



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
TALLER FEDERICO MARISCAL Y PIÑA

**PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE UNIDADES
HABITACIONALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO.**

DOCUMENTO FINAL QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
ARQUITECTA PRESENTA:

MARA ACOSTA MEZA

ASESORES:

MTRA EN ARQ. ADA AVENDAÑO ENCISO

MTRA EN ARQ. MARIANA A. BORJA RODRÍGUEZ

ARQ. ENRIQUE GÁNDARA CABADA

Ciudad universitaria, CDMX Mayo 2023



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.

INDICE

Agradecimientos	
I Introducción	3
II Laboratorio de vivienda	4
III Marco histórico	5
Infonavit a través del tiempo	9
IV Problemática	10
V Desarrollo de actividades durante el servicio social	13
VI Caso de estudio Unidad habitacional “Multifamiliar Tlalpan”	31
VII Conclusiones	61
VIII Bibliografía	62

AGRADECIMIENTOS



A mis padres, a mi familia

A cada persona que durante toda mi vida a aportado su experiencia, sabiduría y conocimiento , a cada uno de ustedes agradezco su paciencia, su comprensión y sus consejos, espero honrar a cada uno de ellos por toda mi vida.

A mis profesores, tutores y guías académicos, por sus enseñanzas y consejos

INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene el trabajo generado durante el tiempo destinado al servicio social realizado en el programa de “MEJORAMIENTO EN UNIDADES HABITACIONALES EN LA CIUDAD DE MÉXICO” registrado por el Laboratorio de vivienda de la UNAM, que trabajó en convenio de colaboración con INFONAVIT en el Diagnóstico del espacio común en 400 Unidades Habitacionales, donde realice el trabajo de becario, el cual se realizo en la sede de la unidad de posgrado de la presente facultad.

Este trabajo no hubiera sido posible sin la colaboración del equipo completo del Laboratorio de vivienda y de sus responsables, Dr. Arq. Ernesto Alva Martinez, Arq. Alejandro Suarez Pareyon y la Mtra. Mariana A. Borja Rodriguez así como todo el personal que colaboró durante el periodo de septiembre del 2015 a Mayo del 2015.



Laboratorio de Vivienda

En su página oficial se encuentra la siguiente información:

“El Laboratorio de Vivienda de la Facultad de Arquitectura de la UNAM tiene su origen en el Campo de Conocimiento Arquitectura, Ciudad y Territorio (antes Análisis, Teoría e Historia) del Programa de Maestría y Doctorado en Arquitectura, en la propuesta académica de esa opción de estudios de Posgrado se da especial atención al desarrollo de proyectos de investigación y de investigación aplicada.

Desde 2004 se buscó la posibilidad de vincular el trabajo académico con demandas específicas de estudios y proyectos solicitados por distintas entidades gubernamentales, así como instituciones y grupos de la sociedad civil. Con la experiencia adquirida durante una década en la realización de seis estudios y proyectos, a partir de 2014 el Laboratorio FA-Vivienda inicia sus actividades con el estudio de Diagnóstico del espacio de uso común en Unidades Habitacionales a solicitud del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). También durante ese mismo año en FA-Vivienda se realizó el estudio de Diagnóstico Urbano y Habitacional de La Merced, colaborando con el Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad PUEC en convenio con la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Distrito Federal.

El Laboratorio FA-Vivienda está integrado básicamente por profesores y alumnos del Campo de Conocimiento Análisis, Teoría e Historia del Programa de Posgrado en Arquitectura y en función de los estudios y proyectos realizados incorpora en sus grupos de trabajo alumnos de las licenciaturas de Arquitectura, Urbanismo y Arquitectura del Paisaje, de la Especialidad en Vivienda; además de profesores y alumnos de otras disciplinas universitarias.

Las relaciones entre el Laboratorio FA-Vivienda de la UNAM y las instituciones solicitantes se formalizan mediante Convenios Específicos de Colaboración, a través de la Coordinación de Vinculación de la Facultad de Arquitectura.”



Texto e imágenes de laboratorio de vivienda (2023), Presentación LabUNAM enlace de los laboratorios nacionales, certificados y unidades de apoyo de la UNAM



**Marco Histórico
de las unidades habitacionales en la ciudad de México.**

MARCO HISTÓRICO

El tipo de edificación multifamiliar en las principales ciudades del país tiene sus primeras apariciones en la época de Porfirio Díaz, donde las revueltas sociales y los cambios en la economía fueron factores que intensificaron aun más la demanda de vivienda.

Esta nueva forma de hacer viviendas fue muy bien aceptada tanto para los propietarios de estos lugares como para quienes los rentaban ya que les daban la posibilidad de socializar de una nueva manera, una convivencia multifamiliar así como la ubicación de estas edificaciones que casi siempre se encuentra muy cerca de las zonas céntricas.

A estos numerosos cambios hay que sumarle los nuevos procesos constructivos y los nuevos materiales que salen al mercado. Estos ayudan a realizar grandes cambios en las propuestas arquitectónicas, los muros más esbeltos y de gran altura son un gran acierto para poder ofrecer nuevas propuestas. La planta libre propuesta por Le Corbusier da un nuevo rumbo a la disposición espacial de los apartamentos.

Para finales de los años 30's el uso del elevador ya era muy común en los edificios de varios niveles en algunas partes del mundo. Los nuevos sistemas de instalaciones hidráulicas y sanitarias permitieron a sus habitantes tener más confort dentro de sus hogares.

Más tarde la especulación de predios urbanos generó mayor densificación en las ciudades haciendo que las viviendas disminuyeran sus dimensiones.

La nueva propuesta se trataba de edificios más alargados por lo que el patio porfiriano se volvió algo obsoleto, ahora la comunicación entre departamentos se daba por escaleras, la iluminación se daba por pozos de luz.

La nueva organización se daba ahora por comercios en la primera planta que suministraban de los artículos básicos a los usuarios de estos edificios.

El uso del auto en esta época no es tan común por lo que no existe un espacio propio para su resguardo, siendo la calle el espacio ubicarlos.

Al pasar del tiempo su uso se fue haciendo más común, dejando que proporcionar un área para su resguardo, eliminando así las áreas de comercio y dejando en la primera planta casi en todos estos edificios, ahora los estacionamientos ya eran parte primordial.

Para los años 50's hubo una baja en la inversión de la iniciativa privada en la vivienda de arrendamiento, por lo que las instituciones públicas se vieron en la necesidad de ofrecer más opciones de adquisición de bienes inmuebles para los trabajadores tanto de la iniciativa privada como del sector público.

MARCO HISTÓRICO

Una de las primeras acciones para impulsar la adquisición de viviendas por parte del estado Mexicano fue la reforma al artículo 123 de la constitución que se encuentra vigente, en ella se compromete a dotar a los trabajadores de viviendas dignas. En el año de 1925 se crea la dirección de pensiones civiles (para 1959 cambia a Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los trabajadores del Estado.) el cual debía de ofrecer a los trabajadores entre otras cosas vivienda. También fue creado el Banco Nacional Hipotecario urbano y de Obra Publica que para 1965 se transforma en Banobras.

Debido a la preocupación del gremio de arquitectos por ofrecer vivienda digna a los trabajadores se convoca a un concurso de vivienda.

En este resulta ganador el proyecto de los arquitectos Juan Legarreta Y Justino Fernández con la casa obrera mínima.

A partir de 1963 por parte del gobierno se dieron facilidades para la construcción de viviendas de interés social para los trabajadores de bajos recursos, así, el gobierno actuado como intermediario en la adquisición de vivienda para los que cuentan con menos recursos.

Uno de los principales factores que determinan la calidad de vida son el numero de viviendas.

Para 1965, con la creación del Fondo de operación y descuento bancario a la vivienda los creadores inmobiliarios centran su trabajo en el sector menos privilegiado de la sociedad, por lo que la compra de grandes predios para construcción de zonas de vivienda en las periferias de la ciudad se hace cada ves mas frecuente, el apoyo del gobierno se ve reflejado en la urbanización de estas zonas, la construcción de vías de comunicación para la accesibilidad de estas nuevas urbes.

El gobierno es el eje rector para la creación de instituciones como INFONAVIT Y FOVISSTE mas adelante la creación de fondos como Fovimi para el sector militar. La política habitacional queda marcada con la entrada del neoliberalismo en los años 80.

Con la aplicación del neoliberalismo en distintos rubros de las instituciones publicas las responsabilidades de estas hacia la sociedad son trasferidas a organizaciones privadas que se encargan a partir de este momento del abastecimiento de vivienda a las grandes ciudades.

Es importante que el gobierno reagrupe las responsabilidades que como tal tiene para abastecer a su sociedad de vivienda digna ya que al ofrecer vivienda lejos de las zonas centrales urbanas los grupos menos favorecidos no pueden disfrutar y hacer uso de los servicios que ser requieren para llevar una vida digna y plena a la que se tiene derecho.

MARCO HISTÓRICO

CONCLUSIÓN

A lo largo de la historia no solo en nuestras principales ciudades, si no en todo el mundo el tema de la vivienda ha sido un parteaguas importante para los gobiernos, y la forma de hacer nueva-ciudad ya que con los diferentes avances en la economía mundial, los cambios en la formar de trabajo así las nuevas costumbres en la forma de vida, las ciudades y sus viviendas son eje rector para el correcto funcionamiento de las mismas.

La unidades habitacionales han sido un motor importante en la manera generar estos cambios, ya que su forma de integrarse entre si y la manera en que obliga al usuario hacer nuevas formar de convivencia con sus entorno próximo genera nuevas costumbres y nuevas necesidades, comerciales, culturales y económicas.

Es necesario que los organismos gubernamentales responsables de la vivienda continúen al frente tanto de la organización, la construcción y el financiamiento de esos complejos habitaciones ya que sin su intervención difícilmente se podrá tener resultados tan favorecedores en beneficio de usuarios las unidades habitaciones. Ya que es importante la intervención tanto dentro de los complejos como en su entorno próximo y su infraestructura.

La intervención en estos complejos debe considerar tanto el conjunto habitacional, su entorno inmediato y la infraestructura.

Es indispensable que las principales órganos gubernamentales no abandonen a las instituciones que hasta ahora han sido creadas para continuar generando una ciudad mas incluyente con todos los sectores de la población, así como brindar la posibilidad de obtener una mejor calidad de vida a los niveles mas relegados de estas sociedades.

En cuanto a la participación de la construcción de unidades habitaciones por parte del sector inmobiliario los servicios que puedan ofrecer a sus usuarios no pueden compararse con el sector publico ya que carecen de alcances en áreas de transporte y comunicaciones, servicios públicos y áreas educativas y recreativas.

INFONAVIT A TRAVÉS DE DEL TIEMPO

1972 Se funda el instituto del fondo nacional de vivienda para los trabajadores y se promulga la ley del Infonavit que establece el derecho a la vivienda para los trabajadores.

1981 El Infonavit y la UNAM firman un convenio para llevar a cabo investigaciones en materia de desarrollo urbano, vivienda y construcción.

1985 De las 76 245 viviendas construidas por el Infonavit en el distrito federal se reportan daños menores en casas y edificios y solo cuatro viviendas con daños graves.

1977 La presencia del Infonavit se encuentra en prácticamente en toda la republica.

1982 El Infonavit celebra su primera década en la cual se otorgaron 302 410 viviendas.

1987 El Infonavit comienza a dotar a sus UH de equipamiento escolar y recreativo y si lo requieren por su magnitud de centros de salud, guarderías y centros sociales.

1989 En este año en el estado de Nuevo León se entrega la primera vivienda para personas con discapacidad

1990 Puesta en marcha de la preasignación, esto con el fin de agilizar la entrega de viviendas terminadas

1992 Se imparte el primer curso de atención al publico, con el propósito de que las diferentes áreas de informar y orientar al publico brinden un mejor servicio.

1996 Se reforma la ley del Infonavit para establecer la suspensión del descuento del uno por ciento para el mantenimiento de las unidades habitacionales

1999 Con el fin de asegurar el patrimonio de los trabajadores acreditados, todas las viviendas financiadas con un crédito del instituto, cuentan con un seguro de riesgo por daños naturales

2000 Se convoca al primer concurso para desarrolladores inmobiliarios "la casa Infonavit 2000" para estimular a creadores de vivienda, Conjunto Santa Teresa gana, realizado por desarrolladora Metropolitana

2002 por primera vez se otorgan subsidios por parte de gobiernos federal, estatal y municipal a trabajadores derechohabientes con menores ingresos

2004 Mas de 90 mil familias adquieren una vivienda económica, se dan incentivos a desarrolladores que garantizan la calidad de sus viviendas con un seguro a favor de los compradores. Mas de 80 mil viviendas cuentan con esta póliza

2009 México es victima de una epidemia de influenza A (H1N1) por lo que se ve mermada la adquisición de viviendas y se acentúa la crisis económica en nuestro país

2010 se instrumenta el programa Infonavit para todos, que otorga créditos a personas del servicio domestico y empleados de los organismos públicos descentralizados y municipios del país

2012 Financiado por el Infonavit con problemas sociales y físicos.

Se otorgaron 399 016 hipotecas verdes las cuales representaron el 69% del total de todos los créditos formalizados. Las hipotecas verdes según Enervalia producen ahorros para el gasto familiar en consumo del gasto de agua, gas y electricidad.

2012 se crea el programa Renueva tu hogar diseñado como una alternativa para remodelar, pintar, cambiar pisos y muebles de baño y cocina. 95 conjuntos habitacionales fueron certificados con mejor en su alrededor que mejoran la vida del trabajador e impactan en lo económico, social y ambiental. Se rehabilitaron 64 conjuntos como parte del proyecto mis vecinos y mi comunidad. Para rehabilitar conjuntos habitacionales

2014 Se impulsan programas en unidades habitacionales como Pintemos México, Rehabilitación de barrios, Recompensa Digital y Lee con Infonavit, encargados de contribuir con el mantenimiento de las unidades, la regeneración urbana y la reconstrucción del tejido social.

2014 Como parte de proyecto para conservar e incrementar el valor patrimonial de las viviendas de los trabajadores se llevaron acabo las siguientes acciones:

A partir de este año las viviendas nuevas cuentan con cobertura por daño estructural y filtración de agua. Se impulsa el programa hipoteca verde mediante el cual los acreditados cuentan con un monto adicional sobre su crédito para la instalación de ecotecnologías.

2016 Al cierre de diciembre del 2016 se otorgaron 350 mil créditos bajo el esquema de hipoteca verde, lo cual refleja el compromiso, del instituto con la calidad de vida de los acreditados, el cuidado de los recursos naturales y el respeto al medio ambiente.

2017 Se lanzo un programa Infonavit tu propia obra (antes manos a la obra) que permite a los derechohabientes construir una vivienda en cualquier tipo de propiedad (ejidal, comunal, solar urbano etc.) es un programa de crédito no hipotecario fondeado por una entidad financiera con subsidio federal otorgado por la Conavi y con apoyo de los gobiernos locales.

1972- 1977- 1982- 1981- 1985- 1987- 1989- 1990- 1992- 1996- 1999- 2000- 2002- 2004- 2009- 2010- 2012- 2014- 2016- 2017- Presente



Problemática

PROBLEMÁTICA

Esta nueva forma de hacer vivienda incrementó la construcción de unidades habitacionales de manera drástica, haciendo así que en algún momento ya se encontraran a lo largo de prácticamente toda la ciudad de México.

Durante los primeros años todas las unidades funcionaron de manera adecuada, pero al paso del tiempo tanto el poco o nulo mantenimiento por parte los usuarios, así como la falta de apoyo por parte de las autoridades gubernamentales como institucionales así como el deterioro por el pasar del tiempo incremento el deterioro tanto de viviendas como de áreas publicas y comunes.



Imagen 1 Unidad fuentes de zaragoza, imagen propia

Es importante mencionar que todas las instituciones que se encargaron de la construcción de las unidades no cuentan con un programa de mantenimiento a estas, por lo que el deterioro que han sufrido con el paso de los años se ha ido evidenciando cada vez mas rápido.



Imagen 2 Vecinos de la Unidad Infonavit Iztacalco aseguran que los edificios en los que viven tienen daños estructurales archivo La Jornada. Foto Yazmín Ortega Cortés

PROBLEMÁTICA

CONCLUSIÓN

A pesar de solucionar de una manera favorable el tema de la vivienda plurifamiliar en las grandes ciudades aun hay factores importantes que no han sido solucionados satisfactoriamente, cada uno de los sectores involucrados en la realización de estos juega un papel fundamental y sin la participación de cada uno de ellos no se podría abastecer de vivienda a todas las grandes urbes.

Es importante que cada uno de los involucrados se mantenga al tanto de cada una de estas unidades habitacionales, tanto instituciones publicas como privadas, gobierno y sobre todo usuarios, ya que se trata de un proceso no solo de mantenimiento en áreas de vivienda si no también a áreas comunes y equipamiento, rubros que son de vital importancia para el buen funcionamiento de las UH, si no existiera alguna de ellas no podrían funcionar de manera adecuada.

Por otra parte, como sociedad no contamos con una buena cultura del mantenimiento, por lo que el deterioro en nuestro entorno próximo es evidente, a esto se suman factores importantes como el cambio en el uso de las viviendas, los nuevos requerimientos que como sociedad vamos cambiando para poder llevar una vida mas confortable, las nuevas llevar la cotidianidad del día a día, cambios en la forma de vida y el cambio de población.





Desarrollo de actividades durante en el programa “ Mejoramiento de unidades habitacionales de la ciudad de México”

DESARROLLO DE ACTIVIDADES DURANTE EL SERVICIO

El programa “ Mejoramiento de unidades habitacionales de la ciudad de México, el cual llevé a cabo en el Laboratorio de Vivienda, mismo que mencioné al principio del documento (Ver página 3) se divide en 5 fases principales de trabajo las cuales están dirigidas por académicos y egresados de las universidad

Fases de trabajo

Organización del trabajo de campo y análisis urbano en el sistema de información geográfica.

Levantamiento de la información socio espacial en cada una de las unidades habitacionales.

Integración del trabajo de Gabinete y campo para el trabajo socio espacial.

Construcción de sistema de información Geográfica SIG

Análisis para evaluar cada una de las Unidades Habitacionales.

DESARROLLO DE ACTIVIDADES DURANTE EL SERVICIO

Construcción de un formato de salida

Localización de la unidad habitacional en el plano urbano de la CDMX.

Ficha de técnica para cada unidad habitacional

Ficha demográfica para cada unidad habitacional

9 laminas con información detallada de cada unidad habitacional.

Reporte fotográfico.

Ficha Técnica

Ficha Sociodemográfica



Gráficos 2 compendio de entregables para Infonavit, archivo Fa vivienda

DESARROLLO DE ACTIVIDADES DURANTE EL SERVICIO

Las unidades que se visitaron durante el servicio social son la siguientes:

- Alelí
- Gitana
- Fuentes de Zaragoza
- Peñón del Márquez 50
- Canal Nacional 240
- Peñón del Márquez
- Cabeza de Juárez I
- Cabeza de Juárez II
- Cabeza de Juárez III
- Multifamiliar Tlalpan
- Lomas de Plateros
- Tlatelolco Oriente III
- Tlatelolco Oriente IV

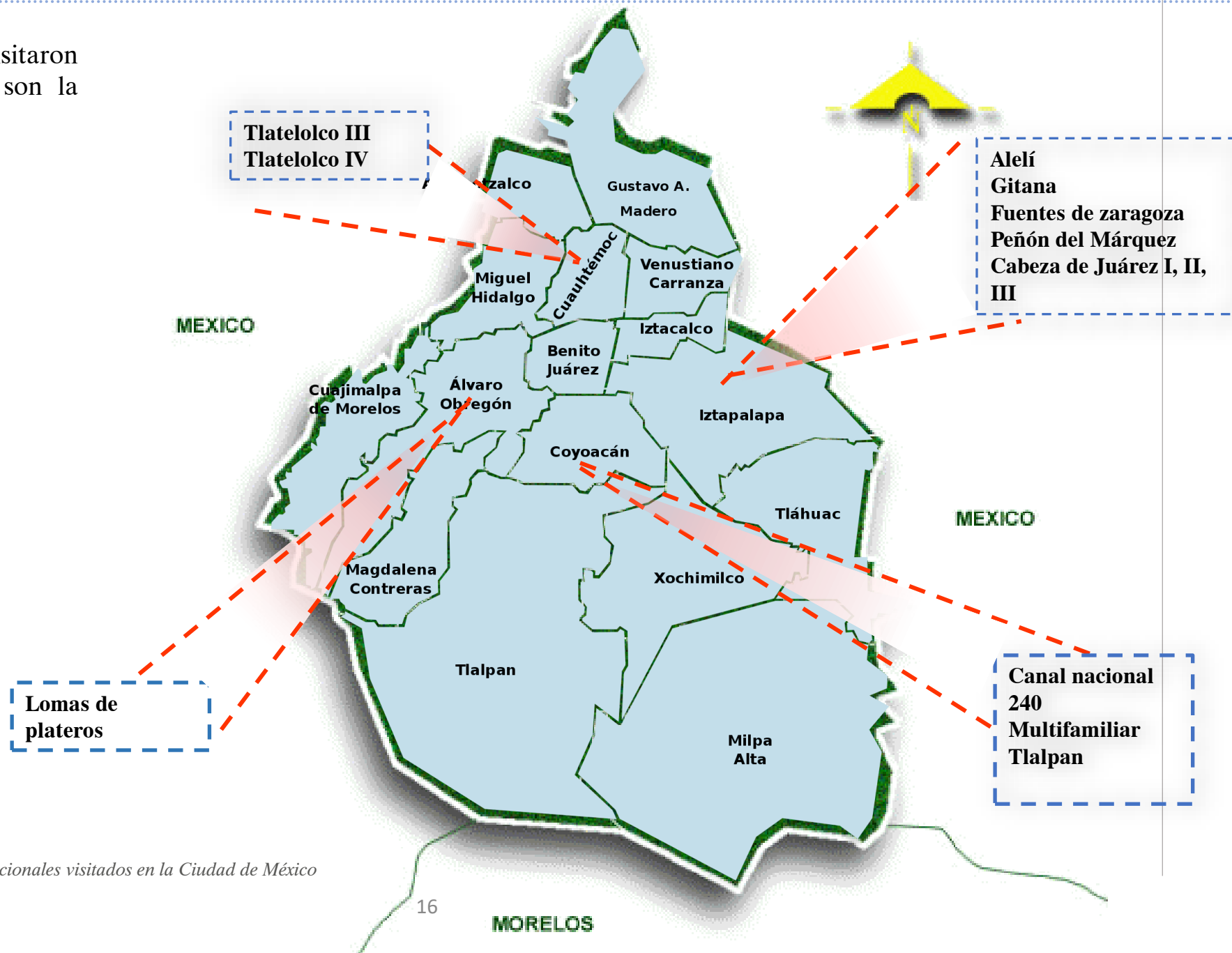


Grafico 3 ubicación de Conjuntos habitacionales visitados en la Ciudad de México

DESARROLLO DE ACTIVIDADES DURANTE EL SERVICIO

El programa de Mejoramiento de unidades habitacionales de la ciudad de México se llevó a cabo en el Laboratorio de Vivienda, mismo que se encuentra en la unidad de posgrado de arquitectura, se enfoca en varias áreas de trabajo para desarrollar mejoras en las unidades habitacionales, desde la investigación hasta las propuestas de mejora, pasando por un estudio de campo.

Este programa aporta grandes conocimientos a todos los que forman parte de el, ya que acerca a sus participantes a las comunidades



Imagen 3, reunión de trabajo en el laboratorio de vivienda, archivo Fa Vivienda



Imagen 4, estudiantes de servicio social y responsables de grupos, archivo Fa Vivienda

DESARROLLO DE ACTIVIDADES DURANTE EL SERVICIO

Es necesaria la creación de grupos o áreas institucionales que puedan dar diagnóstico y solución a las anteriores problemáticas por lo que el laboratorio de vivienda de la facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México se ha encargado por algún tiempo de esta noble labor.

Esta se encuentra organizada en tres etapas principales, que trabajan en conjunto con las comunidades de las unidades habitacionales que se encuentran en la ciudad de México.

Se emplea una metodología de trabajo en la que cada miembro de cada grupo cumple una labor estratégica e imprescindible para que el resultado pueda ser satisfactorio.

Por una parte se encuentran los responsables del Laboratorio de vivienda que se encargan de coordinar y revisar cada una de las etapas del mejoramiento de las distintas unidades habitacionales.

La siguiente etapa esta integrada por los coordinadores de las distintas áreas como son diseño y diagnóstico



Imagen 5, trabajo en el laboratorio de vivienda, archivo Fa Vivienda



Imagen 6, estudiantes de servicio social y responsables de grupos, archivo Fa Vivienda

DESARROLLO DE ACTIVIDADES DURANTE EL SERVICIO

Para finalizar con los equipos que brindan servicio a las distintas áreas que se conforman de un responsable y un equipo de becarios.

La labor de los becarios que es realizada por todos aquellos que hemos realizado nuestro servicio social aquí se enfoca en la visita a las distintas unidades habitacionales para realizar el diagnóstico y el reporte fotográfico en sitio, también una evaluación del deterioro del sitio basado en la opinión y experiencia de los colonos.



Imagen 7, reunión de trabajo en el laboratorio de vivienda, archivo Fa Vivienda

POTENCIAL DE APLICACIÓN

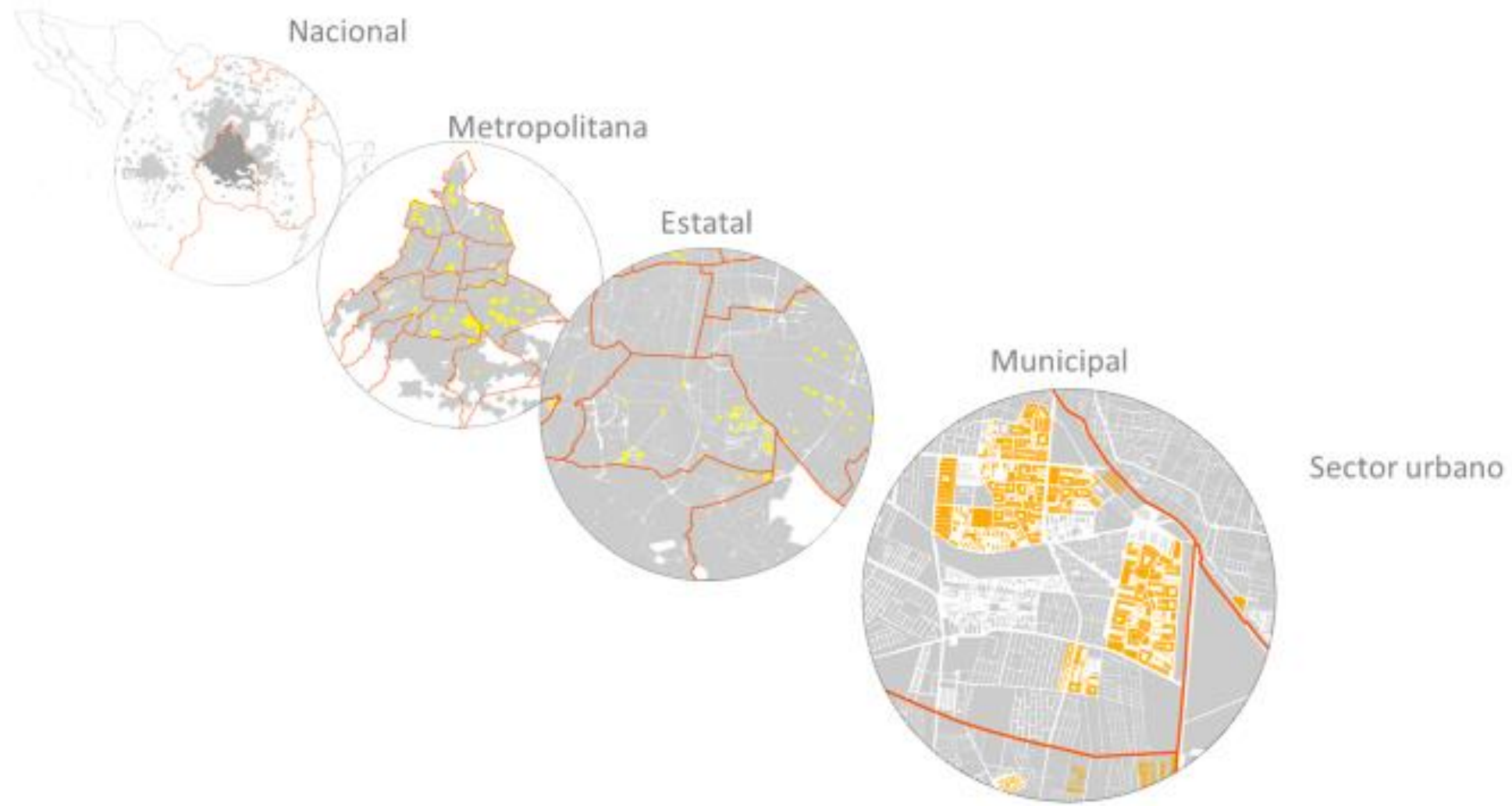


Grafico 4 aplicación exponencial de la metodología de trabajo, Archivo Fa vivienda

PROCESO PARA EL DIAGNÓSTICO DE CADA UNIDAD EN EL LABORATORIO DE VIVIENDA

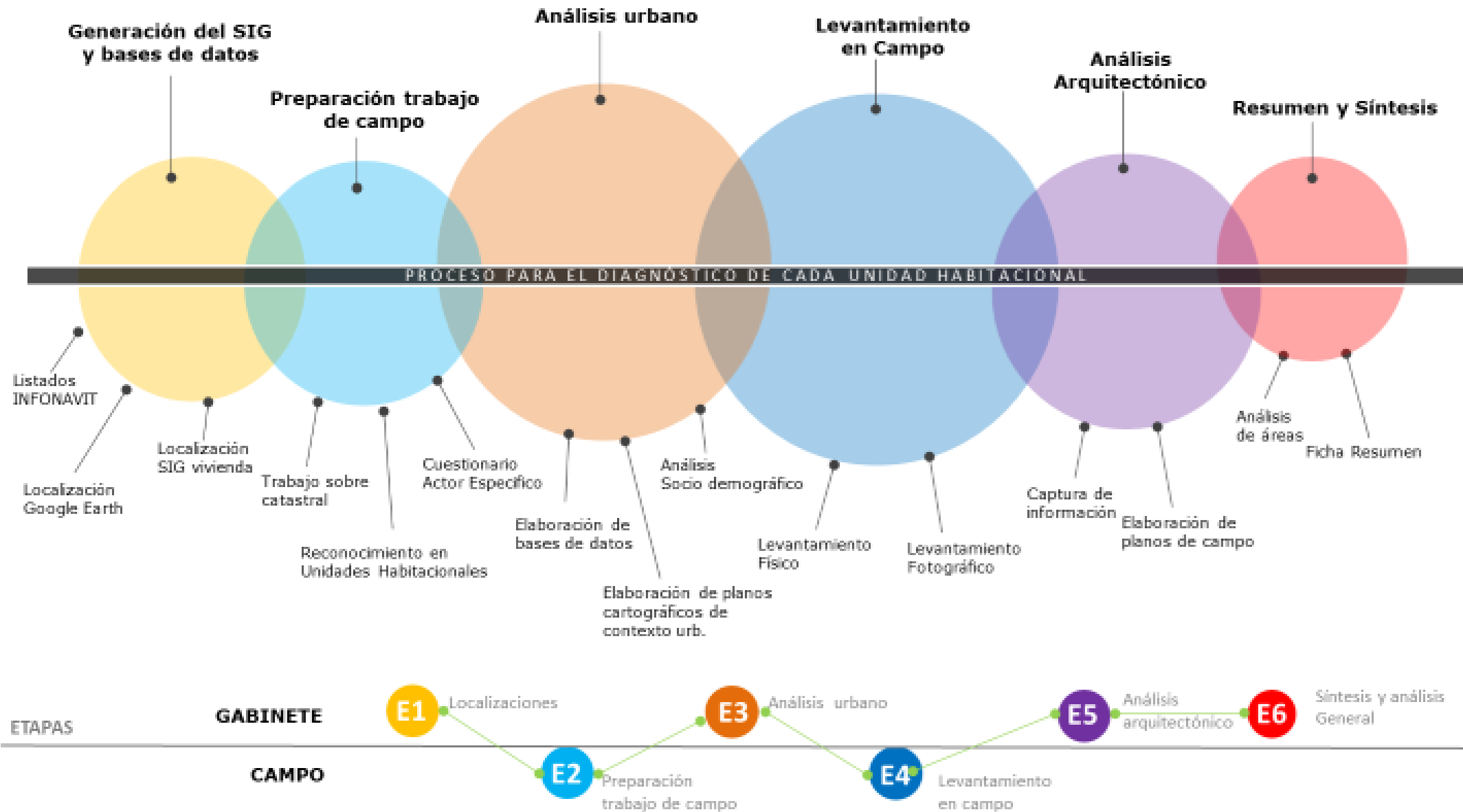


Gráfico 5, proceso de investigación de cada una de las UH, Archivo Fa Vivienda.

Desarrollo de actividades durante en el programa “Mejoramiento de unidades habitacionales de la ciudad de México”

Durante el proceso de servicio se desarrolló el siguiente programa de trabajo

En campo se trabajaron las siguientes actividades

- **Diagnostico de los espacios públicos de las Unidades habitacionales**

- **Registro fotográfico**

Mientras que en gabinete se realizaron las siguientes actividades

- **Elaboración de laminas de presentación de situación actual de las unidades habitacionales**

- **Elaboración de reportes fotográficos**



Grafico 6 portada de reporte fotográfico, Archivo Fa vivienda



Imagen 8 Unidad habitacional Canal Nacional, imagen propia



Grafico 7 ejemplo de plano para diagnostico de conjunto habitacional, Archivo Fa vivienda

Desarrollo de actividades durante en el programa “ Mejoramiento de unidades habitacionales de la ciudad de México”

Actividades de campo

▪ Diagnostico de los espacios públicos de las Unidades habitacionales

Durante la visita a cada una de las unidades habitacionales se hace una inspección visual por todas las áreas comunes, en estos recorridos se diagnostica cuales son las distintas anomalías que se encuentran en estas. Como por ejemplo tiraderos clandestinos de basura, espacios subutilizados por algunos de los vecinos, lugares donde es mas prolifera la acumulación de agua (encharcamientos), espacios donde hay algún tipo de actividades delictivas (robo), fallas en la iluminación publica, fachadas mal pintadas, con pintura deteriorada o con graffitis.



Imagen 9 Unidad habitacional Alelí, imagen propia



Imagen 10 Unidad habitacional Cabeza de Juárez, imagen propia

En los espacios sub ocupados, se especifica si se colocaron rejas para confinar algún área verde o un cajón de estacionamiento, si alguno de los vecinos ha construido en alguno de los espacios de áreas comunes

Todo esto es registrado en un plano catastral que es proporcionado por el laboratorio de vivienda, también en algunas ocasiones los vecinos proporcionaron información mas especifica sobre las anomalías que existen en sus unidades haciendo así que el levantamiento cuente con mayor información y mas precisa.



Imagen 11 Unidad habitacional Peñón del Márquez 50, imagen propia

Desarrollo de actividades durante en el programa “Mejoramiento de unidades habitacionales de la ciudad de México”

Actividades de campo

▪ Reporte fotográfico

Para el reporte fotográfico hay distritos puntos que deben ser registrados gráficamente.

Antes de comenzar a recorrer la unidad y comenzar el levantamiento se hacia un registro de las calles que circundan la unidad, esto nos da una imagen mas puntual de las distintas fachadas con las que cuenta, su tipo de confinamiento, si existe algún tipo de caceta de vigilancia, cual es el tipo de confinamiento y así como también que servicios tienes de manera mas próxima



Imagen 12 Unidad habitacional Cabeza de Juárez, imagen propia



Imagen 13 Unidad habitacional Cabeza de Juárez, imagen propia

Para la parte de adentro de las unidades el registro es mas específico, se tomaban fotos de cada uno de los detalles, tanto en fachadas de los edificios como en áreas verdes, estacionamientos, circulaciones, y si existían algunas otras áreas comunes en las unidades.

Otra cosa que también se registra tanto de manera grafica como escrita es si el área verde se encuentra deteriorada, si no ha sido podada la vegetación, si hay asfalto en mal estado, si el mobiliario esta dañado, si las luminarias esta dañadas o no se les ha dado mantenimiento o si simplemente no funcionan así como también algún otro detalle que sea importante registrar



Imagen 14 Unidad habitacional Gitana, imagen propia



Imagen 15 Unidad habitacional Peñón del Márquez, imagen propia

Desarrollo de actividades durante en el programa “Mejoramiento de unidades habitacionales de la ciudad de México”

Actividades en gabinete

- **Elaboración de laminas de presentación de situación actual de las unidades habitacionales**

Para el registro en plano del levantamiento que se realizo en la unidad habitacional se realizan 9 laminas que se dividen de la siguiente manera:

Cuantificación

Cuestionario

Zonificación

Fotografías



Grafico 8 ejemplo de plano para diagnostico de conjunto habitacional, Archivo Fa vivienda



Grafico 9 ejemplo de plano para diagnostico de conjunto habitacional, Archivo Fa vivienda

Edificaciones

Infraestructura, servicios comercio, equipamiento.

Áreas comunes, peatonales, vehiculares, verdes y recreativas.

Espacios invadidos y residuos sólidos.

Zonas conflictivas

Lamina anexa

Desarrollo de actividades durante en el programa “Mejoramiento de unidades habitacionales de la ciudad de México”

Actividades en gabinete

- **Elaboración de reportes fotográficos**

Para los reportes fotográficos se hace uso tanto del registro en plano como de las laminas que ya han sido elaboradas, esto por que en el plano se debe especificar donde se ubica la fotografía

Por lo que al igual que las laminas del levantamiento se realizan 9 laminas de reporte

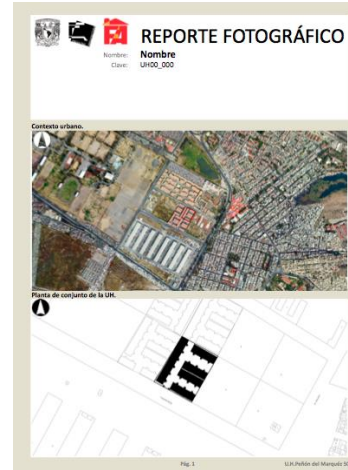


Grafico 10 reporte fotográfico, Archivo Fa vivienda



Imagen 16 Unidad habitacional Cabeza de Juárez, imagen propia



Imagen 17 Unidad habitacional Cabeza de Juárez, imagen propia

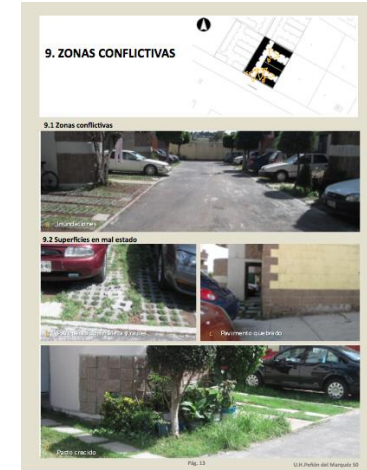
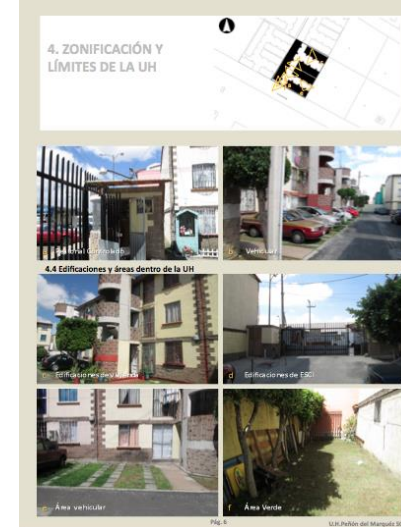


Grafico 11 reporte fotográfico, Archivo Fa vivienda



Imagen 18 Unidad habitacional Cabeza de Juárez, imagen propia

Desarrollo de actividades durante en el programa “Mejoramiento de unidades habitacionales de la ciudad de México”

Actividades de campo

▪ Reporte fotográfico

Para cada una de las laminas del reporte fotográfico se toman en cuenta los siguientes puntos.

1.- Localización

vista de las cuatro calles que la rodean

2.- Equipamiento en el contexto urbano

comercios y servicios, asistencia social, escuelas, mercados, templos

3.- Transporte en el contexto urbano

rutas de transporte, estaciones de transporte

4.- Zonificación y límites de la UH

cercas, rejas, límites físicos internos, accesos a la unidad habitacional vehicular y peatonal, edificaciones de vivienda, áreas vehiculares, áreas recreativas, áreas verdes y áreas peatonales.

5.- Edificaciones de vivienda

vivienda unifamiliar o multifamiliar, fisuras, pintura en mal estado, graffiti en fachas, nombres de edificios y letreros.

6.- Equipamiento e infraestructura

edificaciones de equipamiento, áreas de comercio, elementos en desuso, luminarias

Desarrollo de actividades durante en el programa “Mejoramiento de unidades habitacionales de la ciudad de México”

7.- Áreas comunes

parqueadero de bicicletas, cajones con jaulas, escales, rampas de acceso desniveles, áreas verdes, áreas recreativas, mobiliario urbano, aparatos de ejercicio, juegos infantiles.

8.- superficies invadidas y residuos sólidos

superficies invadidas de viviendas, estacionamientos, comercio y áreas verdes

9.- Zonas conflictivas

inundaciones, baches, basura dispersa, vegetación en mal estado, áreas propensas al delito, drogadicción, basureros clandestinos

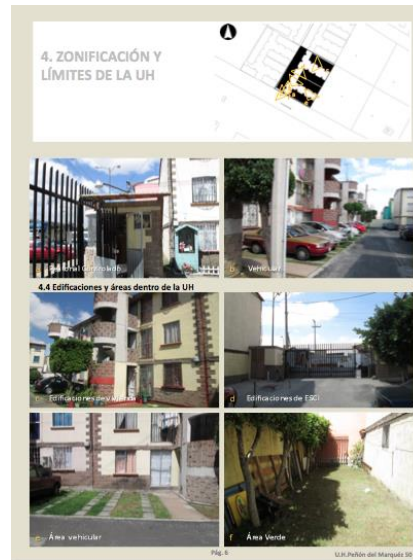


Grafico 12 reporte fotográfico, Archivo Fa vivienda



Imagen 19 Unidad habitacional Cabeza de Juárez, imagen propia



Imagen 20 Unidad habitacional Multifamiliar Tlalpan, imagen propia



Grafico 13 reporte fotográfico, Archivo Fa vivienda



Imagen 21 Unidad habitacional Cabeza de Juárez, imagen propia

Desarrollo de actividades durante en el programa “ Mejoramiento de unidades habitacionales de la ciudad de México”

PRIMER BIMESTRE	Septiembre	Actividades:	Visita U. H. Alelí	22 de septiembre
		Presentación del programa	Visita U. H. Gitana	23 de septiembre
	octubre	Entrega de cartas de presentación, levantamiento de campo, cuestionarios sociales en unidades habitacionales, elaboración de laminas de presentación y	Visita U. H. Fuentes de Zaragoza	18 de Octubre
			Visita U. H. Peñón del Márquez 50	23 de octubre
			Visita U. H. Canal Nacional 240	3 de noviembre
			Visita U. H. Peñón del Márquez	8 de noviembre

SEGUNDO BIMESTRE	noviembre	Actividades:	Visita U. H. Cabeza de Juárez I	6 de diciembre
		Entrega de cartas de presentación, levantamiento de campo, cuestionarios sociales en unidades habitacionales, elaboración de laminas de presentación y reportes fotográficos.	Visita U. H. Cabeza de Juárez II	17 de diciembre
	Visita de U. H. Cabeza de Juárez III		7 de enero	
	Visita U. H. Multifamiliar Tlalpan		17 de enero	

Desarrollo de actividades durante en el programa “ Mejoramiento de unidades habitacionales de la ciudad de México”

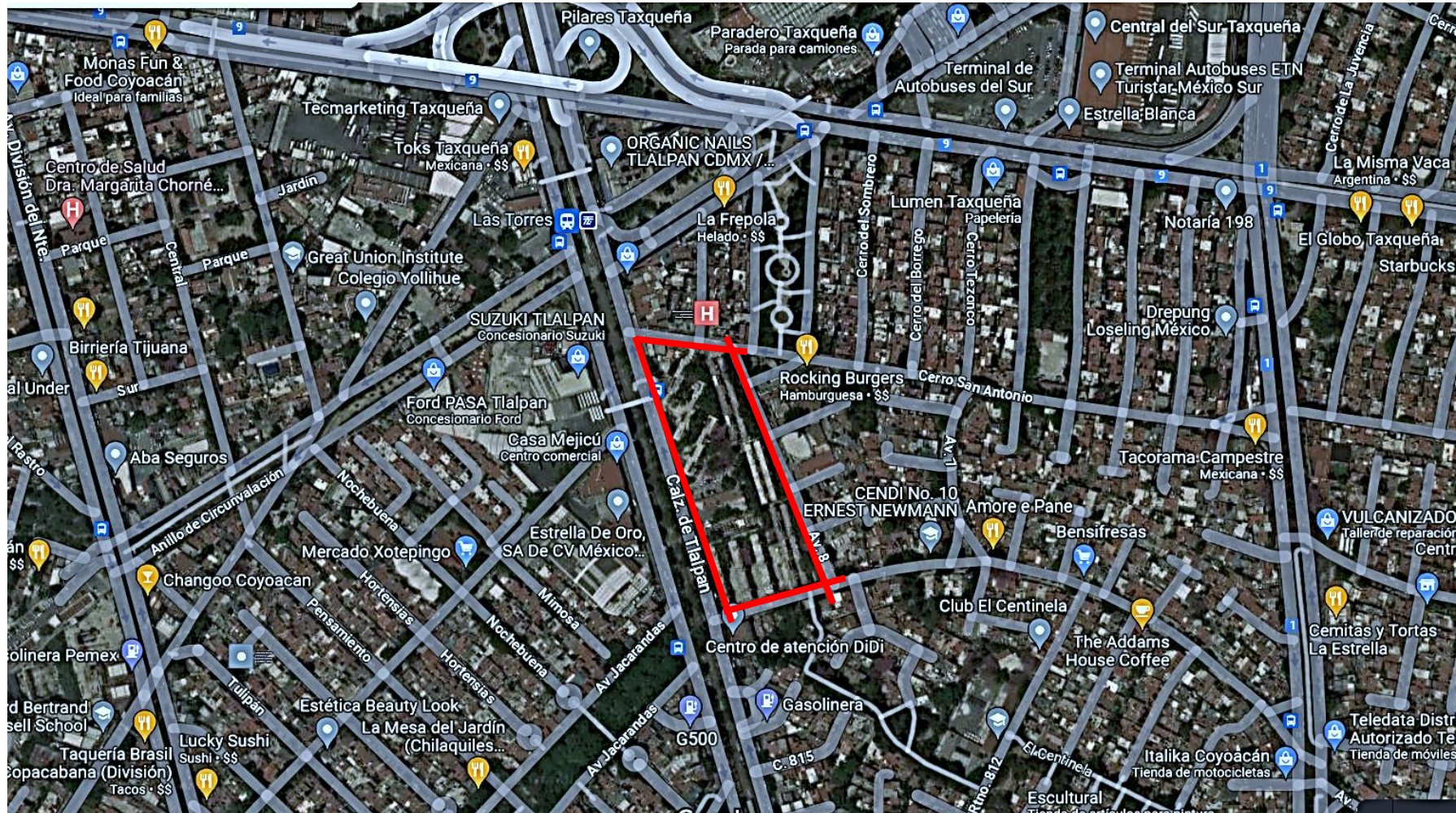


TERCER BIMESTRE	Enero	Actividades: Entrega de cartas de presentación, levantamiento de campo, realización de cuestionarios sociales en unidades habitacionales, elaboración y corrección de laminas de presentación y reportes fotográficos.	Visita de U. H. Lomas de plateros	2 de febrero
	Febrero		Visita de U. H. Tlatelolco Oriente	28 de febrero
	Marzo		Visita U. H. Tlatelolco Oriente IV	14 de febrero

A continuación se presenta el caso del Multifamiliar Tlalpan como ejemplo del contenido que desarrollé durante el servicio social:



Unidad habitacional “Multifamiliar Tlalpan”

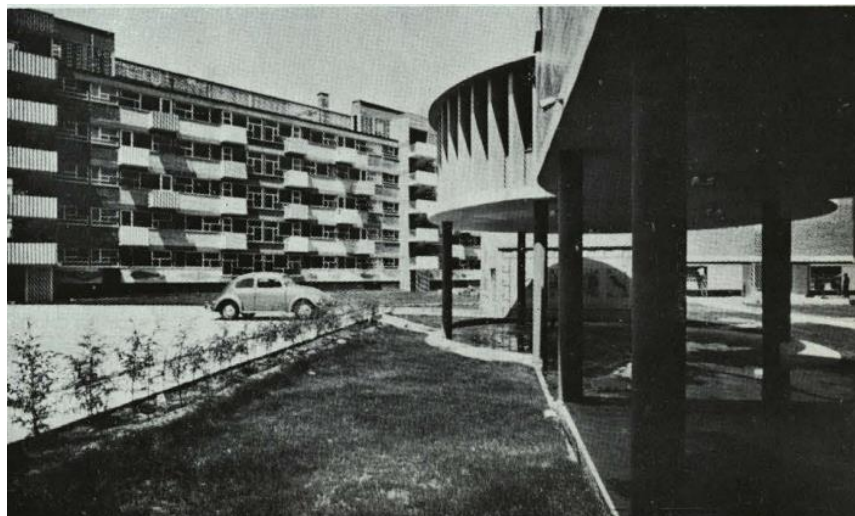


Unidad habitacional “Multifamiliar Tlalpan”

Unidad habitacional “Multifamiliar Tlalpan”

Unidad multifamiliar “tlalpan”

Arquitectos: Jorge Cuevas,
Fernando Hernández.
Ingeniero: Ignacio Zaballa.



Ubicada al sur de la ciudad de México, sobre la calzada del mismo nombre, cuenta con 500 apartamentos, local para comercios y guardería infantil.

El predio tiene una área de, aproximadamente, 20.000 metros cuadrados, siendo la superficie construida de 42.180 metros cuadrados en el total de los cinco niveles (incluyendo comercio y guardería).

El área promedio de los apartamentos es de 67 metros cuadrados, y hay 130 de un dormitorio, 310 de dos dormitorios y 60 de tres dormitorios.

Fué construido en el año de 1955 por encargo de la antigua Dirección de Pensiones Civiles, hoy Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.



Multifamiliares en CDMX: arte, cultura, arquitectura e historia, disponible en www.chilango.com

Unidad habitacional “Multifamiliar Tlalpan”

Durante el sexenio de Adolfo Ruiz Cortines se siguió con la construcción de multifamiliares en la CDMX. Uno de ellos fue el de Tlalpan, que estuvo a cargo del ISSSTE y que estuvo bajo la supervisión de los arquitectos Fernando Hernández y Jorge Cuevas.

El lugar fue inaugurado en 1957 antes del terremoto de ese año. Constaba de diez edificios y además soportó los estragos del temblor del 85; sin embargo, el conjunto habitacional no pudo con el golpe del 19S de 2017.



Grafico 14 diagrama de distribución de edificaciones de la unidad habitacional Multifamiliar Tlalpan disponible en [UH Tlalpan \(cdmx.gob.mx\)](http://uh.tlalpan.cdmx.gob.mx)

Reporte fotográfico de la UH



REPORTE FOTOGRÁFICO

Nombre: Multifamiliar Tlalpan.
Clave: UH03_569

Contexto urbano.



Planta de conjunto de la UH.

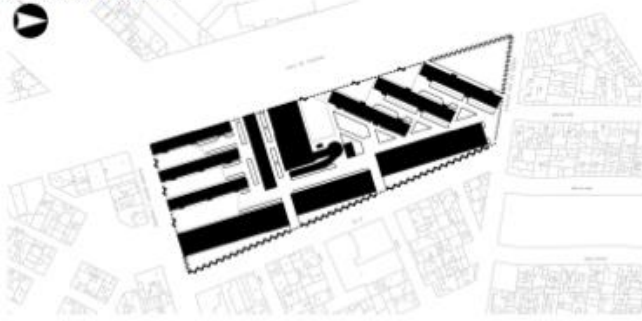


Fig. 1

U.H. Multifamiliar Tlalpan

Grafico 15 reporte fotográfico Multifamiliar Tlalpan, Archivo Fa vivienda

1. LOCALIZACIÓN



1.1 PERSPECTIVAS DE LA UNIDAD HABITACIONAL



a Calle colindante 1: Calzada De Tlalpan



b Calle colindante 2: Álvaro Gálvez y Fuentes



c Calle colindante 3: Avenida B



d Calle colindante 4: San Antonio

Fig. 2

U.H. Multifamiliar Tlalpan

Grafico 16 reporte fotográfico Multifamiliar Tlalpan, Archivo Fa vivienda

2. EQUIPAMIENTO EN EL CONTEXTO URBANO



2.1 COMERCIOS Y SERVICIOS



a Comercios



b Servicios

2.2 EQUIPAMIENTO



c Asistencia Social

Fig. 3

U.H. Multifamiliar Tlalpan

Grafico 17 reporte fotográfico Multifamiliar Tlalpan, Archivo Fa vivienda

Reporte fotográfico de la UH

3. TRANSPORTE EN EL CONTEXTO URBANO



3.1 RUTAS DE TRANSPORTE



3.2 ESTACIONES DE TRANSPORTE



Fig. 5

U.H. Multifamiliar Tlalpan

Grafico 18 reporte fotográfico Multifamiliar Tlalpan, Archivo Fa vivienda

4. ZONIFICACIÓN Y LÍMITES DE LA UH



4.1 LÍMITES DE LA U.H.



Fig. 6

U.H. Multifamiliar Tlalpan

Grafico 19 reporte fotográfico Multifamiliar Tlalpan, Archivo Fa vivienda

5. EDIFICACIONES DE VIVIENDA



5.1 Edificaciones de vivienda



Fig. 10

U.H. Multifamiliar Tlalpan

Grafico 20 reporte fotográfico Multifamiliar Tlalpan, Archivo Fa vivienda

Reporte fotográfico de la UH

6. EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA



6.1 Edificaciones y áreas ESCI



Pág. 12

U.H. Multifamiliar Tlalpan

Grafico 21 reporte fotográfico Multifamiliar Tlalpan, Archivo Fa vivienda

7. ÁREAS COMUNES



7.1 Área Vehicular



7.2 Área Peatonal



Pág. 14

U.H. Multifamiliar Tlalpan

Grafico 22 reporte fotográfico Multifamiliar Tlalpan, Archivo Fa vivienda

8. SUPERFICIES INVADIDAS Y RESIDUOS SÓLIDOS



8.2 Superficies de Invasiones de Estacionamiento



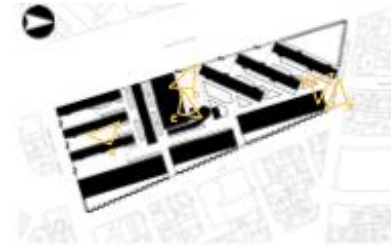
Pág. 18

U.H. Multifamiliar Tlalpan

Grafico 23 reporte fotográfico Multifamiliar Tlalpan, Archivo Fa vivienda



9. ZONAS CONFLICTIVAS



9.1 Zonas conflictivas



9.2 Superficies en mal estado



Pág. 20

U.H. Multifamiliar Tlalpan

Grafico 24 reporte fotográfico Multifamiliar Tlalpan,
Archivo Fa vivienda

PROBLEMÁTICA

Entre los problemas mas recurrentes que se encuentran en la unidades habitacionales que trabajé, son:

Apropiación de áreas comunes

Deterioro y nulo mantenimiento en áreas verdes y pavimento

Deterioro y colocación de jaulas en zonas de estacionamiento

Encharcamiento

Tiraderos clandestinos de basura

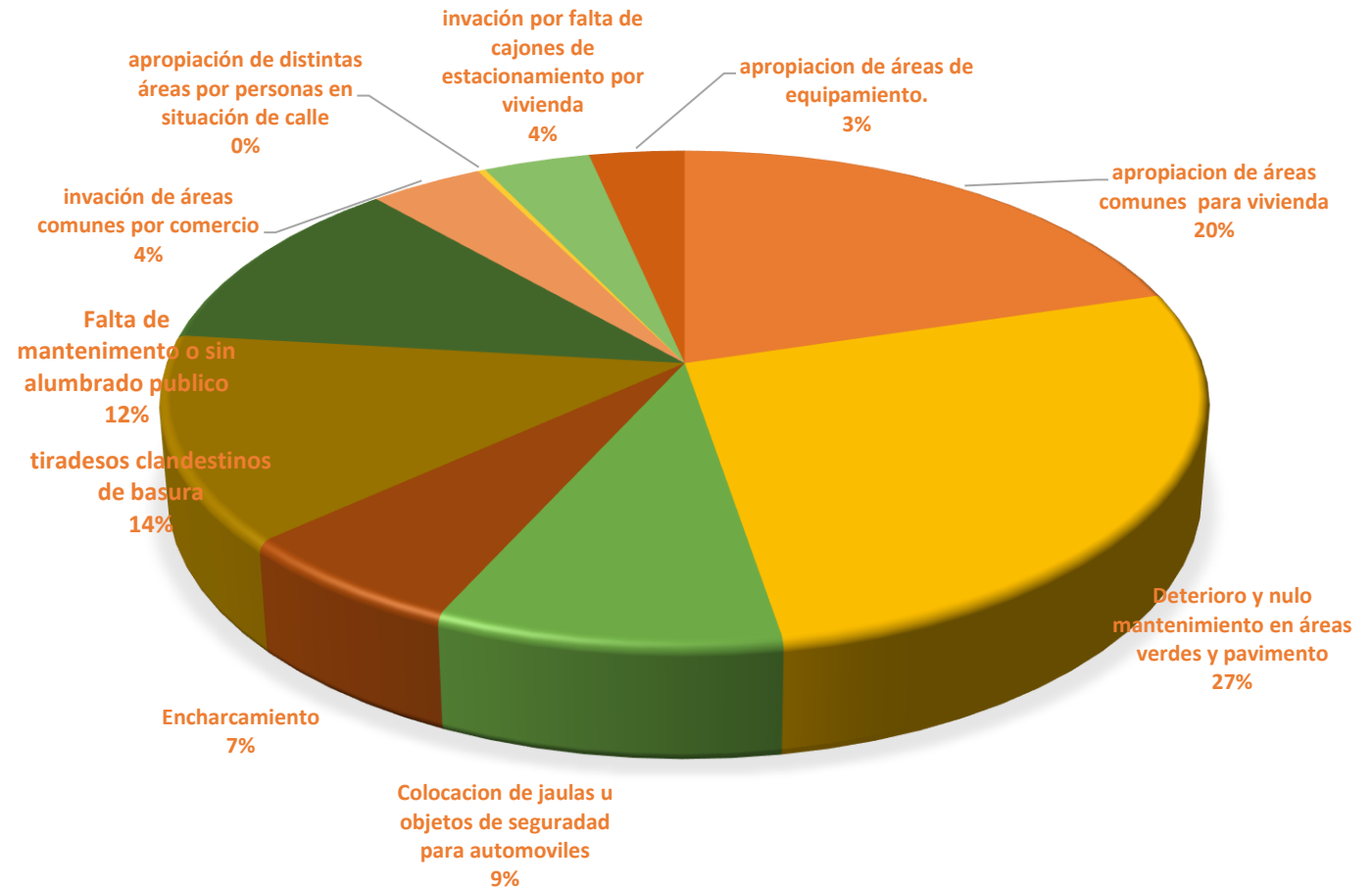
Nulo mantenimiento a alumbrado publico

Invasión de áreas comunes por comercio

Apropiación de distintas áreas por personas en situación de calle

Invasión de distintas áreas por falta de estacionamiento.

Apropiación de áreas de equipamiento.



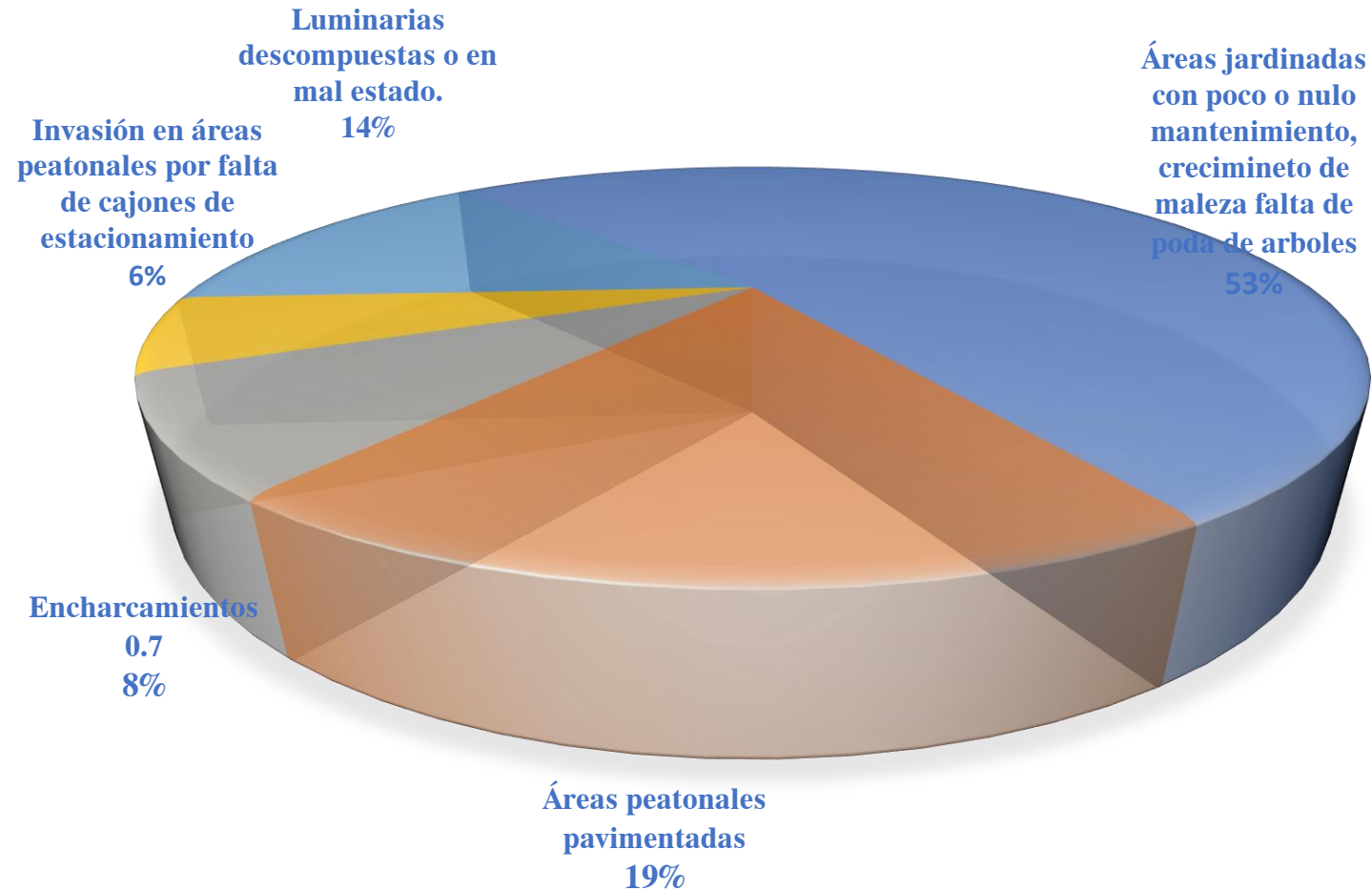
Estudio de áreas en conflicto

A continuación se presentan los distintos estudios de las áreas en conflicto que se encontraron en el Multifamiliar Tlalpan.

Es importante mencionar que el estudio y el reporte fotográfico que se realizaron fue trabajado antes del temblor del 2017 por lo que la unidad sufrió distintos daños que generaron algún tipo de cambio.

Los rubros que se estudiarán serán los siguientes:

- Áreas verdes
- Zonas de estacionamiento
- Zonas en conflicto
- Ubicación de alumbrado
- Mantenimiento a fachadas en edificios de vivienda.

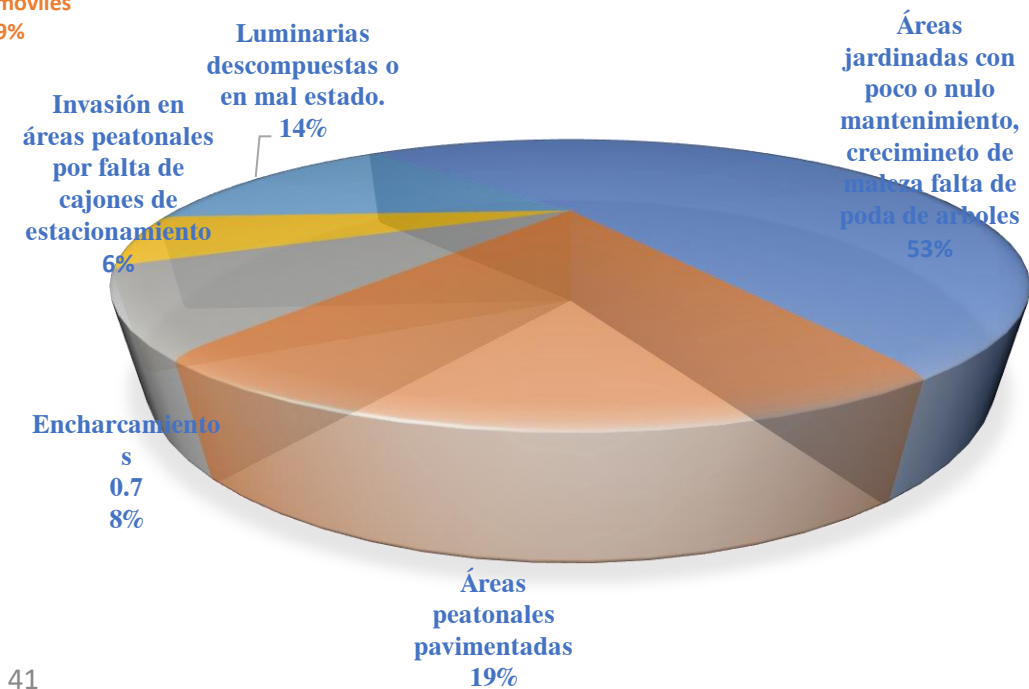
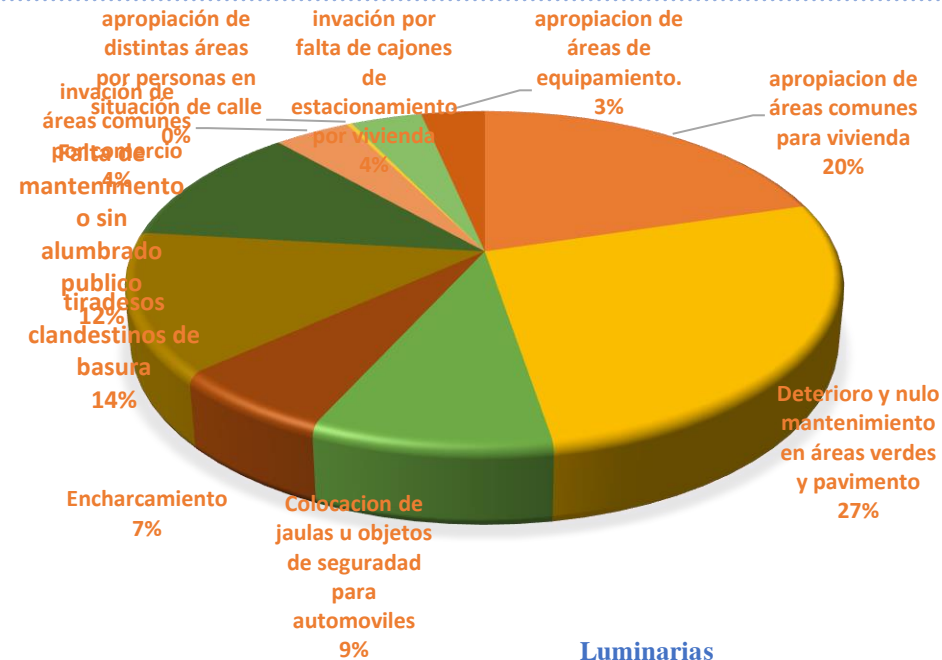


Estudio de áreas en conflicto

El estudio de cambio nos arrojó la siguiente información:

La incidencia delictiva o los mayores conflictos en general los encontramos en estos porcentajes;

- ❖ Áreas jardinadas con poco o nulo mantenimiento, crecimiento de maleza y falta de poda de arboles.
- ❖ Áreas peatonales pavimentadas
- ❖ Encharcamientos
- ❖ Invasión en áreas peatonales por falta de cajones de estacionamiento.
- ❖ Luminarias descompuestas o en mal estado.





Presupuesto de remodelación



Presupuesto para trabajos en UH Multifamiliar Tlalpan

Presupuesto de trabajos generales para mejoramiento de la unidad habitacional multifamiliar Tlalpan, conceptos generales en trabajos en áreas comunes, de circulación y de estacionamiento.

Clave	concepto	unidad	cantidad	precio unitario	total
Limpieza					
C01	Desyerbe y limpieza de áreas jardinadas por medios manuales, incluye: el acarreo libre dentro del sitio de los trabajos o pa pie de vehiculo de transporte, limpieza, herramienta y equipos necesarios.	m2	3910.3	\$10.52	41136.4
C02	Poda integral del arboles que tengan ramas peligrosas para conformar, balancear el estado fisiologico e imagen del arbol, reducción de altura, cortando selectivamente ramas en la parte superior de la copa, proporcionar el paso de la suz y movimiento del aire, poda fitosanitaria que consiste en quitar ramas secas o enfermas, levantamiento de fuste de la base del tronco, trabjos de corte y troceado de las ramas para su descenso con caida controlada hasta el nivel del terreno, carga, acarreo libre, dentro del sitio de trabajo o a pie de vegiculo de transporte, limpieza del área dejando libre de ramas y material producto de la poda, incluye: la mano de obra, la maquinaria, el equipo y la herramienta necesarios.	pza	38	\$1,237.02	47006.8
C03	Demolición de por medios manuales de guarniciones y banquetas de concreto simple	m3	17.77	\$538.73	9573.2
C04	Demolición por medios manuales de pintura en fachadas de hasta 15 mts de altura, incluye: mano de obra, equipo y herramienta necesarios.	m2	6142.63	\$28.44 \$	174,696.40

C05	Tapial de triplat de pino de 12mm de espesor, con polines de 0.102X0.102X2.44(4"x4"X8') a cada 1.22mts y barrotes de 0.51X0.76X 2.44mts (2"x3"X8') a cada 0.80 mts en sentido horizontal	m2	713.66	\$203.69	145365.4
Albañilerias					
C06	Ramapa de acceso de 1.20m de ancho, 2.0 de longitud de 8 cm de espesor para personas con capacidades diferentes, incluye corte, demolición, preparación de la superficie, suministro y colocación de concreto hidraulico fraguado normal resisitencia f'c=150kg/cm2	pza	6	\$1,524.25	9145.5
C07	Impermeabilización en azotea previa preparación de la superficie, incluye: impermeabilización con primario asfaltico EmultexASB y acabado con pintura acrilica Solartex rojo o marca simila, Protexa.	m2	1607.87	\$301.17	484242.2
C08	suministro y aplicación de pintura vinilica, laca y barnices; incluye: los materiales la mano de obra para la preparación de la superficie, aplicación de sellador de la pintura con las manos y el espesor especificado. Limpieza, andamios, herramienta y el equipo necesarios para la correcta ejecución de los trabajos.	m2	6142.63	\$84.03	516165.2
C09	Suministro y aplicación de pintura de esmalte, poste sencillo de 9.00m de longitud, previa preparación de la superficie.		10	\$125.05	1250.5
C10	suministro y aplicación de recubrimiento antgrafitti en muros, con sellador de hule Aquasil, previa preparación de la superficie.		737.11	\$65.34	48162.8
C11	Suministro y aplicación de sellador 106 antigrafitti gel ecologico transparente a dos manos	m2	737.11	\$70.16	51715.6
C12	Construcción de carpeta de mezcla asfáltica templada con agregado de 19 mm(3/4") de diametro, 2.5 cm de espesor compactada al 95% de su densidad teorica maxima con carga y acarreo al primer kilimetro.	m2	2985.32	\$96.31	287516.2
C13	Pavimento de concreto hidraulico fraguado normal, resistencia f'c=200 kg/cm2, suministrado por proveedor, incluye muestreo curado, corte y sellado de justas.	m3	11459.48	\$3,646.32	41784931.1
C14	Banqueta de concreto hidraulico fraguado normal resisitencia f'c= 150 kg/cm2, suministrado por proveedor, incluye: los materiales la mano de obra, la herramienta y el equipo necesarios.	m2	522.71	\$188.70	98635.4
Acabados					

C15	Suministro e instalación de postes de alumbrado publico, incluye: los materiales, elementos de fijación, bases, la mano de obra para el armado de la ménsula, conexión de la unidad de iluminación, colocación y fijación de poste, pruebas, el equipo y la herramienta necesarios para la correcta ejecución de los trabajos	pza	2	\$9,420.25	18840.5
C16	Pintado de raya de transito de 10 cm de ancho con pintura de transito base agua de un solo componente, formulada con resinas acrilicas, pigmentos Guardquim Vial Traflex color amarillo y reflejante (microesferas) para indicar el área de cajon de estacionamiento.	m	821.98	\$15.75	12946.2
C17	Pintado de guarnición por medios manuales con pintura a base de resinas alquidalicas, hule clorado, pigmentos color amarillo y reflejante (microesferas) incluye: los materiales, la mano de obra para la preparación de la superficie, aplicación de la pintura, limpieza, la herramienta y equipo necesarios.	m2	522.71	\$117.16	61240.7
C18	Bolardo cilindrico liso solido fabricado en polyconcreto y fibra de vidrio de 60cm de altura x 20cm de diametro superior X 25 cm de diametro inferior, dos varillas de 1/2" de 15 cm de longitud ahogadas por la parte inferior para ahogar en concreto o pavimento, para uso peatonal Marca Polycon Mod IMA-BOL-CIL-PEA_001 o similar.	pza	72.61	\$1,921.70	139534.6
C19	Suministro y colocación de pasto en rollo San Agustin.	m2	3910.3	\$85.15	332962.0
C20	Limpieza de pisos de concreto	m2	19675.98	\$21.39	420869.2
C21	Suministro de contenedores de basura de plástico rígido, con ruedas y tapa, capacidad 50 galones para la recolección de basura, incluye bolsa de plástico intercambiable.	pza	15	\$4,143.09	62146.4

subtotall: 44748082.3

costos por permisos y tramites

costo por m2 de mejoramiento de espacio publico

1,574.40

Total: \$	\$44,748,082.26
------------------	------------------------



Viabilidad

Viabilidad

Para poder hacer posible la realización de la remodelación se piensa que hay diferentes programas gubernamentales o institucionales que podrían hacer posible este proyecto.

Los programas mas relevantes son:

PROGRAMA PARA EL BIENESTAR EN UNIDADES HABITACIONALES.

RESCATE INNOVADOR Y PARTICIPATIVO EN UNIDADES HABITACIONALES.



Viabilidad

Requisitos y mejoras que se pueden realizar en la unidad habitacional así como toda la información para solicitarlo.

Mejoras

Luminarias solares, celdas fotovoltaicas, plantas de tratamiento.

Reforestación de áreas verdes.

Trabajos de herrería en general.

Mejora de escaleras.

Reforzamiento de bardas perimetrales.

Infraestructura hidráulica y sanitaria.

Impermeabilización y pintura en os edificios.

Restauración de fachadas.

Instalación de cámaras de vigilancia del C5.

Cableado, tanques estacionarios y tuberías.

Desinfección de áreas comunes (para prevenir contagios de COVID-19, quizás).

•Requisitos

•Ser una Unidad Habitacional de Interés Social y Popular o conjunto condominal de interés social o similar.

•Que la Unidad Habitacional de Interés Social y Popular haya sido adquirida por un organismo público u otros similares.

•Tener una antigüedad de 18 o más años a partir de su entrega.

•No haber sido beneficiada por el programa en los últimos 10 años.

•En caso que hayan sido dañadas por el sismo del 2017 y sean habitadas por personas en situación vulnerable, y que cuenten con un dictamen de daño estructural medio de parte del Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Gobierno de la Ciudad de México.

Viabilidad

Para solicitar el apoyo económico se requiere cubrir los siguientes requisitos:

- Las unidades participantes deben ser de interés social y popular, un conjunto de condominios de interés social, condominios dañados por el sismo de 2017 o conjuntos no condominales que sean de interés social.
- Dichas unidades deben haber sido adquiridas mediante un organismo público o pertenecer a uno de ellos. (FIDEURBE, FOVISSSTE, INFONAVIT, FONHAPO, IMSS, FIVIDESU, FICAPRO, INDECO, INVI)
- Deben contar con una antigüedad de 18 años o más a partir de su entrega.
- Tienen que ser unidades que no hayan recibido el beneficio en los últimos 10 años.
- Los participantes tendrán que recabar los siguientes datos para que se pueda tomar en cuenta su postulación:
 - Nombre de la Unidad Habitacional
 - Domicilio exacto con entre calles, anexar croquis simple de ubicación que señale claramente la delimitación física y la unidad territorial en donde se ubica (entrada y número oficial).
 - El organismo público por el cual fue adquirida.
 - Número total de viviendas y locales comerciales, señalar número de edificios y departamentos por edificio.
 - Documento que acredite los 18 años de antigüedad del inmueble a partir de la entrega.
 - Nombre, domicilio, teléfono y correo electrónico de la persona que ingresa la solicitud (indicando, las necesidades de la unidad)
 - El Dictamen de Protección Civil para definir prioridades en la atención de las edificaciones y su entorno, en caso de contar con él.
 - Pertenecer a las demarcaciones territoriales del Gobierno de la Ciudad de México



Planos de estudio de Unidad Habitacional

Planos de estudio de unidad habitacional

La recopilación de planos de estudio es la siguiente:

L1 LOCALIZACIÓN

L2 EQUIPAMIENTO DEL CONTEXTO URBANO

L3 TRANSPORTE DEL CONTEXTO URBANO

L4 ZONIFICACIÓN Y LIMITES

L5 EDIFICACIONES DE VIVIENDA

**L6 EQUIPAMIENTOS E
INFRAESTRUCTURA**

L7 ÁREAS COMUNES

**L8 SUPERFICIES INVADIDAS Y
RESIDUOS SOLIDOS**

L9 ZONAS CONFLICTIVAS

Estos planos fueron realizados en su totalidad por el equipo de trabajo del laboratorio de vivienda



Plano:		LOCALIZACIÓN L1
Unidad Habitacional:	Código:	
Multifamiliar Tlalpan	UH03_569	
S I M B O L O G Í A		
	Contexto Urbano	
	Poligonal de la UH	
INFORMACIÓN DE LA UH.		
Nombre: Multifamiliar Tlalpan		
Dirección: Calzada de Tlalpan y San Antonio, Col. Educación, Del. Coyacacán, México Distrito Federal, C.P.04440		
Línea de Financiamiento: No Aplica		
Año de construcción: 1957		
Área Total del Predio: 19,586.48 m²		
Total de Población: 1,154		
Total de Viviendas: 500		
Placa de Identificación: 5/D		
Coordenadas: 19° 20' 19.340" N, 99° 8' 31.800" W.		
NOTAS		
Puentes: 1. Imagen Satelital Google Earth (abril 2014) 2. Verificación en campo		
Sistema de Coordenadas: WGS 1984		
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN		
Escala 1:4,000		
Escala Gráfica		



Plano: **EQUIPAMIENTO DEL CONTEXTO URBANO** L2
 Clave: **Multifamiliar Talpan UH03_569**

SIMBOLOGÍA

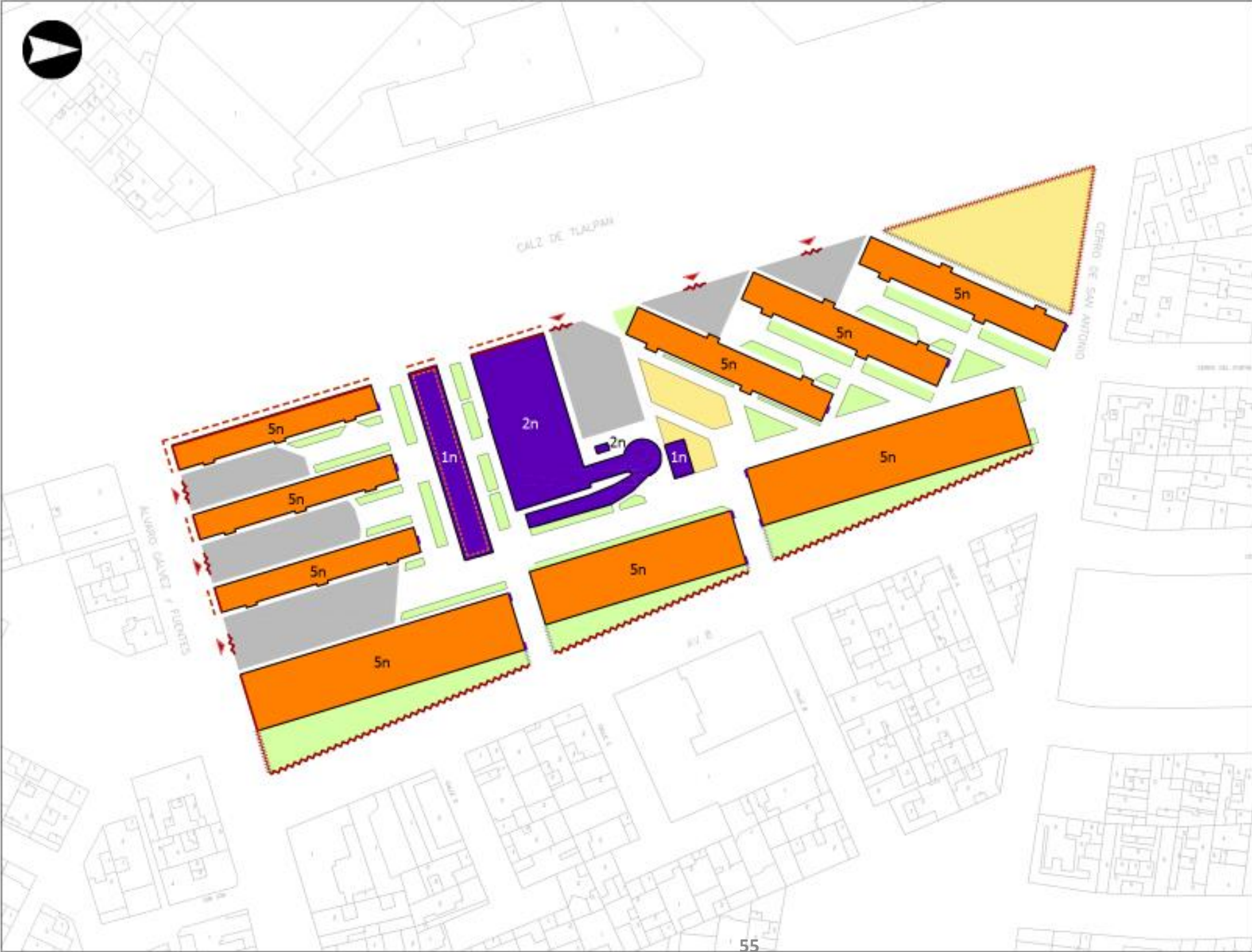
- Contexto Urbano
 - Poligonal de la U.H
 - Comercios
 - Servicios
 - Equipamientos
 - E. De Administración
 - A. Asistencia Social
 - B. Oficina Gubernamental
 - E. Casa De Cultura
 - H. Preescolar
 - I. Primaria
 - M. Necesidades Especiales
 - P. Consultorio
- Área de Equipamiento Urbano
- 1.2 Mercado
 - 3.1 Escuela
 - 4.1 Área verde
 - 6.1 Cementerio

NOTAS
 Fuente:
 1. Información DENUE 2008
 2. Información vial INEGI-SEINSG 2010



Escala 1:4,000
 Escala Gráfica





Plano:
ZONIFICACIÓN Y LÍMITES L4
 Unidad Habitacional:
Multifamiliar Tlalpan Clave:
UH03_569

S I M B O L O G Í A

Límites de la U.H.
 Límite físico de la U.H.
 Límite permeable de la U.H.
 Estado de los límites físicos de la U.H.
 Límites físicos internos
 Accesos de la U.H.

Edificaciones y áreas dentro de la U.H.
 Área de edificación de vivienda
 Edificaciones de habitación
 Servicio, Comercio o Edificaciones (ESC)
 Área de servicio de ESC
 Área vehicular
 Área permeable
 Área verde
 Área recreativa
 #0: Número de niveles

C U A D R O D E Á R E A S

Área total	M ²	Porcentaje
Total del predio	19,586.46	100%
Total de Vivienda	7,276.99	37.18%
Total de ESC	1,681.69	8.59%
Área vehicular	2,413.81	12.32%
Área verde pública	5,584.24	28.51%
Área recreativa	1,207.11	6.16%
Área de edificación de edificaciones	1,421.64	7.23%
Área de servicios en edificaciones	1,343.05	6.86%
Total de área común	19,625.80	94.25%

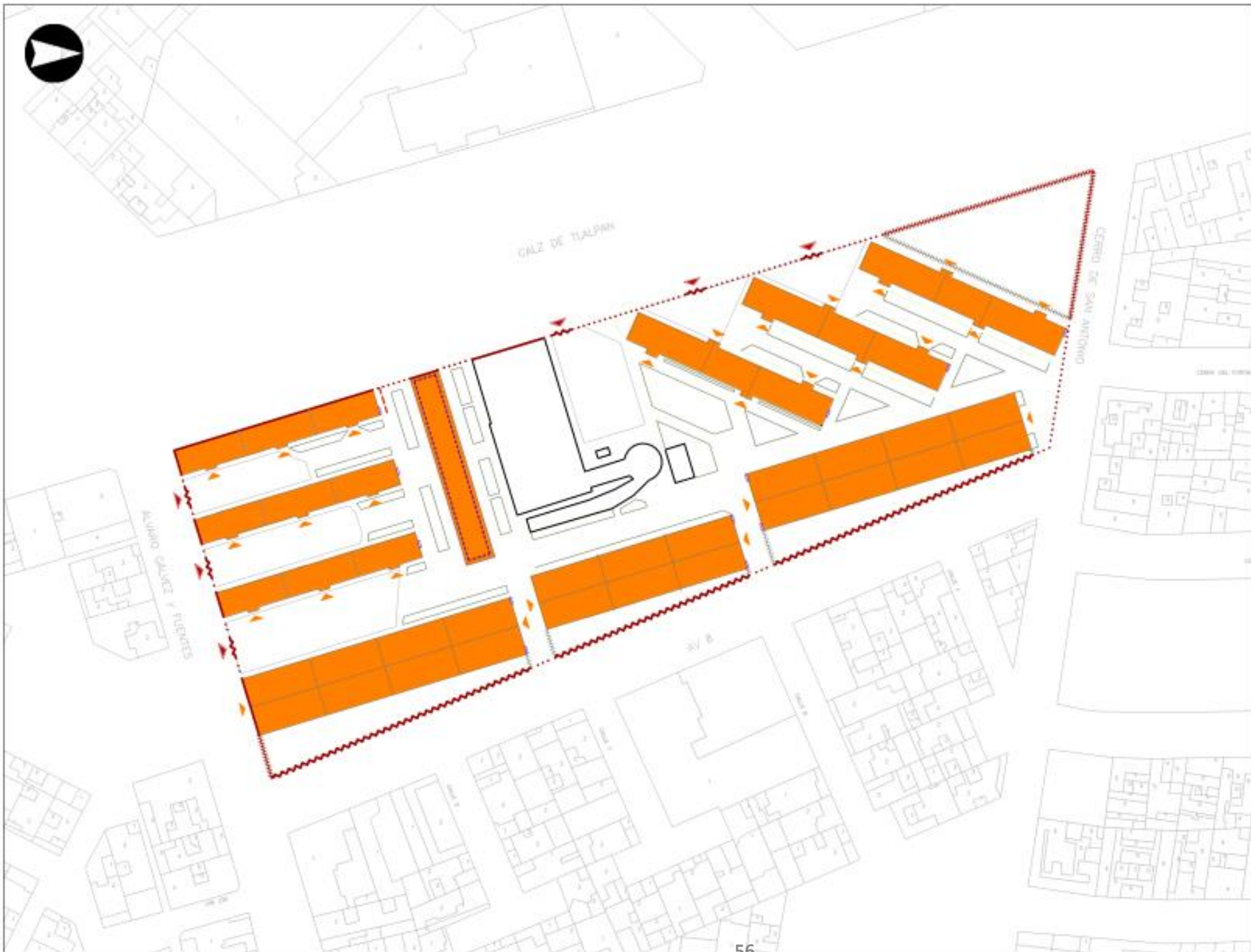
LÍMITES DE LA U.H.		
Perímetro	950.01	100%
Límite permeable	185.27	26.00%
Límites físicos:		
Muro	122.00	18.47%
Malla	240.32	36.38%
Reja	112.95	17.10%

NOTAS
 1. La simbología que se está representando en este plano es aplicable en su caso.
 2. Las áreas que se encuentran en un nivel inferior al superior son representadas con polígonos en línea punteada con el color de fondo que pertenece a su categoría urbanística.
 3. Las áreas de servicio de vivienda son representadas con la simbología de áreas físicas internas y se consideran en el total de vivienda del cuadro de áreas.
 4. Las áreas verdes que se encuentran en un nivel inferior al superior son representadas con polígonos en línea punteada con el color de fondo que pertenece a su categoría urbanística.

Referencia:
 1. Catastro (2008)
 2. Censamiento de Vivienda (2010)

Escala 1:1000





Plano
EDIFICACIONES DE VIVIENDA L5

Unidad Habitacional: **Multifamiliar Talpan** Clave: **UH03_569**

S I M B O L O G Í A

- Límites de la U.H.**
- línea roja de la UH: — Plano - - - - - Rojo ~~~~~ Plano
 - línea punteada de la UH: - - - - -
 - límites internos: — Borde - - - - - Rojo — Centro
 - Polígono de departamentos y lotes en edificaciones de vivienda
 - Polígono de departamentos en edificaciones de BICI
- Accesos de la U.H.**
- Acceso vehicular: Acceso peatonal:
 - Acceso vehicular controlado: Acceso peatonal controlado:
 - Acceso vehicular clausurado: Acceso peatonal clausurado:
- Edificaciones de vivienda**
- Tipo de edificación de vivienda
- Vivienda unifamiliar, dúplex y triplex:
 - Vivienda multifamiliar:
- Estado en fachada:
- Planta nueva:
 - Reforma en sus etapas:
 - Reforma:
 - Plano:
- Accesos y señalización:
- Acceso en vivienda Multifamiliar:
 - Señales de tráfico Multifamiliar:

C U A D R O D E Á R E A S

Área	m ²	Porcentaje
Total de vivienda	3,278.88	100%
Área de departamento de vivienda unifamiliar	0.00	0.00%
Área de departamento de vivienda multifamiliar	3,278.88	100.00%
Área de servicio de vivienda	1,400.00	42.70%

NOTAS

- La simbología que se está representada en plano se aplicó en su plano.
- Las áreas que se encuentran en su nivel inferior o superior son representadas con polígonos en forma perforada con el color de área que pertenecen y no son clasificadas como lotes, departamentos o viviendas.
- Las áreas de servicio de vivienda están representadas con la simbología de línea roja interna y se consideran en el total de vivienda del caso de área.

FUENTES:
1. Catastro (2008)
2. levantamiento en campo (2014)

Escala: **1:1000**





Plano EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA L6

Unidad Habitacional: Multifamiliar Tlalpan Clave: UH03_569

S I M B O L O G Í A

Limites de la U.H.

- Unión físico de la UH:
 - Fila
 - Faja
 - Fila
- Límite permitido de la UH
- Límite físico interno:
 - Fila
 - Faja
 - Fila
- Polígono de desplante en edificaciones de EGC
- Polígono de desplante en edificaciones de vivienda

Accesos de la U.H.

- ▶ Acceso vehicular
- ▶ Acceso vehicular controlado
- ▶ Acceso vehicular clausurado
- ▶ Acceso peatonal
- ▶ Acceso peatonal controlado
- ▶ Acceso peatonal clausurado

Edificaciones y áreas de Equipamiento, Servicio, Comercio e Infraestructura (ESCI)

- Límite de acceso por área
- Área de servicio: Equipamiento
- Área de servicio: Infraestructura
- Área de servicio: Comercio
- Área de servicio: Servicios
- Área Comercial y de Servicios
- Área Comercial y de Servicios Especializada
- Elementos en desuso

Edificaciones de Equipamiento

- Límite mural
- Límite en el estado
- Límite
- ▶ Acceso al Equipamiento

Iluminación en espacio público

- Luminarias
- Luminarias que no funcionan
- Luminarias en desuso
- Luminarias que no funcionan

C U A D R O D E Á R E A S

Áreas	M ²	Porcentaje
Total de EGC	1.681.69	100%
Área de desplante de Edificaciones ESCI	1.681.69	100.00%
Área de servicio de ESCI	0.00	0.00%

NOTAS

- Las áreas y servicios están referidos en planta baja. De no ser así, se refiere al nivel 01, 2º, etc., según el caso de la edificación correspondiente.
- La simbología de las áreas está representada en el plano en color.
- Las áreas que se encuentran en un nivel inferior a la planta baja se representan con símbolos en el cuadro con el color de las áreas definidas y no son contabilizadas en los totales, excepto lo contrario.

LEYENDA

- Color: Verde
- Color: Verde

Escala: 1:1000



E Equipamientos	I Infraestructura	C Comercio	S Servicios	X Elementos en desuso
1 Administración	1 Medidores de luz	1 Dulcería	1 Estética (láser de belleza)	1 Comida
2 Casas de vigilancia		2 Tortillería		2 Local comercial
3 Contenedor de basura		3 Tienda		4 Albergues
4 Biblioteca		4 Pizzería		5 Pizzería
5 Oficinas de gobierno		5 Lavandería		6 Cafetería
6 Oficinas ISSTE				

Corte de luminarias:



Plano:
ÁREAS COMUNES **L7**
 Unidad Habitacional:
Multifamiliar Talpan Clave:
UH03_569

S I M B O L O G Í A

- Límites de la U.H.**
 Límite físico de la U.H.:
 --- Físico --- Fija --- Fija
 Límite físico de la U.H. (interior):
 --- Fija --- Fija --- Fija --- Fija --- Fija --- Fija
 Polígono de derechos de edificación
- Accesos de la U.H.**
 Acceso vehicular Acceso peatonal
 Acceso vehicular controlado Acceso peatonal controlado
 Acceso vehicular clasificado Acceso peatonal clasificado
- Edificaciones y áreas de la U.H.**
 Edificaciones Área verde
 Área vehicular Área recreativa
 Área peatonal
- Área vehicular:**
 Parqueadero de bicicletas
 Cruce peatonal seguro
- Área recreativa:**
 Superficie de cancha
 Superficie de cancha deportiva
- Mobiliario urbano:**
 Banco
 Mesa
 Escalera
 Kiosco
 Aparatos de ejercicio
 Juegos infantiles
 Botes de basura
- Área verde:**
 Árboles con copa de nivel de 30 a 40 metros de altura
 Árboles con copa de nivel de 15 a 30 metros de altura
 Árboles con copa de nivel de 5 a 15 metros de altura
 Árboles con copa de nivel de 1 a 5 metros de altura
 Arbustales

C U A D R O D E Á R E A S

Áreas	af	Porcentaje
Totales área común	18.625.80	100%
Áreas edificables	2.433.81	13.07%
Área peatonal pública	3.584.24	19.25%
Área verde público	1.207.11	6.48%
Área recreativa	1.423.64	7.64%

NOTAS

1. La simbología que se ve en el presente plano se aplica en su caso.
 2. Las áreas que se encuentran en un nivel inferior al que representa el terreno se representan con un signo que indica que se encuentra en un nivel inferior al que representa el terreno y se representan en los planos, excepto en el caso de áreas verdes y áreas recreativas.
 3. Las áreas verdes y áreas recreativas se representan en su totalidad en el plano. De éstas se detallan las superficies que se representan en los planos de detalle.
FUENTES:
 1. Catastro (2008)
 2. Levantamiento en campo (2014)

Escala 1:1000



Registro de cajones de estacionamiento y mobiliario urbano

- Cajones de estacionamiento: Bancas Mesas Botes de basura Aparatos de ejercicio Juegos infantiles
-





Plano:
SUPERFICIES INVADIDAS Y RESIDUOS SÓLIDOS **L8**

Unidad Habitacional: Multifamiliar Tlalpan **Clave:** UH03_569

S I M B O L O G Í A

Límites de la U.H.

límite físico de la U.H.
 - Falso: [línea roja con dientes de sierra] - Falso: [línea roja con triángulos] - Falso: [línea roja ondulada]
 centro permeable de la U.H.

dentro física interior:
 - Falso: [línea roja con triángulos] - Falso: [línea roja con triángulos] - Falso: [línea roja con triángulos]
 - Falso: [línea roja con triángulos] - Falso: [línea roja con triángulos] - Falso: [línea roja con triángulos]

Accesos de la U.H.

Acceso vehicular [triángulo rojo] Acceso peatonal [triángulo azul]
 Acceso vehicular controlado [triángulo rojo con X] Acceso peatonal controlado [triángulo azul con X]
 Acceso vehicular clausurado [triángulo rojo con X] Acceso peatonal clausurado [triángulo azul con X]

Edificaciones y áreas de la U.H.

Edificaciones [rectángulo negro] Área verde [rectángulo verde]
 Área vehicular [rectángulo gris] Área recreativa [rectángulo amarillo]

Superficies de Invasiones:

De Vivienda
 Por uso temporal [rectángulo naranja con triángulos] Por terreno falso [rectángulo naranja con triángulos] Por construcción [rectángulo naranja con triángulos]
 De Estacionamiento
 Por uso temporal [rectángulo naranja con triángulos] Por terreno falso [rectángulo naranja con triángulos] Por construcción [rectángulo naranja con triángulos]
 De Comercio
 Por uso temporal [rectángulo naranja con triángulos] Por terreno falso [rectángulo naranja con triángulos] Por construcción [rectángulo naranja con triángulos]

Recolección de Basura:

Contenedores de basura [círculo con +]
 Puntos de recolección de basura (fuera y dentro de la unidad) [círculo con +]

CUADRO DE ÁREAS

Área	m ²	Porcentajes
Totál de área libre	10,425.80	100%
Área de Invasión	0.00	0.00%

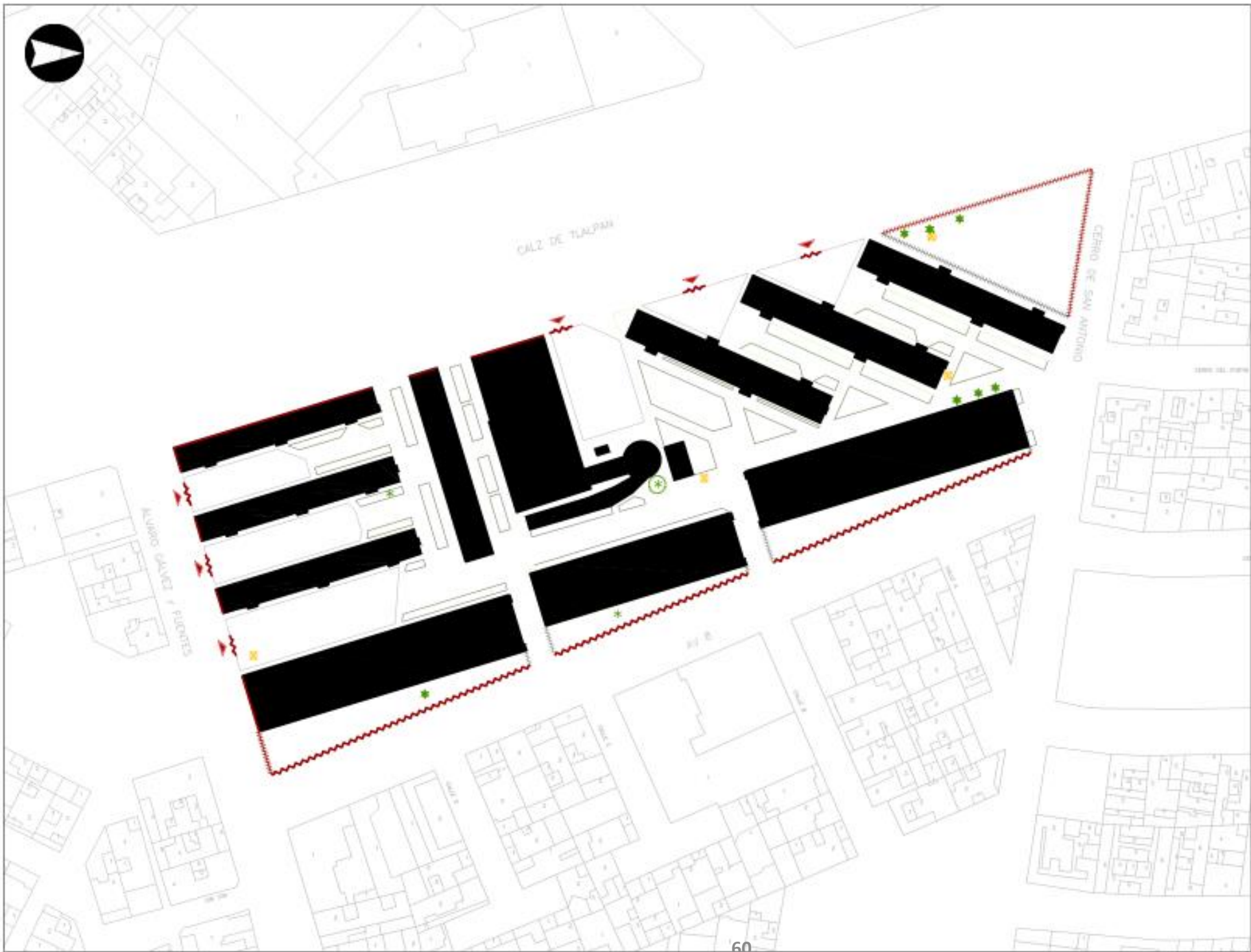
NOTAS

1. Lo simbología que no está representada en plano no aplica en su caso.
 Números:
 1. Calzadillo (2000)
 2. Lomas de Chapultepec (2014)

Escala 1:1000

Escala gráfica
 0 10 20 30

Logos: INFONAVIT, Hogares con valor, and a coat of arms.



Plano:
ZONAS CONFLICTIVAS L9

Unidad Habitacional: Multifamiliar Tlalpan	Clave: UH03_569
--	---------------------------

S I M B O L O G Í A

Límites de la U.H.

límite físico de la U.H.
 - Fianza (línea roja) - Fianza (línea roja con puntos) - Fianza (línea roja con zigzag)

límite generalizado de la U.H.
 - Límite (línea negra) - Límite (línea negra con puntos) - Límite (línea negra con zigzag)

límite de las áreas internas
 - Límite (línea negra) - Límite (línea negra con puntos) - Límite (línea negra con zigzag)

límite de las áreas de depósitos de edificaciones (línea negra)

Accesos de la U.H.

Acceso vehicular (línea roja) Acceso peatonal (línea azul)

Acceso vehicular controlado (línea roja con puntos) Acceso peatonal controlado (línea azul con puntos)

Acceso vehicular clasificado (línea roja con zigzag) Acceso peatonal clasificado (línea azul con zigzag)

Edificaciones y áreas de la U.H.

Edificación (rectángulo negro) Área reservada (rectángulo negro con puntos)

Área verde (rectángulo verde) Área recreativa (rectángulo verde con puntos)

Zonas Conflictivas:

Superficie dañada (línea azul con puntos)

Desdoblamiento (línea azul con zigzag)

Tránsito clandestino de basura (línea amarilla con puntos)

Resaca de alcantarillas (línea amarilla con zigzag)

Trazo incorrecto (línea roja con puntos)

Irregularidades (línea roja con zigzag)

Abandono (línea roja con puntos)

Accesos deficientes recurrentes (línea roja con zigzag)

Elementos conflictivos o en mal estado:

Templos y vacacionales en mal estado (línea roja con puntos)

Arboles con copa o más de 10m de diámetro y mal estado (círculo verde con puntos)

Arboles con arañamientos (círculo verde con líneas)

Escaleras (círculo verde con líneas)

Llaves que no funcionan (círculo verde con líneas)

Barrios en mal estado (línea roja con puntos)

Mesas en mal estado (línea roja con puntos)

Baños de baño en mal estado (línea roja con puntos)

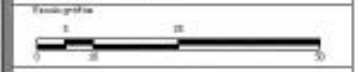
Aperturas dañadas en mal estado (línea roja con puntos)

Techos dañados en mal estado (línea roja con puntos)

NOTAS

1. La simbología que no está representada en negro se aplicó en su caso.
 FUENTES
 1. Catastro (2009)
 2. Gobierno de la Ciudad de México

Escala 1:1000



Conclusión

Como resultado del estudio de distintas unidades habitacionales en la Ciudad de México se concluye que sin la intervención de las instancias gubernamentales encargadas de construcción de estas unidades así como comités vecinales y usuarios en general no podremos tener unidades que brinden un servicio satisfactorio a quienes los habitan ya que el buen uso y mantenimiento de estas es una responsabilidad conjunta.

Bibliografía



Bibliografía digital

[chilango - Multifamiliares en CDMX: arte, cultura, arquitectura e historia](#)

[Vivienda FA \(unam.mx\)](#)

[La película que coincidió con la tragedia del Multifamiliar Tlalpan \(eluniversal.com.mx\)](#)

[UH Tlalpan \(cdmx.gob.mx\)](#)

[Sistema de Información para el Bienestar Social \(SIBIS\) \(cdmx.gob.mx\)](#)

[Tabulador General de Precios Unitarios \(cdmx.gob.mx\)](#)

[Historia del Infonavit.pdf.pdf / Informe Anual de Actividades 2020 Infonavit](#)

Bibliografía

Historia de la arquitectura y el urbanismo Mexicanos Tomo II, Volumen IV, Carlos Chanfón Olmos, Facultad de arquitectura de la universidad nacional autónoma de México/ Fondo de cultura económica. Primera edición 2015

