivienda en conjuntos habitacionales de interés social.
- Observaciones: A pesar de la fuerte desorganización que se registra y se manifiesta en el escaso mantenimiento, en el año 2010, la sección F fue reconocida por la delegación Álvaro Obregón por su buena organización y obtención de resultados: reconstrucción de algunas plazas, instalación de módulos juegos infantiles, mejoramiento de andadores, reconstrucción de mobiliario urbano, reparación de luminarias, poda, mejoramiento de jardinería.<sup>58</sup>

#### **Secciones H e I:**

- No cuentan con ningún tipo de organización para el mantenimiento y mejora de las áreas comunes exteriores, solo se realizan algunas acciones cuando la delegación ofrece algún tipo de apoyo.
- Referente a la participación de los residentes, se observa una población predominantemente de adultos mayores que comentan que en un principio si se organizaron por si solos los

---

<sup>58</sup> Consultar <http://comiteplaterosf.blogspot.mx/2009/05/principales-sitios-de-obra.html>



habitantes y con el paso de los años, dicha organización se fue perdiendo.

- Como parte de los apoyos de la delegación, se cercaron las dos secciones, pero las puertas siempre están abiertas permitiendo el acceso de residentes y población externa.
- Observaciones: espacialmente se aprecian como secciones independientes a la unidad, pues la Av. Alta Tensión deprimida es un importante factor que corta la continuidad del espacio entre estas dos secciones y el resto.

Para mayor referencia ver plano de Identificación de tipos de organización social en el capítulo 2.

Participación ciudadana. Alternativa para restaurar y mejorar las condiciones de los espacios abiertos de las unidades habitacionales con la intervención de los condóminos.  
Caso: Unidad Habitacional Lomas de Plateros, México, D.F.

## *Conclusiones y Recomendaciones.*

**¿Qué hacer para restaurar y mejorar las condiciones de los espacios comunes de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros a partir de la participación ciudadana?**

Para la presente sección, se tomó como fundamento en la problemática expuesta en los capítulos anteriores tanto en cuestiones arquitectónicas y urbanas de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros (UHLP), como en normatividad e involucramiento de los habitantes. Otros aspectos de soporte para la investigación fueron la descripción del sitio, las encuestas realizadas y las visitas de observación que se llevaron a cabo.

Aunado a esto, se analizó el diseño urbano de las unidades habitacionales de gran tamaño y sus dificultades, y por otro lado el estudio de la normatividad que aplica para estos conjuntos.

Parte de los resultados recolectados en la encuesta, también se evaluó que es lo que los residentes más aprecian de vivir en la UHLP, los resultados identificaron varios temas: en primer lugar se califica con gran valor el ambiente tanto social como el entorno de áreas verdes (51%), en segundo lugar la ubicación (33%), ya que la población comenta que es muy sencillo y rápido trasladarse a diferentes puntos por las vialidades que lo rodean y el transporte público que le da servicio a la zona; en tercer lugar, se califica como adecuados los servicios de infraestructura (abastecimiento y calidad del agua, drenaje y alcantarillado, energía eléctrica al interior de los departamentos, gas, etc.) y los equipamientos (escuelas, clínicas, etc.) (12%) y por último se nombra el bajo costo del lugar como un atributo.

## ¿Qué es lo que más te gusta de la Unidad Habitacional?

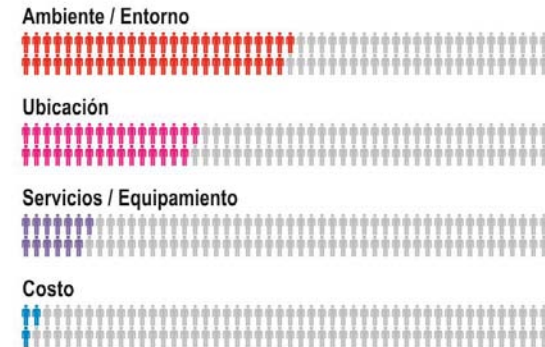


Fig. 93 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.

Por otro lado, señalaron que el tema que más preocupa a los residentes es el referente a las áreas comunes exteriores de la UHLP, es en primer lugar el mantenimiento de acabados, mobiliario, jardinería, recolección de basura (52% de los encuestados), en segundo lugar el mejoramiento (20%), después le siguen la seguridad (12%), (cabe mencionar que el tema de seguridad tiene una importancia nacional muy alta, sin embargo aquí se registra en último lugar), el control y la limpieza de las mascotas (9%), la participación de los habitantes (5%) y por último mejorar y organizar los estacionamientos (1%).

En estos resultados vemos reflejados los intereses de la población, en donde se destaca el mantenimiento y mejoramiento de las áreas comunes, y muy por debajo de ser un tema a destacar aparece la participación social, a pesar de que es ésta la que debe de fortalecerse para generar el cambio en todos aquellos temas a impulsar.

### ¿Qué haría para mejorar las Áreas Comunes?

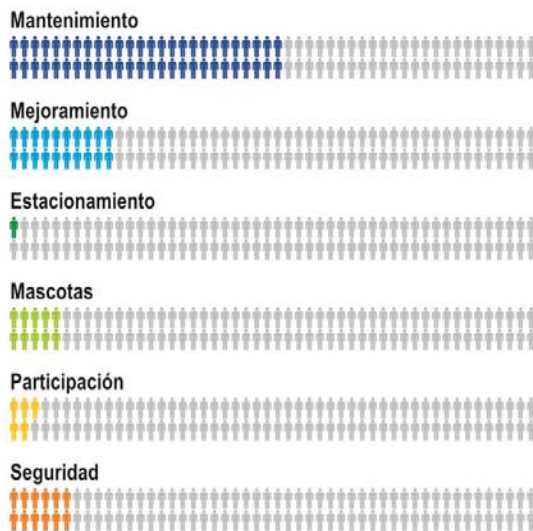


Fig. 92 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.

Dentro de esta sección, se presenta como puede configurarse y bajo que bases normativas, una estructura social que sea participativa y productiva.

A partir de estos puntos relevantes, expresados por los encuestados, sobre las acciones requeridas para mejorar las áreas comunes exteriores, y de valoración del lugar, se generaron conclusiones y recomendaciones relativas a la UHLP, que a continuación se describen.

### Premisas para la organización social de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros (UHLP)

Antes de proponer una estructura formal de organización social, es importante recalcar, ciertos puntos que fortalecen dicho orden para su operación y funcionamiento. Si no se cuenta con un soporte que de unidad al grupo, la organización social que se proponga será débil para su aplicación, esta debe estar basada en el sentimiento de beneficio colectivo para el bien común. En seguida se describen las premisas que deben encabezar la estructura social.

- **Crear comunidad.**- trata sobre la participación de los condóminos, la buena disposición, la preocupación por el entorno tanto interno como externo de la unidad, es decir, las áreas comunes adentro de los edificios y las áreas comunes externas.

De acuerdo a lo que pensaba el arquitecto Mario Pani, el diseño urbano de los conjuntos habitacionales, no solo se refería al diseño espacial, sino a la organización social de la comunidad (ver Capítulo 1.A.3), trataba de tener una



visión idealizada del Movimiento Moderno (movimiento cultural que introducía ideas innovadoras el cual incluyó al urbanismo y la arquitectura), en el que proponía un estilo de vida, donde se compartían las áreas comunes y públicas, basándose en esa estructura de la comunidad organizada y funcional.

El diseño urbano de los conjuntos habitacionales modernos preveían los servicios de diferentes equipamientos deportivos, comerciales, educativos y de salud para facilitar la vida en comunidad de los habitantes, cabe mencionar que la UHLP, solo cuenta con espacios deportivos, educativos y algunos equipamientos de salud de especialidad, por lo que los demás servicios deben de buscarse en el exterior de la unidad.

Desde el punto de vista de la normatividad, como se menciona en el capítulo 1 sección B, las leyes e instituciones de apoyo a los residentes de las unidades habitacionales como la PROSOC, fomentan la actitud de respeto y participación colectiva para beneficio de los espacios compartidos a fin de lograr un bien común. Impulsan la cultura condominal por medio de la capacitación y la orientación. Todos estos valores favorecen el crear comunidad.

Podemos decir que crear comunidad se compone de dos elementos principalmente, la parte física (como grupo

social asentado en un lugar) y la parte psicológica (el sentimiento y apego a la sociedad y el lugar).

En el Proyecto Piloto 1 del PREVI (Proyecto de Vivienda Experimental) descrito en el capítulo 1 sección A, se menciona la estrecha relación que existe entre unidad urbana como espacio físico (la plaza) y unidad social como grupo de personas, como comunidad. Y habiendo este apego social y espacial, los habitantes se preocupan por el cuidado y mejoramiento de las áreas comunes, las sienten como propias. Es este sentimiento el que se busca exaltar y promover en la UHLP.

Una comunidad bien organizada, puede ser lo suficientemente fuerte en muchos aspectos para lograr sus objetivos, como se menciona en el capítulo 1, que estos grupos sociales han llegado a ser lo que se denomina ahora como el Tercer Sector en temas económicos, respecto al impulso del PIB, que mediante las acciones del bien colectivo han logrado impactar en la economía. La buena organización de una comunidad se refleja en la participación ciudadana, pues es ésta la que funcionando efectivamente produce cambios en la comunidad, ya sean cambios físicos, operativos u organizacionales. Y para contar con una participación ciudadana bien congeniada un factor indispensable será el de crear comunidad, que los residentes estén unidos en un solo organismo para

adecuar el espacio en donde viven a sus actuales necesidades.

Para lograr esa participación ciudadana respaldada en la “creación de la comunidad” y conocer las necesidades de los residentes, en el capítulo 1 sección C, se mencionan diversas metodologías y técnicas que se utilizan para fomentar la participación ciudadana e involucrar a la población en la toma de decisiones referentes a su conjunto habitacional, a fin de generar ese sentimiento de comunidad en los residentes, ya sea por medio de reuniones colectivas, encuestas, cuestionarios, sesiones de discusión, etc.

Para tratar el tema de la creación de hacer comunidad para la participación ciudadana, las diferentes metodologías y técnicas sugieren la participación de expertos (profesionales en cada materia de acuerdo a la necesidad), elementos gubernamentales y la comunidad misma, con el propósito de velar por el bien colectivo.

El propósito de incentivar la participación ciudadana fundamentada en la integración de la comunidad, es establecer objetivos, realizar acciones y tomar decisiones de manera democrática, es decir, que se vean reflejadas las necesidades reales de la comunidad.

- **Priorizar la conectividad y accesibilidad.**- pensar que actualmente, la mayor parte de la población que reside son adultos mayores y deben de tener fácil acceso a todas las áreas comunes de la unidad. También es importante recalcar la conectividad que debe de haber entre las diferentes secciones a fin de crear un ambiente de integridad entre éstas, para lo que se sugiere gestionar un apoyo para el mejoramiento de las vías públicas que estructuran a la unidad.

Cuando se habla de la planeación urbana de las supermanzanas, en el capítulo 1 sección A, se hace hincapié en una de las premisas del diseño de estas, que es la conectividad entre las áreas públicas y las áreas comunes, minimizando el uso del automóvil e impulsando los recorridos peatonales o en bicicleta. Esta acción, provoca generar un ambiente más local y a una escala humana (el paisaje ya no se aprecia solo en auto), en donde la interacción entre los transeuntes es importante.

En el ejemplo que se expone sobre la reavitalización del barrio VINEX de Ypenburg, la Haya; en el capítulo 4 sección A. 4; se menciona como a partir del diseño de una ciudad compacta, se mejora la conectividad y accesibilidad a los diferentes lugares del barrio y se disminuye el uso del automóvil. El mejorar la

conectividad y accesibilidad de la UHLP mejora la calidad de vida y la cercanía entre los habitantes del conjunto.

- **Respetar y fortalecer la identidad del lugar.**- la UHLP es característica por el tipo de edificios de vivienda de interés social, producto y ejemplo del Movimiento Moderno, y la gran cantidad de superficie verde con andadores al interior, por lo que se debe de fomentar la conservación y mejora de estos temas, que aunados a las características morfológicas del sitio, lo hacen distintivo del resto de colonias de esa región de la ciudad.

El Movimiento Moderno, como se señala en el capítulo 1 sección A.3, con los esquemas urbanos y habitacionales que proponía con diseños y construcciones en serie, difícilmente se adaptaban a las especificidades de la cultura y el modo de vida de los locales, por lo que hay una carencia de identidad e integración con el lugar en cuanto a sus condiciones físicas y la gente que lo habita.

Otra de las características de este tipo de edificios en serie es que no hay diferencia entre la fachada del frente y la fachada trasera y que se busca generar un lugar de encuentro que ayude a definir la identidad de la comunidad, como un espacio para comercios o reuniones cívicas, según se comenta en el ejemplo de Supermanzana habitacional, manual para mejorar la estructura espacial

de un conjunto multifamiliar (Sprawl Repair Manual) en el capítulo 4 sección A.4.

Dentro de la UHLP, se ubican varias plazas en las diferentes secciones de menor o mayor tamaño, éstas pueden ser revalorizadas y regeneradas con el propósito de generar estos espacios que den identidad al lugar para sus habitantes.

- **Colaboración y apoyo de instituciones y organizaciones externas a la UHLP.**- por el gran tamaño de la unidad habitacional, es necesario contar con la participación profesional y regulada de instituciones y organizaciones aptas y referentes a los temas que se traten. Estar abiertos y pendientes a la búsqueda de dichos apoyos multidisciplinarios ya sean pertenecientes al gobierno o privados.

La PROSOC juntó con otras organizaciones gubernamentales, resaltan la importancia de impulsar la cultura condominal en los conjuntos habitacionales de gran tamaño, para brindarles capacitación y orientación en materia de organización social apoyados por diversas organizaciones, esto se comenta en el capítulo 1 sección B. Por medio de estos apoyos para su organización social, el gobierno busca transferir responsabilidades y derechos a la comunidad, con participación de organismos externos.

Esto nos demuestra, que el buen diseño urbano no solo se refiere al espacio arquitectónico y urbano, sino que va relacionado con otros factores de organización y otras materias que tratan sobre el funcionamiento y la operatividad del lugar, es decir, es un tema multidisciplinario.

- **Flexibilidad y adaptabilidad en el espacio y en el tiempo.-** El Proyecto Piloto 1 del PREVI (Proyecto de Vivienda Experimental), que se describe en el capítulo 1 sección A.4, propone el diseño urbano abierto, es decir, adaptable a los cambios que pudiera haber en cuanto al uso y densidades de las construcciones, a diferencia de los conjuntos habitacionales de gran tamaños que tienden a ser estructuras rígidas planeadas para un solo uso y para un solo tamaño de las construcciones, esto los hace caducos en el tiempo y en su funcionalidad. En cambio, PREVI, con sus viviendas “progresivas” genera barrios heterogéneos, con mayor vida (longevidad de soluciones de vivienda) y riqueza tanto visual como de uso de suelo.

La flexibilidad y adaptabilidad de la planeación urbana en los espacios comunes y en los privados, produce soluciones más duraderas, con un enfoque integral para el desarrollo comunitario, tanto en temas espaciales, ambientales, sociales y económicos.

Gehl (2006) hace referencia (cap 1.A.4) a la importancia del diseño de los espacios comunes duraderos entre los edificios de los conjuntos habitacionales, este elemento es el que marca la calidad de vida de los habitantes y más aún cuando la vivienda es de interés social, pues estos espacios privados son diseñados por superficies mínimas, quedándoles el disfrute de los generosos espacios abiertos, con flexibilidad de usos como factor de éxito del desarrollo habitacional, capaces de albergar variadas actividades de la población.

#### **A. Recomendaciones normativas: funcionamiento y operatividad de acuerdo a la intervención de la participación ciudadana**

En el capítulo 3 se menciona que anteriormente sí existía una organización de los espacios comunes administrada por la asociación hipotecaria mexicana, pero al traspasarse dichas responsabilidades a los habitantes de la unidad ésta se perdió.

Es por esto que se considera que la nueva propuesta de organización social de los espacios comunes debe adaptarse a las características de la comunidad que lo habita y contar con el apoyo normativo y vigilancia del mismo de parte de la delegación y las organizaciones gubernamentales de apoyo respectivo.

Dicha propuesta debe de comprender la renovación de la gestión condominal del espacio que contemple la incorporación de las actividades recreativas de los habitantes de la unidad, tomando en cuenta que hay una presencia frecuente de vecinos de otras colonias

que utilizan dichas áreas comunes exteriores que no están delimitadas físicamente.

A continuación se presentan algunas recomendaciones para generar la organización de la comunidad adecuada a las características de la unidad habitacional, apoyado por la normatividad existente.

### **I. Reconformación de la organización social**

Se propone realizar una reorganización social de la unidad dentro de cada sección, a fin de establecer los pequeños regímenes de condominio primeramente por la unidad comunitaria más pequeña del conjunto que es la entrada, que agrupará a los departamentos que compartan el mismo acceso. En algunos edificios existe una sola entrada y muchos otros cuentan con hasta 6 entradas por edificio, por lo que en estos casos, se generarían 6 asambleas de entrada.

Posteriormente, se generaría la organización por edificio, que en el caso de los edificios que cuentan con una sola entrada sería la misma organización. Hay que tomar en cuenta, que de acuerdo al artículo 8, fracción II del Reglamento de Régimen de Propiedad en Condominio (RRPC), este debe constituirse con un máximo de 120 unidades privativas, que coincidentemente es la cantidad máxima de departamentos que tienen los edificios más grandes de la unidad.

En tercer lugar se ubica la organización por bloques, en este caso habría que cuidar que se conforme dicha administración interna por bloques de no más de 500 viviendas y dependerá de la configuración y ubicación de los edificios, pues de

acuerdo a lo que se señala en el Reglamento de Propiedad en Condominio, se deberán de generar subdivisiones dentro de un condominio cuando se exceda de 500 unidades privativas<sup>59</sup>.

Estas administraciones por bloque corresponderán (esquemáticamente) a cerca de 4 edificios tipo A, que deberán de acordar un solo representante-administrador para presentarse ante la asamblea por sección.

En el siguiente lugar se ubica la organización por sección, conformada por los administradores por bloque y finalmente se integrará la organización general, que se conformará por representantes de cada sección.

En esta asamblea deberá de acordarse un reglamento general para la convivencia por igual en todas las áreas comunes exteriores de las secciones, a fin de que estas permanezcan abiertas al tránsito peatonal de los condóminos y su sana operatividad.



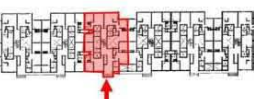
De esta forma, la estructura organizativa se estructuraría de acuerdo a lo que se presenta en las siguientes tablas:

---

<sup>59</sup> En el Reglamento de Régimen de Propiedad en Condominio, las unidades privativas se refieren al inmueble privado sobre el que el habitante tiene derecho de propiedad.



TABLA ESQUEMÁTICA DE REORGANIZACIÓN EN LA UHLP

Asamblea General		Unidad Habitacional Lomas de Plateros								1 administración de unidad habitacional
Asamblea por secciones		2da. y 3ra. etapas				1ra. etapa				8 administraciones de sección
Representantes por bloque		A	C	D	E	F	G	H	I	18 representantes de bloques
Representantes por bloque 		- *	4 bloques	- **	- **	6 bloques	3 bloques	5 bloques	- **	
Asamblea por edificio Tipo de edificio: a Cantidad de edificios: 16 edificios 		a 16 edificios	b 7 edificios c 11 edificios	d 10 edificios	d 22 edificios	T 28 edificios B 12 edificios A 11 edificios	T 12 edificios B 8 edificios A 6 edificios	T 12 edificios B 9 edificios A-1 12 edificios	B 4 edificios A-1 4 edificios	184 administraciones de edificios
Asamblea por entrada Tipo de edificio: a Cantidad de entradas: 16 entradas 		a 16 entradas	b 7 entradas c 11 entradas	d 10 entradas	d 22 entradas	T 28 entradas B 24 entradas A 66 entradas	T 12 entradas B 16 entradas A 36 entradas	T 12 entradas B 18 entradas A-1 60 entradas	B 8 entradas A-1 20 entradas	366 administraciones de entradas

TEMA DE ESTUDIO

- Administración para áreas exteriores
- Representantes por bloque para facilitar la administración por sección. De acuerdo al RRPC, se establece que se aplicarán subdivisiones al condominio cuando sean mayores a 500 unidades privadas.
- Administración para áreas comunes interiores y del edificio
- Administración para áreas comunes del edificio
- Administración para áreas comunes interiores

Para mayor referencia revisar tabla de características de las etapas primera, segunda y tercera, en el capítulo 2.

\* En vista de que la sección A funciona correctamente de la manera en la que está organizada, no se considera factible partir su administración en bloques.

\*\* Se conserva la organización por sección ya que la cantidad de unidades privadas no excede las estipuladas por el RRPC.

Tabla 12. Fuente: Elaboración propia con fundamento en la normatividad vigente de Reglamento de Régimen de Propiedad de Condominio de la PROSOC.

**PLANO ESQUEMÁTICO DE REORGANIZACIÓN POR REPRESENTANTES POR BLOQUE EN LA UHLP**



- Sección A, se respeta como una sola organización.
- Bloques de la sección C, se subdividen por su configuración espacial, cruzan vialidades secundarias
- Sección D, una sola organización bloque = sección.
- Sección E, una sola organización bloque = sección.
- Sección F, generación de bloques en agrupación de varios edificios.
- Sección G, generación de bloques en agrupación de varios edificios.
- Sección H, generación de bloques en agrupación de varios edificios.
- Sección I, una sola organización bloque = sección.

Notas: La clasificación de bloques aquí señalada se refiere únicamente a la agrupación de edificios, no al área común exterior, esa continúa siendo comunitaria a todos los bloques y todas las secciones.

UP=Unidades Privadas  
 Para mayor referencia revisar tabla de características de las etapas primera, segunda y tercera, en el capítulo 2.

Tabla 13. Fuente: Elaboración propia con fundamento en la normatividad vigente de Reglamento de Régimen de Propiedad de Condominio de la PROSOC.

## II. Fomento a la participación ciudadana

Una vez que ya este estructurado y en operación los regímenes de propiedad en condominio de la unidad habitacional, habrá que seguir un sistema o método para la identificación de necesidades y situaciones a resolver.

Se proponen cinco pasos para la sistematización de la participación ciudadana de la unidad, los cuales son:

1. Identificar el problema: ubicar cual es el asunto a tratar, la necesidad o tema, si es un tema general o extraordinario.
2. Elaborar el diagnóstico: plantear cuales son los elementos o factores que están provocando esa necesidad, que actores lo integran y elementos involucrados en éste.
3. Diseñar y plantear: proponer una solución con base en el diagnóstico y las herramientas, técnicas y normativas que deban fundamentarlo.
4. Implementar: ejercer el proyecto planteado.
5. Evaluar: una vez en operación o ejercido el proyecto, deberá de calificarse si es o no la solución correcta y tomar nota de los puntos favorables y no favorables para su posterior retroalimentación y experiencia para próximos eventos.

## PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA



Fig. 94 Fuente: 100 Tácticas creativas para la seguridad ciudadana; Centro Nacional de Prevención del Delito y Participación Ciudadana; SEGOB; México 2012.

Para evaluar los proyectos por medio de la participación ciudadana se deben de establecer objetivos, desarrollar indicadores de desempeño, recolectar toda la información necesaria, analizar la información, contar con los resultados y hacer ajustes necesarios para su próxima aplicación.

### MODELO PARA LA EVALUACIÓN DE UN PROYECTO CREATIVO POR MEDIO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA



Fig. 95 Fuente: 100 Tácticas creativas para la seguridad ciudadana (op. Cit.)

### III. Integración de la participación de los condóminos con la delegación y la PROSOC

Se deberá de conformar los regímenes de propiedad en condominio de acuerdo a la estructura presentada (tabla), y en la asamblea general y la asamblea por secciones, siempre tomar en cuenta la participación y orientación de la PROSOC, la PAOT e instituciones afines.

### IV. Comité de vigilancia (mantenimiento y operación)

Se deberá de integrar un comité de vigilancia conformado por los condóminos, representantes de la delegación, elementos de la PROSOC y la Procuraduría ambiental y del ordenamiento territorial (PAOT). Se podrá incluir a integrantes especiales de necesitarse para casos particulares.

### V. Aportación de los condóminos

Se podrá generar aportaciones de los condóminos mediante tres formas:

1. **Innovación.**- Propuestas, sugerencias y observaciones, estructuradas y fundamentadas.
2. **Fuerza de trabajo.**- para realizar las acciones de mejora y mantenimiento que se acuerden, ya sea mediante proyectos elaborados por profesionistas condóminos o mano de obra para ejecutarlos.
3. **Materiales.**- Los condóminos podrán aportar material referente a la mejora o mantenimiento que se proponga según sea el caso.

Los condóminos que aporten fuerza de trabajo o materiales, y en casos especiales la elaboración y estructuración de planes o ideas innovadoras, podrán obtener un descuento en su cuota de mantenimiento de las áreas comunes exteriores, dicho descuento será calculado por el comité de vigilancia junto con el tesorero en base a cotizaciones presentadas por los condóminos.

Referente a las cuotas de áreas comunes exteriores se establecerá cuota en proporción al porcentaje de indiviso que representa cada unidad privativa, de acuerdo al art. 55, fracción II, del RRPC.

#### **VI. Impulso a la actividad comercial local y actividades productivas en la Unidad Habitacional Lomas de Plateros**

Para generar mayor actividad, convivencia y recaudación de recursos económicos para el mantenimiento y mejora de las áreas comunes exteriores, se propone la colocación de pequeños quiscos con uso comercial, de no más de 3 m<sup>2</sup>, en las plazas interiores de la unidad.

Estos quiscos se rentarán mediante la administración de cada asamblea de sección, la que recaudará los fondos para uso de las áreas comunes y así poder incrementar la plusvalía del conjunto en general. Dichos quiscos se regiran bajo un reglamento especial acordado por los mismos condóminos para su operación y colocación.

#### **B. Recomendaciones urbano-arquitectónicas**

Otro de los temas a tratar es la regeneración de los espacios de convivencia, a partir de inculcar en los habitantes el sentimiento de pertenencia del espacio común y arraigo, de esta manera, se pretende que de manera voluntaria, los habitantes de la unidad se interesen por el mantenimiento y buen funcionamiento de dichos espacios.

La regeneración de estos espacios debe de responder a las necesidades de los habitantes y contemplar que la edad de la población residente ya no es la misma que cuando se inauguró la unidad habitacional, en un principio residían familias jóvenes con hijos pequeños, mismos que han crecido y ahora se encuentran muchos adultos mayores y personas de la tercera edad y muy pocas familias con hijos pequeños o adolescentes. Este factor siempre será dinámico, por lo que las actividades y tipo de espacios comunes deben de ser flexibles a fin de que se adapten a diferentes actividades y usuarios, que sean espacios duraderos en el tiempo y en su operatividad.

De acuerdo a las premisas señaladas al principio de esta sección, se pondrá especial atención en:

- Introducción de nuevos usos para desarrollo de actividades diferentes de la población de acuerdo a las propuestas del Manual para mejorar la estructura espacial de un conjunto habitacional (Sprawl Repair Manual).
- Conectar y rehabilitar andadores a lo largo de las terrazas, ensanchar banquetas perimetrales (ancho mínimo de 3 m), aminorar la importancia del automóvil retirando el estacionamiento de las vialidades principales y secundarias y ubicando estacionamientos controlados en los desniveles de las terrazas existentes para aminorar su impacto visual y espacial. Con la mejora de los andadores de la unidad, fomentar el movimiento interno y externo, incentivando el espacio común como un espacio con vida de la comunidad.



- Cuidar la utilización de los espacios muertos de las áreas comunes exteriores, buscando reforzar la identidad y la utilidad del espacio.
- Crear un eje de acción que estructure el proyecto urbano a partir de temas arquitectónicos de acuerdo a las actividades que se realizarán en los espacios comunes. Que esos elementos arquitectónicos sean emblemáticos y den identidad al sitio.

Creación de nodos a partir de temas variados (intención de los espacios y sus actividades), que promuevan la interacción entre la comunidad residente, con el propósito de generar el sentimiento de comunidad, de pertenencia y arraigo a la unidad habitacional.



Figs. 96-97 **IMAGEN OBJETIVO:** Plazas y espacios comunes flexibles capaces de adaptarse a nuevas necesidades y futuros cambios en la población.

Con base en los incisos aquí mencionados, las intervenciones urbano-arquitectónicas que se plantean serán unas a nivel general, las cuales abarcaran a toda la UHLP y las vialidades que lo seccionan; y las otras

propuestas serán acciones puntuales al interior de cada sección de la primera etapa de la UHLP. Cabe mencionar que para poder realizar las intervenciones generales deberán de generarse acuerdos ante la Delegación y demás instituciones involucradas, y tanto en estas sugerencias como en las acciones puntuales deberá haberse ya conformado y estar en operación la organización social de toda la unidad.

A continuación se esquematizan estos dos niveles de propuestas urbano-arquitectónicas, con apoyo en planos conceptuales de las acciones a realizar y con imágenes objetivo de los resultados que se espera obtener de acuerdo a las premisas señaladas en este capítulo.

### **I. Intervenciones generales urbano-arquitectónicas (UHLP y entorno)**

Estas intervenciones generales tienen como objetivo el crear integración de las diferentes secciones de la UHLP a pesar de que las vialidades de carácter público la fraccionen.

Para esto debe de delimitar la presencia del automóvil y aumentar la presencia del peatón y generar una escala y ambiente más ameno en los espacios públicos que dividen las secciones. Para ello se contemplan las siguientes acciones:

- **Mejoramiento de vialidades secundarias.-** Se pretende que a partir de la prohibición de estacionamiento para los automóviles y la adecuación de pasos peatonales

apropiados a las necesidades, se desarrolle un tratamiento vehicular de estas vialidades a manera de grandes plazas, para que los autos bajen su velocidad, subir las vialidades a nivel de las banquetas, homologar acabados de banquetas y vialidades, a fin de darles a estas vías un carácter más peatonal, a manera de grandes plazas entre sección y sección, se cree un ambiente más vegetado y el peatón se visualice en un espacio de “receso” entre sección y sección, que la vialidad forme parte visual y espacialmente del conjunto.



Fig. 98 IMAGEN OBJETIVO: Tratamiento de vialidades considerando al peatón.



Fig. 99 **IMAGEN OBJETIVO:** Diseño de Pavimento para **tratamiento de vialidades.**

- **Mejoramiento de paso peatonal a desnivel.-** Sobre Av. Alta Tensión se localiza un puente peatonal de imagen no favorecedora al entorno y de poca seguridad, se sugiere crear un proyecto de paso peatonal que invite al peatón a cruzar de forma segura y que el puente sea un ícono de la UHLP, tanto por su morfología arquitectónica como por lo que simbolizará, la integración física segura de las secciones.
- **Mejoramiento de nodo vial.-** En la unión de Av. Alta Tensión con Av. Centenario y Av. Francisco P. Miranda se requiere de una propuesta de solución que atienda tanto los temas vehiculares como peatonales, ya que es un punto importante de fraccionamiento de la UHLP.



Fig. 100 **IMAGEN OBJETIVO:** Puente peatonal.

- **Restricción de estacionamiento sobre las vialidades laterales a la UHLP.-** Se deberá de condicionar el estacionamiento sobre Av. Río Mixcoac, Av. Francisco P. Miranda y Av. Centenario, a fin de limpiar la imagen y mejorar el acceso peatonal a la UHLP. Por medio del apoyo de la delegación se deberá de normar el estacionamiento sobre las vialidades laterales a la UHLP, las cuales, por su configuración física, podrán permitir el estacionamiento hacia el lado contrario de la unidad habitacional.
- **Ubicación de estacionamientos con acceso controlado.-** Para poder reorganizar el estacionamiento de los autos



sobre las vialidades, se deberá de hacer un censo para determinar las necesidades de estacionamiento de la unidad. Una vez que se tenga dicho cálculo para cada sección, se planteará el diseño de estacionamientos en semisótano, aprovechando los desniveles de la zona para no excavar y dejando las plazas de la unidad en la parte superior de los estacionamientos quedando al nivel del resto de las áreas comunes del conjunto.

- **Mejoramiento de estacionamiento existente.-** deberá de generarse un proyecto de mejoramiento de imagen, estructural y operativo del estacionamiento ubicado en la Sección C.



Fig. 101 IMAGEN OBJETIVO: Estacionamiento en desniveles.

- **Reglamento de imagen para los equipamientos vecinos.-** A lo largo de la UHLP se ubican diferentes equipamientos educativos, deportivos y algunos de salud, se ha observado que todos ellos han ignorado su colindancia con la unidad. Muchos de estos equipamientos han colocado muros bastantes altos, rejas y mallas metálicas que deterioran la imagen de la UIILP y han sido blanco del vandalismo por medio del graffiti, por lo que deberá de crearse un reglamento de imagen urbana-arquitectónica que trate sobre las colindancias de los equipamientos vecinos, detallando su altura, materiales e integración visual al conjunto habitacional.








Aparte de atender las necesidades de los habitantes, este plan de acciones generales pretende que a partir del mejoramiento de estos puntos aumente la plusvalía del lugar, generando un ambiente limpio e integrado tanto visual como operativamente.

A continuación se presenta un plano esquemático de las intervenciones generales a realizar (Tabla 14):

## PLANO ESQUEMÁTICO DE MEJORAMIENTO GENERAL A LA UHLP Y VIALIDADES PÚBLICAS

Tabla 14 Fuente: Elaboración propia.



-  Mejoramiento de vialidades secundarias, retiro de autos, pasos peatonales adecuados, tratamiento de plazas.
-  Mejoramiento de paso peatonal a desnivel (imagen y seguridad)
-  Restricción de estacionamiento del lado de las secciones
-  Reglamento de imagen para equipamientos colindantes
-  Ubicación de estacionamientos con acceso controlado en desnivel con áreas utilizables para plazas y zonas deportivas en la azotea
-  Mejoramiento de nodo vial
-  Mejoramiento de estacionamiento existente

### Aspectos Generales a Mejorar:

- Accesibilidad interna a las secciones por medio de rampas
- Higiene (control de mascotas y cestos de basura)
- Retiro de rejas de secciones habitacionales



## II. Intervenciones puntuales urbano-arquitectónicas al interior de la UHLP

Se propone que dentro de cada sección, se mejoren las áreas comunes existentes, generando una intervención temática en cada plaza, es decir, que tengan una intención determinada para distintas actividades como pueden ser:

### 1. Zona de convivencia familiar



Figs. 102-103 IMAGEN OBJETIVO: Zona de convivencia familiar.

Se propone la ubicación de mesas fijas para reuniones familiares en una zona determinada, con el propósito de impulsar el uso del área común como una extensión del hogar para que la convivencia familiar no solo se limite a su departamento, esto siempre con la premisa de incentivar el respeto y cuidado a los espacios comunes y la convivencia vecinal.

### 2. Zona de convivencia infantil

Actualmente existen algunas áreas recreativas infantiles, pero se observa una gran falta de mantenimiento de las mismas.



Figs. 104-105 IMAGEN OBJETIVO: Zona de convivencia infantil.

Se propone mejorar estos espacios de juegos infantiles con el apoyo de patrocinadores que regeneren estos con un enfoque lúdico.

### 3. Zona de convivencia de jóvenes



Figs. 106-107 IMAGEN OBJETIVO: Zona de convivencia de jóvenes con un aprovechamiento lúdico de los taludes y plataformas del terreno.

Se sugiere el mejoramiento de las zonas deportivas para la convivencia de jóvenes, en estas mismas podrá incorporarse la convivencia familiar, para ello se contemplan canchas y mobiliario de deporte.

### 4. Zonas de convivencia de adultos mayores y de la tercera edad

Se debe tomar en cuenta que actualmente, la mayor parte de la población de la unidad habitacional, pertenece a adultos mayores y tercera edad, por lo que se propone la colocación de mesas fijas de ajedrez, otros juegos de mesa, espacios de zona de lectura, área abierta para actividades variadas como gimnasia rítmica y danzón.



Fig. 108 IMAGEN OBJETIVO: Zona de convivencia de adultos mayores.

Además, se deberá de contemplar que el mobiliario de todas las áreas comunes debe de responder a las necesidades ergonómicas de este sector de la población.





Figs. 109-111 IMAGEN OBJETIVO: Mobiliario Urbano en andadores, plazas y áreas verdes.

## 5. Zona de quioscos comerciales

A raíz de la observación de algunos usos comerciales en los departamentos de planta baja que colindan con vialidades, se identifica la necesidad de incluir actividad comercial en el conjunto, sin embargo no se considera favorable hacerlo mediante el cambio de uso de suelo de los departamentos, ya que esto generaría otro tipo de problemática espacial y de usos de suelo con los vecinos del edificio. Es por esto que se considera este uso comercial en pequeños quioscos comerciales dentro de algunas de las plazas al interior de las diferentes

secciones, pensando que estas casetas sean administradas por el régimen de propiedad de condominio, como parte del impulso a la actividad comercial local y actividades productivas en la UHLP. Estos estarán colocados en lugares estratégicos para su éxito comercial, de convivencia e imagen.



Figs. 112-114 IMAGEN OBJETIVO: Prototipos para zonas de quioscos comerciales.



Fig. 115 IMAGEN OBJETIVO: Planear el mobiliario urbano en conjunto con quioscos.

## 6. Zona de juego y paseo para mascotas

Dentro de los resultados de las encuestas que se realizaron a los habitantes de la unidad, se registra que un tema importante de la zona es el control de los perros de la unidad habitacional y la carencia de higiene, pues hay una gran irresponsabilidad con las heces de estos animales. Para esto se propone que se refuerce la cultura de responsabilidad de los habitantes respecto a sus mascotas, y por otro lado, ofrecer un espacio determinado para el paseo y ejercicio de los canes.

Aunado a estas zonas de convivencia deben de integrarse algunas adecuaciones y mejoramiento generales a los espacios como son:

- Accesibilidad universal a los espacios comunes para toda la población por medio de rampas para personas con restricción de movimiento y de la tercera edad.

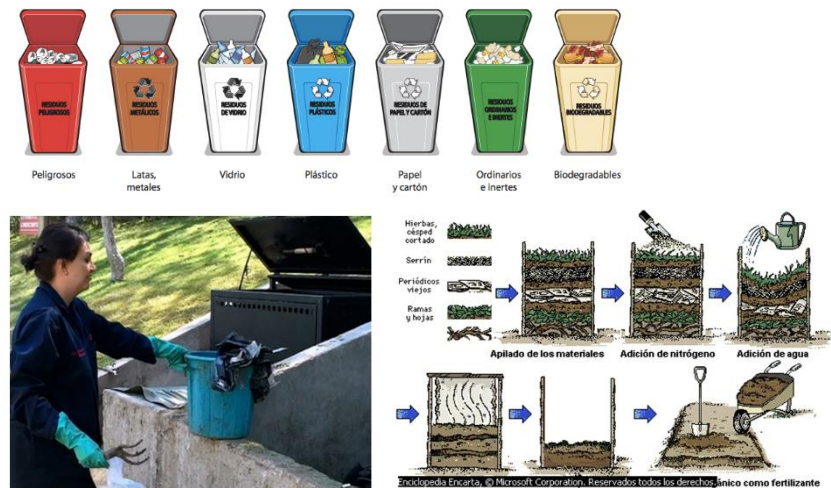


Fig. 116 IMAGEN OBJETIVO: Rampas para personas con restricción de movimiento.



Fig. 117 IMAGEN OBJETIVO: Integrar rampas al diseño del paisaje.

- Adecuado manejo de la basura mediante la separación de basura, reciclaje y manejo de composta.



Figs. 118-120 IMAGEN OBJETIVO: Separación y manejo de basura y preparación de composta.



- Acceso para vehículos de emergencia.
- Tratamiento de taludes, presentes en todas las secciones de la UHLP, como elementos de identidad e integración al paisaje.



Fig. 121 IMAGEN OBJETIVO: Tratamiento de taludes como elemento de identidad

En el siguiente plano se muestra una distribución esquemática de las zonas a implementar que se describieron anteriormente:

- Zona de convivencia familiar
- Zona de convivencia infantil
- Zona de convivencia de jóvenes
- Zona de convivencia de adultos mayores y de la tercera edad
- Zona de quioscos comerciales
- Zona de paseo y juego de perros

Cabe mencionar que la localización de estos espacios deberá de depender de un estudio detallado sobre las características del sitio para su correcto dimensionamiento y caracterización en el lugar.



### PLANO ESQUEMÁTICO DEL MEJORAMIENTO DE LAS ÁREAS COMUNES EXTERIORES DE LA PRIMERA ETAPA DE LA UHLP



Tabla 15 Fuente: Elaboración propia.

Las propuestas que aquí se exponen, se configuran con base a las opiniones recolectadas mediante una encuesta que se realizó especialmente para este estudio identificando los puntos más urgentes a atender, pero de igual forma, la población residente podría dar solución a sus propias necesidades vigentes por medio de la integración y organización social de la misma.

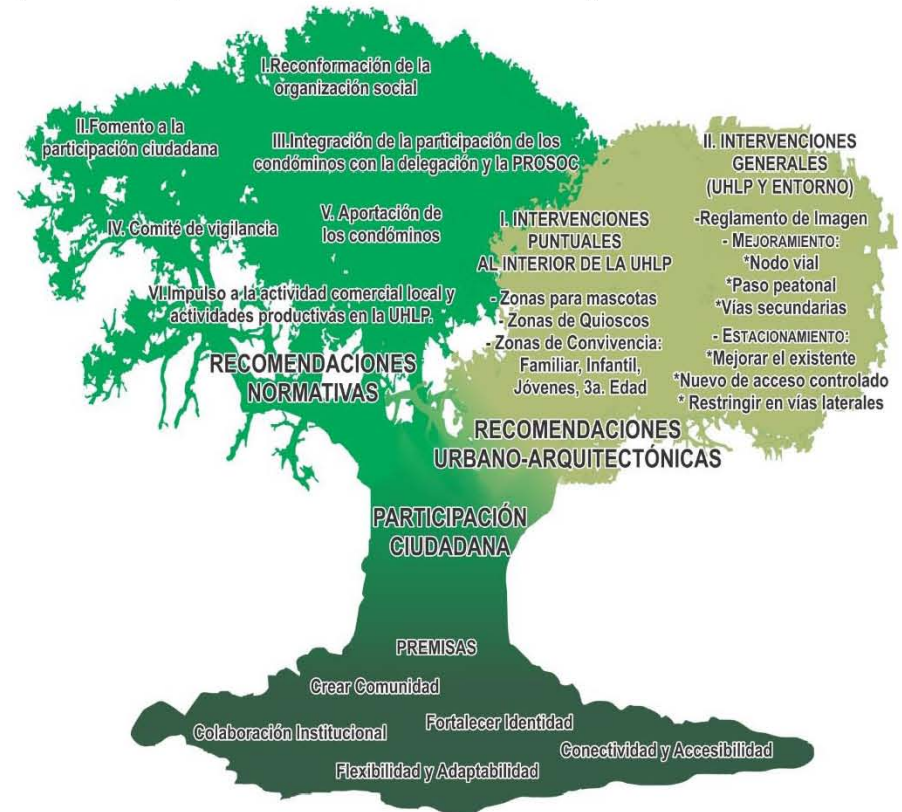
Estas propuestas son un ejemplo del universo de las acciones a nivel espacial que, desde la organización comunitaria, buscan dar solución a la problemática actual y que solamente a partir de la participación y liderazgo de los habitantes pueden traer beneficios sostenidos y de larga duración.

De esta manera, la organización de la comunidad cobra vida y fuerza a través de sus acciones, avalando la voz de los habitantes y no solo generando cambios a partir de las propuestas implantadas por instituciones ajenas a la comunidad. A partir de una participación ciudadana de los condóminos de las unidades habitacionales, se podrán generar propuestas, modificaciones y acciones vigentes y democráticas pues la población residente se involucrará activamente en la demanda, la solución y la implementación de los asuntos a temas a atender.

Asimismo, la participación de las organizaciones externas solo será necesaria a manera de apoyo auxiliar en los temas que sea requerido, ya no será un ente externo a la comunidad el que establezca que es y cómo se deberá de dar respuesta a las demandas de la población. Esta

participación externa fungirá como una asesoría independiente a la organización social de la propia unidad habitacional.

Es así como las unidades habitacionales, se sugiere que operen como un solo “individuo social” ante las autoridades, un individuo que previamente ya ha consensado sus demandas, que es maduro en sus



relaciones y organización social interna, que tiene voz para proponer y pedir democráticamente las necesidades de la comunidad.

Fig. 122 Fuente: Elaboración propia

## Glosario de términos

Las palabras y conceptos que a continuación se describen, se brinda su significado basado en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y documentación de SEDATU, que hacen referencia a la vivienda en condominio de interés social.

**ADMINISTRADOR CONDÓMINO:** Es el condómino de la unidad de propiedad privativa, que no siendo administrador profesional, sea nombrado Administrador por la Asamblea General.

**ADMINISTRADOR PROFESIONAL:** Persona física o moral, que demuestre capacidad y conocimientos en administración de condominios que es contratado por la Asamblea General.

**ANÁLISIS:** Consiste en identificar los componentes de un todo, separarlos y examinarlos para lograr acceder a sus principios más elementales.

**ÁREAS Y BIENES DE USO COMUN:** Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno. Es la superficie que no pertenece a un solo dueño, sino que forma parte del total de una superficie que se comparte con dos o más personas. Esta superficie es de carácter privado. Es aquella superficie que pertenece en forma proindiviso a los condóminos y su uso está regulado por legislación aplicable en cada entidad federativa, la escritura constitutiva y el reglamento interno de la unidad habitacional.

Hace referencia a los inmuebles o edificaciones que se ubican dentro de un mismo predio, en donde la superficie que se utiliza para la circulación, recreación entre otros, de toda la población que habita esos inmuebles, es de uso y propiedad de todos, es decir, pertenece al total.

Estas áreas o espacios comunes deben ser poseídas en fracciones unitarias indivisibles por los propietarios de los inmuebles asentados en el predio común. De esta manera,

los dueños son copropietarios en conjunto y deberán organizarse para administrar por medio de una asociación de condóminos de acuerdo a lo que señala la Ley de Régimen en Condominio del Distrito Federal.

El uso de suelo, zonificación, utilización o destino de las áreas comunes podrá ser modificada si así lo aprueban los propietarios y siguiendo el trámite de ley para tales efectos.

Las áreas comunes, son de carácter privado, a pesar de que físicamente, puedan estar abiertas al tránsito público, esto no significa que sean de uso y propiedad pública, pues el área común tiene dueños particulares, no de tipo público ni gubernamental. Las áreas comunes de una unidad habitacional abarcan desde el pasillo y escaleras interiores de los edificios hasta los andadores, plazas, canchas, accesos y demás espacios de servicio y recreación que son de uso y propiedad de todos los dueños de los inmuebles.

**ÁREA O ESPACIO DE CONVIVENCIA:** Se refiere a las superficies que forman parte de los espacios comunes de las unidades o desarrollos habitacionales, que comparten un área determinada para la interacción de los habitantes del lugar, ya sea en actividades recreativas, culturales y/o deportivas.

**ÁREA O ESPACIO PÚBLICO:** es la superficie que se considera de uso de todos los ciudadanos, que no es exclusiva de cierta población ni se obstaculiza su ocupación por un grupo de personas u organización(es).

Esta idea es usada comúnmente en las ciencias humanas y sociales contemporáneas, Immanuel Kant comenzó a introducir el concepto, pero fue en 1960 cuando Jürgen Habermas realizó teorizaciones más profundas sobre el tema.

Espacio Público se entiende como el lugar que está abierto a toda la sociedad, hace referencia a la propiedad del pueblo, es decir, el espacio físico que pertenece, es dominio y para uso de los ciudadanos. Puede decirse, en general, que cualquier persona puede circular por un espacio público, más allá de las limitantes señaladas por ley.

Entre los espacios públicos se encuentran las calles, plazas, camellones, vialidades y ciertos equipamientos públicos como pueden ser: estacionamientos, bibliotecas, escuelas, hospitales y edificios gubernamentales entre otros. El espacio público está enfocado al uso social acostumbrado en las actividades urbanas, como por ejemplo un parque en donde la gente convive y descansa.

La administración pública es la responsable de la regulación y la gestión del espacio público, se encarga de definir el uso determinado que se le da a cada espacio público. Es el gobierno el que debe de garantizar la accesibilidad a todos los ciudadanos sin generar distinciones de ningún tipo.

El espacio público es el escenario donde se cumplen funciones materiales como brindar el soporte físico a las actividades colectivas, y las funciones simbólicas que permiten la interacción entre los miembros de la comunidad (Habermas, 1986).

**ASAMBLEA GENERAL:** Es el órgano del condómino, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones para expresar, discutir y resolver asuntos de interés propio y común, celebrada en los términos de la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

**CONDominio:** Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal.

**CONDÓMINO:** Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de esta Ley, y su Reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio.

**COMITÉ DE VIGILANCIA:** Órgano de control integrado por condóminos electos en la Asamblea General, cuyo cometido entre otros, es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas del administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a todos los asuntos comunes del condómino.

**COMITÉS:** Están formados por condóminos o poseedores de unidades de propiedad privativa que se organiza para realizar actividades que atienden algunos servicios complementarios ambientales, preventivos contra siniestros y promueven la cultura condominal en beneficio de la comunidad. Son instancias de autogestión, atemporales y no obligatorias, su número integrante varía, y se conforman entorno a objetivos concretos.

**CONSEJO DE ADMINISTRADORES.-** Órgano coordinador del condominio subdividido y/o conjunto condominal, integrado por los administradores, en el que se discuten y resuelven los asuntos de interés común.

**CONDominio SUBDIVIDIDO.-** Condominio con un número mayor a 500 unidades de propiedad privativa; subdividido en razón a las características del condominio.

**CONJUNTO CONDOMINAL, UNIDAD HABITACIONAL O DESARROLLO HABITACIONAL:** Toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia. Inmueble de interés social cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil Federal o en la legislación aplicable en cada entidad federativa, para el caso del Programa se consideran las constituidas con un mínimo de 100 viviendas bajo el régimen de propiedad condominal construidas en forma vertical, horizontal o mixta, y que poseen áreas de uso común susceptibles de ser intervenidas por el Programa.

**COPROPIEDAD:** cuando una cosa o un derecho pertenece proindiviso a varias personas.

**CULTURA CONDOMINAL:** Todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio.

**CUOTA ORDINARIA:** Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común.

**CUOTA EXTRAORDINARIA:** Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios.

**DELEGACIÓN:** El Órgano Político Administrativo en cada Demarcación Territorial.



**DENSIDAD POBLACIONAL:** La relación entre un espacio determinado y el número de personas que lo habitan.

**DIAGNÓSTICO:** Tiene su origen etimológico en el griego y más aún en la unión de tres vocablos de dicha lengua. En concreto, es un término que está formado por el prefijo *diag-* que significa “a través de”; la palabra *gnosis* que es un sinónimo de “conocimiento”, y finalmente el sufijo *-tico* que se define como “relativo a”.

Un diagnóstico son el o los resultados que se arrojan luego de un estudio, evaluación o análisis sobre determinado ámbito u objeto. El diagnóstico tiene como propósito reflejar la situación de un cuerpo, estado o sistema para que luego se proceda a realizar una acción o tratamiento que ya se preveía realizar o que a partir de los resultados del diagnóstico se decide llevar a cabo.

**ESCRITURA CONSTITUTIVA:** Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.

**EXTINCIÓN VOLUNTARIA:** La desaparición del régimen de propiedad en condominio por decisión de los integrantes.

**INDIVIDUALISMO:** Se utiliza para hacer referencia a la preeminencia del individuo como elemento importante y central de todas las cuestiones relacionadas con la vida humana.

**INDIVISO:** La propiedad indiviso es una forma de pertenencia que se refiere a la propiedad en común con varias personas. Dicha propiedad indivisa, como lo dice la palabra, será *in-divisible*, es decir, los propietarios son dueños en conjunto del bien. Entiéndase también como “*Lo que se mantiene actualmente unido aun siendo divisible (v.). Tal situación se produce jurídicamente allí donde existe unidad de derecho o de cosa y pluralidad de propietarios o titulares.*” de acuerdo a la Enciclopedia Jurídica de México.

**MEJORAMIENTO FÍSICO:** Vertiente del Programa que apoya la realización de proyectos dirigidos a rehabilitar, habilitar o equipar las áreas y los bienes de uso común establecidos en la escritura constitutiva o el reglamento interior del condominio vigente.

**MOROSO:** Es el condómino o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General.

**MAYORÍA SIMPLE:** El 50% más uno del total de votos, según sea el caso.

**ORGANIZACIÓN Y CAPACITACIÓN:** Vertiente del Programa que efectúa acciones dirigidas a fortalecer la participación organizada de los condóminos, con el fin de promover la cultura condominal para el beneficio y mejora de su calidad de vida.

**ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL (OSC):** Agrupaciones constituidas por individuos, fundamentadas en lazos asociativos que pueden realizar actividades sociales comunitarias, relacionadas con los objetivos del programa.

**PLANEACIÓN:** consiste en determinar los objetivos de la acción que se requiere realizar y estructurar un programa de actividades estratégicas para el logro de esos objetivos.

**PLANEACIÓN URBANA:** Organización estructurada de una futura comunidad o guía para la expansión de una comunidad actual, de una manera ordenada, teniendo en cuenta una serie de condiciones medioambientales para sus ciudadanos, así como necesidades sociales y facilidades recreacionales; tal planeamiento incluye generalmente propuestas para la ejecución de un plan determinado.

**PLUSVALÍA:** Se refiere al incremento de precio experimentado por el suelo y la vivienda.

**PROCURADURÍA:** Procuraduría Social del Distrito Federal.

**PROCURADURÍA AMBIENTAL:** Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

**PROINDIVISO:** Cuando un bien pertenece a varias personas se dice que es un bien indiviso, sin embargo, cuando este bien no se puede especificar físicamente que parte pertenece a cada quien, se define como un bien proindiviso. En este caso se puede asignar un porcentaje de participación del bien común, pero dicho porcentaje no



significa que les pertenezca cierta área específica, sino que tienen participación en los derechos y obligaciones que corresponde su proporción de dominio.

Un proindiviso es algo que se va a repartir, si es el caso de un lote, es fácil de terminar con el proindiviso; sin embargo hay otras cosas o espacios que no son fáciles de separar en partes, pudiera ser porque al dividirlo pierde el valor inicial, y las partes de dicho bien no conservan o no les es traspasado dicho valor, o porque al dividirlo cambia la esencia del objeto en sí.

Entiéndase también como “Situación en que se encuentra una cosa o un grupo de cosas antes de ser dividida y repartida entre sus propietarios”.

**POSEEDOR:** Es la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa, a través de un contrato o convenio, que no tiene la calidad de condómino.

**RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO:** Normatividad bajo la cual se rigen las unidades habitacionales ya sean horizontales, verticales o mixtas para regular las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje, a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

**REGLAS DE OPERACIÓN:** Instrumento normativo que precisa la forma de operar de la normatividad o programa que se planea aplicar, con el propósito de lograr los niveles esperados de eficacia, eficiencia, equidad y transparencia.

**REGLAMENTO INTERNO:** Es el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior del condominio, el cual complementa y especifica las disposiciones de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio de acuerdo a las características de cada condominio.

**SANCIÓN:** Multa o medida de apremio impuesta al condómino o poseedor que viole esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás leyes aplicables.

**SESIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRADORES:** Mecanismo de coordinación conforme a las facultades otorgadas en la Asamblea General del condominio

subdividido y/o conjunto condominal, cuyas sesiones podrán ser ordinarias o extraordinarias.

**UNIDAD DE PROPIEDAD PRIVATIVA O ÁREA PRIVADA:** Es el departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté así establecido en la Escritura Constitutiva e Individual.

**VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** Se refiere a las viviendas que se desarrollan para garantizar el derecho a la vivienda de los estratos de menores ingresos y para efectos de diversos programas de apoyo, se considera a la vivienda vertical con este régimen cuya superficie máxima sea de 90 metros cuadrados en uno o más niveles, o, en su caso, lotes de hasta 120 metros cuadrados en vivienda horizontal.

## Índice de gráficas, tablas, imágenes, mapas y planos.

### CAPÍTULO 1: Organización social y espacial de las unidades habitacionales

- Fig. 1 Plan Voisin de Paris, Le Corbusier
- Fig. 2 Conjunto Urbano Presidente Alemán, Mario Pani
- Fig. 3 Demolición de Pruitt Igoe, Minoru Yamasaki
- Fig. 4 Esquema Original del Bijlmermeer
- Fig. 5 Vista aérea del Bijlmermeer
- Fig. 6 Perspectiva general de la propuesta
- Fig. 7 Propuesta de aprovechamiento de espacios entre edificios
- Fig. 8 Maqueta de propuesta de reactivación sobre el eje principal, Rem Koolhaas
- Fig. 9 PREVI: Plan Maestro del Proyecto Piloto 1
- Fig. 10 Vista Aérea, Proyecto Original
- Fig. 11 Comparativa 1978-2003 del área proyectada por Charles Correa
- Fig. 12 Plan Maestro 1978: Vivienda (negro), Educativo (azul).
- Fig. 13 Evolución del Plan Maestro 2003: Vivienda (negro), Crecimiento de la Vivienda (rojo), Usos no habitacionales (naranja), Educativo (azul).
- Fig. 14 Estado actual de plazoleta mostrando el crecimiento orgánico de las viviendas e inserción de tienda de conveniencia barrial.
- Fig. 15 Tejido urbano de una Unidad Habitacional moderna (arriba) Propuesta de mejoramiento de estructura espacial del conjunto (abajo)
- Fig. 16 Introducción de nuevos tipos de edificios y usos mixtos. Unidad Habitacional (arriba), Transformación como barrio de uso mixto (abajo)
- Fig. 17 Conectar y rehabilitar andadores. Unidad Habitacional (arriba), Transformación como barrio de uso mixto (abajo)

- Fig. 18 Racionalizar el estacionamiento (multi-nivel) como corazones de manzana. Unidad Habitacional (arriba), Transformación como barrio de uso mixto (abajo)
- Fig. 19 Integración de la producción local de alimentos.
- Fig. 20 Estructura Espacial: Unidad Habitacional (izq.), Transformación como barrio de uso mixto (der.)
- Fig. 21 Un nuevo corazón para Ypenburg
- Fig. 22 Las cuatro estrategias para Ypenburg
- Fig. 23 Propuesta de intervención
- Fig. 24 Esquivel, María Teresa; La convivencia condominal: Problemática, análisis y débil legislación; Revista *Metrópoli 2025*; Centro de Estudios para la zona metropolitana, A.C.; Octubre 2007, Año 2, Número 22.
- Fig. 25 **Gráfica de formas de administración en la Ciudad de México.** Esquivel, María Teresa; La convivencia condominal: Problemática, análisis y débil legislación; Revista *Metrópoli 2025*; Centro de Estudios para la zona metropolitana, A.C.; Octubre 2007, Año 2, Número 22.
- Tabla 1. *Inventario de Metodologías de Participación Ciudadana en el Desarrollo Urbano*, Gobierno de Chile, Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2014), p. 23.
- Tabla 2. *Inventario de Metodologías de Participación Ciudadana en el Desarrollo Urbano*, Gobierno de Chile, Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2014), p. 41.

### CAPÍTULO 2: Descripción y diagnóstico de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros

- Fig. 26 (izq-der) Querétaro, Toluca, ZMVM, Cuernavaca, Pachuca, Puebla-Tlaxcala, Xalapa y Veracruz. <http://ciudadmx.blogspot.mx/2009/12/la-ciudad-de-mexico-es-la-capital-de-26.html>; 2014.
- Fig. 27 Sánchez Corral, 2008, pp. 10-13.
- Fig. 28 <http://redgeneracion.com/2012/11/apoyemos-la-investigacion-supervia-campamentolamalinche-violacion-al-derecho-a-la-ciudad.html>
- Fig. 29 Elaboración propia con base a plano de Z.MVM, <http://www.zonu.com/fullsize/2011-09-17-14571/Zona-Metropolitana-del-Valle-de-Mexico.html>, Noviembre 2014.
- Fig. 30 Imagen, elaboración propia en base a información de SEDUVI, 2014.
- Fig. 31 Plan Delegacional Alvaro Obregón 2012

- Fig. 32 Imagen, elaboración propia con base a levantamiento en sitio, septiembre 2014.
- Fig. 33 Google Maps, 2014  
<https://www.google.com.mx/maps/place/Lomas+de+Plateros,+01480+Ciudad+de+M%C3%A9xico,+D.F.>
- Fig. 34 Imagen, elaboración propia.
- Fig. 35 Fuente: Imagen, elaboración propia en base a datos del INEGI 2014.
- Fig. 36 **Terrenos de la hacienda propiedad del Sr. Torres Adalid (Rojo)**. Imagen, elaboración propia en base a fotografía aérea de Google Maps, Septiembre 2014.
- **Fig. 37 Ubicación del manicomio (verde) Terreno restante de la hacienda (amarillo)**. Fuente: Imagen, elaboración propia en base a fotografía aérea de Google Maps, Septiembre 2014.
- Fig. 38 Sacristán, Cristina; Instituto Mora, *Un Manicomio para celebrar la independencia de México*,  
<http://revistabientecentenario.com.mx/index.php/archivos/tag/la-castaneda/>
- Fig. 39 Fuente: Bolgg Timmy Turner, 2009,  
<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=43769742&langid=5>
- Fig. 40 Fuente: Sacristán, Cristina; Instituto Mora, *Un Manicomio para celebrar la independencia de México*,  
<http://revistabientecentenario.com.mx/index.php/archivos/tag/la-castaneda/>
- Fig. 41 Fuente: Bolgg Timmy Turner, 2009,  
<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=43769742&langid=5>
- Fig. 42 *Y la celebración del centenario de "La Castañeda"*  
<http://historiacgs.wordpress.com/2010/11/>
- Fig. 43 Imagen, elaboración propia en base a fotografía aérea de Google Maps, Septiembre 2014.
- Tabla 3 Lomas, 1985, p.56.
- Fig. 44 Lomas 1985, pp. 72-75.
- Tabla 4, Elaboración propia.
- Fig. 45 Imagen, elaboración propia con base en Adrià, 2003, p.124.
- Fig. 46 Adrià, op. Cit., pp. 125-127.
- Tabla 5 Elaboración propia. Para mayor referencia, ver tabla completa al final del subcapítulo 2.D.1.
- Tabla 6 Elaboración Propia.
- Figs. 47-49 **Publicaciones de periódico señalando la crisis que se vivía en la Unidad, por un lado el descontento de los habitantes y por otro lado los problemas financieros y técnicos del fideicomiso**. Lomas, op. Cit., pp.180-183.
- Fig. 50 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.
- Fig. 51 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.
- Fig. 52 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.
- Fig. 53 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.
- Figs. 54-55 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.
- Figs. 56-57 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.
- Fig. 58 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.
- Fig. 59 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.
- Figs. 60-61 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.
- Fig. 62 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.
- Figs. 63-64 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.
- Figs. 65-66 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.
- Fig. 67 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.
- Fig. 68 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.
- Fig. 69 Fotografía de Google Maps, septiembre 2014.
- Fig. 70 Fotografía de Google Maps, septiembre 2014.
- Fig. 71 Fotografía de Google Maps, septiembre 2014.
- Fig. 72 Fotografía de Google Maps, septiembre 2014.
- Fig. 73 Fotografía propia; Visita al Sitio, 2014.
- Fig. 74 Elaboración propia con base en la información recopilada a encuestas realizadas en el sitio (Octubre 2014)
- Fig. 75 Elaboración propia con base en la información recopilada a encuestas realizadas en el sitio y visitas de observación (Septiembre-Octubre 2014)

### CAPÍTULO 3: Problemática social y espacial de la Unidad

#### Habitacional Lomas de Plateros y su impacto en la imagen urbana

- Fig. 76 Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.
- Fig. 77 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.
- Fig. 78 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.
- Fig. 79 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.
- Fig. 80 Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 81 Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 82 Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 83 Fuente: Elaboración propia.

- Fig. 84 Fuente: Elaboración propia.
- Tabla 7 Fuente: Elaboración propia.
- Tabla 8 Fuente: Elaboración propia.
- Tabla 9 Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 85 Lomas Maldonado Ma. Guadalupe, Tesis de Licenciatura para obtener el grado de arquitecto, *Fallas de la Construcción y vicios ocultos en viviendas de interés social. El caso de la unidad habitacional Lomas de Plateros Mixcoac 1ra etapa*. UNAM. 1985, pag. 56.
- Tabla 10 Fuente: Elaboración propia.
- Tabla 11 Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 86 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.
- Fig. 86 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.
- Fig. 87 Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 88 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.
- Fig. 89 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.
- Fig. 90 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.
- Fig. 91 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.
- Fig. 95 Fuente: *100 Tácticas creativas para la seguridad ciudadana* (op. Cit.)
- Figs. 96-97 **IMAGEN OBJETIVO: Plazas y espacios comunes flexibles capaces de adaptarse a nuevas necesidades y futuros cambios en la población.**
- Fig. 98 **IMAGEN OBJETIVO: Tratamiento de vialidades considerando al peatón.**
- Fig. 99 **IMAGEN OBJETIVO: Diseño de Pavimento para tratamiento de vialidades.**
- Fig. 100 **IMAGEN OBJETIVO: Puente peatonal.**
- Fig. 101 **IMAGEN OBJETIVO: Estacionamiento en desniveles.**
- Tabla 14 Fuente: Elaboración propia.
- Figs. 102-103 **IMAGEN OBJETIVO: Zona de convivencia familiar.**
- Figs. 104-105 **IMAGEN OBJETIVO: Zona de convivencia infantil.**
- Figs. 106-107 **IMAGEN OBJETIVO: Zona de convivencia de jóvenes con un aprovechamiento lúdico de los taludes y plataformas del terreno.**
- Fig. 108 **IMAGEN OBJETIVO: Zona de convivencia de adultos mayores.**
- Figs. 109-111 **IMAGEN OBJETIVO: Mobiliario Urbano en andadores, plazas y áreas verdes.**
- Figs. 112-114 **IMAGEN OBJETIVO: Prototipos para zonas de quioscos comerciales.**
- Fig. 115 **IMAGEN OBJETIVO: Planear el mobiliario urbano en conjunto con quioscos.**
- Fig. 116 **IMAGEN OBJETIVO: Rampas para personas con restricción de movimiento.**
- Fig. 117 **IMAGEN OBJETIVO: Integrar rampas al diseño del paisaje.**
- Figs. 118-120 **IMAGEN OBJETIVO: Separación y manejo de basura y preparación de composta.**
- Fig. 121 **IMAGEN OBJETIVO: Tratamiento de taludes como elemento de identidad**
- Tabla 15 Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 122 Fuente: Elaboración propia.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Fig. 92 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.
- Fig. 93 Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de las encuestas realizadas.
- Tabla 12. Fuente: Elaboración propia con fundamento en la normatividad vigente de Reglamento de Régimen de Propiedad de Condominio de la PROSOC.
- Tabla 13. Fuente: Elaboración propia con fundamento en la normatividad vigente de Reglamento de Régimen de Propiedad de Condominio de la PROSOC.
- Fig. 94 Fuente: *100 Tácticas creativas para la seguridad ciudadana*; Centro Nacional de Prevención del Delito y Participación Ciudadana; SEGOB; México 2012.

## Bibliografía y Ciberografía

- **Adrià, Miquel**, 2008, *Mario Pani La construcción de la modernidad*, Ediciones Gustavo Gili, S.A. de C.V. y Conaculta, México.
- **Adrià, Miquel**, 2013, *Pani y la vivienda colectiva*, Editorial Arquine, México
- **Berghauser Pont, Meta y Haupt, Per**; 2010, *Spacematrix, Space, Density and Urban Form*; NAi Publishers, Rotterdam.
- **Butcher, J. (Ed.)**, 2008, *México Solidario, Participación ciudadana y servicio voluntario*, Cemefi – Limusa, México.
- **Baumgartner, Marianne**, 2012, *Walkways, Oases and Playgrounds – Collective Spaces in the PREVI*, dAP No.9, Zurich
- **Bonnike, Marjolijn**, 2011, *VINEX, A Future Perspective*, Delft University of Technology, Delft
- **Chávez Carapia, Julia del Carmen y Quintana Guerra; Luis René**; 2001, *La participación social en la Ciudad de México: una redimensión para delegaciones políticas y municipios*; Ed. Escuela Nacional de Trabajo Social de la UNAM y Plaza y Valdés Editores, México.
- *Código civil para el Distrito Federal*, 26 de mayo de 1928, Asamblea Legislativa del Distrito Federal, VI Legislatura, México.
- **Costa, Lucio**; 2005, *Case: Brasilia's Superquadra*, Harvard Design School, Munich.
- **Curtis, William J.R. y González de León, Teodoro**, 2005, *Teodoro González de León Obra completa*, Ed. GG, México.
- **Denzin, N; Lincoln, Y**; 2005, *Handbook of qualitative research*; Ed. Thousand Oaks, California.
- **Department of the Environment, Heritage and Local Government**, 2007, *Quality Housing for Sustainable Communities*, DoEHLG, Dublin <http://www.arquine.com/blog/pani-y-la-vivienda-colectiva/>
- **EquipoArquitectura (EqA)**, 2011, *PREVI Lima. Proyecto Experimental de Vivienda*, Quaderns d'arquitectura i urbanisme, Barcelona.
- **Esquivel, María**; *La convivencia condominal: Problemática, análisis y débil legislación*; Revista Metrópoli 2025; Centro de Estudios para la zona metropolitana, A.C.; Octubre 2007, Año 2, No.22.
- **Fiori, Jorge, et al.**, 2000, *Urban Poverty Alleviation Through Environmental Upgrading in Rio de Janeiro: Favela Bairro (R7343)*, DPU, Londres.
- **Fiori, Jorge, Hinsley, Hugo, et al.**, 2001, *Transforming Cities: Design in the Favelas of Rio de Janeiro*, AA Publications, Londres.
- **Franco, Angela**, 2012, *Urbanismo Moderno*, Univalle, Colombia.
- **García Barba, Federico**, 2009, *VINEX, una planificación exitosa de la residencia*, Islas y Territorios, Tenerife. <http://www.garciabarba.com/islasterritorio/vinex-una-planificacion-exitosa-de-la-residencia/>
- **García-Huidobro, Fernando, et al.**, 2008, *¡El tiempo construye!*, Editorial Gustavo Gili, Barcelona.
- **García, Toni y Somoza, Yolanda**, 2009, *Ámsterdam. La transformación de Bijlmermeer*, Edicions espontàneas, sc, A Coruña.
- **Gehl, Jan**, 2006, *La humanización del espacio urbano*, Editorial Reverté, Barcelona.
- **Habermas, Jürgen**, 1986, *Historia y crítica de la opinión pública. La transformación estructural de la vida pública*, Ed. Gustavo Gili, México y Barcelona.
- **Koolhaas, Rem y Mau, Bruce**, 1998, *SMLXL*, The Monacelli Press, Nueva York
- **Lee, José**, 2007, *Los conjuntos urbanos multifuncionales*, Casa del Tiempo vol. IX, época III, No. 98, México
- **Lina, Pedro y Velasco, Ana**, 2003, *Las unidades habitacionales y la vivienda en la ciudad de Morelia: apropiación de los espacios abiertos*, Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Vol. VII, núm. 146(120), Universidad de Barcelona, Barcelona.
- **Lomas Maldonado Ma. Guadalupe**, 1985, Tesis de Licenciatura para obtener el grado de arquitecto, *Fallas de la Construcción y vicios ocultos en viviendas de interés social. El caso de la unidad habitacional Lomas de Plateros Mixcoac 1ra etapa*. UNAM.
- **Mallach, Allan**, 2006, *Designing Affordable Housing*, Shelterforce Magazine No. 145, National Housing Institute, Nueva Jersey
- **Olsson, Lea y Loerakker, Jan**, 2012, *Revisión de Amsterdam Bijlmermeer*, Failed Architecture, Amsterdam
- **Palma Galván, Fernando**; 2007, *La participación social en la planeación del desarrollo urbano. Caso Nezahualcóyotl, Estado de México*; Ed. Miguel Ángel Porrúa, México.
- **Palma Galván, Fernando**; Tesis de doctorado, *La vivienda de interés social y su incidencia en la movilidad social y espacial*; UNAM.
- **Rivera Garza, Cristina**; 2011, *La Castañeda, Narrativas dolientes desde el manicomio general. México, 1910-1930*. Maxi Tusquets Editores; México.



- **Sánchez Corral, Javier**; 2008, *La vivienda "social" en México*; Sistema Nacional de Creadores de Arte Emisión, México.
- **Sánchez-González, Diego; Domínguez-Moreno, Luis Ángel**; 2010; *Identidad y espacio público. Ampliando ámbitos y prácticas / Identity and public space. Expanding areas and practices*. Editorial Gedisa. Barcelona.
- **Sánchez, Javier**, 2012, *La vivienda social en México*, JSa, México.
- **Sánchez Rueda, Guillermo**, 2009, *Origen y desarrollo de la supermanzana y del multifamiliar en la Ciudad de México*, *Ciudades: Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid*, No.12, España.
- **Sandercock, Leonie**, 1998, *Making the Invisible Visible: A Multicultural Planning History*, University of California Press, Ltd. Londres.
- **Sherwood, Roger**; 1978, *Modern Housing Prototypes*; Harvard, Massachusetts.
- **Sills, Aaron**, 2008, *Community renewal – Housing New Zealand, Corporation, Urban Design Case Studies*, Ministry for the Environment, Nueva Zelanda.
- **Stouten, Paul**, 2011, *Changing Contexts in Urban Regeneration*, Atlantis Magazine vol. 22, No. 1, Polis, Delft.
- **Tachieva, Galina**, 2010, *Sprawl Repair Manual*, Island Press, Washington D.C.
- **Tosics, Ivan**, 2005, *Large Housing Estates in the West and in the East*, Restate, Liubliana
- **Tovar y de Teresa, Rafael**; 2014; *El último brindis de Don Porfirio. 1910: Los festejos del centenario*; Ed. Punto de lectura, México.
- **Tugas, Nicolas, et al.** 2010, *PREVI Lima, y la experiencia del tiempo*, RIURB: Revista Iberoamericana de Urbanismo No.3, Barcelona
- **Valdearcos, Enrique**, 2007, *Arquitectura y urbanismo en los ss. XIX y XX*, Clio 33, España
- Flores Peña, Sergio (coord.), Memoria del Congreso Nacional de Vivienda 2013, 12, 13 y 14 de marzo, Eje temático 10, Espacio público y servicios urbanos (versión electrónica). Universidad nacional Autónoma de México, Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad. Agosto 2014.  
[http://www.puec.unam.mx/10\\_eje%2010\\_espacio\\_publico\\_servicios\\_urbanos.pdf](http://www.puec.unam.mx/10_eje%2010_espacio_publico_servicios_urbanos.pdf)
- Instituto Nacional de Estadística y geografía (INEGI) (2014), *Prontuario de información geográfica delegacional de los Estados Unidos mexicanos, Álvaro Obregón, Distrito Federal* (versión digital). Agosto 2014.  
<http://gaia.inegi.org.mx/>
- Instituto Nacional de Estadística y geografía (INEGI) (2014), *Varios mapas digitales de estudio a escala macro* (versión electrónica), Agosto 2014.  
<http://gaia.inegi.org.mx/mdm6/>
- Instituto Nacional de Estadística y geografía (INEGI) (2014), *Varios mapas digitales de zona de estudio* (versión electrónica), agosto 2014.  
<http://gaia.inegi.org.mx/mdm6/>
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda (INFONAVIT) (2014), *Calidad de vida- espacio que rodea la casa*. Agosto 2014.  
[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el+instituto/calidad\\_de\\_vida/el\\_espacio\\_que\\_rodea\\_la\\_casa](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el+instituto/calidad_de_vida/el_espacio_que_rodea_la_casa)
- Procuraduría Social (PROSOC) del DF (2014), *Ley en Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal* (versión electrónica), Agosto 2014. <http://www.prosoc.df.gob.mx/>
- Procuraduría Social (PROSOC) del DF (2014), *Ley de Cultura Cívica del Distrito Federal* (versión electrónica), Agosto 2014. <http://www.prosoc.df.gob.mx/>
- Procuraduría Social (PROSOC) del DF (2014), *Lineamientos y Mecanismos de Operación del Programa "OLLIN CALLAN" para unidades habitacionales de interés social* (versión electrónica), Agosto 2014. <http://www.prosoc.df.gob.mx/>
- Teorema Ambiental, revista técnico ambiental, sección Desarrollo Urbano (2004, oct 01), *El espacio público de la ciudad de México, ¿Por qué es importante recuperarlo?* Agosto 2014.  
<http://www.teorema.com.mx/desarrollourbano/el-espacio-publico-de-la-ciudad-de-mexico-%C2%BFpor-que-es-importante-recuperarlo/>
- Topelson de Grinberg, Sara (2013), *Estado actual de la vivienda en México 2013* (versión electrónica). Centro de Investigación y documentación de la Casa, A.C. (CIDOC). Agosto del 2014.  
[http://www.cidoc.com.mx/estudiospdf/2013/EAVM\\_2013.pdf](http://www.cidoc.com.mx/estudiospdf/2013/EAVM_2013.pdf)

## CIBEROGRAFÍA

- Barragán Villareal, Juan Ignacio (2009), *100 años de vivienda en México: historia de la vivienda en una óptica económica y social* (versión electrónica). Agosto 2014. [http://biblioteca.universia.net/html\\_bura/ficha/params/title/100-i-cien-años-vivienda-mexico-historia-vivienda-optica-economica/id/38916100.html](http://biblioteca.universia.net/html_bura/ficha/params/title/100-i-cien-años-vivienda-mexico-historia-vivienda-optica-economica/id/38916100.html)
- Falk, Nicholas, *Key Elements of Smarter Growth*, Urbed, Reino Unido. (versión electrónica), Octubre 2014  
[http://www.rtpi.org.uk/media/1040318/nicholas\\_falk\\_presentation.pdf](http://www.rtpi.org.uk/media/1040318/nicholas_falk_presentation.pdf)

- Topelson de Grinberg, Sara (2004), El estado de la vivienda en México-2004 (versión electrónica). Centro de Investigación y documentación de la Casa, A.C. (CIDOC). Agosto del 2014.  
[http://www.cidoc.com.mx/estudiospdf/2013/EAVM\\_2013.pdf](http://www.cidoc.com.mx/estudiospdf/2013/EAVM_2013.pdf)
- Transparencia Medio Ambiente D.F. (2014), ¿Cuáles son los principales problemas sobre espacio público y áreas verdes en la Ciudad de México?(versión electrónica). Agosto 2014.  
[http://www.transparenciamedioambiente.df.gob.mx/index.php?option=com\\_content&view=article&id=134%3Acuales-son-los-principales-problemas-sobre-espacio-publico-y-areas-verdes-en-la-ciudad-de-mexico&catid=53%3Ahabitabilidad&Itemid=431](http://www.transparenciamedioambiente.df.gob.mx/index.php?option=com_content&view=article&id=134%3Acuales-son-los-principales-problemas-sobre-espacio-publico-y-areas-verdes-en-la-ciudad-de-mexico&catid=53%3Ahabitabilidad&Itemid=431)
- Sistema de Información del Desarrollo Social (SIDESO) (2014), información estadística poblacional de la Del. Álvaro Obregón (versión electrónica), Agosto 2014. <http://www.sideso.df.gob.mx/index.php?id=35>
- Sistema de Información geográfica (SIG) (2014), planos de apoyo a macroescala y zona de estudio (versión electrónica). Agosto 2014.  
<http://sig.ruv.org.mx/>
- Skyscrapercity (2014), ejemplos análogos de concentraciones urbanas importantes en complejos habitacionales, Agosto 2014.  
<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=542259&page=96>
- ViaDF (2014), rutas de transporte público de Lomas de Plateros (versión electrónica), Agosto 2014. <http://www.viadf.com.mx/directorio/Rtp/Ruta-124>

#### PLANES CONSULTADOS:

- Programa General de Desarrollo Urbano Ciudad de México a 10 años, documento no oficial, borrador para consulta pública en 2013, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) Distrito Federal.
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón 2011, documento, plano y plano por colonias (versión electrónica). Agosto 2014.  
<http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/programas-de-desarrollo/programas-delegacionales>

## *Anexos.\**

- Fotografías de época.
- Imágenes 3D, Unidad Habitacional Lomas de Plateros 2014.
- PROSOC y normatividad auxiliar detallada.
- Fichas de lotificación y uso de suelo de cada edificio de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros.
- Formato de encuestas.
- Tabla de cuantificación detallada de departamentos de la Unidad Habitacional Lomas de Plateros.

*\*Estos documentos se presentan en formato digital en el disco adjunto al presente estudio.*

Participación ciudadana. Alternativa para restaurar y mejorar las condiciones de los espacios abiertos de las unidades habitacionales con la intervención de los condóminos.  
Caso: Unidad Habitacional Lomas de Plateros, México, D.F.

Participación ciudadana. Alternativa para restaurar y mejorar las condiciones de los espacios abiertos de las unidades habitacionales con la intervención de los condóminos.  
Caso: Unidad Habitacional Lomas de Plateros, México, D.F.



Participación ciudadana. Alternativa para restaurar y mejorar las condiciones de los espacios abiertos de las unidades habitacionales con la intervención de los condóminos.  
Caso: Unidad Habitacional Lomas de Plateros, México, D.F.