

**UNIVERSIDAD MICHOACÁNA DE SAN NICOLAS DE HIDALGO**  
**DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
**MAESTRÍA EN DISEÑO AVANZADO**

**ESPACIO PÚBLICO**  
EN CONJUNTOS HABITACIONALES



**Tesis que para obtener el grado de "Maestra en Diseño Avanzado"**

presenta:

**Arq. Leticia Guzmán González**

Asesor: Dr. Salvador García Espinosa

Morelia, Michoacán, noviembre del 2023



UNIVERSIDAD MICHOACÁNA DE SAN NICOLAS DE HIDALGO

DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO FACULTAD DE ARQUITECTURA

MAESTRÍA EN DISEÑO AVANZADO

ESPACIO PÚBLICO EN CONJUNTOS HABITACIONALES

Presenta:

**Arq. Leticia Guzmán González**

Asesor:

Dr. Salvador García Espinosa

Co-asesor de tesis:

M. en Arq. Joaquín López Tinajero

Sinodales:

Dr. en Arq. Juan Carlos Lobato

M. en Arq. Psj. Mariela Pedraza

MDA. Rosario Romero



Morelia, Michoacán, noviembre del 2023

## DEDICATORIA

Dedicó el resultado de esta investigación a Dios quien ha sido mi guía, fortaleza y ha estado conmigo todos los días, a mis padres que me apoyaron y contuvieron en los momentos que sentía que ya no podía, por sus preocupaciones, por la fuerza que me transmitían con su dosis de amor en su mirada.

Y a mi Ángel que desde el cielo sonrío al ver logrado mi sueño.

## AGRADECIMIENTOS

Agradezco al Consejo Nacional de Humanidades Ciencia y Tecnología CONAHCYT y al Posgrado en Maestría en Diseño Avanzado de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, por su apoyo, su patrocinio y por abrirme las puertas, permitiéndome la realización de esta investigación en su establecimiento educativo; de igual manera agradezco a mi asesor de tesis el Dr. Salvador García quien me impulso desde el primer momento para la realización de esta maestría, agradezco su guía, su paciencia, su dedicación y profesionalismo para el desarrollo de este proyecto.

# CONTENIDO

## Capítulos

0

INTRODUCCIÓN  
pag .29

1

DIAGNÓSTICO  
pag .63

- 1.1 Crecimiento histórico de Morelia .....64
- 1.2 Conjuntos habitacionales privados.....68
- 1.3 Espacio público en los conjuntos habitacionales.....76

2

ANÁLISIS DEL DISEÑO DEL PROYECTO  
pag .83

- 2.1 Elección de conjuntos habitacionales para su estudio.....84
- 2.2 Diseño del espacio público en el proyecto.....87
- 2.3 Modificaciones del espacio público.....106
- 2.4 Análisis de mercadotecnia.....116

3

REVISIÓN DE PRÁCTICAS SOCIALES  
pag .119

- 3.1 Tipos de prácticas sociales en el espacio público.....120
- 3.2 Aspectos socioculturales.....145
- 3.3 Aspectos económicos.....153

# 4

## DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO pag .159

4.1 Aspectos a considerar en el diseño del espacio público.....	160
4.2 Proyecto urbano.....	170

# 5

## ESTRATEGIA DE GESTIÓN pag .189

5.1 Escenario A. Administración del espacio público.....	192
5.2 Escenario B. Promotores de recuperación de espacios públicos.....	198
5.3 Escenario C. Gestión de autoridades.....	204
5.4 Promotores para activación social en el espacio público.....	208

# A

## CONCLUSIONES, REFERENCIAS Y ANEXOS pag .211

>Conclusiones.....	212
>Referencias.....	218
>Anexos.....	224

# LISTADO DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> Publicidad utilizada por Desarrolladora Delta para la venta de viviendas del conjunto habitacional las Espigas, Tarímbaro Michoacán.	30
<b>Figura 2</b> Publicidad utilizada por DEESA para la venta de viviendas del conjunto habitacional, Terrazas del Quinceo en Morelia, Michoacán.	31
<b>Figura 3</b> Publicidad utilizada por Eco vivienda para la venta de viviendas del conjunto habitacional Campestre Monarca, Tarímbaro Michoacán.	31
<b>Figura 4</b> Esquema del problema de investigación	32
<b>Figura 5</b> Diagrama de metodología de trabajo.	43
<b>Figura 6</b> Esquema de marco teórico.	44
<b>Figura 7</b> Funciones del espacio público.	45
<b>Figura 8</b> Proyecto de viviendas Banco del Sur de Staiths.	59
<b>Figura 9</b> Proyecto de vivienda social Evenlode.	60
<b>Figura 10</b> Plano de la ciudad de Morelia 1960.	65

<b>Figura 11</b> Crecimiento histórico de la ciudad de Morelia desde 1980 al 2020.	67
<b>Figura 12</b> Cronología del surgimiento de las desarrolladoras en el país.	73
<b>Figura 13</b> Listado del periodo 2000-2022 de fraccionamientos de interés social autorizados.	74
<b>Figura 14</b> Plano de Morelia con la ubicación de conjuntos de interés social autorizados del 2000-2022.	75
<b>Figura 15</b> Situación actual del espacio público conjunto habitacional Las Espigas, Tarímbaro Michoacán.	79
<b>Figura 16</b> Situación actual del espacio público conjunto habitacional Campestre Monarca, Tarímbaro Michoacán.	80
<b>Figura 17</b> Situación actual del espacio público conjunto habitacional Terrazas del Quinceo, Morelia Michoacán.	81
<b>Figura 18</b> Ubicación de los conjuntos habitacionales elegidos para su análisis.	85
<b>Figura 19</b> Porcentaje de ocupación de viviendas en conjuntos habitacionales a analizar.	86
<b>Figura 20</b> Vista aérea del conjunto habitacional Las Espigas.	87
<b>Figura 21</b> Plano arquitectónico de conjunto Las Espigas y Campestre Monarca.	88

<b>Figura 22</b>	Uso de suelo autorizado del conjunto habitacional Las Espigas y Campestre Monarca.	89	<b>Figura 33</b>	Mobiliario y equipamiento del área verde Las Espigas.	96
<b>Figura 23</b>	Tabla de uso de suelo de conjunto habitacional Las Espigas.	89	<b>Figura 34</b>	Área verde Las Espigas.	97
<b>Figura 24</b>	Plano de uso de suelo del conjunto habitacional Las Espigas.	90	<b>Figura 35</b>	Render vista aérea del conjunto habitacional Campestre Monarca.	98
<b>Figura 25</b>	Diseño planteado por la desarrolladora para el área de espacio público.	91	<b>Figura 36</b>	Tabla de uso de suelo de conjunto habitacional Campestre Monarca.	99
<b>Figura 26</b>	Render de área verde destinado para donación.	91	<b>Figura 37</b>	Plano de uso de suelo del conjunto habitacional Campestre Monarca.	100
<b>Figura 27</b>	Publicidad Desarrolladora Delta espacio público.	92	<b>Figura 38</b>	Isométrico de conjunto habitacional Campestre Monarca diseño de áreas de donación.	101
<b>Figura 28</b>	Toma aérea de espacio público entregado a los propietarios.	93	<b>Figura 39</b>	Área de chapoteadero Campestre Monarca.	102
<b>Figura 29</b>	Espacio destinado para juegos infantiles en Las Espigas.	94	<b>Figura 40</b>	Tabla de uso de suelo de conjunto habitacional Terrazas del Quinceo.	103
<b>Figura 30</b>	Publicidad áreas verdes Las Espigas.	95	<b>Figura 41</b>	Plano de uso de suelo del conjunto habitacional Terrazas del Quinceo.	104
<b>Figura 31</b>	Espejo de agua Las Espigas.	95	<b>Figura 42</b>	Tabla de densidades de población en los conjuntos habitacionales.	105
<b>Figura 32</b>	Equipamiento área verde Las Espigas.	96	<b>Figura 43</b>	Área verde Las Espigas.	106

<b>Figura 44</b> Espejo de agua Las Espigas.	107
<b>Figura 45</b> Cancha de futbol Las Espigas.	108
<b>Figura 46</b> Mobiliario deficiente Las Espigas.	109
<b>Figura 47</b> Elemento decorativo como remate visual del acceso al conjunto Campestre Monarca.	110
<b>Figura 48</b> Área de chapoteadero Campestre Monarca.	111
<b>Figura 49</b> Área de juegos infantiles Campestre Monarca.	112
<b>Figura 50</b> Área de cenadores Campestre Monarca.	113
<b>Figura 51</b> Área destinada al espacio público Terrazas del Quinceo.	114
<b>Figura 52</b> Área parte baja del área verde Terrazas del Quinceo.	115
<b>Figura 53</b> Mercadotecnia utilizada por las inmobiliarias para la venta de viviendas.	117

<b>Figura 54</b> Plano del espacio público en Las Espigas que muestra el espacio que utilizan los habitantes, así como la densidad en las áreas.	121
<b>Figura 55</b> Conjunto habitacional Las Espigas, espacios utilizados en el espacio público.	122
<b>Figura 56</b> Conjunto habitacional Las Espigas, ocupación en el espacio público respecto al género.	122
<b>Figura 57</b> Conjunto habitacional Las Espigas, ocupación del espacio público de acuerdo con edad.	123
<b>Figura 58</b> Conjunto habitacional Las Espigas, tipo de actividades del espacio público.	123
<b>Figura 59</b> Área de juegos infantiles Las Espigas.	124
<b>Figura 60</b> Área de cenadores Las Espigas.	125
<b>Figura 61</b> Vista de espacio público Las Espigas.	126
<b>Figura 62</b> Cancha de futbol inundada Las Espigas.	127
<b>Figura 63</b> Área de vegetación Las Espigas.	128

<b>Figura 64</b> Área de juegos infantiles Las Espigas.	129
<b>Figura 65</b> Vista de personas conversando en el espacio público Las Espigas.	130
<b>Figura 66</b> Área pública en la sección dos del conjunto Las Espigas.	131
<b>Figura 67</b> Conjunto habitacional Las Espigas, habitantes que usan el espacio público.	132
<b>Figura 68</b> Conjunto habitacional Las Espigas, practicas sociales en el espacio público.	132
<b>Figura 69</b> Conjunto habitacional Las Espigas, áreas utilizadas por los habitantes en el espacio público.	133
<b>Figura 70</b> Conjunto habitacional Las Espigas, días de uso del espacio público.	133
<b>Figura 71</b> Plano del espacio público en Campestre Monarca que muestra el espacio que utilizan los habitantes, así como la densidad en las áreas.	135
<b>Figura 72</b> Conjunto habitacional Campestre Monarca, espacios utilizados en el espacio público.	136
<b>Figura 73</b> Conjunto habitacional Campestre Monarca, ocupación en el espacio público respecto al género.	136

<b>Figura 74</b> Conjunto habitacional Campestre Monarca, ocupación en el espacio público de acuerdo con edad.	137
<b>Figura 75</b> Conjunto habitacional Campestre Monarca, tipo de actividades del espacio público.	137
<b>Figura 76</b> Área de cenadores Campestre Monarca.	138
<b>Figura 77</b> Sección dos del área verde Campestre Monarca.	139
<b>Figura 78</b> Área de juegos infantiles Campestre Monarca.	140
<b>Figura 79</b> Área de alberca Campestre Monarca.	141
<b>Figura 80</b> Área de juegos infantiles Campestre Monarca.	142
<b>Figura 81</b> Conjunto habitacional Campestre Monarca, habitantes que usan el espacio público.	143
<b>Figura 82</b> Conjunto habitacional Campestre Monarca, prácticas sociales en el espacio público.	143
<b>Figura 83</b> Conjunto habitacional Campestre Monarca, áreas utilizadas por los habitantes en el espacio público.	144

<b>Figura 84</b>	Conjunto habitacional Campestre Monarca, días de uso del espacio público.	144	<b>Figura 95</b>	Papelería ubicada frente al espacio público Campestre Monarca.	155
<b>Figura 85</b>	Coberturas del espacio público con el contorno de Espigas y Campestre Monarca.	146	<b>Figura 96</b>	Tienda de abarrotes ubicada frente al espacio público Campestre Monarca.	155
<b>Figura 86</b>	Coberturas del espacio público con el contorno Terrazas del Quinceo.	147	<b>Figura 97</b>	Tienda de abarrotes en Av. Secretario del Estado.	156
<b>Figura 87</b>	Radios de servicio cercano a conjuntos habitacionales Las Espigas y Campestre Monarca.	148	<b>Figura 98</b>	Gráfico de encuesta de los espacios que prefieren los habitantes del conjunto habitacional Campestre Monarca.	162
<b>Figura 88</b>	Radios de servicio cercano a Terrazas del Quinceo.	149	<b>Figura 99</b>	Gráfico de encuesta referente a la situación de la alberca.	162
<b>Figura 89</b>	Conjunto habitacional Las Espigas, Actividades necesarias y opcionales de los habitantes	150	<b>Figura 100</b>	Gráfico de encuesta sobre la participación e interés por actividades en comunidad.	163
<b>Figura 90</b>	Actividad de reforestación en conjunto con telesecundaria y constructora.	151	<b>Figura 101</b>	Estado actual de conjunto Campestre Monarca con indicadores de condicionantes, potencialidades y problemática.	164
<b>Figura 91</b>	Actividad de reforestación en conjunto con telesecundaria y constructora.	151	<b>Figura 102</b>	Estado actual conjunto Campestre Monarca movilidad.	166
<b>Figura 92</b>	Conjunto Habitacional Campestre Monarca, actividades necesarias y opcionales de los habitantes.	152	<b>Figura 103</b>	Plano de estado actual de conjunto Campestre Monarca indicando movilidad, concentración y uso.	168
<b>Figura 93</b>	Tienda de abarrotes en conjunto Las espigas.	153	<b>Figura 104</b>	Propuesta de diseño para el espacio público del conjunto Campestre Monarca.	170
<b>Figura 94</b>	Zona destinada para área comercial Campestre Monarca.	154	<b>Figura 105</b>	Propuesta área para perros en el espacio público del conjunto Campestre Monarca.	172

<b>Figura 106</b>	Propuesta cancha de futbol en el espacio público del conjunto Campestre Monarca.	173
<b>Figura 107</b>	Propuesta juegos infantiles en el espacio público del conjunto Campestre Monarca.	174
<b>Figura 108</b>	Propuesta de pista Skate en el espacio público del conjunto Campestre Monarca.	175
<b>Figura 109</b>	Rehabilitación de cenadores en el espacio público del conjunto Campestre Monarca.	176
<b>Figura 110</b>	Propuesta de zona de andadores y descanso en el espacio público del conjunto Campestre Monarca.	177
<b>Figura 111</b>	Catálogo partida de pisos para proyecto de espacio público Campestre Monarca.	178
<b>Figura 112</b>	Catálogo partida de mobiliario para proyecto de espacio público Campestre Monarca.	179
<b>Figura 113</b>	Catálogo partida de mobiliario para proyecto de espacio público Campestre Monarca.	180
<b>Figura 114</b>	Catálogo partida de mobiliario y juegos tácticos para proyecto de espacio público Campestre Monarca.	181
<b>Figura 115</b>	Propuesta de vegetación vista conjunto de espacio público del conjunto Campestre Monarca área infantil.	182

<b>Figura 116</b>	Propuesta de vegetación conjunto de espacio público del condominio Campestre Monarca cenadores.	183
<b>Figura 117</b>	Paleta Vegetal.	185
<b>Figura 118</b>	Axonométrico partidas.	186
<b>Figura 119</b>	Diagrama de estrategias de gestión.	191
<b>Figura 120</b>	Logo insitu.	192
<b>Figura 121</b>	Esquema de trabajo escenario A.	194
<b>Figura 122</b>	Fases de estimación general.	196
<b>Figura 123</b>	Ejemplo de colocación de mercadotecnia en mobiliario urbano.	199
<b>Figura 124</b>	Esquema de trabajo escenario B.	200
<b>Figura 125</b>	Carta de presentación y solicitud de valoración del proyecto.	203
<b>Figura 126</b>	Esquema de trabajo escenario C.	204

<b>Figura 127</b> Carta de presentación y solicitud de valoración del proyecto.	207
<b>Figura 128</b> Actividades para la activación social en el espacio público.	208
<b>Figura 129</b> Telesecundaria Diego Rivera, Tarimbaro Michoacán.	209

## RESUMEN

Las zonas de desarrollo urbano en la ciudad de Morelia cada vez tiende a expandirse; en el paisaje urbano se observa el desarrollo de condominios habitacionales, lo que ha originado que las empresas inmobiliarias hayan capitalizado la "seguridad" y "estética" como uno de los elementos de venta y mayor plusvalía; aunque en muchos de los casos se fragmenta la relación con la ciudad ya que los individuos ante la necesidad de sentirse en un lugar seguro se autoaislan de la sociedad a distancias considerables y están apartados de equipamientos de abastos y recreación, lo que con lleva a un alto costo el vivir en estos desarrollos, porque los vecinos asumen el costo de mantenimiento de áreas verdes y vigilancia, que en sentido estricto corresponde al Ayuntamiento. En la presente investigación se asume que el no uso o abandono de las áreas comunes denota la falta de apropiación e identidad de los habitantes. Entre otras palabras, se asume que no se logra el sentido de comunidad. Una vez que los desarrollos son habitados y la compañía constructora abandona el sitio, se observa un marcado proceso de deterioro y abandono de las áreas públicas verdes. Esto asume como una evidencia del contraste entre el proyecto de la compañía constructora y la realidad social de los habitantes del desarrollo.

Palabras clave: abandono, estética, comunidad, identidad y cohesión.

### ABSTRACT

The urban development zones in the city of Morelia increasingly tend to expand; In the urban landscape, the development of residential condominiums is observed, which has caused real estate companies to capitalize on "security" and "aesthetics" as one of the elements of sales and greater capital gains; although in many cases the relationship with the city is fragmented since individuals, faced with the need to feel in a safe place, isolate themselves from society at considerable distances and are separated from supply and recreation facilities, which leads to a high cost of living in these developments, because the neighbors assume the cost of maintaining green areas and surveillance, which strictly corresponds to the City Council. In this research it is assumed that the non-use or abandonment of common areas denotes the lack of appropriation and identity of the inhabitants. Among other words, it is assumed that a sense of community is not achieved. Once the developments are inhabited and the construction company abandons the site, a marked process of deterioration and abandonment of the green public areas is observed. This is seen as evidence of the contrast between the construction company's project and the social reality of the development's inhabitants.

---

INTRODUCCIÓN

---

Del problema de investigación surgió a través de la experiencia de analizar el proceso de la ocupación de los desarrollos habitacionales, partiendo de la mercadotecnia que realizan los promotores privados, donde en sus páginas de internet, folletos, carteles de publicidad, propaganda, así como en centros comerciales encontramos stand de venta y en algunos casos con la exposición de la maqueta del conjunto habitacional, con el objetivo de vender con mayor facilidad, donde su estrategia de mercadotecnia se centra en el espacio público y áreas verdes; los cuales utilizan como imagen para la venta, diseñando espacios espectaculares, estéticos y llamativos.

La expectativa que muestra el promotor de las viviendas de los desarrollos habitacionales por medio de su publicidad, para la venta de las viviendas del condominio habitacional, es un ambiente agradable de un área verde, donde los niños juegan, pueden pasear con tranquilidad a sus mascotas disfrutando del paisaje; estos aspectos en esencia publicitan un estilo de vida al que de forma inconsciente o consiente, el comprador desea "adquirir" con la compra de la casa.

**Figura 1**  
Publicidad utilizada por Desarrolladora Delta para la venta de viviendas del conjunto habitacional las Espigas, Tarímbaro Michoacán.



Fuente: Adaptado de *Nuestras Proyectos Las Espigas* (Imagen), por Desarrolladora Delta, 2010, (<https://desarrolladoradelta.com/desarrollo/las-espigas/>)

**Figura 2**  
Publicidad utilizada por DEESA para la venta de viviendas del conjunto habitacional, Terrazas del Quinceo en Morelia, Michoacán.



En la siguiente imagen podemos observar el área verde con la que cuenta el conjunto habitacional, donde muestran a una niña disfrutando de la vista espectacular con la que cuenta dicho desarrollo hacia el centro de la ciudad, además de juegos infantiles instalados y un área verde cuidada que llena de armonía por su color.

Fuente: Adaptado de *Nuestras Desarrollos Terrazas Quinceo* (Imagen), Hogares DEESA, 2019, (<https://www.hogaresdeesa.com/terrazas-quinceo/>)

**Figura 3**  
Publicidad utilizada por Eco vivienda para la venta de viviendas del conjunto habitacional Campestre Monarca, Tarímbaro Michoacán.

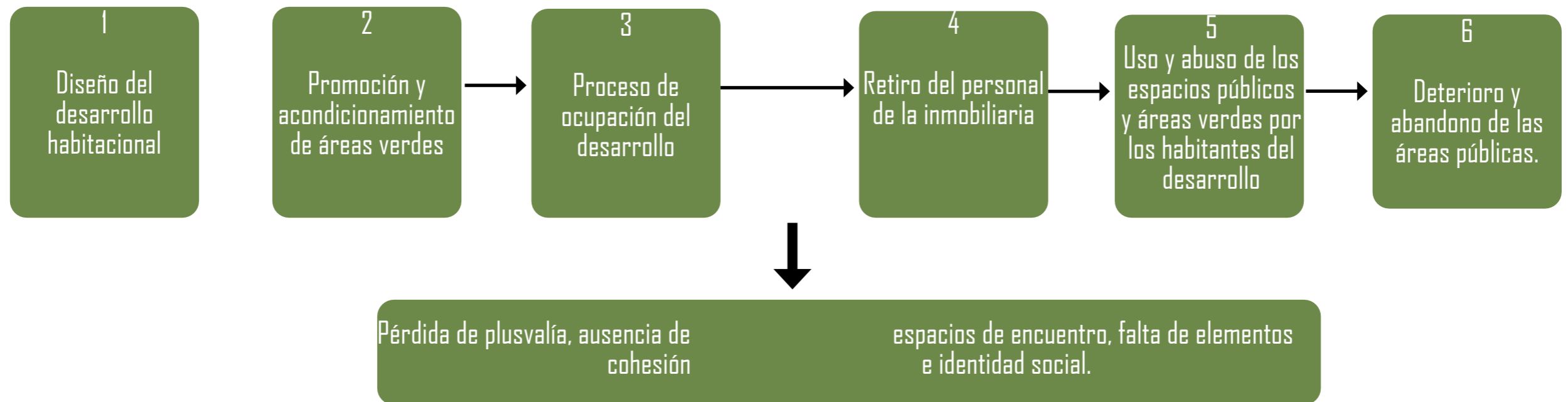


Esta imagen nos muestra la publicidad de un conjunto habitacional con una alberca y con equipamiento urbano, donde se observan niños jugando, conviviendo, otros corriendo por las extensas áreas verdes, exponen un ambiente muy familiar de tranquilidad y seguridad.

Fuente: Adaptado de *Desarrollos Vivienda económica* (Imagen), Eco vivienda, 2010, ([http://www.ecovivienda.com.mx/eco/desarrollos/campestre\\_monarca/](http://www.ecovivienda.com.mx/eco/desarrollos/campestre_monarca/))

La estrategia publicitaria descrita, contrasta significativamente con la realidad encontrada en los desarrollos analizados y esto nos lleva a afirmar que los espacios públicos y áreas verdes juegan un papel preponderante en la promoción y venta del desarrollo, al ser mostrados como sitios ideales de recreo, esparcimiento y encuentro social.

**Figura 4**  
*Esquema del problema de investigación*



Nota. El gráfico representa el proceso de estrategia, venta y situación actual de los condominios habitacionales.

Esta experiencia se realizó por la visita a tres conjuntos habitacionales: “Las Espigas”, “Campestre Monarca”, ambos en Tarímbaro Michoacán y “Terrazas del Quinceo” en Morelia Michoacán. La elección fue por la similitud de nivel socioeconómico y por el evidente abandono del espacio público. En primer instancia se puede atribuir que el abandono de los espacios públicos se debe a la baja ocupación de los desarrollos habitacionales, ya que según la plataforma OVIE Morelia que presenta datos sociodemográficos, estos conjuntos habitacionales tienen un porcentaje promedio de ocupación del 50% y en segunda por la falta de atención por parte de las autoridades municipales, así como de los pocos vecinos que habitan el desarrollo.

La pregunta que motivó la investigación es : **¿qué está pasando en estos espacios públicos?** con el objetivo que la búsqueda de su respuesta permita identificar qué aspectos es necesario desarrollar para revertir no solo el proceso de deterioro, sino potenciar los espacios públicos como escenario de encuentro y cohesión social.

Cabe mencionar que el problema que se plantea en este documento, no se considera un tema administrativo, si no un tema de diseño del espacio público, que solo fue pensado o diseñado como estrategia de mercado-técnica para lograr la venta de las viviendas en los conjuntos habitacionales y con el paso del tiempo es abandonado ya que nadie se encarga de su mantenimiento; se asume la falta de mantenimiento como un aspecto determinante en el deterioro de los espacios.

Interesa ubicar como centro de interés el proyecto que sobre este tipo de espacios se realiza, asumiendo que el criterio inicial es como estrategia de mercado para lograr una imagen atractiva del desarrollo que transmita un estilo de vida al que aspiran los posibles compradores, donde la tranquilidad, el disfrute de áreas verdes, el encuentro social, resultan atractivos y deseables para vivir. Pero este escenario contrasta con la realidad una vez habitados los desarrollos.

El papel del espacio público resulta sumamente complejo, ya que existen varios factores que impiden su función y que se encuentran en alguna de las tres categorías: ambiental, social y urbano.

En la categoría social encontramos el factor que impide la función del uso del espacio público es el **abandono social** y se refiere a que, en él no se realizan actividades físicas o actividades donde se interactúe entre los propietarios que fomenten la unidad entre ellos. La función de los espacios públicos deber ser disfrutado activamente, no solo como elemento estético si no como un espacio de cohesión social, así como motivar a las personas a desarrollar alguna actividad.

Otro factor es el **abandono físico**, quiere decir que no se observan personas que utilicen estos espacios, es evidente visualmente la ausencia de personas en los espacios públicos con diseño o bien donde solo son áreas verdes, mismas que no cuentan con mantenimiento.

En la categoría urbano encontramos el factor del **deterioro y carencia** de mantenimiento de los elementos de infraestructura, también son un elemento que impide la función del espacio público, ya que cuando se entrega el conjunto habitacional por parte del proveedor privado, se entrega en óptimas condiciones, sin embargo; al paso de los meses se empieza a desgastar, teniendo un deterioro físico por falta de uso o por un mal uso del mobiliario, esto se debe por la falta de pertenencia de los propietarios hacia el espacio público al no mostrar interés por utilizarlo.

La situación actual de abandono de los espacios públicos en las zonas habitacionales es evidente, se identifican dos problemas, el abandono físico y social que se ha generado con el paso del tiempo que ha ocasionado un deterioro de los elementos de infraestructura que inicialmente se diseñaron; y otra situación es cuando usan el espacio público, pero no bajo el criterio con el cual fueron diseñados, lo modifican o lo usan de manera diferente, lo que provoca un deterioro en la imagen del conjunto habitacional y denota que existe una falta de sentido de comunidad y de pertenencia de los propietarios hacia el espacio público.

La investigación centra su atención en los denominados “conjuntos habitacionales” y de acuerdo con el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, se define como fraccionamientos habitacionales en cualquiera de los tipos, con dotación de instalaciones básicas y servicios de infraestructura y equipamiento urbano. Este código en su artículo 329 determina que para poder obtener la autorización de los conjuntos habitacionales se tiene la obligación de asignar áreas de donación, distribuidas de la siguiente manera: el tres por ciento del área total del desarrollo para el Gobierno del Estado y el cinco por ciento del área total para el Ayuntamiento donde se establecen únicamente instalaciones para equipamiento urbano y un cinco por ciento de área verde a favor del Ayuntamiento. (CDUEMO. 30 de junio de 2022).

El espacio público en conjuntos habitacionales como se acaba de mencionar que lo establece la ley, es un área de donación y que aun cuando se encuentra dentro de un conjunto habitacional semicerrado, cualquier persona pueden utilizarlo, el área destinada para este espacio público es un área propiedad del ayuntamiento, destinada para el equipamiento urbano del predio o zona; lo que le confiere un carácter público.

Lo anterior genera una falta de correspondencia entre los objetivos que persigue el diseño urbano, uso y necesidades de los habitantes, situación de donde surge la problemática referente al abandono de los espacios públicos.

Este problema se agudiza cuando se trata de conjuntos habitacionales en régimen de condominio, sus habitantes se convierten en copropietarios del conjunto habitacional y por lo tanto deben asumir responsabilidades relacionadas con el mantenimiento y administración del desarrollo, que lejos de dar soluciones genera conflictos por el mantenimiento de los espacios públicos, que van propiciando un deterioro en la calidad de vida de los habitantes e incluso de la propia seguridad que se busca y de la plusvalía de los desarrollos.

El hecho de que los conjuntos habitacionales sean cerrados y que de cierta manera pretende obligar a la convivencia con los vecinos de una forma segura no resulta así, debido a que los espacios no son utilizados por que no existe sentido de pertenencia, ni de sentido de comunidad, ya que como dice Ledezma (2014) “Los fraccionamientos privados prometen seguridad, convirtiéndose en un espacio artificial y controlado, donde solo conviven con los de “adentro” y en ocasiones ni entre ellos” (p.76). Es decir, aun cuando el conjunto cuenta con un espectacular espacio público o áreas verdes, los habitantes viven de manera aislada en sus hogares donde no les interesa la convivencia y siendo un lugar seguro por ser privado.

Es por ello que se plantea la hipótesis de que existe una incongruencia entre el diseño del espacio público con respecto a la realidad que se vive en los conjuntos habitacionales. Un factor que se considera influye, pero no se aborda en la investigación, es lo referente aspectos administrativos, donde la falta de conocimiento de sus responsabilidades por parte de los propietarios al adquirir una casa dentro del conjunto habitacional propicia esa falta de pertenencia al espacio público.

Por lo anterior surge la pregunta general de investigación:

► ¿Cómo se puede contribuir a través del diseño urbano, a revertir el abandono de los espacios públicos y contribuir a generar sentido de comunidad entre los habitantes de los conjuntos habitacionales?

Y las siguientes preguntas específicas:

- ▶ ¿Cuáles son los criterios de diseño de los espacios públicos en los conjuntos habitacionales?
- ▶ ¿Cómo usan los habitantes de los conjuntos habitacionales el espacio público?
- ▶ ¿Cuál es la alternativa para lograr una mayor correspondencia entre el diseño y el espacio público?

### Justificación

La trascendencia de esta investigación tiene dos líneas, la primera línea es en el diseño que es un problema común, previo al realizar estos conjuntos habitacionales y que no se ha atendido y su impacto negativo va desde aspectos de cohesión social y plusvalía; la otra línea es lograr que los habitantes de los conjuntos habitacionales se involucren a transformar o construir su espacio público a través del diseño urbano congruente a sus necesidades y sus prácticas sociales; siendo principalmente beneficiados con esta investigación los propietarios de los conjuntos habitacionales y los promotores de las viviendas. Al tener un espacio público que funcione de acuerdo con sus necesidades, puede contribuir en mejorar la calidad de vida de los propietarios, fomentar el aprender a vivir en comunidad con sus vecinos y mejorar la seguridad, haciéndolos tomar conciencia de la importancia del espacio público, lugar de convivencia y encuentro donde se marca la identidad del sitio.

Al evidenciar los dos escenarios reales del espacio público, uno donde las prácticas sociales condicionan la función del espacio público y el otro donde el espacio público condiciona las prácticas sociales, se espera contribuir a resolver la problemática del abandono de los espacios públicos partiendo de las estrategias de mercadotecnia donde se venden espacios seguros, confortables, amigables y familiares y sin embargo terminan siendo lo opuesto.

Un factor que puede influir para la convivencia de los habitantes de los conjuntos habitacionales mediante el uso del espacio público es la globalización de la tecnología ya que hoy en día los habitantes de una ciudad poco a poco han dejado de recorrerla, van y vienen sin embargo no la disfrutan, la globalización por el uso de la computadora, celulares y redes sociales han hecho un cambio en los valores culturales, se aíslan no quieren vivir en comunidad con sus vecinos. (Ledezma, 2014), es necesario que existan espacios públicos que fomenten la convivencia ante la globalización de la tecnología y que sean diseñados para el uso y disfrute de los habitantes.

Otro factor que podría considerarse es la lejanía de estos conjuntos habitacionales con la mancha urbana, donde se desenvuelven sus actividades profesionales, laborales o escuela, terminan usando sus viviendas como dormitorio, solo por las noches y por lo cual no utilizan estas áreas de uso, sin embargo, es necesario observar lo que sucede los fines de semana, por que puede cambiar radicalmente esta situación, los habitantes permanecen en sus viviendas realizando sus labores del hogar pero la situación de abandono del espacio público es la misma.

## Hipótesis

### General

- ▶ A través del diseño urbano del espacio público en desarrollos habitacionales se puede lograr que constituyan elementos de encuentro y cohesión social, pero resulta imprescindible considerar el nivel económico de los habitantes del conjunto habitacional, así como sus prácticas sociales.

### Las hipótesis específicas son:

- ▶ Se asume que el diseño del espacio público se plantea desde el punto de vista de mercadotecnia para la venta de los conjuntos habitacionales; y las actividades del espacio terminan acondicionando el espacio público o viceversa.

- ▶ No existe relación entre las prácticas sociales que se desarrollan en el espacio público y el diseño del espacio público, ya que en algunos casos las prácticas sociales condicionan el uso del espacio público o viceversa, por lo que los usuarios en algunos casos lo modifican, lo acondicionan de acuerdo con las prácticas sociales que requieren, o por que el diseño las impone.

- ▶ Restructurar el diseño de los espacios existentes, buscando que las prácticas sociales sean relacionadas con los usuarios; encontrando una solución en la etapa de diseño que garantice que el espacio público cumpla con la función social.

## Objetivos

### General

- ▶ El objetivo general de esta investigación es: demostrar que, a través del diseño urbano del espacio público, se puede generar un modelo de diseño que logre fomentar un sentido de comunidad y que el espacio público cumpla con la función para la que fue diseñado, bajo los dos esquemas: diseño previo y espacios públicos ya ejecutados.

### Los objetivos específicos son:

- ▶ Evidenciar las estrategias de mercadotecnia donde muestran las funciones con las que se plantea el diseño del espacio público, sin embargo, con el paso de los años los habitantes lo abandonan o de acuerdo con sus necesidades en algunos casos buscan esta función y adaptan el espacio público.

- ▶ Demostrar los dos escenarios donde las prácticas sociales condicionan el uso del espacio público y donde el espacio público condiciona las prácticas sociales en los conjuntos habitacionales.

- ▶ Incorporar una metodología de diseño urbano en el espacio público que garantice que cumpla con la función social de encuentro.

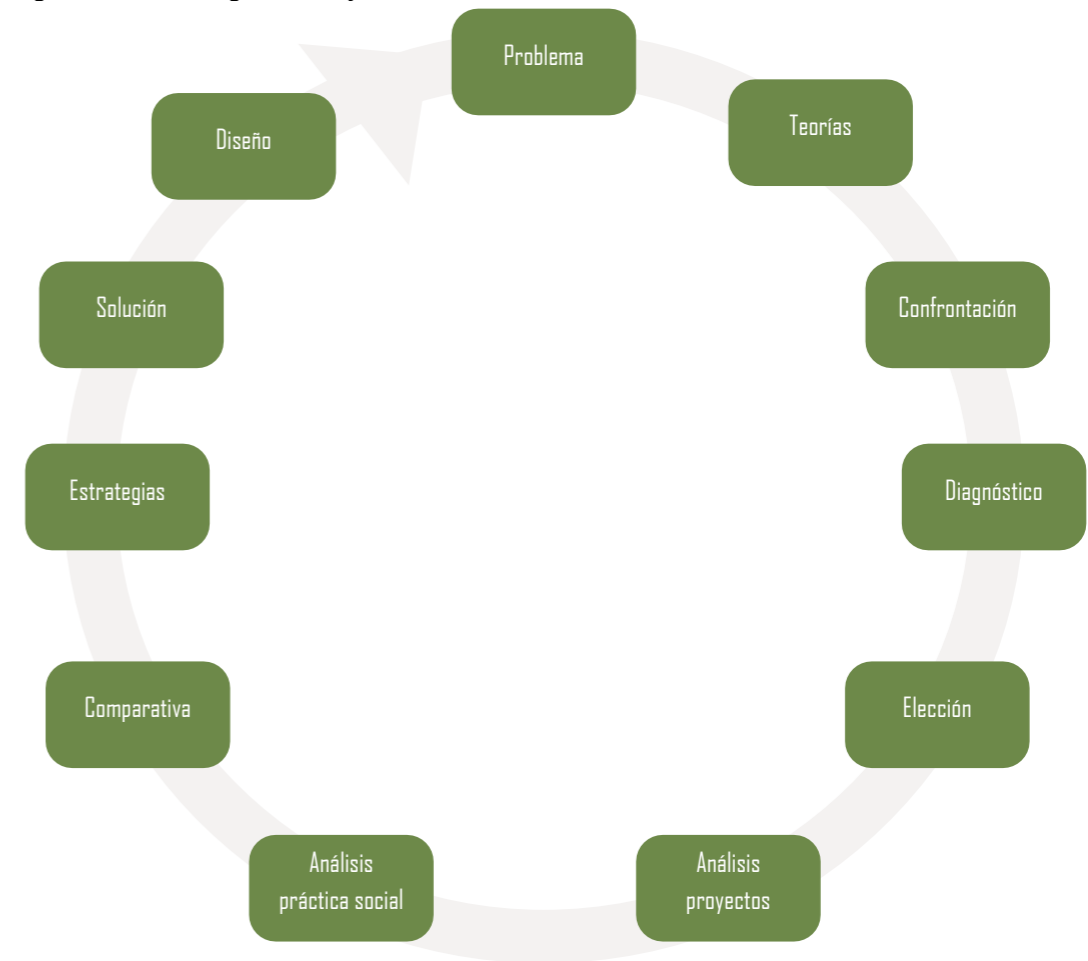
## Metodología

La metodología que se plantea para lograr los objetivos mencionados es partiendo de un problema real que viven en los conjuntos habitacionales, realizando un primer acercamiento de esta situación y buscando una explicación teórica que nos ayude a fundamentar y guiar la investigación, situando el problema dentro de un conjunto de conocimientos, para así realizar una confrontación de la realidad con el diseño, que es el problema identificado, la incongruencia del diseño contra el usuario; logrando así tener un diagnóstico para dar paso a la elección de los conjuntos habitacionales para el análisis del diseño y prácticas sociales; realizando una comparativa y posibles estrategias de solución que se centre en la experiencia social ya que gracias a la interacción con los habitantes se puede implementar esta solución poniéndola a prueba y de la cual poder concluir o responder el problema planteado de manera positiva.

Todos estos pasos se estudian apoyándonos de la metodología cualitativa, para poder tener este primer acercamiento con los habitantes de los conjuntos habitacionales, tomando registro, escuchando sus narraciones, experiencias de cada habitante, y observando el espacio público, esta metodología se adapta o es flexible por que se realiza en un pequeño grupo de población; posteriormente tomar la metodología cuantitativa con la herramienta de encuestas, recopilación de datos en base a números y estadísticas de fuentes sólidas, así como se analizará y estudiará el diseño de los espacios públicos para confrontar estas dos líneas: el diseño y las prácticas sociales del espacio público.

El diagrama muestra el proceso de la metodología a implementar para la elaboración de este proyecto, que parte desde un diagnóstico hasta llegar a una solución de diseño.

**Figura 5**  
*Diagrama de metodología de trabajo.*



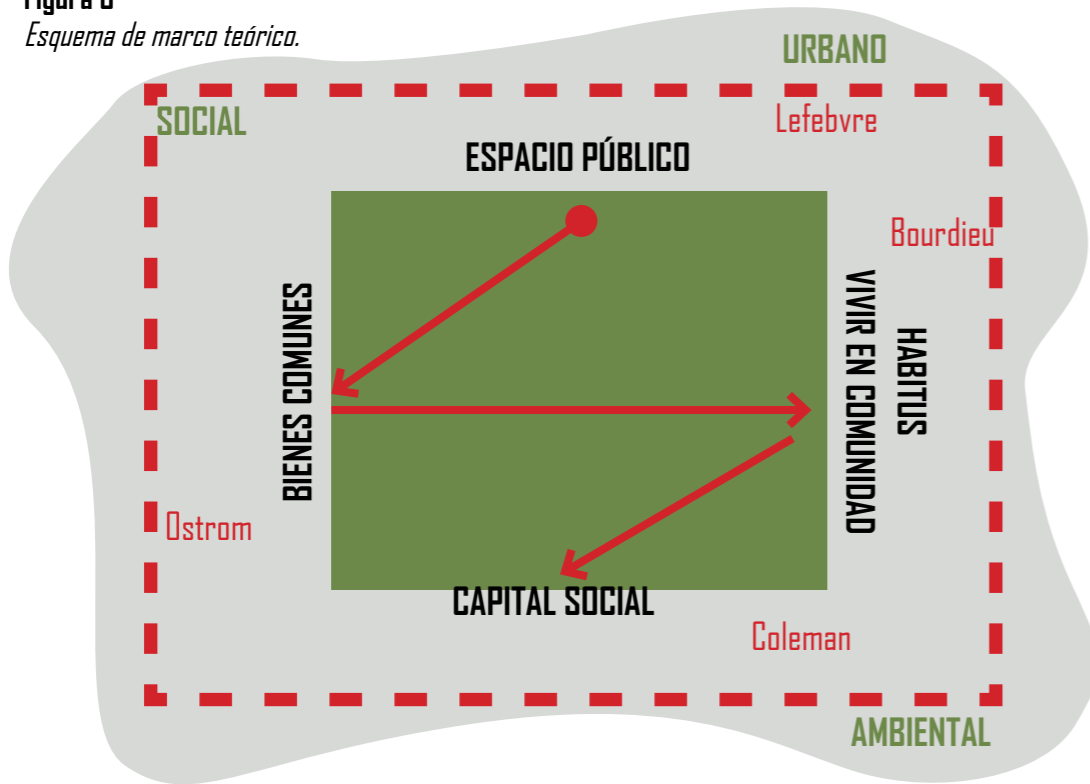
Fuente: elaboración propia.

## Marco Teórico

Mediante el siguiente esquema podemos partir con el marco teórico, definiendo el siguiente enunciado: el espacio público es un bien común, que ilustra el habitus de los propietarios y cómo viven en comunidad, donde refleja el grado de capital social (apropiación o identidad) que se desarrolla al interior de los conjuntos habitacionales.

Figura 6

Esquema de marco teórico.

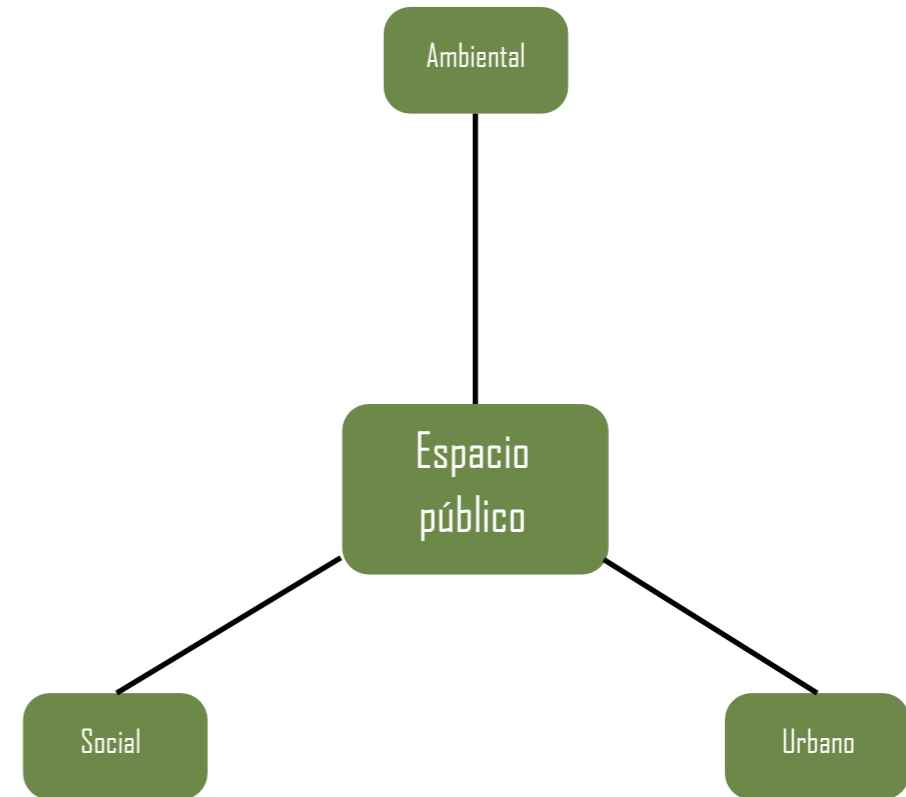


En el esquema se ilustra la relación entre los conceptos (flechas rojas), así como el marco conceptual de los conceptos que se relacionan entre sí (espacio público, bienes comunes, capital social, vivir en comunidad y habitus), y el marco referencial para enmarcar el área que se trabajara respecto al espacio público, que es lo social (línea punteada roja).

El espacio público será abordado desde tres categorías: ambiental, social y urbano, para esta investigación nos enfocaremos en lo social.

Figura 7

Funciones del espacio público.



Nota. El diagrama describe las diferentes categorías en las que se puede analizar el espacio público.

La función social se refiere al encuentro que tienen los individuos en el espacio público cuando por ejemplo, acuden a caminar, con otros miembros de la familia a disfrutar de juegos infantiles, entre otras actividades al aire libre y en contacto con la naturaleza lo que sin duda impacta positivamente en la salud física y emocional de las personas, más aun en la actualidad donde las nuevas tecnologías han sustituido el contacto físico y de interacción. (Guadarrama & Pichardo, 2020).

Los espacios públicos analizados se caracterizan por una función ambiental que refiere a la implementación de áreas verdes, vegetación de acuerdo con la zona que ayude a mejorar las condiciones del hábitat, además de propiciar un mayor confort frente a las condiciones climáticas y la biodiversidad. El vínculo directo del medio ambiente con el espacio público es relacionado con lo que propone la Agenda 2030 sobre Desarrollo Sostenible, que la Organización de las Naciones Unidas busca implementar en el objetivo número trece con la implementación de áreas verdes.

La función urbana es relacionada con la estructura del espacio, que debe contar con una planificación urbana que promueva la acción del uso, el diseño de paisaje, equipamiento urbano, iluminación y elementos que integran el contexto del espacio público. La organización espacial del espacio público es parte de la función urbana, alineamientos de calles, espacio visible que se adapte de acuerdo con los lineamientos, normas y reglamentos. (Sanchez, 2014)

El **espacio público** es un lugar donde se pueden desarrollar múltiples actividades, es de uso libre, es importante que cumpla con la función de uso, donde se logre la convivencia y se forme la identidad de la comunidad.

Los espacios públicos se caracterizan por ser espacios donde se desarrollan actividades deportivas, recreativas, de esparcimiento y en general para el uso y disfrute de la comunidad a cualquier hora del día.

El carácter público de un espacio se define por su libre acceso y uso; donde libre no se refiere a que sea un espacio donde no exista el control o seguridad si no que fomente la integración y que sea en acuerdo a los habitantes, en el caso de los conjuntos habitacionales cerrados se refiere a que el uso es para todos los habitantes del desarrollo, donde todos pueden disfrutar de él.

El concepto de espacio público tiene su primer desarrollo en la filosofía clásica griega, principalmente en Platón en La República y Aristóteles, en La Política. El vivir bien equivale a vivir virtuosamente y esto se logra en un espacio de socialización en el que se participa en la toma de decisiones que es la integración social. El bien vivir no solo depende de las cosas materiales si no de lo que constituye el vivir bien; el goce de ver realizados o compartidos públicamente ciertos valores. (Neira, 2007)

El espacio público podemos definirlo como un lugar de convivencia y encuentro, de trayecto y de permanencia; podemos definirlos como lugares para crear lazos sociales y donde se forma la identidad de los habitantes aledaños; la identidad personal está en relación con el marco social del barrio donde se vive, logrando así un sentido de pertenencia que se forma a través del tiempo; se hacen binomio habitante y espacio público es por ello importante analizar la habitabilidad y el uso del espacio público, llamado fenomenología. (Velasco, 2014)

La baja calidad de los espacios públicos provoca en los habitantes inseguridad ya que algunos por el abandono en el que se encuentran se convierten en refugio o punto de reunión para los delincuentes o bien en el caso de los desarrollos de interés social toman medidas de casetas de vigilancia y rejas para generar un control que se convierte en un filtro para inhibir las actividades de los delincuentes sin embargo pierden la práctica social y la importancia del espacio público y de la comunidad por la exclusión y segregación social. (Palomares, 2008).

Para respaldar el término de espacio público mencionamos a Henri Lefebvre que define espacio público como representación espacio urbano y espacio social donde visualiza una división conceptual práctica espacial (percibido), representación del espacio (espacios vividos), y espacios de representación (códigos impuestos desde los poderes). También afirma que el espacio es una relación social inseparable de la propiedad y este ligado a lo que conforma esa propiedad, es un medio de producción que no puede ser separado. Todo espacio social es el resultado de múltiples aspectos y movimientos, lo percibido, lo vivido, la práctica o la teórica. Todo espacio social tiene historia desde su base que es la naturaleza porque desde su inicio es dotada con características físicas de clima, por ejemplo. Define que un espacio social está relacionado con: forma, estructura y función, donde cada uno aporta un código. (Lefebvre, 2013)

El espacio público en estudio puede ser considerado en bien común, en la medida en que la realización de actividades por parte de los individuos propicia la unión de la comunidad, la construcción de un capital social y que debe ser el objetivo último de la configuración del espacio sobre el que los individuos de mutuo propio o a partir de una institución como el gobierno o una asociación pueden llegar a establecer reglas y/o acuerdos sobre su uso y disfrute.

Un bien común se debe construir al estar físicamente en el espacio público siendo actor, a veces espectador o bien administrador, también se construye al hacerlo funcionar con lo que se encuentra en él, cuidándolo, manteniéndolo y además disfrutar de su beneficio, logrando así una cohesión social, que si bien Elinor Ostrom lo define a una escala macro - ciudad, nosotros lo aterrizamos de manera micro con los casos de estudio de los conjuntos habitacionales, donde esté bien común del espacio público la mayoría de las personas resultamos ajenas al cuidado y administración porque no consideramos propio ese bien, por ser de todos, dejamos que alguien más lo haga y nos mantenemos indiferentes.

Para analizar los bienes comunes se tomó como base a Elinor Ostrom economista, politóloga y profesora donde su labor en la investigación de los bienes comunes tuvo un gran reconocimiento; tema que se toma para esta investigación ya que se analiza los grupos, la manera en que pueden resolver o cooperar para los problemas en común ya que si cada individuo colabora es posible una eficiencia en el uso de los bienes comunes. Un bien común puede ser pequeño y servir a un grupo pequeño o puede tener una escala mayor comunitaria; como es el caso del espacio público y las áreas verdes en los conjuntos habitacionales, aun cuando es una donación municipal es un bien común, porque el municipio en coordinación con los promotores de vivienda busca diseñar espacios para el uso de los habitantes, los cuales viven dentro del desarrollo y estas áreas se encuentran ahí y se ponen a disposición como recreativas.

La tragedia de los bienes comunes se puede citar para muchos problemas como la sobrepoblación, ambientales, problemas de organización política e iglesia, sectores públicos y privados. Ostrom define que no es necesaria la intervención del estado o la privatización del recurso en común, para que un bien común sea gestionado ya que la propia comunidad puede realizarlo sin sobreexplotarlos, sin embargo, debe existir derechos y deberes que estén regulados a través de contratos o normas para en el establecer límites, encargados, supervisores donde se definan acuerdos.

Lo que es común para la mayoría, es de hecho objeto de menor cuidado como menciona Aristóteles, así mismo pasa en el espacio público algunos reconocen que es un bien común, pero por esa razón no le ponen cuidado porque es de todos, ya que solo pensamos en sí mismos.

Esta teoría nos coloca en una posición de reflexión sobre acciones colectivas, que suceden y plantea tres modelos, el primero donde el uso de un recurso común es explotado por satisfacer sus intereses, el segundo donde nadie coopera, no hay comunicación todos quieren dominar, el tercero donde algunos terminan no aportando nada, mientras otros hacen su trabajo usan el recurso, pero no coopera en nada. Estos tres modelos muestran la imposibilidad de poder organizarse y funcionar en el mejoramiento del bien de los usos comunes donde se observan dos problemas: la ausencia de cooperación y el interés individual de beneficios. El espacio público de los condominios habitacionales de esta investigación, se encuentran en el modelo segundo, donde nadie apoya económicamente, ignoran el espacio, hay nula comunicación para el mantenimiento de este.

La solución que plantea Ostrom es que se establezca un contrato vinculante donde se establezca el compromiso de cooperación de aportación posiblemente física o económica, además de establecer reglas o normas y éstas deber ser elaboradas por los usuarios y no por un agente externo. (Ostrom, 2000). Bajo este argumento en esta investigación se considera que dicho planteamiento no ha funcionado, pues la responsabilidad de velar por los bienes comunes es del gobierno particularmente del H. Ayuntamiento; pero el abandono y deterioro de estos bienes evidencian el fracaso de dicho esquema.

Ahora bien, hemos mencionado que el espacio público es un bien común que ilustra el habitus de las personas, y se comprende como un conjunto de disposiciones interiorizadas que se forma y construye un individuo al interactuar no solo con el entorno, si no con las estructuras capitales que lo rodean que son lo económico, cultural, social y simbólico. A partir del habitus las personas deciden si realizan sus prácticas sociales, ya que forma su propio criterio si le agrada, si le es útil, funcional o se muestra indiferente porque no le gusta y no es empático con el espacio.

Para este término Pierre Bourdieu sociólogo francés, habitus lo define como concepto que sirve para superar la oposición entre objetivismo y subjetivismo; objetivismo se describe como una teoría donde se concretan las prácticas sociales determinadas por la estructura social, donde los sujetos no tienen ninguna función, estos funcionan solo como soportes de la estructura de las relaciones; la teoría subjetivista es lo contrario las acciones sociales como agregación de las acciones individuales. (Fowler & Zavaleta, 2013)

Habitus es un conjunto de disposiciones interiorizadas que informa las percepciones, los sentimientos y las acciones de la persona conformados a lo largo de su historia, la construye cada individuo por su cultura, su familia y la escuela, construyendo así su habitus individual y el grupal produciendo sus prácticas sociales. El habitus se reproduce y evoluciona con el tiempo por medio de la interacción del subconsciente del individuo con las estructuras sociales con las que se relaciona. (Martín, 2009)

Las prácticas sociales no deben tomarse que son la causa de una posición actual de la estructura social ya que el origen de las prácticas ha sido adquirido desde una socialización primaria. El habitus es una disposición que se puede reactivar en conjuntos de relaciones distintos y dar lugar a múltiples prácticas diferentes. (Reyes, 2009)

El habitus de un individuo se compone por un conjunto de cuatro poderes fundamentales que forman la estructura de un espacio social y que cuenta el individuo y son: capital social, capital económico, capital cultural y capital simbólico. El capital social se refiere a las conexiones sociales que un individuo genera con otro, amigos, conocidos, colegas, contactos influyentes. El capital económico relacionado con el dinero y con la inversión que se realice del tiempo para producir dinero. El capital cultural se refiere a tres: al incorporado (que es la inteligencia, valores, conocimiento) la objetividad (los objetos de valor) y la institucionalizado (que se refiere a las escuelas a diplomas) Y el capital simbólico es el prestigio que se genera en la sociedad. (Stanek, 2023) o en otras palabras un valor que se le atribuye, en este caso al espacio público por las personas que lo habitan y que en su mayoría todos están de acuerdo, aun cuando tengan gustos individuales muy particulares, se pueden equilibrar a un mismo parecer, porque quieren ser parte de ese espacio social.

A través de estos cuatro capitales mencionados es posible vivir en comunidad por la interacción que se logra con el individuo, por ello definimos vivir en comunidad como un grupo de personas que comparten un mismo espacio, costumbres, estructura, reglas y así crecen, se desarrollan de manera social, ahí se fundamentan los valores compartidos, todo esto en función de un bien común, el bien de todos.

El concepto de comunidad es mencionado por que se considera que también le podemos llamar comunidad a los habitantes que viven en los conjuntos habitacionales cerrados, según Robert Ezra Park es un conjunto de habitantes que ocupan un área definida, que tiene ciertas características puede ser una comunidad territorialmente organizada, y donde encontramos los distintos usos de suelo. Cada comunidad tiene un centro por eso es necesario una correcta planificación urbana que constituya controlar la organización ecológica. (Park, 1999)

En el caso de la ciudad de Morelia vivir en comunidad en los desarrollos habitacionales ya no es común, ya que por sus actividades pasan la mayor parte de su tiempo fuera de casa se limitan a llegar a sus viviendas solo a dormir por lo que es difícil conocer al vecino, tener alguna comunicación e interacción como comunidad. Esto debido al crecimiento no solo de la ciudad de Morelia si no de las ciudades y la urbanización del mundo ha sido un hecho que vivimos; hemos presenciado una transformación de las ciudades y de los espacios de nuestra vida cotidiana que es resultado de una serie de fenómenos económicos, sociales, culturales y tecnológicos, es claro que estos cambios generan una nueva forma de organización social con nuevas formas de reorganización; los cambios han dado lugar a ciudades fragmentadas por las distintas clases sociales o culturales que impiden encontrarse, verse, pensarse como vecinos y conciudadanos. (Segovia, 2007)

Por último, analizamos capital social como un conjunto de normas construida por las relaciones sociales que forman las personas entre sí, pueden provocar recursos valiosos para lograr ciertos fines comunes y en beneficio de todos. Hay una visión dinámica en las tres definiciones donde el recurso puede ser creado, conservado, destruido o bien fortalecido. Esta definición partió desde tres posturas: James Coleman, Pierre Bourdieu y Robert Putnam que se muestran a continuación.

James Coleman capital social considerado el primero que planteo esta definición en 1990, donde define capital social no por lo que es, sino por su función, es el valor que tienen para los actores aspectos de la estructura social es decir la relación entre actor y estructura. Coleman conecto la sociología y las acciones sociales de los individuos, consideraba que el capital social residía de la estructura social de las relaciones entre las personas al igual que Bourdieu. Coleman conecto la sociología y las acciones sociales de los individuos, consideraba que el capital social residía de la estructura social de las relaciones entre las personas al igual que Bourdieu. Coleman vio el capital social como un bien público donde las acciones benefician a todos; no solo el actor involucrado es el beneficiado si no si no también aquellos actores indiferentes ya que también disfruta de esos beneficios. (Vargas, 2002)

El capital social puede asumir tres formas: la primera que surgen en el contexto del intercambio (reciprocidad), el segundo potencial de información inherente a las relaciones sociales y la última obligaciones y normas. (Coleman, 1988)

El término capital social Pierre Bourdieu lo describe a comienzos de los años 70 mucho antes que Coleman, sin embargo, hasta el año 1986 fue definido como un conjunto de recursos actuales o potenciales conectados con la posesión de una red durable de relaciones institucionalizadas de entre conocimientos mutuos. El espacio apropiado es el lugar donde ejerce el poder, sin embargo, existe una diferencia entre espacio físico y espacio social, el espacio social no es un espacio físico. Un espacio físico es un espacio habitado y apropiado por una estructura social; el espacio social constituido por campos se interpreta como la forma de la estructura de la distribución de las diversas especies de capital. (Deborah, 2017)

Para el sociólogo Robert Putnam el capital social se refiere a aspectos de organización social, va más hacia el interés cívico, se determina mediante factores estructurales como redes sociales o asociaciones y mediante factores culturales como normas, el nivel de participación social es la clave para facilitar la comunicación y la coordinación lo que con lleva al progreso económico. (Vargas, 2002). Para Putnam el capital social se compone en la confianza por normas de reciprocidad de redes de compromiso es decir bajo la participación social.

De estas tres posturas hacemos una fusión para establecer un criterio de capital social definiéndolo como la relación entre el actor y la sociedad, por medio de la apropiación como comunidad del espacio público considerándolo un bien común, logrando así ejercer poder y formar una estructura social mediante la organización de normas y participación social.

Después de analizar estas teorías y generar el marco teórico, tomamos como respaldo de esta investigación dos términos que se consideran fundamentales los Objetivos de Desarrollo Sostenible ODS y diseño urbano. Los ODS se toman como respaldo de esta investigación, para fundamentar que se puede contribuir a colaborar en las metas y objetivos que plantea. Hablar y actuar del tema sustentabilidad nos compete a todos y para lograrlo desde cualquier esfera social, económica y política; es fundamental propiciarla desde el entorno natural con el que todavía contamos. Desde los años ochenta del siglo XX se ha hablado de este término y se ha intentado lograr la sustentabilidad, sin embargo los abusos en el uso y extracción de los recursos naturales, la sobrecarga de desechos en todos los ecosistemas y los errores en el manejo de la naturaleza han sido diversos y van incrementando lo que ha provocado el cambio climático que con el paso de los años es cada vez más alarmante y que deberíamos poner atención y actuar, es un hecho que no podemos revertir el daño pero si podemos tomar un mejor camino para tener una ciudad con mejor calidad de vida.

En el 2015 preocupados por las alertas mencionadas los líderes mundiales agrupados en la Organización de las Naciones Unidas lanza los ODS con el propósito de proteger al planeta, erradicar la pobreza y asegurar la prosperidad para todos como parte de la Nueva Agenda Urbana (NAU), estos ODS son 17 cada uno tiene metas específicas están diseñados para atender las causas de un problema que deben alcanzarse en los próximos 15 años.

Hoy en día son innegables los efectos del cambio climático y resulta inevitable que la construcción de la ciudad en todas sus dimensiones tenga el referente ambiental y la necesidad de hacer resilientes las urbes que habitamos.

De los 17 objetivos el 65% tiene que ver con la ciudad (urbano- territorial), tiene un mayor porcentaje ya que si no se actúa en la ciudad no se lograrán los objetivos, todo el mundo tiene que hacer su parte: los gobiernos, el sector privado, la sociedad civil y las personas. (ONU, 2015)

Este estudio del espacio público se relaciona y puede colaborar con algunos de los objetivos de ODS que son: el tres que refiere a salud y bienestar, tiene como objetivo garantizar y promover una vida sana en todos los rubros de edad por lo cual la importancia de establecer áreas verdes y espacio público que fomenten el bienestar de los habitantes de un contexto, ya que fomenta la actividad deportiva, recreativa, mejora la salud y bienestar mental. El ODS once llamado ciudades y comunidades sostenibles considera el espacio público, ya que forma parte de centros urbanos, para el caso de esta investigación nos referimos a los espacios públicos de un condominio habitacional como centro. Una de sus metas es reducir el impacto ambiental con áreas verdes, espacios públicos seguros. Y por último el ODS trece que es acción por el clima; ayudar a disminuir el cambio climático, por ejemplo, espacios públicos con áreas verdes, que además fomentan de manera visual el conjunto habitacional. Se hizo énfasis en los ODS porque por medio de un espacio público o un área verde de un conjunto habitacional, se puede mejorar y contribuir para lograr las metas de los tres objetivos mencionados, con pequeñas acciones podemos lograr grandes cambios.

## Diseño Urbano

Actualmente el diseñador ha evolucionado en la práctica del diseño urbano, ya que anteriormente su criterio de diseño se basaba en sus propios conocimientos sin tomar en cuenta al habitante, con una planeación egocéntrica, la metodología idónea es que el diseñador ahora interprete los resultados de estas metodologías y sea el habitante quien diseñe su propio entorno.

El espacio público proporciona el equilibrio en la ciudad mediante tres puntos: ambiental, social y urbano además un espacio público bien diseñado y administrado es un activo fundamental para una ciudad. La ciudad es clave para tener un impacto positivo en su economía; la inversión en estos espacios contribuye a mejorar la salud y el bienestar de sus habitantes, además reduce el impacto del cambio climático. Los principios de diseño urbano podemos mencionar que deben ser: claros e inclusivos, promover el ámbito público, sentido de pertenencia, diseño de detalles, seguridad y confort. (Castro & Egea, 2017)

Acercándonos al interior de la ciudad, nos enlazamos con el diseño urbano que es una herramienta esencial para poder guiar y modelar la forma de las ciudades, la infraestructura, el uso de suelo y la calidad del espacio público para mejorar la experiencia de moverse y vivir en la ciudad. Como bien menciona la Nueva Agenda Urbana (NAU), en cuanto al espacio urbano destaca la accesibilidad y el diseño de estos espacios el promover la cohesión social, la igualdad y la inclusión. La regulación de diseño urbano es fundamental para garantizar que los objetivos se logren en todas las escalas urbanas. (ONU, 2021)

En el diseño de los espacios públicos se debe tomar en cuenta el medio ambiente, ya que por medio de la vegetación puede captarse dióxido de carbono, proyectando con la naturaleza los habitantes de los conjuntos habitacionales puedan sentir y respirar un aire más limpio, además de que las cualidades del paisaje se consideran un beneficio al disminuir el estrés, promover la tranquilidad y logrando la función social por la interacción de los habitantes. (Arzate & Arzate, 2020)

Algunos estudios han demostrado que la interacción con la naturaleza, a través del espacio público verde, se ha asociado con la salud en general y mental. La ONU recomienda un mínimo de 9 metros cuadrados de espacio verde por habitante y que todos los residentes vivan a 15 minutos a pie de la zona verde. Otros estudios sugieren que los servicios de los ecosistemas urbanos como la reducción de la contaminación del aire y refrigeración urbana tienen múltiples beneficios para la salud a largo plazo. (Gómez, y otros, 2013)

## Estado del Arte

Se realiza una investigación de estudios o proyectos existentes relacionados con el tema abordar, sin embargo, no se encontró específicamente de los conjuntos habitacionales, es por ello que se muestra información de programas o estudios de investigación sobre los espacios públicos de barrios de la ciudad, o bien de casos de estudio de conjuntos habitacionales donde se intervinieron y se logró el uso del espacio público, los cuales se presentan a continuación:

SEDATU en coordinación con los gobiernos locales y la sociedad civil, interesado en apoyar la realización de proyectos integrales para resolver el problema de deterioro y abandono de los espacios públicos en México, planteo una serie de lineamientos para la recuperación de los espacios públicos. El programa está dividido en siete fases donde la organización y la participación de la población que habita alrededor de los espacios públicos fue fundamental para lograr el objetivo. La primer fase es de planeación con el municipio y la ciudadanía para conocer la problemática; la segunda la comunidad se organiza y jerarquizan el espacio público a intervenir; la tercer fase la coordinación realiza visita al lugar para escuchar a los usuarios; en la cuarta se elabora un diagnóstico del lugar, en la quinta fase se formulan los conceptos arquitectónicos; en la sexta fase se difunden los alcances, se realizan capacitaciones para el uso y mantenimiento del espacio por medio de una organización vecinal; en la última fase se realiza la ejecución de la obra física y las acciones acordadas. Es indispensable la participación de los beneficiarios en todas sus fases, posteriormente SEDATU realiza visitas registrando los avances y la situación del proyecto ya ejecutado. (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), 2013, pp. 4-22)

La Secretaría de Desarrollo Social SEDESOL en el 2010 realizó un diagnóstico de rescate del espacio público en el cual se identificó el problema del deterioro por el abandono, donde se analizó los espacios urbanos monumentales de gran dimensión y los de barrio que son locales. Se demostró que el espacio público abandonado genera inseguridad, bajo capital social y una escasa participación de la población en actividades recreativas e interacción social. Las causas son de acuerdo con su investigación el crecimiento de la expansión urbana sin control y falta de convivencia social entre vecinos, así como de la invasión de los medios de comunicación e internet. Este estudio de rescate de espacio público se realizó en varias ciudades de México, los resultados de esta investigación se efectuaron para valorar propuestas de atención a programas sociales y la evaluación de programas federales. (Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), 2010, pp. 4-15)

Durante la investigación se identificó que el abandono en espacios públicos no es privativo de Morelia o de algunos conjuntos habitacionales de un nivel socioeconómico específico, en la CDMX para el caso de los condominios habitacionales existen empresas que se dedican a su administración, donde su función es llevar una planeación, organización y dirección, así como el control de gestión, sus servicios operativos se centran en la limpieza, seguridad, mantenimiento y así aumentar la plusvalía del inmueble; son empresas certificadas ante la Procuraduría Social de la ciudad de México con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los residentes. Los conjuntos habitacionales contratan a estas empresas de profesionales donde un externo se encarga de mantener las instalaciones, realizar la supervisión y/o por medio de una aplicación llevar un control de seguimiento de las instalaciones. Entre algunas de las empresas encontramos a Grupo Inmobiliario Servicondominios, PROSOC y RESIDENTIA entre otros, se realiza una exploración de estas empresas para analizar su funcionamiento sin embargo se concluye que en efecto resuelven un tema administrativo, esta posibilidad administrativa se atribuye esencialmente a su condición de copropietarios a que están obligados los propietarios de un desarrollo.

La Norma Oficial Mexicana NOM-SEDATU-001-2021 Espacios Públicos en los Asentamientos Humanos elaborada por SEDATU es la primer norma por parte de esta institución que establece las bases de una planeación territorial centrada en el disfrute y bienestar de espacios públicos dignos; en ella se establecen cuatro

objetivos: homologar terminología relativa a espacios públicos, establecer metodologías para programas de desarrollo urbano, elementos de evaluación indicadores confiables y herramientas de autoevaluación para generar acciones de mejoramiento y protección de espacios públicos. (Congreso de la Ciudad de México, 2021, p. 3)

También se realizó una revisión de proyectos relacionados con conjuntos habitacionales donde se interviene el espacio público o áreas exteriores como parte del diseño del paisaje a un bajo costo de mantenimiento. Para ello se encontró a HeminwayDesign es un diseñador que con su equipo de trabajo de urbanistas, diseñadores y arquitectos han combinado sus habilidades creando o transformando proyectos, su principal propósito es escuchar a las personas, unirlos como comunidad, definen visiones compartidas todo esto para mejorar vidas a través del diseño creando espacios saludables, ambientales, inclusivo y donde los usuarios estén felices.

Uno de sus proyectos más conocidos de vivienda es el de Banco del sur de Staiths en las orillas del río Tyne en Inglaterra que es un desarrollo de viviendas que da la sensación de comunidad y de una calidad de estilo de vida.

### Figura 8

*Proyecto de viviendas Banco del Sur de Staiths.*



Fuente: Adaptado de *Banco del sur de Staiths* (Imagen), por HeminwayDesign Vivienda, diseño urbano y visión. (<https://www.heminwaydesign.co.uk/projects/staiths-south-bank>)

Otro proyecto es Evenlode en Gran Bretaña son un tipo de vivienda social que fue remodelado, ya que en su diseño original contaba con espacios verdes subutilizados, su remodelación consistió, en consultar a los habitantes para ver sus necesidades y poder así lograr un diseño con una solución simple y de sentido común, hacer los espacios verdes con sentido, valores de diseño a los que la gente responde, ahora ya no es un espacio público abandonado, sino una comunidad próspera.

### Figura 9

*Proyecto de vivienda social Evenlode.*



Fuente: Adaptado de *Evenlode* (Imagen), por HeminwayDesign Vivienda, diseño urbano y visión, (<https://www.hemingwaydesign.co.uk/projects/evenlode>)

---

1  
DIAGNÓSTICO

---

## 1.1 CRECIMIENTO HISTÓRICO DE MORELIA

### 1.1.1 Antecedentes del crecimiento de Morelia

El análisis de los antecedentes del crecimiento de Morelia nos sirve para revisar el comportamiento de crecimiento de la ciudad, como bien sabemos la urbanización del mundo es una realidad; por décadas en la ciudad de Morelia la expansión urbana se ha manifestado en las periferias, lo que provoca insuficiente o deficiencia en la provisión de servicios y equipamiento urbanos; lo cual muestra un nuevo modelo de expansión territorial en los últimos años.

La planificación en la ciudad de Morelia se dio en la década de los años 40 del siglo XX, como solución al mejoramiento de salubridad y seguridad en la ciudad. Para los años 50 se elaboró el proyecto de Ley de Planificación y Zonificación, aunado con el Plano Regulator para Morelia para los futuros proyectos de planeación de los años setenta y ochenta, donde el gobierno estatal intervino y lo dirigió, en esta época hubo un crecimiento espacial significativo, así como demográfico.

El crecimiento en la ciudad de Morelia en 1980 fue del Centro Histórico hacia el poniente sobre la actual avenida División del Norte; al oriente con la salida a Mil Cumbres; hacia el sur en parte de la tenencia de Santa María de Guido y al norte hacia Santiaguito. En esta década surgieron las áreas destinadas a la población de bajos recursos (zonas de reserva territoriales) en Santiaguito, Ocolusen y la Soledad.

Para los años 90 la población se duplicó y se expandió hacia la periferia con nuevos asentamientos humanos, alta especulación de suelo urbano, elevación de rentas de casas habitación, afectación de áreas agrícolas de riego, crecimiento de la demanda de bienes de consumo y servicios.

Figura 10

*Plano de la ciudad de Morelia 1960.*



Fuente: Adaptado de *Plano de la ciudad de Morelia 1960* (Imagen), por H. Ayuntamiento Constitucional de Morelia, 1999, H. Ayuntamiento de Morelia, departamento de Fraccionamientos y Nomenclaturas.

Para el 2000 la mancha urbana se incremento hasta alcanzar las 9,457 hectáreas. Y surgieron varios desarrollos inmobiliarios, se formó la reserva territorial de la zona de Cuitzillo al nororiente de la ciudad. Un factor que se considera importante de la expansión urbana es el crecimiento del sector terciario de la economía por la declaración del centro histórico de la ciudad como patrimonio cultural de la humanidad por parte de la Organización de las Naciones Unidas para la educación, la ciencia y la cultura UNESCO.

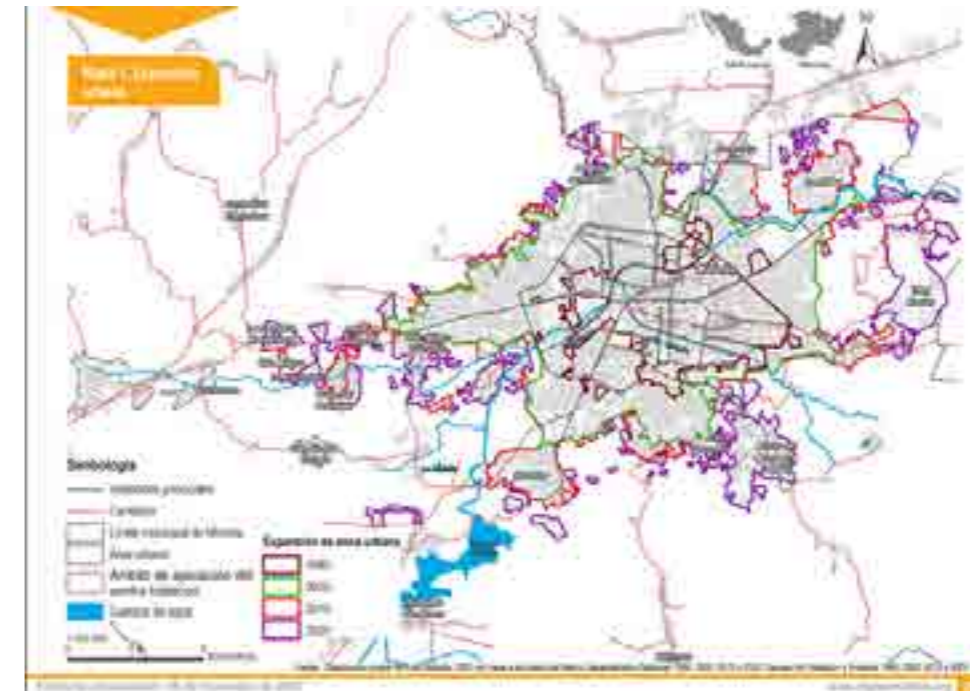
Analizando las cifras podemos demostrar que de 1980 a 2020 la ciudad de Morelia aumento 5.47 veces su tamaño. Mientras la población solamente creció en 3.10 veces. Donde se nota un notable incremento entre los años 1980 y 2000, ya que la población creció 3.7 veces más y la mancha urbana un 220%. Las inmobiliarias entre los años 2010 y 2020 hicieron que aumentara aún más la mancha urbana un 81% por el auge que tuvieron y el crecimiento de la población era menor tan solo un 40%. Se observa con estos datos que existe un modelo de crecimiento basado en la dispersión urbana, una evidencia es que en 1980 había 100 habitantes / hectárea y en 2020, 49 habitantes / hectárea. (IMPLAN, 2022)

Las zonas de desarrollo urbano en la ciudad de Morelia cada vez tienden a expandirse más; en el paisaje urbano se observa el desarrollo de fraccionamientos cerrados algunos en régimen de propiedad en condominio y otros simplemente bardeados, principalmente en las periferias de la ciudad provistos de muros perimetrales, casetas de vigilancia, seguridad privada y restricción para el acceso.

Lo descrito anteriormente se observa en la siguiente imagen el crecimiento en 1980 se concentraba en el centro de la ciudad, para el año 2000 se ve un aumento considerable de la mancha urbana, para el 2010 se ve el esparcimiento en las periferias de la ciudad y para el 2020 se observa la expansión de manera aislada.

**Figura 11**

*Crecimiento histórico de la ciudad de Morelia desde 1980 al 2020.*



Fuente: Adaptado de *Fichas temáticas PMOU*(Imagen), Proyecto del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia 2022-2041, 2022, por Instituto Municipal de Planeación IMPLAN

## 1.2 Conjuntos habitacionales privados

### 1.2.1 Propiedad en condominio

Para hablar de régimen de propiedad en condominio es necesario acercarnos a lo que define la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio que en su artículo primero se les denomina a inmuebles que, por sus características espaciales, permite a sus titulares el uso y aprovechamiento común de las áreas, de manera independiente, donde no se admiten divisiones o privatización, pero a la vez todos tienen un elemento inmueble en común que no admite división; a cada condómino se le proporciona un derecho de copropiedad respecto a esas áreas e instalaciones comunes y que se establece mediante la escritura constitutiva.

Es decir, cada condominio tiene derecho exclusivo y singular de la propiedad, pero a la vez tiene un derecho de copropiedad sobre los inmuebles comunes para su uso; estos derechos son enajenables, gravables o embargables, conjuntamente y de manera proporcional ya que no son susceptibles de división, ni de separación respecto a la propiedad singular y exclusiva. Se le denomina copropietario por que varias personas tienen un porcentaje de la propiedad de un bien común; y se entiende por condómino a la persona física o moral que sea titular de un derecho de propiedad exclusivo respecto de su piso, departamento o vivienda.

Se ha descrito el significado de propiedad en condominio y sus modalidades de acuerdo con lo que establece la ley, ahora definiremos los regímenes de propiedad que de acuerdo con el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos son tres: pública, privada y social.

La Ley sobre régimen de propiedad en condominio en el artículo 11 define los bienes de propiedad pública como la construcción de mercados u obras semejantes, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio en los predios ubicados en zonas donde proceda la regeneración urbana.

Los bienes de propiedad exclusiva (privada) en los condominios habitacionales se refiere a uno o más pisos, departamentos, viviendas o locales donde es propietario una persona física o moral, según lo que describe en el artículo 13 la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio.

Los bienes de propiedad en común (social) son todas aquellas áreas que son determinadas como uso común y donde el condómino tiene derecho por tener un valor proporcional, al valor de su propiedad exclusiva determinado en su escritura. La ley sobre el régimen de propiedad en condominio en el artículo 17 denomina que los objetos de propiedad en común también son: puertas de entrada, vestíbulos, jardines, corredores y escaleras de uso general, así como los locales destinados a la administración, instalaciones como las fosas, pozos, canales etc. (Ley sobre el Regimen de Propiedad en Condominio, 2011).

Y aunque algún condómino haga caso omiso a este derecho, está sujeto a las obligaciones que le impone la Ley, la escritura o el Reglamento de Condominio y Administración. Cada condómino puede utilizar estos bienes comunes generales sin restringir o hacer un mal uso de ellos. (Ley sobre el Regimen de Propiedad en Condominio, 2011)

No todos los condominios habitacionales se encuentran en esta situación de ser copropietarios, pero en su escritura constitutiva que es entregada al adquirir su vivienda se establece y se puede consultar su régimen de propiedad en condominio ya que indica el área y el porcentaje que le pertenece.

### 1.2.2 Ley de conjuntos y donaciones

Actualmente el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo define como áreas de donación, a una superficie de terreno que el fraccionador dona a título gratuito del Ayuntamiento, para el equipamiento urbano de la zona y áreas verdes las cuales se cubren con vegetación y jardines donde es responsable el fraccionador costearlas y ejecutarlas. En el artículo 297 determina que se deben considerar áreas de donación en los conjuntos habitacionales de cualquier tipo, ya que estas son destinadas para el equipamiento urbano y áreas verdes, las cuales son entregadas forestadas por parte del fraccionador; son dos áreas que deben considerarse, las que corresponden al Gobierno Municipal y las del Gobierno del Estado; el cual el Ayuntamiento es responsable de verificarlas, en su artículo 118 lo estipula, así como coordinarse con el fraccionador para una mejor ubicación y aprovechamiento.

Para el 2007 la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo en su artículo 149 mencionaba que la donación a favor del Gobierno del Estado era del 3%, y la del Ayuntamiento del 10%, sin embargo cuando se reformo el Código de Desarrollo Urbano donde ahora se otorgaba menor porcentaje de área de donación al Ayuntamiento en los conjuntos habitacionales favoreció a los promotores inmobiliarios ya que obtenían más área vendible, lo que fue un éxito ya que le mercado inmobiliario supo capitalizar el tema de seguridad. (García, 2022)

Los porcentajes que establece actualmente el COUEM es de acuerdo al tipo de conjunto habitacional, para este caso de estudio lo determina el artículo 329 en su fracción VII donde menciona que en el caso de conjuntos habitacionales de estructura horizontal, vertical o mixta el promovente deberá donar un cinco por ciento del área total para el Ayuntamiento, el cual sea utilizado únicamente para obras e instalaciones para equipamiento urbano y un cinco por ciento del área total del desarrollo para utilizarlo como área verde a favor del Ayuntamiento. (COUEM, 2022)

### 1.2.3 Surgimiento de los conjuntos habitacionales

Como se ha mencionado, a diferencia de los conjuntos en régimen de condominio, han proliferado desarrollos cerrados o privados y cuyo origen se puede atribuir a distintas causas como: la inseguridad, privacidad y estatus social. El concepto de fraccionamiento o conjuntos cerrado o privados se identifica como masas aisladas o como un conjunto urbano visualmente desconectado, fragmentado del resto de la ciudad, con acceso controlado, bardas perimetrales y vigilancia privada. En sus inicios los fraccionamientos cerrados se presentaron como una alternativa de exclusividad social para las clases altas, que conforme al paso de los años ha traspasado a no solo estas condiciones socioeconómicas, clases medias.

Los conjuntos cerrados, aun cuando no se formalice su propiedad bajo el régimen en condominio, tienen algunas consecuencias negativas, según un estudio planteado por Enríquez Acosta para el caso de las ciudades fronterizas, restringe los usos mixtos del suelo, desmerece la accesibilidad urbana, genera barreras y la segregación social. (Enríquez, 2007), este fenómeno que sucede en las ciudades fronterizas no es

lejano a lo que se vive en los conjuntos habitacionales de nuestra ciudad, ya que las inmobiliarias venden seguridad, presentan un condominio cerrado, una privatización del espacio público, existente solo para los propietarios de los conjuntos.

Las empresas inmobiliarias han capitalizado la “seguridad” como uno de los elementos de venta y mayor plusvalía; aunque en muchos de los casos se fragmenta la relación con la ciudad, ya que con la necesidad de sentirse en un lugar seguro, se autoaislan de la sociedad a distancias considerables y están apartados de los servicios de abasto o interacción, lo que con lleva a un alto costo que involucra vivir en estos desarrollos por la seguridad y mantenimiento de áreas comunes que en ocasiones no se utilizan.

### 1.2.4 Cronología del origen de los conjuntos habitacionales

A continuación, en la siguiente imagen, se muestra la evolución de la historia de la construcción en México de las viviendas; en 1917 se estableció en la constitución la obligación de otorgar a los trabajadores viviendas, para 1925 la dirección de Pensiones Civiles otorgo créditos a los trabajadores para adquirir una vivienda, en 1933 se creó el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, SA, hoy conocida como Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos BANIOBRAS. En este periodo los arquitectos incursionan en el diseño habitacional para la población trabajadora en las periferias de las ciudades. Entre 1929-1932 se realizaron los primeros concursos de vivienda obrera. En 1935 se construye uno de los primeros edificios obreros Ermita. En 1934 el Distrito Federal construyó viviendas a sus trabajadores con ingresos mínimos, para 1940 se congelo la renta de viviendas para habitación; para 1943 el Instituto Mexicano del seguro social IMSS, brindo seguridad social a los trabajadores. (Sánchez, 2008).

Entre los años 40 y 50 aparecen instituciones gubernamentales para la producción de vivienda social respondiendo al llamado del Movimiento Moderno Internacional de Arquitectura que se suscitaba en el mundo, donde su diseño era un conjunto integral: vivienda, educación, comercio y recreación. Para 1949 el Centro Urbano presidente Miguel Alemán, marco el inicio de los desarrollos ya que de aquí partieron otros conjuntos habitacionales.

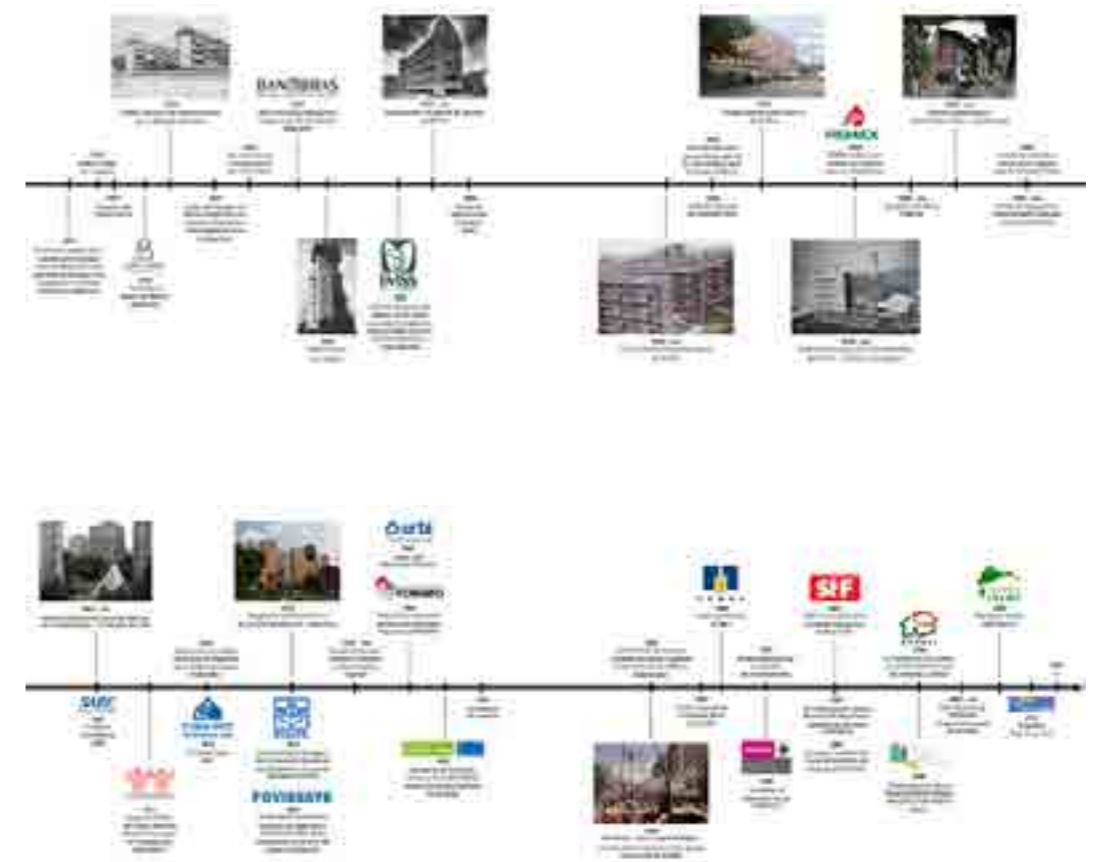
Para 1949 el Conjunto Urbano presidente Miguel Alemán, marco el inicio de los desarrollos ya que de aquí partieron otros conjuntos habitacionales. En 1954 se decretó la primera Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio, a su vez en este año se estableció el Instituto Nacional de la vivienda, para 1963 el gobierno federal constituyo el Banco de México el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda FOVI, promotora de la construcción y mejora de las viviendas de interés social para otorgar créditos a través de bancos. (Sánchez, 2008).

En la década de los 70 hubo un crecimiento significativo en nuevas viviendas subió de un 35% a un 58.7%. Para 1972 se obligó a los patrones a través de la reforma constitucional el Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores INFONAVIT para establecer un sistema de financiamiento de otorgamiento de crédito barato y suficiente para adquirir vivienda.

En 1973 se formó el Fideicomiso de Interés Social para el Desarrollo de la Ciudad de México FIDEURBE y al año siguiente surgió la Comisión para la Tenencia de la Tierra CORETT, en conjunto la Ley de Institución de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado ISSSTE, el Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE) para otorgar créditos hipotecarios a los trabajadores. Para 1984 llegó la reforma constitucional donde se elevó el derecho a una vivienda digna y decorosa. (Sánchez, 2008).

En los años 70 y 80 surgieron las desarrolladoras como Homex, Casas Geo, URBI, Grupo Ara, SARE, SANDASI, que se dedicaron a realizar conjuntos habitacionales construyendo de 10,000 a 50,000 viviendas entre 5 y 10 años; que impactaron en el crecimiento de la mancha urbana en las ciudades centrales y después en casi toda la república. (Sánchez, 2008).

**Figura 12**  
*Cronología del surgimiento de las desarrolladoras en el país.*



Fuente: Adaptado de *La vivienda "social" en México* (Imagen), Pasado-presente-Futuro, (pp. 10-11), por J. Sánchez, 2012, Sistema Nacional de Creadores de Arte Emisión 2008.

### 1.2.3 Conjuntos habitacionales en Morelia 2000-2022

El crecimiento hasta el año 2000 de los conjuntos habitacionales se integraba a la ciudad y conformaba parte del tejido urbano, es decir en materia de vialidades, equipamientos y áreas verdes. La ciudad tenía un crecimiento que iba compacto, se iba expandiendo con la continuidad de sus calles y sus extremos, sin embargo, del 2000 en adelante con el origen de distintas inmobiliarias, el crecimiento de los conjuntos habitacionales se ha esparcido, ya no se integra a la mancha urbana si no se aíslan, lo que trae consigo otros problemas y más altos costos de urbanización.

A continuación, se muestra en el siguiente plano la ubicación de los conjuntos habitacionales de interés social, como fueron surgiendo en la ciudad a partir del 2000 hasta el 2022.

**Figura 13**

Listado del periodo 2000-2022 de fraccionamientos de interés social autorizados.

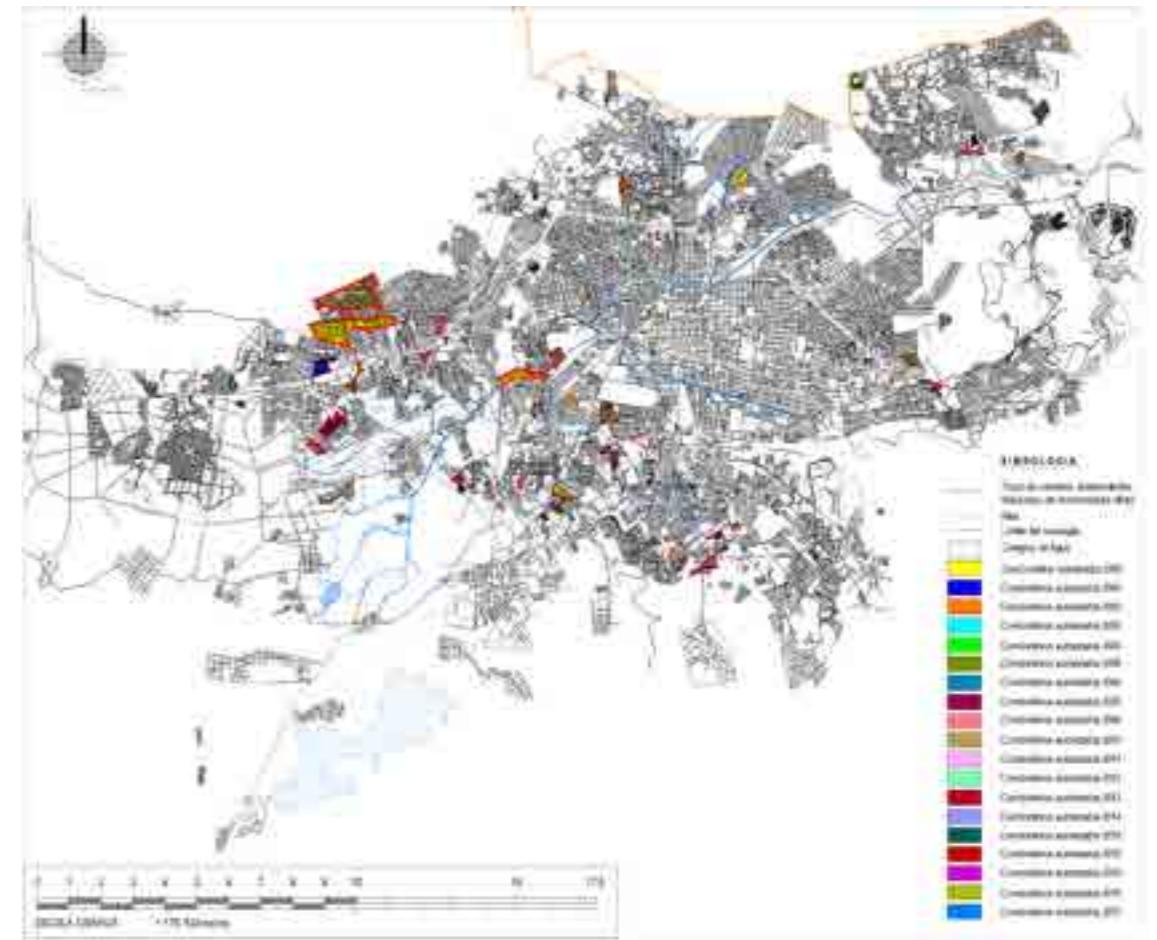
Año 2000	Año 2001	Año 2002	Año 2003	Año 2004	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Año 2022
El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo
El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo
El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo	El Estero Viejo

Fuente: Adaptado de *Plano de Morelia 2022*, por H. Ayuntamiento de Morelia. 2022, Elaboración propia con información proporcionada por H. Ayuntamiento de Morelia.

En el transcurso de los años 2000 al 2008 se observa un número significativo en el crecimiento de los fraccionamientos de interés social, sin embargo, del 2009 en adelante fue disminuyendo y en algunos casos no los hubo como en el 2009, 2020 y 2022. El crecimiento de estos fraccionamientos se observa en la zona sur y en la zona oeste, muy poco hacia la zona este y norte de la ciudad.

**Figura 14**

Plano de Morelia con la ubicación de conjuntos de interés social autorizados del 2000-2022.



Fuente: Adaptado de *Plano de Morelia 2022*, por H. Ayuntamiento de Morelia. 2022, Elaboración propia con información proporcionada por H. Ayuntamiento de Morelia.

## 1.3 Espacio público en los conjuntos habitacionales

### 1.3.1 Situación actual régimen

Si bien anteriormente ya se ha descrito la definición de espacio público, su función y la importancia que tiene en los conjuntos habitacionales para un mejor habitus de los propietarios, en este apartado analizaremos su situación actual.

La situación actual de los espacios destinados para el equipamiento en los conjuntos habitacionales como se mencionó en la introducción es el abandono físico y social, y en otros casos donde el uso del espacio público no es usado bajo el criterio para el cual fue diseñado; sin embargo, también es importante la revisión de las escrituras para ver que estipula sobre las áreas verdes y las áreas de donación. Los conjuntos habitacionales tienen un régimen de propiedad de condominio el cual los determina copropietarios o no de un área determinada dentro del conjunto habitacional sin embargo en cualquiera de los dos casos no asumen sus responsabilidades.

Por ejemplo en los conjuntos habitacionales donde el régimen de condominio establece que sus habitantes se convierten en copropietarios de áreas que son comunes que pueden mencionarlas como amenidades al contar con estas áreas se establece mediante un reglamento interno que deben asumir responsabilidades relacionadas con el mantenimiento y administración del desarrollo, pero lejos de dar solución genera conflictos por el mantenimiento de los espacios, los cuales van propiciando un deterioro no solo en estas áreas y en su equipamiento si no en la calidad de vida de los habitantes e incluso de la propia seguridad que se busca y de la plusvalía de los desarrollos. En la escritura se establece el porcentaje del área en común de la cual eres copropietario, su ubicación y los metros cuadrados o porcentaje que van de acuerdo con el valor de adquisición de tu propiedad.

Pero ¿cuál es la situación de los conjuntos que no establecen los derechos de copropiedad en condominio? Existen conjuntos habitacionales que no establecen estos derechos de copropiedad por que en su diseño no plantean amenidades como casa club, salón de usos múltiples, zonas de descanso entre otros; de primera instancia se tuvo acceso a la escritura de una propiedad de Las Espigas y en el apartado VIII llamado régimen

de propiedad en condominio menciona las superficies en m<sup>2</sup> de cada área, están distribuidas en área privativa de terreno, área común de terreno, área total de terreno, área privativa de construcción, área común de construcción, área total de construcción; indicando los linderos y colindancias, pero no menciona como propietario o con algún porcentaje de algún área en común.

En conclusión, su régimen de propiedad en condominio quiere decir que son propietarios de su inmueble, pero tienen un área común que se encuentra distribuida o en un solo sitio en el conjunto habitacional, pero estas áreas son donaciones que se asignan porque lo establece el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán y son donaciones al estado, al H. Ayuntamiento y áreas verdes, estas dos últimas destinadas para el equipamiento. Estas donaciones se quedan dentro del conjunto habitacional que esta bardeado o controlado por una caseta, donde no es totalmente de uso público para toda la ciudad, si no para los habitantes del desarrollo habitacional, pero es aquí donde surge un problema, los propietarios de las viviendas no se hacen cargo de las áreas porque consideran que son del H. Ayuntamiento y por lo tanto debe hacerse cargo de ellas, pero el H. Ayuntamiento por ser un conjunto habitacional "privado" omite cualquier apoyo o recursos para el mantenimiento de estas áreas por que asume que los propietarios se deben hacer cargo de él.

### 1.3.2 Situación actual del espacio público

La realidad que se vive en los tres espacios públicos de los conjuntos habitacionales, como se comentó en el diagnóstico es el abandono físico y social solo que en distinta dimensión, por ejemplo en el caso de *Campestre Monarca* es más agudo el problema, en los tres es evidente que existe una incongruencia entre el diseño y la realidad de la ocupación de los habitantes, las prácticas en algunos casos son nulas y en otras no corresponden y esto con lleva a una falta de identidad de los habitantes de estos desarrollos. Además, es una realidad que como resultado de lo mencionado anteriormente no existe una cohesión social, no hay unidad entre los vecinos, no se fomenta la convivencia a través del espacio y áreas verdes, y solo se ve reflejado un abandono.

Los aspectos que se observan en la realidad en los tres espacios públicos son:

- Abandono físico. En base al diagnóstico podemos deducir que los condominios sufren un abandono físico los habitantes en su mayoría no utilizan el espacio, es evidente por el deterioro que se observa en el sitio. (ver imagen 15)
- Abandono social. Presentan los espacios públicos un abandono social al no percibirse actividades grupales de convivencia o enlace entre los vecinos. (ver imagen 15)
- Desgaste del mobiliario urbano. Debido al abandono físico y social y con el paso del tiempo el mobiliario existente en las áreas se va desgastando hasta que es imposible utilizarlo o bien lo utilizan bajo un riesgo de ocurrir un accidente. (ver imagen 15)
- No corresponde las ocupaciones de los habitantes con el espacio. Se contemplo en los espacios públicos que había algunos niños utilizando los espacios de distinta manera en especial los del rango de edad de 7 a 12 años abordando las áreas verdes para jugar con pelota o balón cuando esta zona fue destinada para plantas y árboles frutales. (ver imagen 15)
- No existe una identidad. En los espacios y áreas verdes no se identifican símbolos o creencias por parte de los habitantes de los conjuntos habitacionales, no existen actividades culturales que representen un sentido de pertenencia. (ver imagen 15)

La siguiente imagen indica los aspectos que se observan de la realidad en el espacio de *Las Espigas*, el abandono físico y social, desgaste de mobiliario, las ocupaciones de los habitantes han provocado modificar algunas áreas del espacio público, otra situación que se observó fue personas paseando a sus perros de manera individual, pero no en el espacio público si no por las calles del desarrollo, lo que nos lleva a deducir que no creen apropiado el área verde para sus mascotas, otro aspecto es que no se observa que exista una identidad.

**Figura 15**

*Situación actual del espacio público conjunto habitacional Las Espigas, Tarímbaro Michoacán.*



- a** Abandono físico      **c** Desgaste de mobiliario urbano      **e** No existe identidad  
**b** Abandono social      **d** No corresponden las ocupaciones con el espacio

Fuente: Imágenes tomadas en sitio por LGG.

En el caso de *Campestre Monarca* los aspectos mencionados de la realidad de los conjuntos en este en especial son más agudos, el abandono físico y social, el mobiliario se encuentra muy desgastado incluso los pocos juegos infantiles que se encuentran están destruidos, pero aun así los niños siguen interactuando con ellos colgándose de ellos sin embargo es un peligro ya que puede ocurrir un accidente.

**Figura 16**

*Situación actual del espacio público conjunto habitacional Campestre Monarca, Tarímbaro Michoacán.*



- a Abandono físico    c Desgaste de mobiliario urbano    e No existe identidad
- b Abandono social    d No corresponden las ocupaciones con el espacio

Fuente: Imágenes tomadas en sitio por LGG.

La realidad de Terrazas del Quinceo tiene algunos factores similares al de los desarrollos anteriores, por ejemplo, el abandono físico y social, no existe una identidad, viven de manera muy aislada, sin convivencias.

**Figura 17**

*Situación actual del espacio público conjunto habitacional Terrazas del Quinceo, Morelia Michoacán.*



- a Abandono físico    c Desgaste de mobiliario urbano    e No existe identidad
- b Abandono social    d No corresponden las ocupaciones con el espacio

Fuente: Imágenes tomadas en sitio por LGG.

---

# 2

ANÁLISIS DEL  
DISEÑO DEL  
PROYECTO

---

## 2.1 Elección de conjuntos habitacionales para su estudio

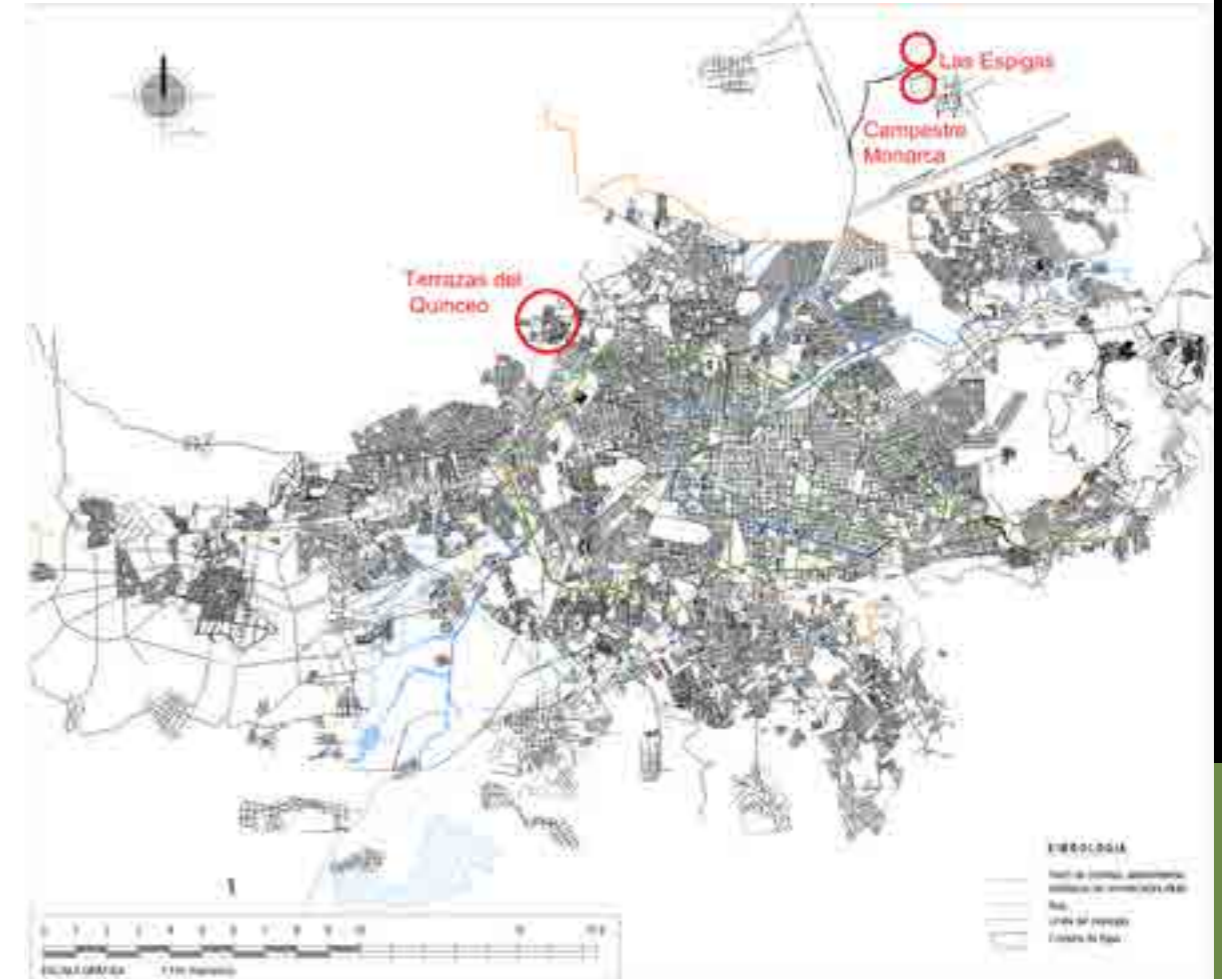
Para el desarrollo de esta investigación y como parte del resultado del diagnóstico se decide analizar tres tipos de conjuntos habitacionales, para poner a prueba la hipótesis planteada de que existe una incongruencia entre el diseño y las prácticas sociales.

Las unidades de análisis se toman como elemento para la investigación sobre los siguientes conjuntos habitacionales:

- 1.-Las Espigas, Tarímbaro, Michoacán.
- 2.-Campestre Monarca, Tarímbaro, Michoacán.
- 3.-Terrazas del Quinceo, Morelia, Michoacán.

La siguiente imagen muestra la ubicación de los tres conjuntos habitacionales a analizar: *Las Espigas*, *Campestre Monarca* y *Terrazas del Quinceo*.

**Figura 18**  
*Ubicación de los conjuntos habitacionales elegidos para su análisis.*



Fuente: Adaptado de *plano de Morelia*, H. Ayuntamiento de Morelia plano base, 2022, por elaboración propia.

En la siguiente gráfica se muestra información general de los conjuntos habitacionales, donde el porcentaje de ocupación de acuerdo con la plataforma OVIE se encuentra en promedio del 62%, se observa que, de los tres el más cercano a la mancha urbana es Terrazas del Quinceo, el cual tiene un menor porcentaje de ocupación; Las Espigas con un 60% y Campestre Monarca con un 70% ambos ubicados en Tarímbaro.

**Figura 19**

*Porcentaje de ocupación de viviendas en conjuntos habitacionales a analizar.*

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES EN ESTUDIO							
NOMBRE	UBICACIÓN	VIVIENDAS			% Habitado	Superficie total	
		Totales	Habitadas	Deshabitadas			
1	Las Espigas	Tarímbaro, Michoacán	2.290	1.374	916	60	204 267.13
2	Campestre Monarca	Tarímbaro, Michoacán	406	284	122	70	123 712.87
3	Terrazas del Quinceo	Morelia, Michoacán	386	215	171	56	57.542

Fuente: Datos generales de los conjuntos habitacionales a abordar para la investigación.

Las categorías que se plantean para el análisis del diseño que se realiza a los espacios públicos en los conjuntos habitacionales son dos: diseño y usos y actividades en el espacio público que se muestran a continuación.

## 2.2 Diseño del espacio público en el proyecto

### *Las Espigas, Tarímbaro Michoacán.*

Ubicado en Tarímbaro, es el más grande de los conjuntos habitacionales a analizar, tiene una superficie de 204,267.13 m<sup>2</sup>, cuenta con 2 290 viviendas su diseño estuvo contemplado en dos etapas, está conformado por torres de departamentos y pies de casa.

**Figura 20**

*Vista aérea del conjunto habitacional Las Espigas.*



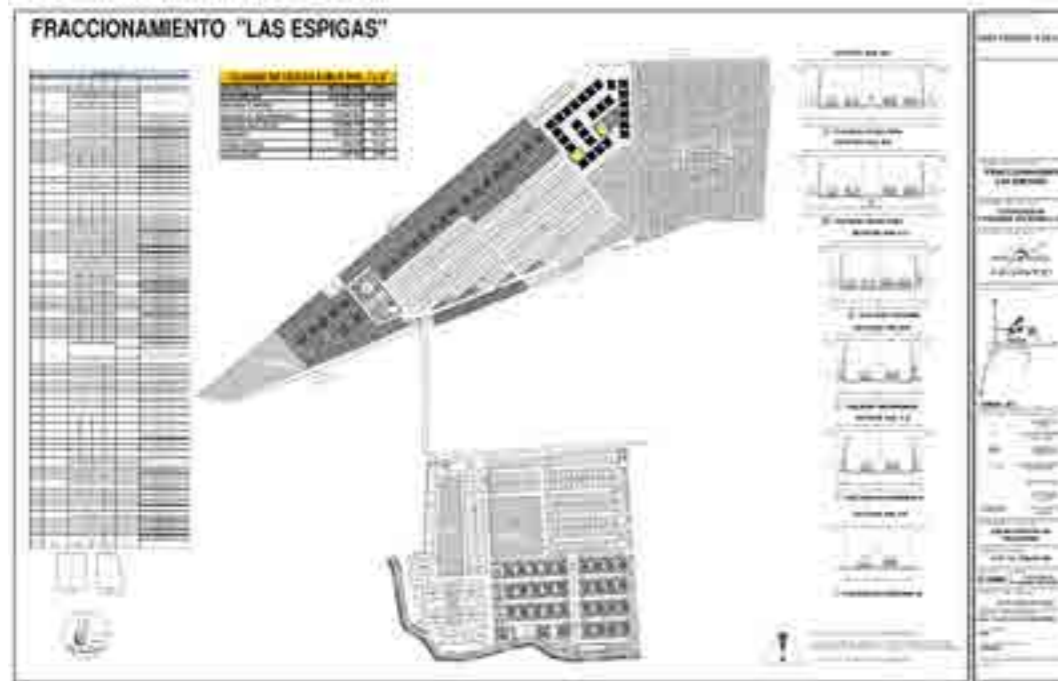
Fuente: Proporcionado por *Desarrolladora Delta* (Imagen), Proyectos, 2010.

A continuación, se muestra la información de los conjuntos habitacionales *Las Espigas y Campestre Monarca* del uso de suelo, los porcentajes de ocupación de las áreas de donación de estado, H. Ayuntamiento y áreas verdes, cabe mencionar que este plano corresponde a lo que se presentó ante las autoridades para los tramites que se realizaron para la autorización de los conjuntos habitacionales, estos trámites se hicieron en conjunto son dos polígonos en ubicaciones distintas, donde se marcaron las etapas de construcción, a la fecha algunas etapas aun no se construyen.

La siguiente imagen muestra el plano con el que se solicitaron los permisos pertinentes se observan los dos conjuntos *Las Espigas y Campestre Monarca*.

**Figura 21**

*Plano arquitectónico de conjunto habitacional Las Espigas y Campestre Monarca.*



Fuente: Plano proporcionado por *Desarrolladora Delta* (PDF), Proyectos, 2010.

Esta imagen muestra el cuadro de uso de suelo que se encuentra en el plano anterior, como se puede apreciar cumple con los porcentajes que indica el Código de Desarrollo Urbano.

**Figura 22**

*Uso de suelo autorizado del conjunto habitacional Las Espigas y Campestre Monarca.*

CUADRO DE USO DE SUELO POLÍGONO I Y II		
Superficie Total del Terreno	327,980.00	100%
Área Lotificada	192,906.55	58.816559
Donación P. Estado	9,839.40	3.00
Donación H. Ayuntamiento	23,596.08	7.19
Donación Area Verde	12,086.93	3.69
Vialidades	89,009.02	27.14
Tanque elevado	272.09	0.08
Pozo profundo	269.93	0.08

Fuente: Información proporcionada por *Desarrolladora Delta* (PDF), Proyectos, 2010.

Se realizó de manera individual la revisión de los polígonos de cada uno de los conjuntos habitacionales en la siguiente imagen en este primer caso *Las Espigas* se observa que el porcentaje de áreas verdes es menor de lo que indica la norma, el resto conserva porcentajes que indica el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán.

**Figura 23**

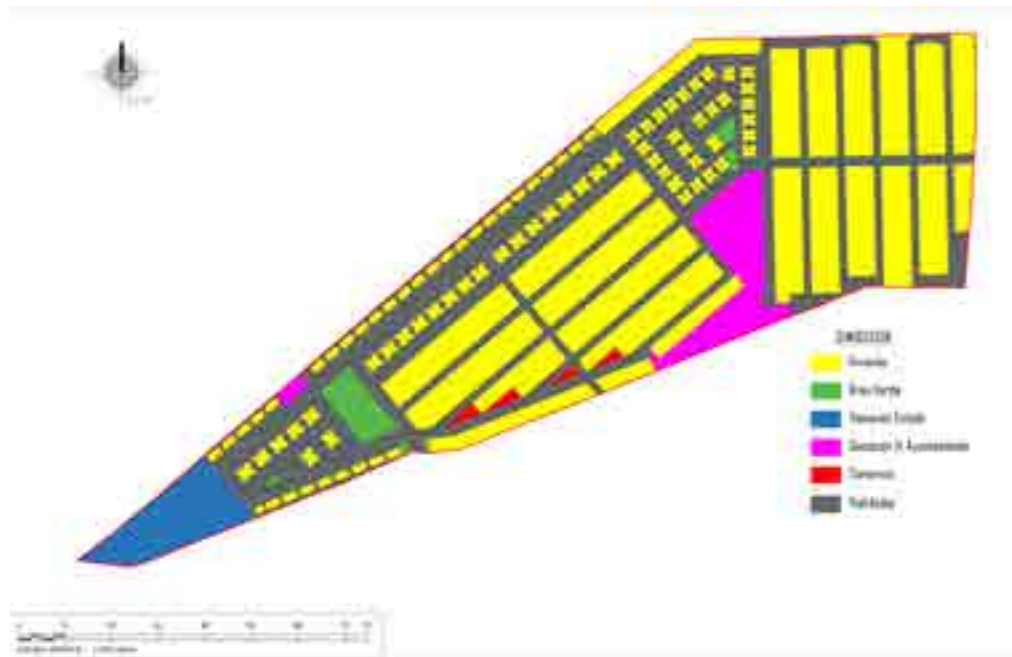
*Tabla de uso de suelo de conjunto habitacional Las Espigas.*

USO DE SUELO		
USO	SUPERFICIE M2	%
Vialidad	195,798.31	60
Lotificación	963.34	0.3
Pavimentación	53,045.31	16
Donación Area Verde	3,858.33	1
Donación Estado	9,839.40	3
Donación Ayuntamiento	10,772.34	3
TOTAL	204,267.03	60

Fuente: Elaboración propia con información de planos proporcionados por DELTA.

Se aprecia que predomina el porcentaje de viviendas con un 62%, seguido de la vialidades con un 26%, los porcentajes de área de donación se encuentra distribuido en varias secciones del conjunto, la donación del H. Ayuntamiento es de un 5%, la donación del estado con el 5%, y las áreas verdes con un 2% esta última no cumple con lo que marca el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán.

**Figura 24**  
Plano de uso de suelo del conjunto habitacional Las Espigas.



Fuente: Elaboración propia con información de planos proporcionados por DELTA.

En la siguiente imagen se muestra el plano arquitectónico que la desarrolladora DELTA proyectó para el diseño del espacio público del conjunto Las Espigas, en él se indica los siguientes elementos: Quiosco, cinco columpios, siete asadores, cancha de futbol, espejo de agua, cultivo de hortalizas y árboles frutales, así como área verde.

**Figura 25**  
Diseño planteado por la desarrolladora para el área de espacio público.



Fuente: Elaboración propia con información de planos proporcionados por DELTA.

Como parte de su proyecto la constructora realizó los siguientes renders del espacio público mostrando un espacio con mobiliario, equipamiento urbano, áreas verdes, así como árboles distribuidos en el espacio.

**Figura 26**  
Render de área verde destinado para donación.



Fuente: Proporcionado por *Desarrolladora Delta* (Imagen), Proyectos, 2010.

Esta imagen muestra el conjunto del espacio público recién terminado y el cual fue utilizado en la publicidad por parte de la constructora. Se aprecia un entorno tranquilo, áreas verdes conservadas en un ambiente de armonía.

**Figura 27**  
Publicidad Desarrolladora Delta espacio público.



Fuente: Adaptado de *Las Espigas Morelia* (Video), por Desarrolladora DELTA, 2017, <https://www.youtube.com/watch?v=Elm6gTEKnnY>.

La siguiente imagen aérea es del espacio público, cómo fue entregado por parte de la constructora, se observa que se encuentra en buenas condiciones, espacios correctamente delimitados y algunos jóvenes usando la cancha de futbol y niños en el área de juegos.

**Figura 28**  
Toma aérea de espacio público entregado a los propietarios.



Fuente: Adaptado de *Las Espigas Morelia* (Video), por Desarrolladora DELTA, 2017, <https://www.youtube.com/watch?v=Elm6gTEKnnY>.

En esta imagen se observa como el equipamiento urbano se encuentra en perfecto estado físico los corredores del espacio se encuentran delimitados.

**Figura 29**  
*Espacio destinado para juegos infantiles en Las Espigas.*



Fuente: Proporcionado por *Desarrolladora Delta* (Imagen), Proyectos, 2010.

**Figura 30**  
*Publicidad áreas verdes Las Espigas.*

La mercadotecnia que manejan del área verde se ven los juegos infantiles, el equipamiento de bancas y un niño disfrutando del área verde al lado de su mascota en tranquilidad.



Fuente: Adaptado de *Las Espigas Morelia* (Imagen), por Desarrolladora DELTA, 2021, <https://www.facebook.com/people/Las-espigas-morelia/100064986305095/?sk=photos>

**Figura 31**  
*Espejo de agua Las Espigas.*



Parte del equipamiento del espacio público es el espejo de agua que se diseñó como atractivo visual para lograr un equilibrio en el área verde.

Fuente: Adaptado de *Las Espigas Morelia* (Imagen), por Desarrolladora DELTA, 2021, <https://www.facebook.com/people/Las-espigas-morelia/100064986305095/?sk=photos>

**Figura 32**

*Equipamiento área verde Las Espigas.*

Como mobiliario en el área verde se diseñaron estas bancas utilizando madera y teja para cubrir y a la vez brindar sombra para darle un toque rustico campirano.



Fuente: Adaptado de *Las Espigas Morelia* (Imagen), por Desarrolladora DELTA, 2021, <https://www.facebook.com/people/Las-espigas-morelia/100064986305095/?sk=photos>

**Figura 33**

*Mobiliario y equipamiento del área verde Las Espigas.*



Se colocaron juegos infantiles en el área recreativa para que los niños puedan jugar en un ambiente seguro de paz y tranquilidad como el eslogan que manejan en la constructora.

Fuente: Adaptado de *Las Espigas Morelia* (Imagen), por Desarrolladora DELTA, 2021, <https://www.facebook.com/people/Las-espigas-morelia/100064986305095/?sk=photos>

**Figura 34**

*Área verde Las Espigas.*

En esta imagen podemos observar un juego extremo para adolescentes y en el fondo se observa un cenador que como parte del mobiliario se implementó para que las familias realizaran convivencia al aire libre con un asador y bancas de concreto.



Fuente: Adaptado de *Las Espigas Morelia* (Imagen), por Desarrolladora DELTA, 2021, <https://www.facebook.com/people/Las-espigas-morelia/100064986305095/?sk=photos>

A través de estas imágenes podemos identificar que la constructora diseñó el espacio público con varios elementos que distribuyó en toda el área, es decir son áreas para distintas edades o categorías, por ejemplo colocó juegos infantiles para niños entre 3 y 12 años y otros juegos para adolescentes de 12 a 16 años como la cancha de fútbol que bien, esta podría ser utilizada para adolescentes, jóvenes o adultos, también diseñaron espacios como los cenadores para convivencias familiares, crearon caminos para realizar caminatas el pasear con mascotas, todo esto pareciera que diseñaron para todo tipo de edades, sin embargo se crearon por decisión de la constructora pensando en que, en todas las categorías les gustaría lo diseñado por ser actividades posiblemente comunes y logrando un atractivo visual que los incite a usarlos, lo cual no fue así, con el paso de los años el espacio ha sido abandonado.

**Campestre Monarca, Tarímbaro Michoacán.**

Se encuentra ubicado en Tarímbaro, tiene una superficie de 41 010.66 m<sup>2</sup>, cuenta con 406 viviendas su diseño está conformado por 11 torres de departamentos, dos secciones de pies de casa y un área comercial.

**Figura 35**

*Render vista aérea del conjunto habitacional Campestre Monarca.*



Fuente: Proporcionado por Can-ik (Imagen), Proyectos, 2010

De este conjunto habitacional también se hizo una revisión individual del cuadro de uso de suelo donde se observa que las áreas de donación de estado, H. Ayuntamiento se encuentran un poco excedidas con respecto a lo que indica la norma, la suma de las dos debería ser el 10% sin embargo es del 11% los planos la indican como un área compartida, el área de donación para área verde si cumple con el 6% de la superficie total del terreno.

**Figura 36**

*Tabla de uso de suelo de conjunto habitacional Campestre Monarca.*

USO DE SUELO			
	USO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	%
	Vivienda	6787.84	54
	Comercio	1425.35	1
	Utilidades	33808.04	27
	Donación Área Verde	2358.89	6
	Donación Estado	14304.95	11
	Donación Ayuntamiento		
	TOTAL	123,712.87	100

Fuente: Elaboración propia con información de planos proporcionados por Can-ik..

Se observa que predomina el porcentaje de vivienda con un 54%, seguido de las vialidades y restricciones federales con un 27%, los porcentajes de área de donación se encuentra distribuido en una sección grande en la entrada y una pequeña al fondo del conjunto, la donación del H. Ayuntamiento y la donación del estado suman un 11%, y las áreas verdes con un 6%, cumpliendo con lo que marca el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán, quizá un poco sobrepasadas las áreas de donación de estado y H. Ayuntamiento.

**Figura 37**

*Plano de uso de suelo del conjunto habitacional Campestre Monarca.*

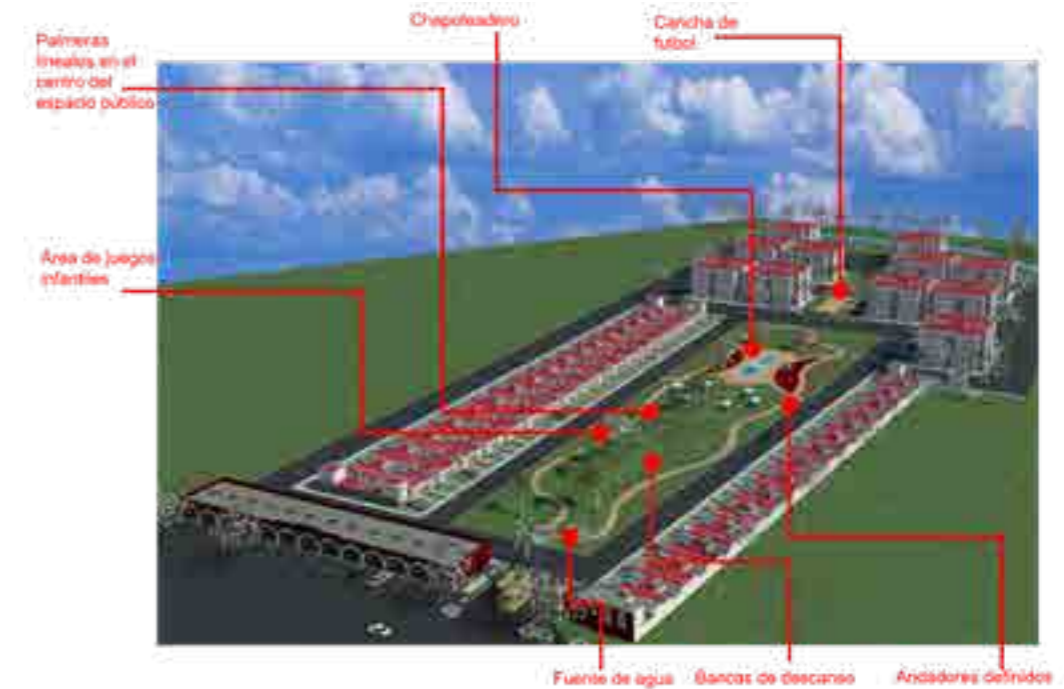


Fuente: Elaboración propia con información de planos proporcionados por DELTA.

Este espacio público originalmente no tenía diseño, hasta después que fue entregado al municipio en conjunto con la constructora Can-ik se plantearon las siguientes áreas: Chapoteadero, juegos infantiles, cancha de futbol, cenadores, bancas de descanso y áreas verdes.

**Figura 38**

*Isométrico de conjunto habitacional Campestre Monarca diseño de áreas de donación.*



Fuente: Proporcionado por Can-ik (Imagen), Proyectos, 2010

Este conjunto habitacional diseñó un área de chapoteadero con la cual lanzo su mercadotecnia utilizándolo como estrategia de venta, la cual fue positiva llamo mucho la atención de los propietarios de las viviendas hoy en día.

**Figura 39**

*Área de chapoteadero Campestre Monarca.*



Fuente: Adaptado de *Campestre Monarca* (Imagen), por ECOVIVIENDA, 2010, [http://www.ecovivienda.com.mx/eco/desarrollos/campestre\\_monarca/](http://www.ecovivienda.com.mx/eco/desarrollos/campestre_monarca/)

***Terrazas del Quinceo, Morelia Michoacán.***

Se encuentra ubicado en Morelia, tiene una superficie de 57 541.69 m<sup>2</sup>, su diseño está conformado por 6 prototipos de viviendas. El conjunto habitacional tiene áreas verdes en un inicio la constructora se había comprometido a realizar un diseño en estas áreas, donde incluiría amenidades para un mejor goce de los habitantes, pero esto nunca se llevó a cabo hubo problemas con los habitantes y la constructora DEESA donde hubo manifestaciones por parte de los propietarios ya que en septiembre del 2018 bajo una fuerte lluvia provocó un deslave de tierra y agua que venía del cerro de Quinceo, llegando a esta zona que estaba destinada para área verde. Después de esta exigencia la constructora en conjunto con el H. Ayuntamiento colocó un par de columpios y unas resbaladilla; a mediados del este año 2023 se colocaron cuatro luminarias.

El uso de suelo de este conjunto habitacional que se muestra a continuación se observa que las áreas verdes se encuentran excedidas con respecto a lo que indica norma ya que tienen un 7% y la donación del Ayuntamiento un 5% y la donación del estado un 5% , estas cumplen con la norma y el área federal con un 3%.

**Figura 40**

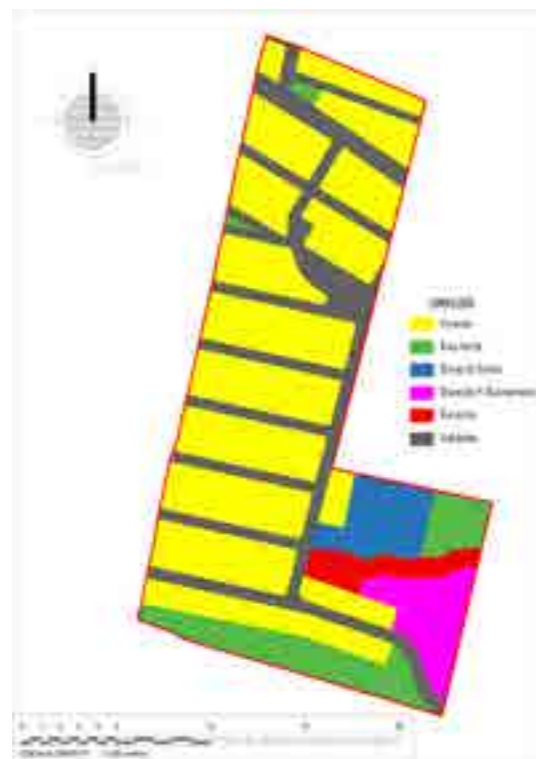
*Tabla de uso de suelo de conjunto habitacional Terrazas del Quinceo.*

USO DE SUELO			
	USO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	%
	Vivienda	30,989.95	54
	Maltratos	4,866.64	25
	Donación Área Verde	4,580.00	7
	Donación Estado	3,045.00	5
	Donación Ayuntamiento	3,555.00	5
	Área Federal	1,938.00	3
	<b>TOTAL</b>	<b>57,541.69</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia con información de planos proporcionados del 2018, por Terrazas de Quinceo, y actualización en visita de campo.

**Figura 41**

*Plano de uso de suelo del conjunto habitacional Terrazas del Quinceo.*



Fuente: Elaboración propia con información de planos proporcionados del 2018, por Terrazas de Quinceo, y actualización en visita de campo.

NOTA: los datos de uso de suelo corresponden a un levantamiento realizado en campo, en virtud de que no fue posible la proporción de los datos oficiales.

Es importante analizar la densidad de población de estos tres conjuntos habitacionales para ver la relación de m<sup>2</sup> de área verde por habitante, la cual se muestra a continuación.

**Figura 42**

*Tabla de densidades de población en los conjuntos habitacionales.*

CONJUNTO HABITACIONAL	SUPERFICIE PREDIO M <sup>2</sup>	DONACIÓN ÁREAS VERDES	%	VIVIENDAS	DENSIDAD DOMICILIARIA Habs/vivienda	PERSONAS EN TOTAL	ÁREA VERDE M <sup>2</sup> /HABS
Las Espigas	204,427.13	3,858.33	2	2,338	4	9,352	0.41
Campestre Monarca	123,712.87	7,356.09	6	1,307	4	5,228	1.4
Terrazas del Quinceo	57,541.69	4,580	7	537	4	2,148	2

Fuente: Elaboración propia con base en datos proporcionados por la empresa constructora e información de campo.

Con lo anterior podemos reflexionar que aun cuando cumplen con la donación que establece el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán, en el caso de Las Espigas tiene una densidad alta ya que el área verde que le corresponde por habitante es de 0.42 m<sup>2</sup>, y en el caso de Campestre Monarca tiene una densidad media tiene 6 m<sup>2</sup>/habitante y Terrazas del Quinceo tiene una densidad baja con 17 m<sup>2</sup>/habitante. Con esto podemos notar que no se toma en cuenta la densidad en el diseño de las áreas verdes, solo toman en cuenta espacios de construcción para vender y descuidan la calidad de las áreas verdes.

## 2.3 Modificaciones del espacio público

### *Las Espigas Tarímbaro, Michoacán.*

Las modificaciones que sufrió el espacio público en el conjunto habitacional es que el área destinada para el cultivo de hortalizas y árboles frutales se eliminó al llegar los propietarios no mostraron interés en cultivar algún árbol frutal u hortalizas; a lo cual se quedó como un área verde, solo colocaron algunos árboles y plantas.

**Figura 43**

*Área verde Las Espigas.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2022.

El espejo de agua se conservó, pero por falta de mantenimiento se ha deteriorado, además comentan los habitantes que genera moscos y en ocasiones mal olor lo cual es incómodo acercarse.

**Figura 44**

*Espejo de agua Las Espigas.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2022.

La cancha de futbol al no darle mantenimiento se fue deteriorando al grado que la portería se cayó y solo colocaron dos postes que quedaron sobrepuestos y con el peligro que puedan ocasionar un accidente.

**Figura 45**  
*Cancha de futbol Las Espigas.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2022.

En el área de cenadores el mobiliario se fue deteriorando por falta de mantenimiento y comentan los propietarios que aun cuando estaban en buen estado no se usaban.

**Figura 46**  
*Mobiliario deficiente Las Espigas.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2022.

### *Campestre Monarca Tarímbaro, Michoacán.*

Las modificaciones que sufrió el espacio público en el conjunto habitacional es que el área destinada para la cancha de fútbol no se realizó, la fuente que estaba proyectada se modificó, se colocó una pequeña plancha de concreto con piedras como decoración, los caminos marcados en el diseño previo y andadores tampoco fueron ejecutados en sitio, en el chapoteadero se colocó malla por miedo a que sucediera algún accidente con los niños.

El diseño contemplaba palmeras de manera lineal en el centro de las cuales solo se colocaron un par de palmeras en toda el área.

La constructora diseñó un remate visual que inicialmente se pensó como una fuente sin embargo al ejecutarlo solo colocó unas piedras sobre una pequeña plancha de concreto como elemento decorativo.

**Figura 47**

*Elemento decorativo como remate visual del acceso al conjunto Campestre Monarca.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2022.

El cambio que sufrió el chapoteadero fue rodearlo con una malla ciclónica ya que los habitantes al habitarlo tuvieron miedo que sus hijos tuvieran un accidente, se encontraba también un elemento decorativo de un hongo en medio de los dos chapoteaderos, el cual fue destruido a poco tiempo de haberlo colocado argumentando los propietarios que su destrucción fue por deficiencia constructiva, el elemento ya no se volvió colocar, evidentemente se modificó el aspecto visual inicial que se tenía de este espacio.

**Figura 48**

*Área de chapoteadero Campestre Monarca.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2022.

Los juegos con respecto a su diseño original se multiplicó por que se pensaban colocar menos, sin embargo se instalaron muchos más que fueron distribuidos en el espacio.

**Figura 49**

*Área de juegos infantiles Campestre Monarca.*

Se colocaron juegos infantiles más de los que estaban proyectados.



No se llevó a cabo la delimitación de los andadores.

Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2022.

Los cenaderos no sufrieron modificación ya que, si se instalaron en la ubicación que está presente en el diseño, los propietarios comentan que fue usado muy pocas veces, en la actualidad ya no ha sido utilizado lo que ha propiciado un deterioro por el abandono.

**Figura 50**

*Área de cenaderos Campestre Monarca.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2022.

***Terrazas del Quinceo Morelia, Michoacán.***

Este conjunto habitacional no ha tenido modificaciones, porque la realidad es que no tiene un diseño el espacio, desde que se instalaron la resbaladilla y el columpio no ha tenido mayor intervención, las áreas verdes se conservan solo con el pasto, algunos árboles que se plantaron se encuentran secos. Algunos habitantes del conjunto comentaron que nunca han visitado esta área.

**Figura 51**

*Área destinada al espacio público Terrazas del Quinceo.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, agosto 2023.

En la parte inferior del área verde se colocaron unas palancas d esube y baja, se adaptó el andador con adoquinado y se colocarán arbotantes de luminarias en este año 2023.

**Figura 52**

*Área parte baja del área verde Terrazas del Quinceo.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2022.

## 2.4 Análisis de mercadotecnia

En su mercadotecnia los tres conjuntos habitacionales mostraron una imagen donde venden la idea de una comunidad armoniosa representando niños alegres, disfrutando las áreas verdes, los juegos infantiles, la convivencia entre ellos, personas paseando con sus mascotas, así como áreas verdes cuidadas y atractivas y en uno de los casos una alberca muy llamativa visualmente.

Lo anterior se puede resumir que por medio de una imagen, representan un modo de vivir, donde de forma indirecta le ofrecen al comprador los siguientes aspectos:

- Comunidad armoniosa. Al colocar los promotores de vivienda en su publicidad niños jugando en el espacio público, representan un ambiente de convivencia sano, que por ende provoca que los adultos a su vez convivan entre ellos. (ver imagen 53)
- Tranquilidad. La mercadotecnia de los tres conjuntos representa espacios de calma, de reposo y de serenidad al mostrar las imágenes con un cielo azulado, vista panorámica de la ciudad, la utilización de colores cálidos, personas y niños caminando, jugando en un lugar tranquilo. (ver imagen 53)
- Seguridad. Al mostrar niños en el área pública jugando libremente, sonriendo, jugando y personas paseando a sus mascotas, representan que el conjunto habitacional es un lugar para vivir seguro, donde no existe peligro o riesgo para que sus hijos permanezcan incluso sin su supervisión. (ver imagen 53)
- Equilibrio ambiental. En las imágenes se muestra una propuesta visual donde se denotan áreas verdes cuidadas y atractivas, mostrando espacios naturales con árboles, pasto y plantas que dan un ambiente dinámico que la propia naturaleza brinda por si sola. (ver imagen 53)

**Figura 53**

*Mercadotecnia utilizada por las inmobiliarias para la venta de viviendas.*



**a** Comunidad armoniosa

**b** Tranquilidad

**c** Seguridad

**d** Equilibrio ambiental

---

# 3

PRÁCTICAS  
SOCIALES

---

### 3.1 Tipos de prácticas sociales en el espacio público

En este capítulo se abordan las prácticas sociales que son todas aquellas actividades que realiza el individuo ya sea de manera individual o grupal en el espacio público de los conjuntos habitacionales, para así conocer las necesidades reales de los propietarios.

El tipo de prácticas que se realizan en el espacio público, se evaluaron con ayuda de una ficha de indicadores (ver anexo 2 y 3) en cada uno de los conjuntos habitacionales durante varios fines de semana, debido a que son los días donde los habitantes hacen uso del espacio; y con ayuda de unas entrevistas (ver anexo 4) que se realizaron a los que se encontraban en el espacio público y otras que se encontraban alrededor con el objetivo de conocer cuales son sus prácticas sociales.

#### *Las Espigas Tarímbaro, Michoacán.*

En este conjunto habitacional se encuentra el espacio público más grande y que cuenta con más equipamiento urbano. El análisis permitió identificar que los fines de semana es cuando hay un mayor número de personas usando el espacio. Se observó en promedio que cerca de las 17:30 horas comenzaron a llegar algunos niños, y así sucesivamente hasta llegar a concentrar alrededor de 21 personas fueron los que estuvieron en un lapso de dos horas y que estaban distribuidos principalmente en la cancha de fútbol.

Este espacio público esta conformado por tres áreas, en la sección de árboles y hortalizas se observaron normalmente niños jugando fútbol, otros niños platicando en el pasto y parejas de jóvenes sentados en una banca, en la sección dos de la cancha de futbol se identifico un papá jugando con unos niños y en la sección de cenadores se encontraban en los juegos infantiles un par de niños jugando en los columpios y resbaladillas y en una esquina se encontraron personas adultas sentadas en el pasto platicando. En los andadores se encontró una persona adulta paseando a su perro quien solo duro un lapso pequeño de tiempo en el espacio.

En el siguiente plano se muestra la ubicación donde hay actividad en el espacio público un domingo por la tarde, se muestra la categoría, así como la clasificación de los espacios de acuerdo con su uso, con la categoría de alta, media y baja densidad.

#### **Figura 54**

*Plano del espacio público en Las Espigas que muestra el espacio que utilizan los habitantes, así como la densidad en las áreas.*



Fuente: Elaboración propia con información de visita y encuestas realizadas en el conjunto habitacional.

**Figura 55**

*Conjunto habitacional Las Espigas, espacios utilizados en el espacio público*

Los espacios más utilizados son la cancha de futbol y el área de árboles frutales y juegos infantiles como se muestra en la siguiente gráfica.



Nota. Elaboración propia con información de visita al desarrollo, el día 1 de julio 2023.

**Figura 56**

*Conjunto habitacional Las Espigas, ocupación en el espacio público respecto al género.*

El género que predomina utilizando el espacio público es mixto no predomina alguno de los dos, ya que en la mayoría de las actividades se observa mezcla de géneros, sin embargo prevalece el género masculino. Como se identifica en la siguiente gráfica.



Nota. Elaboración propia con información de visita al desarrollo, el día 1 de julio 2023.

**Figura 57**

*Conjunto habitacional Las Espigas, ocupación del espacio público de acuerdo con edad.*

La edad que predomina en las actividades dentro del espacio público son los niños de aproximadamente los 5 y 13 años, con un 54% seguido de adultos y adolescentes.



Nota. Elaboración propia con información de visita al desarrollo, el día 1 de julio 2023.

**Figura 58**

*Conjunto habitacional Las Espigas, tipo de actividades del espacio público.*

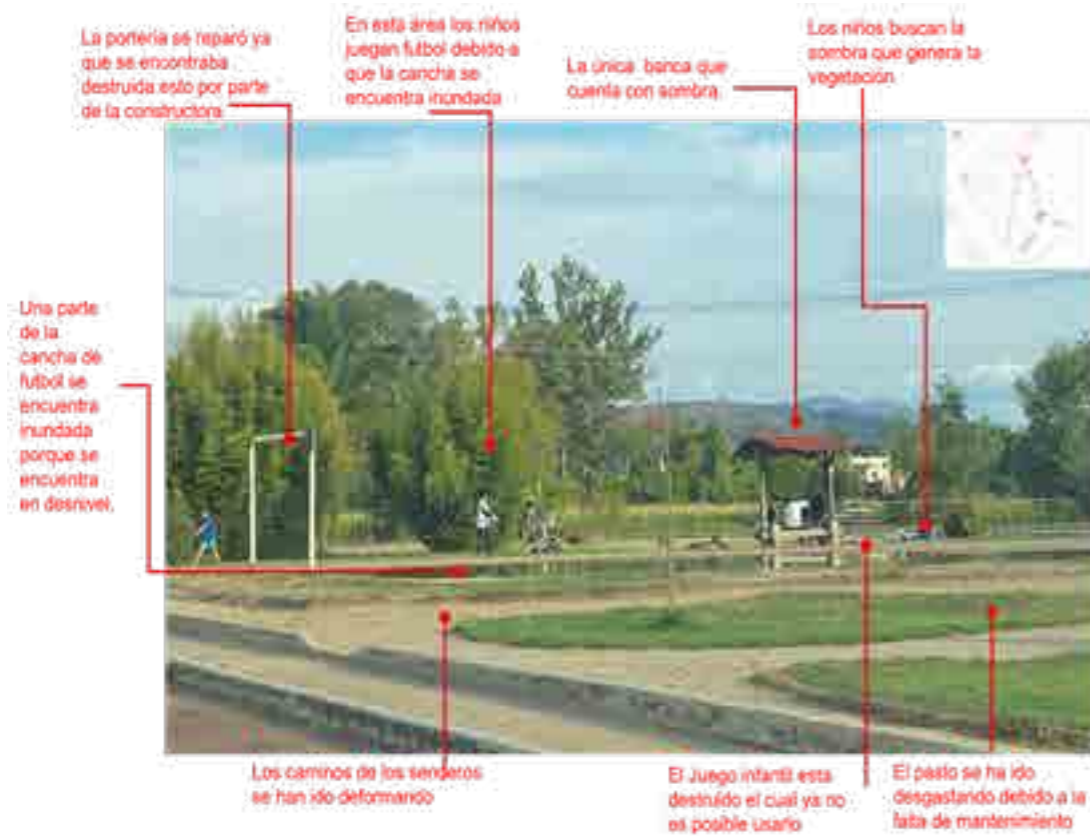
Las actividades que realizan en el espacio público son en forma grupal muy pocas personas salen de manera individual.



Nota. Elaboración propia con información de visita al desarrollo, el día 1 de julio 2023.

**Figura 59**

Área de juegos infantiles Las Espigas.



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2023.

**Figura 60**

Área de cenadores Las Espigas.



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2023.

**Figura 61**

*Vista de espacio público Las Espigas.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2023.

**Figura 62**

*Gancho de fútbol inundada Las Espigas.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2023.

**Figura 63**

*Área de vegetación Las Espigas.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2023.

**Figura 64**

*Área de juegos infantiles Las Espigas.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2023.

**Figura 65**

*Vista de personas conversando en el espacio público Las Espigas.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2023.

**Figura 66**

*Área pública en la sección dos del conjunto Las Espigas.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2023.

Las entrevistas que se realizaron en el conjunto habitacional fueron a personas que se encontraban en el espacio público utilizándolo, así como a personas que se encontraban cerca del área, y arrojó los siguientes datos:

**Figura 67**

*Conjunto habitacional Las Espigas, habitantes que usan el espacio público.*

La siguiente gráfica muestra que el 70% de las personas si utilizan el espacio público, lo que permite afirmar la necesidad de este tipo de espacios abiertos, mas aun si se considera que las viviendas en este conjunto habitacional tienen entre 45 y 50 m<sup>2</sup>.

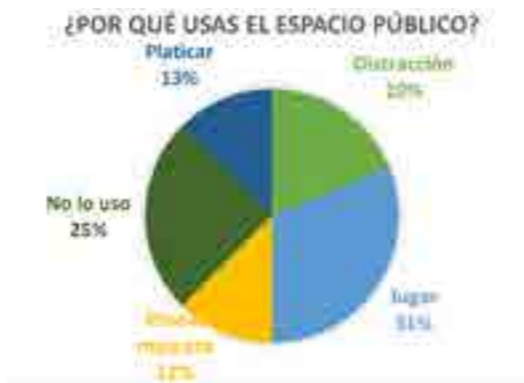


Nota: Elaboración propia con apoyo de encuestas realizadas a personas que viven en el conjunto habitacional el día 1 de julio 2023.

**Figura 68**

*Conjunto habitacional Las Espigas, practicas sociales en el espacio público.*

Las prácticas sociales del espacio público con mayor porcentaje fue jugar, seguido de personas que no lo usan.



Nota: Elaboración propia con información de visita al desarrollo, el día 1 de julio 2023.

**Figura 69**

*Conjunto habitacional Las Espigas, áreas utilizadas por los habitantes en el espacio público.*

Las áreas con mayor porcentaje que son usadas fueron la cancha de futbol y el área de juegos, seguido de personas que no lo usan, los que mencionaron vegetación se refirieron a la zona donde hay mayor vegetación por la sombra que genera.



Nota: Elaboración propia con información de visita al desarrollo, el día 1 de julio 2023.

**Figura 70**

*Conjunto habitacional Las Espigas, días de uso del espacio público.*

El espacio es usado en su mayoría por los usuarios los fines de semana, con un 75% por las tardes, principalmente los domingos; esto porque la mayoría de las personas salen a sus labores fuera del desarrollo saliendo temprano y regresando por las noches y los fines de semana es cuando tienen oportunidad para estar en sus hogares.



Nota: Elaboración propia con información de visita al desarrollo, el día 1 de julio 2023.

### *Campestre Monarca Tarímbaro, Michoacán.*

Este conjunto habitacional es uno de los más descuidados ya que el equipamiento urbano está destruido, el área verde tiene una mezcla de vegetación que se ha dado de manera totalmente natural, hay un crecimiento de maleza en ciertas zonas. Es importante mencionar que existe un 30% de viviendas deshabitadas en el conjunto habitacional y aparte tiene un aspecto de abandono físico en sus hogares aun cuando están habitadas, la razón es porque sus actividades las realizan fuera del desarrollo.

Se observó el espacio público por las tardes entre semana y en fin de semana, pero el día que se notó más movimiento de los habitantes fue el domingo, se dieron cita alrededor de las 18:00 horas la llegada de niños entre 5-9 años y un par de jóvenes, su estancia fue de aproximadamente una hora y media, el número de personas promedio es de 12.

El registro de actividades que se realizan en el espacio público en este desarrollo fue un poco complicado realizarlas debido a las pocas personas en el lugar y los que estaban se portaron un poco temerosos, solo se encontraron niños jugando en los juegos infantiles destruidos y otros en el área verde y unos adolescentes platicando, uno de ellos traía una bicicleta.

**Figura 71**

*Plano del espacio público en Campestre Monarca que muestra el espacio que utilizan los habitantes, así como la densidad en las áreas.*



Fuente: Elaboración propia con información de visita y encuestas realizadas en el conjunto habitacional el día 1 de julio 2023.

**Figura 72**

*Conjunto habitacional Campestre Monarca, espacios utilizados en el espacio público.*

Los espacios utilizados son los juegos infantiles y el área verde cercana a los juegos como se muestra en la siguiente gráfica.



Nota: Elaboración propia con apoyo de encuestas realizadas a personas que viven en el conjunto habitacional el día 1 de julio 2023.

**Figura 73**

*Conjunto habitacional Campestre Monarca, ocupación en el espacio público respecto al género.*

El género que predomina utilizando el espacio público es mixto no predomina alguno de los dos, ya que en la mayoría de las actividades se observa mezcla de géneros, sin embargo prevalece el género femenino. Como se identifica en la siguiente gráfica.



Nota: Elaboración propia con información de visita al desarrollo, el día 1 de julio 2023..

**Figura 74**

*Conjunto habitacional Campestre Monarca, ocupación en el espacio público de acuerdo con edad.*

La edad que predomina en las actividades dentro del espacio público son los niños de aproximadamente los 5 y 13 años, con un 75% seguido de adolescentes.



Nota: Elaboración propia con información de visita al desarrollo, el día 1 de julio 2023.

**Figura 75**

*Conjunto habitacional Campestre Monarca, tipo de actividades del espacio público.*

Las actividades que realizan en el espacio público son en forma grupal no se observó ninguna de manera individual.



Nota: Elaboración propia con información de visita al desarrollo, el día 1 de julio 2023.

**Figura 76**  
*Área de cenadores Campestre Monarca.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2023.

**Figura 77**  
*Sección dos del área verde Campestre Monarca.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2023.

**Figura 78**

Área de juegos infantiles *Campestre Monarca*.



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2023.

**Figura 79**

Área de alberca *Campestre Monarca*.



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2023.

**Figura 80**

Área de juegos infantiles Campestre Monarca.



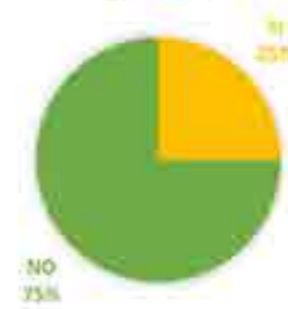
Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2023.

Las entrevistas que se realizaron en el conjunto habitacional fueron a personas que se encontraban en el espacio público utilizándolo, aun cuando eran niños, había algunas personas afuera de sus casas que viven alrededor del espacio público, a continuación, se muestra las gráficas con los datos recaudados.

**Figura 81**

Conjunto habitacional Campestre Monarca, habitantes que usan el espacio público.

¿UTILIZA EL ESPACIO DE ÁREA VERDE/ESPACIO PÚBLICO?



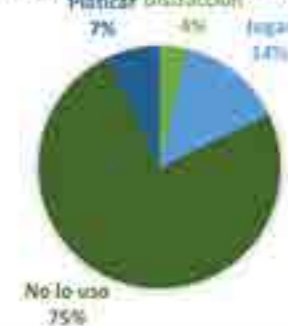
La siguiente gráfica muestra que el 75% de las personas no utilizan el espacio público, es evidente el nulo interés por el espacio.

Nota. Elaboración propia con información de visita al desarrollo, el día 1 de julio 2023.

**Figura 82**

Conjunto habitacional Campestre Monarca, prácticas sociales en el espacio público.

¿POR QUÉ USAS EL ESPACIO PÚBLICO?



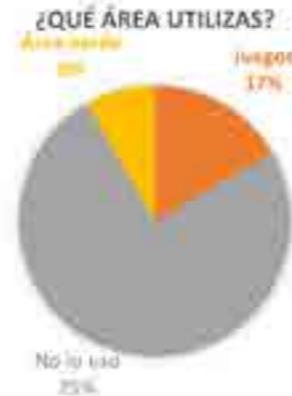
El área que es más utilizado es el área de juegos, este espacio cuenta con alberca y sin embargo nadie lo menciona.

Nota. Elaboración propia con información de visita al desarrollo, el día 1 de julio 2023.

### Figura 83

Conjunto habitacional *Campestre Monarca*, áreas utilizadas por los habitantes en el espacio público.

El área que es más utilizado es el área de juegos, este espacio cuenta con alberca y sin embargo nadie lo menciona.



Nota: Elaboración propia con apoyo de encuestas realizadas a personas que viven en el conjunto habitacional el día 1 de julio 2023.

### Figura 84

Conjunto habitacional *Campestre Monarca*, días de uso del espacio público.

Los pocos habitantes que usan el espacio público es los fines de semana por la tarde debido a su ausencia por cuestiones laborales o de escuela fuera del desarrollo entre semana.



Nota: Elaboración propia con información de visita al desarrollo, el día 1 de julio 2023.

## 3.2 Aspectos Socioculturales

Hasta el momento se ha analizado la relación del espacio público con los habitantes en el interior del conjunto habitacional, en este capítulo se analizan los aspectos socioculturales es decir abordaremos cómo se comporta el espacio público con el contorno y los habitantes.

En el siguiente plano se muestra la ubicación de los dos conjuntos habitacionales que se encuentran en Tarímbaro Michoacán que es *Las Espigas* y *Campestre Monarca*, se marca en rojo un parámetro de circunferencia de cobertura para el caso de *Las Espigas* que cuenta con una donación de área verde de 3,858.33 m<sup>2</sup> y con una capacidad de 9,352 habitantes podemos tomar como cobertura lo que indica la norma de SEDESOL en el sistema normativo de equipamiento en el Tomo V en el apartado de jardín vecinal menciona que para una concentración rural de 5,001 a 10,000 habitantes el radio de servicio urbano es de 350 metros. Para *Campestre Monarca* bajo el criterio anterior podemos definir el mismo grado de cobertura, el área de espacio público es de 7,356.09 m<sup>2</sup>.

Las coberturas muestran que el espacio público para Las Espigas no cubre en su totalidad el conjunto habitacional en el caso de Campestre Monarca si cubre el conjunto.

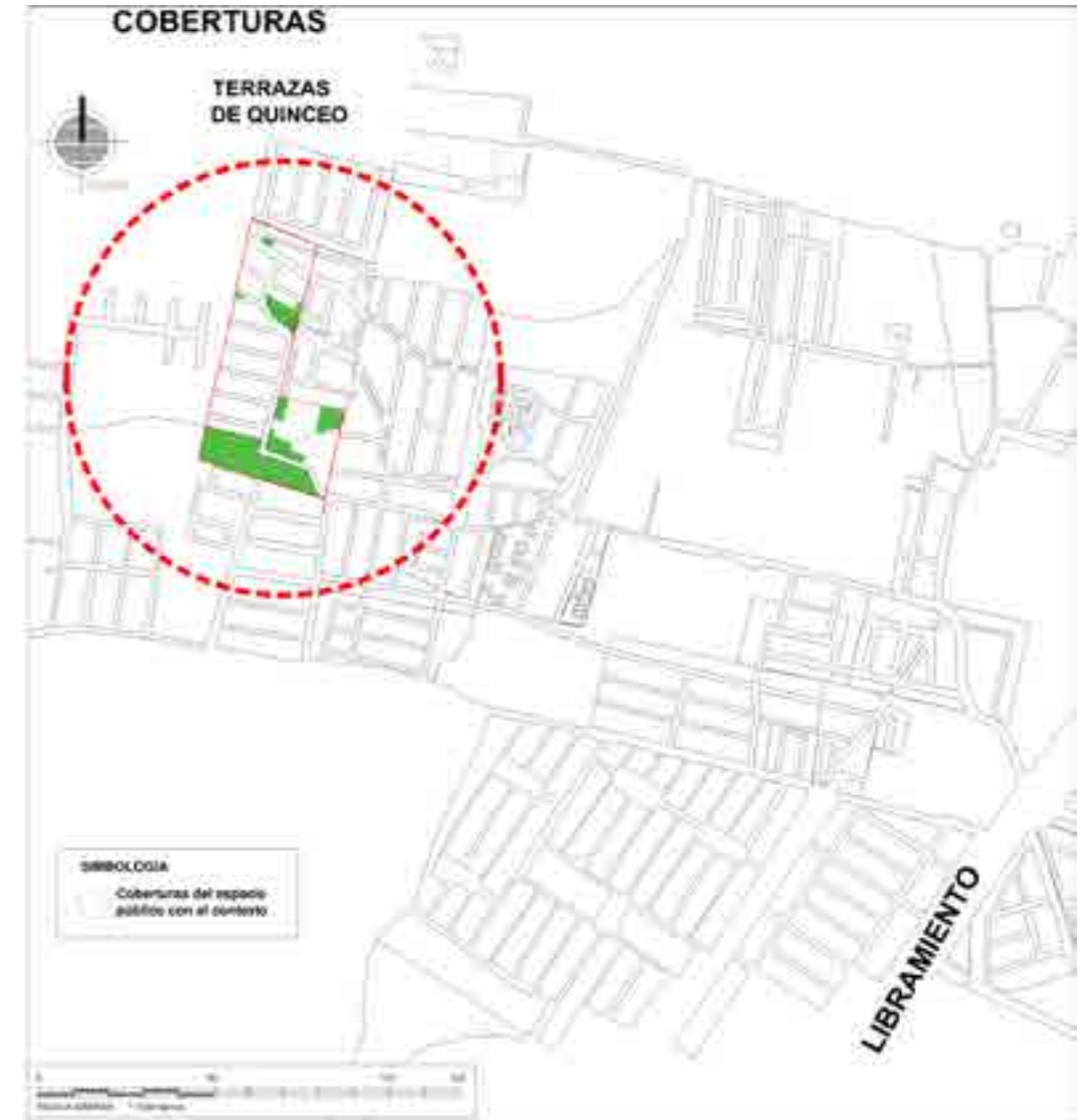
**Figura 85**  
*Coberturas del espacio público con el contorno de Espigas y Campestre Monarca.*



Fuente: Elaboración propia LGG.

Para Terrazas de Quinceo que cuenta con una extensa área verde se tomó como parámetro de radio de cobertura 350 metros que es lo que indica como jardín vecinal.

**Figura 86**  
*Coberturas del espacio público con el contorno Terrazas del Quinceo.*



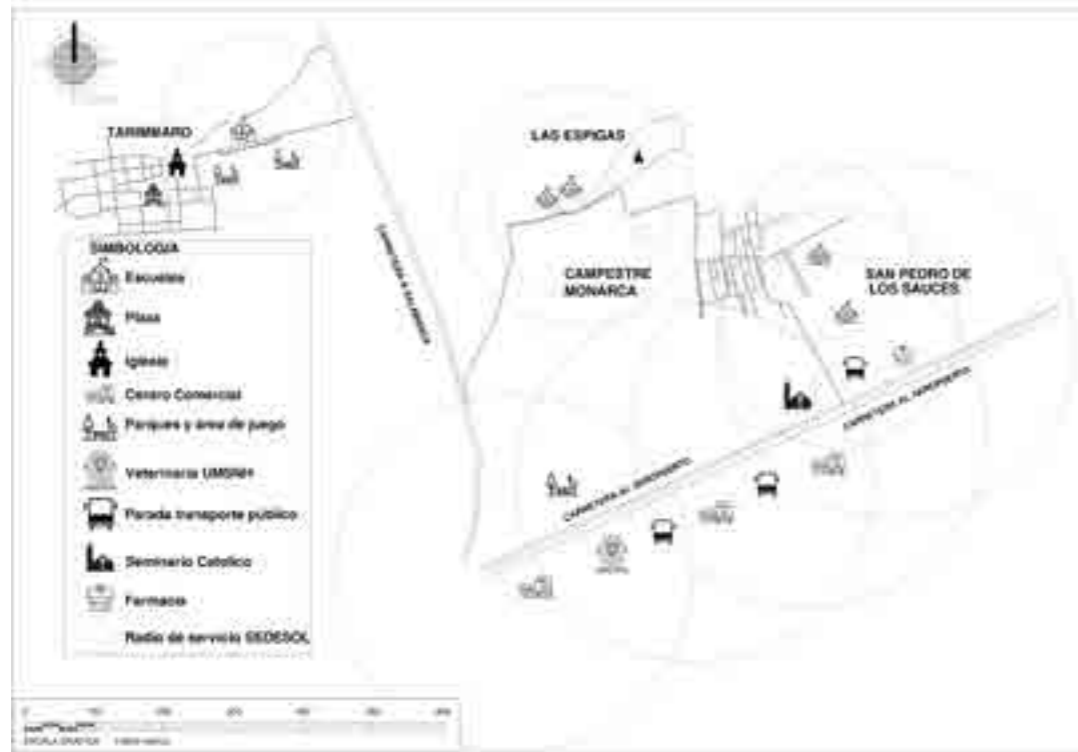
Fuente: Elaboración propia LGG.

Se observo en la zona de cada uno de los conjuntos habitacionales como se encontraba su situación con el equipamiento cercano, donde los habitantes posiblemente desarrollan su actividad social o cultural; se registró sus radios de servicio en base a las normas de SEDESOL.

Para los conjuntos Las Espigas y Campestre Monarca de Tarímbaro se marcaron los siguientes radios de servicio cercanos. Donde se concentran más servicios son en la zona cercana a San Pedro de los Sauces.

**Figura 87**

*Radios de servicio cercano a conjuntos habitacionales Las Espigas y Campestre Monarca.*



Fuente: Elaboración propia LGG.

Terrazas del Quinceo por su ubicación dentro de la mancha urbana de la ciudad cuenta con una variedad de equipamiento cercano donde las personas pueden llevar a cabo su vida social.

**Figura 88**

*Radios de servicio cercano a Terrazas del Quinceo.*



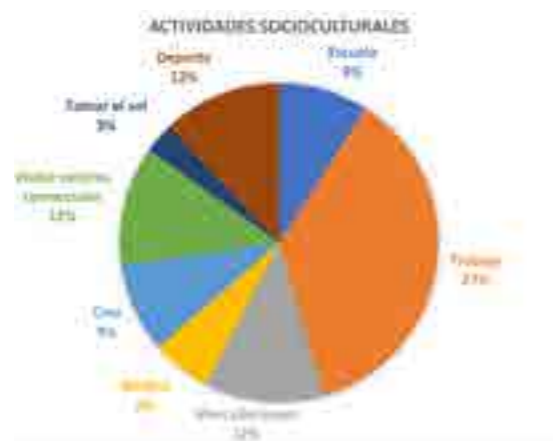
Fuente: Elaboración propia LGG.

### *Las Espigas Tarímbaro, Michoacán.*

Los habitantes de este conjunto comentaron en su mayoría, que las actividades sociales y de abastecimiento las realizan en la zona de San Pedro ya que ahí encuentran centros comerciales, cine e iglesias, algunos otros comentaron que su mayor actividad es el trabajo, el cual realizan en la ciudad de Morelia.

**Figura 89**

*Conjunto habitacional Las Espigas, actividades necesarias y opcionales de los habitantes.*



Nota: Elaboración propia con apoyo de encuestas realizadas a personas que viven en el conjunto habitacional el día 1 de julio 2023.

Preocupados por el medio ambiente y sus áreas verdes en el 2018 se realizó una actividad de limpieza de las áreas verdes del conjunto habitacional, así como la reforestación de árboles organizada por la constructora y con apoyo de los jóvenes de la secundaria aledaña, sin embargo, posterior a ello los árboles no fueron conservados por los propietarios ya que no tuvieron el cuidado para darles el mantenimiento para que crecieran.

**Figura 90**

*Actividad de reforestación en conjunto con telesecundaria y constructora.*



Fuente: Adaptado de *Las Espigas Morelia* (Imagen), por Desarrolladora DELTA, 2021, <https://www.facebook.com/people/Las-espigas-morelia/100064986305095/?sk=photos>

**Figura 91**

*Actividad de reforestación en conjunto con telesecundaria y constructora.*



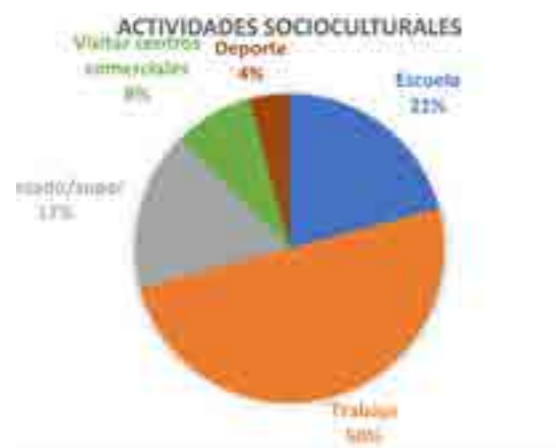
Fuente: Adaptado de *Las Espigas Morelia* (Imagen), por Desarrolladora DELTA, 2021, <https://www.facebook.com/people/Las-espigas-morelia/100064986305095/?sk=photos>

**Campestre Monarca Tarímbaro, Michoacán.**

En este conjunto habitacional predominó que sus actividades las realizan en la ciudad de Morelia por su trabajo o escuela y muy poco se dirigen a San Pedro o a Tarímbaro.

**Figura 92**

*Conjunto Habitacional Campestre Monarca, actividades necesarias y opcionales de los habitantes.*



Nota: Elaboración propia con apoyo de encuestas realizadas a personas que viven en el conjunto habitacional el día 1 de julio 2023.

En este desarrollo se observó una mínima actividad social, la gente permanece en sus hogares o se la pasa en la ciudad de Morelia.

**3.2 Aspectos Económicos**

**Las Espigas Tarímbaro, Michoacán.**

Durante una supervisión que se realizó al interior de Las Espigas por todas sus calles para observar los tipos de servicios que genera el desarrollo, se encontró lo siguiente:

2	1	2	1
Tienda de abarrotes	Ciber	Cenadurias	Papelería

**Figura 93**

*Tienda de abarrotes en conjunto Las espigas.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2023.

***Campestre Monarca Tarímbaro, Michoacán.***

La actividad económica es casi nula en el conjunto habitacional, al realizar un recorrido se observó el área comercial abandonada son aproximadamente 1,425.39 m<sup>2</sup>, comentan los habitantes que nunca fue utilizada al contrario poco a poco fue deteriorada y hoy está en total abandono. Los servicios que se encontraron fueron los siguientes:



**Figura 94**

*Zona destinada para área comercial Campestre Monarca.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2023.

**Figura 95**

*Papelería ubicada frente al espacio público Campestre Monarca.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2023.

**Figura 96**

*Tienda de abarrotes ubicada frente al espacio público Campestre Monarca.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2023.

*Terrazas del Quinceo Morelia, Michoacán.*

Al interior de este conjunto habitacional no se observa ningún tipo de servicios, quizás porque es controlado por una caseta de vigilancia, al exterior si se encuentran servicios de todo tipo de abastecimiento.

**Figura 97**

*Tienda de abarrotes en Av. Secretario del Estado.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2023.

---

DISEÑO  
DEL  
ESPACIO  
PÚBLICO

4

---

#### 4.1 Aspectos a considerar en el diseño del espacio público.

La elaboración de un proyecto urbano del espacio público se considera esencial, siempre y cuando se realice bajo las necesidades reales de los habitantes que viven en los conjuntos habitacionales, tomando en cuenta su perfil social, aspectos físicos del sitio, aspectos socioculturales los cuales fueron abordados en el capítulo denominado diagnóstico con el objetivo de buscar las alternativas que logren un impacto social y un habitus comfortable y de calidad; sin olvidar el objetivo que es lograr que se realicen prácticas sociales individuales o grupales que fomenten lazos de unión entre los habitantes, apropiación del espacio y la cohesión social.

En este apartado realizaremos un análisis de tres aspectos importantes a considerar previo a la elaboración del diseño del espacio público, que cada uno de esos puntos son resultado del diagnóstico (capítulo uno). Los aspectos son: condicionantes, potencialidades y problemática, se describen a continuación:

### CONDICIONANTES

Se refiere a algo que no podemos cambiar y se debe considerar que ahí permanezca.

### POTENCIALIDADES

Se define como algo que se encuentra desaprovechado y que se puede utilizar de mejor manera para los fines del proyecto.

### PROBLEMÁTICA

Una situación que genera un conflicto, obstáculo o deficiencia de manera directa o indirectamente en beneficio para los habitantes de los condominios habitacionales.

El conjunto habitacional que se eligió para la elaboración del proyecto urbano para el desarrollo de esta investigación es *Campestre Monarca* ubicado en Tarímbaro Michoacán, ya que es el que presenta inconvenientes más evidentes, profundos, latentes, carece de un hábitat, de cohesión social y de un vivir en comunidad, si continúan así, puede terminar en una situación donde el espacio público sea punto de concentración para la delincuencia.

Las condicionantes, potencialidades y la problemática se presentan en el siguiente plano, algunos aspectos pueden encontrarse no solo en un criterio, si no también puede encontrarse en dos, se han marcado en colores y con números para identificarlos con mayor claridad.

Se realizó una encuesta a los habitantes del conjunto habitacional con apoyo del encargado de manzana, enviándola al grupo vecinal que tienen por vía WhatsApp, es un formulario con 5 preguntas sencillas donde se les hace la invitación a responder sobre los espacios que le gustaría tener. (ver anexo 5)

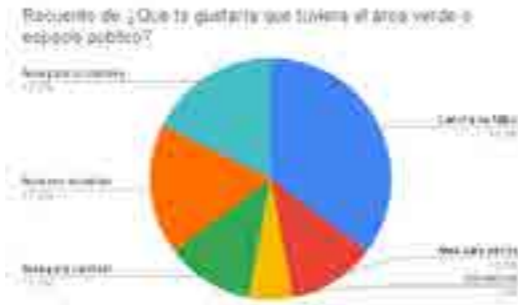
Las personas prefieren que el espacio público cuente con:

- Cancha de Fútbol
- Área para bicicletas
- Espacios con sombras
- Andadores para caminar
- Área para perros
- Cenadores

**Figura 98**

*Gráfico de encuesta de los espacios que prefieren los habitantes del conjunto habitacional Campestre Monarca.*

La siguiente gráfica muestra que el 35% de las personas prefieren una cancha de fútbol en el espacio público seguido de área para el uso de bicicletas y patones.

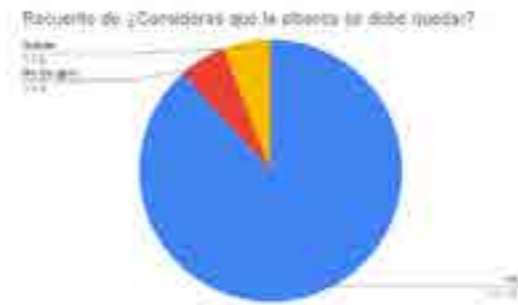


Nota. Elaboración propia con información de encuesta en línea, del día 9 al 14 de octubre 2023.

**Figura 99**

*Gráfico de encuesta referente a la situación de la alberca.*

La siguiente gráfica muestra que el 98% de las personas sugieren eliminar la alberca en un menor porcentaje muestran indiferencia.

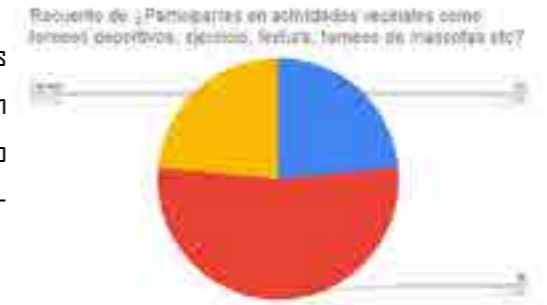


Nota. Elaboración propia con información de encuesta en línea, del día 9 al 14 de octubre 2023.

**Figura 100**

*Gráfico de encuesta sobre la participación e interés por actividades en comunidad.*

La siguiente gráfica muestra que el 50% de las personas considerarán que podrían participar en actividades que se pudieran organizar en el espacio público; un 23% mencionan que posiblemente mostraría interés alguno y un 23% se rehúsa a participar.



Nota. Elaboración propia con información de encuesta en línea, del día 9 al 14 de octubre 2023.

Se lograron alrededor de 45 encuestas que si bien nos son representativas, podemos considerarlas con un nivel de confianza de 80% y un margen de error de 10%.

**Figura 101**

*Estado actual de condominio Campestre Monarca con indicadores de condicionantes, potencialidades y problemática.*

**CONDICIONANTES**

- 1. SENADORES**  
Los senadores se decide conservarlos debido a que retirarlos sería un gasto mayor, se considera adoptar el bico para que sea un ambiente más cómodo.
- 2. ASADOR**  
Al igual que los senadores se decide conservarlos por ser un elemento que suma al área y que su retiro implicaría una inversión mayor.
- 3. POSTES DE CIELO**  
Los postes se se retiran por que generaría un mayor tiempo e inversión económica por la cual se mantendrán.
- 4. INSTALACIÓN HIDRÁULICA**  
Se aprovechará las tuberías existentes para adaptarlos a los nuevos requerimientos del proyecto brindando solo mantenimiento evitando un gasto mayor.

**POTENCIALIDADES**

- 1. ALBERCA**  
Se plantea modificarla por una pista de slats.
- 2. PALMERAS**  
Se conservan pero se buscará integrarlas a la paleta vegetal, adaptándoles al paisaje urbano.
- 3. JUEGOS INFANTILES**  
Brindar mantenimiento a los juegos que se conservan en buen estado.
- 4. BANCAS**  
Proporcionarles mantenimiento y reubicarse de acuerdo a los fines del proyecto.

**PROBLEMÁTICA**

- 1. ALBERCA**  
Es un foco de contaminación por el encharcamiento de agua que se conserva en la alberca, trayendo consigo posibles enfermedades. Además de que es un riesgo para los niños ya que pueden sufrir un accidente.
- 2. ESPEJO DE AGUA**  
Al igual que la alberca es foco de infección por el encharcamiento de agua que se genera por la lluvia ya que desde hace años no funciona.




Fuente: Elaboración propia LGG.

Se analizó durante varias visitas al sitio, la movilidad de las personas dentro del espacio público, las ubicaciones donde se concentraban para realizar alguna actividad, tratando de buscar su identidad y pertenencia al lugar; los niños se concentraban en el centro del espacio debido a la instalación de juegos infantiles que se encuentran ahí, sus actividades fueron correr, jugar y caminar.

En la imagen 102 se observa en color amarillo la concentración alta en la parte central, con una línea azul se observa el recorrido que realizaron los niños, donde solo cruzaban de un lado a otro en sentido vertical.

El uso medio fue por parte de los jóvenes los cuales realizan el recorrido de manera peatonal y con bicicletas sin embargo solo se movían en esa sección del espacio ya que la maleza no permite recorrer el resto del área por medio de la bicicleta.

#### **Figura 102**

*Estado actual conjunto Campestre Monarca movilidad.*



El uso nulo está totalmente inactivo, sin ningún recorrido por parte de las personas que habitan el conjunto habitacional y el cual se ubica muy próximo al acceso principal, solo se observaron perros que se acercaron a esta zona buscando un poco de agua para beber ya que se estanca en el espejo de agua.

El área se encuentra totalmente sin caminos o andadores que inciten a recorrer el espacio para su uso o disfrute, este análisis previo a la elaboración del proyecto urbano nos refleja que podemos marcar acceso y sobre todo indicar andadores que inviten o guíen a circular en el espacio, ya que los tres puntos de reunión claves son: en los juegos infantiles, en lugares que provocan sombra y en los cenadores.



## 4.2 Proyecto urbano

El diseño del proyecto consistió en proponer un espacio público de conexión directa con el usuario invitándolo a la apropiación y búsqueda de identidad; al realizar andadores de paso peatonal que inviten a recorrer en su totalidad el espacio. Se plantea un proyecto que consta de las siguientes áreas:

- > Área para perros
- > Área de cancha de futbol
- > Área juegos infantiles
- > Área de Skate
- > Área de cenadores

Estas zonas que se proponen tienen el objetivo de promover el uso de actividades e incitar a la interacción social.

**Figura 104**

*Propuesta de diseño para el espacio público del conjunto Campestre Monarca.*



El área para perros es un pequeño espacio dedicado a las mascotas para ejercitarse, las razas que habitan en este conjunto habitacional son razas pequeñas, sin embargo los espacios de las viviendas son reducidos y las mascotas carecen de esparcimiento, por lo cual se propone esta área que sirva para su desarrollo, el mobiliario para las mascotas, son seis elementos donde se crea un pequeño circuito donde pueden correr, saltar, agacharse, cruzar por un túnel y obstáculos donde se podrán ejercitar.

### Figura 105

*Propuesta área para perros en el espacio público del conjunto Campestre Monarca.*



Fuente: Elaboración propia LGG.

La cancha de futbol se diseña por la inquietud de los habitantes por tener una cancha donde se pueda desarrollar este deporte, la cual se propone ubicarla en el centro del espacio público donde se colocará una barrera de arboles para impedir que el juego con la pelota provoque un accidente hacia la zona infantil que se encuentra próxima a la cancha.

### Figura 106

*Propuesta cancha de futbol en el espacio público del conjunto Campestre Monarca.*



Fuente: Elaboración propia LGG.

Los juegos infantiles que se proponen comprenden las tres etapas de los niños; infante, niños y adolescentes, actualmente el espacio tiene algunos juegos como sube y baja, columpios, los cuales se está considerando rehabilitarlos, también se colocaran llantas de colores, juegos tácticos que se trazaran en el piso como el twister, el tradicional juego del avión, que se integran al contexto de la zona infantil al colocar colores llamativos que inviten a los niños a buscar su identidad e integración.

**Figura 107**

*Propuesta juegos infantiles en el espacio público del conjunto Campestre Monarca.*



Fuente: Elaboración propia LGG.

Área de Skate, con el propósito de buscar una reutilización de la alberca existente que provoque la menor intervención posible, surge la idea de modificar este espacio y colocar un área de skate, con la aparición de los skaterparks en los espacios urbanos que los adolescentes han adoptado como un juego que se ha convertido en una práctica deportiva que provoca un intercambio social y simbólico, es así como surge cambiar este habitus.

**Figura 108**

*Propuesta de pista Skate en el espacio público del conjunto Campestre Monarca.*



Fuente: Elaboración propia LGG.

Área de cenadores es un espacio ya existente, que solo se toma a consideración brindarle mantenimiento, así como al asador que se encuentra en medio de ellos, la convivencia logra formar un lazo de unión vecinal el cual es el objetivo de estos cenadores, que las familias realicen sus comidas o celebraciones en este espacio.

**Figura 109**

*Rehabilitación de cenadores en el espacio público del conjunto Campestre Monarca.*



Fuente: Elaboración propia LGG.

El mobiliario que se tiene contemplado son bancas circulares elaboradas de concreto, que en su centro se colocara vegetación, las bancas existentes se tiene contemplado darles mantenimiento, otro elemento de mobiliario que se agregara al espacio público son los botes de basura los cuales promueven la separación de residuos.

**Figura 110**

*Propuesta de zona de andadores y descanso en el espacio público del conjunto Campestre Monarca.*



Fuente: Elaboración propia LGG.

A continuación, se muestra un catálogo con las partidas de acabados, mobiliario e iluminación que se están considerando para la ejecución del proyecto, se muestra una referencia de imagen, el área donde se colocará, una breve descripción, la unidad de medición y la cantidad.

**Figura 111**








*Catálogo partida de pisos para proyecto de espacio público Campestre Monarca.*

PARTIDA	IMAGEN	ÁREA	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
Pisos		Jardines	Pasto San Agustín	m2	2.380
		Alberca Rampa Skate Senderos	Concreto	m2	1.740
		Jardines	Gravilla de color gris	m2	85
		Jardines	Gravilla de color gris oscuro	m2	172
		Jardines	Gravilla de color mezclada	m2	587
		Jardines	Gravilla de color café	m2	172
		Cancha de fútbol Área de perros	Tierra	m2	423

Fuente: Elaboración propia LGG.

**Figura 112**

*Catálogo partida de mobiliario para proyecto de espacio público Campestre Monarca.*

PARTIDA	IMAGEN	ÁREA	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
Mobiliario		Juegos infantiles	Llantas de colores	pza	13
		General	Botes de basura	pza	7
		Cancha de Fútbol	Porterías	pza	2
		Juegos infantiles	Rampa Skate	pza	2
		Cenador	Existente	pza	2
		Área para perros	Mini pasarela perros	pza	1
		Área para perros	Túnel para perros	pza	1
		Área para perros	Balancín para perros	pza	1

Fuente: Elaboración propia LGG.

Figura 113

Catálogo partida de mobiliario para proyecto de espacio público Campestre Monarca.

PARTIDA	IMAGEN	ÁREA	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
Mobiliario		Jardines	Banca de concreto	pza	2
		Juegos infantiles	Banca	pza	6
		Juegos infantiles	Columpio baby	pza	1
		Juegos infantiles	Columpio grande	pza	1
		Juegos infantiles	Resbaladilla grande	pza	1
		Juegos infantiles	Resbaladilla chica	pza	1
		Juegos infantiles	Sube y baja grande	pza	1
		Juegos infantiles	Sube y baja chico	pza	1

Fuente: Elaboración propia LGG.

Figura 114

Catálogo partida de mobiliario y juegos tácticos para proyecto de espacio público Campestre Monarca.

PARTIDA	IMAGEN	ÁREA	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
Mobiliario		Área para perros	Aro para perros	pza	1
		Área para perros	Postes para perros	pza	1
		Área para perros	Bebedero	pza	1

PARTIDA	IMAGEN	ÁREA	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
Juegos táctico		Juegos infantiles	Twister	pza	1
		Juegos infantiles	Avión triple	pza	1

Fuente: Elaboración propia LGG.

## Paisaje urbano

La vegetación es parte importante en un proyecto de diseño urbano, por que favorece el paisaje urbano del sitio y además ofrece beneficios ambientales que son vínculo para el desarrollo sostenible; además de generar un paisaje urbano estético y forma el hábitat de la vida silvestre.

### Figura 115

*Propuesta de vegetación vista conjunta de espacio público del conjunto Campestre Monarca área infantil.*



Fuente: Elaboración propia LGG.

Es así como se diseña una paleta vegetal la cual se muestra en la siguiente imagen es un pequeño catálogo de las especies nativas y algunas otras que se han integrado al ecosistema del lugar, nos permite orientarnos para saber cuáles son las especies idóneas para el espacio público, como podemos observar se han ubicado las plantas de acuerdo al mes en el que florecen de tal manera que en el transcurso del año pueden observarse diferentes flores que generan color y armonía, en la parte inferior encontramos los polinizadores que a causa de la vegetación se integrarían al ecosistema.

### Figura 116

*Propuesta de vegetación conjunta de espacio público del conjunto Campestre Monarca cenadores.*



Fuente: Elaboración propia LGG.

Figura 117  
Paleta Vegetal.



PRIMAVERA VERANO OTOÑO INVIERNO

	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero
Ave de paraíso	█											
Salvia		█										
Agapando		█										
Lavanda				█								
Agave angustifolia				█								
Sansevieria					█							
Verbena					█							
Cosmos bippinnatus								█				
Camelia	█										█	
Crisantemo	█										█	
Huizache	█										█	
Ciprés	█										█	
Tuja	█										█	
ESPECIES DE POLINIZADORES VISITANTES	 		 		 		 		 		 	

Gráfica de color

Fuente: Elaboración propia LGG.	Ave de paraíso Salvia Agapando	Lavanda Camelia Crisantemo	Huizache Ciprés Tuja	Agapando Lavanda Agave angustifolia	Sansevieria Verbena	Verbena Cosmos bippinnatus	Sansevieria Agapando	Verbena Cosmos Camelia	Crisantemo Huizache Ciprés
---------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------	----------------------------	---	------------------------	-------------------------------	-------------------------	------------------------------	----------------------------------

## Axonométrico

En el siguiente axonométrico podemos representar gráficamente los elementos de las partidas en conjunto: pisos,,

Mobiliario, iluminación y vegetación mediante una forma paralela donde se expresa la espacialidad del proyecto.

**Figura 118**

*Axonométrico partidas.*

Iluminación

Mobiliario

Vegetación

Planta



---

5  
ESTRATEGÍA DE  
GESTIÓN

---

## Estrategia de gestión

Se plantea en esta investigación bajo tres escenarios, ya que se considera que no solo se trata de la elaboración de un proyecto de diseño urbano que contemple los aspectos de arquitectónico, mobiliario urbano, paleta vegetal e iluminación que se han mostrado anteriormente y que fueron resultado de un diagnóstico y percepción de la situación actual de los habitantes del conjunto habitacional y que puede favorecer y cumplir con los objetivos de incentivar la identidad y el capital social mediante la cohesión. Sin embargo, no solo puede quedarse como un elemento de diseño, sino que este diseño responde al diagnóstico identificado que fue el abandono, tanto de autoridades como de los vecinos del conjunto habitacional y se proponen tres escenarios para darle viabilidad al proyecto y lograr los objetivos propuestos

Estos tres escenarios deben ser ejecutados con el apoyo de diferentes actores que de manera directa o indirecta se necesita de su colaboración, ya que las acciones no necesariamente son de dar soluciones de infraestructura, capital económico o de diseño si no de la unión en comunidad, que se comprenda el sentido de vivir en comunidad, de la realización de acciones colectivas mediante el uso del bien común que es el espacio público sin sobreexplotarlo, con actores comprometidos que se apropien del espacio y fortalezcan en capital social del condominio.

Las tres opciones de estrategia de gestión son:

- a) Administración del espacio público
- b) Promotores de recuperación de espacios públicos
- c) Gestión ante autoridades

Cada escenario es independiente funcionan por si solos, pero se pueden realizar hibridación de ellos para fortalecer las estrategias.

**Figura 119**  
*Diagrama de estrategias de gestión.*



Fuente: Elaboración propia LGG.

## 5.1 Escenario A. Administración del espacio público

Una primera alternativa se considera la creación de una empresa que brinde el servicio de administración, que proporcione los servicios de mantenimiento, y coordinación de actividades, donde el manejo del conjunto habitacional sea transparente, con atención rápida a situaciones e imprevistos que surjan en las áreas públicas, así como brindarle el mantenimiento oportuno a este bien común. Se tiene referencia que en otras ciudades ya están operando con éxito estas empresas en los conjuntos habitacionales, donde es comprobable que mejora la productividad, seguridad y un vivir en comunidad, es decir brindan un servicio integral.

La administración puede ofrecer sus servicios de manera parcial o total, solo de las áreas comunes o bien la administración total del desarrollo.

Es por ello que se plantea la creación de INSITU empresa que ofrece el servicio de administración en conjuntos habitacionales, que tiene como objetivo mejorar la calidad de vida de los propietarios, al encargarse de lograr la pertenencia de los habitantes en relación con el espacio público y se responsabiliza de la operación, cuidado y mantenimiento de estas áreas, creando lazos de unión entre los vecinos en un ambiente de respeto, transparencia y confianza, ofreciendo el servicio de administración de conjuntos habitacionales de manera profesional con el propósito de lograr una cohesión social y mantener o aumentar la plusvalía del inmueble.

**Figura 120**  
*Logo insitu.*



Fuente: Elaboración propia LGG.

Al ser una empresa externa existe la ventaja que las decisiones son imparciales, lo que evita generar problemas entre los habitantes de los conjuntos habitacionales por ser neutral y transparente.

Además de contar con un servicio que puede adaptarse a sus necesidades y presupuesto de los usuarios, aprovechándolos al máximo los recursos. Un servicio de administración, operación y mantenimiento.

Además de contar con un servicio que puede adaptarse a sus necesidades y presupuesto de los usuarios, aprovechándolos al máximo los recursos. Un servicio de administración, operación y mantenimiento.

Los problemas que se resolverían o disminuirían son:

### **Administración**

- La plusvalía del inmueble está disminuyendo
- Gestión de quejas ante autoridades.
- Falta de transparencia de los recursos
- No hay supervisión de personal de servicio.

### **Mantenimiento**

- Deterioro físico del espacio público
- Transparencia de costos de reparación

### **Comunicación**

- No existe relación entre vecinos
- No hay reuniones de asamblea
- Ausencias o empatías de vecinos
- No existen actividades que fomenten la convivencia familiar.

El esquema de trabajo es el siguiente:

### Figura 121

Esquema de trabajo escenario A.

#### Diagnóstico



En este primer paso se valora la viabilidad o factibilidad del pago de los vecinos para la realización de la obra y gastos de mantenimiento y para la contratación de los servicios mensuales que generaría la empresa, mediante una realización de un sondeo con los habitantes del conjunto habitacional.

#### Planeación de estrategias



Con apoyo del diagnóstico se realiza la propuesta del proyecto de diseño del espacio público que contempla el diseño, mobiliario urbano, paleta vegetal, iluminación, con el cual se realiza un presupuesto general del costo sobre la realización de la obra que se presenta a los habitantes donde ellos costearían su ejecución.

#### Administración del conjunto habitacional

Presentación del proyecto. - realizando una asamblea e invitación con los habitantes de los desarrollos se les plantea el proyecto y colocando publicidad con la propuesta de diseño donde los habitantes visualicen y se motiven por la recuperación del espacio público.



Reglas de operación. - se trata del cobro de mantenimiento mensual el cual se plantea se realice en dos formas una en visita a las viviendas y la segunda mediante transferencias, enfatizando el compromiso y la responsabilidad logrando así que funcione esta estrategia. Además, se plantea realizar reuniones mensuales de manera física o virtual donde se entreguen estados de cuenta de la inversión de los ingresos y egresos y se den a conocer las actividades que se realizaran en el espacio público, y a su vez estas reuniones que funcionen para escuchar las inquietudes o sugerencias de los vecinos.

Fuente: Elaboración propia LGG.

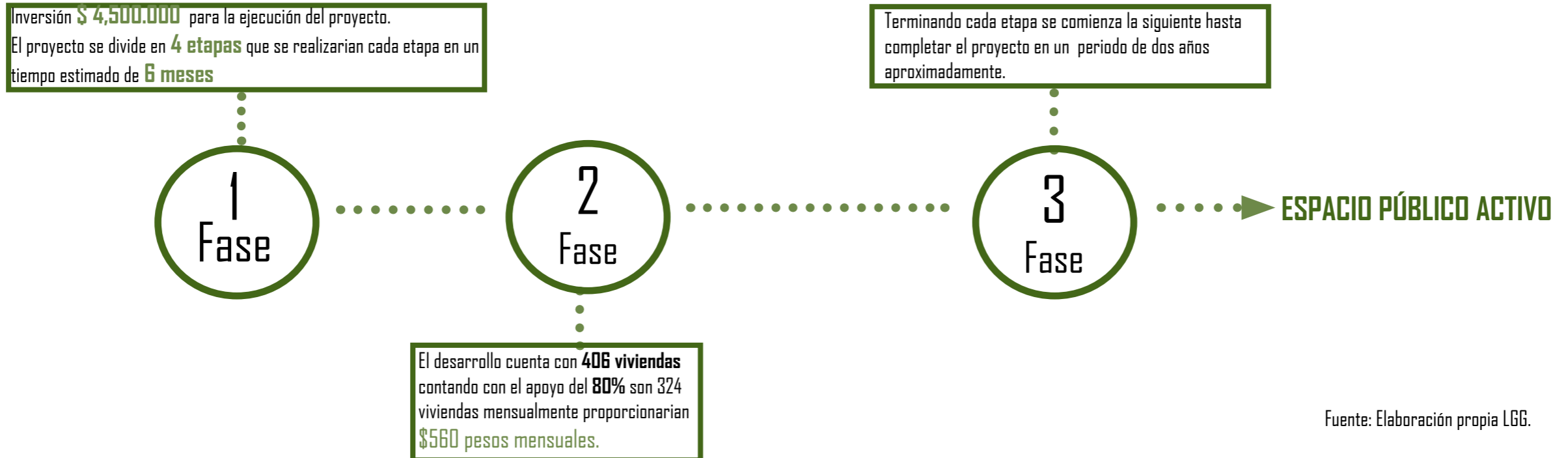
## Estimación general

### Fase 1

La fase uno consiste en la estimación de un presupuesto general de la ejecución de la obra que se encuentra ubicado en los anexos de esta investigación (ver anexo 6), el costo estimado es realizando las partidas de demoliciones, desmontajes y procesos preliminares, así como la partida de acabados (pisos, mobiliario, vegetación, iluminación, pintura, instalaciones especiales de riego y limpieza final); esto con el fin de tener un estimado de costo que es de \$4,500.000.00 aproximadamente y es para presentarlo ante los habitantes del conjunto habitacional. La ejecución del proyecto se plantea en 4 etapas con un tiempo estimado de construcción de 6 meses cada una.

### Figura 122

Fases de estimación general.



### Fase 2

La fase dos comprende el desglose de la cuota que se les cobraría a los habitantes de los conjuntos de acuerdo con el diagnóstico realizado se estima que son 406 viviendas de las cuales podríamos contemplar el apoyo del 80% de ellas siendo un total de 324 viviendas aproximadamente de las cuales la cuota podría ser de \$560 mensualmente por vivienda, al ir desarrollando las etapas de acción los habitantes se podrán ir concientizando y sumándose al proyecto.

### Fase 3

La fase tres consiste en ir concluyendo etapa por etapa de manera consecutiva, hasta completar la construcción del proyecto completa, en un tiempo aproximado de un año dos meses, donde se entregaran los reportes de control de financiamiento en las reuniones mensuales.

## 5.2 Escenario B. Promotores de recuperación de espacios públicos.

Se asume que parte del deterioro que se identificó en el diagnóstico es porque la autoridad municipal no cuenta con recurso para solventar costos de mantenimiento o ejecución de obras de espacios públicos bajo un diseño urbano, es por eso que este escenario tiene como objetivo la búsqueda de patrocinadores con el objetivo de sumar aliados a la búsqueda de recuperación de identidad y de un vivir en comunidad entre los habitantes de los condominios habitacionales, aliados comprometidos con apoyar a la mejora de calidad humana; donde ellos ofrecen recursos para el mantenimiento y cuidado de las áreas y a su vez colocan su marca con la promoción de su producto en el espacio, consiguiendo así visibilidad ante los habitantes del condominio habitacional que para ellos son clientes potenciales.

Esta es una manera creativa donde dan a conocer su empresa donde se cumple el objetivo y captan nuevos clientes. Cabe mencionar que la publicidad debe cuidarse por parte de los patrocinadores que sea visualmente estética y que se encuentre en buen estado siempre. La propuesta garantiza que los patrocinadores asumen el compromiso de apoyar y aprovechar el contexto del espacio público, por lo cual se deben tener algunos elementos a considerar para que se aun éxito esta alianza.

- Que el patrocinador sea acorde al entorno amigable de respeto, familiar y estética.
- Se pueden plantear actividades eventuales de la empresa en el espacio público.
- Su publicidad siempre sea visible quizás con mensajes de beneficios sociales, de salud o ambiental.

Se realizó un acercamiento con la compañía FEMSA que elabora Coca-Cola quienes se mostraron interesados en el esquema propuesto ya que ellos manejan programas de responsabilidad social, en su eslogan maneja "juntos por un mundo más sostenible" y además se encuentra en constantes esfuerzos por el cuidado del medio ambiente y por apoyar proyectos relacionados con la recuperación y protección de fuentes de la naturaleza, es por ello que se les planteó la estrategia de sumarse a esta propuesta de escenario a través de la instalación de su mercadotecnia en el espacio urbano y han mostrado interés por la recuperación de los espacios públicos, que aportan por sus áreas verdes al medio ambiente y mejora de la calidad de vida de los habitantes.

Propuesta de diseño de mercadotecnia en mobiliario urbano:

### Figura 123

*Ejemplo de colocación de mercadotecnia en mobiliario urbano.*



El esquema de trabajo es el siguiente:

### Figura 124

Esquema de trabajo escenario B.

#### Planificación

Ejecución del proyecto. - Al presentar el diseño del espacio público y el presupuesto general de la ejecución de la obra, plantear si se puede solicitar un apoyo económico para solventar esta inversión o bien si se puede contar con un porcentaje.



Diseño de publicidad. - presentar el proyecto de diseño del espacio público ante los patrocinadores, para en conjunto o de manera individual se realice una propuesta de publicidad que sea estética y acorde también a sus intereses de mercadotécnica.

#### Acciones

La segunda etapa de los promotores es la realización de la ejecución de la obra del espacio público o bien la implementación de la publicidad en el sitio.

Realizar una planeación eventual donde se realicen actividades de deporte o de actividades familiares donde puedan ir al espacio colocar un stand y vender sus productos.



Supervisión. - Es necesario tener un programa de visitas al lugar para supervisar que la publicidad se encuentra en un buen estado, para que esto genere en los habitantes un mayor interés por el cuidado y uso del espacio público, al observar que los agentes externos muestran interés los usuarios sentirán el compromiso de pertenencia.

#### Supervisión

Es necesario tener un programa de visitas al lugar para supervisar que el área, mobiliario y publicidad se encuentra en un buen estado, para que esto genere en los habitantes un mayor interés por el cuidado y uso del espacio público, al observar que los agentes externos muestran interés los usuarios sentirán el compromiso de pertenencia.

Este calendario debe contar con un registro de check list donde se establezca el estado físico en cada visita para llevar un control general dando seguimiento por prioridades emergentes o de prevención a corto, mediano y largo plazo.



La ventaja de esta estrategia es que en el caso de que los promotores que intervengan en la financiación total para la ejecución del proyecto o de manera parcial, es un gran apoyo para que los propietarios de las viviendas del conjunto habitacional, ya que no solventarían el costo de la ejecución de la obra por la intervención y apoyo completo de los promotores.

La potencialidad que se observa en esta estrategia, es que al contar con un apoyo estable de uno o varios patrocinadores genera un vínculo para los habitantes y el espacio público logrando así un habitus compartido. Se puede mencionar que como desventaja se tiene que si los patrocinadores no son potenciales o no tienen el compromiso de apoyo no se podría lograr el objetivo.

Se realizó la invitación de sumarse al proyecto de recuperación del espacio público a FEMSA que es una empresa socialmente responsable que constantemente impulsa proyectos de impacto social y ambiental, se identificó como un posible y gran aliado en este proyecto.

Se contacto y entrego una solicitud en la cual iba anexo el proyecto para que evaluaran la participación y condiciones en la que pudieran colaborar en una sinergia de ganar-ganar.

La empresa se ha mostrado con la disposición de participar y sumarse a actividades de encuentro social con los habitantes del condominio habitacional y en el apoyo de árboles y la colocación de mercadotecnia en el equipamiento urbano.

Figura 125

Carta de presentación y solicitud de valoración del proyecto.



### 5.3 Escenario C. Gestión autoridades

Este escenario consiste en gestionar a las autoridades municipales que pueden favorecer a la ejecución del proyecto urbano que se ha realizado del espacio público del conjunto habitacional, con el objetivo de recuperar estas áreas y sobre todo su uso, donde los habitantes de los desarrollos logren encontrar su identidad y se apropien de las áreas.


La intervención a la cual se plantea acercarse es al H. Ayuntamiento de Tarímbaro debido a que el caso de estudio de esta investigación pertenece a esta autoridad municipal que pertenece a Tarímbaro. La participación del H. Ayuntamiento puede ser favorable para que los habitantes muestren empatía con el uso de los espacios públicos.

**Figura 126**  
*Esquema de trabajo escenario C.*



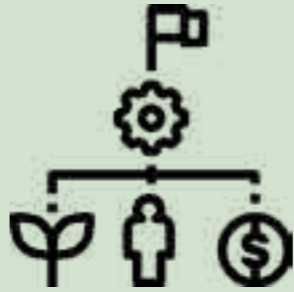
**Planificación**

Con el plano de diseño del espacio público y con una solicitud dirigida al H. Ayuntamiento del municipio de Tarímbaro, al cual pertenece el conjunto habitacional, se propone realizar una gestión donde se postule la petición de apoyo para la recuperación física del espacio público, contando con su apoyo económico ya sea de forma material o en la mano de obra para ejecutar el proyecto. Esto establecido mediante un documento de compromiso de ambas partes, donde la autoridad estipule claramente su apoyo y contar con la tranquilidad de que el proyecto se ejecutara por completo o bien los términos en que se ejecute.



**Ingreso y seguimiento a la solicitud**

Quizás la gestión ante la autoridad demore un poco por lo cual se requiere estar en constante visita al H. Ayuntamiento para dar continuidad a la solicitud, verificando su estatus para que se atienda al menor tiempo posible y no se anexe y pierda valor ante la autoridad.



**Solución liberación de recurso**

Los recursos con los que se pueden contar por parte del H. Ayuntamiento pueden ser en forma material o humano, contando con este acuerdo podría generarse un programa de obra para en caso de que sea uno u otro apoyo o ambos para lograr que no se realice una pérdida del recurso, sino que sea aprovechado al máximo.

Ejecución. - aun cuando el H. Ayuntamiento envíe sus supervisores de obra es importante que por parte del desarrollo o en su caso el escenario A que es la empresa INSITU este como vínculo y mediador de la ejecución correcta del proyecto, que se realice el diseño correspondiente sin modificaciones y en base a lo acordado en la planificación.



### Seguimiento mantenimiento

Después de la realizar la ejecución del proyecto se requiere una programación de supervisión al espacio público para brindar el mantenimiento, que en su caso sea necesario en alguna de las partidas de proyecto, es importante tener las instalaciones en buen estado y no dejar que se vaya deteriorando.

La ventaja de este escenario de gestionar ante las autoridades es similar al escenario B de los promotores de apoyo para la recuperación de los espacios públicos ya que no generaría un costo para la ejecución del proyecto a los dueños de las viviendas de conjunto habitacional, ya que lo solventaría la instancia gubernamental.

La desventaja que se prevee es que con los cambios políticos que se realizan en la administración se puede perder el vínculo de apoyo para la ejecución, cuidado y mantenimiento del bien común.

La potencialidad que considera se tendría es, si el H. Ayuntamiento colaborara generaría confianza a los habitantes del conjunto habitacional para apropiarse del espacio.

La administración actual en el H. Ayuntamiento de Tarímbaro, Michoacán ha mostrado mediante sus actividades y plan de acción la unión de los habitantes de la comunidad y de los conjuntos habitacionales aledaños que pertenecen a él, es por ello que se realizó este acercamiento e invitación a participar en la colaboración del espacio público del conjunto habitacional Campestre Monarca, lo recibieron por parte del área de obras públicas para su proceso de gestión.

Figura 127

Carta de presentación y solicitud de valoración del proyecto.



## 5.4 Promotores para activación social en el espacio

La estrategia social consiste en buscar promotores que se incorporen y fomenten el uso del espacio público con actividades recreativas y de esparcimiento social.

Como se mencionó en el marco teórico el fomentar el capital social mediante acciones sociales de los individuos, aumentan el valor al bien público por la conexión de uso, apropiación e identidad, es decir se logra este intercambio de espacio físico y espacio social, habitado y apropiado por una estructura social.

Los promotores no necesariamente deben generar una aportación económica sin embargo deben tener la responsabilidad para conservar en buen estado y tener el cuidado y uso de todo aquello que se encuentra en el espacio público, desde la vegetación, mobiliario urbano y el respeto hacia los habitantes del conjunto habitacional.

Las actividades que se pueden implementar son:

### Figura 128

*Actividades para la activación social en el espacio público.*



Actividades de deporte



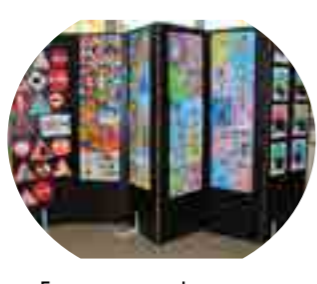
Torneo de futbol



Agility de perros



Clases al aire libre cardio



Exposiciones de arte



Extensión de actividades escolares


Es por ello que la telesecundaria Diego Rivera, se une como aliado de compromiso para realizar actividades en el área que logren el objetivo de apropiación del espacio con actividades de educación física y exposiciones de mesas de ciencia, utilizándolo como una extensión de actividades culturales y de deporte, cabe mencionar que esta telesecundaria se encuentra afuera muy cerca del conjunto habitacional, por lo que una parte de la matrícula de alumnos pertenece a este desarrollo y a las Espigas.

### Figura 129

*Telesecundaria Diego Rivera, Tarimbaro Michoacán.*



Fuente: Fotografía tomada por LGG, junio 2023.



---

CONCLUSIONES,  
BIBLIOGRAFÍA  
Y  
ANEXOS

---

CONCLUSIONES

El espacio público en los conjuntos habitacionales refleja el grado de interacción e identidad de los habitantes, los cuales son abandonados de manera física y social y también por parte de las autoridades, al analizar los desarrollos he comprobado que el problema radica desde que la constructora, utiliza la imagen de los espacios públicos con un carácter de publicidad donde muestra anuncios y espectaculares de áreas verdes muy atractivas visualmente, un ambiente familiar y de seguridad buscando únicamente lograr su objetivo, que es la venta de las propiedades que se encuentran en los fraccionamientos.

Además, entre las inmobiliarias se ha desarrollado un esquema de oferta y demanda para los desarrollos habitacionales de interés social donde diseñan condominios privados vendiendo la exclusividad, privacidad y seguridad.

Logrando este objetivo la constructora entrega al H. Ayuntamiento y es cuando se agudiza el problema, debido a que se habita y el espacio público funciona ya que las personas lo usan para sus actividades cotidianas, pero solo es por un tiempo corto porque nadie se hace cargo de él, de su cuidado y mantenimiento, los habitantes creen que el H. Ayuntamiento es el responsable, sin embargo se deslinda o se escuda mencionando que no tiene recursos para brindar el servicio correspondiente, lo que con el paso del tiempo se agudiza el problema al notarse el crecimiento de la vegetación, el deterioro del mobiliario, acabados del sitio y en general el desgaste del conjunto.

Es así como parto de que existe una incongruencia entre el diseño del espacio público con respecto a la realidad que se vive en los conjuntos habitacionales y que deberían de existir alternativas que detengan o disminuya la evolución del problema.

Durante el desarrollo de la investigación se llevo a cabo la metodología cualitativa, así como, lo más importante fue la cercanía con los habitantes, escuchar sus necesidades, la percepción que sentían al estar en el espacio público para poder así realizar un diagnóstico.

El respaldo teórico fue de gran apoyo ya que fueron los lentes con los cuales observe el espacio público como urbano y social, es decir espacial percibido y vivido, con el apoyo de las teorías de Ostrom conociendo y viendo el espacio publico como un bien común, Bourdieu quien con sus teorías pude comprender el habitus y el cómo se puede vivir en comunidad y Coleman con quien pude fundamentar y definir capital social, todo esto para abordar el espacio público.

El espacio público es un bien común que en conjunto con los actores refleja el grado de cohesión y su identidad, ya que por las actividades que realizan provoca forzosamente la interacción individual o grupal para así construir un hábitat sociable, si bien el municipio se mantiene alejado de la responsabilidad de mantenerlo físicamente activo, los actores podrían como menciona Ostrom organizarse entre ellos y realizar actividades que permitan el uso de este bien común donde todos aporten, adopten el espacio y lo utilicen.

El apartado de diagnóstico permitió identificar que desde la planificación de la ciudad existe un asilamiento de los conjuntos habitacionales ubicándose fuera de la mancha urbana lo que provoca una segregación de los habitantes con el resto de la ciudad, y aunado a la lejanía se detecta que los habitantes solo llegan a dormir a sus hogares y no disfrutan de las áreas verdes que cuentan los desarrollos.

La situación actual del espacio público en los conjuntos habitacionales en algunos se observa más agudo, la incongruencia del diseño contra las practicas realizadas o nulas, refleja el abandono de este y de su deterioro paulatino sin observarse una identidad propia de los habitantes del conjunto habitacional.

Al analizar los diseños de los proyectos por parte de las constructoras tienen como objetivo inicial ejecutar el proyecto como fue diseñado inicialmente, pero no lo efectúan así, solo lo realizan lo más parecido a lo que vendieron con la mercadotecnia, ya que lo modifican no concluyéndolo o solo colocando en su minoría lo que se diseñó previamente. Lo que posteriormente lleva a una modificación de los espacios públicos o áreas verdes por parte de los propietarios ya sea por que al verlo que se va deteriorando lo arreglan a sus posibilidades, le cambian su uso o hasta colocan vegetación, para intentar que visualmente su espacio se vea agradable ya que lo ven como su única y última alternativa.

Lo que posteriormente lleva a una modificación de los espacios públicos o áreas verdes por parte de los propietarios ya sea por que al verlo que se va deteriorando lo arreglan a sus posibilidades, le cambian su uso o hasta colocan vegetación, para intentar que visualmente su espacio se vea agradable ya que lo ven como su única y última alternativa.

Un aspecto importante que mencionaron las personas es que por las dimensiones pequeñas con las que cuentan en sus hogares en ocasiones salen de su casa con el objetivo de buscar espacio amplios y frescos, esto nos denota la importancia de tener en los conjuntos habitacionales espacios públicos físicos y visualmente activos.

El análisis de mercadotecnia arrojó que las constructoras representan un modo de vivir que no siempre es cumplido, por ejemplo, muestran personas, niños, mascotas en ambientes verdes, agradables, jugando, paseando por los espacios públicos o áreas verdes, dando una imagen de tranquilidad y sobre todo de seguridad que es en gran parte lo que buscan los futuros propietarios al adquirir una casa.

La elaboración del proyecto de diseño urbano fue en base al resultado del diagnóstico y de las prácticas sociales que se realizan actualmente, y de las encuestas elaboradas, donde las personas mencionaron que es lo que requieren en el espacio; se partió de tres aspectos: condicionantes, potencialidades y problemática, es decir se analizó lo existente, lo que se podía modificar y lo que resultara menos costoso. El proyecto se realizó para presentarlo a los habitantes del espacio público de Campestre Monarca y a su vez ante los posibles aliados a sumarse a la rehabilitación del área.

El resultado de esta investigación es un esquema de recuperación de los espacios públicos de los conjuntos habitacionales no solo en la parte física si no en lo social, que contrarreste la violencia y la inseguridad que se puede suscitar en los espacios.

La estrategia de gestión presenta tres escenarios que pueden funcionar de manera individual ,pero si los tres se fusionan se puede lograr fortalecer el objetivo, que es la recuperación del espacio público, un actor sumamente importante es la comunidad que habita el conjunto habitacional, ya que sin el interés de ellos difícilmente se podrá lograr, el escenario A muestra un posible administrador externo que organice, gestione y colabore para las actividades sociales y de ejecución y mantenimiento del proyecto , este escenario ya está aplicado en otras ciudades en las cuales ha funcionado como una estrategia de integridad vecinal y de organización de actividades en conjunto, al lograrse la convivencia se fomenta la identidad de los conjuntos habitacionales sin importar el estatus social de cada uno de ellos, en algunos de los desarrollos los vecinos no se conocen entre ellos al no tener una relación, existe una empatía por lo que suceda en situaciones de peligro hacia los demás, ya que cada uno vive en una rutina de trabajo, escuela-casa y no se preocupa en lo mínimo, el saludo, trato y cuidado a sus vecinos. En el escenario B la búsqueda de aliados que se sumen a la activación de los espacios públicos, es fundamental para que funcione, ya que con la estrategia de ganar-ganar ambas partes se benefician y se fomentan objetivos, que como empresa o administración se cumplen, se buscan aliados positivos y el escenario C con el apoyo del H. Ayuntamiento. En los tres escenarios es importante considerar la activación social del espacio con actividades que el administrador puede organizar de manera semanal, mensual o bimestral, con la intención de fomentar la unión vecinal y con el cuidado del espacio público, partiendo de actividades que los mismos vecinos muestren interés de realizarlas como actividades deportivas, de carácter institucional por parte de las escuelas aledañas o bien actividades de recreación.

Así es como concluyo el tema de esta investigación y destacando la importancia de la activación física y social para evitar la delincuencia, vandalismo y considerando que es necesario sumarse a proyectos que fomenten la cohesión social logrando así vivir en una comunidad mas estable, mas segura, más tranquila y con empatía, ya que la baja calidad de los espacios públicos provoca inseguridad vecinal cuando debería ser el lugar mas seguro por la protección entre vecinos que debería existir, los lazos sociales deberían ser fortalecidos por las actividades y convivencia vecinal. Vivir en comunidad es compartir valores y recursos o bienes comunes con responsabilidad logrando un sentido de pertenencia.

## REFERENCIAS

Acosta, F., Álvarez, N. A., Flores, J., García, J. C., Olivares, E., Peláez, E., . . . Tobón, A. (2021). *Diseño de Paisaje para CIUDADES BIODIVERSAS*. CDMX: FONCA.

Arzate, M., & Arzate, G. (2020). El espacio público y su vínculo con el medio ambiente y el desarrollo sostenible. *Revista Diseño Urbano & Paisaje- DU&P*, 9-14.

Bourdieu, P. (2018). Social Space and the genesis of appropriate physical space. *International Journal of urban and regional research*, 106-114.

Castro, G., & Egea, C. (2017). Espacios públicos sustentables para la inclusión social y la seguridad pública: Su inserción en los planes de desarrollo, programas de desarrollo urbano y legislación aplicables en México (a nivel nacional y en el estado de Nuevo León). *Realidades Revista de la Facultad de Trabajo Social y Desarrollo Humano*, 3(2), 63-78. <https://realidades.uanl.mx/index.php/realidades/article/view/69>

Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo (CDUEMO). (30 de junio de 2022). Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo. En C. d. Ocampo (Ed.). Artículo 274, 329, pág. 82,123. (México): Periódico Oficial del Estado de Michoacán.

Coleman, J. (1988). Social Capital in the Creation of Human Capital. *The American Journal of Sociology*, S95-S120.

Congreso de la Ciudad de México. (2021). *Informe Especial del Análisis de la NOM-SEDATU-001-2021. "Espacios Públicos en los Asentamientos Humanos"*. México: SEDATU. Obtenido de <https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/d52804c87f32192df14d098f549b5177fcffa717.pdf>

Deborah, D. (2017). Bourdieu, Social Space, and the Nation-State. Implications for Migration Studies. // *Mulino-Rivisteweb*, <http://doi:10.2383/88198>.

Enríquez, J. (2007). Entre el miedo y la distinción. El estado actual del fraccionamiento cerrado en las ciudades fronterizas de Tijuana, Nogales y Ciudad Juárez. *Estudios Fronterizos*, 8(15), 99-49.

García, J. C., Pérez, A., Gómez, F., Rivera, A., García, C., & Pérez, J. (2013). *Manual de Herbáceas Silvestres para su uso en paisajismo*. CDMX: Colegio de Postgraduados.

García, S. (2022). *Vivir en Condominio...¿comunidad o encierro?*. <https://americanovictor.com/category/columna-2/page/2/>

Gómez, E., Gren, A., Barton, D., Langemeyer, J., McPhearson, T., O'Farrell, P., . . . Kremer, P. (2013). Urban Ecosystem Services. En T. Imqvist, M. Fragkias, B. Günerralp, P. Marcotullio, R. McDonald, S. Parnell, . . . C. Wilkinson, *Urbanization Biodiversity and ecosystem Services: Challenges and Opportunities* (pág. 199). New York: Springer.

Guadarrama, G., & Pichardo, P. (17 de Diciembre de 2020). *La apropiación y el uso del espacio público urbano. Las comunes en el parque urbano. Economía, Sociedad y Territorio*, 57-85.

HeminwayDesign. (2017). Staiths South Bank. <https://www.hemingwaydesign.co.uk/>

IMPLAN. (2022). *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia, Michoacan de Ocampo 2022-2041*. Morelia: IMPLAN.

Ledezma, L. F. (enero-junio de 2014). Interacción de un Fraccionamiento privado con su entorno. (U. A. México, Ed.) *Revista Legado de Arquitectura y Diseñid*(15), 73-83.

Lefebvre, H. (2013). La producción del espacio. En H. Lefebvre, *La producción del espacio* (págs. 198-205). España: Capitán Swing.

Ley sobre el Regimen de Propiedad en Condominio. (2011). (pág. 2-9). Morelia: Periódico Oficial del Estado de Michoacán.

Martín, E. (2009). Habitus. En R. Reyes, *Diccionario Crítico de Ciencias Sociales* (Vol. 2, págs. 1427-1439). Madrid, España: Plaza y Valdés. Obtenido de <https://entramadossociales.org/produccion-cientifica/concepto-de-habitus/>

Neira, H. (2007). La naturaleza del espacio público. Una visión desde la filosofía. En O. Segovia, *Espacios Públicos y Construcción Social* (pág. 29). Valdivia, Chile: SUR.

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la ciencia y la Cultura ONU (2015). *Objetivos de desarrollo sostenible*. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/>

Ostrom, E. (2000). El gobierno de los bienes comunes. En E. Ostrom, *El gobierno de los bienes comunes* (págs. 25-62). México: UNAM, CRIM, Fondo de Cultura Económica.

Palomares, R. (Febrero de 2008). Calidad de vida en espacios urbanos: *Estudio comparativo en fraccionamientos cerrados y fraccionamientos abiertos, en Nogales, Sonora. Hermosillo, Sonora*. México: El Colegio de Sonora.

Park, R. (1999). *La Ciudad y otros ensayos de ecología urbana*. En R. Park, *La Ciudad y otros ensayos de ecología urbana* (pág. 27). España: del Serbal.

Pérez, L. A. (2014). *Historia de la planificación urbana de Morelia, 1958-1998*. Morelia: Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo.

Reyes, R. (2009). *Diccionario Crítico de Ciencias Sociales*. Madrid: Plaza y Valdés.

Sánchez, J. (2008). La vivienda "social" en México. En *La vivienda "social" en México, Pasado-Presente-Futuro* (págs. 8-19). México, DF: Sistema Nacional de Creadores de Arte Emisión 2008.

Sanchez, J. M. (12 de junio de 2014). *Apúntate una. Ideas para la dinamización sociocultural*. Obtenido de Apúntate una. Ideas para la dinamización sociocultural: <https://apuntateuna.es/uso-social-espacio-publico/>

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2013). *Programa de Rescate de Espacios Públicos. Lineamientos Específicos para la Operación del Programa de Rescate de Espacios Públicos* 2013. México: SEDATU. [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/5749/Lineamientos\\_PRE-P\\_2013\\_24-may-13\\_.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/5749/Lineamientos_PRE-P_2013_24-may-13_.pdf).

Secretaría de Desarrollo Social. (2010). Documento diagnóstico de rescate de espacios públicos. México: SEDESOL.

Segovia, O. (2007). Espacios públicos urbanos y construcción social: una relación de correspondencia. En O. Segovia, *Espacios públicos y construcción social* (pág. 15). Santiago de Chile: SUR.

Stanek, O. (2023). Publicación electrónica de la Facultad de Ciencias Sociales. Obtenido de Publicación electrónica de la Facultad de Ciencias Sociales.: <https://www.soc.unicen.edu.ar/newsletter/nro10/capacitaciones/stanek.htm>

Urbanismo social. (8 de Septiembre de 2015). Aprendiendo a vivir en comunidad. Obtenido de <https://urbanismosocial.cl/noticias/aprendiendo-a-vivir-en-comunidad/>

Vargas, G. (2002). Hacia una Teoría del Capital Social. *Revista de Economía Institucional*, 71-108.

Velasco, A. (2014). Espacio público, identidad urbana. En M. I. De la Torre, D. Navarrete Escobedo, M. Á. García Gómez, & M. Velasco Ávalos, *Desafíos Urbanos* (págs. 67-79). Guanajuato: MAPorrúa.

Wirth, L. (1938). Urbanism as a way of life. *American Journal of Sociology*, 1-24.

ANEXOS

# ANEXO I. FICHAS DE EVALUACIÓN

FICHA DE EVALUACIÓN CONDOMINIOS HABITACIONALES																										
Condominio: Las Espigas, Tarimbaro Mich.																										
Personas en el EP				Limpieza	Rampas discapacitados	Caseta	Seguridad	Mobiliario			Iluminación	Sombras naturales/contruídas	Áreas verdes	Comercio alrededor	Equipamiento cercano			Transporte público	Mercado sobre ruedas							
#	categoria	actividad	tiempo					√	x	√					x	√	x		#	√	=	x	√	x	√	=
Sab 27 nov 2021 9:00 a 10:00 pm				•	•	•	•																			
1	adultos	paseando perro	15 min																							
2	niños	jugando	30 min																							
Dom 21 mayo 2023 5:00 a 7:00 pm																										
Observaciones/fotos:																										
4	adultos	platicando	60 min																							
3	misto	fútbol	90 min																							
2	jóvenes	platicando	120 min																							
4	niños	fútbol	120 min																							
2	niños	jugando	90 min																							
2	niños	jugando	30 min																							
1	adulto	paseo	20 min																							
Mar 30 mayo 2023 5:00 a 7:00 pm																										
3	niños	jugando	30 min																							
2	adultos	caminando	30 min																							
4	jóvenes	fútbol	60 min																							
3	niños	jugando	45 min																							
Vie 2 junio 2023 6:00 a 7:00 pm																										
4	niños	jugando	30 min																							
3	adultos	platicando	30 min																							

FICHA DE EVALUACIÓN CONDOMINIOS HABITACIONALES																										
Condominio: Campestre Monarca, Tarimbaro Mich.																										
Personas en el EP				Limpieza	Rampas discapacitados	Caseta	Seguridad	Mobiliario			Iluminación	Sombras naturales/contruídas	Áreas verdes	Comercio alrededor	Equipamiento cercano			Transporte público	Mercado sobre ruedas							
#	categoria	actividad	tiempo					√	x	√					x	√	x		#	√	=	x	√	x	√	=
Sab 27 nov 2021 9:00 a 10:00 pm				•	•	•	•																			
2	niños	jugando	30 min																							
3	jóvenes	bicicleta	20 min																							
Dom 21 mayo 2023 5:00 a 7:00 pm																										
Observaciones/fotos:																										
2	adultos	platicando	15 min																							
3	niños	jugando	30 min																							
2	jóvenes	platicando	40 min																							
1	adulto	paseando perro	15 min																							
Mar 1 ago 2023 5:00 a 7:00 pm																										
2	niños	jugando	20 min																							
3	adultos	platicando	30 min																							
4	jóvenes	platicando	40 min																							
Vie 2 junio 2023 6:00 a 7:00 pm																										
2	niños	jugando	30 min																							
2	jóvenes	platicando	45 min																							

FICHA DE EVALUACIÓN CONDOMINIOS HABITACIONALES																										
Condominio: Terrazas del Quinceo, Tarimbaro Mich.																										
Personas en el EP				Limpieza	Rampas discapacitados	Caseta	Seguridad	Mobiliario			Iluminación	Sombras naturales/contruídas	Áreas verdes	Comercio alrededor	Equipamiento cercano			Transporte público	Mercado sobre ruedas							
#	categoria	actividad	tiempo					√	x	√					x	√	x		#	√	=	x	√	x	√	=
Sab 27 nov 2021 9:00 a 10:00 pm				•	•	•	•																			
no se observo actividad																										
Dom 21 mayo 2023 5:00 a 7:00 pm																										
2	adultos	platicando	30 min																							
4	niños	jugando	30 min																							
Mar 1 ago 2023 5:00 a 7:00 pm																										
2	jóvenes	jugando	20 min																							
3	niños	platicando	30 min																							
4	jóvenes	platicando	15 min																							
Vie 2 junio 2023 6:00 a 7:00 pm																										
no se observo actividad																										
Observaciones/fotos:																										

## ANEXO 2. INDICADORES DE ACTIVIDADES

FICHA DE INDICADORES		CONDOMINIO: Las Espigas			Fecha: 1 agosto 2023		
AREA	# PERSONAS	GENERO	EDAD	CATEGORIA	TIPO DE ACTIVIDAD	ACTIVIDAD	
						GRUPAL	INDIVIDUAL
Cancha de futbol	6	Mixto	9,11,32	Mixto	Jugar Futbol	√	
Banca de descanso	2	Mixto	18 y 20	Jovenes	Conversando	√	
Área de juegos infantiles	1	Masculino	9	Niños	Jugar Futbol	√	
Área de arboles frutales	7	Mixto	10-12	Adolescentes	Jugar	√	
Ciclopista	1	Masculino	15	Adolescentes	Bicicleta		√
Columpios	2	Mixto	6-7	Niños	Columpios	√	
Cenadores	4	Mixto	30-40	Adultos	Conversando	√	
Andadores	1	Mujer	35	Adulto	Paseando perro		√

FICHA DE INDICADORES		CONDOMINIO: Terrazas del Quinceo			Fecha: 1 agosto 2023		
AREA	# PERSONAS	GENERO	EDAD	CATEGORIA	TIPO DE ACTIVIDAD	ACTIVIDAD	
						GRUPAL	INDIVIDUAL
Área de juegos infantiles	2	Mixto	4-7	Niños	Jugando	√	
Mixer	3	Mixto	8-13	Niños	Jugando	√	

FICHA DE INDICADORES		CONDOMINIO: Campestre Monarca			Fecha: 1 agosto 2023		
AREA	# PERSONAS	GENERO	EDAD	CATEGORIA	TIPO DE ACTIVIDAD	ACTIVIDAD	
						GRUPAL	INDIVIDUAL
Juegos infantiles	7	Mixto	9-12	Niños	Jugar	√	
Área verde	3	Hombres	12	Niños	Platicando	√	
Área verde	2	Niñas	5	Niños	Jugar	√	

## ANEXO 3. INDICADORES DE ACTIVIDADES

ACTIVIDADES SOCIOCULTURALES		Condominio: Las Espigas		Fecha: 1 agosto 2023			
Preguntas realizadas a las personas que se encontraban usando el espacio público							
ACTIVIDADES NECESARIAS				ACTIVIDADES OPCIONALES			
Escuela	Trabajo	Mercado/super	Medico	Cine	Visitar centros comerciales	Tomar el sol	Deporte
1	12	4	2	3	4	1	4

ACTIVIDADES SOCIOCULTURALES		Condominio: Campestre Monarca		Fecha: 1 agosto 2023			
Preguntas realizadas a las personas que se encontraban usando el espacio público							
ACTIVIDADES NECESARIAS				ACTIVIDADES OPCIONALES			
Escuela	Trabajo	Mercado/super			Visitar centros comerciales		Deporte
5	12	4			2		1

ACTIVIDADES SOCIOCULTURALES		Condominio: Terrazas		Fecha: 1 agosto 2023			
Preguntas realizadas a las personas que se encontraban usando el espacio público							
ACTIVIDADES NECESARIAS				ACTIVIDADES OPCIONALES			
Escuela	Trabajo	Mercado/super	Medico	Cine	Visitar centros comerciales	Tomar el sol	Deporte
4	8	2	6	2	2	1	4

## ANEXO 4. ENTREVISTAS

ENTREVISTA A PERSONAS QUE ESTABAN EN EL ESPACIO PÚBLICO	Condominio: Las Espigas						Fecha: 1 agosto 2023
PREGUNTAS	E1	E2	E3	E4	E5	E6	
¿Utiliza el espacio de área verde/espacio público?	si	si	no	si	no	si	
¿Por qué no/sí?	para salir a distraerme	jugar	no tengo tiempo	pasear perro	no me gusta	jugar	
¿Cuál área?	area de vegetación	juegos	-	andadores		cancha de futbol	
¿En que día y en que horario?	domingo en la tarde	sabado tarde	-	domingo tarde		domingo tarde	
¿Le gusta el espacio público?	si	si	no	regular	no	si	
¿Siente usted que el espacio público lo invita a usarlo?	no pero es lo q tenemos	si	no	si	no	si	
¿Se siente inseguro en el espacio?	no	no	no	no	no	no	
¿Ha visto conductas de riesgo en el espacio público?	no	no	no	no	no	no	
¿Ha participado en alguna actividad en conjunto con sus vecinos?	no	si	no	no	no	si	
¿Qué le gustaría que tuviera el espacio público o que se le quitaría?	sombras	juegos	mas atractivo esta descuidado	área de perros	vegetacion	la cancha de futbol mejorada	

# ANEXO 4. ENTREVISTAS

ENTREVISTA A PERSONAS QUE ESTABAN EN EL ESPACIO PÚBLICO		Condominio: Campestre Monarca					Fecha: 1 agosto 2023
PREGUNTAS	E1	E2	E3	E4	E5		
¿Utiliza el espacio de área verde/espacio público?	si	si	no	si	no	si	
¿Por qué no/sí?	para salir a distraerme	jugar	no tengo tiempo	a pasear perro	no me gusta	jugar	
¿Cuál área?	area de vegetación	juegos	-	andadores		cancha de futbol	
¿En que día y en que horario?	domingo en la tarde	sabado tarde	-	domingo tarde		domingo tarde	
¿Le gusta el espacio público?	si	si	no	regular	no	si	
¿Siente usted que el espacio público lo invita a usarlo?	no pero es lo q tenemos	si	no	si	no	si	
¿Se siente inseguro en el espacio?	no	no	no	no	no	no	
¿Ha visto conductas de riesgo en el espacio público?	no	no	no	no	no	no	
¿Ha participado en alguna actividad en conjunto con sus vecinos?	no	si	no	no	no	si	
¿Qué le gustaría que tuviera el espacio público o que se le quitaría?	sombras	juegos	mas atractivo esta descuidado	area de perros	vegetacion	la cancha de futbol mejorada	

# ANEXO 4. ENTREVISTAS

ENTREVISTA A PERSONAS QUE ESTABAN EN EL ESPACIO PÚBLICO		Condominio: Terrazas del Quince				Fecha: 1 agosto 2023
PREGUNTAS	E1	E2	E3	E4		
¿Utiliza el espacio de área verde/espacio público?	si	si	si	si	si	
¿Por qué no/sí?	no tengo un momento	me agrada la vista	esta tranquilo	por la vista a la ciudad		
¿Cuál área?		juegos	juegos	mirador		
¿En que día y en que horario?		domingo en la tarde	entre semana en la tarde	entre semana tardes		
¿Le gusta el espacio público?	si	si	mas o menos	no	si	
¿Siente usted que el espacio público lo invita a usarlo?	si	si	si	si	si	
¿Se siente inseguro en el espacio?	si	si	no	si	si	
¿Ha visto conductas de riesgo en el espacio público?	si	si	si	si	si	
¿Ha participado en alguna actividad en conjunto con sus vecinos?	si	si	si	si	si	
¿Qué le gustaría que tuviera el espacio público o que se le quitaría?	parque	cañabote	juegos	mirador mas equipado		

## ANEXO 5. ENCUESTAS

### Espacio público

Este formulario es para conocer las necesidades que a usted le gustaría que el área verde cercana a su vivienda tuviera. La información de contacto que brinde será solo empleada con fines académicos.

¿Te gusta el área verde cercana a tu casa? \*

- Sí
- No
- Tal vez

¿Qué te gustaría que tuviera el área verde o espacio público? \*

- Canchas de fútbol
- Área para perros
- Benchedores
- Área para caminar
- Área con sombras
- Área para bicicletas y patines
- Otra...

¿Consideras que la alberca se debe quedar? \*

- Sí
- No
- Quizás
- Me da igual
- Otra...

¿Te gustaría que el área verde/espacio público tuviera iluminación? \*

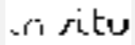
- Sí
- No
- Tal vez

¿Participas en actividades vecinales como: torneos deportivos, ejercicio, lectura, torneos de mascotas etc? \*

- Sí
- No
- Tal vez

# ANEXO 6. PRESUPUESTO

FECHA	2023	PROYECTO	ESPACIO PÚBLICO CAMPESTRE MONARCA
UBICACION	TARIMBARO MICHOACÁN		
EN ATENCIÓN A:	CONDOMINIO HABITACIONAL CAMPESTRE MONARCA		



No.	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PRE. UNITARIO	TOTAL
-----	----------	--------	----------	---------------	-------

## PRESUPUESTO

### 1 PRELIMINARES, DEMOLICIONES Y DESMONTAJES

Despalme y limpieza del terreno, con medios mecánicos. Comprende los trabajos necesarios para retirar de las zonas previstas para la edificación o urbanización: pequeñas plantas, maleza, broza, maderas caídas, escombros, basuras o cualquier otro material existente, hasta una profundidad no menor que el espesor de la capa de tierra vegetal, considerando como mínima 20 cm; y carga a camión. El precio no incluye la tala de árboles ni el transporte de los materiales retirados.	m3	1172	\$	17.00	\$	19,924.00
Acarreo en camión de material producto de la excavación, despalme y/o demolición fuera de la obra a tiro libre (sitio autorizado por el municipio), volumen medido en banco, incluye: carga a maquina, fletes, equipo y herramienta.	m3	1172	\$	50.00	\$	58,600.00
Trazo y nivelacion con equipo topográfico, estableciendo ejes de referencia y bancos de nivel, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta. (Mayor a 1000 m2)	m2	5860	\$	10.00	\$	58,600.00
Excavación a cielo abierto a máquina en material tipo II-A, de 0.00 a - 1.00 m, incluye: carga a camión, mano de obra, equipo y herramienta.	m3	5860	\$	400.00	\$	2,344,000.00
Suministro y colocación de relleno con material de banco tepetate, con espesor de 20 cm nivelado, compactado con bailarina en capas de 10 cm, adicionando agua, incluye: mano de obra, equipo y herramienta.	m3	1172	\$	300.00	\$	351,600.00
<b>Desmontajes de juegos infantiles existentes</b>						
Excavación en cepas de cimentación hasta una profundidad máxima de 1 mts, incluye: acarreo de material hasta pie de camión.	m3	1	\$	400.00	\$	400.00
Acarreo de juegos infantiles producto de demontaje, incluye: acarreos de pie de camión a camión, herramienta menor, equipo de seguridad y mano de obra.	pza	5	\$	650.00	\$	3,250.00
<b>Demolición cuarto de maquinas</b>						
Excavación en cepas de cimentación hasta una profundidad máxima de 2 mts, incluye: acarreo de material hasta pie de camión.	m3	1	\$	400.00	\$	324.00
Demolición manual de muro de tabique rojo recocido hasta una altura de 3 m de alto, incluye: andamiaje, limpieza de sitio al termino de los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	m2	21	\$	500.00	\$	10,500.00
Demolición manual de columna y castillos hasta una altura de 3 m de alto, incluye: andamiaje, limpieza de sitio al termino de los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	ml	15	\$	600.00	\$	9,000.00
Demolición manual de dala de desplante y remate hasta una altura de 3 m de alto, incluye: andamiaje, limpieza de sitio al termino de los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	ml	12	\$	600.00	\$	7,200.00

andamiaje, limpieza de sitio al termino de los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	m2	9	\$	600.00	\$	5,400.00
Demolición manual de piso de concreto de 10cm de espesor, incluye: andamiaje, limpieza de sitio al termino de los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	m2	9	\$	600.00	\$	5,400.00
Acarreo de material producto de demolición en camión de carga de 14 m3, incluye: acarreos de pie de camión a camión, herramienta menor, equipo de seguridad y mano de obra.	m3	10	\$	50.00	\$	502.50

### 2 ACABADOS

#### 2.1 PISOS

Suministro y colocacion de grava triturada 3/4" con un espesor de 5 cm de cama, incluye: acarreos, materiales, mano de obra, reposiciones, reacomodos y limpieza del sitio al termino de la actividad, retiro de material sobrante fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	m2	863	\$	80.00	\$	69,016.00
Suministro y colocacion de tierra vegetal con un espesor de 10 cm de cama, incluye: acarreos, materiales, mano de obra, reposiciones, reacomodos y limpieza del sitio al termino de la actividad, retiro de material sobrante fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	m2	423	\$	100.00	\$	42,300.00

#### Senderos

Fabricacion de guarnicion tipo T1 de 10 cm de espesor y 25 cm de peralte, concreto f'c=200 kg/cm2, reforzada con varilla de 3/8" a cada 30 cm y una varilla 3/8" longitudinal, incluye: cimbra aparente, boleo de arista de una cara, vibrado y curado, materiales, limpieza del sitio al termino de la actividad, retiro de material sobrante fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	ml	548	\$	250.00	\$	137,000.00
Suministro y colocación de relleno con material de banco tepetate, con espesor de 20 cm nivelado, compactado con bailarina en capas de 10 cm, adicionando agua, incluye: mano de obra, equipo y herramienta.	m3	339	\$	380.00	\$	128,896.00
Firme de concreto armado con una capa de malla 6x6 10-10 al centro, premezclado de 8cmm de espesor de f'c= 1650kg/cm2 normal agregado maximo 3/4", terminado estampado tipo adoquin segun muestra	m3	136	\$	390.00	\$	52,915.20

#### Pista Skate

Suministro y colocación de relleno con material de banco tepetate, con espesor de 20 cm nivelado, compactado con bailarina en capas de 10 cm, adicionando agua, incluye: mano de obra, equipo y herramienta.	m3	8	\$	380.00	\$	3,192.00
Firme de concreto armado con una capa de malla 6x6 10-10 al centro, premezclado de 8cmm de espesor de f'c= 1650kg/cm2 normal agregado maximo 3/4", terminado estampado tipo adoquin segun muestra aprobada, incluye: preparacion de la superficie para recibir concreto, materiales, equipo, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecucion.	m3	3	\$	390.00	\$	1,310.40

## 2.2 HERRERIA

Fabricación, suministro e instalación de barandal metálico, postes de 0.80 m de alto, a base de solera de acero A-36 circular de Ø 1/4" x 2" de diámetro, colocados @ 1.00 m, soldados a placa base metálica de espesor de 3/16" barrenada para fijar la misma por medio de taquetes de expansión de Ø 1/4" al firme de concreto, unión de postes de barra de acero A-36 circular de Ø 3/8", altura de 5 cm, resguardos horizontales de barra de acero A-36 circular de Ø 3/8" diámetro @ 20 cm y pasamanos tubular de acero A-36 Hueco de Ø 2" cal. 16, incluye: acarreo, materiales, una base de primario para recibir pintura esmalte alquidálico color blanco, cortes, desperdicios, soldaduras, isajes, limpieza del sitio al terminar los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	ml	12	\$	650.00	\$	8,027.50
Portería a base de tubo circular de acero de Ø 3" cal.11, soldada con soldadura punto naranja 7018 1/8" en cordón en ángulo de 45° de conexión entre poste y travesaño, aplicación de primario línea e61 / e61wj04 blanco mca. sherwin williams y terminado con pintura comex 100® esmalte alquidálico anticorrosivo premium color blanco acabado mate a 2 manos. Ganchos de acero soldado a postes a cada 20 cm para colocar red, soldadura punto naranja 6013 1/8". red de nylon cuadrada de 10x10 cm.	pza	2	\$	5,000.00	\$	10,000.00

## 2.3 PINTURA

Suministro y aplicación de pintura esmalte, para juegos tácticos, Mca. Berel/comex color blanca, incluye: acarreo, andamios, recortes, miscelaneos, sellador 5 x 1 reforzado clásico, limpieza del sitio al término de los trabajos, retiro de sobrantes fuera de obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	lote	1	\$	1,200.00	\$	1,200.00
--	------	---	----	----------	----	----------

## 2.4 ILUMINACIÓN

### RED DE ALUMBRADO GENERAL

Excavación en cepa para desplante de tubería en terreno de todo tipo, por medios manuales, hasta una profundidad de 0.3 m. Incluye: Equipos, materiales, limpieza del sitio al terminar los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	m3	24	\$	400.00	\$	9,600.00
Acarreo a estación de 20 m del material producto de excavación. Depositándolo donde indique la supervisión. Incluye: limpieza del sitio al terminar los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	m3/km	24	\$	150.00	\$	3,600.00
Acarreo a kilómetros subsecuentes del material producto de excavación en camión. Depositándolo donde indique la supervisión. Incluye: limpieza del sitio al terminar los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	m3/km	24	\$	150.00	\$	3,600.00
Plantilla de 10 cm de espesor a base de arena. Incluye: Apisonamiento, materiales, limpieza del sitio al terminar los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	m3	5	\$	360.00	\$	1,800.00
Relleno con material de banco tepetate, con espesor de 20 cm nivelado, compactado con bailarina en capas de 10 cm, adicionando agua, incluye: limpieza del sitio al terminar los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	m3	5	\$	350.00	\$	1,750.00

Suministro y colocación de POLIDUCTO 3/4" por piso. Incluye: coples, accesorios de fijación, materiales, limpieza del sitio al terminar los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	ml	500	\$	30.00	\$	15,000.00
Suministro e instalación de cable THW cal. 8 marca CONDUMEX o equivalente. Incluye: materiales, herramienta, acarreo, mano de obra y equipo.	ml	500	\$	80.00	\$	40,000.00
Suministro e instalación cable de cobre desnudo cal. 8, de la marca Condumex, incluye: suministro de materiales, acarreo, instalación, pruebas, limpieza del sitio al terminar los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	ml	500	\$	70.00	\$	35,000.00
<b>INSTALACIÓN DE LUMINARIAS</b>						
Salida eléctrica para LUMINARIA PUNTA DE POSTE. Incluye: 5 m de poliducto 3/4", coples, cortes, dobleces, trazo, fijación, conexiones, soportera, limpieza del sitio al terminar los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	Sal	12	\$	5.00	\$	60.00
Suministro e instalación de poste metálico recto Ø80 mm y 5 m de altura. Incluye: conexión, placa base de 0.28 m x 0.28, barrenos en placa 3/4", pruebas, materiales, limpieza del sitio al terminar los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	pza	12	\$	712.00	\$	8,544.00
Suministro e instalación de luminaria Urban City punta de poste mca. Construlita cod. Ou91o0fba 80W. Incluye: conexión, pruebas, materiales, limpieza del sitio al terminar los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	pza	12	\$	8,120.00	\$	97,440.00
Suministro y colocación de registro eléctrico prefabricado mca. INPONCE Mod. AP de 40x40x40 cm. Incluye: conexión, pruebas, materiales, limpieza del sitio al terminar los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	pza	12	\$	2,280.00	\$	27,360.00
Suministro e instalación de cable para luminaria punta de poste THW cal. 12 marca CONDUMEX o equivalente. Incluye: materiales, herramienta, acarreo, limpieza del sitio al terminar los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	m	400	\$	30.00	\$	12,000.00
Suministro e instalación de cable para luminaria punta de poste cal. 12 desnudo marca CONDUMEX o equivalente. Incluye: materiales, herramienta, acarreo, limpieza del sitio al terminar los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	m	400	\$	30.00	\$	12,000.00
Suministro e instalación de conector tipo chupón para conexión entre cable cal. 8 a cable cal. 10, incluye: acarreo, materiales, limpieza del sitio al terminar los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	pza	12	\$	20.00	\$	240.00
Suministro e instalación de conector tipo chupón para conexión entre cable cal. 10 a cable cal. 12, incluye: acarreo, materiales, limpieza del sitio al terminar los trabajos, retiro de sobrantes fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.	pza	12	\$	35.00	\$	420.00

## 2.5 INSTALACIÓN ESPECIAL

### Sistema de riego

Excavación en cepa para desplante de tubería en terreno de todo tipo, por medios manuales, hasta una profundidad de 0.3 m. Incluye: Equipos, materiales, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m3	500	\$	10.00	\$	5,000.00
Acarreo a estación de 20 m del material producto de excavación. Depositándolo donde indique la supervisión. Incluye: Mano de obra, equipo, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m3/km	500	\$	150.00	\$	75,000.00
Acarreo a kilómetros subsecuentes del material producto de excavación en camión. Depositándolo donde indique la supervisión. Incluye: Mano de obra, equipo, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m3/km	500	\$	150.00	\$	75,000.00
Plantilla de 10 cm de espesor a base de arena. Incluye: Apisonamiento, materiales, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m3	50	\$	360.00	\$	18,000.00
Relleno con material de banco tepetate, con espesor de 20 cm nivelado, compactado con bailarina en capas de 10 cm, adicionando agua, incluye: mano de obra, equipo y herramienta.	m3	50	\$	380.00	\$	19,000.00
Alimentación hidráulica general a base de tubería de manguera negra (PEAD) de 3/4" Ø. Incluye: mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta instalación.	m	600	\$	13.00	\$	7,800.00
Salida hidráulica para llave de nariz a base de 0.60 m de tubería de acero galvanizado de 1/2" Ø. Incluye: 10 codos 90° de 1/2", 14 adaptador pead-galvanizado 1/2"x3/4", 5 tee de 1/2", 6 llave de nariz de 1/2", ranurado, resanes, pruebas, mano de obra, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	Sal	6	\$	980.00	\$	5,880.00

## 2.6 JARDINERIA

Suministro y colocación de pasto san agustin, incluye: una capa de tierra roja o de encino mezclada con arena ( 70-30), de 15cm para garantizar el buen creimiento del mismo, riegos de agua necesarios, podas necesarias hasta la recepcion del mismo, reposiciones en lugares donde no se diera, limpieza del sitio al termino de la actividad, retiro de material sobrante fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.

	m2	2,373	\$	73.00	\$	173,248.71
Suministro y colocación de plantas según paleta de colores	lote	1	\$	170,000.00	\$	170,000.00

## 2.7 MOBILIARIO

**Suministro y colocación de banca de concreto circular** . Fabricación de banca de concreto circular, incluye: aplicación de pintura esmalte, losa de concreto de 8cm de espesor f'c=200kg/cm2 armada con una capa de malla 6x6 10-10 al centro, tabique rojo recocido de 7x14x24cm acabado aparente ambos lados, dala cerramiento armado con armex 12x12x4 terminado afinado, castillo armado con armex 12x12x4 terminado afinado, zapata de 80 x 80 cm. armada con varilla de 3/8" a cada 20 cm, espesor de 10 cm, concreto f'c=150 kg/cm2, dado de 30 x30 armado con 4 varillas de 3/8" y estribos de 1/4" a cada 15 cm, materiales, herramienta, equipo, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.

	pza	2	\$	3,100.00	\$	6,200.00
--	-----	---	----	----------	----	----------

**Suministro y colocación de banca de herrería** . Suministro, colocación e instalación de banca Modelo 8BAN76 de tres plazas, color gris, Marca Play Club a base de estructura metálica tubular cédula 30, lámina troquelada calibre 14 con acabado en pintura electroestática con previo tratamiento de Zinc y armados con soldadura y procesa MIG, dimensiones 1.59 x 0.70 x0.80 m, incluye: flete de equipo, acarreo, instalación, colocación, miscelaneos, conexiones, empotre al sitio, limpieza del sitio al termino de la actividad, retiro de material sobrante fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.

	pza	6	\$	6,000.00	\$	36,000.00
--	-----	---	----	----------	----	-----------

**Mantenimiento y reubicación a bancas existentes de herrería**

	pza	4	\$	1,000.00	\$	4,000.00
--	-----	---	----	----------	----	----------

**Suministro y colocación de columpio chico**. Suministro e instalación de COLUMPIO DE 3.10 X 1.40 X 2.10 M con 3 columpios, incluye: zapata y dado para su fijación, materiales equipo, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta instalación.

	pza	1	\$	26,000.00	\$	26,000.00
--	-----	---	----	-----------	----	-----------

**Suministro y colocación columpio grande**. Suministro e instalación de COLUMPIO DE 3.10 X 1.40 X 2.10 M con 3 columpios, incluye: zapata y dado para su fijación, materiales equipo, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta instalación.

	pza	1	\$	31,000.00	\$	31,000.00
--	-----	---	----	-----------	----	-----------

**Suministro y colocación de resbaladilla chica**. Suministro e instalación de RESBALADILLA DE 1.20 X 3.00 X 2.00 M , incluye: zapata y dado para su fijación, materiales equipo, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta instalación.

	pza	1	\$	27,500.00	\$	27,500.00
--	-----	---	----	-----------	----	-----------

**Suministro y colocación de resbaladilla grande**. Suministro e instalación de RESBALADILLA DE 1.20 X 3.00 X 2.00 M , incluye: zapata y dado para su fijación, materiales equipo, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta instalación.

	pza	1	\$	31,350.00	\$	31,350.00
--	-----	---	----	-----------	----	-----------

**Suministro y colocación de sube y baja chico**. Suministro e instalación de SUBE Y BAJA DE 3.00 X 1.00 X 1.00 M con 2 sube y baja, incluye: zapata y dado para su fijación, materiales equipo, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta instalación.

	pza	1	\$	20,000.00	\$	20,000.00
--	-----	---	----	-----------	----	-----------

**Suministro y colocación de sube y baja grande**. Suministro e instalación de SUBE Y BAJA DE 3.00 X 1.00 X 1.00 M con 2 sube y baja, incluye: zapata y dado para su fijación, materiales equipo, herramienta, mano de obra y todo lo necesario para su correcta instalación.

	pza	1	\$	23,210.00	\$	23,210.00
--	-----	---	----	-----------	----	-----------

**Suministro y colocación de llantas de colores**. Suministro y colocación de llantas recicladas con diversidad de colores, colocadas en áreas de jardín según proyecto y muestra aprobada, incluye: materiales, limpieza del sitio al termino de la actividad, retiro de material sobrante fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.

	pza	13	\$	200.00	\$	2,600.00
--	-----	----	----	--------	----	----------

**Suministro y colocación de botes de basura**. Suministro y colocación e instalación de cestos de basura a base de estructura metálica de tubo cédula 30, lámina calibre 14 troquelada con acabado en pintura electroestática con previo tratamiento de zinc. Dimensiones 1.20 x 0.82 x 0.75 mts. Marca playclub Modelo 8BOT167, incluye: flete del equipo, acarreos, montaje, instalación, miscelaneos, limpieza del sitio al termino de la actividad, retiro de material sobrante fuera de la obra, equipo de seguridad, herramienta menor y mano de obra.

	pza	7	\$	1,200.00	\$	8,400.00
--	-----	---	----	----------	----	----------

**Mantenimiento a kioscos existentes**

	pza	2	\$	25,000.00	\$	50,000.00
--	-----	---	----	-----------	----	-----------

**Suministro y colocación de minipasarela perros**

	pza	1	\$	10,000.00	\$	10,000.00
--	-----	---	----	-----------	----	-----------

**Suministro y colocación de tunel para perros**

	pza	1	\$	2,000.00	\$	2,000.00
--	-----	---	----	----------	----	----------

**Suministro y colocación de balancin para perros**

	pza	1	\$	5,000.00	\$	5,000.00
--	-----	---	----	----------	----	----------

**Suministro y colocación de aro para perros**

	pza	1	\$	1,000.00	\$	1,000.00
--	-----	---	----	----------	----	----------

Suministro y colocación de postes para perros	pza	1	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00
Suministro y colocación de Bebedero para perros	pza	1	\$ 1,500.00	\$ 1,500.00
<b>3 LIMPIEZA GENERAL</b>				
Limpieza general y fina	lote	1	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00
			TOTAL	\$ 4,442,660.31

SUBTOTAL \$ 4,442,660.31

TOTAL DE PRE. \$ 4,442,660.31

(CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS 31/100)

Arq.Leticia Guzmán González