

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE

CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2
MORELIA, MICHOACÁN

TESIS

Que para obtener el Título de Arquitecto sustenta
P. en Arq. Lourdes Celeste Ahumada Lomeli

Mesa sinodal:

Asesor: **M. en Arq. Leticia Selene León Alvarado**

Sinodal: **Dra. Katia Carolina Simancas Yovane**

Sinodal: **Mtra. Alma Leticia García Orozco**

Morelia, Michoacán. Junio 2018



agradecimiento

Gracias Dios, porque eres tú quien me ha colocado en todos los lugares donde he podido aprender lo que plasmo en esta tesis, enfocándome cada vez más en el urbanismo, algo que he descubierto que disfruto de sobremanera y nunca hubiera buscado hacer de manera deliberada.

Más que agradecer por el presente trabajo, quiero agradecer en general por mi carrera, puesto que este es el paso que me había faltado para darla, ahora sí, por terminada; Mamá, Papá, me tardé una década en decidirme, pero finalmente está aquí: gracias por todo el apoyo y la comprensión, gracias por la oportunidad que me dieron de estudiar la carrera que yo quería desde que era una niña; gracias por echarle tanto las ganas para que nunca me faltara un viaje, ni un estilógrafo, ni un material para una lámina; gracias por entender y soportar mi recámara llena de trastes sucios, pintura y pedazos de papeles sobrantes de las maquetas; gracias por soportar mi música durante las madrugadas de los días en los que no dormía por dejar hasta el último momento las cosas. Madrecita, Ma. De Lourdes Lomelí Barragán, gracias por

hacernos de cenar y platicar con mis amigos haciéndonos el rato ameno cuando hacíamos los trabajos en equipo, todos guardamos muy buenos recuerdos de ti ♥. Papá, Arnoldo Ahumada Rodríguez, mil gracias por explicarme tantas ideas y conceptos que no entendía, por ser paciente y por tener tu mente tan abierta para amar y tratar de comprender a esta hija tan loca que tienes, que trata siempre de hacer las cosas a su manera; a esta oveja negra, rosa, verde y floreada...a esta oveja tan feliz ☺.

Hermanos, Lilí, Mili, Arnol y Yosy, gracias! no los cambiaría por otros, por ningunos...

Gabriela González Guerrero, Gaby, muchas gracias por ser mi amiga durante todos estos años y echarme porras, y por florecer conmigo, por crecer cerquita de mí, en todos los aspectos: no sé qué hubiera hecho sin ti.

Gracias a las Sras. Juanita y Ceci, vecinas del condominio Villas Oriente, por su invaluable apoyo para ayudarme a que los demás vecinos compartieran conmigo sus ideas.

Gracias Arq. Carlos A. Andaluz Ortega, por tomar parte del tiempo que destinas a visitar a tu familia para resolver mis dudas

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

y transmitirme una parte de tu amplia y enriquecedora experiencia.

Gracias al departamento de Fraccionamientos de la Dirección de Orden Urbano de la Secretaría de Desarrollo Metropolitano e Infraestructura del H. Ayuntamiento del Municipio de Morelia, en particular a los arquitectos Juan Carlos Ultreras Pantoja y Arturo Viveros Ayala, este trabajo no sería lo mismo sin Ustedes, sin su disposición y apoyo.

Gracias a la M. en Arq. M. Ivette López Ortega, quien comenzó a ayudarme con este proyecto mucho antes de que iniciara.

Arquitectos, Maestros y Doctores que dedicaron su tiempo a verter conocimiento en mí durante la carrera, los recuerdo con mucho cariño, son parte de una de las mejores etapas que hasta ahora he vivido.

Gracias a la Dirección de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo y a todos los Maestros y Doctores que hicieron posible el Seminario Interdisciplinario de Arquitectura, cuyos responsables estuvieron siempre ahí, contra viento y marea, contra huelgas y paros, siempre a la orden para que pudiéramos seguir avanzando y

concluir así con nuestra búsqueda del Título; gracias al coordinador, Mtro. André Aguilar Aguilar, quien siempre estuvo al pie del cañón, siempre listo para sacudirnos las ideas; Mtra. Leticia Selene León Alvarado, mi asesora, quien revisó y revisó y me ayudó a enfocar mi investigación y nutrirla; a mis Sinodales Mtra. Alma Leticia García Orozco y Dra. Katia Carolina Simancas Yovane, cuyos valiosos comentarios fueron indispensables para pulir el presente estudio; y finalmente al Mtro. Víctor Navarro Franco, quien *a puro varazo limpio* nos hizo trabajar, avanzar, aplicarnos, siempre nos habló de frente, con honestidad, sinceridad y con una increíble calidad humana; estoy muy feliz de haber conocido esa faceta de Usted.

Gracias ARCASA-ROAI Co., CP. Rodrigo Flores Arreygue y Arq. Ma. De los Ángeles Muñoz Sánchez, por permitirme aprovechar esta oportunidad de cerrar ciclos, gracias por confiar en mis capacidades y mi profesionalismo; no les fallé.

Chaparrito, Mario Fco. Alvarado Flores, gracias por echarle ganas junto conmigo, gracias por todas las levantadas temprano y por todas las veces que te quedaste a trabajar en la Universidad mientras yo asistía al Seminario; gracias por echarle ganas a la casa y a tu trabajo mientras yo se las echaba a mi tesis, gracias

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE
CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

por los tecitos, los desayunos, las comidas y las cenas. Gracias por apoyarme tanto durante todos estos años, eres mi columna y mi asidero, eres mi apoyo y mi destino: Te amo.

Gracias Celestial, por fin recorriste este camino que por una u otra cosa no habías podido terminar... ¡por fin llegamos!

RESUMEN

El objetivo general del presente trabajo es realizar una propuesta de rehabilitación urbana integral para las áreas comunes del Lote 01 de la Manzana 02 del condominio Villas de Oriente, ubicado en la ciudad de Morelia, Michoacán.

Con el objetivo de hacer una propuesta que les permitiera a los habitantes recuperar las áreas comunes para poder disfrutarlas, se recopiló la normatividad aplicable en materia de urbanismo, se consultó el plano autorizado en busca de identificar la ubicación de las áreas comunes del desarrollo en los planos de sembrado de vivienda autorizados por la Dependencia Municipal; posteriormente se establecieron las características *in situ* que poseen dichas áreas en cuanto a equipamiento y mobiliario urbano, documentando su estado físico mediante un levantamiento fotográfico; después se realizaron encuestas a los habitantes del desarrollo con el fin de recoger sus percepciones respecto del estado general de las áreas, su tamaño, limpieza, equipamiento, uso que se les da, y si son considerados como ventajas o desventajas.

Esta investigación arrojó que la mayoría de los problemas de las áreas comunes son causados por las acciones o la apatía del habitante, y apenas algunas las propicia el diseño: conflictos sociales, falta de organización así como carencia de valores como el respeto por los demás y por el entorno, son los detonantes sociales principales de la problemática identificada.

Este estudio permitió concluir que cuando los problemas físicos que presenta un espacio son consecuencia de elementos culturales y sociales, nunca será suficiente una propuesta puramente arquitectónica o urbana, dado que estas únicamente serían una solución temporal a manera de maquillaje de los problemas, pero no ayudarían a resolver las causas que existen de fondo; así, la rehabilitación urbana integral propuesta no se dirige exclusivamente a la recualificación de las áreas comunes del condominio, pues sus objetivos son más amplios, tratando de afrontar los procesos de decaimiento social, económico y cultural que padece el caso de estudio.

Palabras clave: Rehabilitación Urbana Integral, áreas comunes, conjunto habitacional, Condominio Vertical, vivienda multifamiliar

abstract

The general objective of the work hereby presented is to make an integral urban rehabilitation proposal for the common areas of the plot of land 01 of the city block 2 of the condominium “Villas de Oriente” which is located in the city of Morelia, Michoacán.

With the objective of making a proposal that would allow the inhabitants to regain the common areas in order to enjoy them, the norms that can be applied in the area of urbanism have been compiled, the authorized blueprint was consulted in order to identify the location of the development common areas in the blueprints of houses disposition authorized by the Government of the city; afterwards the *in situ* characteristics were established, they possess a lot of equipment and street furniture, documenting their physical state with a photographic testimony; later on surveys were conducted among the inhabitants of the development in order to know what their perceptions on the general state of the common areas was, their size, the cleanliness, the equipment, the use that's given to them, and whether they were considered advantageous or not.

This investigation told us that the majority of the problems in the common areas were caused by the actions or the lack of interest from the inhabitants, and a small percentage of the problems were derived from flaws in the design: social conflicts, lack of organization, deficient social values such as respect for others and our surroundings were the main social detonating factors to the identified problem.

This study enabled us to conclude that when the physical problems that are manifested in a specific area are derived from cultural and social factors, a purely architectonic or urban proposal will never be enough, because they're merely a temporary solution that is almost disguising the problem but not solving the causes; on the other hand, the integral urban rehabilitation proposed doesn't focus solely on qualifying common areas of the condominium, since its objectives are more widespread it tries to face the processes of social, economic and cultural decay such as the ones observed in the case study.

Key words: integral urban rehabilitation, common areas, housing complex, vertical condominium, multifamily housing

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
▪ Contexto general.....	2
▪ Análisis de la problemática y justificación	3
▪ Delimitación del tema	5
▪ Objetivos.....	11
· General.....	11
· Particulares.....	11
▪ Metodología.....	11
▪ Alcances.....	12
▪ Estructura (contenidos).....	12
ANTECEDENTES GENERALES.....	13
▪ Los multifamiliares verticales.....	14
▪ Inicios de la vivienda social vertical en Morelia.....	17
▪ Vivienda en la periferia.....	20
▪ Densificación en México.....	23
CAPÍTULO I: LA SITUACIÓN ACTUAL DE LAS ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO EN EL LOTE 01 DE LA MANZANA 02.....	27
▪ Contexto urbano.....	28
▪ Características generales de la zona de estudio.....	33
▪ Ubicación física de las áreas comunes.....	36

▪ Análisis de la situación actual.....	37
▪ Conclusión.....	57

CAPÍTULO II: DIAGNÓSTICO INTEGRAL DE LA PROBLEMÁTICA.....

▪ Problemática encontrada y diagnóstico integral de sus posibles causas.....	60
▪ Comparativa con desarrollos habitacionales de características similares.....	68
• Camponubes.....	69
• Conclusión.....	76
• Villas del pedregal.....	78
• Conclusión.....	84

CAPÍTULO III: PROPUESTA DE REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL.....

CONCLUSIONES GENERALES.....	96
FUENTES CONSULTADAS.....	98
ÍNDICE DE IMÁGENES.....	102
ANEXOS.....	108

INTRODUCCIÓN

Objetivo general del presente trabajo es realizar una propuesta de rehabilitación urbana integral para las áreas comunes del Lote 01 de la Manzana 02 del condominio Villas de Oriente, ubicado en la ciudad de Morelia, Michoacán.

La situación en la que encuentran las áreas comunes son juegos infantiles destruidos o vandalizados, áreas verdes descuidadas, con una notable presencia de basura o siendo utilizadas para fines distintos al de la convivencia, como la compraventa de bienes y servicios¹, talleres improvisados de reparación automotriz, de herrería, tendederos, o bien utilizados para ingerir bebidas alcohólicas o drogas; estos factores producen una imagen y sensación negativas para habitantes y visitantes, y desvirtúan el propósito con el que las áreas comunes fueron creadas.

Esta es la realidad de las personas que pusieron su confianza y sus recursos económicos en este lugar al adquirir una vivienda,

la cual siendo financiada mediante un crédito a pagarse en dos o tres décadas, en lugar de un patrimonio les representa un problema a largo plazo que tienen que vivir día con día.

Con el objetivo de hacer una propuesta que les permitiera a los habitantes recuperar las áreas comunes para poder disfrutarlas, se recopiló la normatividad aplicable en materia de urbanismo, y se consultó el plano autorizado en busca de identificar la ubicación de las áreas comunes del desarrollo en los planos de sembrado de vivienda autorizados por la Dependencia Municipal; posteriormente se establecieron las características *in situ* que poseen dichas en cuanto a equipamiento y mobiliario urbano, documentando su estado físico mediante un levantamiento fotográfico. Después se realizaron encuestas a los habitantes del desarrollo con el fin de recoger sus percepciones respecto del estado general de las áreas, su tamaño, limpieza, equipamiento, uso que se les da, y si son considerados como ventajas o desventajas.

Esta investigación arrojó que la mayoría de los problemas de las áreas comunes son causados por las acciones o la apatía del

¹ Existen en las áreas comunes diversas actividades comerciales, como la venta de alimentos de distinta naturaleza, así como un taller de herrería.

habitante, y apenas algunas las propicia el diseño: conflictos sociales, falta de organización así como carencia de valores como el respeto por los demás y por el entorno son los detonantes sociales principales de la problemática identificada.

“Los proyectos de rehabilitación de este tipo de barrios no se dirigen exclusivamente, ni siquiera preferentemente, a la recualificación de los espacios públicos internos [áreas comunes del condominio]. Normalmente, sus objetivos son más amplios y tratan de afrontar los procesos de decaimiento social y económico [...], delincuencia o segregación que padecen estos barrios, sobre todo los de vivienda social.”²

CONTEXTO GENERAL

Esta tesis fue elaborada con el objetivo de obtener el título como Licenciada en Arquitectura, y realizada durante el Seminario Interdisciplinario de Titulación de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, el cual se llevó a cabo entre septiembre del 2017 y marzo del 2018.

² Pozueta E., J., El espacio público en la rehabilitación/regeneración urbana, Revista Urbanismo del Departamento de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, 2008, Número 18, junio

Este trabajo permitió plasmar la experiencia profesional y los conocimientos adquiridos durante los diez años posteriores al egreso de la carrera; el perfil profesional de la que suscribe se fue formando al analizar expedientes técnicos para la autorización definitiva de desarrollos habitacionales, en su mayoría de tipo interés social y bajo el régimen de propiedad en condominio, como parte del personal adscrito a la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Morelia, al interior del Departamento de Fraccionamientos, Conjuntos Habitacionales y Desarrollos en Condominio, lo que permitió concretar el conocimiento de la normatividad en materia urbana. Posteriormente, se incursionó en la iniciativa privada, abordando el urbanismo desde esta perspectiva, accediendo a información de primera mano respecto de sus decisiones de diseño.

Se eligió realizar esta investigación dado que se tiene conocimiento respecto de las políticas de densificación que están siendo aplicadas sobre las principales ciudades del país, además de que la vida profesional de quien redacta la presente se ha desarrollado durante los últimos años en un conjunto habitacional

del 2018. DOI: 10.5354/0717-5051.2010.269, disponible en: <https://revistas.uchile.cl/index.php/RU/article/download/269/216> .

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

densificado: el interés reside en contrastar la visión de un desarrollo habitacional desde el enfoque de las dependencias Gubernamentales mediante la figura de la normativa, la perspectiva de las desarrolladoras de vivienda a través del proyecto, y finalmente, los sueños, ilusiones y expectativas de los ciudadanos que han decidido convertir una de estas viviendas en su patrimonio.

ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA Y JUSTIFICACIÓN

Al imaginar un conjunto habitacional con áreas comunes equipadas con canchas, juegos infantiles, espacios para convivencia y amplias áreas verdes, vienen a la mente imágenes de días soleados sobre donde los niños corren y se divierten mientras sus familias conviven alegres pues han encontrado el hogar seguro y tranquilo que buscaban. Se pudiera pensar que al adquirir una vivienda en estos lugares se obtiene un patrimonio que con el tiempo aumentará su valor debido a que cuenta con estas amenidades; sin embargo esta imagen, frecuentemente ofertada por las empresas constructoras e inmobiliarias, puede cambiar hasta convertirse en una situación que incluso llegue a

demeritar el valor de la vivienda y también la calidad de vida de sus habitantes.

La situación que encuentra quien visita el conjunto habitacional tipo interés social bajo el régimen de propiedad en condominio conocido como Villas Oriente, son juegos infantiles destruidos o vandalizados, áreas verdes descuidadas y contaminadas con basura o siendo utilizadas para fines distintos al de la



Imagen 1: Ubicación de La Nueva Aldea Sección B respecto de la Catedral de Morelia: Imagen obtenida del software Google Earth. Fecha 07/febrero/2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

convivencia, como la compraventa de bienes y servicios³, talleres improvisados de reparación automotriz, de herrería, tendedores, o bien utilizados para ingerir bebidas alcohólicas o drogas; estos factores producen una imagen y sensación negativas para habitantes y visitantes, y desvirtúan el propósito con el que las áreas comunes fueron creadas.

Esta es la realidad de las personas que pusieron su confianza y sus recursos económicos en este lugar al adquirir una vivienda, la cual siendo financiada mediante un crédito a pagarse en dos o tres décadas, en lugar de un patrimonio les representa un problema a largo plazo que tienen que vivir día con día.

“El espacio público tiene un gran valor para la vida social desde muchos puntos de vista, y su diseño puede influir en la economía, en la integración social de sus habitantes, en su salud, etc., al mismo tiempo que puede expresar, a través de su imagen, la capacidad de organización y orden, de acogida, la cultura o la dinamicidad del barrio”⁴, pero aunque el régimen de propiedad en condominio obliga a las personas a organizarse para mantener

los espacios comunes en buen estado, lo cual requiere disposición y aportación de recursos monetarios y de tiempo por todos los condóminos, si no se logra genera áreas comunes en mal estado que merman el bienestar de la población.

Al ser compartidas por cientos de habitantes de condiciones socioeconómicas, culturales, de valores y educación diversas, con diferentes sueños, ilusiones, aspiraciones y expectativas, esta participación y cooperación se complica, por lo que es necesario realizar un estudio para identificar cuáles son los factores urbanos, socioeconómicos, culturales o de diseño que causan el detrimento de las áreas comunes y así estar en condiciones de proponer soluciones que permitan que sean disfrutables nuevamente para sus habitantes.

³ Existen en las áreas comunes diversas actividades comerciales, como la venta de alimentos de distinta naturaleza, así como un taller de herrería.

⁴ Pozueta E., J., El espacio público en la rehabilitación/regeneración urbana, Revista Urbanismo del Departamento de Urbanismo de la Facultad de

Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, 2008, Número 18, junio del 2018. DOI: 10.5354/0717-5051.2010.269, disponible en: <https://revistas.uchile.cl/index.php/RU/article/download/269/216> .

DELIMITACIÓN DEL TEMA

- Delimitación Geográfica

La presente tesis se enfocó en el diagnóstico de los problemas que presenta el condominio y propuesta de rehabilitación urbana integral de las áreas comunes del lote 01 de la manzana 02, del conjunto habitacional tipo interés social conocido como Villas Oriente en su primera etapa (La Nueva Aldea sección B), el cual se encuentra ubicado al noreste de la ciudad de Morelia. La elección del sitio se basó en el íntimo conocimiento que se tiene sobre él, al constituirse como el lugar de residencia de la que suscribe.

- Delimitación Temporal

El presente estudio se realizó en el periodo comprendido entre los meses de octubre del año 2017 y abril del año 2018.

- Delimitación Semántica

A pesar de que las dimensiones de solución propuestas en este estudio pudieran percibirse como de ámbito arquitectónico, con el fin de proponer una estrategia de solución lo más completa posible, su problemática se analizó y diagnosticó de sus condiciones sociales, económicas, culturales, físicas y de normatividad urbana, por lo cual una propuesta de solución válida tienen que definirse desde estos ámbitos.

Derivado de lo anterior, no hubiese sido suficiente presentar una propuesta de Renovación Urbana, dado que su objetivo “es el reemplazo de elementos o estructuras en el ámbito urbano viejas por otras nuevas, que pueden o no ser de la misma clase”⁵; tampoco hubiera bastado con sugerir una Remodelación Urbana, dado que esta implica la “completa sustitución mediante actuaciones como demoliciones, de las estructuras construidas persistentes por otras nuevas que provienen generalmente de nuevas condiciones urbanísticas”⁶. Así mismo, una propuesta de rehabilitación urbana tampoco hubiese sido apropiada, puesto

⁵ Iraegui Cuentas, E., Conceptos de rehabilitación urbana, el caso de PER del Casco Viejo de Bilbao, Grado de geografía y ordenación del territorio, curso académico 2014/2015, Universidad del País Vasco. Disponible en https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/21229/TFG_IraeguiCuentas.pdf?sequence=1

⁶ Iraegui Cuentas, E., Conceptos de rehabilitación urbana, el caso de PER del Casco Viejo de Bilbao, Grado de geografía y ordenación del territorio, curso académico 2014/2015, Universidad del País Vasco. Disponible en https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/21229/TFG_IraeguiCuentas.pdf?sequence=1

que se trata de “la restitución del entorno urbano a su estado anterior”⁷, “la mejora de los aspectos físicos y espaciales de un área urbana considerada como degradada, manteniendo en gran medida su carácter y estructura tras la intervención, incluso habiendo sufrido una notable transformación”⁸; todos estos conceptos sugieren únicamente medidas de índole constructiva, dejando a un lado los aspectos sociales, económicos y culturales de caso de estudio.

Así mismo, y aunque “la regeneración urbana es el acto que lleva a dar arreglo a lo urbano que se encuentre degenerado, ya sea restableciéndolo o mejorándolo”⁹, siendo “una actuación integrada y exhaustiva que conduzca a la resolución de

problemas urbanos, buscando una solución perdurable en ámbitos económicos, físicos, sociales y ambientales del área sujeta a la transformación”¹⁰, la regeneración busca “responder y dar solución a diversas problemáticas provocadas por el deterioro urbano”¹¹; sin embargo habría que recalcar que el deterioro urbano existente en el caso de estudio tiene su raíz en aspectos de naturaleza social, cultural y económico, por lo que una propuesta de regeneración urbana tampoco sería adecuada.

De igual forma, tampoco aplican los conceptos de Revitalización Urbana, Revaloración Urbana o Reurbanización, puesto que el objetivo del primero es fomentar la actividad económica pudiendo valerse de actuaciones urbanas que promuevan el carácter

⁷ Iraegui Cuentas, E., Conceptos de rehabilitación urbana, el caso de PER del Casco Viejo de Bilbao, Grado de geografía y ordenación del territorio, curso académico 2014/2015, Universidad del País Vasco. Disponible en https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/21229/TFG_IraeguiCuentas.pdf?sequence=1

⁸ Moya González, L. y Díez de Pablo, A.(2012), La intervención de la ciudad construida: acepciones terminológicas, Urban No. 4, pp. 113-122, citado por Edorta Iraegui Cuentas, Conceptos de rehabilitación urbana, el caso de PER del Casco Viejo de Bilbao, Grado de geografía y ordenación del territorio, curso académico 2014/2015, Universidad del País Vasco. Disponible en https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/21229/TFG_IraeguiCuentas.pdf?sequence=1

⁹ Iraegui Cuentas, E., Conceptos de rehabilitación urbana, el caso de PER del Casco Viejo de Bilbao, Grado de geografía y ordenación del territorio, curso académico 2014/2015, Universidad del País Vasco. Disponible en

https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/21229/TFG_IraeguiCuentas.pdf?sequence=1

¹⁰ Roberts, P. y Sykes, H., Urban Regeneration: a handbook, SAGES, Londres, Reino Unido, (2000), citado por Iraegui Cuentas, E., Conceptos de rehabilitación urbana, el caso de PER del Casco Viejo de Bilbao, Grado de geografía y ordenación del territorio, curso académico 2014/2015, Universidad del País Vasco. Disponible en https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/21229/TFG_IraeguiCuentas.pdf?sequence=1

¹¹ Iraegui Cuentas, E., Conceptos de rehabilitación urbana, el caso de PER del Casco Viejo de Bilbao, Grado de geografía y ordenación del territorio, curso académico 2014/2015, Universidad del País Vasco. Disponible en https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/21229/TFG_IraeguiCuentas.pdf?sequence=1

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

económico, especialmente del sector terciario¹²; el segundo implica la mejora de un ámbito urbano respecto su valor anterior (por ejemplo el del suelo)¹³; y el tercero determina el reemplazo de las estructuras urbanas originales por otras con funciones y morfologías diferentes.

A diferencia de los conceptos antes definidos, la rehabilitación urbana integral considera “diferentes tipos de actuaciones, incluyendo procesos de política social y económica (regeneración social, revitalización económica), así como múltiples procesos constructivos y de acción sobre el entorno urbano (demoliciones, renovaciones, remodelaciones). El fin es integrar en una sola política y en un solo plan un conjunto de procesos que actúen globalmente en el territorio¹⁴ de estudio.

Así, este trabajo tuvo como objetivo el diagnóstico y propuesta de rehabilitación urbana integral de las áreas comunes del lote 01 de la manzana 2, entendiéndose por estas como los espacios dedicados al uso y disfrute de los propietarios de las viviendas del desarrollo. Dichas áreas se identificaron en las zonas marcadas como “área verde condominal” en los planos de sembrado de vivienda autorizados por la ahora extinta Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Morelia.

A pesar de que en la actualidad la normatividad general aplicable en materia de desarrollo urbano en la entidad es el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo (CDUEMO), se hizo referencia a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo (LDUEMO), dado a que el conjunto habitacional en comento fue autorizado bajo esa normatividad, vigente en ese momento; sin

¹² Edorta Iraegui Cuentas, (2015) Conceptos de Rehabilitación Urbana, El caso del PER del casco viejo de Bilbao (Grado de geografía y ordenación del territorio), Universidad del País Vasco. Disponible en https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/21229/TFG_IraeguiCuentas.pdf?sequence=1

¹³ Edorta Iraegui Cuentas, (2015) Conceptos de Rehabilitación Urbana, El caso del PER del casco viejo de Bilbao (Grado de geografía y ordenación del territorio), Universidad del País Vasco. Disponible en https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/21229/TFG_IraeguiCuentas.pdf?sequence=1

¹⁴ Moya González, L. y Díez de Pablo, A. (2012), La intervención de la ciudad construida: acepciones terminológicas, Urban No. 4, pp. 113-122, citado por Edorta Iraegui Cuentas, Conceptos de rehabilitación urbana, el caso de PER del Casco Viejo de Bilbao, Grado de geografía y ordenación del territorio, curso académico 2014/2015, Universidad del País Vasco., citado por Edorta Iraegui Cuentas, (2015) Conceptos de Rehabilitación Urbana, El caso del PER del casco viejo de Bilbao (Grado de geografía y ordenación del territorio), Universidad del País Vasco. Disponible en https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/21229/TFG_IraeguiCuentas.pdf?sequence=1

embargo y dado a que hay conceptos que dicha Ley menciona pero no define, se hizo referencia al CDUEMO con el fin de hacerlo más digerible para el lector.

La Ley de Desarrollo Urbano define un Conjunto Habitacional como el “grupo de viviendas planificado y dispuesto en forma integral, que requiere el trazo o la extensión de la vía pública; con la dotación e instalaciones básicas necesarias y adecuadas en relación con la población que lo habitará, de los servicios urbanos¹⁵”. Así mismo, define a un condominio como “el inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixto, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible¹⁶”.

Por su parte, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio indica que “el régimen de propiedad en condominio vertical, horizontal o mixto se constituye cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un inmueble,

susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública pertenecen a distintos condóminos. Cada uno de éstos tendrá un derecho exclusivo y singular de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local, y, además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su uso y disfrute apropiados¹⁷”.

Así, se puede concluir que un desarrollo en condominio está conformado por dos elementos: las áreas privativas y las áreas comunes; las áreas privativas son la parte del desarrollo cuyo uso, administración y propiedad están reservadas única y exclusivamente a los propietarios de cada una de ellas, también denominados condóminos; las áreas comunes por su parte son aquellos elementos en copropiedad destinados para uso y disfrute de todos los condóminos, cuya administración y conservación son responsabilidad de los mismos. Estas áreas y elementos son indivisibles y sus superficies totales constituyen el cien por ciento del indiviso. Dicho porcentaje se distribuye entre

¹⁵ H. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, Periódico Oficial de Michoacán de Ocampo, 1995, Artículo 9º fracción VIII.

¹⁶ H. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, Periódico Oficial de Michoacán de Ocampo, 1995, Artículo 9º fracción VII.

¹⁷ H. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, Periódico Oficial del Estado de Michoacán de Ocampo, 1973, Artículo 1º.

las unidades privativas de forma proporcional a la superficie de cada una. Esta relación entre el área privativa y su indiviso correspondiente, queda asentado en el régimen de condominio, constituyéndose así este porcentaje como parte de la unidad privativa que el propietario adquiere junto con su departamento, vivienda, casa o local.

Debe distinguirse aquí entre las áreas comunes del condominio, las áreas verdes municipales y las áreas de donación municipal, dado que las dos últimas a pesar de ser de propiedad y administración exclusiva del Ayuntamiento, están destinadas al uso y disfrute de la población en general, mientras que las áreas que nos competen son única y exclusivamente para los propietarios de las viviendas que pertenezcan al condominio.

La Ley de Desarrollo Urbano no define a las áreas de donación ni a las verdes, por lo que con fines ilustrativos, se tomarán las definiciones establecidas por el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, el cual indica que un área

verde es una “superficie de terreno de uso público [...] provista de vegetación, jardines, arboledas y edificaciones menores complementarias¹⁸” mientras que un área de donación se define como la “superficie que el fraccionador transmite a título gratuito al Ayuntamiento, destinada al equipamiento urbano del predio o zona donde se ubique¹⁹”.

Sin embargo, la Ley antes referida sí indica que es obligación del fraccionador el “Forestar las áreas verdes y de donación, independientemente de la autoridad a que hayan sido transmitidas y el destino final que se les pretenda otorgar²⁰”, por lo que independientemente de que tanto las áreas comunes como las áreas verdes municipales y las áreas de donación presenten equipamiento, el presente estudio se llevará a cabo únicamente

¹⁸ H. Congreso de Michoacán de Ocampo, Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, Morelia, 2007, Artículo 274 fracción IV.

¹⁹ H. Congreso de Michoacán de Ocampo, Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, Periódico Oficial del Gobierno

Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, Morelia, 2007, Artículo 274 fracción III.

²⁰ H. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, Artículo 187 fracción XIV.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

sobre las primeras, las cuales deben designarse así en el plano general²¹.

En el ámbito del urbanismo en Michoacán es frecuentemente utilizado el término *Desarrollos y Desarrollos en Condominio*, dado que el CDUEMO define a los primeros como “fraccionamientos habitacionales urbanos [...] así como los conjuntos habitacionales que se autoricen en el Estado²²”, mientras que los segundos constituyen “la modalidad de la propiedad en los desarrollos [...] construidos en los términos de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado²³”.

Tanto la LDUOMO como el CDUEMO definen al equipamiento urbano como el conjunto de inmuebles, instalaciones,

construcciones y mobiliario, utilizado para prestar a la población los servicios públicos y urbanos²⁴²⁵.

Las áreas comunes en un condominio son inseparables del área privativa, por lo que en este caso, al tratarse de un condominio habitacional de interés social, no se debe separar a las áreas comunes de las viviendas; la Vivienda de Interés Social era definida en su momento por la ahora abrogada Ley Federal de Vivienda del año 1984, como aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate²⁶. Cabe mencionar que la Ley Federal de Vivienda vigente ya no incluye esta definición.

²¹ H. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 1973, Artículo 3° primer párrafo y fracción VII.

²² H. Congreso de Michoacán de Ocampo, Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, Morelia, 2007, Artículo 274 fracción XIX.

²³ H. Congreso de Michoacán de Ocampo, Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, Morelia, 2007, Artículo 274 fracción XX.

²⁴ H. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, Artículo 9° fracción XV.

²⁵ H. Congreso de Michoacán de Ocampo, Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, Morelia, 2007, Artículo 274 fracción XXIII.

²⁶ H. Congreso de la Unión, Ley Federal de Vivienda, Diario Oficial de la Federación, 1984, Artículo 3°.

http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/abro/LFV_abro.pdf. Fecha de Consulta: 16/febrero/2018.

OBJETIVOS

- General
 - Realizar una propuesta de rehabilitación urbana integral para las áreas comunes del Lote 01 de la Manzana 02 del condominio Villas de Oriente, ubicado en la ciudad de Morelia, Michoacán.
- Particulares
 - Analizar la situación actual de la zona de estudio, identificando los conflictos que presenta.
 - Diagnosticar las posibles causas de diseño, socioeconómicas y culturales que pudieran detonar los problemas y determinar si también se presentan en otros desarrollos de características similares.
 - Realizar la propuesta de rehabilitación urbana integral de las áreas comunes.

METODOLOGÍA

La metodología empleada en la presente investigación se clasifica en dos, según la fuente de donde se obtuvieron los datos:

- Documental:
 - La investigación documental se enfocó en buscar la normatividad aplicable en materia de urbanismo, así como en identificar cuáles son las áreas comunes del desarrollo en los planos de sembrado de vivienda autorizados por la Dependencia Municipal.
- De campo:
 - El trabajo de campo consistió en identificar las características *in situ* que poseen dichas áreas comunes en cuanto a equipamiento y mobiliario urbano, documentando su estado físico mediante un levantamiento fotográfico. Posteriormente se realizarán encuestas a los habitantes del Lote 01 de la Manzana 02 en las que se recogerán sus percepciones respecto del estado general de las áreas, su tamaño, limpieza, equipamiento, uso que se les da, y si son considerados como ventajas o desventajas.



- Los resultados del presente trabajo son las propuestas de rehabilitación urbana integral que ayuden a mitigar la problemática identificada, siendo presentados a manera de esquemas, diagramas y croquis.
- Así mismo, en caso de identificarse que la problemática sea propiciada por aspectos establecidos en la normatividad aplicable, serán sugeridos cambios o adecuaciones a la misma.
- Por la naturaleza del presente trabajo, no se realizaron propuestas soluciones a nivel de proyecto arquitectónico.

ESTRUCTURA

El contenido de este trabajo se presenta como a continuación se explica:

ANTECEDENTES GENERALES

En este capítulo se trazó una breve perspectiva histórica respecto del género de edificación.

CAPÍTULO I: La situación actual de las áreas comunes del condominio en el Lote 01 de la manzana 02

Se analizó el estado actual de la zona de estudio desde su contexto urbano, así como sus características y problemática que presenta.

CAPÍTULO II: Diagnóstico de la problemática;

Aquí se buscaron las posibles decisiones de diseño que pudieran generar inconvenientes, haciendo una comparativa del caso de estudio con dos condominios de vivienda unifamiliar de interés social con áreas comunes equipadas con mobiliario urbano, espacios deportivos y de convivencia, ubicados en la periferia de la ciudad, explorando también las implicaciones culturales y socioeconómicas que pudieran detonar la problemática, además de indagar acerca de la percepción que sus habitantes tienen sobre las áreas comunes.

CAPÍTULO III: Propuesta/ Estrategia de solución;

Por último, y a la luz de los resultados arrojados por el diagnóstico, se realizó una propuesta de rehabilitación urbana integral que permita abordar cada uno de los problemas detectados de acuerdo a su naturaleza, buscando aminorar los problemas detectados.

antecedentes
GENERALES

ANTECEDENTES GENERALES

Los multifamiliares verticales

Tradicionalmente en México, la tipología habitacional destinada al sector más precario de la población, estuvo constituida por las vecindades, que en su momento eran el prototipo de vivienda multifamiliar. Producto de adaptaciones realizadas a las casonas de familias ricas que cambiaron de residencia, o construidas exprofeso, las vecindades se caracterizaban por tener un patio central rodeado de una serie de pequeños cuartos donde habitaban las familias, compartiendo núcleos de lavaderos, tomas de agua y baños. Estos cuartos, generalmente uno o dos por familia, daban abrigo a las actividades de comer, descansar, vestirse y preparar alimentos²⁷, siendo un problema común la falta de privacidad y el hacinamiento.

²⁷ Esquivel Hernández, María Teresa, *El uso cotidiano de los espacios habitacionales: de la vecindad a la vivienda de interés social en la ciudad de México*. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. Vol. VII, núm. 146(029), 01 de agosto del 2003. Disponible en [www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(029\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(029).htm). Recuperado el 30/abril/2018.

²⁸ García Peralta, Beatriz, *Vivienda Social en México (1940-1999): actores públicos, económicos y sociales*, Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, Vol. 3, Núm. 5 (2010). Disponible en

Durante los años treintas y cuarentas se registró un aumento en la población, derivado de la elevada fecundidad y el descenso en la tasa de mortalidad, acelerando el desarrollo urbano y el crecimiento de las ciudades. De acuerdo a lo que indicaba el artículo 123 constitucional, en aquel momento era obligación de los patrones de empresas que emplearan a más de 100 trabajadores el proporcionarles habitaciones cómodas e higiénicas; fue entonces cuando los gobiernos en turno concentran su atención en atender a parte del sector de la burocracia, que era su base de apoyo; es así como surgió el sector constructor nacional²⁸.

En el entonces Distrito Federal, y “como respuesta a un concurso de ideas convocado en 1946 por la director de Pensiones Civiles, para un conjunto de doscientas casas destinadas a funcionarios del Estado [...], el Arq. Mario Pani propuso el modelo *corbusiano*²⁹ de bloques en altura ocupando sólo el 20% del terreno sobre

revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5527. Recuperado el 30 de abril del 2018.

²⁹ La Ciudad Radiante fue un Plan Maestro Urbano del arquitecto conocido como *Le Corbusier*; data de 1933 y estaba diseñado con el objetivo de contener grandes cantidades de vivienda, medios de transporte eficaces, amplios espacios verdes exteriores e interiores con abundante luz solar. Estos principios tuvieron gran influencia en la planificación urbana y llevaron al desarrollo de tipologías de vivienda de alta densidad. Disponible en

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

Avenida Coyoacán, aumentando la densidad a 1,000 habitantes por hectárea y liberando el espacio común para áreas verdes y servicios”³⁰; así nace “el Centro Urbano Presidente Alemán, el primer multifamiliar en el país con toda la infraestructura y servicios para más de mil departamentos en seis edificios altos y otros seis de menor tamaño. El proyecto de vivienda fue el primero que incluyó jardines, establecimiento de locales para comercios, lavandería, guardería infantil, dispensario médico,



Imagen 2: Vista aérea del Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA) ubicado en la ciudad de México. Autor: Arau, Santiago. Disponible en https://twitter.com/Santiago_Arau/status/936090619956596736. Recuperado el 30 de abril del 2018.

auditorio, salas de cine y alberca”³¹ semiolímpica, además de escuela para 600 alumnos, casino, salón de actos y canchas deportivas.

“Si bien las críticas de la época lo asociaron a un campo de concentración y no fue tarea fácil que los funcionarios ocuparan las viviendas, la adecuada ventilación, el asoleamiento constante, así como el diseño de departamentos en dos niveles para evitar la monotonía espacial y materiales constructivos de recia apariencia, acabaron por ser un éxito social y un hito del desarrollo de la ciudad [...]. Dos años después, tanto la Dirección de Pensiones Civiles y Retiro como Mario Pani consideraban el Multifamiliar Miguel Alemán un experimento exitoso que podía superarse. Así se inició el proyecto del Centro Urbano Presidente Juárez, que nació con la intención de mejorar la primera experiencia, doblando el presupuesto de construcción por metro cuadrado y con sofisticados estudios estructurales y de

<https://www.archdaily.mx/mx/770281/clasicos-de-arquitectura-ville-radieuse-le-corbusier>. Recuperado el 30 de abril del 2018.

³⁰ Arquine, Pani y la vivienda colectiva, 30 marzo 2015, Revista Arquine, disponible en <http://www.arquine.com/pani-y-la-vivienda-colectiva/>

³¹ Arquine, *Al Interior del CUPA*, 07 febrero 2013, Revista Arquine, disponible en <http://www.arquine.com/al-interior-del-cupa/> Recuperado el 30 de abril del 2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

cimentación”³²; Construido en 1950, fue gravemente afectado por el temblor de 1985 y demolido a consecuencia del mismo.

En 1960 comenzó a edificarse la Unidad Nonoalco-Tlatelolco, como parte de un plan cuyo objetivo era optimizar y rescatar una zona en la que se habían establecido viviendas irregulares de trabajadores en lo que eran tierras del Sindicato del Ferrocarril, a través de un proyecto para más de once mil viviendas, que articulara la zona y funcionara como un organismo independiente a partir de usos que ofrecían las edificaciones que lo rodeaban o que nacerían con el proyecto: más de 600 locales comerciales, un supermercado y una plaza comercial, 19 escuelas, 13 guarderías, una secundaria técnica y una preparatoria, una zona arqueológica, iglesias, tres clubes sociales, tres clínicas médicas, una sala de cine y una estación del metro construida en 1970.

Estos inmuebles dieron origen a la construcción social de vivienda multifamiliar edificada y financiada por el estado en la República Mexicana.

Siguiendo el ejemplo de Pensiones Civiles, en el año de 1972 se crearon el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de la Vivienda del Instituto



Imagen 3: Unidad Habitacional Nonoalco Tlatelolco, Vista aérea de un atardecer sobre los vestigios arqueológicos al costado de la Plaza de las Tres Culturas. Disponible en <https://www.archdaily.mx/mx/772426/clasicos-de-arquitectura-conjunto-habitacional-nonoalco-tlatelolco-mario-pani>, Recuperado el 30 de abril del 2018.

de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), con el propósito de que otorgaran créditos a los trabajadores asegurados y a los empleados federales para que pudieran adquirir vivienda en propiedad. Adquirieron gran importancia en la producción y financiamiento habitacional y así como los inmuebles de Pani, sus conjuntos habitacionales se caracterizaron por alcanzar grandes dimensiones y por contar con un importante equipamiento y diversas áreas de uso social.

³² Arquine, Pani y la vivienda colectiva, 30 marzo 2015, Revista Arquine, disponible en <http://www.arquine.com/pani-y-la-vivienda-colectiva/>

Inicios de la vivienda social vertical en Morelia

Las primeras manifestaciones de vivienda vertical social multifamiliar en Morelia se dieron a través de INFONAVIT y FOVISSSTE, que construyeron durante décadas vivienda para venta a crédito. Estas viviendas tenían dos prototipos que se repetían a lo largo y ancho de la ciudad con ligeras variaciones, el dúplex y el edificio: el dúplex está conformado por dos viviendas independientes ubicadas en el mismo terreno, una sobre la otra; el edificio está conformado por tres o cuatro viviendas dispuestas de manera vertical con una escalera y pasillos compartidos. Ejemplo de lo anterior son los conjuntos habitacionales INFONAVIT Justo Mendoza y FOVISSSTE Acueducto; el primero se encuentra ubicado al oeste de la ciudad de Morelia, y cuenta con una superficie de más de 132 mil metros cuadrados, albergando numerosas viviendas dúplex, así como 41 torres de departamentos, mientras que el segundo se ubica al este de la ciudad, y tiene una superficie de más de 97 mil metros cuadrados, contando con numerosas viviendas unifamiliares así como 23 torres de departamentos; cabe mencionar que en el caso de FOVISSSTE, su producción incluía también la vivienda unifamiliar, la cual en ocasiones (como en este caso) se combinaba con la vivienda multifamiliar en los conjuntos habitacionales.



Imagen 4: Tipología Duplex ubicado en el INFONAVIT La Quemada, Morelia, Michoacán, donde se aprecia la escalera externa por la cual los habitantes de la casa en primer nivel acceden a su vivienda; debajo de ella se encuentra el acceso a la vivienda de planta baja. Imagen obtenida de Google Maps. Recuperado el 30 de abril del 2018.

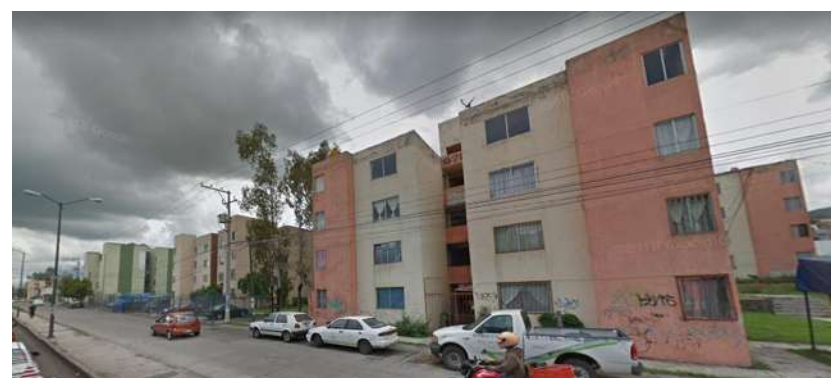


Imagen 5: Tipología multifamiliar de edificio de cuatro niveles ubicado en el INFONAVIT Rafael Carrillo, Morelia, Michoacán, donde se observan dos cuerpos que albergan departamentos y al centro el núcleo de escaleras. Imagen obtenida de Google Maps. Recuperado el 30 de abril del 2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

CRONOLOGÍA ESTIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS DESARROLLOS VERTICALES FOVISSSTE E INFONAVIT EN MORELIA:

1970:

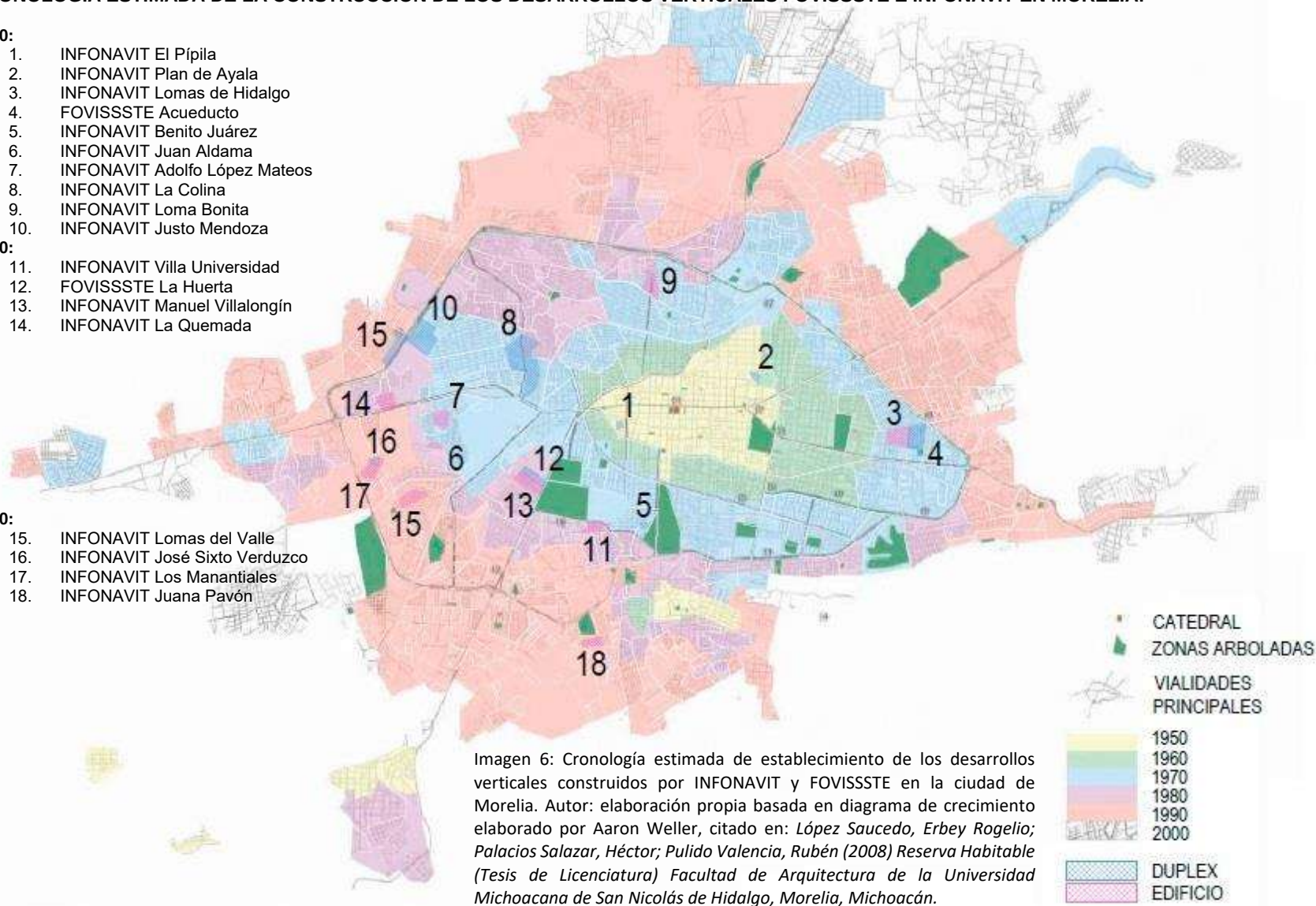
1. INFONAVIT El Pípila
2. INFONAVIT Plan de Ayala
3. INFONAVIT Lomas de Hidalgo
4. FOVISSSTE Acueducto
5. INFONAVIT Benito Juárez
6. INFONAVIT Juan Aldama
7. INFONAVIT Adolfo López Mateos
8. INFONAVIT La Colina
9. INFONAVIT Loma Bonita
10. INFONAVIT Justo Mendoza

1980:

11. INFONAVIT Villa Universidad
12. FOVISSSTE La Huerta
13. INFONAVIT Manuel Villalongín
14. INFONAVIT La Quemada

1990:

15. INFONAVIT Lomas del Valle
16. INFONAVIT José Sixto Verduzco
17. INFONAVIT Los Manantiales
18. INFONAVIT Juana Pavón



REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN



Imagen 7: La línea blanca marca el límite del INFONAVIT Justo Mendoza, donde se pueden observar al lado oeste los edificios y del lado este los dúplex; los prototipos verticales se encuentran rodeados de áreas verdes y espacios de estacionamiento. Fuente: Elaboración propia con base a imagen obtenida de Google Earth. Recuperado el 30 de abril del 2018.

En base a las etapas de crecimiento de la ciudad por décadas, podemos estimar la cronología del establecimiento de cada uno de estos conjuntos habitacionales, como se ilustra en la imagen



Imagen 8: Tipología multifamiliar de edificio de tres y cuatro niveles ubicado en el FOVISSSTE Acueducto, Morelia, Michoacán. Imagen obtenida de Google Maps. Recuperado el 30 de abril del 2018.

6, siendo el primero construido en la década de los setentas y el último en la década los noventas.

Con el crecimiento paulatino de la ciudad, estos conjuntos habitacionales quedaron inmersos en la mancha urbana, cercanos al equipamiento urbano necesario para satisfacer un gran medida las necesidades de sus habitantes, por lo que aún se encuentran habitados.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN



Imagen 9: La línea blanca marca el límite del FOVISSSTE Acueducto, donde se pueden observar en los extremos norte y sur los edificios, mientras al centro se encuentran la vivienda unifamiliar; la mayoría de los prototipos verticales se encuentran ubicados junto a las áreas verdes, además de que estos conjuntos contaban en algunos casos con un salón de usos múltiples, ubicado al centro del conjunto. Fuente: Elaboración propia con base a imagen obtenida de Google Earth. Recuperado el 30 de abril del 2018.

Sin embargo una reforma importante del sexenio de Carlos Salinas de Gortari, siguiendo los lineamientos del Banco Mundial, promovió que los diversos organismos habitacionales del gubernamentales debían obtener buenas ganancias y ser eficaces en su esquema financiero, debiendo operar en los términos de las empresas privadas; en este contexto, se puede decir que en la década de los

noventa fue cuando algunos gobiernos de América Latina, incluyendo al mexicano, dejaron de invertir en la construcción directa de vivienda para la población de bajos recursos, y se han limitado a prestar apoyo a las iniciativas de las empresas desarrolladoras. Así, los promotores habitacionales privados han venido interviniendo de manera más libre en la vivienda, hasta constituirse en los agentes del modelo predominante de producción de vivienda en nuestros días³³.

Vivienda en la periferia

En un mundo ideal, los desarrollos habitacionales se establecerían en ubicaciones que permitieran que el habitante pudiera contar en su entorno inmediato con el suficiente equipamiento urbano y de servicios para satisfacer sus necesidades de la vida diaria; sin embargo, “en el año 1994, durante la administración de Carlos Salinas de Gortari, el gobierno propuso reformar las distintas leyes de la Constitución Mexicana; por un lado, para permitir la comercialización del suelo de uso agrícola que hasta ese entonces usufructuaban los ejidatarios, y por el otro, para que el sector privado financiara y construyera vivienda de interés social”³⁴

³³ Espinoza Ortiz, F. (2015). Vivienda de Interés Social y Calidad de Vida en la Periferia de la ciudad de Morelia, Michoacán (Primera ed.). Librunam. Pp. 127

³⁴ Eibenschutz, Roberto y C. Goya. 2009. Integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades de México, 1996-2006. México:

“Con la modificación del 27 constitucional [...] se incrementó el precio del suelo, y con ello el de la vivienda, ya que los ejidatarios no tenían restricciones para fijar precios en el mercado formal [por sus tierras]. Estos cambios [...] fueron el parteaguas en las políticas del suelo en México, pues gener[aron] un interés exagerado por el suelo ejidal periférico entre los promotores inmobiliarios y la pérdida del control del mercado que ejercían los gobiernos estatales y municipales, quienes desde entonces no han sabido cómo controlar el crecimiento urbano³⁵.

Esto desencadenó la compra de parcelas a manos de las empresas constructoras de vivienda, que se beneficiaron directamente de los bajos costos de la tierra que pudieron encontrar sin importar dónde estuviera ubicada respecto del equipamiento urbano existente en las ciudades, formando reservas territoriales para desarrollar con el tiempo.

Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco, citado por Espinoza Ortíz, F. (2015). *Vivienda de Interés Social y Calidad de Vida en la Periferia de la ciudad de Morelia, Michoacán* (Primera ed.). Librunam. Pp.121.

³⁵ González, Ligia y R. Vargas. 2000. “El sector público como elemento regulador del mercado de suelo urbano”, en *Los pobres y la ciudad de la tierra*, México: El Colegio Mexiquense, citado por Espinoza Ortíz, F. (2015). *Vivienda de Interés Social y Calidad de Vida en la Periferia de la ciudad de Morelia, Michoacán* (Primera ed.). Librunam. Recuperado el 22 de febrero de 2018.

“A partir de entonces, en las localidades urbanas de México [...], han proliferado conjuntos de vivienda de interés social de diversos tamaños, desde desarrollos de decenas de casas hasta unidades habitacionales con miles de viviendas, llevados a cabo con la participación activa del sector inmobiliario privado y construidos en la periferia urbana, cada vez más alejados del centro de las ciudades³⁶.

De esta manera surgieron los desarrollos habitacionales tipo interés social con vivienda vertical bajo el régimen de propiedad en condominio; Villas Oriente, Camponubes, Villas del Pedregal, Punta Floresta y San Pedro, ubicados en la periferia de la ciudad de Morelia, los cuales carecen de equipamiento urbano y fuentes de trabajo suficientes para satisfacer a sus habitantes, obligándolos a desplazarse fuera de su entorno en ocasiones a grandes distancias, en busca de satisfacer sus necesidades.

³⁶ Eibenschutz, Roberto y C. Goya. 2009. *Integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades de México, 1996-2006*. México: Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco, citado por Espinoza Ortíz, F. (2015). *Vivienda de Interés Social y Calidad de Vida en la Periferia de la ciudad de Morelia, Michoacán* (Primera ed.). Librunam. Recuperado el 22 de febrero de 2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE
CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

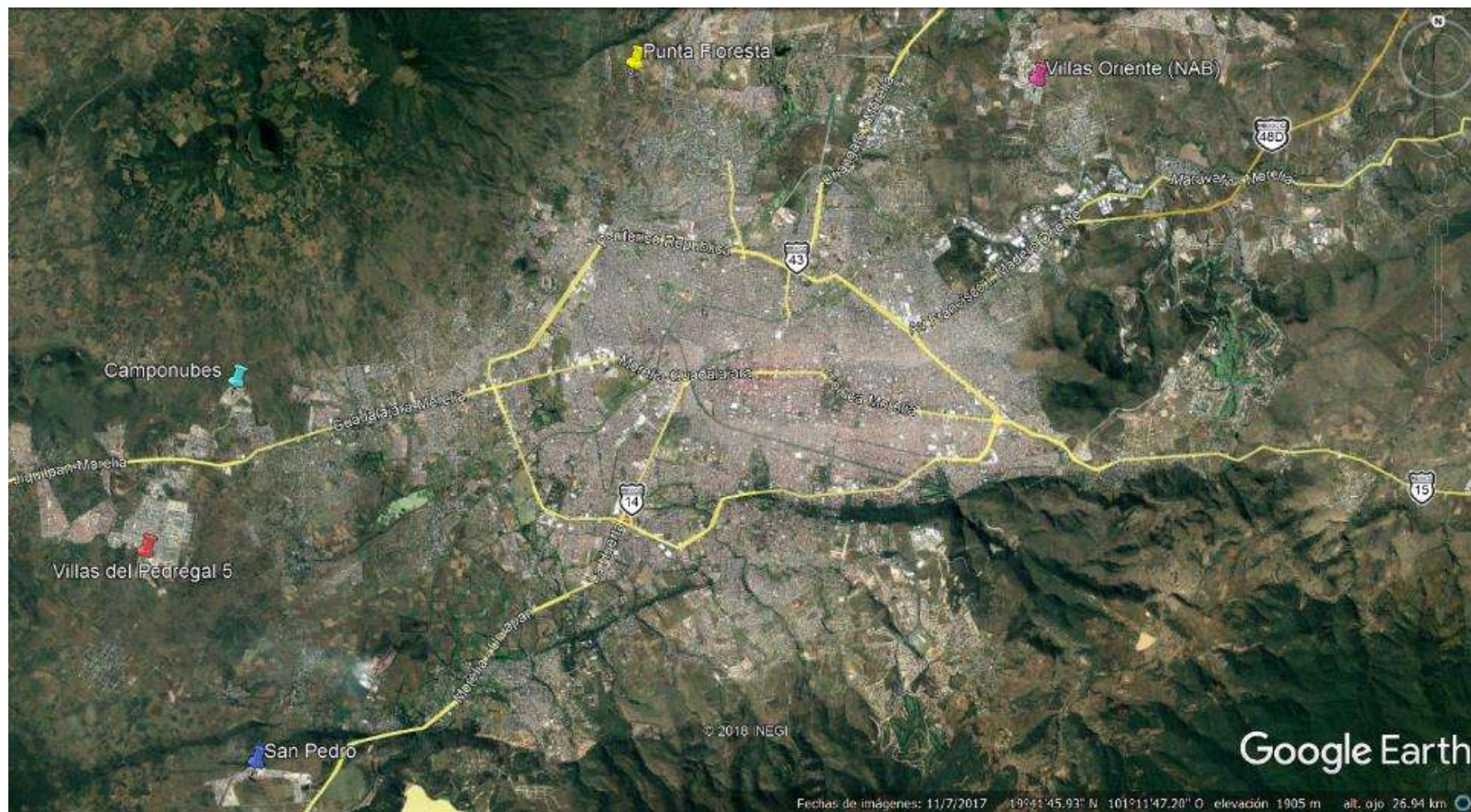


Imagen 10: desarrollos habitacionales tipo interés social con vivienda vertical bajo el régimen de propiedad en condominio ubicados en la periferia de la ciudad de Morelia: al Norte, Punta floresta; al noroeste Villas Oriente; al poniente, Camponubes y Villas del Pedregal; al suroeste, San Pedro. Fuente: Google Earth. Consultado el 19/marzo/18.

La carencia de equipamiento, los altos costos de transportación, así como la deficiencia en la dotación de servicios como el transporte público y la seguridad pública, con frecuencia generan que estos desarrollos sean hogar del sector más vulnerable de la población; las viviendas tienen un bajo costo comparado con el resto de las encontradas en el mercado, lo cual es adecuado para la capacidad adquisitiva de quien puede permitirse la compra de un departamento mediante un crédito en sus montos más modestos; quienes ya poseen otra vivienda y deciden ejercer su crédito y rentar la casa recién adquirida, la colocan en un precio de acuerdo a la zona (en Villas Oriente se pueden encontrar departamentos en renta en montos que van desde los \$900 hasta los \$1,300 pesos³⁷), la cual se constituye como la oportunidad de tener un hogar para personas con sueldos también modestos que no pueden permitirse la adquisición de una vivienda. De esta forma, estos desarrollos se han convertido en concentraciones de población segregada y desfavorecida³⁸.

³⁷ Mitula. (12 de enero de 2018). *Casas Mitula*. Recuperado el 22 de febrero de 2018, de <https://casas.mitula.mx/detalle/216582/2690121515780629396/3/1/renta-departamentos-villas-morelia>

³⁸ En la conferencia Caracterizando la Ciudad, el M. en Arq. Juan Alayo, experto en planeación urbanística, indicó que uno de los impactos de la ciudad horizontal es la segregación social eficiente, ya que las familias con menos recursos económicos tienen que asentarse allá donde no quiere ir nadie más; disponible en

Lo anterior, aunado a la incapacidad de los gobiernos de los tres sectores para satisfacer las necesidades demandadas por la población, derivados de la carencia de recursos humanos y financieros suficientes, han propiciado que nuestro país se sume a las políticas de densificación sugeridas por organismos internacionales como ONU Hábitat³⁹.

Densificación en México:

El Programa Nacional de Desarrollo 2014-2018⁴⁰; establece entre sus objetivos, el Controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes, así como consolidar un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental. Es decir, las ciudades deben densificarse.

<https://www.youtube.com/watch?v=jNCjt0o5GTA&t=2620s>

³⁹ONU Hábitat, Los usos mixtos del suelo y sus beneficios, disponible en <http://onuhabitat.org.mx/index.php/los-usos-mixtos-del-suelo-y-sus-beneficios>, consultado de fecha 12/abril/2018.

⁴⁰ Gobernación, S. d. (30 de Abril de 2014). *Diario Oficial de la Federación*. Recuperado el 22 de febrero de 2018, de Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018: http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5342867&fecha=30/04/2014.

De acuerdo a la Publicación México Compacto: Las Condiciones para la Densificación Inteligente en México⁴¹, la densificación urbana es “un conjunto de procesos por el que las ciudades buscan ser más compactas, eficientes, equitativas y sustentables. En lugar de expandir su crecimiento hacia nuevos territorios de manera horizontal, la ciudad crece en su interior no solamente de manera vertical, sino también reciclando y redesarrollando los espacios intraurbanos abandonados o subutilizados para su mayor o mejor uso. La densificación pretende intensificar el uso mixto del suelo y aumentar la infraestructura de equipamiento y servicios urbanos para satisfacer las necesidades de la mayor cantidad de habitantes y usuarios en un mismo territorio”.

Aunado a lo anterior, los beneficios medioambientales de la ciudad compacta también son numerosos, dado a que principalmente permiten evitar que el ciudadano se desplace mediante vehículos emisores de gases de efecto invernadero con el fin de recorrer largas distancias en busca del equipamiento urbano, además de propiciar la generación de amplios espacios

con cobertura vegetal, los cuales también producen superficies sombreadas y cubiertas de vegetación que generan microclimas más frescos y húmedos, de esta manera generan espacios que favorecen la absorción de agua pluvial al subsuelo, lo cual ayuda a la regeneración de los mantos freáticos, vitales para el suministro de agua de la ciudad, además de coadyuvar a disminuir el problema de las inundaciones, tan frecuente en Morelia.

Así, la densificación de las ciudades se ha convertido en una meta por alcanzar para ayudar a resolver algunos de los más grandes problemas que presentan las grandes urbes, como lo es la contaminación, los problemas viales y el desabasto de bienes y servicios.

“Sin embargo, la densificación por sí sola no es el remedio a todos los problemas complejos del desarrollo urbano. Como cualquier política pública, depende de un buen diseño, implementación y monitoreo, todos contextualizados a los espacios sociales, económicos y físicos sobre los cuales opera. En el mejor de los

⁴¹ Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión, Fundación para la Implementación, Diseño y Evaluación, & SIMO Consulting. (2014). *México*

Compacto: Las Condiciones para Densificación Urbana Inteligente en México. Distrito Federal. Recuperado el 22 de febrero de 2018.

casos, la densificación urbana puede construir las ciudades compactas, sustentables, productivas y justas que busca. Pero, si está mal diseñada y/o implementada, esta misma estrategia de densificación puede resultar en ciudades hacinadas, contaminadas y segregadas, resultando entonces el mismo problema que pretendía combatir. La densificación se tiene que contemplar, por tanto, como un traje que tiene que hacerse a la medida. Para que funcione, tiene que satisfacer una serie de condiciones clave, que le permitan lograr sus potenciales beneficios.”⁴²

Dentro de los desarrollos de interés social en Morelia, los proyectos verticales son muy favorecidos, debido a que por esta característica, la superficie del predio a desarrollar deja de limitar físicamente la capacidad de vivienda que se puede edificar, quedando esta sujeta solamente a la densidad de población⁴³ establecida en la zona por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Morelia.

⁴² Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión, Fundación para la Implementación, Diseño y Evaluación, & SIMO Consulting. (2014). México Compacto: Las Condiciones para Densificación Urbana Inteligente en México. Distrito Federal. Recuperado el 22 de febrero de 2018.

Sin embargo, aunque muchos desarrollos se autorizan con vivienda vertical, es frecuente que las empresas responsables de los mismos promuevan una rectificación a los proyectos autorizados, con el objetivo de cambiar sus prototipos para regresar a la vivienda horizontal; en entrevista con personal de las desarrolladoras durante el periodo laboral de la que suscribe llevado a cabo al interior de la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Morelia, hoy Secretaría de Desarrollo Metropolitano e Infraestructura, en su mayoría manifestaron que este cambio se debe a que las viviendas verticales no son bien recibidas en el mercado, existiendo un lapso de tiempo muy grande entre su edificación y su venta, es decir, entre la inversión del capital y la recuperación del mismo.

Pareciera que los ciudadanos de Morelia no gustan de los desarrollos verticales; sin embargo, y derivado del Programa Nacional de Desarrollo, de las viviendas que se autoricen y

⁴³ Densidad de Población se refiere al número de unidades de vivienda con respecto a la superficie del terreno. Morelia, H. A. (18 de julio de 2012). Adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Morelia 2010. pág. 90. Recuperado el 22 de febrero de 2018, de http://www.morelia.gob.mx/pdfs/IMDUM/Adecuaciones%20al%20PDUCPM_28_09_12%20ESTRATEGIA.pdf

construyan en el territorio nacional, aquellas que sean verticales se verán beneficiadas de las políticas de densificación con el fin de estimular su creación.

El caso de Villas Oriente, encaja aquí porque se trata de un conjunto habitacional vertical cuya densidad de vivienda fue llevada casi al tope, dado que de las 1,546 viviendas máximas permitidas para el desarrollo, existen 1,511 viviendas, es decir, menos del 3% abajo del máximo⁴⁴.

Así, el presente estudio resultará útil para darnos cuenta de los posibles inconvenientes que la densificación puede traer consigo a la escala de la vivienda, al nivel de la calidad de vida percibida por el habitante al interior de su propiedad, y finalmente de los problemas que como arquitectos y urbanistas podemos evitar al diseñar las nuevas viviendas y ciudades verticales al interior del país.

⁴⁴ De acuerdo a lo establecido en el plano de sembrado de vivienda de la Autorización Definitiva del conjunto habitacional de interés social bajo el régimen en condominio “La Nueva Aldea” (Polígono B).

capítulo 1

LA SITUACIÓN ACTUAL DE LAS ÁREAS
COMUNES DEL CONDOMINIO EN EL
LOTE 01 DE LA MANZANA 2

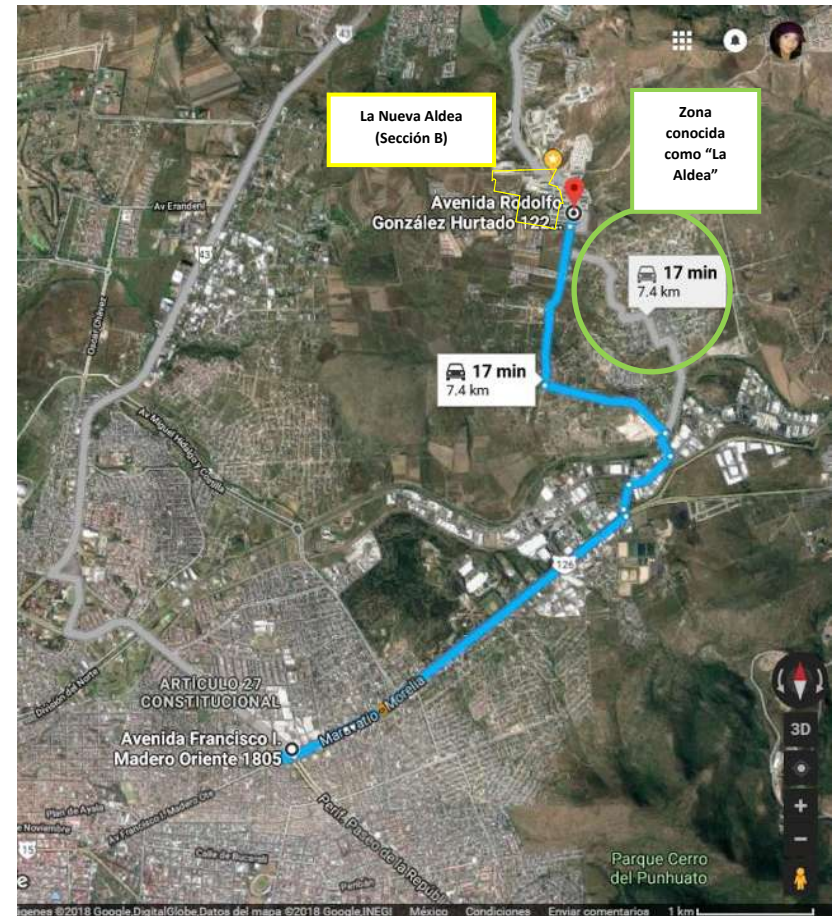
CAPÍTULO I: LA SITUACIÓN ACTUAL DE LAS ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO EN EL LOTE 01 DE LA MANZANA 2

Contexto Urbano

El sitio de estudio se encuentra ubicado al noreste de la ciudad de Morelia, Michoacán, próxima a la zona conocida como “La Aldea”⁴⁵. El conjunto habitacional de interés social bajo el régimen en condominio “La Nueva Aldea” Polígono B, mejor conocido por su nombre comercial, Villas Oriente Etapa I, fue autorizado por el H. Ayuntamiento de esta ciudad en julio del año 2012 con una superficie total de 195,782.52 m² y cuenta con un total de 1,408 viviendas, distribuidas en 3 tres prototipos:

- Cuádruplex: prototipo U04: 964 viviendas
- Cuádruplex con locales comerciales en planta baja prototipo U04+C: 44 viviendas.

Ilustración 11: Ruta para acceder a Villas Oriente desde el denominado cruce a Charo. Elaboración propia basada en imagen obtenida de Google Maps: <https://www.google.com.mx/maps/dir/19.7103893,-101.1652131/19.7530588,-101.1419528/@19.7337921,101.1648601,7035m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0> Fecha: 20/enero/2018.



⁴⁵ Para llegar al conjunto habitacional de estudio desde la zona conocida como el cruce a de la salida a Charo, se debe avanzar sobre Francisco I. Madero, doblando a la izquierda en el acceso a Ciudad Industrial de Morelia hasta llegar a la calle Norte 4, doblar a la derecha en la calle Oriente 4, donde habrá que

virar a la derecha. Posteriormente doblar a la izquierda en la Av. Miguel Hidalgo y continuar el trazo de la calle hasta su intersección con el camino a Las Galeras. Doblar a la derecha en su intersección con la Av. Lomas de la Aldea, la cual guiará hasta el acceso al condominio.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

- Multifamiliar de 5 cinco niveles con dos viviendas por nivel, prototipo N10: 400 viviendas⁴⁶.

Cuenta con dos vialidades principales; la primera, la Av. Rodolfo González Hurtado, que se percibe como la continuación de la Av. Lomas de La Aldea recorriendo el desarrollo prácticamente de norte a sur, pasando aproximadamente en su parte media por una glorieta que alberga tres estelas; desde esta glorieta nace la segunda avenida, denominada Alonso Martínez Serrano, la cual



Imagen 12: Vialidades principales del Conjunto Habitacional La Nueva Aldea, en su sección B, también conocido como Villas Oriente en su primera etapa. Elaboración propia basada en imagen obtenida de Google Earth. Fecha 20/enero/2018.

⁴⁶ De acuerdo a lo establecido en el plano de sembrado de vivienda de la Autorización Definitiva del conjunto habitacional de interés social bajo el régimen en condominio “La Nueva Aldea” (Polígono B).

apunta hacia el noroeste y desemboca en una segunda glorieta, que coincide con el extremo norte del desarrollo y alberga una



Imagen 13: Vista hacia el sur del desarrollo, en la glorieta ubicada en la Intersección entre la Avenida Rodolfo González Hurtado y Avenida Alonso Martínez Serrano.- imagen obtenida del sitio <http://www.casasherso.mx/index.php/fraccionamientos/michoacan/morelia/villas-oriente>. Fecha de consulta: 20/enero/2018.

cancha de fútbol improvisada.

De acuerdo a lo comentado por el Arq. Carlos A. Andaluz Ortega⁴⁷, parte del equipo que en su momento elaboró el proyecto del conjunto habitacional al interior de la empresa Herso, quien en su carrera profesional ha diseñado 14 conjuntos habitacionales tipo interés social, indicó que “el diseño fue chispazo, teníamos el terreno, se hicieron como unos 20 conceptos, y el 21 fue el que le gustó a mi jefe, que hasta me felicitó porque no se esperaba un diseño así; todos esperamos la

⁴⁷ Entrevista realizada de fecha 10/marzo/2018, disponible en: Anexos.

manzanita con sus *lotecitos*, me refiero a la manzana completa, casa con casa, pero nunca un área verde adentro de una manzana que sirva para todos [...]; en ése momento llegamos al total de casas y con áreas verdes que se integraban a la manzana; sin tener que cruzar calle podías llegar al área verde [... mi eje de diseño principal para este desarrollo fueron] las áreas verdes dentro de la manzana; en ese entonces Morelia estaba pasando por una crisis de seguridad, más de la que hay ahorita, pero en aquel entonces salir a la calle era impensable; tenías que salir con alguien, *en bola* pues digámoslo así, para que te sintieras seguro, y de preferencia en tu carro, entonces el tema era que las manzanas se pudieran de alguna forma cercar, para que tú, tus hijos, tus familiares, tus visitas, tuvieran amenidades dentro de la misma manzana, entonces supongamos que dividimos la manzana en tres en el aspecto longitudinal; haces el primer módulo de vivienda, el segundo de áreas verdes y comunes, y un tercero otra vez de vivienda, para que toda la manzana tenga acceso al punto central; [...] creo que fue un proyecto muy integral que se logró con el apoyo de todo un equipo”.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

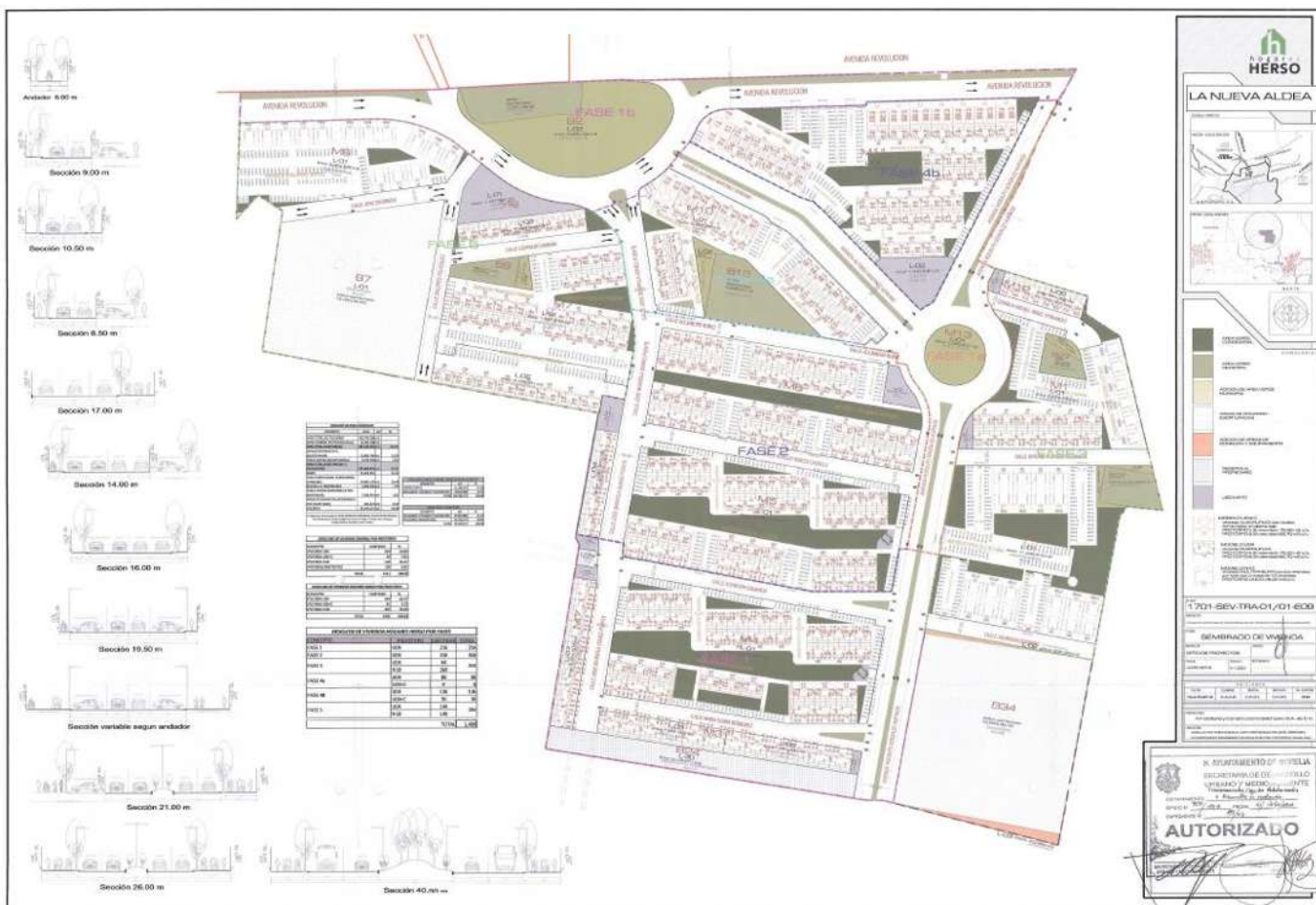


Imagen 14: Plano autorizado de sembrado de vivienda de La Nueva Aldea sección B, proporcionado por el H. Ayuntamiento de Morelia. Noviembre 2017.

El desarrollo está provisto de áreas verdes municipales, reservas del propietario, áreas de donación y equipamiento, y por último áreas verdes condominales.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

De acuerdo al plano de sembrado de vivienda autorizado por la Dependencia Municipal, las áreas comunes del desarrollo están distribuidas como se muestra en la imagen anexa, marcándolas en color verde para su mejor visualización.



Imagen 15: Áreas comunes en Villas Oriente:
Elaboración propia en base a plano
proporcionado por el H. Ayuntamiento de
Morelia.

Características generales de la zona de estudio

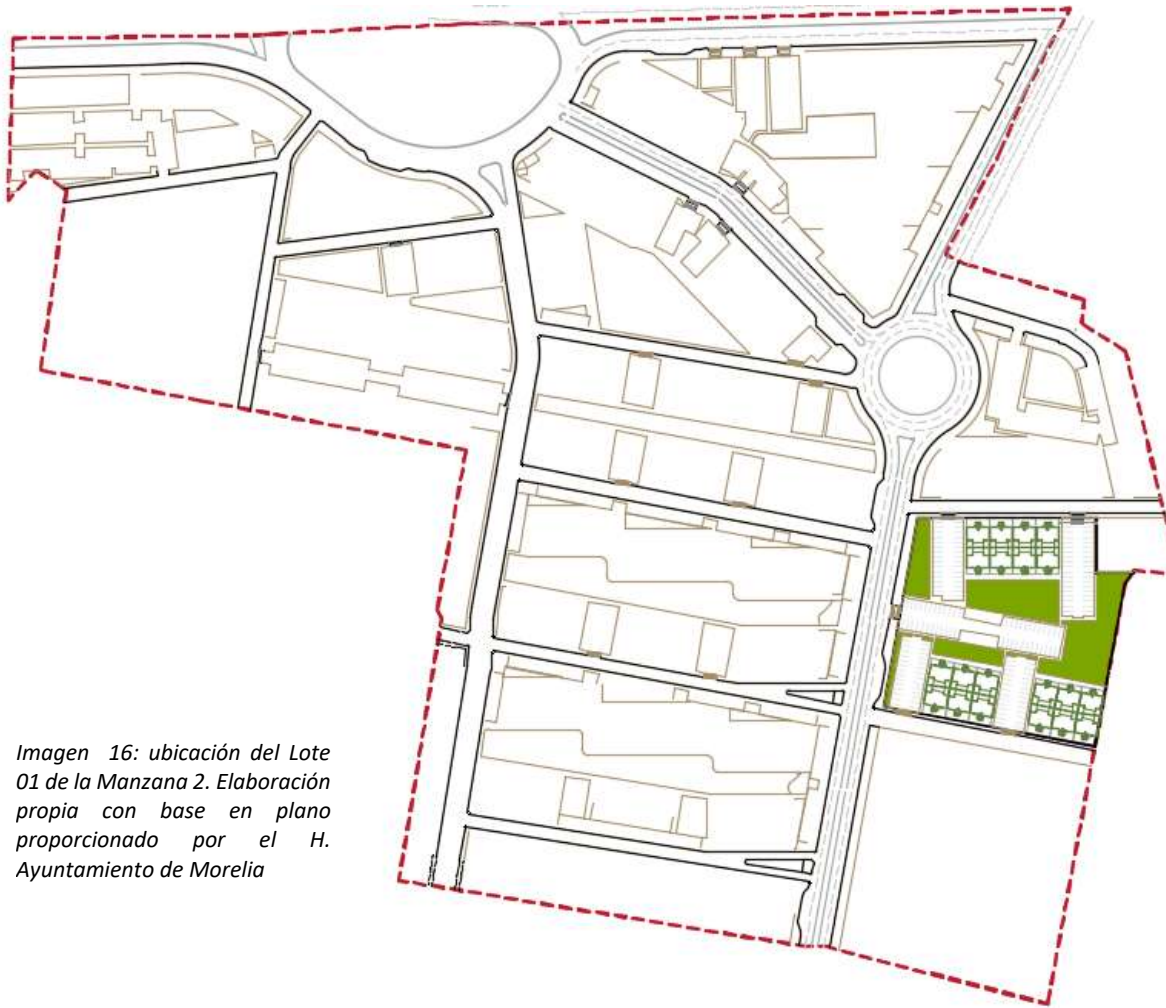


Imagen 16: ubicación del Lote 01 de la Manzana 2. Elaboración propia con base en plano proporcionado por el H. Ayuntamiento de Morelia

Como se puede observar en la imagen 7, el conjunto habitacional cuenta 33 áreas comunes distribuidas por todo el desarrollo, por lo que el presente análisis se enfocará sólo en una de ellas; se eligió el Lote 01 de la manzana 2, dado a que con sus 11,546.519 m² representa el 5.90% de la superficie total del desarrollo y concentra el 28.41% de las viviendas. El lote está compuesto por la zona privativa habitacional y las áreas comunes, las cuales están conformadas por el área de estacionamientos y áreas jardinadas, cuya disposición y superficies se detallan a continuación:

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

El área habitacional contiene 20 unidades del prototipo N10, módulos de 5 niveles con 10 viviendas cada uno, lo cual indica que alberga 200 viviendas, es decir aproximadamente 740 habitantes⁴⁸.

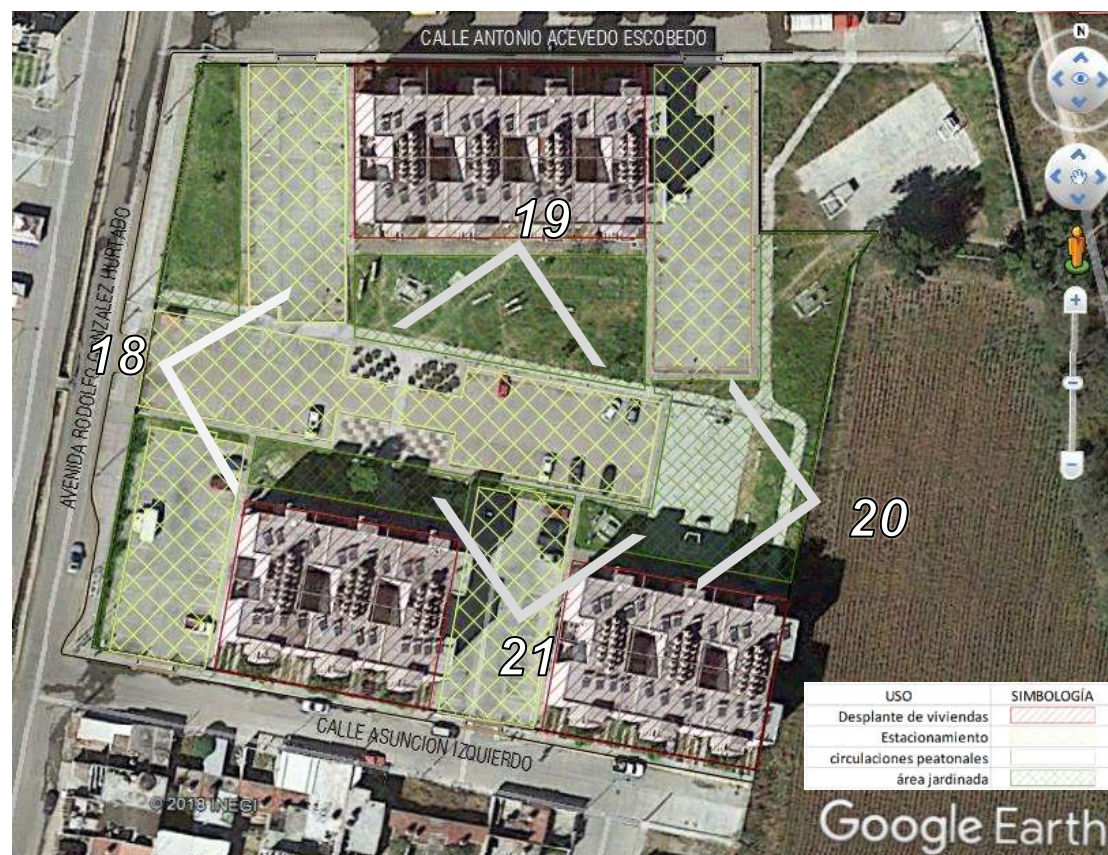


Imagen 17: zonificación general por uso del área de estudio y ubicación de imágenes generales del conjunto. Elaboración propia basada en imagen obtenida de Google Earth. Fecha de consulta febrero/2018.

⁴⁸ Según lo indicado en las Adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Morelia 2012 pp. 88, el índice de hacinamiento, es decir, el número de habitantes por vivienda, de la ciudad de Morelia ascendía a 3.85 hab/viv.; sin embargo de acuerdo a los resultados de la encuesta continua en hogares 2016 del INEGI, el tamaño promedio del hogar es de 3.7 habitantes.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Comunicado de prensa núm. 273/17, Ciudad de México, p. 1. Consultado en http://www.inegi.org.mx/saladeprensa/boletines/2017/enh/enh2017_06.pdf de fecha: 03/febrero/2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN



Imagen 18: vista hacia el oriente del lote 01 de la manzana 02 del desarrollo conocido como Villas Oriente. Fuente: Autor. Fecha de captura 03/marzo/2018.



Imagen 19: vista hacia el sur del lote 01 de la manzana 02 del desarrollo conocido como Villas Oriente. Fuente: Autor. Fecha de captura 03/marzo/2018.

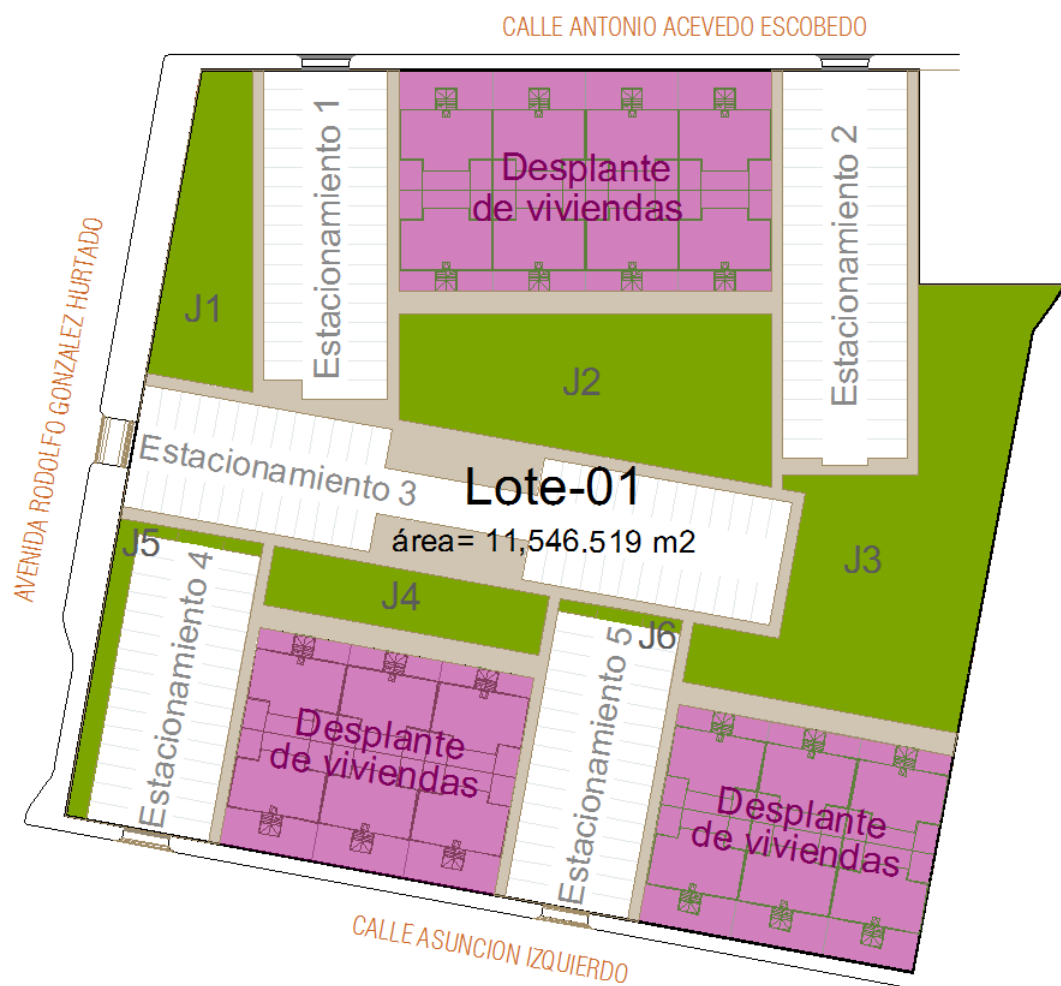


Imagen 20: vista poniente del lote 01 de la manzana 02 del desarrollo conocido como Villas Oriente. Fuente: Autor. Fecha de captura 03/marzo/2018.



Imagen 21: vista norte del lote 01 de la manzana 02 del desarrollo conocido como Villas Oriente. Fuente: Autor. Fecha de captura 03/marzo/2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN



UBICACIÓN FÍSICA DE LAS ÁREAS COMUNES

El lote 01 y todo lo que forma parte de él se constituye como un condominio; las áreas comunes están constituidas por toda la superficie del lote a excepción del área de desplante de los edificios, la cual constituye el área privativa⁴⁹.

CUADRO DE ÁREAS LOTE 01

USO	SUPERFICIE (m²)	SIMBOLOGÍA
Desplante de viviendas	3,415.350	
Estacionamiento	3,845.500	
circulaciones peatonales	1,362.209	
área jardinada	2,923.460	
	11,546.519	

Imagen 22: zonas y superficies al interior del lote 01 L01 de la Manzana 02 M02. Elaboración propia basada en plano proporcionado por el H. Ayuntamiento de Morelia.

⁴⁹ De acuerdo al Artículo Cuarto del Reglamento de Condominio del desarrollo.

Análisis de la situación actual de las áreas comunes

Entendiendo las áreas comunes como aquellos espacios al interior de un condominio destinados al disfrute y convivencia de los condóminos, como pueden ser jardines, canchas, juegos infantiles, quioscos, etc., se pueden presentar situaciones que disminuyan o dificulten esta función primordial. Tal es el caso de las áreas comunes del conjunto habitacional Villas Oriente; situado al noreste de la ciudad de Morelia, Michoacán; es un desarrollo en la periferia que a decir por sus habitantes, cuando recién se mudaron ahí alrededor del año 2013, los recibía con edificios recién pintados y áreas comunes con juegos infantiles en perfecto estado, pastos verdes, canchas equipadas, quioscos y senderos para disfrutar con la familia.

Sin embargo, con el paso de los años y la falta de mantenimiento, lejos de representar una ventaja para los pobladores del desarrollo, se han convertido en un problema ya que dan una imagen de descuido, olvido y suciedad, lo cual va en detrimento del valor percibido de sus viviendas, así como la reducción de su calidad de vida. De esta forma, lejos de destinarse al disfrute en compañía de la familia, se convierten en zonas por las que desafortunadamente se debe transitar para llegar a las viviendas.



Imagen 23: aspecto de las áreas comunes cuando la zona de estudio comenzaba a habitarse; nótese la presencia de cubiertas en los quioscos. Fuente: Arq. Mario F. Alvarado Flores. Fecha de captura: abril/2013.



Imagen 24: transformación del espacio después de casi 5 años de que la zona se encuentra habitada. Fuente: Autor. Fecha de captura: 04/marzo/2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

Lo anterior se debe a varios problemas, entre ellos que las áreas se encuentra una gran cantidad de basura, la cual se encuentra esparcida a todo lo largo y ancho del lugar. También existen zonas con presencia de pintas en los muros y otras con el mobiliario urbano destruido, en ocasiones por los mismos propietarios; claro ejemplo de esto son los asientos en los columpios, los cuales se han desprendido a base de jalarlos y golpearlos repetidamente hasta causar que las partes metálicas se desprendan; también el caso de la instalación de red de datos, en particular la concentraciones (registros) ubicados cerca de los juegos infantiles, los cuales han sido destruidos en repetidas ocasiones, incluso al grado de arrancar los cables, lo cual priva a los habitantes de las viviendas de internet hasta que la empresa proveedora del servicio acude a realizar la reparación correspondiente con cargo a los propietarios.

También se dañan las áreas comunes al traer elementos ajenos a ellas o bien dándole un uso inadecuado a los espacios y equipamiento existente, como puede ser la instalación de talleres de pintura y de herrería que manchan las fachadas, o talleres de reparación de automóviles improvisados sobre los andadores peatonales, el uso de juegos infantiles como tendederos de ropa,

uso de estacionamientos para ingerir bebidas alcohólicas, y mutilación e incluso destrucción de árboles.



Imagen 25: los columpios ubicados en J4 se encuentran en malas condiciones, dado que a decir de los residentes, son golpeados constantemente entre sí, ocasionando que la solera metálica de la que estaban hechos los asientos se desprendiera. Fuente: Autor. Fecha de captura 13/febrero/18.

En cuanto a los jardines, es evidente que no se les da mantenimiento de ninguna clase, ya que la hierba llega a crecer hasta tener cerca de un metro de alto antes de que alguno de los propietarios haga la poda por su cuenta y cargo.

El lote 01 de la manzana 2 cuenta con amplias áreas comunes ubicadas en su centro, equipadas con juegos infantiles, bancas y mesas de concreto para realizar convivencias en familia, áreas verdes, árboles, así como andadores para caminar o andar en

bicicleta o patines. Estas áreas fueron diseñadas y distribuidas de manera que no hubiera que pisar ninguna calle para acceder a cualquiera de los equipamientos⁵⁰, ofreciendo a cada familia espacios de esparcimiento de diferente naturaleza a tan solo algunos pasos de sus viviendas, así, por las mañanas es un lugar tranquilo mientras que por las tardes decenas de niños así como adolescentes y adultos salen a las áreas comunes a jugar y convivir.

Para fines del diagnóstico y como se indica en la imagen 22, se clasificará al área común en tres rubros: estacionamiento y circulación vehicular, circulación peatonal y área jardinada. Tanto las áreas peatonales como los estacionamientos únicamente cumplen la función de circulación, por lo que están constituidos únicamente por superficies de concreto, mientras que las áreas jardinadas cuentan con distintos tipos de mobiliario urbano, las cuales para fines de este estudio se clasificarán de acuerdo a su uso, pudiendo ser: infantiles, de convivencia, deportivas y áreas libres con vegetación.

Estacionamientos:

Las áreas de estacionamientos están constituidas únicamente por superficies de concreto y cada una de ellas tiene acceso desde alguna de las vialidades públicas que rodean al lote de estudio; Estacionamientos 1 y 2 al norte, desde la calle Antonio Acevedo Escobedo, con capacidad conjunta para 73 vehículos, estacionamientos 4 y 5 al sur desde la calle Asunción Izquierdo, con capacidad total de 60 vehículos, y estacionamiento 3 al centro desde la Avenida Rodolfo González Hurtado, con capacidad de 52 vehículos, haciendo un total para las 5 zonas de estacionamiento de 185 cajones.

Cabe mencionar que el lote cuenta con un cajón de estacionamiento por cada una de las 200 viviendas; en el área común existen 185, y cada uno de los 10 módulos de vivienda que se encuentran ubicados sobre las vialidades cuentan con dos cajones de estacionamiento cada uno, con los cuales suman 205 cajones, 200 de los cuales se encuentran asignados en el plano

⁵⁰ Comentarios realizados por el Arq. Carlos A. Andaluz Ortega, quien en su momento diseñó el conjunto habitacional y determinó la disposición y cantidad de equipamiento.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

autorizado a cada una de las viviendas, existiendo 5 cinco espacios destinados a las visitas⁵¹.

De los 185 ciento ochenta y cinco cajones de las zonas de estacionamiento, únicamente son utilizados de manera habitual de 25 veinticinco a 35 treinta y cinco cajones, por lo que el resto del espacio se queda vacío; esto ha sido aprovechado por algunos residentes para colocar espacios comerciales y talleres de herrería y mecánicos provisionales.

Los problemas existentes en las áreas de estacionamiento son principalmente que los habitantes estacionan su vehículo en el espacio que queda más cercano a su vivienda, el cual en la mayoría de los casos no corresponde al que se encuentra asignado para su vivienda en el plano autorizado. Ocurre también que estas áreas son utilizadas por algunos habitantes y sus invitados para ingerir bebidas alcohólicas.

Las entradas a estacionamientos cuentan con puertas para la seguridad del condominio, a excepción de las ubicadas al norte sobre la calle Antonio Acevedo Escobedo, y a pesar de que se ha



Imagen 26: arriba, espacios comerciales provisionales instalados en los estacionamientos 3 y 4, respectivamente. Fuente: autor. Fecha de captura: 03/marzo/2018.



Imagen 27: Abajo, taller de herrería en estacionamiento 4. Fuente: autor. Fecha de captura: 03/marzo/2018.

dado el robo de vehículos en los alrededores, los residentes no las utilizan para controlar los accesos, quedando abiertas a lo largo del día y la noche, desvirtuando así su propósito. El acceso

⁵¹ De acuerdo con lo establecido en el plano autorizado del sembrado de vivienda del desarrollo autorizado por el H. Ayuntamiento de Morelia.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN



Imagen 28: acceso a estacionamientos 1 y 2, las puertas peatonales y vehiculares se encuentran abiertas. Fuente: Autor. Fecha de captura: 05/marzo/2018, 4:00 am.



Imagen 29: acceso a estacionamiento 3, las puertas peatonales y vehiculares se encuentran abiertas. Fuente: Autor. Fecha de captura: 05/marzo/2018, 4:00 am.



Imagen 30: acceso a estacionamiento 4, las puertas peatonales encuentran abiertas, mientras que la vehicular está cerrada. Fuente: Autor. Fecha de captura: 05/marzo/2018, 4:00 am.



Imagen 31: acceso a estacionamiento 5, las puertas peatonales y vehiculares se encuentran abiertas. Fuente: Autor. Fecha de captura: 05/marzo/2018, 4:00 am.



Imagen 32: La basura suele acumularse en las orillas y esquinas de los espacios destinados al estacionamiento. A la izquierda y derecha, detalle de estacionamiento 5; al centro estacionamiento 1. Fuente: Autor. Fecha de captura 12/febrero/2018.

a la Calle Antonio Acevedo se encuentra controlado con la puerta colocada sobre esta vialidad a la altura de la Avenida Rodolfo González Hurtado, la cual también permanece abierta. Estas áreas se encuentran también contaminadas con basura, misma que se acumula en las orillas y esquinas que forman las guarniciones que limitan el espacio de estacionamiento al ser arrastradas por el aire.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

Circulaciones peatonales:

Las áreas de circulación peatonal permiten a las personas rodear la totalidad de las áreas jardinadas y estacionamientos para poder acceder a cada uno de los edificios; están constituidas únicamente por superficies de concreto o adoquín que conectan las áreas de estacionamiento y las áreas jardinadas con las viviendas.

Su principal problema es, nuevamente, la presencia de basura, además de que existen zonas donde se acumula el agua de lluvia o bien de las aguas que bajan desde los patios de servicio en los edificios.

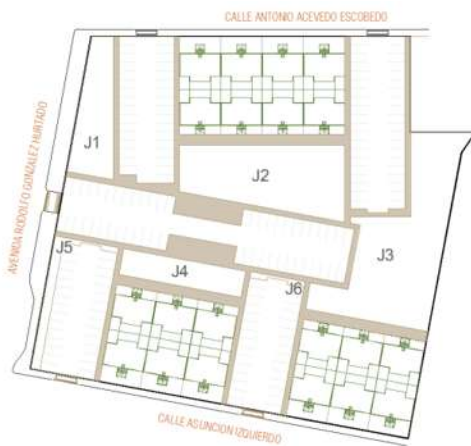


Imagen 33: ubicación de los andadores peatonales dentro de la zona de estudio. Elaboración propia basada en plano proporcionado por el H. Ayuntamiento de Morelia.



Imagen 34: uso del andador al sur de J3 para almacenaje de carrito para preparación de alimentos. Fuente: Autor. Fecha de captura 12/febrero/2018.

Existe también en esta zona, en particular en el andador colocado frente a J4 la presencia de comercio informal, dado que por las tardes es utilizado para colocar una mesa para venta de dulces. Así mismo, en el andador frente a J3, se almacena un carrito para preparación de comida rápida.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN



Imagen 35: presencia de basura y encharcamientos en los espacios destinados a la circulación peatonal al sur de J4. Fuente: Autor. Fecha de captura 12/febrero/2018.



Imagen 37: presencia de basura en los espacios destinados a la circulación peatonal. Fuente: Autor. Fecha de captura 12/febrero/2018.



Imagen 36: presencia de basura y encharcamientos en los espacios destinados a la circulación peatonal al sur de J4. Fuente: Autor. Fecha de captura 12/febrero/2018.



Imagen 38: a la altura de la sección media del estacionamiento 1, los andadores peatonales se amplían aumentando su sección a todo lo largo del cajón de estacionamiento de ambos lados. Esta zona únicamente presenta espacio para vegetación a manera de tablero, pero dado que no se constituye como una superficie uniforme, el tránsito peatonal de la zona no es constante. Fuente: Autor. Fecha de captura 12/febrero/2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

Áreas Jardinadas:

Se encuentran ubicadas en su mayoría al centro del lote, frente a las viviendas; dado que de manera general se encuentran separadas por los estacionamientos, lo cual provoca que se les perciba como áreas separadas, se asignó una denominación para cada una con el fin de llevar a cabo su diagnóstico por separado.



Imagen 39: ubicación de las áreas jardinadas al interior del Lote 01 de la Manzana 02.
Fuente: elaboración propia en base a plano autorizado.

Área Jardinada uno J1: ubicada al noroeste, en la esquina formada entre la Av. Rodolfo González Hurtado y la calle Antonio

Acevedo Escobedo, el área jardinada uno se encuentra desprovista de toda clase de equipamiento, contando únicamente con árboles jóvenes como se puede ver en la imagen 32. Al parecer se trataba de jacarandas.



Imagen 40: vista sur del área jardinada J1, donde se observa que únicamente cuenta con ejemplares arbóreos y andador peatonal en el lado este. Fuente: Autor. Fecha de captura 13/feb/2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN



Imagen 41: visto sur de J1, donde se puede apreciar que donde el nivel de piso desciende desde el del estacionamiento, la construcción del andador se vio interrumpida; para darle continuidad sería necesaria la construcción de una escalinata. Fuente: Autor. Fecha de captura 03/marzo/2018



Imagen 42: en primer plano se observa el fragmento de una botella potencialmente peligroso para la integridad física de las personas, mientras al fondo se observan varios niños que juegan en los alrededores. Fuente: Autor. Fecha de captura 12/febrero/2018.

El principal problema de esta área es la presencia de basura, desde papeles y envolturas de alimentos hasta fragmentos de botellas de cristal, los cuales ponen en riesgo la integridad física de quienes transiten a través de este espacio.

También se encuentran con frecuencia heces fecales de los perros que no tienen hogar y vagan por las calles del desarrollo.

El andador peatonal ubicado al este, junto al estacionamiento 1 se ve interrumpido abruptamente, pues para afrontar el cambio de nivel, se debió haber construido una escalinata, la cual no existe.

En cuanto a los árboles, estos han sufrido vandalismo dado que sus ramas han sido arrancadas.



Imagen 43: árbol joven al poniente de J2 cuyas ramas fueron arrancadas. Fuente: Autor. Fecha de captura 12/febrero/2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

Área Jardinada dos J2: ubicada al centro del lote de estudio, está provista de equipamiento infantil y de convivencia, así como áreas libres con vegetación.



Imagen 44: ubicación de las distintas clases de equipamiento en el área jardinada uno J1. Fuente: elaboración propia en base a imagen obtenida de Google Earth. Fecha 27/febrero/2018.

La zona de convivencia contiene equipamiento tipo quiosco y un *rompepiñatas*⁵², mientras que la zona infantil cuenta con bancas de mampostería y concreto, resbaladillas, pasamanos y columpios.

⁵² Término utilizado por el Arq. Carlos Andaluz Ortega, diseñador de las áreas comunes, para designar al mobiliario urbano formado por un poste metálico que sostiene a un segundo en cuyo extremo se localizaba un aro, dentro del

Al igual que en J1, el problema principal es la presencia de basura, la cual va desde envolturas y restos de comida, hasta botellas y envases rotos. De igual manera y como puede observarse en las fotografías 37 y 39, no se le da un mantenimiento adecuado al área jardinada. Así mismo, existen dos muros decorativos que han sido vandalizados.



Imagen 45: La vegetación ha alcanzado una altura cercana a un metro dado a la falta de mantenimiento. Fuente: Autor. Fecha de captura: septiembre/2017.

cual se podía meter una cuerda y de esa manera colgar y subir o bajar una piñata.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN



Imagen 46: La constructora Herso, que hasta la fecha continúa con la venta de viviendas en la segunda etapa del desarrollo, realizó la limpieza y mantenimiento de la zona de convivencia de J1. Fuente: Autor. Fecha de captura 12/febrero/2018.



Imagen 47: zona de convivencia dentro de J1. En primer plano, una instalación diseñada para romper piñatas; en segundo plano, asador, mesa y bancas de concreto y mampostería a modo de quiosco. Cabe mencionar que estaba provisto de una lona tensada, la cual con el paso del tiempo y nulo mantenimiento se rompió y posteriormente fue retirada. También se aprecian al fondo dos muros decorativos, los cuales fueron vandalizados con pintas. Fuente: Autor. Fecha de captura 28/septiembre/2017



Imagen 48: Si se transita sobre la Av. Rodolfo González Hurtado, se debe pasar frente a la zona motivo del presente estudio para llegar a las oficinas de venta de viviendas de la empresa conocida como Herso. Fuente: Elaboración propia en base a imagen obtenida de Google Earth. Fecha 01/mar/2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

Cabe mencionar que dado a que esta zona es muy próxima a las oficinas de venta de las viviendas de la segunda etapa de Villas Oriente, la constructora le da mantenimiento, haciendo la poda y limpieza de las áreas jardinadas y pintando en aquellos lugares donde se requiera, con el fin de dar un aspecto más amigable a quienes se acercan en busca de adquirir una vivienda

Durante la elaboración de este trabajo, se atestiguó el detrimento del quiosco, puesto que mientras en la fotografía anterior, tomada en el mes de febrero, se aprecia el asador en condiciones aceptables, para los primeros días del mes de abril ya se encontraba parcialmente destruido.



Imagen 49: el asador del quiosco en J1 fue parcialmente destruido, dado que el asador perdió varios de los bloques que conformaban una de sus esquinas. Fuente: Autor. Fecha de captura: 04/abril/2018.

De igual manera y como puede observarse en la imagen 47, no se le da un mantenimiento adecuado al área jardinada. Así mismo, existen dos muros decorativos que han sido vandalizados.



Imagen 50: registro de concentración de datos cuya tapa fue destruida y ha dejado la instalación vulnerable ante el clima y la vida cotidiana del condominio. Fuente: Autor. Fecha de captura: 03/marzo/2018.

Los residentes no realizan un mantenimiento constante del área jardinada, por lo que la vegetación puede llegar a crecer hasta cerca de un metro de alto, hasta el momento en el que la constructora vuelve a realizar la poda y limpieza.

El mobiliario urbano existente no tiene mantenimiento ni reparaciones, por lo que en ocasiones se encuentra destruido o vandalizado. Así mismo, la infraestructura para servicios de comunicación sufre daños materiales.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN



Imagen 51: vista general del área infantil de J1; en primer plano a la izquierda se encuentran los columpios, mientras a la derecha se ubican dos pasamanos. Al fondo se aprecian dos bancas de concreto y mampostería, así como dos resbaladillas. Fuente: Autor. Fecha 03/marzo/2018.



Imagen 53: dado a que al mobiliario urbano le hacen falta reparaciones, los residentes lo utilizan de la manera que les sea posible. Fuente: Autor. Fecha de captura: 03/marzo/2018.



Imagen 52: columpios inutilizables y resbaladillas vandalizadas con pintas. Fuente: Autor. Fecha de captura: 03/marzo/2018.



REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

Área Jardinada tres J3: ubicada al oriente del lote de estudio está provista de equipamiento deportivo y de convivencia, así como áreas libres con vegetación. La zona de juegos infantiles cuenta con bancas de mampostería y concreto, resbaladillas, pasamanos y columpios.



Imagen 54: disposición general de J3, donde se observa la ubicación de las dos zonas de convivencia así como del espacio deportivo. Fuente: elaboración propia basada en imagen de Google Earth. Fecha: 07/marzo/2018.

Cuenta con 2 dos módulos de convivencia a manera de quioscos, andador y una cancha de básquetbol-fútbol-voleibol. Su estado general es bueno, a excepción de que requiere una rehabilitación del tablero, el cual está roto.

Debido a la ubicación de esta justo frente a las viviendas, separada únicamente por el andador peatonal y una franja de área jardinada, se da que cuando los niños juegan futbol, las viviendas de planta baja y en ocasiones primer piso reciben balonazos, lo cual molesta a los vecinos al grado de retener o



Imagen 55: detalle de poste-portería en cancha de J3, la cual presenta el tablero roto y partes metálicas con pintura desgastada y óxido. Fecha de captura: 04/abril/2018.

ponchar los balones, instalando salientes afilados en las protecciones de puertas y ventanas con el fin de ponchar cualquier balón que llegue con fuerza. Por lo anterior, los vecinos salen molestos de sus viviendas a reñir a los niños, lo cual ha generado que estos últimos no practiquen este deporte a

menos de que se encuentren acompañados de adultos.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN



Imagen 56: cancha de básquetbol, bancas y andador en J3. Fuente: Autor. Fecha de captura: 03/marzo/2018.



Imagen 57: Vista hacia el sur de J3, en primer plano del lado izquierdo se observa una de las zonas de convivencia, al fondo la cancha de básquetbol. Fuente: Autor. Fecha de captura: 03/marzo/2018.



Imagen 58: vista general desde el sur de J3; a la izquierda, frente al quisco oeste, un residente realiza reparaciones en su vehículo al rayo del sol; a la derecha se ubica un bote de basura instala por los habitantes, el cual ha impactado de manera notablemente positiva en el estado general del área jardinada. Fuente: Autor. Fecha de captura: 15/marzo/2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN



Imagen 59: salientes afilados instalados por uno de los habitantes con el objetivo de pinchar los balones que lleguen a su puerta. Fuente: Autor. Fecha de captura: 15/abril/2018.

En cuanto a los quioscos, estos están ubicados en la parte norte y oeste de J3; en el del norte, el problema principal es el vandalismo, dado que presenta gran cantidad de pintas en bancas, asador y mesa, además de problemas de basura y envases que contenían bebidas alcohólicas. En charla con los residentes durante las visitas de trabajo, se comentó que esta zona es peligrosa porque frecuentemente es utilizada para ingerir bebidas alcohólicas o drogas; los niños que habitan el condominio han recibido la instrucción de alejarse de este lugar, e incluso requieren estar acompañados de adultos para poder utilizar la cancha. Cabe mencionar que esta zona se presta para actividades ilícitas por las noches, pues aunque cuenta con alumbrado público, este funciona de manera



Imagen 60: Quiosco ubicado al norte de J3, el cual se encuentra vandalizado por pintas. Fuente: Autor. Fecha de captura: 03/marzo/2018.



Imagen 61: Izquierda: presencia de residuos de la ingestión de bebidas alcohólicas en el quiosco norte de J3; derecha, asador vandalizado con pintas y parcialmente destruido. Fuente: Autor. Fecha de captura: 03/marzo/2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

intermitente, aunado a que por su ubicación quienes se encuentran aquí quedan fuera de los límites visuales alcanzados desde la inmediatez de las viviendas.



Imagen 62: detalle de quiosco oeste, donde se puede observar que se encuentra en mejores condiciones respecto del ubicado al norte, a excepción del piso con cuarteaduras. Fecha de captura: 03/marzo/2018.

En el quiosco oeste, el piso de concreto se encuentra reventado en todas direcciones, al parecer por el peso de los propios elementos que lo constituyen. Así mismo, los residentes refirieron que existe un grupo de *parkour* en los alrededores del

condominio, el cual solía practicar en esta zona, por lo que se subían y brincaban sobre la mesa, causando que la cubierta se desprendiera, pues no estaba diseñada estructuralmente para ese uso. Los habitantes realizaron la reparación de la misma colocando secciones de polines de madera, sin embargo la estructura de la mesa sigue frágil. Las cubiertas de ambas zonas perdieron su lona tensada.

Los principales inconvenientes que presenta esta área son basura y la falta de mantenimiento, tanto en los quioscos como en la cancha, dado que esta requiere un retoque de pintura tanto en la superficie de juego como en los postes y tableros.



Imagen 63: la mesa en el quiosco oeste fue reparada por los residentes mediante la colocación de polines como refuerzo de la estructura. Fecha de captura: 03/marzo/2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

Área Jardinada cuatro J4: ubicada al sur del lote de estudio, el área jardinada cuatro cuenta con área de juegos infantiles, con columpios, pasamanos y resbaladilla, así como un área para ejercicios que consta de barras metálicas colocadas a distintas alturas.



Imagen 64: área jardinada J4: en primer plano a la izquierda, área de juegos infantiles; al fondo área de ejercicios. Fuente: Autor. Fecha 12/febrero/2018.

El principal problema de esta área es que constantemente presenta grandes cantidades de basura. Así mismo, la zona de juegos infantiles no ha tenido mantenimiento, al grado de que dos

de los tres columpios han perdido su asiento, contando únicamente con el marco del mismo.



Imagen 65: detalle de los columpios en J4, los cuales han quedado únicamente con los marcos del asiento. Fuente: Autor. Fecha 12/febrero/2018.



Imagen 66: detalle de área jardinada en J4. Fuente: Autor. Fecha 12/febrero/2018.



Imagen 67: detalle de zona de ejercicios en área jardinada en J4. Fuente: Autor. Fecha 12/febrero/2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN



Imagen 68: Vista general de J4, en la cual se puede observar el área de juegos infantiles y banca. Fuente: Autor. Fecha 12/febrero/2018.



Imagen 69: detalle de la parte este de J4, con zona jardinada, poste para avisos, estelas decorativas y así como barras de ejercicios. También se observan bolsas y cajas con basura abandonadas por los residentes. Fuente: Autor. Fecha 12/marzo/2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

Área Jardinada cuatro J5 y J6: ambas áreas están constituidas únicamente por área con cobertura vegetal desprovistas de equipamiento; J5 tiene forma de una L, compuesta por dos franjas jardinadas, la primera corre de oriente a poniente y la segunda de norte a sur al igual que J6. Dado a que sus dimensiones son pequeñas y no albergan mobiliario urbano, generalmente se encuentran en buen estado de conservación.



Imagen 70: franja jardinada denominada J5, en el tramo que corre de norte a sur, como se puede apreciar en la imagen, está desprovista de equipamiento, únicamente posee cobertura vegetal y algunos arbustos. Fuente: Autor. Fecha de captura: 07/abril/2108.



Imagen 71: tramos jardinados que corren de oriente a poniente; derecha: franja designada como J5, izquierda: franja designada como J6. Ambas de tamaño pequeño, se encuentran en buen estado de conservación y no presentan equipamiento. Fuente: Autor. Fecha de captura: 07/abril/2018.

CONCLUSIÓN:

De acuerdo al análisis realizado se ha dado forma a la problemática de las áreas comunes, la cual consiste en:

Estacionamientos:

- Invasión de cajones
- Uso inadecuado del espacio
- Inseguridad
- Acumulación de basura

Circulaciones peatonales:

- Invasión por comercio informal
- Uso como almacén
- Encharcamientos de agua pluvial
- Acumulación de basura

Áreas jardinadas:

- Árboles vandalizados y destruido
- Pintas y rayas (vandalismo)
- Ingestión de bebidas alcohólicas y drogas
- Jardines en abandono
- Deterioro del mobiliario por falta de mantenimiento
- Infraestructura para comunicaciones afectada
- Cancha sin mantenimiento ni protección para las viviendas

RESUMEN GRÁFICO DE CONFLICTOS IDENTIFICADOS EN EL CONDOMINIO



Imagen 72: resumen gráfico donde se muestra la ubicación específica de todos los conflictos identificados al interior del condominio. Fuente: Elaboración propia. Fecha: 07/abril/2018.

capítulo II

DIAGNÓSTICO INTEGRAL DE LA
PROBLEMÁTICA

CAPÍTULO II: DIAGNÓSTICO INTEGRAL DE LA PROBLEMÁTICA

Problemática encontrada y diagnóstico integral de sus posibles causas

“Es muy difícil realizar un acertado análisis de la problemática concreta de un barrio, desde fuera, es necesario contar con la opinión, con la ayuda, de sus habitantes para lograr un diagnóstico preciso de los problemas del área. La participación pública, en forma de consultas a los residentes [...] se ha convertido en uno de los contenidos habituales de los trabajos de planificación sobre barrios ya existentes, para establecer el programa de necesidades, punto de partida imprescindible para cualquier proyecto”⁵³

En base al estudio del estado actual de las áreas comunes del conjunto, se puede concluir que sus principales problemas son la presencia de basura y la destrucción del mobiliario urbano, así como la falta de mantenimiento y uso inadecuado de los

espacios, lo cual genera un detrimento de sus condiciones. Todo lo anterior es causado casi en su totalidad por el condómino mismo, de quien hablaremos a continuación.

En un inicio se buscaron datos en el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) con el objetivo de conocer de manera general las características de la población de Villas Oriente, y con ello del condómino, sin embargo y dado a que los datos con los que ahí se cuentan provienen del censo realizado en el año 2010, cuando este conjunto habitacional no estaba construido aún, no poseen datos de la zona.

Lo anterior obligó a investigar esta información mediante las encuestas, de manera que se pudiera conocer un panorama general de las características de los habitantes, lo cual permitió focalizar la atención únicamente sobre aquellos que residen dentro del lote 01 de la manzana 2; los datos obtenidos son los siguientes: se realizaron 20 encuestas, cuidando que fueran respondidas únicamente por un habitante de cada vivienda, así se obtuvieron datos del 10% de los departamentos. El habitante tiene en promedio las siguientes características: edad de 33 años

⁵³ Pozueta E., J., El espacio público en la rehabilitación/regeneración urbana, Revista Urbanismo del Departamento de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, 2008, Número 18, junio

del 2018. DOI: 10.5354/0717-5051.2010.269, disponible en:
<https://revistas.uchile.cl/index.php/RU/article/download/269/216> .

y 2 hijos, nivel educativo promedio entre secundaria y preparatoria, y un ingreso mensual promedio de alrededor de \$3,800.00, siendo las principales ocupaciones la de empleado, comerciante y obrero.

Los residentes opinan que los principales problemas que presentan las áreas comunes son que se tira basura, falta de cultura vecinal, que los padres de familia no supervisan a sus hijos ni se hacen responsables de los daños que estos o sus mascotas ocasionan, el mal uso de las áreas, suciedad y carencia de mantenimiento, así como la inseguridad y presencia de drogadictos⁵⁴. Ninguno de los anteriores se encuentra relacionado con el diseño del espacio, sino con cuestiones meramente socio-culturales.

Cabe mencionar que a pesar de ser un condominio, la mayoría de ellos no tiene una idea precisa de lo que esto significa de acuerdo a las definiciones que en materia legal se tienen, dado que el 41% no contestó la pregunta y el 36% asocia este concepto con la idea de un conjunto de viviendas; únicamente el 25% tiene

una idea aproximada a la definición legal de un área común, mientras que el 60% identificó estas áreas como los jardines, juegos infantiles y espacios deportivos, lo cual coincide con lo indicado en el plano autorizado.

De acuerdo a la información procedente de las encuestas, no existe ninguna organización entre ellos para darle mantenimiento a las áreas, además de existir apatía por parte de los habitantes, lo cual quedó comprobado por la que suscribe al encontrar poca disposición del condómino por contestar una encuesta respecto del estado del lugar en el que vive; esto es importante dado que si no existe un común acuerdo y colaboración, no habrá manera de que puedan darse pasos en orden de resolver los problemas que se han identificado, dado que el actor de todo lo mencionado con anterioridad es el propio condómino, quien con sus acciones o con su apatía es causante de las mismas dificultades que lo aquejan.

De acuerdo a lo indicado en Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio⁵⁵, junto a las escrituras de compraventa de cada

⁵⁴ Se realizó una encuesta a 20 de los habitantes del condominio, así como entrevistas a 2 de sus residentes más antiguos. Disponibles en Anexos.

⁵⁵ H. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, Periódico Oficial del Estado de Michoacán de Ocampo, Michoacán, 1973. Pp17.

vivienda debe entregarse el Reglamento de Condominio⁵⁶ con el objeto de notificarle las condiciones en las que deberá habitar su vivienda y las áreas comunes, es decir, sus derechos y obligaciones; de la población encuestada, el 75% indicó saber que su vivienda está en condominio, y un 60% indicó saber que existe un reglamento, sin embargo únicamente el 30% cuenta con él; quienes sí cuentan con este, es decir 5 habitantes, indicaron que fue proporcionado por la constructora, pero únicamente 2 lo habían leído; a pesar de lo anterior, el 33% del total de los encuestados indicaron conocer sus derechos como condóminos y el 43% señaló conocer sus obligaciones.

Contrastado con la realidad que se encuentra a simple vista, el reglamento no se está respetando; pudieran existir varios escenarios como detonantes de esta situación, como que quien habita la vivienda sea propietario, pero o no se le hizo entrega del Reglamento antes referido junto con su escritura; que se le haya hecho entrega pero desconozca su contenido, o lo conozca pero haya decidido ignorarlo; también pudiera ocurrir que el habitante

no sea el propietario sino que pague una renta y por tanto haya sido obligación del propietario el informarle sobre la existencia del Reglamento y su contenido pero no lo haya hecho o bien, el arrendatario haga caso omiso de este si lo conoce.

Según lo establecido en la Ley de Condominios, es obligación de los condóminos aportar una cuota mensual⁵⁷ para la conservación de las áreas comunes, el cual debe ser vigilado y operado por la administración y debe aplicarse única y exclusivamente para tal fin, debiendo presentar un informe periódico sobre el destino de los fondos⁵⁸. En la actualidad no está determinada esta cuota y por lo tanto no se cubre por ninguno de los condóminos. No obstante y contando con que las viviendas ofertadas en este conjunto habitacional pertenecen al segmento de vivienda económica, se pudiera concluir que quienes lo habitan cuentan con ingresos y nivel de vida más bien modesto, lo cual podría significar que el hecho de aportar mes con mes para el mantenimiento de las áreas cause un deterioro en la calidad de vida de sus familias, partiendo del hecho de que

⁵⁶ Para mayor información consultar el Reglamento de Administración de los Condominios del desarrollo habitacional en condominio tipo mixto denominado La Nueva Aldea (Sección B), en anexo 01.

⁵⁷ La cuota mensual a la fecha no está definida, dado que el Reglamento de Administración del condominio no la indica y en todo el tiempo de existencia

del condominio no se ha convocado a una asamblea para establecerla ni se ha integrado el Consejo de Administración para hacerse cargo de ella.

⁵⁸ Ocampo, C. d. (01 de noviembre de 1973). Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. Michoacán, México.

en el caso de los propietarios y dado de que prácticamente el 100% de las viviendas en desarrollos de este tipo son adquiridas mediante créditos de INFONAVIT o FOVISSSTE, mes con mes se les hace el descuento correspondiente al pago de dicho crédito (20% del salario mensual para 1 salario mínimo⁵⁹, es decir \$537.51 pesos de los \$2,687.55 pesos de salario mensual^{60 61}, dejándoles \$2,150.04 para resolver el resto de sus gastos), lo cual aplicado a los datos obtenidos de las encuestas se traduce en lo siguiente; del salario mensual promedio sería destinado un importe equivalente a \$773.00, por lo que los restantes \$3,092.00 deben alcanzar para los gastos de alimentación, servicios, salud, ahorro y transporte, tanto de ellos como de sus hijos: dado a que el desarrollo está ubicado en la periferia de la ciudad, los costos de transportación para las familias son significativos; si de acuerdo al análisis de los estacionamientos se indicó que normalmente se utiliza un máximo de 35 cajones de los 185 disponibles, y tomando un automóvil por vivienda, se podría concluir que más del 80% de sus habitantes, es decir,

aproximadamente 600 de los 740, utilizan el transporte público para realizar las actividades diarias que impliquen desplazamientos largos. Lo anterior pudiera causar que el pago de la cuota de mantenimiento no fuera costeable para algunas familias.

También es posible que los condóminos no aporten al mantenimiento de las áreas comunes porque desconozcan que es su obligación, dado que al momento de la adquisición de las viviendas, los vendedores suelen enfocarse en los derechos o beneficios que se tendrán, pasando por alto las obligaciones y compromisos que se adquieren junto con el inmueble, además del hecho de que la mayoría no cuenta con el reglamento de condominio.

Así pues, el hecho de dar mantenimiento de las áreas comunes en un desarrollo de interés social es más complicado de lo que parece, ya que como se puede ver no debe sólo normarse y

⁵⁹ INFONAVIT. (10 de febrero de 2018). Obtenido de http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/quiero_un_credito/en+que+puedo+usar+mi+credito/opciones_credito/cre_inf
⁶⁰ Tributaria, S. d. (10 de febrero de 2018). Obtenido de http://www.sat.gob.mx/informacion_fiscal/tablas_indicadores/paginas/salarios_minimos.aspx

⁶¹ Cabe mencionar que de acuerdo a la Ley General de Vivienda de 1984, la definición de Vivienda de Interés Social sería “aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate”, lo cual indica a manera de retrospectiva que una de estas viviendas no podría tener un costo mayor a los \$322,506.00. Esta definición de vivienda de interés social ya no se encuentra en las versiones más actuales de esta Ley.

establecer obligaciones en un instrumento legal, sino que depende de factores mucho más complicados, como el respeto de cada uno por el entorno y por los demás, los sueños y aspiraciones de cada persona para crear y transformar su entorno, de la educación y valores de los habitantes y también de la situación socioeconómica de cada familia.

A continuación se presentará el diagnóstico del estado en el que se encuentran las áreas comunes, identificando las posibles causas de sus problemas:

Estacionamientos

Invasión de cajones: dado que los cajones de estacionamiento no se encuentran asignados, es decir, no están numerados ni identificados con la vivienda a la que corresponden, los habitantes utilizan el cajón que les acomoda conforme a la ubicación de su vivienda; de acuerdo a los comentarios escuchados en las múltiples sesiones de trabajo de campo realizadas, los habitantes indicaron que alrededor del año 2012, los cajones estaban marcados, pero el rótulo desapareció con el desgaste natural y la falta de mantenimiento.

Uso inadecuado: la mayoría de los usos indebidos identificados tanto de los estacionamientos como de los andadores pertenecen al ramo de comercio, ofertando productos y servicios para producir una remuneración económica. De la población encuestada que consideró conveniente compartir su percepción económica mensual, se obtuvo un salario promedio de \$3,800; si tomamos en cuenta que cada familia tiene en promedio dos hijos, además de que por la ubicación del desarrollo en las afueras de la ciudad y la lejanía del equipamiento, por lo que los costos de transportación son importantes, es comprensible que las familias requieran de un ingreso adicional al percibido con el fin de hacerle frente a los gastos de su vida diaria, por lo que ofrecer algún producto o servicio en un lugar cercano a su vivienda que no le genere un gasto en renta es una buena opción para mejorar su economía familiar.

Inseguridad: el equipamiento para seguridad existe, sin embargo la apatía del condómino juega en su contra nuevamente; de acuerdo a las experiencias compartidas por los condóminos, en su momento se realizó una colecta para colocar candados por las noches en las puertas y así quedara cerrado, sin embargo aunque hubo aportaciones para su compra de estos jamás se instalaron. Así, entre que las puertas no se cierran y el hecho de

que aunque estuvieran cerradas cualquiera puede abrirlas desde afuera, el problema de inseguridad persiste.

Andadores peatonales:

Encharcamientos: el problema se debe a que de acuerdo al Reglamento de Construcción y de los Servicios Urbanos del Municipio de Morelia de 1994⁶², vigente al momento de la autorización de este conjunto habitacional, las aguas pluviales provenientes de azoteas se deben descargar en lo posible a un sistema de drenaje pluvial o bien escurrir de manera superficial; aquí se toma esta última opción, sin embargo al momento de la construcción no se tuvo el cuidado de asegurarse de darle las pendientes adecuadas para el drenaje, lo cual genera encharcamientos en las zonas más bajas de los andadores.

Áreas jardinadas:

Árboles vandalizados o destruidos: de comentarios cosechados durante las visitas de trabajo en la zona, se desprendió que fueron niños los que mutilaron los árboles del conjunto, lo cual pudiera ser producto de la falta de supervisión de sus padres o tutores al momento de usar las áreas comunes, y también a la

falta de valores, como el respeto a los seres vivos y también al entorno en el que se desenvuelven.

Pintas y rayas: a decir de los habitantes, los jóvenes y los drogadictos son quienes realizan estos actos, lo cual pudiera deberse a que en las áreas comunes encuentran un espacio para, en el caso de los jóvenes, la expresión de su individualidad o bien del sentido de pertenencia a algún grupo social.

Ingestión de bebidas alcohólicas y drogas: en particular en la zona norte de J3, es uno de los problemas más preponderantes y riesgosos del condominio, dado que es un espacio abierto donde los drogadictos pueden introducir sustancias en su cuerpo sin riesgo de ser consignados a las autoridades, lo cual implica la presencia de estas personas cerca de las viviendas bajo la influencia de sustancias tóxicas.

No se hace la poda a los jardines con regularidad: esta actividad requiere una inversión de tiempo y monetaria por parte de los condóminos, para lo cual es indispensable que estén organizados y aporten cuotas de mantenimiento; sin embargo, cuando se

⁶² H. Ayuntamiento del Morelia, Reglamento de construcción y de los servicios urbanos del municipio de Morelia, 1994.

realizan las podas se hacen con una organización improvisada de los vecinos que deciden colaborar; por esta razón la poda se realiza cuando el pasto ya alcanzó una altura que le da mal aspecto.

Mobiliario urbano sin mantenimiento: este aspecto se origina en la misma causa que el anterior, dado que el tiempo y los recursos limitados no se invierten en esta actividad. En el caso de los columpios, ya no sólo son necesarias acciones de mantenimiento sino que también se requiere su reparación.

Infraestructura de comunicaciones destruida: dado a que los registros concentradores de las telecomunicaciones se ubicaron en las zonas de convivencia y circulación de las áreas comunes, se da que se vean destruidas por accidente, como por balonazos o por golpearlas por accidente al transportar bienes hacia el interior o exterior de las viviendas; pero también se da que los niños las usan para jugar, lo cual en ocasiones las daña, pero también hay niños que las destruyen de manera intencional al patearlas o colgarse de ellas hasta que se desprenden o se rompen.

De esta manera se puede concluir que los problemas identificados en el desarrollo tienen causas diversas, desde aspectos socioculturales, como económicos, constructivos y de proyecto.

La arquitectura y el diseño no pueden por sí mismas crear o eliminar los conflictos que existen, pero innegablemente pueden propiciarlos o ayudar a resolverlos; el presente trabajo propondrá la incorporación, eliminación o reubicación de elementos con el objetivo de encontrar alternativas que puedan coadyuvar a mejorar las condiciones de habitabilidad de estas áreas, mejorando también su aspecto y reactivando el sentido positivo de su existencia.

Sin embargo y en orden de encontrar la solución más adecuada para resolver estos problemas, es necesario comprobar si la problemática identificada aquí se presenta en otros desarrollos con características similares, con el fin de establecer si contando con criterios de diseño parecidos y con una población de características similares, comparten las mismas dificultades. Así, se buscaron entre los desarrollos identificados en la periferia de la ciudad de Morelia que presentan vivienda vertical bajo el

régimen de propiedad en condominio, dos ejemplos similares a nuestro caso de estudio.

Al igual que Villas Oriente, Camponubes (al noroeste) y Villas del Pedregal (al oeste), son desarrollos de tipo interés social que cuentan con vivienda vertical dotada de áreas comunes. Estos desarrollos fueron escogidos dado que presentan similitudes claves con nuestro caso de estudio:

- Son conjuntos habitacionales tipo interés social ubicados en la periferia de la ciudad, que no cuentan con la totalidad del equipamiento urbano necesario en los alrededores de su lugar de residencia.
- Fueron autorizados bajo el régimen de propiedad en condominio
- Las áreas comunes:
 - Son compartidas por más de 100 cien viviendas verticales (departamentos)
 - Están equipadas con canchas, juegos infantiles, espacios para convivencia y áreas jardinadas

A continuación se mostrará un análisis del estado general de sus áreas comunes, identificando los conflictos que existan, comparándolos con los determinados para nuestro caso de

estudio, con el objetivo de diagnosticar si se deben a las mismas causas o a alguna distinta que se pueda prevenir para el uso futuro del área de estudio.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

COMPARATIVA CON DESARROLLOS HABITACIONALES DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES

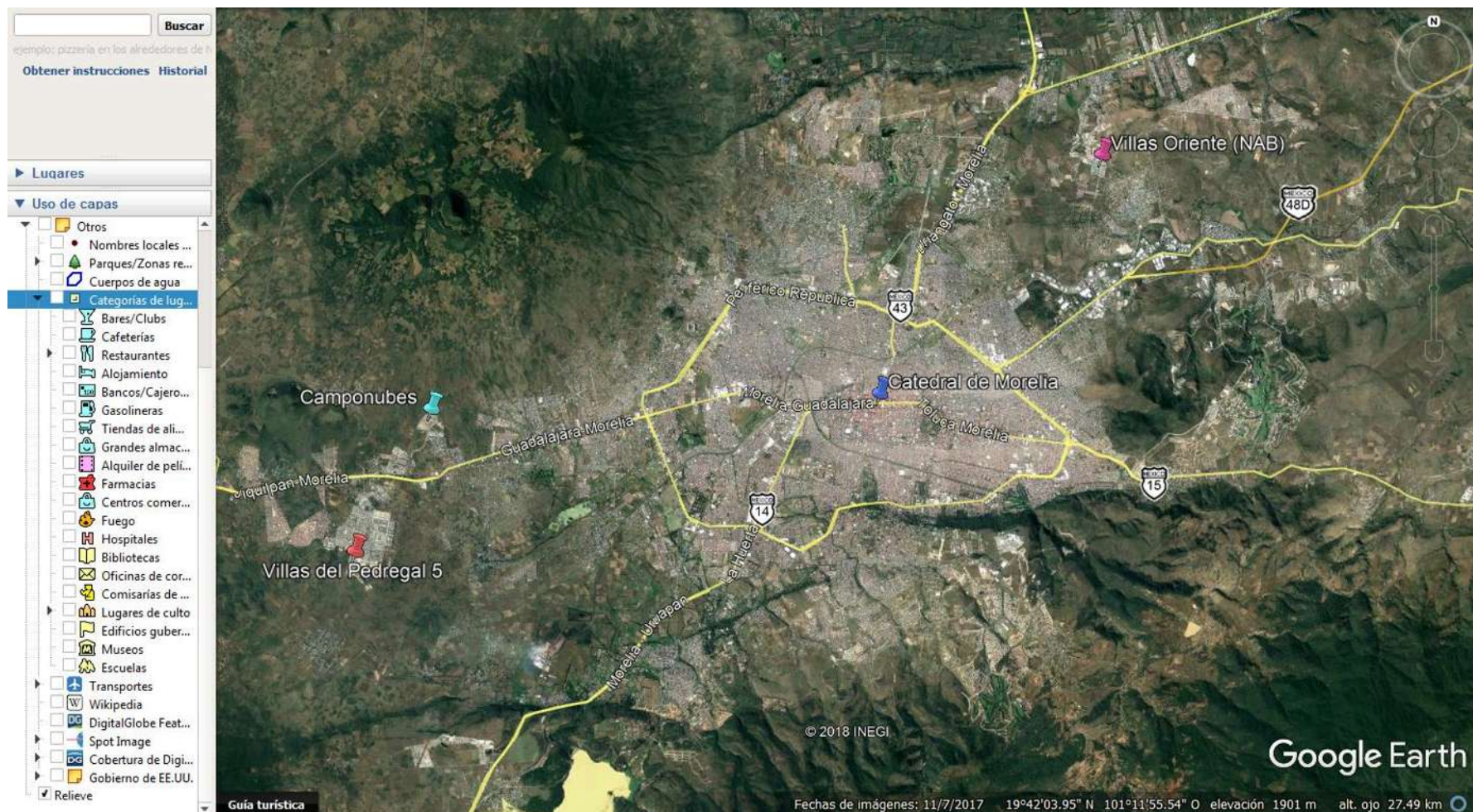


Imagen 73: ubicación respecto de la catedral de Morelia y el libramiento, de los desarrollos Camponubes y Villas del Pedregal V, así como el equipamiento cercano a ellos; imagen y datos obtenidos del software Google Earth. 22/febrero/2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

Camponubes (2ª Sección)

El sitio de estudio se encuentra ubicado al noroeste de la ciudad de Morelia, Michoacán, en la zona conocida como Salida a Guadalajara.



Imagen 74: Conjunto habitacional Camponubes; imagen obtenida de Google Earth de fecha 26/feb/18

Desarrollado por la empresa Deesa, el conjunto habitacional de interés social con vivienda bajo el régimen en condominio “Camponubes” 2ª Sección fue autorizado por el H. Ayuntamiento de esta ciudad en marzo del año 2014 con una superficie total de 186,909.18 m² y cuenta con un total de 1,550 viviendas distribuidas en 5 cinco prototipos:

- Unifamiliar:
 - Esparta: 198 viviendas
 - Burdeos: 200 viviendas
- Multifamiliar de 4 cuatro niveles y dos departamentos por nivel:
 - Gran Bilbao 2: 256 departamentos
 - Gran Bilbao 3: 576 departamentos
 - Gran Oporto: 320 departamentos⁶³

Un departamento en esta sección del desarrollo tiene un costo que parte de los 300 mil pesos (nuevo)⁶⁴, mientras que una renta se encuentra alrededor de los \$1,200⁶⁵ y a decir de los vecinos, no se paga mantenimiento.

⁶³ De acuerdo a lo establecido en el plano de sembrado de vivienda de la Autorización Definitiva del conjunto habitacional de interés social bajo el régimen en condominio “Camponubes 2ª Sección”.

⁶⁴ De acuerdo a información proporcionada por la constructora.

⁶⁵ A manera de referencia se buscó en la red el costo en venta y renta de un departamento en Camponubes, disponible en

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

A continuación se realizará un estudio de las características de sus áreas comunes, con el objetivo de encontrar evidencias que demuestren que presentan los mismos problemas que el caso de estudio, identificando sus posibles causas y contrastándolas con el diagnóstico realizado.



Imagen 75: Conjunto habitacional Camponubes; imagen obtenida de Google Earth de fecha 26/feb/18, donde se muestran ambas áreas comunes.

<http://mx.bebuu.com/inmuebles/search/1/se-renta-departamento-en-campo-nubes-morelia-michoacan>, consultado de fecha 25/marzo/2018.

Las áreas comunes de este conjunto habitacional cuentan con equipamiento y mobiliario urbano muy similares a nuestro caso de estudio, estando conformadas por dos polígonos con superficie de 2,064.48 m² cada uno⁶⁶, que debido a la topografía general del predio han sido distribuidas a manera de terrazas. El primer polígono está equipado con andadores, áreas jardinadas y juegos infantiles, mientras que el segundo está equipado con mobiliario urbano tipo quiosco, andadores, cancha de básquetbol-fútbol con gradas y área de aparatos para ejercicios. Sin embargo, a diferencia de las de nuestro caso de estudio, estas áreas están rodeadas por cajones de estacionamiento, detrás de los cuales se encuentran las vialidades del desarrollo, que las separan las áreas comunes físicamente de las viviendas.

Estacionamientos

Las áreas de estacionamiento se encuentran rodeando ambas áreas comunes; tienen una superficie de adoquín, lo que las distingue de la calle de concreto hidráulico.

Durante la visita al desarrollo no se presencié ningún uso indebido de las áreas, ni invasiones por comercio u otros elementos ajenos a su función designada; tampoco se observó

⁶⁶ De acuerdo a lo establecido en el plano autorizado, consultado en el H. Ayuntamiento de Morelia

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

presencia de basura, sin embargo se encontró que el talud que delimita la plataforma del polígono uno, ya solo quedan vestigios de pasto, dado que la malla que lo sostenía se está desprendiendo, ocasionando la erosión del talud y que el material pétreo del que está construido rueda hasta los estacionamientos.



Imagen 76: el talud de pasto que forma parte de la zona A se está destruyendo, dado que la malla que sostenía al pasto se está cayendo, dejando que las piedras que forman la plataforma caigan al estacionamiento. Fuente: Autor. Fecha de captura 26/feb/18.

Zona A:

Como se puede observar en las imágenes 69 y 70, está distribuida en 4 terrazas, las cuales son separadas entre sí por taludes de pasto o muros de contención; la terraza 1 está equipada con una explanada de adoquín con un árbol sembrado al centro; la terraza 2 cuenta con un andador semicircular de

adoquín provisto con bancas de concreto; la terraza 3 está provista de un segundo andador con bancas; por último la terraza 4 cuenta con andadores, bancas y juegos infantiles; palancas, resbaladillas y columpios.



Imagen 77: detalle de las 4 terrazas de la zona A; elaboración propia en base a imagen obtenida de Google Earth de fecha 26/feb/18.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

En general, el estado de las áreas descritas es bueno, únicamente se encontró basura en el área de andadores y jardines en la terraza 4, donde se ubican los juegos infantiles.

Circulaciones peatonales:

Existen de dos tipos; las primeras rodean cada una de las áreas comunes a manera de banqueta, la cual está hecha de concreto



Imagen 78: área común designada como A, la cual se encuentra dividida en 4 terrazas y equipada con juegos infantiles, andadores, bancas y vegetación. Fuente: Autor. Fecha de captura 26/feb/18.



Imagen 79: vista general de las terrazas 3 y 4, donde se observan los andadores, bancas y juegos infantiles. La zona está contaminada por basura, aunque el mobiliario urbano se encuentra en buen estado. Fuente: Autor. Fecha de captura 26/feb/18.



Imagen 80: detalle de terraza 3, donde se puede observar que el pasto está cortado y los árboles en buen estado. Al fondo del lado derecho, los niños hacen uso de los juegos infantiles de la terraza 4. Fuente: Autor. Fecha de captura 26/feb/18.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

hidráulico, las segundas conectan las distintas zonas al interior de cada una de las áreas comunes y están hechas de adoquín o bien de tezontle en unas zonas y grava en otras, ambas limitadas por una guarnición de concreto. No se encontraron invasiones de ninguna clase ni encharcamientos, aunque cabe mencionar que no había llovido.

Se observó que en general están limpias y en buen estado, habiendo únicamente fragmentos de grava o tezontle que han rodado desde las zonas de los andadores compuestas de estos materiales.

De forma general tampoco se observó que los habitantes del desarrollo den uso a los andadores para funciones distintas a las de circular a través de ellos. Lo que sí se observó es la presencia de basura, sobre todo en el área de juegos infantiles. El mobiliario urbano se encuentra en buen estado, dado que es plenamente funcional y aún conserva casi toda su pintura para protegerlo de los elementos. Los árboles son ejemplares adultos que al parecer crecen con salud. No se observaron pintas ni vandalismo.

Zona B:

Como se puede observar en la imagen 81, está distribuida en 3 terrazas, las cuales son separadas entre sí por taludes de pasto; la terraza 1 está equipada con un área jardinada y andadores de adoquín y tezontle, además de dos quioscos; la terraza 2 tiene una cancha para básquetbol y fútbol con gradas; la terraza 3 está provista de aparatos para hacer ejercicio y andadores de concreto, adoquín y tezontle.



Imagen 81: detalle de las 3 terrazas de la zona B; elaboración propia en base a imagen obtenida de Google Earth de fecha 26/feb/18.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

Terraza 1:

Está conformada por mobiliario urbano para convivencia a manera de quisco, así como andadores de trazo orgánico que los conectan entre ellos, con la zona de estacionamientos y con la terraza 2.



Imagen 82: vista general de terraza 1, mientras se desarrolla una convivencia familiar en uno de los dos quioscos con los que está equipada. Fuente: Autor. Fecha de captura 26/feb/18.

En esta zona únicamente se observó basura en los andadores y área de convivencia, así como algunas pintas en los quioscos. También hay piedras de tezontle de los andadores hechos de ese material que debido al uso normal se encuentran sobre los de adoquín o sobre las banquetas.



Imagen 83: detalle de la terraza 1, donde se encuentran los quioscos. Aquí se pueden observar los andadores de tezontle y los de adoquín, los cuales siguen un trazo orgánico; de manera general, la zona se encuentra en buenas condiciones. Fuente: Autor. Fecha de captura: 30/marzo/2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

Terraza 2:

perimetral se encuentra dañada y desprendida en la zona



Imagen 84: vista general de terraza 2, equipada con cancha de básquetbol-vóleibol-fútbol, gradas y malla perimetral. Fuente: Autor. Fecha de captura 26/feb/18.

Imagen 85: detalle de la malla perimetral detrás de la portería del lado noroeste, donde se desprendió de los postes que la soportan y es utilizada para ubicar los tubos que se presume son utilizados para sostener la red y armar una cancha de voleibol. Fuente: Autor. Fecha de captura 26/feb/18.



Está conformada por una cancha de básquetbol-voleibol-fútbol, gradas y escalera que la comunica con los andadores de terraza 1. Su estado general es bueno, tanto de la cancha en sí como de los tableros y postes. Lo único que se observó es que la malla



Imagen 86: el poste-portería noroeste de la cancha ya cuenta con un aro, lo cual la hace inutilizable para jugar básquetbol. Fuente: Autor. Fecha de captura: 30/marzo/2018.

noroeste; dado que se ubica justo detrás de la portería, es probable que el daño haya sido ocasionado por el uso normal de la cancha a través del tiempo, sin que se haya reparado alguna vez.

La superficie de la cancha se encuentra en buen estado, dado que no presenta agrietamientos o vandalismo, sin embargo en cuanto a los postes se refiere, el del lado noroeste ha perdido su aro para encestar, lo cual lo hace inservible para jugar básquetbol.

Las gradas y escaleras se encuentran en buen estado, el pasto de los taludes que la enmarcan se encuentra podado.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

Terraza 3:

Alberga una explanada longitudinal, conformada por andadores adyacentes con trazo orgánico, fabricados de concreto, adoquín y tezontle, equipada con aparatos para ejercicios.

Tiene también un buen estado general, no presentó basura, los andadores estaban limpios y el mobiliario estaba en buen estado de conservación y completamente funcional.



Imagen 87: vista general de terraza 3, donde se observan los aparatos de ejercicios así como los materiales de los que está constituida la explanada. Fuente: Autor. Fecha de captura 26/feb/18.

Cabe destacar que en visita posterior al conjunto, se encontró en esta zona la presencia de piedras de tezontle de gran tamaño

ubicadas sobre los aparatos de ejercicios, así como basura y tezontle esparcido por el suelo.



Imagen 88: se colocaron rocas sobre los aparatos de ejercicio, los cuales no deben ser usados con este fin, dado que se impide que estos puedan ser utilizados para su propósito original. Fuente: Autor. Fecha de captura: 30/marzo/2018.

Conclusión:

Partiendo del análisis realizado se puede concluir que aquí no se tienen los problemas identificados en nuestro caso de estudio, a pesar de que su diseño y equipamiento es similar.

Existen algunas diferencias en el uso que se les da a estas áreas derivadas sobre todo de su ubicación respecto de las viviendas; el hecho de que haya que cruzar una vialidad para llegar a ellas así como su diseño que atraviesa la topografía accidentada,

implica que entrar en ellas sea con la intención de utilizarlas, implica darles un uso intencional, por lo tanto no son un área de paso hacia las viviendas como en el caso de estudio. De la misma forma, el uso seguro de estos espacios por los menores de edad requiere de manera indispensable de la presencia de un adulto, consecuencia de lo anterior es que las acciones de los menores siempre están supervisadas.

El hecho de que no se encuentren frente a las viviendas y de que posea tantos desniveles y escaleras para acceder, pudiera evitar que se disponga de bienes y pertenencias en estos lugares, pues no sería sencillo trasladarlas y vigilarlas.

Así mismo, otra diferencia trascendental es el hecho de que la constructora sigue haciéndose cargo del mantenimiento de las áreas, dado que aún se encuentra promocionando y vendiendo viviendas; el hecho de encontrar basura y pintas en las áreas, indica que entre los habitantes también existen quienes no tienen respeto por su entorno ni por los demás, sin embargo, el hecho de dar mantenimiento regular evita el detrimento del área común, manteniéndola en buen estado general de conservación y funcionamiento.

Este es un claro ejemplo de cómo el diseño y las características físicas de un espacio pueden influir en la forma en la que este se utiliza, condicionando las actividades que el habitante puede llevar a cabo en ellas.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

Villas del Pedregal

El sitio de estudio se encuentra ubicado al noroeste de la ciudad de Morelia, Michoacán, en la zona conocida como Salida a Guadalajara.

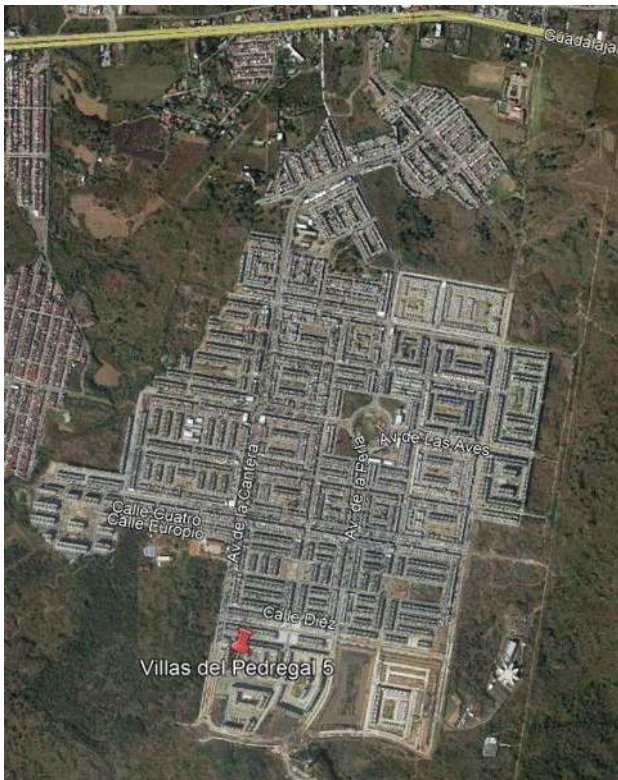


Imagen 89: vista general del conjunto habitacional Villas del Pedregal; al extremo suroeste de encuentra la etapa V; imagen obtenida de Google Earth de fecha 31/enero/2018.

Desarrollado por la constructora Herso, el conjunto habitacional tipo interés social bajo el régimen de propiedad en condominio denominado Villas del Pedregal V, fue autorizado por el H. Ayuntamiento de la Ciudad de Morelia el 16 de diciembre del año 2016 con una superficie total de 1'127,234.49 m²; cuenta con un total de 8,553 viviendas, distribuidas en los siguientes prototipos:

- Dúplex, dos viviendas horizontales:
 - C03: 98 viviendas
 - C05: 24 viviendas
 - C07: 210 viviendas
- Cuádruplex, dos viviendas sobre otras dos viviendas:
 - U04: 2,219 departamentos
- Multifamiliar de 3 niveles con dos departamentos por nivel:
 - N06: 282 departamentos
- Multifamiliar de 5 niveles con dos departamentos por nivel:
 - M10 A: 2,630 departamentos
 - M10 B: 2,620 departamentos
 - H10 A: 240 departamentos

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

- H10 B: 230 departamentos⁶⁷

Un departamento en esta sección del desarrollo tiene un costo de alrededor de 300 mil pesos (nuevo)⁶⁸, mientras que una renta se



Imagen 90: zonificación general del área común: cuenta con cancha de básquetbol-fútbol-vóleybol, zona de barras de ejercicios, quioscos y juegos infantiles, además de un área jardinada con árboles adultos y andadores peatonales. Fuente: elaboración propia en base a imagen obtenida de Google Earth.

⁶⁷ De acuerdo a información proporcionada por el H. Ayuntamiento de Morelia de fecha 16/febrero/2018.

⁶⁸ De acuerdo a información proporcionada por la constructora.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

encuentra alrededor de los \$1,000⁶⁹. De acuerdo a información proporcionada por los vecinos durante las visitas de trabajo, no se paga cuota de mantenimiento.

A continuación se realizará un estudio de las características de sus áreas comunes, con el objetivo de encontrar evidencias que demuestren que presentan los mismos problemas que el caso de estudio, identificando sus posibles causas y contrastándolas con el diagnóstico realizado.

Al ser construido por la misma empresa que el condominio motivo del presente estudio, las similitudes entre ellas son numerosas, partiendo del hecho de que se encuentran a pie de edificio, es decir, no hay que cruzar ninguna vialidad para llegar a ellas, además de que cuenta con cancha, mobiliario de convivencia tipo quiosco, andadores y áreas jardinadas provistas de juegos infantiles muy parecidas a las del desarrollo motivo del presente estudio. Todo el equipamiento está concentrado en una sola zona, como puede verse en la imagen 90. La principal diferencia entre ambas es que la zona de estacionamientos se encuentra totalmente independiente del área común para convivencia, la cual también se percibe como un todo en lugar de tener varias



Imagen 91: andadores peatonales que comunican al área común equipada con las viviendas. Se puede observar que en el andador poniente se presentan encharcamientos. Fuente: Autor. Fecha de captura: 25/febrero/2018.

zonas. Durante las visitas de trabajo no se observaron usos inadecuados de ninguno de los espacios.

Estacionamientos:

Estos se encuentran al sur del área común, por lo que se pudiera interpretar que son independientes del área común con

⁶⁹ A manera de referencia se buscó en la red el costo en venta y renta de un departamento en Camponubes, disponible en <http://silovendes.com.mx/casa/se-renta-departamento-en-modulo-privado->

en-vi-se-renta-departamento-en-modulo/173256?utm_source=casas.mitula.mx&utm_medium=referral consultado de fecha 25/marzo/2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

equipamiento. No se observaron usos de los mismos distintos al de estacionamiento de vehículos.

Circulaciones peatonales:

Constituidas por superficies de concreto teñido, los andadores rodean el área jardinada sirviendo como divisor entre las áreas jardinadas y las viviendas del conjunto; también hay un andador de sección más amplia que los anteriores, fabricado a base de concreto teñido en dos colores, que divide al área común en dos aproximadamente por la mitad. El estado general de las circulaciones es bueno, sus únicos problemas son que se encuentra contaminado con basura y que hay zonas donde presentan encharcamientos. No se observó invasión por comercio informal ni uso como almacén.



Imagen 92: área de juegos infantiles cuya pintura está en buen estado, listos para que los niños puedan utilizarlos. Fuente: Autor. Fecha de captura: 30/marzo/2018.



Imagen 93: vista general norte del área común, donde se observa el andador más amplio que va de poniente a oriente; también se aprecian los dos quioscos y al fondo la cancha de básquetbol-fútbol-vóleibol. Fuente: Autor. Fecha de captura: 25/febrero/2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN



Imagen 94: vista general sur del área común, en la cual se observa uno de los quioscos, la cancha de básquetbol-fútbol-vóleybol, y las barras para ejercicios. Fuente: Autor. Fecha de captura 30/marzo/2018.



Imagen 95: vista general del área jardinada y de juegos desde el extremo noroeste, en la cual se puede observar el área jardinada, los dos quioscos y el andador peatonal. A pesar de que se observa basura, el estado general del área es funcional. Fuente: Autor. Fecha de captura: 30/marzo/2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN



Imagen 96: vista general del área jardinada y de juegos desde el extremo noreste, en la cual se puede observar la basura esparcida por toda el área jardinada. Fuente: Autor. Fecha de captura: 30/marzo/2018.

Áreas jardinadas:

Su único problema es que presentan basura, dado que el pasto se encontraba podado y los árboles son adultos y al parecer gozan de salud. El mobiliario urbano se encontró en buen estado, dado que conserva su pintura y es completamente funcional. Los juegos infantiles se encuentran en buen estado, tanto en apariencia como en funcionalidad.

Cancha de básquetbol-fútbol:

Se encuentra en buen estado general, tanto en superficie como en acabados: la superficie de concreto de la cancha se encuentra pintada y todas las líneas son perfectamente apreciables, los postes y tableros se encuentran en muy buen estado. Lo mismo ocurre con el área de barras para ejercicios, la cual se encuentra limpia y funcional. Como puede verse en la imagen 94, el pasto



Imagen 97: arriba, vista sur y abajo vista norte del quiosco ubicado junto a la cancha. Fuente: Autor. Fecha de captura: 30/marzo/2018 y 25 /febrero/2018, respectivamente.

se encuentra podado y prácticamente no existe presencia de basura.

Mobiliario urbano quioscos:

En buen estado, tanto en apariencia como estructuralmente, principalmente debido al constante mantenimiento por parte de la constructora; como se puede observar en la ilustración 88, las fotografías del quiosco fueron tomadas con aproximadamente un mes de diferencia, observándose en ellas que el área fue objeto de mantenimiento, pues incluso se cambió el color de su pintura aunque la anterior se encontraba en buen estado. Cabe mencionar que a decir de los vecinos, la constructora Herso es la que da mantenimiento al área, por lo visto con frecuencia, evitando así que las áreas y el mobiliario urbano se deterioren.

Conclusión:

A pesar de las similitudes en diseño de las áreas comunes de este conjunto habitacional con nuestro caso de estudio, el estado general de las zonas es diametralmente opuesto; partiendo del análisis realizado se puede concluir que aquí no se tienen los problemas identificados en nuestro caso de estudio, a pesar de que su diseño y equipamiento es similar. El hecho de que el mantenimiento sea dado por la constructora de manera

frecuente, evita el detrimento del mobiliario y hace que la zona se encuentre en buen estado de manera permanente.

Al igual que en el caso anterior, existen señales que indican que los habitantes tiran basura, lo cual solventa la constructora al realizar el mantenimiento de las áreas.



Imagen 98: detalle de quiosco norte, en el cual se acumula la basura entre el muro que lo limita y el asiento. La constructora da mantenimiento a las áreas, pero esta imagen permite concluir que los habitantes tiran basura de forma regular en los quioscos. Fuente: Autor. Fecha de captura: 25 /febrero/2018.

capítulo III

PROPUESTA DE REHABILITACIÓN

URBANA INTEGRAL

CAPÍTULO III: Propuesta/ Estrategia de solución

A lo largo del presente trabajo se hizo evidente que para realizar una propuesta que ayude a resolver los problemas del conjunto no es suficiente con enfocarse en el espacio, sino que es indispensable el involucrarse con sus residentes, dado que al ser un espacio que será compartido por cientos de personas, requerirá invariablemente de su disposición y apoyo. Además, de acuerdo a lo revelado en las encuestas realizadas y contrastando la información del diseño y estado de las áreas comunes en los casos análogos, el principal factor para el mal estado en el que se encuentra nuestro caso de estudio son sus habitantes.

Respecto de las soluciones que aplicarían los encuestados para solucionar los problemas antes mencionados son crear un comité para el mantenimiento, hacer una mesa directiva para organizar brigadas de limpieza y mantenimiento, y obligar a la gente a limpiar su área y multar a los que rayen o hagan desorden.

Por lo anterior, no es posible hacer propuestas para rehabilitar el espacio si antes no se trabaja en la organización vecinal; “la participación pública en los procesos de rehabilitación urbana puede tener objetivos que se orientan, más allá del éxito de una operación concreta, a promover la integración de los residentes del barrio, impulsando su identificación y sentido de pertenencia al mismo y potenciando formas de asociación y relación más permanentes, que recompongan el tejido social y económico, garantizándose así el futuro de la comunidad”⁷⁰.

⁷⁰ Pozueta E., J., El espacio público en la rehabilitación/regeneración urbana, Revista Urbanismo del Departamento de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, 2008, Número 18, junio

del 2018. DOI: 10.5354/0717-5051.2010.269, disponible en:
<https://revistas.uchile.cl/index.php/RU/article/download/269/216> .

PROPUESTA DE REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL PARA EL CONDOMINIO



Imagen 99: Resumen gráfico de propuesta de rehabilitación urbana, donde se indica la ubicación exacta de cada propuesta. Fuente: elaboración propia. Fecha: 07/abril/2018.

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

A continuación se presentarán las propuestas de intervención para el espacio, las cuales buscarán de manera global propiciar que las condiciones en las que en la actualidad se encuentran las áreas comunes puedan mejorar:

1. Formar una base de datos de condóminos
2. Constituir la Asamblea General de Condóminos
3. Establecer la cuota mensual
4. Invertir en el mantenimiento de las áreas verdes y mobiliario urbano
5. Colocar una zona de talleres, con facilidades para realizar actividades de reparación domésticas y automotrices
6. Incorporar las puertas vehiculares y peatonales que faltan
7. Generar una zona comercial para venta de alimentos
8. Incorporar actividades que propicien el sentido de comunidad y permitan el arraigo del habitante al espacio que conforma el condominio

1. Formar una base de datos de condóminos:

Es necesario conocer quién es el propietario de cada vivienda y también hacerle saber al él que es parte del condominio; esto es indispensable, dado que existen viviendas en renta de las cuales se desconoce el nombre del propietario, quien es el primer

obligado a cumplir con las obligaciones del condominio y quien es responsable solidario del comportamiento del arrendatario. En las entrevistas personales realizadas, los residentes indicaron que quienes son más descuidados con su entorno son precisamente estas personas, siendo el propietario responsable en parte de esta situación, dado que de acuerdo al artículo vigésimo inciso b del reglamento de condominio está obligado “a no rentar o facilitar en forma alguna el uso de sus departamentos a personas que no sean de reconocida honorabilidad y tengan modo honesto de vivir, o que ponga en peligro la tranquilidad o decoro que deberá prevalecer y sólo lo hará a quienes respeten íntegramente este Reglamento”. La identificación de todos los miembros del condominio permitirá convocarlos a las reuniones y hacerlos partícipes de las decisiones que se tomen, iniciando así el proceso del sentimiento de pertenencia a este grupo social.

2. Constituir la Asamblea General de Condóminos:

De acuerdo a lo establecido en el Artículo vigésimo séptimo del reglamento en condominio, la Asamblea General de Condóminos es el órgano supremo del condominio y representa a la totalidad de sus propietarios, “siendo sus decisiones obligatorias aún para los ausentes, disidentes o incapacitados. Tendrá la máxima representación del condominio, con amplias facultades judiciales, de administración y dominio”. Esta asamblea incluye a los propietarios de la totalidad de las viviendas del conjunto habitacional, por lo que también será necesario buscar la creación de la Asamblea de Condóminos de cada condominio individual, en este caso del lote 01 de la manzana 2, con lo cual podrá normarse la convivencia dentro de esta zona al amparo del Reglamento de Condominio y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. Esta asamblea será la encargada de administrar el condominio, tanto en su organización como en la aplicación y rendición de cuentas de los recursos monetarios que se destinen al mantenimiento de las áreas comunes. Lo anterior implica identificar y contactar a los 200 propietarios de las viviendas de este condominio.

En el sentido estricto de apoyo a la normatividad, la conformación de la Asamblea General de Condóminos para el desarrollo Villas Oriente (Nueva Aldea Sección B) es la tarea con la que se debe

iniciar, la cual resulta monumental, dado que en este caso implica tener conocimiento y datos de contacto de cada uno de los propietarios de las 1,408 viviendas del condominio; el hecho de que no se haya realizado en su momento, implica que los ciudadanos propietarios deban buscar esta información por sus propios medios, careciendo de personalidad jurídica que los represente ante las estancias de gobierno para poder acceder a esta información. Lo anterior justifica el hecho de que las empresas constructoras deberían ser obligadas a constituirse como esta asamblea mientras no hayan vendido las unidades privativas del condominio, pasando su representatividad gradualmente a los propietarios a medida que se llevan a cabo las ventas de las viviendas; de esta manera, desde el momento en que una persona nueva se incorpora al condominio, sus datos quedarían asentados en una base de datos privada y de uso exclusivo para fines de administración de condominio, haciendo más sencillo y alcanzable el convocar a reuniones para tratar los temas que les competan, incentivando la idea de organización y comunidad.

3. Establecer la cuota mensual

Una vez realizado lo anterior, puede proceder a establecerse la cuota mensual que puede pagarse por mantenimiento; la encuesta aplicada arrojó que las familias pudieran aportar un promedio de \$60.00 pesos por mes como mantenimiento, sin embargo, dado el nivel socioeconómico de la población y con el objetivo de que sea costeable para todas las familias, la que suscribe propone una cantidad de \$40.00; si tomamos este ingreso mensual por cada una de las 200 viviendas, tendríamos un monto de \$8,000.00 pesos para la limpieza, mantenimiento y gastos de administración por mes.

Cabe mencionar que la sola creación de la asamblea y la organización de los vecinos no será suficiente para que los condóminos se decidan a participar, además de que por el hecho de que ambas tareas requerirán de tiempo para concretarse, será necesario que comiencen a aplicarse tiempo y recursos desde ahora de quienes tienen la disposición de cooperar para mejorar su calidad de vida. Se espera que con la implementación paulatina de mejoras para el condominio, más y más vecinos se sumen a esta labor, hasta finalmente estar en condiciones de resolver la totalidad de los inconvenientes encontrados.

4. Invertir en el mantenimiento general:

- áreas verdes: contratar la poda del pasto de manera regular, de acuerdo a su crecimiento, lo cual puede ser realizado incluso por algún vecino a cambio de un pago.
- mobiliario urbano: destinar recursos a la reparación y posteriormente al mantenimiento regular del mobiliario, en particular a los juegos infantiles, dado que requieren que su pintura se encuentre en buen estado con el fin de protegerlos contra el óxido, así como estar correctamente engrasados para que funcionen de manera óptima.
- Mejorar alumbrado: reparar la instalación de las luminarias que no enciendan o lo hagan de manera intermitente. Si se diera el caso de que ya con todas las lámparas funcionando correctamente existiera alguna zona que requiriera iluminación extra, se incluiría esta luminaria buscando que fuera de energía solar.
- Rehabilitar quioscos: realizar las reparaciones necesarias con el fin de las mesas y asadores vuelvan a ser utilizables para la convivencia familiar. También se propone reinstalar sus cubiertas, esta vez con mallasombra, las cuales pueden ser más grandes, cubriendo mejor los quioscos de acuerdo a la posición del sol por las tardes.

- Retirar quiosco: el quiosco norte de la zona J3 requiere ser retirado, puesto que genera un espacio cómodo para ingerir drogas lejos de la mirada de los habitantes: retirando este elemento se busca que quienes introducen este tipo de sustancias en su cuerpo busquen otro lugar para realizarlo, permitiendo que los habitantes del condominio puedan sentirse más seguros.

“Un significativo poder de delincuencia, que puede ir desde el vandalismo a la venta y consumo de drogas [...] se trata de una situación denunciada casi en la totalidad de los barrios sometidos a programas de rehabilitación o regeneración urbana [...] tiene además un efecto recurrente sobre el uso del espacio público; a medida que la inseguridad aumenta, los residentes dejan de frecuentar los espacios públicos y, al reducirse la presencia de personas en ellos, la sensación de peligro aumenta, con lo que por una parte, menos personas los utilizan, lo que alimenta el espiral inseguridad-falta de uso, y más espacio se deja para quienes tienen comportamientos antisociales [...] Y a la inversa, mejoras en el espacio público pueden invertir la espiral de la

inseguridad, animando a las personas a la utilización de las áreas públicas [...]. Aunque la presencia de la delincuencia en el espacio público, y la sensación de inseguridad de las personas no pueden probablemente remediarse únicamente mediante la rehabilitación del espacio público, parece que un adecuado diseño y mantenimiento de este puede ayudar a paliarlas y, conjuntamente con otras medidas, crear condiciones para su práctica desaparición.”⁷¹.

- Optimizar andadores: dado que el problema de los encharcamientos en los andadores del agua pluvial o la proveniente de los patios de servicio reside en que al momento de la construcción del conjunto no se cuidaron las pendientes para su adecuado drenaje hacia el área jardinada, se propone realizar las obras para corregir las pendientes y así garantizar que desemboquen en las áreas verdes. Dado que el desalojar el líquido hacia el jardín alello constantemente a lo largo del día y del año generaría una zona permanentemente húmeda, se recomienda colocar plantas de alto consumo de agua,

⁷¹ Pozueta E., J., El espacio público en la rehabilitación/regeneración urbana, Revista Urbanismo del Departamento de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, 2008, Número 18, junio

del 2018. DOI: 10.5354/0717-5051.2010.269, disponible en:
<https://revistas.uchile.cl/index.php/RU/article/download/269/216> .

tratando de evitar lugares lodosos, así como estancamientos donde puedan reproducirse los mosquitos.

- Áreas para grafiti: dado que esta es una forma de expresión sana para los jóvenes, pueden establecerse mecánicas para asignarles turnos y que puedan llenar los muros decorativos de J2 con su arte, satisfaciendo así su necesidad de expresión y dándole una mejor vista al conjunto al retirar las pintas. Con esto también se busca que los jóvenes comiencen a generar el sentido de pertenencia a esta comunidad, al ser partícipes de la organización vecinal y compartiendo sus creaciones con personas de todas las edades, así como tener la oportunidad de que sus ideas y sentimientos se vuelvan parte del lugar donde viven.
- Incluir botes de basura dispersos por las áreas comunes: En la zona de J3 del condominio se instaló recientemente un bote de basura grande y los vecinos han hecho labor de concientización en la zona con el objetivo de liberarla de la basura; los resultados son notables, puesto que esa área se ha mantenido limpia y los vecinos han cooperado entre ellos para disponer de los residuos en el camión recolector. Si esto se replicara por todo el condominio, aumenta significativamente la posibilidad de abatir el principal

problema del condominio, el cual es la presencia de basura. Cabe mencionar que la basura en sí no es el inconveniente, si no el hecho de que los habitantes deciden disponerla en cualquier lugar. El que se cuente con botes de basura no es garantía de que las personas los utilicen, sin embargo se espera que al contar con un sitio cercano y adecuado para su depósito se pueda cambiar gradualmente este comportamiento.

De igual forma, el reglamento del condominio indica que se debe iniciar con una política de separado de desechos para su recolección por parte del Municipio⁷², las características físicas de la zona norte de J3 (ubicación del quiosco) permiten incluso generar una zona para el composteo de la basura orgánica, lo cual generaría abono de calidad para la vegetación de las áreas comunes. Generar abono requiere tiempo, constancia y sobre todo que no se disponga en los recipientes de composteo materiales que no se degradan, por lo que para estar en condiciones de realizarlo, aún tiene que crecer mucho más la conciencia entre los vecinos.

De igual forma, en un futuro pudieran también incluirse huertos urbanos, los cuales podrían producir alimentos y flores.

⁷² Artículo vigésimo quinto del Reglamento de Condominio.

5. Colocar una zona de talleres, con facilidades para realizar actividades de reparación domésticas y automotrices:

Derivado del tamaño reducido de las viviendas y el hecho de que los cajones de estacionamiento son externos a ellas, muchas veces es necesario salir al área común para realizar actividades de reparación o mantenimiento tanto de bienes y artículos domésticos como de los vehículos, por lo cual se propone la incorporación de una zona de talleres, la cual permita a los condóminos realizar estas actividades en una zona delimitada, en la que se incorporaría una cubierta para protegerlos del sol mientras las llevan a cabo. De esta forma también se pueden acordar las condiciones de su uso, siendo estas principalmente que no se realicen actividades que puedan dañarla y que día con día se realice la limpieza de la zona con el fin de dejarla lista para su uso por otro condómino.

La ubicación de esta zona se propone en el andador peatonal al norte del estacionamiento 3, dado que en la sección media de este último aumenta considerablemente su sección, generando un espacio amplio resguardado del tránsito vehicular y a

moderada distancia de las viviendas, lo cual es útil para disminuir las molestias que pudieran ser causarles los ruidos y/o olores producidos por las actividades de reparación.

6. Incorporar las dos puertas vehiculares y peatonales que faltan:

Dado que los estacionamientos 1 y 2, ubicados sobre la vialidad pública Antonio Acevedo Escobedo carecen de puertas, sería necesario colocarlas con el fin de controlar el acceso a ellos y al resto de las áreas comunes y viviendas. En oposición al Acuerdo contra el cierre de calles⁷³, al colocar reja y puertas la constructora cerró una vialidad pública, lo cual se encuentra en la ilegalidad. No es aplicable sin embargo para el caso del condominio que nos ocupa, puesto que al constituirse como una propiedad privada puede cercarse o bardarse si así lo deciden los condóminos con los permisos correspondientes otorgados por el Ayuntamiento.

La incorporación de estas puertas permitiría delimitar físicamente el condominio, pudiendo tener más control sobre quien ingresa a la zona norte de J3, el lugar más problemático y peligroso

⁷³ Acuerdo que establece dar contestación inmediata y de manera directa en sentido negativo por parte de las Dependencias del H. Ayuntamiento de Morelia, en donde sean presentadas las solicitudes remitidas por la ciudadanía, tendientes a la obtención de autorización para llevar a cabo el

cierre de calles y/o fraccionamientos completos, Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, Morelia, Michoacán, 10 de junio del año 2005.

socialmente hablando del lugar de estudio. El hecho de que no se incorporen estas puertas y que se continúe operando de la forma en la que se encuentra actualmente, implica que no sólo habría que organizar a los representantes de cada una de las 200 viviendas que conforman este condominio, sino que además habría que apelar a la colaboración de los vecinos del lote 01 de la manzana 1, en el cual existen 124 viviendas⁷⁴, teniendo que recabar los datos de sus propietarios, invitarlos a que se sumen a las determinaciones establecidas en las asambleas del condominio, y permitiendo que su disposición o la falta de ella incida en las acciones que se lleven a cabo con el objetivo de alcanzar el bienestar de quienes habitan el lote 01 de la manzana. Se propone que el cierre de las puertas vehiculares y peatonales en el condominio se dé únicamente por las noches, permitiendo que a lo largo del día exista una convivencia entre los condóminos y sus visitantes.

7. Generar una zona comercial para venta de alimentos:

Como ya se ha indicado, las actividades comerciales informales que se realizan en el condominio ayudan a mejorar la economía familiar de quienes las practican, por lo que a pesar de que la invasión de los espacios comunes va en contra de lo establecido

en el reglamento del condominio, se propone su reubicación y concentración en una zona más propicia; ubicada al noreste del condominio y paralela a la Av. Rodolfo González Hurtado, la cual se ha constituido como un corredor comercial al exterior del lote 02 de la manzana 1, el área jardinada J1 no presenta mobiliario urbano y los ejemplares arbóreos con los que cuenta han sido vandalizados, por lo que es una zona en desuso con aptitud comercial; se propone realizar una limpieza y renivelación de la misma, sustitución del pasto por adoquín, así como la construcción de la continuación del andador peatonal que quedó sin terminar, mediante una escalinata para comunicarla debidamente con el resto del condominio. Posteriormente, mediante la incorporación de alumbrado y mobiliario como mesas y sillas, las cuales pueden estar fabricadas con material reciclado, se pueden reubicar de los comercios alojados en varias zonas del condominio, con lo que se pretende liberar a los andadores y cajones de estacionamiento de los usos incorrectos a los que se les estaba sometiendo, sin afectar con ello la economía de las familias del condominio.

A pesar de que el reglamento de este condominio no lo establece, la Ley del Régimen de Propiedad en condominio indica que “los bienes de propiedad común, pueden explotarse comercialmente

⁷⁴ De acuerdo a lo indicado en el plano autorizado del desarrollo.

o arrendarse a cualquier persona que los utilice con fines comerciales, previa aprobación de la asamblea de condóminos mediante votos, siempre y cuando no se modifique su estructura, ni se perjudiquen los derechos de propiedad o de acceso de ningún condómino, ni se afecte la seguridad, solidez, estabilidad, conservación, salubridad, normal funcionamiento de los servicios y eficacia del condominio. El dinero que se obtenga de la explotación comercial o las rentas de los bienes de propiedad común, se ingresará al fondo para gastos de mantenimiento y administración del propio condominio. El administrador del condominio ejercerá los derechos y obligaciones que le correspondan como arrendador, en los términos de la legislación civil⁷⁵. En congruencia con el sentido de apoyo a la economía de los condóminos y el mejoramiento de las condiciones de la zona, no se cobraría una renta por el espacio, sino que se convendría que los condóminos que lo exploten con fines comerciales sean los responsables de su limpieza y mantenimiento diarios. Así mismo se deberá regular las reglas bajo las que esta zona operará, estableciendo sus normas y condiciones, como por ejemplo, el acordar que los cajones del estacionamiento alrededor

no se verán invadidos de manera alguna ni por los comerciantes ni por sus clientes, siendo necesario vigilar que las puertas vehiculares se mantengan cerradas. Así mismo se deberá garantizar que los vehículos de los condóminos que ahí pertenezcan no sufrirán daños provocados por el funcionamiento del área comercial.

8. Incorporar actividades que propicien el sentido de comunidad y permitan el arraigo del habitante al espacio que conforma el condominio:

El fin de generar en los habitantes más jóvenes un sentido de pertenencia al espacio físico que es intrínseco a su vivienda, como lo son las áreas comunes, y buscando que puedan apropiarse de valores como el respeto y el sentido de comunidad, se propone traer un grupo Scout para que anide en la zona, con el fin de que puedan propiciar la sana convivencia entre los niños y jóvenes, ayudando a sus familias a establecer e interiorizar valores y sentido de pertenencia a un grupo, además de realizar actividades sanas en compañía de otros jóvenes vecinos, ayudándolos a acercarse y a formar lazos de amistad.

⁷⁵ Artículo 19 de la reforma a los artículos de la Ley sobre el Régimen de propiedad en Condominio, Congreso de Michoacán de Ocampo, Periódico

Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, martes 03/mayo/2011.

CONCLUSIONES GENERALES

El presente trabajo permitió la exploración de una realidad urbana que presentaba múltiples inconvenientes en los aspectos físico y arquitectónico, cuyas dimensiones parecían terminar allí; sin embargo, mientras el estudio iba avanzando era cada vez más evidente de que estas dimensiones era sólo una cubierta para los conflictos sociales, culturales y económicos subyacentes; si bien es cierto que existen aspectos del diseño que pueden propiciar algunos de los problemas identificados para el caso de estudio, se reitera que no hay forma en la que la arquitectura o el urbanismo puedan por sí mismos resolverlos, únicamente pueden contribuir a esta causa.

El éxito de la implementación de la presente propuesta de rehabilitación urbana integral dependerá totalmente de la decisión y constancia que un pequeño grupo de personas decididas a transformar su entorno de manera positiva, tengan sobre el condominio. Requerirá de paciencia para poder ver los resultados de sus acciones, y también de persistencia para continuar con las actividades planteadas. Requerirá ir aplaudiendo cada pequeño paso que den aquellos que se unan a

esta propuesta, requerirá fortalecer los lazos, de sentir esa proximidad para con el otro.

Sin embargo, aunque en el presente trabajo se establecieron líneas de acción bien definidas para atacar la problemática encontrada, “la medida en que el éxito de las operaciones de rehabilitación de barrios degradados o en proceso de serlo, sólo parece asegurarse cuando se da una gran participación pública en el diseño y en la gestión de los espacios e instalaciones comunes. De hecho, se insiste en que el diseño de los espacios públicos debe ser un proceso constante de adaptación a las necesidades cambiantes de la población, lo que requiere un seguimiento y una gestión continua, mediante consultas, opiniones, etc. [...] Finalmente, un adecuado mantenimiento de los espacios públicos parece provocar un comportamiento más cívico de los residentes y visitantes (cuando mejor conservado se ve un barrio, más cuidado ponen en su conservación residentes y visitantes y viceversa) y elevar el orgullo ciudadano y el nivel de integración social”.⁷⁶

Así, lejos de considerar la propuesta presentada aquí como un guión, debe tomarse como líneas generales, las cuales pueden y

⁷⁶ Pozueta E., J., El espacio público en la rehabilitación/regeneración urbana, Revista Urbanismo del Departamento de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, 2008, Número 18, junio

del 2018. DOI: 10.5354/0717-5051.2010.269, disponible en:
<https://revistas.uchile.cl/index.php/RU/article/download/269/216> .

deben cambiar al manifestarse alguna otra necesidad social con el tiempo. No es letra sobre piedra, sino un organismo viviente que se transformará con el tiempo y con su entorno.

Como arquitectos y urbanistas es nuestro deber entender que el espacio no es una entidad física, sino un ambiente holístico que comprende al habitante, cuya voz requiere ser escuchada; ser escuchada por que se trata de su casa, de su hogar, del hogar de su familia, de sus hijos, su patrimonio.

No importa el tamaño de los problemas que se encuentren, lo que importa es que hay bondad en las personas, hay muchos deseos de salir adelante, de crecer, de progresar, de transformar su vida y su ambiente; ellos son los actores de esta historia, los que a pesar de darse cuenta del tamaño de los problemas son capaces de hacer realidad las más grandes de las soluciones; es una tarea enorme, pero conlleva la posibilidad de mejorar la calidad de vida de cientos de familias, de hacer de sus viviendas, hogares. Valdrá la pena el esfuerzo, valdrá la pena ver áreas limpias, tener la libertad, confianza y deseos de salir y disfrutarlas. Valdrá la pena ver al otro y alegrarse por ello.

El presente trabajo fue muy enriquecedor para la vida profesional de la que suscribe, pues permitió la cercanía con las personas con quienes se comparte este hogar extendido que son las áreas comunes; permitió descubrir caras angustiadas por su

patrimonio, niños que teniendo un paraíso para jugar tienen miedo de los vecinos, madres que por fin han encontrado un lugar para que sus familias crezcan seguras y en paz. Permitted conocer a los parias, aquellos que ahuyentados de todas partes han venido a dar aquí, y que también merecen una nueva vida, una vida mejor. Permitted identificar a quienes llevan años intentando que las cosas cambien, desilusionados ya de ver sus esfuerzos perderse. Todos ellos lo valen. Todos ellos son la causa principal y única de cualquier trabajo que el ser humano lleve a cabo: la posibilidad de ser partícipe de aquel recuerdo donde todas estas personas puedan pensar que allí, aquí, precisamente, fue donde comenzó a cambiar su historia.



Alayo Azcárate, Juan, conferencia Caracterizando la Ciudad, disponible en:
<https://www.youtube.com/watch?v=jNCjt0o5GTA&t=2620s>.
consultado de fecha 05 de marzo del 2018.

Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión, Fundación para la Implementación, Diseño y Evaluac, & SIMO Consulting. *México Compacto: Las Condiciones para Densificación Urbana Inteligente en México*. Distrito Federal. (2014). Recuperado el 22 de febrero de 2018.

Encuestas y entrevistas a habitantes del condominio, disponibles en anexos.

Espinoza Ortíz, F., *Vivienda de Interés Social y Calidad de Vida en la Periferia de la ciudad de Morelia, Michoacán* (Primera ed.). Librunam. 2015. Recuperado el 22 de febrero de 2018.

Esquivel Hernández, María Teresa, El uso cotidiano de los espacios habitacionales: de la vecindad a la vivienda de interés social en la ciudad de México. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona. Vol. VII, núm. 146(029), 01 de agosto del 2003. Disponible en

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE
CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

[www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(029\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(029).htm). Recuperado el 30 de abril del 2018.

García Peralta, Beatriz, *Vivienda Social en México (1940-1999): actores públicos, económicos y sociales*, Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, Vol. 3, Núm. 5 (2010). Disponible en revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5527.

Recuperado el 30 de abril del 2018.

H. Ayuntamiento del Morelia, *Acuerdo que establece dar contestación inmediata y de manera directa en sentido negativo por parte de las Dependencias del H. Ayuntamiento de Morelia, en donde sean presentadas las solicitudes remitidas por la ciudadanía, tendientes a la obtención de autorización para llevar a cabo el cierre de calles y/o fraccionamientos completos*, Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, Morelia, Michoacán, 10 de junio del año 2005.

H. Ayuntamiento del Morelia, *Reglamento de construcción y de los servicios urbanos del municipio de Morelia*, 1994.

H. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo*, Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007. http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/abro/LFV_abro.pdf.

Fecha de Consulta: 16/febrero/2018.

H. Congreso de la Unión, *Ley Federal de Vivienda*, Diario Oficial de la Federación, 1984, disponible en http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4652753&fecha=07/02/1984. Fecha de Consulta: 16/febrero/2018.

INFONAVIT. (10 de febrero de 2018). Obtenido de http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/quiero_un_credito/en+que+puedo+usar+mi+credito/opciones_credito/cre_inf

Instituto Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia, *Adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Morelia 2010*, disponible en: http://www.morelia.gob.mx/pdfs/IMDUM/Adecuaciones%20al%20PDCPM_28_09_12%20ESTRATEGIA.pdf. Recuperado el 22 de febrero de 2018

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE
CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

Iraegui Cuentas, E., *Conceptos de rehabilitación urbana, el caso de PER del Casco Viejo de Bilbao*, Grado de geografía y ordenación del territorio, curso académico 2014/2015, Universidad del País Vasco. Disponible en https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/21229/TFG_IraeguiCuentas.pdf?sequence=1

López Saucedo, Erbey Rogelio; Palacios Salazar, Héctor; Pulido Valencia, Rubén (2008) *Reserva Habitable* (Tesis de Licenciatura) Facultad de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, Morelia, Michoacán.

Mitula. (12 de enero de 2018). Casas Mitula. Recuperado el 22 de febrero de 2018, de <https://casas.mitula.mx/detalle/216582/2690121515780629396/3/1/renta-departamentos-villas-morelia>

ONU Hábitat, Los usos mixtos del suelo y sus beneficios, disponible en <http://onuhabitat.org.mx/index.php/los-usos-mixtos-del-suelo-y-sus-beneficios>, consultado de fecha 12/abril/2018.

Plano de sembrado de vivienda de la Autorización Definitiva del conjunto habitacional de interés social bajo el régimen en

condominio “Camponubes 2ª Sección”. Disponible en Departamento de Fraccionamientos de la Dirección de Orden Urbano de la Secretaría de Desarrollo Metropolitano e Infraestructura del H. Ayuntamiento del Municipio de Morelia.

Plano de sembrado de vivienda de la Autorización Definitiva del conjunto habitacional de interés social bajo el régimen en condominio “Villas del Pedregal V”. Disponible en Departamento de Fraccionamientos de la Dirección de Orden Urbano de la Secretaría de Desarrollo Metropolitano e Infraestructura del H. Ayuntamiento del Municipio de Morelia.

Pozueta E., J., *El espacio público en la rehabilitación/regeneración urbana*, Revista Urbanismo del Departamento de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, 2008, Número 18, junio del 2018. DOI: 10.5354/0717-5051.2010.269, disponible en: <https://revistas.uchile.cl/index.php/RU/article/download/269/216> .

Renta de un departamento en Camponubes, disponible en <http://silovendes.com.mx/casa/se-renta-departamento-en-modulo-privado-en-vi-se-renta-departamento-en->

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE
CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

modulo/173256?utm_source=casas.mitula.mx&utm_medium=referral. Consultado de fecha 25/marzo/2018.

Secretaría de Gobernación, *Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018*, Diario Oficial de la Federación (30 de Abril de 2014)., disponible en http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5342867&fecha=30/04/2014. Recuperado el 22 de febrero de 2018.

Tributaria, S. d. (10 de febrero de 2018). Obtenido de http://www.sat.gob.mx/informacion_fiscal/tablas_indicadores/paginas/salarios_minimos.aspx. consultado de fecha 05 de marzo del 2018.

Índice de IMAGENES

Imagen 1: Ubicación de La Nueva Aldea Sección B respecto de la Catedral de Morelia: Imagen obtenida del software Google Earth. Fecha 07/febrero/2018.....3

Imagen 4: Vista aérea del Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA) ubicado en la ciudad de México. Autor: Arau, Santiago. Disponible en https://twitter.com/Santiago_Arau/status/936090619956596736. Recuperado el 30 de abril del 2018.....15

Imagen 5: Unidad Habitacional Nonoalco Tlatelolco, Vista aérea de un atardecer sobre los vestigios arqueológicos al costado de la Plaza de las Tres Culturas. Disponible en <https://www.archdaily.mx/mx/772426/clasicos-de-arquitectura-conjunto-habitacional-nonoalco-tlatelolco-mario-pani>, Recuperado el 30 de abril del 2018.....16

Imagen 4: Tipología Duplex ubicado en el INFONAVIT La Quemada, Morelia, Michoacán, donde se aprecia la escalera externa por la cual los habitantes de la casa en primer nivel acceden a su vivienda; debajo de ella se encuentra el acceso a la vivienda de planta baja. Imagen obtenida de Google Maps. Recuperado el 30 de abril del 2018.....17

Imagen 5: Tipología multifamiliar de edificio de cuatro niveles ubicado en el INFONAVIT Rafael Carrillo, Morelia, Michoacán, donde se observan dos cuerpos que albergan departamentos y al centro el núcleo de escaleras. Imagen obtenida de Google Maps. Recuperado el 30 de abril del 2018.....17

Imagen 6: Cronología estimada de establecimiento de los desarrollos verticales construidos por INFONAVIT y FOVISSSTE en la ciudad de Morelia. Autor: elaboración propia basada en diagrama de crecimiento elaborado por Aaron Weller, citado en: López Saucedo, Erbey Rogelio; Palacios Salazar, Héctor; Pulido Valencia, Rubén (2008) Reserva Habitable (Tesis de Licenciatura) Facultad de Arquitectura de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, Morelia, Michoacán.....18

Imagen 7: La línea blanca marca el límite del INFONAVIT Justo Mendoza, donde se pueden observar al lado oeste los edificios y del lado este los dúplex; los prototipos verticales se encuentran rodeados de áreas verdes y espacios de estacionamiento. Fuente: Elaboración propia con base a imagen obtenida de Google Earth. Recuperado el 30 de abril del 2018.....19

Imagen 8: Tipología multifamiliar de edificio de tres y cuatro niveles ubicado en el FOVISSSTE Acueducto, Morelia, Michoacán. Imagen obtenida de Google Maps. Recuperado el 30 de abril del 2018.....19

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE

CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

*Imagen 9: La línea blanca marca el límite del FOVISSSTE Acueducto, donde se pueden observar en los extremos norte y sur los edificios, mientras al centro se encuentran la vivienda unifamiliar; la mayoría de los prototipos verticales se encuentran ubicados junto a las áreas verdes, además de que estos conjuntos contaban en algunos casos con un salón de usos múltiples, ubicado al centro del conjunto. Fuente: Elaboración propia con base a imagen obtenida de Google Earth. Recuperado el 30 de abril del 2018.....***20**

*Imagen 10: desarrollos habitacionales tipo interés social con vivienda vertical bajo el régimen de propiedad en condominio ubicados en la periferia de la ciudad de Morelia: al Norte, Punta floresta; al noroeste Villas Oriente; al poniente, Camponubes y Villas del Pedregal; al suroeste, San Pedro. Fuente: Google Earth. Consultado el 19/marzo/18.....***22**

*Imagen 11: Ruta para acceder a Villas Oriente desde el denominado crucero a Charo. Elaboración propia basada en imagen obtenida de Google Maps: <https://www.google.com.mx/maps/dir/19.7103893,-101.1652131/19.7530588,-101.1419528/@19.7337921,101.1648601,7035m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0> Fecha: 20/enero/2018.....***28**

*Imagen 12: Vialidades principales del Conjunto Habitacional La Nueva Aldea, en su sección B, también conocido como Villas Oriente en su primera etapa. Elaboración propia basada en imagen obtenida de Google Earth. Fecha 20/enero/2018.....***29**

*Imagen 13: Vista hacia el sur del desarrollo, en la glorieta ubicada en la Intersección entre la Avenida Rodolfo González Hurtado y Avenida Alonso Martínez Serrano.- imagen obtenida del sitio <http://www.casasherso.mx/index.php/fraccionamientos/michoacan/morelia/villas-oriente>. Fecha de consulta: 20/enero/2018.....***29**

*Imagen 14: Plano autorizado de sembrado de vivienda de La Nueva Aldea sección B, proporcionado por el H. Ayuntamiento de Morelia. Noviembre 2017.....***31**

*Imagen 15: Áreas comunes en Villas Oriente: Elaboración propia en base a plano proporcionado por el H. Ayuntamiento de Morelia.....***32**

*Imagen 16: ubicación del Lote 01 de la Manzana 2. Elaboración propia con base en plano proporcionado por el H. Ayuntamiento de Morelia.....***33**

*Imagen 17: zonificación general por uso del área de estudio y ubicación de imágenes generales del conjunto. Elaboración propia basada en imagen obtenida de Google Earth. Fecha de consulta febrero/2018.....***34**

*Imagen 18: vista hacia el oriente del lote 01 de la manzana 02 del desarrollo conocido como Villas Oriente. Fuente: Autor. Fecha de captura 03/marzo/2018.....***35**

*Imagen 19: vista hacia el sur del lote 01 de la manzana 02 del desarrollo conocido como Villas Oriente. Fuente: Autor. Fecha de captura 03/marzo/2018.....***35**

*Imagen 20: vista poniente del lote 01 de la manzana 02 del desarrollo conocido como Villas Oriente. Fuente: Autor. Fecha de captura 03/marzo/2018.....***35**

*Imagen 21: vista norte del lote 01 de la manzana 02 del desarrollo conocido como Villas Oriente. Fuente: Autor. Fecha de captura 03/marzo/2018.....***35**

*Imagen 22: zonas y superficies al interior del lote 01 L01 de la Manzana 02 M02. Elaboración propia basada en plano proporcionado por el H. Ayuntamiento de Morelia.....***36**

*Imagen 23: aspecto de las áreas comunes cuando la zona de estudio comenzaba a habitarse; nótese la presencia de cubiertas en los quioscos. Fuente: Arq. Mario F. Alvarado Flores. Fecha de captura: abril/2013.....***37**

*Imagen 24: transformación del espacio después de casi 5 cinco años de que la zona se encuentra habitada. Fuente: Autor. Fecha de captura: 04/marzo/2018.....***37**

*Imagen 25: los columpios ubicados en J4 se encuentran en malas condiciones, dado que a decir de los residentes, son golpeados constantemente entre sí, ocasionando que la solera metálica de la que estaban hechos los asientos se desprendiera. Fuente: Autor. Fecha de captura 13/febrero/18.....***38**

*Imagen 26: arriba, espacios comerciales provisionales instalados en los estacionamientos 3 y 4, respectivamente. Fuente: autor. Fecha de captura: 03/marzo/2018.....***40**

*Imagen 27: Abajo, taller de herrería en estacionamiento 4. Fuente: autor. Fecha de captura: 03/marzo/2018.....***40**

*Imagen 28: acceso a estacionamientos 1 y 2, las puertas peatonales y vehiculares se encuentran abiertas. Fuente: Autor. Fecha de captura: 05/marzo/2018, 4:00 am.....***41**

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

Imagen 29: acceso a estacionamiento 3, las puertas peatonales y vehiculares se encuentran abiertas. Fuente: Autor. Fecha de captura: 05/marzo/2018, 4:00 am.....41

Imagen 30: acceso a estacionamiento 4, las puertas peatonales encuentran abiertas, mientras que la vehicular está cerrada. Fuente: Autor. Fecha de captura: 05/marzo/2018, 4:00 am.....41

Imagen 31: acceso a estacionamiento 5, las puertas peatonales y vehiculares se encuentran abiertas. Fuente: Autor. Fecha de captura: 05/marzo/2018, 4:00 am.....41

Imagen 32: La basura suele acumularse en las orillas y esquinas de los espacios destinados al estacionamiento. A la izquierda y derecha, detalle de estacionamiento 5; al centro estacionamiento 1. Fuente: Autor. Fecha de captura 12/febrero/2018.....41

Imagen 33: ubicación de los andadores peatonales dentro de la zona de estudio. Elaboración propia basada en plano proporcionado por el H. Ayuntamiento de Morelia.....42

Imagen 34: uso del andador al sur de J3 para almacenaje de carrito para preparación de alimentos. Fuente: Autor. Fecha de captura 12/febrero/2018.....42

Imagen 35: presencia de basura y encharcamientos en los espacios destinados a la circulación peatonal al sur de J4. Fuente: Autor. Fecha de captura 12/febrero/2018...43

Imagen 36: presencia de basura y encharcamientos en los espacios destinados a la circulación peatonal al sur de J4. Fuente: Autor. Fecha de captura 12/febrero/2018...43

Imagen 37: presencia de basura en los espacios destinados a la circulación peatonal. Fuente: Autor. Fecha de captura 12/febrero/2018.....43

Imagen 38: a la altura de la sección media del estacionamiento 1, los andadores peatonales se amplían aumentando su sección a todo lo largo del cajón de estacionamiento de ambos lados. Esta zona únicamente presenta espacio para vegetación a manera de tablero, pero dado que no se constituye como una superficie uniforme, el tránsito peatonal de la zona no es constante. Fuente: Autor. Fecha de captura 12/febrero/2018.....43

Imagen 39: ubicación de las áreas jardinadas al interior del Lote 01 de la Manzana 02. Fuente: elaboración propia en base a plano autorizado.....44

Imagen 40: vista sur del área jardinada J1, donde se observa que únicamente cuenta con ejemplares arbóreos y andador peatonal en el lado este. Fuente: Autor. Fecha de captura 13/feb/2018.....44

Imagen 41: visto sur de J1, donde se puede apreciar que donde el nivel de piso desciende desde el del estacionamiento, la construcción del andador se vio interrumpida; para darle continuidad sería necesaria la construcción de una escalinata. Fuente: Autor. Fecha de captura 03/marzo/2018.....45

Imagen 42: en primer plano se observa el fragmento de una botella potencialmente peligroso para la integridad física de las personas, mientras al fondo se observan varios niños que juegan en los alrededores. Fuente: Autor. Fecha de captura 12/febrero/2018.....45

Imagen 43: árbol joven al poniente de J2 cuyas ramas fueron arrancadas. Fuente: Autor. Fecha de captura 12/febrero/2018.....45

Imagen 44: ubicación de las distintas clases de equipamiento en el área jardinada uno J1. Fuente: elaboración propia en base a imagen obtenida de Google Earth. Fecha 27/febrero/2018.....46

Imagen 45: La vegetación ha alcanzado una altura cercana a un metro dado a la falta de mantenimiento. Fuente: Autor. Fecha de captura: septiembre/2017.....46

Imagen 46: La constructora Herso, que hasta la fecha continúa con la venta de viviendas en la segunda etapa del desarrollo, realizó la limpieza y mantenimiento de la zona de convivencia de J1. Fuente: Autor. Fecha de captura 12/febrero/2018.....47

Imagen 47: zona de convivencia dentro de J1. En primer plano, una instalación diseñada para romper piñatas; en segundo plano, asador, mesa y bancas de concreto y mampostería a modo de quiosco. Cabe mencionar que estaba provisto de una lona tensada, la cual con el paso del tiempo y nulo mantenimiento se rompió y posteriormente fue retirada. También se aprecian al fondo dos muros decorativos, los cuales fueron vandalizados con pintas. Fuente: Autor. Fecha de captura 28/septiembre/2017.....47

Imagen 48: Si se transita sobre la Av. Rodolfo González Hurtado, se debe pasar frente a la zona motivo del presente estudio para llegar a las oficinas de venta de viviendas de la empresa conocida como Herso. Fuente: Elaboración propia en base a imagen obtenida de Google Earth. Fecha 01/mar/2018.....47

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

Imagen 49: el asador del quiosco en J1 fue parcialmente destruido, dado que el asador perdió varios de los bloques que conformaban una de sus esquinas. Fuente: Autor. Fecha de captura: 04/abril/2018.....48

Imagen 50: registro de concentración de datos cuya tapa fue destruida y ha dejado la instalación vulnerable ante el clima y la vida cotidiana del condominio. Fuente: Autor. Fecha de captura: 03/marzo/2018.....48

Imagen 51: vista general del área infantil de J1; en primer plano a la izquierda se encuentran los columpios, mientras a la derecha se ubican dos pasamanos. Al fondo se aprecian dos bancas de concreto y mampostería, así como dos resbaladillas. Fuente: Autor. Fecha 03/marzo/2018.....49

Imagen 52: columpios inutilizables y resbaladillas vandalizadas con pintas. Fuente: Autor. Fecha de captura: 03/marzo/2018.....49

Imagen 53: dado a que al mobiliario urbano le hacen falta reparaciones, los residentes lo utilizan de la manera que les sea posible. Fuente: Autor. Fecha de captura: 03/marzo/2018.....49

Imagen 54: disposición general de J3, donde se observa la ubicación de las dos zonas de convivencia así como del espacio deportivo. Fuente: elaboración propia basada en imagen de Google Earth. Fecha: 07/marzo/2018.....50

Imagen 55: detalle de poste-portería en cancha de J3, la cual presenta el tablero roto y partes metálicas con pintura desgastada y óxido. Fecha de captura: 04/abril/2018.....50

Imagen 56: cancha de básquetbol, bancas y andador en J3. Fuente: Autor. Fecha de captura: 03/marzo/2018.....51

Imagen 57: Vista hacia el sur de J3, en primer plano del lado izquierdo se observa una de las zonas de convivencia, al fondo la cancha de básquetbol. Fuente: Autor. Fecha de captura: 03/marzo/2018.....51

Imagen 58: vista general desde el sur de J3; a la izquierda, frente al quisco oeste, un residente realiza reparaciones en su vehículo al rayo del sol; a la derecha se ubica un bote de basura instala por los habitantes, el cual ha impactado de manera notablemente positiva en el estado general del área jardinada. Fuente: Autor. Fecha de captura: 15/marzo/2018.....51

Imagen 59: salientes afilados instalados por uno de los habitantes con el objetivo de ponchar los balones que lleguen a su puerta. Fuente: Autor. Fecha de captura: 15/abril/2018.....52

Imagen 60: Quiosco ubicado al norte de J3, el cual se encuentra vandalizado por pintas. Fuente: Autor. Fecha de captura: 03/marzo/2018.....52

Imagen 61: Izquierda: presencia de residuos de la ingestión de bebidas alcohólicas en el quiosco norte de J3; derecha, asador vandalizado con pintas y parcialmente destruido. Fuente: Autor. Fecha de captura: 03/marzo/2018.....52

Imagen 62: detalle de quiosco oeste, donde se puede observar que se encuentra en mejores condiciones respecto del ubicado al norte, a excepción del piso con cuarteaduras. Fecha de captura: 03/marzo/2018.....53

Imagen 63: la mesa en el quiosco oeste fue reparada por los residentes mediante la colocación de polines como refuerzo de la estructura. Fecha de captura: 03/marzo/2018.....53

Imagen 64: área jardinada J4: en primer plano a la izquierda, área de juegos infantiles; al fondo área de ejercicios. Fuente: Autor. Fecha 12/febrero/2018.....54

Imagen 65: detalle de los columpios en J4, los cuales han quedado únicamente con los marcos del asiento. Fuente: Autor. Fecha 12/febrero/2018.....54

Imagen 66: detalle de área jardinada en J4. Fuente: Autor. Fecha 12/febrero/2018....54

Imagen 67: detalle de zona de ejercicios en área jardinada en J4. Fuente: Autor. Fecha 12/febrero/2018.....54

Imagen 68: Vista general de J4, en la cual se puede observar el área de juegos infantiles y banca. Fuente: Autor. Fecha 12/febrero/2018.....55

Imagen 69: detalle de la parte este de J4, con zona jardinada, poste para avisos, estelas decorativas y así como barras de ejercicios. También se observan bolsas y cajas con basura abandonadas por los residentes. Fuente: Autor. Fecha 12/marzo/2018.....55

Imagen 70: franja jardinada denominada J5, en el tramo que corre de norte a sur, como se puede apreciar en la imagen, está desprovista de equipamiento, únicamente posee cobertura vegetal y algunos arbustos. Fuente: Autor. Fecha de captura: 07/abril/2108.....56

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDOMINIO VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

*Imagen 71: tramos jardinados que corren de oriente a poniente; derecha: franja designada como J5, izquierda: franja designada como J6. Ambas de tamaño pequeño, se encuentran en buen estado de conservación y no presentan equipamiento. Fuente: Autor. Fecha de captura: 07/abril/2018.....***56**

*Imagen 72: resumen gráfico donde se muestra la ubicación específica de todos los conflictos identificados al interior del condominio. Fuente: Elaboración propia. Fecha:07/abril/2018.....***58**

*Imagen 73: ubicación respecto de la catedral de Morelia y el libramiento, de los desarrollos Camponubes y Villas del Pedregal V, así como el equipamiento cercano a ellos; imagen y datos obtenidos del software Google Earth. 22/febrero/2018.....***68**

*Imagen 74: Conjunto habitacional Camponubes; imagen obtenida de Google Earth de fecha 26/feb/18.....***69**

*Imagen 75: Conjunto habitacional Camponubes; imagen obtenida de Google Earth de fecha 26/feb/18, donde se muestran ambas áreas comunes.....***70**

*Imagen 76: el talud de pasto que forma parte de la zona A se está destruyendo, dado que la malla que sostenía al pasto se está cayendo, dejando que las piedras que forman la plataforma caigan al estacionamiento. Fuente: Autor. Fecha de captura 26/feb/18.....***71**

*Imagen 77: detalle de las 4 terrazas de la zona A; elaboración propia en base a imagen obtenida de Google Earth de fecha 26/feb/18.....***71**

*Imagen 78: área común designada como A, la cual se encuentra dividida en 4 terrazas y equipada con juegos infantiles, andadores, bancas y vegetación. Fuente: Autor. Fecha de captura 26/feb/18.....***72**

*Imagen 79: vista general de las terrazas 3 y 4, donde se observan los andadores, bancas y juegos infantiles. La zona está contaminada por basura, aunque el mobiliario urbano se encuentra en buen estado. Fuente: Autor. Fecha de captura 26/feb/18.....***72**

Imagen 80: detalle de terraza 3, donde se puede observar que el pasto está cortado y los árboles en buen estado. Al fondo del lado derecho, los niños hacen uso de los juegos

*infantiles de la terraza 4. Fuente: Autor. Fecha de capturada 26/feb/18.....***72**

*Imagen 81: detalle de las 3 terrazas de la zona B; elaboración propia en base a imagen obtenida de Google Earth de fecha 26/feb/18.....***73**

*Imagen 82: vista general de terraza 1, mientras se desarrolla una convivencia familiar en uno de los dos quioscos con los que está equipada. Fuente: Autor. Fecha de capturada 26/feb/18.....***74**

*Imagen 83: detalle de la terraza 1, donde se encuentran los quioscos. Aquí se pueden observar los andadores de tezontle y los de adoquín, los cuales siguen un trazo orgánico; de manera general, la zona se encuentra en buenas condiciones. Fuente: Autor. Fecha de captura: 30/marzo/2018.....***74**

*Imagen 84: vista general de terraza 2, equipada con cancha de básquetbol-vóleibol-fútbol, gradas y malla perimetral. Fuente: Autor. Fecha de captura 26/feb/18.....***75**

*Imagen 85: detalle de la malla perimetral detrás de la portería del lado noroeste, donde se desprendió de los postes que la soportan y es utilizada para ubicar los tubos que se presume son utilizados para sostener la red y armar una cancha de voleibol. Fuente: Autor. Fecha de capturada 26/feb/18.....***75**

*Imagen 86: el poste-portería noroeste de la cancha ya cuenta con un aro, lo cual la hace inutilizable para jugar básquetbol. Fuente: Autor. Fecha de captura: 30/marzo/2018.....***75**

*Imagen 87: se colocaron rocas sobre los aparatos de ejercicio, los cuales no deben ser usados con este fin, dado que se impide que estos puedan ser utilizados para su propósito original. Fuente: Autor. Fecha de captura: 30/marzo/2018.....***76**

*Imagen 88: vista general de terraza 3, donde se observan los aparatos de ejercicios así como los materiales de los que está constituida la explanada. Fuente: Autor. Fecha de capturada 26/feb/18.....***76**

*Imagen 89: vista general del conjunto habitacional Villas del Pedregal; al extremo suroeste de encuentra la etapa V; imagen obtenida de Google Earth de fecha 31/enero/2018.....***78**

REHABILITACIÓN URBANA INTEGRAL DE ÁREAS COMUNES EN EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLAS ORIENTE CONDominio VERTICAL LOTE 01 MANZANA 2, MORELIA MICHOACÁN

*Imagen 90: zonificación general del área común: cuenta con cancha de básquetbol-fútbol-vóleibol, zona de barras de ejercicios, quioscos y juegos infantiles, además de un área jardinada con árboles adultos y andadores peatonales. Fuente: elaboración propia en base a imagen obtenida de Google Earth.....***79**

*Imagen 91 andadores peatonales que comunican al área común equipada con las viviendas. Se puede observar que en el andador poniente se presentan encharcamientos. Fuente: Autor. Fecha de captura: 25/febrero/2018.....***80**

*Imagen 92: área de juegos infantiles cuya pintura está en buen estado, listos para que los niños puedan utilizarlos. Fuente: Autor. Fecha de captura: 30/marzo/2018.....***81**

*Imagen 93: vista general norte del área común, donde se observa el andador más amplio que va de poniente a oriente; también se aprecian los dos quioscos y al fondo la cancha de básquetbol-fútbol-vóleibol. Fuente: Autor. Fecha de captura: 25/febrero/2018.....***81**

*Imagen 94: vista general sur del área común, en la cual se observa uno de los quioscos, la cancha de básquetbol-fútbol-vóleibol, y las barras para ejercicios. Fuente: Autor. Fecha de captura 30/marzo/2018.....***82**

*Imagen 95: vista general del área jardinada y de juegos desde el extremo noroeste, en la cual se puede observar el área jardinada, los dos quioscos y el andador peatonal. A pesar de que se observa basura, el estado general del área es funcional. Fuente: Autor. Fecha de captura: 30/marzo/2018.....***82**

*Ilustración 96: vista general del área jardinada y de juegos desde el extremo noreste, en la cual se puede observar la basura esparcida por toda el área jardinada. Fuente: Autor. Fecha de captura: 30/marzo/2018.....***83**

*Imagen 97: arriba, vista sur y abajo vista norte del quiosco ubicado junto a la cancha. Fuente: Autor. Fecha de captura: 30/marzo/2018 y 25 /febrero/2018, respectivamente.....***83**

*Imagen 98: detalle de quiosco norte, en el cual se acumula la basura entre el muro que lo limita y el asiento. La constructora da mantenimiento a las áreas, pero esta imagen permite concluir que los habitantes tiran basura de forma regular en los quioscos. Fuente: Autor. Fecha de captura: 25 /febrero/2018.....***84**

*Imagen 99: Resumen gráfico de propuesta de rehabilitación urbana, donde se indica la ubicación exacta de cada propuesta. Fuente: elaboración propia. Fecha: 07/abril/2018.....***87**

anexos

Al igual que el documento de tesis, los anexos están conformados por la documentación base y de trabajo que fue necesaria para la realización de este trabajo, por lo cual se encuentra estructurada de forma similar al documento de tesis:

Dentro de la carpeta anexos se ubican cuatro archivos:

- Plano de autorización definitiva de Villas Oriente: Este plano contiene la información del contexto urbano del área de estudio.
- Encuestas: digitalización de las encuestas realizadas a los habitantes, tal como ellos las manifestaron.
- Salida de encuestas: vaciado de la información de las encuestas, así como resumen numérico y gráfico de la información.
- Reglamento de condominio: el cual indica las normas de convivencia a respetarse al interior del condominio.

ENCUESTA

1. Explica qué es un condominio:
Un conjunto de viviendas donde los habitantes comparten desde paredes, techos y áreas comunes
2. ¿Sabías que este Villas Oriente es un condominio?: ☒ SI ☐ NO
3. Explica qué son las áreas comunes:
Las áreas verdes, juegos, cercadores. Son espacios que pueden ser utilizados por todos y que su cuidado depende de todos
4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02)
Jardines (áreas verdes) Cercadores y área de Juegos.
5. ¿Sabes si existe algún reglamento para el condominio? ☐ SI ☒ NO (Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)
 - a. ¿Cuentas con él?
 - b. ¿Quién te lo proporcionó?
 - c. ¿Lo has leído?
6. ¿Sabes cuáles son tus derechos como condómino? NO
7. ¿Sabes cuáles son tus obligaciones como condómino? No del todo
8. ¿Existe algún Consejo de Administración para este condominio? NO
9. ¿Quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura)
Algunos vecinos y muy esporádicamente la constructora.
10. ¿Aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes? ☐ SI ☒ NO ¿Cuánto? \$
 - a. ¿Cuánto dinero pudieras aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes? \$ 100.
11. ¿Cómo consideras el estado de los espacios en el área común? Descuidados.
12. ¿Cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común? Son muy sucios
13. ¿Qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio? Cada semana.
14. ¿Con qué frecuencia utilizas tu o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio? Casi nunca.

Todos los días	Cada tercer día	Una vez por semana	<u>No las utilizo</u>
----------------	-----------------	--------------------	-----------------------

 ¿Por qué razón no las utiliza?:
Por socias y descuidadas.
15. ¿Qué problemas crees que existen en las áreas comunes?
La falta de cultura vecinal
16. ¿Qué solución aplicarías para solucionar estos problemas?
Crear un reglamento cobrar mantenimiento en su defecto
17. ¿Si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué?
Las enjearia para que haya mas control.
18. ¿Qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes?
participar de manera activa.

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives? propietario ¿cuánto pagas de renta?
2. ¿Por qué elegiste vivir aquí?
era para lo que alcanzaba por monto de crédito otorgado
3. ¿Cuál es tu nivel de escolaridad? Licenciatura trunca.
4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina. Ambos.
5. ¿Qué edad tienes? 38 y 33
6. ¿Cuántos hijos tienes? 2
7. ¿Cuántas personas viven en tu casa? 4
8. ¿Qué ingreso aproximado tienes al mes? 6 000
9. ¿A qué te dedicas? comerciante.

ENCUESTA

1. Explica qué es un condominio:

2. ¿sabías que este Villas Oriente es un condominio? ☒ SI ☐ NO

3. Explica qué son las áreas comunes: *Áreas verdes*

4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02) *Área verde y juegos*

5. ¿sabes si existe algún reglamento para el condominio? ☒ SI ☐ NO (Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)

a. ¿cuentas con él?

b. ¿quién te lo proporcionó?

c. ¿lo has leído?

6. ¿sabes cuáles son tus derechos como condómino?

7. ¿sabes cuáles son tus obligaciones como condómino?

8. ¿existe algún Consejo de Administración para este condominio?

9. ¿quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura) *NO*

10. ¿aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes? ☒ SI ☐ NO ¿Cuánto? \$ *400*

a. ¿cuánto dinero pudieras aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes? \$ *400*

11. ¿cómo consideras el estado de los espacios en el área común? *En el área común hay mucho desperdicio de basura*

12. ¿cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común? *Mala porque nadie las limpia*

13. ¿qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio? *Cada semana*

14. ¿con qué frecuencia utilizas tu o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio? *mi hijo por la tarde*

Todos los días

Cada tercer día

Una vez por semana

No las utilizo

¿Por qué razón no las utiliza? *porque estamos por el trabajo y escuela*

15. ¿qué problemas crees que existen en las áreas comunes? *hacen basura los niños destruyen los árboles*

16. ¿qué solución aplicarías para solucionar estos problemas? *que los niños prestaran atención en lo que están haciendo*

17. ¿si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué? *que hubiera bates de basura que la depositaran en su lugar*

18. ¿qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes? *pagar para arreglarlas pero que no las vuelvan a destruir*

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives? *propietario* ¿cuánto pagas de renta?

2. ¿Por qué elegiste vivir aquí? *por tranquilidad pero con basuras que nomos en la casa de la noche hasta media noche no se puede*

3. ¿cuál es tu nivel de escolaridad? *Secundaria*

4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina. *masculina*

5. ¿qué edad tienes? *31*

6. ¿Cuántos hijos tienes? *2*

7. ¿Cuántas personas viven en tu casa? *4*

8. ¿qué ingreso aproximado tienes al mes? *3,200*

9. ¿A qué te dedicas? *obrero*

ENCUESTA

3

1. Explica qué es un condominio:

2. ¿sabías que este Villas Oriente es un condominio?:

SI

~~NO~~

3. Explica qué son las áreas comunes:

areas de juegos y areas verdes

4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02)

area de juegos y jardines

5. ¿sabes si existe algún reglamento para el condominio?

~~SI~~

NO (Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)

a. ¿cuentas con él? *NO*

b. ¿quién te lo proporcionó?

c. ¿lo has leído?

6. ¿sabes cuáles son tus derechos como condómino? *NO*

7. ¿sabes cuáles son tus obligaciones como condómino? *NO*

8. ¿existe algún Consejo de Administración para este condominio? *si yo sepa no*

9. ¿quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura)

Herso

10. ¿aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes? SI ~~NO~~ ¿Cuánto? \$

a. ¿cuánto dinero pudieras aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes? \$

11. ¿cómo consideras el estado de los espacios en el área común? *pesimo*

12. ¿cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común? *bien*

13. ¿qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio? *Nunca*

14. ¿con qué frecuencia utilizas tu o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio? *Nunca*

Todos los días

Cada tercer día

Una vez por semana

~~No las utilizo~~

¿Por qué razón no las utiliza?:

porque no los dejan

15. ¿qué problemas crees que existen en las áreas comunes?

Se adueñan los de los primeros departamentos

16. ¿qué solución aplicarías para solucionar estos problemas? *Ninguno para*

no son problema

17. ¿si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué? *NO*

18. ¿qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes? *nada*

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives? *Soy*

¿cuánto pagas de renta? *1250*

2. ¿Por qué elegiste vivir aquí?

propietario

por lo mas Selcas a mi trabajo

3. ¿cuál es tu nivel de escolaridad? *Secundaria*

4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina. *si*

5. ¿qué edad tienes? *15, 13, 11, 6, 32, 31*

6. ¿Cuántos hijos tienes? *4*

7. ¿Cuántas personas viven en tu casa? *6*

8. ¿qué ingreso aproximado tienes al mes? *3500*

9. ¿A qué te dedicas? *Soy Obrera*

ENCUESTA

1. Explica qué es un condominio:

2. ¿sabías que este Villas Oriente es un condominio? ~~SI~~ NO

3. Explica qué son las áreas comunes:

las áreas verdes.

4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02)

los columpios y las banquetas de concreto.

5. ¿sabes si existe algún reglamento para el condominio? SI ~~NO~~ (Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)

a. ¿cuentas con él?

b. ¿quién te lo proporcionó?

c. ¿lo has leído?

6. ¿sabes cuáles son tus derechos como condómino? NO

7. ¿sabes cuáles son tus obligaciones como condómino? NO

8. ¿existe algún Consejo de Administración para este condominio? NO

9. ¿quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura)

Nosotros, en ocasiones cooperamos para cortar el pasto y limpiar

10. ¿aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes? SI ~~NO~~ ¿Cuánto? \$

a. ¿cuánto dinero pudieras aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes? \$ el que sea necesario para mejorar.

11. ¿cómo consideras el estado de los espacios en el área común? malo

12. ¿cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común? malo

13. ¿qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio? cuando puedo.

14. ¿con qué frecuencia utilizas tu o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio?

Todos los días

Cada tercer día

Una vez por semana

No las utilizo

¿Por qué razón no las utiliza?:

15. ¿qué problemas crees que existen en las áreas comunes?

limpieza, la suciedad de los animales que se orinan y defecan.

16. ¿qué solución aplicarías para solucionar estos problemas?

que los vecinos se hagan responsables de sus mascotas y de los niños

17. ¿si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué?

igual.

18. ¿qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes?

a colaborar económicamente y en lo que sea necesario siempre cuando los demás también lo hagan ya que siempre somos los mismos los que aportamos

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives? dueño ¿cuánto pagas de renta?

2. ¿Por qué elegiste vivir aquí? por lo bonito que estaba.

3. ¿cuál es tu nivel de escolaridad? primaria

4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina. masculina

5. ¿qué edad tienes? 45

6. ¿Cuántos hijos tienes? 2

7. ¿Cuántas personas viven en tu casa? 4

8. ¿qué ingreso aproximado tienes al mes? \$1,000

9. ¿A qué te dedicas? albañil

ENCUESTA

1. Explica qué es un condominio:
2. ¿sabías que este Villas Oriente es un condominio?: SI NO
3. Explica qué son las áreas comunes:
4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02)
5. ¿sabes si existe algún reglamento para el condominio? SI NO (Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)
 - a. ¿cuentas con él?
 - b. ¿quién te lo proporcionó?
 - c. ¿lo has leído?
6. ¿sabes cuáles son tus derechos como condómino? NO
7. ¿sabes cuáles son tus obligaciones como condómino? NO
8. ¿existe algún Consejo de Administración para este condominio? NO
9. ¿quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura)
NO
10. ¿aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes? SI NO ¿Cuánto? \$
 - a. ¿cuánto dinero pudieras aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes? \$
11. ¿cómo consideras el estado de los espacios en el área común?
12. ¿cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común? NO
13. ¿qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio? NO
14. ¿con qué frecuencia utilizas tu o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio?
Todos los días Cada tercer día Una vez por semana No las utilizo
¿Por qué razón no las utiliza?:
15. ¿qué problemas crees que existen en las áreas comunes? NO
16. ¿qué solución aplicarías para solucionar estos problemas?
17. ¿si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué?
18. ¿qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes?

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives? NO ¿cuánto pagas de renta?
2. ¿Por qué elegiste vivir aquí?
3. ¿cuál es tu nivel de escolaridad?
4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina.
5. ¿qué edad tienes? 30
6. ¿Cuántos hijos tienes? 2
7. ¿Cuántas personas viven en tu casa? 4
8. ¿qué ingreso aproximado tienes al mes?
9. ¿A qué te dedicas? profesora

ENCUESTA

1. Explica qué es un condominio:

Un lugar en donde viven más personas haciendo una comunidad.

2. ¿Sabías que este Villas Oriente es un condominio?: ☒ SI ☐ NO

3. Explica qué son las áreas comunes:

4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02)

5. ¿Sabes si existe algún reglamento para el condominio? ☒ SI ☐ NO (Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)

a. ¿Cuentas con él? ☒ SI

b. ¿Quién te lo proporcionó? *Nerso*

c. ¿Lo has leído? ☐ NO

6. ¿Sabes cuáles son tus derechos como condómino? ☐ NO

7. ¿Sabes cuáles son tus obligaciones como condómino? ☐ NO

8. ¿Existe algún Consejo de Administración para este condominio? ☒ SI

9. ¿Quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura)

Nosotros

10. ¿Aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes? ☐ SI ☒ NO ¿Cuánto? \$

a. ¿Cuánto dinero pudieras aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes? \$

11. ¿Cómo consideras el estado de los espacios en el área común? *malo*

12. ¿Cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común? *malo*

13. ¿Qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio? *muy rara vez*

14. ¿Con qué frecuencia utilizas tu o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio? *diario*

Todos los días

Cada tercer día

Una vez por semana

No las utilizo

¿Por qué razón no las utiliza?:

15. ¿Qué problemas crees que existen en las áreas comunes?

suciedad y no hay mantenimiento

16. ¿Qué solución aplicarías para solucionar estos problemas?

hacer una mesa directiva y organizar brigadas de limpieza y mant

17. ¿Si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué?

solo la limpieza

18. ¿Qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes?

limpiar

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives? *propietario* ¿cuánto pagas de renta?

2. ¿Por qué elegiste vivir aquí? *porque estaba barato y bonito*

3. ¿Cuál es tu nivel de escolaridad? *Preparatoria*

4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina. ☒

5. ¿Qué edad tienes? *35*

6. ¿Cuántos hijos tienes? *3*

7. ¿Cuántas personas viven en tu casa? *5*

8. ¿Qué ingreso aproximado tienes al mes? *\$8,000*

9. ¿A qué te dedicas? *promotora*

ENCUESTA

1. Explica qué es un condominio:

2. ¿sabías que este Villas Oriente es un condominio?: SI NO

3. Explica qué son las áreas comunes: *son las que por su ubicación o forma de uso son compartidas por los demás miembros de la comunidad*

4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02)

la azotea y el cenador

5. ¿sabes si existe algún reglamento para el condominio? SI NO (Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)

a. ¿cuentas con él? *NO*

b. ¿quién te lo proporcionó? *Nadie*

c. ¿lo has leído? *No*

6. ¿sabes cuáles son tus derechos como condómino? *Si*

7. ¿sabes cuáles son tus obligaciones como condómino? *Si*

8. ¿existe algún Consejo de Administración para este condominio? *Si*

9. ¿quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura)

Hercos

10. ¿aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes? SI NO ¿Cuánto? \$

a. ¿cuánto dinero pudieras aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes? \$

11. ¿cómo consideras el estado de los espacios en el área común? *Con mal mantenimiento*

12. ¿cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común? *Deplorable*

13. ¿qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio? *Casi nunca*

14. ¿con qué frecuencia utilizas tu o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio?

Todos los días

Cada tercer día

Una vez por semana

No las utilizo

¿Por qué razón no las utiliza? *No tengo tiempo*

15. ¿qué problemas crees que existen en las áreas comunes? *Es mal mantenimiento*

16. ¿qué solución aplicarías para solucionar estos problemas? _____

17. ¿si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué? _____

18. ¿qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes? _____

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives? *Propietario* ¿cuánto pagas de renta?

2. ¿Por qué elegiste vivir aquí? *Por una nueva vida*

3. ¿cuál es tu nivel de escolaridad? *Secundaria*

4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina. *Femenina*

5. ¿qué edad tienes? *40*

6. ¿Cuántos hijos tienes? *2*

7. ¿Cuántas personas viven en tu casa? *4*

8. ¿qué ingreso aproximado tienes al mes?

9. ¿A qué te dedicas? *Ventas*

ENCUESTA

1. Explica qué es un condominio:

Una Unidad
habitacional

2. ¿sabías que este Villas Oriente es un condominio?:

SI NO

3. Explica qué son las áreas comunes:

Áreas Verdes, área de juegos, los cenadores

4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02)

5. ¿sabes si existe algún reglamento para el condominio?

SI

NO (Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)

a. ¿cuentas con él?

b. ¿quién te lo proporcionó?

c. ¿lo has leído?

6. ¿sabes cuáles son tus derechos como condómino?

SI

7. ¿sabes cuáles son tus obligaciones como condómino?

NO

8. ¿existe algún Consejo de Administración para este condominio?

NO

9. ¿quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura)

Cada cual lo corta por su cuenta al igual que la
limpieza y la basura

10. ¿aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes?

SI

NO

¿Cuánto? \$

a. ¿cuánto dinero pudieras aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes? \$

11. ¿cómo consideras el estado de los espacios en el área común?

bueno

12. ¿cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común?

Irregular

13. ¿qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio?

No muy frecuente

14. ¿con qué frecuencia utilizas tu o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio?

Todos los días

Cada tercer día

Una vez por semana

No las utilizo

¿Por qué razón no las utiliza?:

No he tenido necesidad de utilizarlas

15. ¿qué problemas crees que existen en las áreas comunes?

mal cuidadas

16. ¿qué solución aplicarías para solucionar estos problemas?

Que la gente, vecinos se hagan responsables de hijos y mascotas

17. ¿si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué?

es igual no soy muy dada a utilizarlas

18. ¿qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes?

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives?

SI

¿cuánto pagas de renta?

2. ¿Por qué elegiste vivir aquí?

Porque tiene una
buena ubicación

3. ¿cuál es tu nivel de escolaridad?

Carrera trunca

4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina.

femenina

5. ¿qué edad tienes?

39 años

6. ¿Cuántos hijos tienes?

Uno

7. ¿Cuántas personas viven en tu casa?

dos

8. ¿qué ingreso aproximado tienes al mes?

\$ 3,500

9. ¿A qué te dedicas?

Obrera

ENCUESTA

1. Explica qué es un condominio:

Poseción de una cosa en especial de una finca compartida por dos o mas individuos a la vez.

2. ¿sabías que este Villas Oriente es un condominio?

SI NO

3. Explica qué son las áreas comunes:

los jardines, columpios, azadobres, etc.

4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02)

los columpios y jardines

5. ¿sabes si existe algún reglamento para el condominio?

SI

NO (Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)

a. ¿cuentas con él?

SI

b. ¿quién te lo proporcionó?

terzo

c. ¿lo has leído?

SI

6. ¿sabes cuáles son tus derechos como condómino?

SI

7. ¿sabes cuáles son tus obligaciones como condómino?

SI

8. ¿existe algún Consejo de Administración para este condominio?

SI

9. ¿quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura)

NO SOTR

10. ¿aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes?

SI

NO

¿Cuánto? \$

a. ¿cuánto dinero pudieras aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes? \$

11. ¿cómo consideras el estado de los espacios en el área común?

mal

12. ¿cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común?

mal

13. ¿qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio?

NO

14. ¿con qué frecuencia utilizas tu o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio?

NO

Todos los días

Cada tercer día

Una vez por semana

No las utilizo

¿Por qué razón no las utiliza?: Por que hay mucha basura y resulta muy molesto.

15. ¿qué problemas crees que existen en las áreas comunes?

la basura y el mal uso de ellas.

16. ¿qué solución aplicarías para solucionar estos problemas?

la organización entre vecinos para poner un orden.

17. ¿si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué?

lo mismo

18. ¿qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes?

Para vivir mejor

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives?

prop.

¿cuánto pagas de renta?

2. ¿Por qué elegiste vivir aquí?

me gustó y era para lo que me alcanzaba.

3. ¿cuál es tu nivel de escolaridad?

bachilleres.

4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina.

SI

5. ¿qué edad tienes?

32

6. ¿Cuántos hijos tienes?

1

7. ¿Cuántas personas viven en tu casa?

3

8. ¿qué ingreso aproximado tienes al mes?

10000

9. ¿A qué te dedicas?

Promotora.

ENCUESTA

1. Explica qué es un condominio:

2. ¿sabías que este Villas Oriente es un condominio?:

SI

~~NO~~

3. Explica qué son las áreas comunes: ~~X~~

4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02): ~~X~~

5. ¿sabes si existe algún reglamento para el condominio?

SI

~~NO~~

(Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)

a. ¿cuentas con él?

b. ¿quién te lo proporcionó?

c. ¿lo has leído?

6. ¿sabes cuáles son tus derechos como condómino? ~~NO~~

7. ¿sabes cuáles son tus obligaciones como condómino? ~~NO~~

8. ¿existe algún Consejo de Administración para este condominio? ~~NO~~

9. ¿quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura)

~~nosotros~~

10. ¿aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes? SI ~~NO~~ ¿Cuánto? \$

a. ¿cuánto dinero pudieras aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes? \$

11. ¿cómo consideras el estado de los espacios en el área común? ~~malo~~

12. ¿cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común? ~~malo~~

13. ¿qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio? ~~NO~~

14. ¿con qué frecuencia utilizas tu o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio? ~~NO~~

Todos los días

Cada tercer día

Una vez por semana

No las utilizo

¿Por qué razón no las utiliza?:

~~NO me gusta~~

15. ¿qué problemas crees que existen en las áreas comunes?

~~a mugre~~

16. ¿qué solución aplicarías para solucionar estos problemas?

~~limpieza~~

17. ¿si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué?

~~limpiar~~

18. ¿qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes?

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives? ~~rento~~

¿cuánto pagas de renta? \$1800

2. ¿Por qué elegiste vivir aquí? ~~por que esta cerca de mi trabajo~~

3. ¿cuál es tu nivel de escolaridad? ~~secundaria~~

4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina.

5. ¿qué edad tienes? ~~25~~

6. ¿Cuántos hijos tienes? ~~3~~

7. ¿Cuántas personas viven en tu casa? ~~5~~

8. ¿qué ingreso aproximado tienes al mes? ~~4000~~

9. ¿A qué te dedicas? ~~obrero~~

ENCUESTA

1. Explica qué es un condominio:

2. ¿sabías que este Villas Oriente es un condominio?:

NO

3. Explica qué son las áreas comunes:

Jardines

4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02) los juegos y áreas verdes

5. ¿sabes si existe algún reglamento para el condominio?

NO (Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)

a. ¿cuentas con él? No

b. ¿quién te lo proporcionó?

c. ¿lo has leído?

6. ¿sabes cuáles son tus derechos como condómino? Si

7. ¿sabes cuáles son tus obligaciones como condómino? Si

8. ¿existe algún Consejo de Administración para este condominio? No

9. ¿quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura) Nadie

10. ¿aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes? Si No ¿Cuánto? \$

a. ¿cuánto dinero pudieras aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes? \$

11. ¿cómo consideras el estado de los espacios en el área común? Mal

12. ¿cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común? Mal

13. ¿qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio? No

14. ¿con qué frecuencia utilizas tu o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio?

Todos los días

Cada tercer día

Una vez por semana

No las utilizo

¿Por qué razón no las utiliza?: Porque no hay comunicación entre vecinos

15. ¿qué problemas crees que existen en las áreas comunes? basura Falta de atención

16. ¿qué solución aplicarías para solucionar estos problemas? tratar de ponerse de acuerdo con ellos

17. ¿si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué? Arreglar las áreas verdes y los juegos

18. ¿qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes? tratar de arreglarlas

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives? propietario ¿cuánto pagas de renta?

2. ¿Por qué elegiste vivir aquí? porque me gusto el lugar

3. ¿cuál es tu nivel de escolaridad? Bachillerato

4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina. Masculina

5. ¿qué edad tienes? 43 años

6. ¿Cuántos hijos tienes? 4

7. ¿Cuántas personas viven en tu casa? 2

8. ¿qué ingreso aproximado tienes al mes? 3600

9. ¿A qué te dedicas? soy Alvañil

ENCUESTA

✓ (17)

1. Explica qué es un condominio:
Un conjunto de departamentos ubicado en uno o varios edificios
Reglamentado, ~~pequeño~~ con áreas comunes
2. ¿Sabías que este Villas Oriente es un condominio? SI ☒ NO
3. Explica qué son las áreas comunes: Lugares y objetos públicos
4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02)
Áreas Verdes, Juegos para niños, canchas, estacionamiento, escaleras
5. ¿Sabes si existe algún reglamento para el condominio? SI ☒ NO (Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)
 - a. ¿Cuentas con él?
 - b. ¿Quién te lo proporcionó?
 - c. ¿Lo has leído?
6. ¿Sabes cuáles son tus derechos como condómino? NO
7. ¿Sabes cuáles son tus obligaciones como condómino? NO
8. ¿Existe algún Consejo de Administración para este condominio? No sé
9. ¿Quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura)
Nadie
10. ¿Aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes? SI ☒ NO ¿Cuánto? \$
 - a. ¿Cuánto dinero pudieras aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes? \$50⁰⁰ a \$100⁰⁰
11. ¿Cómo consideras el estado de los espacios en el área común? Regular
12. ¿Cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común? Mala
13. ¿Qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio? Nunca limpio los escaleros
14. ¿Con qué frecuencia utilizas tu o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio?
 Todos los días Cada tercer día Una vez por semana No las utilizo
 ¿Por qué razón no las utiliza?:
Trabajo
15. ¿Qué problemas crees que existen en las áreas comunes?
Demasiada basura
16. ¿Qué solución aplicarías para solucionar estos problemas?
Todos limpiemos las áreas o designar a alguien a cambio de algo.
17. ¿Si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué?
Nada, me gusta como está.
18. ¿Qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes?
Lo que esté dentro de mis posibilidades físicas y financieras.

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives? Renta ¿Cuánto pagas de renta? \$1,000⁰⁰ mens.
2. ¿Por qué elegiste vivir aquí?
Me gusta la tranquilidad del lugar
3. ¿Cuál es tu nivel de escolaridad? Bachillerato
4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina. Masculina
5. ¿Qué edad tienes? 22 años
6. ¿Cuántos hijos tienes? 1
7. ¿Cuántas personas viven en tu casa? Solo yo
8. ¿Qué ingreso aproximado tienes al mes? —
9. ¿A qué te dedicas?
Cocinero

ENCUESTA

1. Explica qué es un condominio:

2. ¿sabías que este Villas Oriente es un condominio?: ☒ SI ☐ NO

3. Explica qué son las áreas comunes:

El área verdes

4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02)

El área verde, cancha de básquetbol y juegos

5. ¿sabes si existe algún reglamento para el condominio? ☒ SI ☐ NO (Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)

a. ¿cuentas con él? ☒ SI

b. ¿quién te lo proporcionó? en las copias de escrituras

c. ¿lo has leído? ☒ SI

6. ¿sabes cuáles son tus derechos como condómino?

7. ¿sabes cuáles son tus obligaciones como condómino?

8. ¿existe algún Consejo de Administración para este condominio? ☒ SI

9. ¿quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura)

hoyes el empleado es heiso y basura hoyes algunas veces o nadie

10. ¿aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes? ☒ SI ☐ NO ¿Cuánto? \$

a. ¿cuánto dinero pudieras aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes? \$50

11. ¿cómo consideras el estado de los espacios en el área común? ☒ muy malos

12. ¿cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común? ☒ muy malos

13. ¿qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio?

14. ¿con qué frecuencia utilizas tú o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio?

Todos los días

Cada tercer día

Una vez por semana

No las utilizo

¿Por qué razón no las utiliza? ☒ muy sucia, basura y marituanas drogándose por las noches

15. ¿qué problemas crees que existen en las áreas comunes?

basura, inseguridad, y marituanas que rayan todo

16. ¿qué solución aplicarías para solucionar estos problemas?

obligar a la gente a limpiar su casa y multar a los que rayan o asen - asustados

17. ¿si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué?

quitar el asador, solo lo utilizan para beber o fumar

18. ¿qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes?

como siempre bajar a limpiar mi area y cuidar que no rayen ni bongan

mas a asar desordenado como nadie por los niños que salen a jugar.

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives? ☒ propietario ☐ ¿cuánto pagas de renta?

2. ¿Por qué elegiste vivir aquí? ☒ porque antes estaba barata

y bien ubicado

3. ¿cuál es tu nivel de escolaridad? ☒ secundaria

4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina. ☒ ambas

5. ¿qué edad tienes? 21

6. ¿Cuántos hijos tienes? uno y otro en camino

7. ¿Cuántas personas viven en tu casa? 3

8. ¿qué ingreso aproximado tienes al mes? 0

9. ¿A qué te dedicas? ama de casa

ENCUESTA

14

1. Explica qué es un condominio:

Grupo de Casas

2. ¿Sabías que este Villas Oriente es un condominio?:

X NO

3. Explica qué son las áreas comunes:

las que podemos usar todos

4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02)

todas los jardines y lo que hay en ellos

5. ¿Sabes si existe algún reglamento para el condominio?

X NO (Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)

a. ¿Cuentas con él? no

b. ¿Quién te lo proporcionó? no lo tengo

c. ¿Lo has leído? no

6. ¿Sabes cuáles son tus derechos como condómino? cuidar las áreas verdes

7. ¿Sabes cuáles son tus obligaciones como condómino? igual

8. ¿Existe algún Consejo de Administración para este condominio? no que yo sepa

9. ¿Quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura)

los vecinos o la constructora

10. ¿Aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes? SI

X

a. ¿Cuánto dinero podrías aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes? \$ 50.00

11. ¿Cómo consideras el estado de los espacios en el área común? malo

12. ¿Cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común? mala

13. ¿Qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio? casi nunca

14. ¿Con qué frecuencia utilizas tu o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio?

Todos los días

Cada tercer día

Una vez por semana

~~No las utilizo~~

¿Por qué razón no las utilizas?:

Por que estan sucias, no me dan ganas de ir

15. ¿Qué problemas crees que existen en las áreas comunes?

Que nadie las cuida, todos tiran basura y nadie hace nada - no hacemos

16. ¿Qué solución aplicarías para solucionar estos problemas?

organizar a los vecinos y a los niños

17. ¿Si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué?

por ruido

que la cancha, los juegos y las bancas no estén tan cerca de las casas. Que

18. ¿Qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes?

esté mas limpio.

Pagar cuota de mantenimiento, participar en jornadas de limpieza.

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives? propietario

~~¿cuánto pagas de renta?~~

2. ¿Por qué elegiste vivir aquí?

porque era barato

3. ¿Cuál es tu nivel de escolaridad? bachillerato

4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina. masculina

5. ¿Qué edad tienes? 30

6. ¿Cuántos hijos tienes? 0

7. ¿Cuántas personas viven en tu casa? 2

8. ¿Qué ingreso aproximado tienes al mes? \$ 4000

9. ¿A qué te dedicas? empleada

ENCUESTA

15

1. Explica qué es un condominio:

es un, como algo vecinal, un apoyo entre todos los vecinos

2. ¿sabías que este Villas Oriente es un condominio?:

SI

~~NO~~

3. Explica qué son las áreas comunes:

un lugar como area verde, un lugar en el que puedes estar buen gusto sentados.

4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02)

la cancha de basquet, el area verde, quiosco.

5. ¿sabes si existe algún reglamento para el condominio?

SI

~~NO~~

(Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)

a. ¿cuentas con él?

b. ¿quién te lo proporcionó?

c. ¿lo has leído?

no pelearlos, no exigir.

6. ¿sabes cuáles son tus derechos como condómino?

llevarme bien con los vecinos, ayudarnos, apoyarnos

7. ¿sabes cuáles son tus obligaciones como condómino?

trabajar, no castigar a los vecinos,

8. ¿existe algún Consejo de Administración para este condominio?

no

9. ¿quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura)

nosotros mismos.

10. ¿aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes?

SI

~~NO~~a. ¿cuánto dinero pudieras aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes? \$ 40.

11. ¿cómo consideras el estado de los espacios en el área común?

Muy maltratados

12. ¿cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común?

fea.

13. ¿qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio?

cuando voy a usar los espacios.

14. ¿con qué frecuencia utilizas tu o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio?

Todos los días

Cada tercer día

Una vez por semana

No las utilizo

¿Por qué razón no las utilizas?:

cada fin de semana

15. ¿qué problemas crees que existen en las áreas comunes?

higiene, limpieza, no hay mantenimiento.

16. ¿qué solución aplicarías para solucionar estos problemas?

poner a una persona que se encargue de todo

17. ¿si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué?

más verde, más limpio, que hubiera una persona de mantenimiento.

18. ¿qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes?

apagar, limpiar, ayudar,

cuidado de los árboles, que el quiosco fuera bonito y fuera más grande, cambiar la cancha de basquet a cancha de fútbol rápido.

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives?

¿cuánto pagas de renta? \$ 1,100

2. ¿Por qué elegiste vivir aquí?

porque está cerca del trabajo; "está cerquita", fue el único lugar que encontré para rentar.

3. ¿cuál es tu nivel de escolaridad?

bachiller

4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina.

masculina.

5. ¿qué edad tienes?

23

6. ¿Cuántos hijos tienes?

—

7. ¿Cuántas personas viven en tu casa?

2

8. ¿qué ingreso aproximado tienes al mes?

\$ 4,000

9. ¿A qué te dedicas?

mantenimiento de empresas industriales.

ENCUESTA

18

1. Explica qué es un condominio:

Condominio - Referido a vivir con una o mas casas dentro del mismo terreno. Compartiendo de igual manera espacios o áreas comunes derechos y obligaciones.

2. ¿sabías que este Villas Oriente es un condominio?:

SI NO

3. Explica qué son las áreas comunes:

Son todas aquellas áreas exteriores compartidas con el derecho de usarlas y cuidarlas.

4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02)

Estacionamientos, Áreas Verdes, Cenadores, Área de Juegos, Azulejos - Escaleras.

5. ¿sabes si existe algún reglamento para el condominio?

SI NO (Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)

a. ¿cuentas con él? NO

b. ¿quién te lo proporcionó? Nadie y creo que es responsabilidad del constructor.

c. ¿lo has leído? NO entregarlo

6. ¿sabes cuáles son tus derechos como condómino? Derecho a la tranquilidad, uso de áreas comunes

7. ¿sabes cuáles son tus obligaciones como condómino? Mantener limpia el acceso a mi vivienda así como a las áreas comunes o pagar mantenimiento

8. ¿existe algún Consejo de Administración para este condominio?

NO

9. ¿quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura)

De vez en cuando la constructora y otras los habitantes.

10. ¿aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes?

SI NO

a. ¿cuánto dinero podrías aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes? \$ 100--

11. ¿cómo consideras el estado de los espacios en el área común? de 0-10 doy un 3

12. ¿cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común? pésimo

13. ¿qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio? considero que soy de los que más participa.

14. ¿con qué frecuencia utilizas tu o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio?

Todos los días

Cada tercer día

Una vez por semana

No las utilizo

¿Por qué razón no las utilizas?:

Me caen mal todos.

15. ¿qué problemas crees que existen en las áreas comunes?

Mucha basura, poca seguridad, ocupada por gente muy poco considerada a los demás.

16. ¿qué solución aplicarías para solucionar estos problemas?

Mayor Organización - Creación de un comité urgentemente.

17. ¿si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué?

Crearía cuota de recuperación, esto para mantener las mismas

18. ¿qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes?

Un comité Organizacional de actividades de limpieza.

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives? Sanguajuelo ¿cuánto pagas de renta? 0

2. ¿Por qué elegiste vivir aquí?

ahorro de renta

3. ¿cuál es tu nivel de escolaridad? Licenciatura

4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina. Parejo

5. ¿qué edad tienes? 38

6. ¿Cuántos hijos tienes? ninguno pero tengo dos mascotas que son mi familia

7. ¿Cuántas personas viven en tu casa? 2

8. ¿qué ingreso aproximado tienes al mes? Variable de 0-10,000 o más

9. ¿A qué te dedicas?

Diseño y construcción,

Dirección y supervisión de obra.

ENCUESTA

17

1. Explica qué es un condominio: Un conjunto habitacional compartido por muchas familias
2. ¿sabías que este Villas Oriente es un condominio?: SI ☒ NO
3. Explica qué son las áreas comunes: son aquellos que se encuentran distribuidas por diferentes sitios y que están a disposición de todos los vecinos.
4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02)
Las carchas, el centro comunitario, los cenadores y las áreas verdes.
5. ¿sabes si existe algún reglamento para el condominio? SI ☐ NO ☒ (Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)
 - a. ¿cuentas con él?
 - b. ¿quién te lo proporcionó?
 - c. ¿lo has leído?
6. ¿sabes cuáles son tus derechos como condómino? NO
7. ¿sabes cuáles son tus obligaciones como condómino? SI
8. ¿existe algún Consejo de Administración para este condominio? NO
9. ¿quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura) En ocasiones hay mantenimiento especial, casi siempre son los mismos vecinos que lo hacemos
10. ¿aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes? SI ☐ NO ☒ ¿Cuánto? \$
a. ¿cuánto dinero pudieras aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes? \$50 aprox.
11. ¿cómo consideras el estado de los espacios en el área común? Regular.
12. ¿cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común? Mala.
13. ¿qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio? No muy a menudo.
14. ¿con qué frecuencia utilizas tu o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio?

<u>Todos los días</u>	Cada tercer día	Una vez por semana	No las utilizo
-----------------------	-----------------	--------------------	----------------

 ¿Por qué razón no las utiliza?:
15. ¿qué problemas crees que existen en las áreas comunes?
La falta de higiene y mal cuidado de ellas.
16. ¿qué solución aplicarías para solucionar estos problemas?
Organizar brigadas de limpieza y concientización para el cuidado adecuado.
17. ¿si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué?
Solicitar que se instalen aparatos para ejercicio, y más juegos infantiles.
18. ¿qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes?

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives? ¿cuánto pagas de renta?
2. ¿Por qué elegiste vivir aquí?
por que me pareció bonito y tranquilo al principio.
3. ¿cuál es tu nivel de escolaridad? Bachillerato
4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina. Ambas
5. ¿qué edad tienes? 38 años
6. ¿Cuántos hijos tienes? 3 hijos
7. ¿Cuántas personas viven en tu casa? 5 personas
8. ¿qué ingreso aproximado tienes al mes? 4000 aprox.
9. ¿A qué te dedicas? Empleada

ENCUESTA

(10)

1. Explica qué es un condominio: *muchas casas juntas*
2. ¿sabías que este Villas Oriente es un condominio?: SI ☒ NO ☐
3. Explica qué son las áreas comunes: *el jardín*
4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02) *los jardines*
5. ¿sabes si existe algún reglamento para el condominio? SI ☐ NO ☒ (Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)
 - a. ¿cuentas con él?
 - b. ¿quién te lo proporcionó?
 - c. ¿lo has leído?
6. ¿sabes cuáles son tus derechos como condómino? *pagar la renta*
7. ¿sabes cuáles son tus obligaciones como condómino? *usar los espacios*
8. ¿existe algún Consejo de Administración para este condominio? *no se*
9. ¿quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura) *los vecinos de abajo*
10. ¿aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes? SI ☐ NO ☒
 - a. ¿cuánto dinero podieras aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes? \$ *50*
11. ¿cómo consideras el estado de los espacios en el área común? *feos*
12. ¿cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común? *mala*
13. ¿qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio? *no participo*
14. ¿con qué frecuencia utilizas tu o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio?

Todos los días	Cada tercer día	Una vez por semana	<u>No las utilizo</u>
----------------	-----------------	--------------------	-----------------------

¿Por qué razón no las utilizas?: *casi no estoy*
15. ¿qué problemas crees que existen en las áreas comunes? *mala limpieza*
16. ¿qué solución aplicarías para solucionar estos problemas? *botes de basura*
17. ¿si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué? *que estuviera limpio*
18. ¿qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes? *ayudar cuando esté*

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives? *rento* ¿cuánto pagas de renta? \$ *1100*
2. ¿Por qué elegiste vivir aquí? *por que la renta está barata*
3. ¿cuál es tu nivel de escolaridad? *secundaria*
4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina. *femenina*
5. ¿qué edad tienes? *26*
6. ¿Cuántos hijos tienes? *1*
7. ¿Cuántas personas viven en tu casa? *2*
8. ¿qué ingreso aproximado tienes al mes? \$ *4000*
9. ¿A qué te dedicas? *vendedora*

ENCUESTA

19

1. Explica qué es un condominio:

Es un grupo de departamentos para uso habitacional

2. ¿Sabías que este Villas Oriente es un condominio?

SI

NO

3. Explica qué son las áreas comunes:

Jardines, instalaciones deportivas

4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02)

Jardines

5. ¿Sabes si existe algún reglamento para el condominio?

SI

NO (Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)

a. ¿cuentas con él?

NO

b. ¿quién te lo proporcionó?

la constructora solamente lo tengo el día de hoy

c. ¿lo has leído?

NO

6. ¿Sabes cuáles son tus derechos como condómino?

NO

7. ¿Sabes cuáles son tus obligaciones como condómino?

NO

8. ¿Existe algún Consejo de Administración para este condominio?

NO

9. ¿quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura)

los vecinos que viven en el edificio

10. ¿aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes?

SI

NO

¿Cuánto? \$ 50 m.c

a. ¿cuánto dinero pudieras aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes?

\$ 50 m.c

11. ¿cómo consideras el estado de los espacios en el área común?

bastante limpio

12. ¿cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común?

bastante

13. ¿qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio?

una vez al mes

14. ¿con qué frecuencia utilizas tu o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio?

Todos los días

Cada tercer día

Una vez por semana

No las utilizo

¿Por qué razón no las utiliza?: por que a veces me molesta mucho el ruido

15. ¿qué problemas crees que existen en las áreas comunes?

hay mucho basura hay muchos papos de perro y muchos perros y un perro que ladra mucho

16. ¿qué solución aplicarías para solucionar estos problemas?

que haya alguien que limpie y que haya alguien que controle a los perros

17. ¿si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué?

que haya un área de convivencia para los perros

18. ¿qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes?

que haya alguien que limpie y que haya alguien que controle a los perros

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives?

propietario

2. ¿Por qué elegiste vivir aquí?

Por que me gusta la zona de mi trabajo y se que es tranquila

3. ¿cuál es tu nivel de escolaridad?

secundaria

4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina.

masculina

5. ¿qué edad tienes?

30

6. ¿Cuántos hijos tienes?

3

7. ¿Cuántas personas viven en tu casa?

4

8. ¿qué ingreso aproximado tienes al mes?

4500

9. ¿A qué te dedicas?

comercio

Notas: me gusta la zona que no obstruya tanto la calle que sea tranquila y bonita

ENCUESTA

20

1. Explica qué es un condominio:

Es un grupo de departamentos o viviendas para uso habitacional.

2. ¿Sabías que este Villas Oriente es un condominio?:

SI NO

3. Explica qué son las áreas comunes:

Jardines, instalaciones deportivas, etc.

4. Menciona cuáles crees que son las áreas comunes de este condominio (lote01 mza02)

Jardines,

5. ¿Sabes si existe algún reglamento para el condominio?

SI

NO (Si la respuesta es no, pase a la pregunta 6)

a. ¿cuentas con él? SI

b. ¿quién te lo proporcionó? La constructora

c. ¿lo has leído? No del todo

6. ¿Sabes cuáles son tus derechos como condómino? SI

7. ¿Sabes cuáles son tus obligaciones como condómino? SI

8. ¿Existe algún Consejo de Administración para este condominio? No

9. ¿Quién les da mantenimiento a las áreas comunes en este momento? (Corte de pasto, limpieza de basura)

Nadie.

10. ¿Aportas alguna cantidad mensual para el mantenimiento de las áreas comunes? SI NO ¿Cuánto? \$

a. ¿cuánto dinero pudieras aportar mensualmente para el mantenimiento de las áreas comunes? \$ 100.00

11. ¿cómo consideras el estado de los espacios en el área común? En malas condiciones.

12. ¿cómo consideras la limpieza de los espacios en el área común? En muy malas condiciones.

13. ¿qué tan seguido participas en alguna jornada de limpieza o mantenimiento para el condominio? Nunca

14. ¿con qué frecuencia utilizas tu o algún miembro de tu familia las áreas comunes del condominio?

Todos los días

Cada tercer día

Una vez por semana

No las utilizo

¿Por qué razón no las utiliza?:

Por el estado en que se encuentran, y por que huelen feo.

15. ¿qué problemas crees que existen en las áreas comunes?

De mat se tira mucha basura, y no se tiene cuidado de dichas áreas.

16. ¿qué solución aplicarías para solucionar estos problemas?

Pues que los vecinos sean un poco conscientes y evitar dejar las bolsas de basura en la calle.

17. ¿si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y por qué?

No cambiaria nada, lo unico seria tener la areas en buen estado.

18. ¿qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes?

Apoyar en jornadas de limpieza.

DATOS GENERALES

1. ¿Eres propietario o rentas la casa en la que vives? Propietario ¿cuánto pagas de renta?

2. ¿Por qué elegiste vivir aquí?

Pues por que al principio se veia en muy buenas condiciones, pero al paso del tiempo se ha visto muy descuidado.

3. ¿cuál es tu nivel de escolaridad? Carrera técnica.

4. Tu hogar tiene jefatura masculina o femenina. Las dos

5. ¿qué edad tienes? 32

6. ¿Cuántos hijos tienes? 0

7. ¿Cuántas personas viven en tu casa? 2

8. ¿qué ingreso aproximado tienes al mes? \$ 5.000.00

9. ¿A qué te dedicas? Empleada.

Nota: me gustaria que las paredes del Fracc no estuvieran grafiteadas ya que le da un aspecto de vandalismo a dichos espacios.

	quién les da mantenimiento a las áreas comunes	aportas alguna cantidad mensual para mantenimiento o de las áreas comunes	cuánto estarías dispuesto a aportar	cómo consideras el estado de los espacios en el área común		cómo consideras la limpieza de las áreas comunes	qué tan seguido participas en una jornada de limpieza		con qué frecuencia utilizas las áreas comunes	porqué razón no las utiliza		qué problemas crees que existen en las áreas comunes	qué solución aplicarías para solucionar estos problemas		si pudieras cambiar algo de las áreas de convivencia, qué sería y porqué?	qué estarías dispuesto a hacer para mejorar el estado de las áreas comunes
1	algunos vecinos y muy esporádicamente la constructora	no	\$ 100.00	descuidados		muy sucios	cada semana		casi nunca	por sucias y descuidadas		falta de cultura vecinal	crear un reglamento , cobrar mantenimiento en su defecto		las enjearía para que haya más control	participar de manera activa
2	uno mismo	\$ 40.00	\$ 40.00	está bien, pero con esta gente drogadicta no se puede convivir		mal, porque nadamás tiran y no limpian	cada semana		mis hijos por la tarde			tiran basura. Los niños destruyen los árboles	que las mamás prestaran atención en lo que andan haciendo los niños		que hubiera botes de basura y la depositaran en su lugar	pagar para arreglarlas, pero que no las vuelvan a destruir
3	Herso	no		pésimo		bien	nunca		nunca	porque no nos dejan		se adueñan los de los primeros departamentos	ninguna, para no tener problemas		no	nada
4	nosotros, en ocasiones cooperamos para cortar el pasto y limpiar	no	el que sea necesario para mejorar	malo		malo	cuando puedo		todos los días			limpieza, suciedad de animales que se orinan y defecan	que los vecinos se hagan responsables de las mascotas y de sus hijos		igual	a colaborar económicamente y en lo que sea necesario siempre y cuando los demás también lo hagan ya que siempre somos los mismos que aportamos
5	uno mismo					mal	muy seguido		todos los días			todo			los vecinos	
6	nosotros	no		malo		malo	muy rara vez		diario			suciedad y no hay mantenimiento	hacer una mesa directiva y organizar brigadas de limpieza y mantenimiento		sólo la limpieza	limpiar
7	Herso	no		con más mantenimiento		deplorable	casi nunca		no las utilizo	no tengo tiempo		el mantenimiento				
8	cada cual lo corta por su cuenta al igual que la limpieza y la basura	no		bueno		irregular	no muy frecuente		no las utilizo	no he tenido necesidad de utilizarlas		mal cuidadas	que la gente, vecinos se hagan responsables de hijos y mascotas		es igual, no soy muy dada a utilizarlas	
9	nosotros	no		mal		mal	no		no	porque hay mucha basura y resulta muy molesto		la basura y el mal uso de ellas	la organización de los vecinos para poner un orden		la organización de los vecinos para poner un orden	para vivir mejor
10	nosotros	no		malo		malo	no		no	no me gusta		la mugre	limpieza		limpieza	
11	nadie	no		mal		mal	no		no las utilizo	porque no hay comunicación entre vecinos		basura, falta de atención	tratar de ponerse de acuerdo con ellos		arreglar áreas verdes y los juegos	tratar de arreglarlas
12	nadie	no	50 a 100	regular		mala	a veces limpio las escaleras		no las utilizo	trabajo		demasiada basura			todos limpiemos las áreas o designar a alguien a cambio de algo	nada, me gusta como está, lo que esté dentro de mis posibilidades físicas y financieras.
13	a veces el empleado de Herso y basura, alguna vecina o nadie	no	\$ 50.00	malo		muy malos	yo cada sábado cuando saco mi basura		no las utilizo	hay mucha basura y marihuanos drogándose por las noches		basura, inseguridad y marihuanos que rayan todo	obliguen a la gente a limpiar su área, y multar a los que rayan o hacen desorden		quitar el asador, solo lo usan para venir a tomar	como siempre bajar a limpiar mi área, y cuidar que no rayen ni vengam más a hacer desorden, más como madre por los niños que salen a jugar
14	los vecinos o la constructora	no	\$ 50.00	malo		mala	casi nunca		no las utilizo	porque están sucias, no me dan ganas de ir		que tiran basura y nadie hace nada- no hacemos	organizar a los vecinos y a los niños		que la cancha, que los juegos y las bancas no estén tan cerca de las casas por ruido, que esté más limpio	pagar cuotas de mantenimiento, participar en jornadas de limpieza
15	nosotros mismos	no	\$ 40.00	muy maltratados		fea	cuando voy a usar los espacios		cada fin de semana			higiene, limpieza, no hay mantenimiento	poner a una persona que se encargue de nada		más verde, más limpio, que hubiera una persona de mantenimiento, cuidado de los árboles, que el quiosco tuviera techo y fuera más grande, cambiar cancha de básquet a cancha de fútbol rápido	apoyar, hacer, ayudar
16	de vez en cuando la constructora y otra los habitantes	no	\$ 100.00	de 0-10 le doy un 3		pésimo	considero que soy de los que más participa		no las utilizo	porque me caen mal todos		mucha basura, poca seguridad, ocupada por gente muy poco considerada a los demás	mayor organización- creación de un comité <u>urgentemente</u>		cobraría cuota de recuperación, esto para mantener las mismas	un comité organizacional de actividades de limpia
17	en ocasiones hay mantenimiento especial, casi siempre son los mismos vecinos que lo hacemos	no	\$ 50.00	regular		mala	no muy a menudo		todos los días			la falta de higiene y mal cuidado de ellas	organizar brigadas de limpieza y concientización para el cuidado adecuado.		solicitar que instalen aparatos para ejercicio y más juegos infantiles	
18	los vecinos de abajo	no	\$ 50.00	feos		mala	no participo		no las utilizo	casi no estoy		mala limpieza	botes de basura		que estuviera limpio	ayudar cuando esté
19	las personas que vivimos en el edificio	\$ 50.00	\$ 50.00	en malas condiciones		es pésimo	1 vez por mes		no las utilizo	porque están en muy mal estado y huelen feo		hay mucha basura, hay muchas heces de perro y muchos perros y no pueden jugar los niños	que haya alguna multa o algo así a quien deje sus perros sueltos y a quien tire basura		me gustaría que no hubiera tantos perros en la calle y que hubiera más vigilancia, que hubiera más conciencia de nosotros mismos	hacer jornadas de limpieza
20	nadie	no	\$ 100.00	en malas condiciones		en muy malas condiciones	nunca		no las utilizo	por el estado en el que se encuentran y porque huelen feo		se tira mucha basura y no se tiene el cuidado de dichas áreas	que los vecinos sean un poco concientes y evitar dejar las bolsas de basuraen la calle		no cambiaría nada, sólo que estuvieran en buen estado, también me gustaría que las paredes no estuvieran grafiteadas, ya que le da un aspecto de vandalismo a dichos espacios.	apoyar en jornadas de limpieza

\$ 630.00
\$ 63.00

bueno 2
regular 4
malo 13
no contestó 1

nunca 7
casi nunca 6
semanal 2
mensual 2
cuando puedo 4

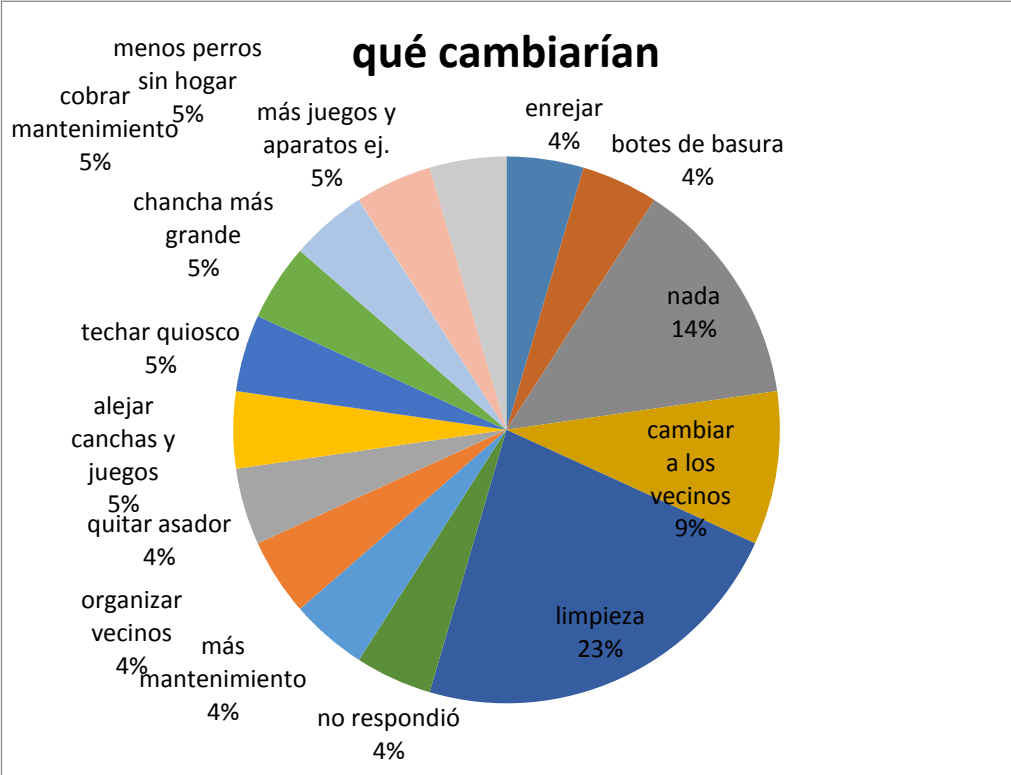
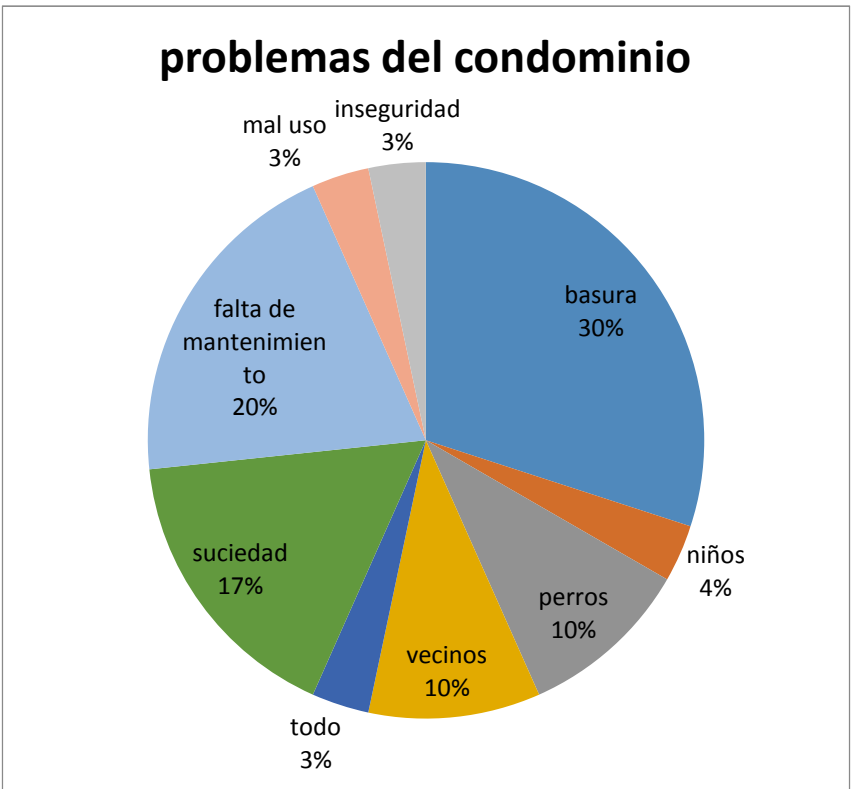
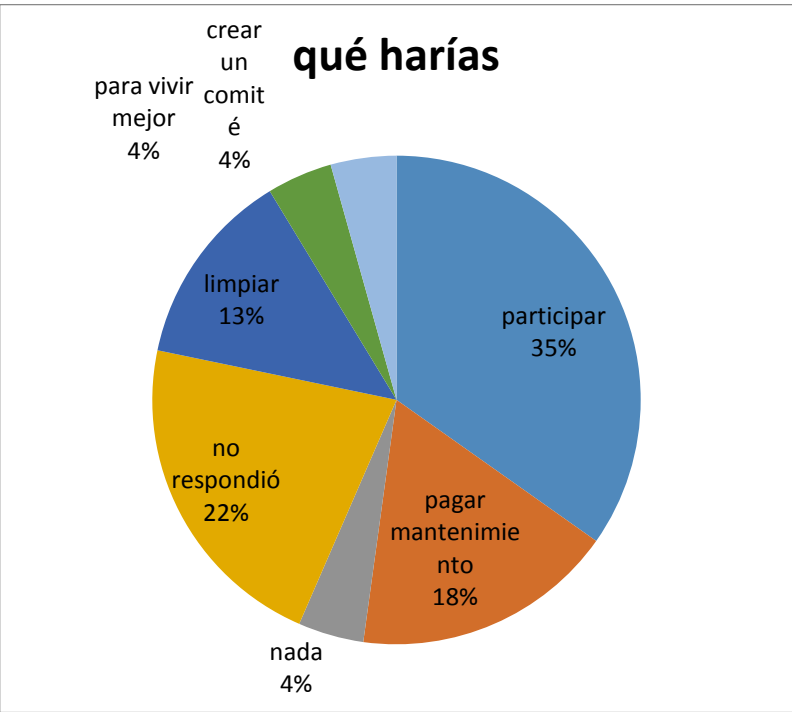
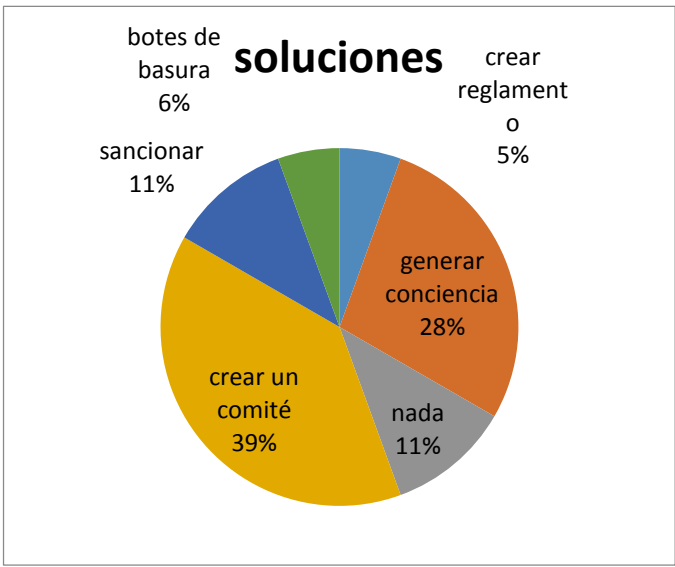
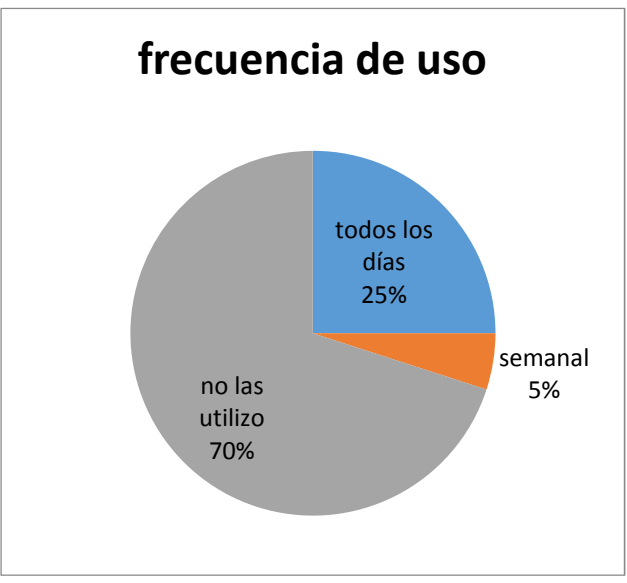
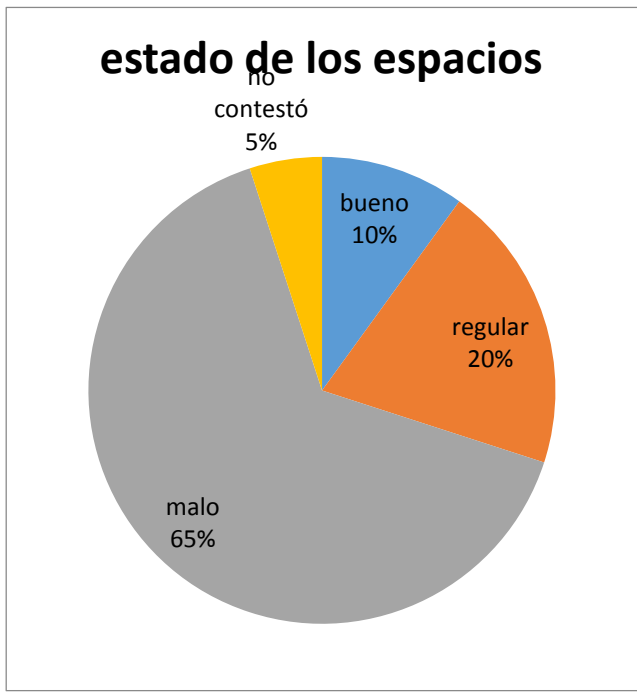
todos los días 5
semanal 1
no las utilizo 14
no tengo tiempo 3
vecinos 4
mal estado 6
no respondió 6
no tiene necesidad 1
no le gusta 1

basura 9
niños 1
perros 3
vecinos 3
todo 1
suciedad 5
falta de mantenimiento 6
mal uso 1
inseguridad 1

crear reglamento 1
generar conciencia 5
nada 2
crear un comité 7
sancionar 2
botes de basura 1

enjear 1
botes de basura 1
nada 3
cambiar a los vecinos 2
limpieza 5
no respondió 1
más mantenimiento 1
organizar vecinos 1
quitar asador 1
alejat canchas y juegos 1
techar quiosco 1
chancha más grande 1
cobrar mantenimiento 1
más juegos y aparatos ej. 1
menos perros sin hogar 1

participar 8
pagar mantenimiento 4
nada 1
no respondió 5
limpiar 3
para vivir mejor 1
crear un comité 1





El presente Reglamento es de aplicación y observancia general para el condominio. -----

-----CAPÍTULO I-----

-----INCORPORACIÓN Y FUNDAMENTO LEGAL-----

--- ARTÍCULO PRIMERO.- En cumplimiento a lo dispuesto el artículo 366 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán, y con fundamento a lo dispuesto en la Ley sobre régimen de propiedad en condominio así como los artículos aplicables del código civil del Estado de Michoacán vigente, se formaliza el presente "REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN" de los "CONDOMINIOS DEL DESARROLLO HABITACIONAL EN CONDOMINIO TIPO MIXTO DENOMINADO LA NUEVA ALDEA (sección B)", conformado por los lotes 1 uno y 2 dos, inclusive de la manzana 1 uno; lote 1, inclusive de la manzana 2 dos; lotes del 1 uno al 3 tres, inclusive de la manzana 3 tres; lote 1 uno, inclusive de la manzana 4 cuatro; lote 1 uno, inclusive de la manzana 5 cinco; lotes 1 uno y 2 dos, inclusive de la manzana 6 seis; lotes del 3 tres al 7 siete y 5ª cinco letra a, inclusive de la manzana 7 siete; lotes 1 uno y 2 dos, inclusive de la manzana 8 ocho; lote 1 uno, inclusive de la manzana 9 nueve; lote 1 uno, inclusive de la manzana 10 diez; lote 1 uno y 2 dos, inclusive de la manzana 11 once; lote 2 dos, inclusive de la manzana 12 doce; lote 30 treinta de la manzana B24 letra "B" veinticuatro. -----

--- El presente Reglamento de Administración del Condominio, es de observancia general y obligatoria para todo el condominio. -----

--- ARTÍCULO SEGUNDO.- El inmueble que se sujeta a régimen de propiedad en condominio, mediante la presente escritura, lo constituyen los lotes de terreno descritos en el artículo primero del presente, sobre el cual se está llevando a cabo la construcción de los 1408 mil cuatrocientos ocho departamentos verticales, 24 veinticuatro locales comerciales. -----

--- El destino de las unidades privativas del Condominio es exclusivamente HABITACIONAL PLURIFAMILIAR Y COMERCIAL única y exclusivamente en las áreas autorizadas para dicho uso. -----

-----CAPÍTULO II-----

-----DESCRIPCIÓN Y RÉGIMEN LEGAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA Y ÁREAS COMUNES-----

--- ARTÍCULO TERCERO.- Integran la propiedad de estos Condominios las siguientes:-----

--- a).- Las partes de propiedad privada, que los constituyen y que son las 1480 mil cuatrocientos ocho departamentos verticales, 24 veinticuatro locales comerciales, 12 lotes de uso mixto y 1 lote reserva del propietario, todas bajo las siguientes condiciones. -----

--- I.- Mantener uniformes los estilos y colores en fachadas y apariencia en el exterior. -----

--- II.- Colocar únicamente el diseño de herrerías autorizado por el Administrador. -----

--- III.- No construir bardas al frente de las unidades privativas, ni modificar, crecer o ampliar las ya existentes. -----

--- IV.- No construir bardas en la parte trasera de las unidades privativas, ni modificar, crecer o ampliar las ya existentes. -----

--- V.- No apropiarse de áreas condominiales -----

--- VI.- No apropiarse de las áreas municipales. -----

Cotejado



--- VII.- Al ser departamentos, únicamente está autorizada la ampliación de una recámara en el departamento

PROTOTIPO U04-"B".-----

--- VIII.- Los condóminos que no respeten o se apropien de las áreas de donación municipal serán sancionados por la autoridad, previa clausura, demolición y multas a que se haga acreedor.-----

--- IX.- No se permite realizar construcciones que pongan en riesgo la estructura de las construcciones.----

--- X.- El uso de la unidad privativa es exclusivamente habitacional por lo cual queda restringido el uso de esta para cualquier giro o actividad comercial.-----

--- ARTÍCULO CUARTO.- Son áreas comunes:-----

--- Aquellas que prestan un servicio a la comunidad y satisfacen una necesidad concreta y colectiva y pertenecen en copropiedad a los propietarios y estará compuesta por todo el resto del los macrolotes descritos en el plano autorizado del desarrollo en mención, ya sea que cuente con construcción o sin ella y que no se comprenda dentro de alguna unidad privativa.-----

--- ARTÍCULO QUINTO.- Son propiedades de uso común las descritas con anterioridad en el cuerpo del presente instrumento.-----

--- ARTÍCULO SEXTO.- El derecho que tiene cada condominio sobre las partes de propiedad común, es inseparable de su propiedad privada, por lo que sólo podrá gravarse, enajenarse o transmitirse juntamente con éste.-----

--- ARTÍCULO SÉPTIMO.- Los derechos sobre partes comunes del condominio, no podrán ser objeto de acción divisoria o de licitación.-----

--- ARTÍCULO OCTAVO.- El condominio que haga abandono de sus derechos o renuncie a hacer uso de determinados bienes o servicios comunes, no por ello quedará exento de las obligaciones que le imponen las disposiciones de la Ley y este Reglamento.-----

--- ARTÍCULO NOVENO.- Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás. Los bienes de uso común se destinarán al uso que por su naturaleza les corresponde y al que indica éste Reglamento. Ninguna persona podrá aprovechar en su beneficio exclusivo las áreas comunes, que son para uso y beneficio de todos. Está prohibido colocar cualquier tipo de anuncios o propaganda comercial, política, religiosa o de cualquier índole, dentro del Condominio, por lo que no se podrán colocar letreros, ni siquiera en las unidades privativas.-----

--- ARTÍCULO DÉCIMO.- El propietario de cada departamento dentro del Condominio, podrá usar, disfrutar y disponer de ella libremente, con la limitación de observar las disposiciones de Ley, las de este Reglamento, las emanadas en la Asamblea General de Condóminos, Consejo de Administración o Administrador del Condominio, y especialmente las siguientes:

--- a).- No se podrá alterar la fisonomía de la fachada, por lo mismo, no se podrán sustituir ventanales o vidrios por paredes opacas, cambiar o sustituir puertas, ni pintarse las fachadas de colores diferentes a las del resto del conjunto.-----

--- b).- No se podrán constituir marquesinas, colocar toldos, ni hacer variaciones en el exterior del conjunto.-----



c).- No se podrán hacer instalaciones, fuera o aún dentro de la propiedad privada, que con motivo de su colocación puedan poner en peligro la estructura del conjunto.

d).- No se podrán realizar obras que puedan afectar la solidez o seguridad del conjunto.

e).- No se podrán realizar ampliaciones al tratarse de departamentos, excepto la ampliación de una recámara en el departamento "B". Si se iniciará alguna obra de este tipo, será ella inmediatamente suspendida por el Administrador sin perjuicio para éste último, obligándose al condómino responsable a volver las cosas a su estado anterior y a responder del pago por concepto de daños y perjuicios, aparte de ser causa de rescisión del contrato de compra-venta de su unidad privativa, así como dar lugar al pago de una penalidad por la instauración del procedimiento judicial que en su caso se entable en contra del condómino, que será igual a la cantidad correspondiente a 500 quinientos salarios mínimos vigentes para la zona de Morelia, Michoacán, al momento de la presentación de la demanda, lo anterior sin perjuicio de las demás acciones o sanciones que se señalen en el presente Reglamento.

--- ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- Los propietarios podrán hacer obras nuevas o reparaciones dentro de sus departamentos, siempre y cuando ello no altere o modifique:

--- a).- La estructura o solidez del conjunto y/o del edificio.

--- b).- Las puertas, vidrios o recubrimientos de fachadas.

--- c).- Las fachadas de los departamentos, los techos y azoteas del edificio.

--- d).- La fisonomía del conjunto.

e).- Ni que dichas obras impliquen una molestia excesiva para los demás condóminos, como sería el ruido o polvo, el tránsito o apilamiento de materiales en áreas comunes, el estacionar vehículos en áreas que no son las específicamente asignadas para ese propósito a cada condómino.

--- ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- El derecho que tiene cada condómino sobre las partes y elementos comunes será proporcional al porcentaje de indiviso que corresponden a su respectiva unidad privativa, de acuerdo a las tablas que se insertan en la parte inicial de la descripción de las áreas privativas individuales.

--- ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- Serán por cuenta de los propietarios las obras de reparación del interior de sus unidades privativas, inclusive en los que se refiere a los techos, pisos, paredes y paredes medianeras.

--- ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- Los propietarios se obligan a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones de su propiedad privada.

--- ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- Los departamentos ni sus correspondientes superficies no podrán ser subdivididos, deberán permanecer como una sola unidad tal como están consideradas en esta escritura constitutiva del Régimen de Condominio; Tampoco podrán añadirse construcciones ni colocar instalaciones o mobiliario en las azoteas del edificio ni área jardinadas, ni en las de áreas de cesión municipal o estacionamiento de vehículos. En las azoteas del edificio solamente podrán colocarse, antenas para recepción de televisión. Si algún condómino requiera subir a la azotea del edificio, podrá hacerlo a través de la escalera asignada para tal fin.

Cotejado



--- ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.- Los condóminos podrán hacer dentro del interior de sus respectivos departamentos, las obras de adaptación o modificación o mantenimiento que estimen pertinentes, sin invadir para ello las áreas comunes y sin afectar la estructura, fachadas, patio de servicio o acabados exteriores, paredes maestras, muros medianeros, u otros elementos esenciales del conjunto. Tampoco podrán abrir luces o ventanas, ni cambiar o alterar la decoración de las fachadas o paredes exteriores de sus respectivos departamentos en forma que desentone con el conjunto o perjudique su estética general. -----

--- ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- Los condóminos deberán abstenerse de realizar actos, aún dentro de su propiedad, que impidan o hagan menos eficaces los servicios comunes o la operación de las instalaciones generales. Deberán mantener en buen estado de conservación, limpieza y funcionamiento sus respectivos departamentos e instalaciones propias. -----

--- Los Condóminos SOLO PODRÁN ESTACIONAR SUS VEHÍCULOS EN EL LUGAR QUE ESPECÍFICAMENTE LES CORRESPONDE, es decir, en su espacio para estacionamiento asignado para uso exclusivo de su respectivo departamento. ABSTENIÉNDOSE DE INVADIR U OCUPAR LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE DEPARTAMENTOS DIVERSOS. Los condóminos harán observar esta disposición a sus familiares, invitados, visitantes, arrendatarios o usuarios. -----

-----CAPÍTULO III-----

-----UTILIZACIÓN DE LOS DEPARTAMENTOS-----

--- ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.- Los condóminos, sus familiares domésticos, arrendatarios, usuarios e invitados utilizarán sus respectivos departamentos y elementos comunes del condominio en forma ordenada y tranquila, no pudiendo destinarlos a usos contrarios a la Ley, la moral, las buenas costumbres, o las disposiciones de este Reglamento; tampoco podrán ejecutar actos o incurrir en omisiones que perturben la tranquilidad, seguridad, salubridad o comodidad de los demás propietarios. -----

--- ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.- Los condóminos podrán enajenar, gravar, rentar o transmitir en cualquier forma permitida por la Ley, sus respectivos departamentos, sin ninguna limitación, ya que NO se concede a los demás condóminos ni a los arrendatarios que lleguen a arrendar alguna de las diferentes unidades o departamentos, derecho alguno del tanto o de preferencia para adquirir cuando se pretenda enajenar, ni arrendar cuando se decida rentar o renovar un arrendamiento anterior. Los arrendatarios o personas a quienes algún condómino permita el uso, estarán obligados a observar y aclarar las disposiciones de este Reglamento, por lo que copia del mismo deberá entregárseles al celebrar el contrato relativo al uso y deberá mencionarse en él, que el arrendatario, comodatario o usuario, declara conocer el Reglamento y se obliga a observarlo y cumplirlo en todos sus términos así mismo cualquier nuevo adquirente estará obligado a sujetarse al reglamento del condominio existente. -----

--- ARTÍCULO VIGÉSIMO.- Los condóminos, así como los arrendatarios u cualquier usuario del inmueble estarán obligados a: -----

--- a).- Usar las zonas y servicios comunes en forma ordenada y tranquila, siendo responsable por las alteraciones del orden, faltas a la moral o daños que cause él, sus invitados, familiares, empleados, arrendatarios o usuarios. -----



--- b).- A no rentar o facilitar en forma alguna el uso de sus departamentos a personas que no sean de reconocida honorabilidad o tengan modo honesto de vivir, o que ponga en peligro la tranquilidad o decoro que debe prevalecer y sólo lo hará a quienes respeten integralmente este Reglamento.-----

--- c).- No almacenar materiales peligrosos, inflamables, explosivos, corrosivos o que en alguna manera pudieran representar una amenaza para la seguridad del conjunto, sus ocupantes y mobiliario de los demás condóminos.-----

--- d).- Observar en el condominio una conducta moral, decente, adecuada y respetuosa hacia los demás condóminos y los derechos de éstos, haciendo que sus empleados, familiares o invitados lo hagan también.-----

--- e).- Pagar o reparar por su cuenta roturas, desperfectos o deterioros que causen en los bienes de uso común o de diversos condóminos, sus dependientes, familiares o invitados.-----

--- **ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.**- Serán por cuenta exclusiva de los condóminos las obras de limpieza y reparación de sus respectivas unidades privativas, el mantenimiento, los pagos de impuesto predial y el suministro de agua potable y alcantarillado que correspondan a su respectiva unidad privativa. Los condóminos se obligan a mantener en buen estado de conservación, limpieza y presentación de los departamentos y sus áreas comunes. Los bienes de uso común se destinarán al uso que por su naturaleza les corresponde y al que indica este Reglamento, siguiendo las siguientes normas en lo que se refiere a recolección de residuos:-----

--- a).- Los residuos serán separados y clasificados desde la fuente generadora de acuerdo con lo establecido de manera obligatoria para el Estado de Michoacán.-----

--- b).- En relación al punto que antecede, los residuos serán separados y clasificados por el condómino en alguna de las siguientes tres categorías: residuos orgánicos, residuos inorgánicos o residuos sanitarios.---

--- c).- Los residuos orgánicos deberán ser identificados en color verde mediante una bolsa, tira clasificadora o contenedor y formarán parte de los mismos los siguientes que se mencionan de manera enunciativa más no limitativa: restos de comida, cáscaras de frutas, verduras y hortalizas, cascarón de huevo, cabello y pelo, restos de café y té, filtros de café y té, pan y su bolsa de papel, tortillas, bagazo de frutas, productos lácteos, servilletas con alimento, residuos de jardín (pasto, ramas), tierra, polvo, ceniza y aserrín, huesos y productos cárnicos. Los restos de poda se entregarán de acuerdo a lo establecido por la Autoridad Municipal.-----

--- d).- Los residuos inorgánicos deberán ser identificados en color azul mediante una bolsa, tira clasificadora o contenedor y formarán parte de los mismos, los siguientes, que se mencionan de manera enunciativa más no limitativa: papel, periódico, cartón, plásticos, vidrio, metales, textiles, maderas procesadas, envases de tetra-pack, bolsas de frituras, utensilios de cocina, cerámica, juguetes, calzado, cuero, radiografías y CD's, cartuchos para impresoras y copiadoras. Estos restos se deberán entregar enjuagados, aplastados o cortados con el fin de disminuir su volumen.-----

--- e).- Los residuos sanitarios deberán ser identificados en color anaranjado mediante bolsa, tira clasificadora o contenedor y formarán parte de los mismos los siguientes, que se mencionan de manera enunciativa más no limitativa: papel sanitario, pañales desechables, toallas sanitarias, algodones de curación, pañuelos desechables, rastrillos y cartuchos de rasurar, preservativos, utensilios de curación, jeringas desechables.

Cotejado

excretas de animales, colillas de cigarro, aceite comestible, fibras para aseo y residuos domésticos peligrosos. Para estos restos se deberá incluir al aceite comestible dentro de un recipiente cerrado y los domésticos peligrosos. -----



--- ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO.- El propietario que no cumpla con las disposiciones que señala el presente Reglamento o la Ley sobre régimen de propiedad en condominio del Estado de Michoacán, podrá ser obligado a vender su departamento, en pública subasta, según acuerdo que en ese sentido tome la Asamblea General de Condóminos, en una votación que deberá reunir cuando menos el 75% setenta y cinco por ciento del total de los votos del condominio individual, computándose sobre porcentajes de indiviso que al propietario de cada unidad corresponden. Los condóminos que no cubran oportunamente las cuotas ordinarias o extraordinarias fijadas por la Asamblea se harán acreedores a la sanción de pago de intereses sobre saldos insolutos, al tipo de interés bancario moratorio en préstamos directos, según lo establece el Artículo Sexagésimo Octavo. --

-----CAPÍTULO IV-----

-----ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS-----

--- ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.- La Asamblea General de Condóminos es el órgano supremo del condominio y representará a la totalidad de sus propietarios, sus decisiones serán obligatorias aún para los ausentes, disidentes o incapacitados. La Asamblea General de Condóminos tendrá la máxima representación del Condominio, con amplias facultades judiciales, de administración y de dominio, con la sola limitación de que para ejercitar actos de dominio requerirá **UNA VOTACIÓN NO MENOR DEL 75% SETENTA Y CINCO POR CIENTO** del total de los votos. -----

--- Habrá también Asambleas de Condóminos de cada condominio individual, las cuales resolverán lo concerniente a su respectivo condominio. -----

--- ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.- Cada propietario tendrá en las Asambleas Generales del Condominio un número de votos igual al porcentaje que a su respectiva unidad privativa corresponda sobre las áreas comunes; y en las Asambleas Generales del Condominio individual al cual respectivamente corresponda cada unidad privativa tendrá su porcentaje de indiviso que al efecto se fija en la tabla que aparece transcrita al inicio de la descripción de cada condominio. -----

--- ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.- Se convocará a Asamblea General Ordinaria del Condominio, así como a Asamblea General Ordinaria de cada Condominio Individual, una vez al año dentro de los 3 tres primeros meses y a Extraordinarias cuantas veces ocurran asuntos especiales que lo ameriten a juicio del Consejo de Administración, del Administrador, o de un número de propietarios que represente como mínimo el 50% cincuenta por ciento del porcentaje total de los votos. -----

--- Cada condominio individual tendrá igualmente sus reuniones de Asamblea Ordinaria Anual y Extraordinarias cada vez que ello sea necesario. -----

--- ARTÍCULO TRIGÉSIMO.- Los condóminos podrán hacerse representar en las Asambleas Generales por terceras personas a las que otorgarán carta poder firmada por dos testigos. -----

--- ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- Las Asambleas podrán celebrarse en el mismo condominio o en lugar diverso, según lo establezca la convocatoria. -----



--- ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- La convocatoria para las Asambleas Generales de Condóminos, se dará con 15 quince días de anticipación si se trata de Ordinaria y con 20 días de anticipación si se trata de Extraordinaria. En ambos casos, la convocatoria se fijará en los lugares visibles de la edificación del condominio en la fecha que se expida. Además, deberá citarse por medio del servicio postal con acuse de recibido, a los condóminos que lo requieran en el domicilio que para estos casos tenga registrado en la Administración. Las Asambleas Generales de Condóminos Ordinarias podrán celebrarse en virtud de segunda convocatoria, pudiendo hacerse la citación para ambas convocatorias de manera simultánea, la cual se deberá celebrar en un plazo no menor de siete, ni mayor de quince días. -----

--- ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO.- Para que una Asamblea Ordinaria en primera convocatoria se considere legalmente instalada, se requerirá que por lo menos esté representado el 51% cincuenta y uno por ciento del total de los votos y en virtud de segunda convocatoria esta se efectuará con los que asistan.-----

--- ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO.- La Asamblea Extraordinaria, podrá celebrarse con el número de condóminos que asistan, pero sólo serán válidos los acuerdos que en ella se tomen, si son aprobados por condóminos que representen cuando menos al 75% setenta y cinco por ciento de los derechos sobre el condominio. Esta aprobación tendrá, ya sea mediante Asamblea en la que concurran condóminos cuyos votos representen tal porcentaje, o se complementen en los siguientes treinta días naturales a su celebración, con condóminos ausentes a la Asamblea, quienes en forma auténtica se manifiesten sabedores de los acuerdos tomados y los aprueben. -----

--- ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO.- La Asamblea se ocupará exclusivamente de los asuntos que aparezcan en el orden del día, que necesariamente se insertará en la convocatoria. -----

--- ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO.- Las resoluciones en las Asambleas serán tomadas por mayoría de votos, salvo cuando se trate sobre modificación al Régimen de Condominio, o de ruina o destrucción del conjunto en que se requerirá el acuerdo que se tome por el 75% setenta y cinco por ciento del total de los votos, y en el caso de la modificación y adiciones que se propongan al Reglamento en condominio deberá ser aprobado por acuerdo del 50% cincuenta por ciento más 1 uno de los condóminos, de acuerdo al Artículo 40 de la Ley sobre el Régimen de propiedad en condominio. -----

--- ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO.- Presidirá las Asambleas: el Presidente del Consejo de Administración y si éste no concurre lo será el Secretario, y si tampoco concurre, la Asamblea elegirá su Presidente.-----

--- ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO.- Fungirá como Secretario de las Asambleas, el Secretario del Consejo de Administración y si éste no concurre se designará por la propia Asamblea. -----

--- ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO.- El Presidente nombrará a 2 dos Escrutadores de los condóminos o representantes legítimos de éstos, que concurran a la Asamblea. -----

--- ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO.- En la Asamblea Anual Ordinaria del Condominio se tratarán los siguientes puntos: -----

--- a).- Presentación, discusión y en su caso aprobación del informe del Administrador. -----

--- b).- Presentación, discusión y en su caso aprobación del informe del Consejo de Administración. -----

--- c).- Presentación, discusión y en su caso aprobación del estado de cuentas general del respectivo condominio. -----

Cotejado

- d).- Discusión, fijación y en su caso aprobación del presupuesto de ingresos del condominio para el siguiente ejercicio y fijación de las cuotas condominales, ordinarias y extraordinarias y fondo de reserva.
- e).- Formulación, discusión y aprobación del plan de trabajo para el siguiente ejercicio.
- f).- Elección de miembros del Consejo de Administración para el siguiente ejercicio o ratificación de los anteriores.
- g).- Elección o ratificación del Administrador, fijación de sueldo y emolumentos.
- h).- Fijación de sanciones que procedan por falta de pago de cuotas o violaciones a la Ley, Reglamento o las disposiciones del Consejo de Administración o el Administrador.
- i).- Resolver controversias que pudieran suscitarse entre diversos condóminos o entre éstos frente a terceros.
- j).- Los demás asuntos que a juicio de quienes convocan merezcan ser tratados en la Asamblea.
- k).- Revisión y ajuste de las sumas y riesgos asegurados.



--- **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO.**- La Asamblea General Extraordinaria será toda aquella que debe reunirse para tratar cualquier asunto diverso de los expresamente asignados a las Ordinarias, en especial para cuestiones relativas a modificación del Régimen de Condominio, el presente Reglamento, establecimiento de u cotas o aportaciones extraordinarias, realización de obras en el condominio que no constituyan simple mantenimiento, etc.

--- **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO.**- Si en la fecha fijada para la Asamblea no fuera posible desahogar todos los puntos señalados en la convocatoria, se suspenderá ella, para continuarla el día hábil siguiente en la hora que determine su Presidente, sin necesidad de nueva convocatoria; en esa junta sólo se tratarán los asuntos que hubieran quedado pendientes en la reunión anterior y se declarará legalmente constituida sea cual fuere el número de votos allí representados;

--- **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO.**- El Secretario levantará acta de las Asambleas, en el libro respectivo y agregará al expediente anexo, lo siguiente: las listas de asistencia suscritas por los Escrutadores; copia de las convocatorias, con una relación del Administrador sobre la forma y fechas en que fueron entregadas; cartas poder de los condóminos representados en la Asamblea; las cuentas del ejercicio anterior que hubieran sido presentadas.

--- **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO.**- Cuando estén presentes o debidamente representados la totalidad de los propietarios, podrá celebrarse Asamblea sin necesidad de previa convocatoria.

--- **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO.**- Las actas de Asambleas deberán ser firmadas por el Presidente, Secretario, Escrutadores y Administrador, si asiste.

--- **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO.**- En caso de copropiedad respecto de una determinada unidad privativa, podrá concurrir cualquiera de los copropietarios a la Asamblea, sin embargo, en caso de que asista más de un copropietario a la Asamblea, se deberá nombrar un representante en común para efectos de votación en las Asambleas.

-----CAPÍTULO V-----

-----EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN-----



ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO.- Habrá un Consejo de Administración respecto de cada condominio, el que se integrará por cuando menos 3 tres miembros, pudiendo en cada caso nombrarse otros tantos suplentes. Para ser miembro del Consejo de Administración es requisito necesario ser propietario de algún departamento del respectivo condominio al cual represente u ocupante con el consentimiento del condómino. -----

--- ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO.- Los miembros del Consejo de Administración serán nombrados por la Asamblea General Ordinaria, se integrará con un mínimo de 3 tres miembros propietarios, siendo uno de ellos Presidente y otro Secretario, durarán en su cargo un año, podrán ser reelectos y continuarán en funciones hasta quienes deban sustituirles se presenten a relevarles; el desempeño de su cargo será gratuito. El Consejo de Administración podrá admitir las renunciaciones de sus miembros, excepto la del Presidente cuyo cargo es irrenunciable y ello condicionado a que nunca queden menos de 3 tres miembros. En caso de renuncia aceptada a un miembro del Comité, quién desempeñara o tuviera en él un nombramiento específico, se podrá nombrar para tal puesto a otro de los miembros del mismo Comité. Las decisiones de Consejo de Administración se tomarán por mayoría de votos de sus miembros propietarios y los correspondientes suplentes que deban sustituirles en sus ausencias. El Presidente, tendrá voto de calidad para caso de empates, excepción hecha del caso en que sean solamente 2 dos los miembros del Consejo de Administración, ya que entonces no tendrá ese voto de calidad, debiendo tomarse las decisiones por consenso de ambos. -----

--- ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NONVENO.- El Consejo de Administración tendrá las siguientes facultades y atribuciones respecto al Condominio que corresponda: -----

--- a).- Tendrá facultades generales judiciales y de Administración, en términos de los Artículo 2407 dos mil cuatrocientos siete y 2441 dos mil cuatrocientos cuarenta y uno del Código Civil vigente en el Estado de Michoacán, sus concordantes 2411 dos mil cuatrocientos cuarenta y uno, 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro (sus 2 dos primeros párrafos) y 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en las demás legislaciones de los Estados de la República., con todas la facultades generales aún las especiales que requieran poder o cláusula especial, pudiendo otorgar y revocar poderes dentro de los límites de sus propias facultades, así como la suscripción de títulos de crédito, únicamente librar cheques hasta por los montos existentes en los saldos de las cuentas abiertas a nombre del respectivo condominio, no así para suscribir pagares ni letras de cambio u otro tipo de obligaciones, ello en términos de lo dispuesto por el Artículo 9º noveno de la Ley General de Título y Operaciones de Crédito. -----

--- b).- Nombrar y remover al Administrador, fijación de su sueldo y emolumentos (facultad que también corresponde a la Asamblea General Ordinaria). -----

--- c).- Cerciorarse que el Administrador cumpla los acuerdos de la Asamblea General, así como los deberes que le impone el Código Civil, la escritura constitutiva y el presente Reglamento. -----

--- d).- Verificar previa y periódicamente los estados de cuenta que debe rendir el Administrador a la Asamblea. -----

--- e).- Constatar las inversiones de los fondos de mantenimiento, administración y reserva. -----

--- f).- Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio. -----

Cotejado



- g).- Informar a la Asamblea sobre el incumplimiento de las obligaciones de los condóminos, con que cuenta el Administrador.
- h).- Coadyuvar con el Administrador, en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
- i).- Convocar a Asamblea de Condóminos, en casos de inexistencia de la administración a ausencia de la misma por un periodo mayor a seis meses.
- j).- Tendrá la supervisión directa del Administración.
- k).- Dará cuenta de la Asamblea General, rindiendo su informe anual de actividades y su observaciones sobre la marcha general del condominio y el desempeño del Administrador.
- l).- Auxiliará al Administrador en la toma de decisiones importantes, que por su premura o trascendencia no puedan o deban ser tratadas por la Asamblea.
- m).- Decidirá en primera instancia aquellos asuntos de carácter urgente que le fueran planteados por el Administrador. Revisará las relaciones bimestrales de ingresos y egresos que le presente el Administrador.
- n).- Revisará las cuentas anuales de la Administración y las presentará para su aprobación a la Asamblea General Ordinaria.
- o).- Propondrá a la Asamblea sanciones por falta de pago de cuotas o infracciones a la Ley o al Reglamento.
- p).- Podrá emitir disposiciones de observancia general para todo el condominio, siempre que no se trate de asuntos que por su importancia debieran tratarse en Asamblea.
- q).- Establecer los límites para que el Administrador pueda suscribir cheques.
- r).- En general, ejecutará todos los acuerdos que le encomienda la Asamblea.
- s).- Rendir informe anual a la Asamblea de Condóminos.
- t).- Revisar el presupuesto anual, así como la relación bimestral de ingresos y egresos que le presentará el Administrador.
- u).- Imponer amonestaciones y sanciones leves.
- v).- Emitir disposiciones de observancia general.

--- ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO.- El Consejo de Administración del Condominio se reunirá por lo menos cada 4 cuatro meses o cuando lo cite el Administrador, el Presidente del propio Consejo o la mayoría de sus miembros.

--- ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO.- De cada sesión del Consejo de Administración se levantará acta que se asentará en el Libro respectivo y firmarán los miembros que asistan.

-----CAPÍTULO VI-----

-----EL ADMINISTRADOR-----

--- ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO.- La administración directa y permanente del condominio, estará a cargo de un Administrador. La designación del Administrador será hecha por la mayoría porcentual que representen los diversos desarrollos condominales, los que expresarán su voluntad por conducto de sus administradores particulares. En el caso de la primera Administración, ésta será nombrada por quien



constituya el Régimen de Propiedad en Condominio y su duración estará sujeta a los lineamientos establecidos en el presente ordenamiento y sus artículos transitorios. -----

Cada condominio designará su propio administrador. -----

--- Debiendo en ambos casos constar su nombramiento mediante acta protocolizada, y dependerá jerárquicamente de una y otro desempeñará su cargo desde el momento de su nombramiento y aceptación, hasta que tome posesión quién deba sustituirle, en caso de renuncia, o a la fecha de despido, si ello llega a ocurrir. -----

--- **ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO TERCERO.**- El Administrador tendrá poder general judicial y para actos de administración, en términos del los Artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro (sus 2 dos primeros párrafos) y 2587 dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en las demás legislaciones de los Estados de la República, con todas las facultades generales aún las especiales que requieran poder o clausula especial, pudiendo otorgar y revocar poderes dentro de los límites de sus propias facultades, según en cada caso le fije la Asamblea General de Condóminos o el Consejo de Administración. -----

--- **ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO CUARTO.**- El Administrador ejecutará los acuerdos de la Asamblea General de Condóminos y del Consejo de Administración, salvo que estos organismos designen delegado especial. -----

--- **ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO QUINTO.**- El Administrador nombrará y removerá el personal o sus órdenes y les fijará sus sueldos, tareas y obligaciones. -----

--- **ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO SEXTO.**- El Administrador ordenará las reparaciones urgentes que se requieran y dará cuenta de ellas al Consejo de Administración. -----

--- **ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO SÉPTIMO.**- En general, las atribuciones del Administrador, además de las antes señaladas serán: -----

--- a).- Llevar un libro de actas debidamente autorizado por la Secretaría del Ayuntamiento Municipal. Cuidar y vigilar los bienes y servicios del condominio. Llevar y conservar los libros y documentación relacionada con el condominio, los que estarán en todo tiempo a disposición de los condóminos para su consulta en la propia Administración. -----

--- b).- Atender la operación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales. -----

--- c).- Realizar las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente. Realizar la cobranza; manejo, distribución y aplicación de los fondos para los gastos comunes. -----

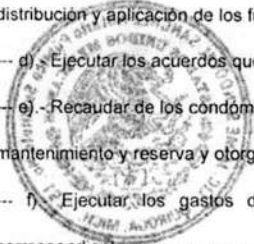
--- d).- Ejecutar los acuerdos que le encomienden la Asamblea General o el Consejo de Administración. ---

--- e).- Recaudar de los condóminos las cuotas que les corresponda aportar para los fondos de administración, mantenimiento y reserva y otorgar los recibos correspondientes por ello. -----

--- f).- Ejecutar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente. -----

--- g).- Operar todos los fondos a través de una cuenta bancaria que sea abierta a nombre del respectivo condominio -----

Cotejado



- h).- Preparar el presupuesto de gastos comunes anuales, que someterá al Consejo de Administración y éste a su vez a la Asamblea General Ordinaria.
- i).- Presentar una relación anual de ingresos y egresos al Consejo de Administración.
- j).- Presentar el balance general a la Asamblea General Ordinaria, con 10 diez días de anticipación a la fecha en que deba celebrarse, el que quedará a disposición de todo condómino durante ese término en las oficinas de la Administración.
- k).- Mantener al corriente la contabilidad y la organización administrativa en general.
- l).- Convocar a Asamblea de Condóminos.

----- CAPÍTULO VII -----

----- SANCIONES -----

--- ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO OCTAVO.- El Administrador deberá llamar la atención al propietario, arrendatario, usuario, familiar o invitado que cometa una falta leve.

--- ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO NOVENO.- El Consejo de Administración amonestará a quienes reincidan en la comisión de faltas leves.

--- ARTÍCULO SEXAGÉSIMO.- El condómino que no cubra sus cuotas dentro de los 10 diez primeros días del periodo correspondiente, pagará además SIN EXCEPCIÓN un interés moratorio, por los días que transcurran en exceso, igual a la tasa bancaria vigente aplicable en caso de mora a los préstamos directos.

----- CAPÍTULO VII -----

----- JURISDICCIÓN -----

--- ARTÍCULO SEXAGÉSIMO PRIMERO.- Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Reglamento o controversia entre propietarios y ocupantes de las diversas unidades privativas, de ellos frente a la Asamblea de Condóminos, el Administrador o Consejo de Administración, serán competentes los Tribunales Civiles estado Estado de Michoacán, con renuncia a cualquier fuero diverso que alguna de las partes pudiera corresponder en razón de su domicilio.

El suscrito Licenciado JAIME SANDOVAL SANCHEZ, Notario Público Sustituto Número 157 Ciento Cincuenta y Siete, en ejercicio y con residencia en esta Ciudad, CERTIFICO: Que el presente DOCUMENTO concuerda fielmente con el original de donde fue sacado y que DOY FE de tener a la vista la presente copia va en 06 hojas útiles por ambos lados, lo que HAGO CONSTAR para todos los efectos legales a que haya lugar.- DOY FE.- Quiroga, Michoacán, 11 once de julio del año 2012 dos mil doce.

EL NOTARIO PÚBLICO SUSTITUTO NÚMERO

LIC. JAIME SANDOVAL SANCHEZ
(SASJ620224T02)

