

**Título:** El Mantenimiento en los conjuntos habitacionales.

*De lo técnico a lo social. Caso de estudio: Maclovio Herrera 91.*

**Eje temático:** Producción de vivienda y desarrollo urbano sustentable

**Autor (a):** Arq. María Mónica Romero Martínez

La presente ponencia relata lo que fue un proyecto de trabajo que Casa y Ciudad realizó con un grupo de 76 familias que, gracias a un crédito del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), pronto recibirán sus viviendas. La temática versó sobre los derechos y obligaciones de los acreditados y el constructor, la cultura condominal y la organización vecinal como herramienta fundamental para dar mantenimiento preventivo a los conjuntos habitacionales. Cabe mencionar que este proyecto fue un proyecto piloto, acorde a la Misión de Casa y Ciudad de, contribuir en la realización del Derecho Humano a una Vivienda Adecuada a través de acciones técnicas y educativas favoreciendo los procesos organizativos, autogestivos y de fortalecimiento comunitario.

### **Un poco de historia...**

Desde 2001, Casa y Ciudad ha trabajado como supervisión externa en la construcción de vivienda financiada con recursos del Programa de Vivienda en Conjunto del Instituto de Vivienda del Distrito Federal. Evidente se hizo, para quienes regresábamos a atender el tema de vicios ocultos, el lamentable deterioro físico y de funcionamiento que al poco tiempo de entregados, presentaban los conjuntos habitacionales. La convivencia entre los vecinos se observaba también difícil: la disputa de los espacios que son de uso común como patios, escaleras, azoteas, jardines o pasillos; falta de organización para pagar los gastos que se derivan del uso de equipos y servicios comunes, basura por doquier y luminarias o tapas de registros rotas, entre otros.

Ni decir de la confusión de los acreditados para diferenciar entre un vicio oculto y el mantenimiento o bien, el desconocimiento del periodo que los contratos establecen para la atención de vicios ocultos.

## **Segunda parte, un largo periodo de trabajo.**

Dada la naturaleza del quehacer de Casa y Ciudad, esta problemática no permaneció ajena y, en 2003, por cierto de una manera “artesanal”, se elaboró el primer *Manual de Mantenimiento de Conjuntos Habitacionales*. La intención fue simplificar el trabajo del personal de Supervisión de Obra, concentrando en un documento la información técnica necesaria para que las familias reporten en tiempo y forma los vicios ocultos y, orientarlas sobre temas que ayudaran a tener sus inmuebles en las mejores condiciones físicas posibles.



So pretexto de la entrega del Manual a los beneficiarios, se consideró conveniente llevar a cabo una reunión con ellos, previa a la entrega de sus viviendas, con el objetivo de que conozcan sus derechos y obligaciones al hacer uso de las nuevas viviendas y conjunto habitacional. La primera reunión fue en 2004 en un predio de la Delegación Azcapotzalco donde se construyeron 60 viviendas. Esta reunión estuvo bajo la conducción de la Dra. Georgina Sandoval.

Tiempo después, con una estructura más formal y el apoyo de la Arq. Leticia Salinas, Coordinadora en ese momento del Área de Educación de Casa y Ciudad, estas reuniones incluyeron la participación de personal de la Procuraduría Social del Distrito Federal (PROSOC) para hablar de las implicaciones que tiene vivir en condominio, pero, al terminar en 2012 la administración local en turno, se suspendió este apoyo por parte de la Procuraduría. En ese mismo año, también hubo cambios en Casa y Ciudad. Se integra la Lic. Leticia Cruz para coordinar el Área de Educación y a partir de 2013, esta participación en las pláticas de mantenimiento da un nuevo y significativo giro: se trabaja con los niños, hijos de los acreditados, en algún tema relacionado con el uso y cuidado de sus nuevas viviendas.

Actualmente, los temas técnicos que rigurosamente son abordados tanto en el Manual como en las reuniones son: Cómo recibir la vivienda, Vicios ocultos y Mantenimiento Preventivo, ya que dada la experiencia, esta información técnica es la mínima que las familias deben dominar al momento de recibir su vivienda nueva. Bajo este esquema, a la fecha Casa y Ciudad ha atendido 20 predios, es decir 368 viviendas.



Respecto al Manual, en 2006 el Área de Educación promovió la primera impresión formal de este documento y, su segunda reimpresión fue en 2013 con una presentación “de lujo”, a color y más didáctica. Cabe aclarar que tanto el Manual como la plática no tienen costo alguno para los acreditados ni está considerada dentro de las obligaciones

contractuales que como supervisión externa, Casa y Ciudad tiene con el INVI.

Como resultado de estas charlas y de la entrega del *Manual*, se ha observado que algunos grupos de acreditados elaboraron su reglamento interno, se organizaron para definir un solo diseño para las protecciones en ventanas o para limpiar periódicamente las áreas comunes, por citar algunos.

### No siempre funciona.

Sin embargo, a pesar del trabajo realizado, los resultados no son siempre los deseables y los mismos problemas de apropiación de espacios comunes o modificación de las viviendas entre otros, continúan.

¿Por qué? Concluimos que, proporcionar a los acreditados que vivirán en los conjuntos habitacionales, LA MERA



INFORMACIÓN TÉCNICA, NO ES SUFICIENTE, ya que mientras no se ORGANICEN, el inmueble entrará en un proceso de deterioro que compromete tanto la parte estética como la seguridad física de sus habitantes.

Dicho de otra forma, pasa de ser un tema TÉCNICO: cuándo termina la atención de los vicios ocultos, qué sistema constructivo se utilizó, cuántas cisternas, cuántos tinacos, cada cuándo se limpian, cómo cuidar el drenaje exterior o la impermeabilización, a ser un tema SOCIAL: quienes, cuándo y cómo resguardarán la documentación del inmueble y harán el trabajo de cuidado y mantenimiento preventivo de las viviendas y el conjunto habitacional.

Dando la debida importancia al tema social, en Supervisión de Obra, empezamos a acariciar la idea de trabajar el tema del mantenimiento no en una sola sesión, sino en varias, considerando tomar el tiempo necesario para abordar los temas técnicos de siempre, pero haciendo énfasis en lo social: qué es la cultura condominal y la organización como herramienta necesaria para dar mantenimiento al conjunto habitacional.

### **Maclovio Herrera 91.**

Nuestro caso de estudio es una de las obras que actualmente supervisa Casa y Ciudad. El conjunto habitacional, ubicado en la calle General Maclovio Herrera número 91 en la Delegación Azcapotzalco, consta de 76 viviendas, tres locales complementarios y 44 cajones de estacionamiento. En septiembre de 2014, el avance real de la obra era del 70%, el necesario para llevar a cabo, de acuerdo a nuestras experiencias anteriores, la plática de mantenimiento.



Cuando se le informa a la Líder de la organización social<sup>1</sup> *Construyendo Proyectos de Vida Digna*, Raquel Almanza, el trabajo que pretendíamos hacer con sus representados, mostró interés y disposición <sup>2</sup>, no solo para una sesión, sino para más, de tal suerte que Supervisión de Obra y el Área de Educación de Casa y Ciudad decidimos aprovechar la oportunidad y proponer un programa de trabajo que incluya temas técnicos, de organización vecinal, conocimiento del trabajo de la PROSOC y sus servicios y solicitar la participación



del INVI con un tema que sea importante para los acreditados. De este modo, quedaron planteados siguientes los objetivos:

#### OBJETIVO GENERAL:

- ✚ *Promover entre los acreditados, una organización vecinal incluyente (con miras a la consolidación del Régimen de Propiedad en Condominio), como herramienta para exigir sus derechos y reconocer sus obligaciones de cara al trabajo realizado por empresa constructora.*

#### OBJETIVOS ESPECIFICOS:

- ✚ *Reflexionar sobre las bondades del financiamiento y viviendas INVI frente a lo ofertado por el sector privado.*
- ✚ *Reconocer los detalles constructivos y alcances de las viviendas por entregar.*
- ✚ *Revisar con mayor profundidad, los derechos y obligaciones de los acreditados en relación al trabajo de la empresa constructora (vicios ocultos VS. mantenimiento preventivo).*

---

<sup>1</sup> Cabe recordar que en el Programa de Vivienda en Conjunto del INVI, la participación de las organizaciones sociales es muy importante, ya que son ellas las que, conforman los expedientes técnico, jurídico y social y gestionan ante el Instituto, los créditos de vivienda.

<sup>2</sup> Es importante comentar que no todas las organizaciones sociales están dispuestas a que sus afiliados, sean informados y propuestas de trabajo como ésta, son muy difíciles de realizar.



- ✚ *Sensibilizar a los acreditados en el tema de la cultura condominial.*
- ✚ *Profundizar en el tema de la escrituración, como parte fundamental para la consolidación del Régimen de Propiedad en Condominio.*
- ✚ *Elaboración de un proyecto de Reglamento Interno acorde a la Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal e incluyente de las propuestas hechas por los niños y jóvenes.*
- ✚ *Sentar las reglas para el uso de uno de los locales complementarios como espacio de recreación para niños y jóvenes.*

Con el siguiente programa de trabajo:

Número sesiones	Participantes por sesión	Temas	Conduce la sesión	Se realizó en:
CUATRO	20	1. Bondades del Crédito INVI 2. Que tipo de vivienda recibirán: sistema constructivo, alcances en acabados e instalaciones. 3. Cómo recibir la vivienda. 4. Vicios ocultos	Casa y Ciudad	Predio
CUATRO	20	5. Mantenimiento preventivo de conjuntos habitacionales	Casa y Ciudad	Predio
VARIAS	VARIABLE	El decálogo del Buen Condómino	PROSOC	PROSOC
UNA	76	Elaboración de Reglamento Interno	Organización social	Predio
UNA	76	Derechos y obligaciones del Condómino	PROSOC	Predio
UNA	76	La escrituración de las viviendas como primer paso para la conformar el Régimen de Propiedad en Condominio.	INVI	Predio
DOS	Comité de Admon. e Infantil	Elaboración por parte de los niños y jóvenes, del reglamento para el uso y disfrute del local complementario.	Casa y Ciudad	Predio y Casa y Ciudad



El trabajo con las familias inició en septiembre de 2014 y concluyó en marzo de 2015. Se llevaron todas las pláticas y talleres programados: Casa y Ciudad tuvo ocho reuniones con los acreditados y entregó 76 ejemplares del *Manual de Mantenimiento de Conjuntos*

*Habitacionales*<sup>3</sup>, cuatro copias del *Decálogo del Buen Condómino* de la PROSOC y cuatro copias de la Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles de Distrito Federal (incluyendo las reformas de 2015).

Por su parte, los acreditados asistieron a la plática *El decálogo del Buen Condómino* impartido por la PROSOC. Esta actividad fue sugerida por la Supervisión, como “tarea” para tener elementos que les ayudaran a reconocer su nueva condición de “condóminos”.

La Organización social trabajó con los acreditados en la elaboración de su Reglamento, documento todavía sujeto a mejoras y correcciones y eligió a su administrador, conformó los cuatro comités que indica la Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles de Distrito Federal e incluyó uno nuevo, el Comité Infantil. Para éste último, Casa y Ciudad organizó dos talleres con los niños y jóvenes, los comités y el administrador, uno en el predio y otro en las instalaciones de la Institución.

En estas reuniones se les informó a los niños y adolescentes, cuales de sus propuestas fueron incluidas en el Reglamento Interno, se conformó el Comité Infantil y revisaron el trabajo que realizarán durante su gestión. Cabe aclarar que con la comunidad infantil y juvenil, Casa y Ciudad, trabajó desde la primera reunión.<sup>4</sup>



A petición de la Organización Social, personal de la PROSOC asistió al predio para abordar en general el contenido de la Ley<sup>5</sup> y sus más recientes modificaciones, el proceso de conformación de la Asamblea General y las ventajas de estar registrado ante la Procuraduría Social.

<sup>3</sup> Debido al cambio en las políticas del INVI en cuanto a la duración del periodo de atención a los vicios ocultos, un par de datos del Manual resultaron obsoletos, sin embargo se aclaró durante las reuniones.

<sup>4</sup> Para más detalles de estos talleres, sugiero revisar la ponencia ***¿Qué estrategias podemos brindar para propiciar la sana convivencia en un conjunto habitacional?*** que se presenta también en este Congreso.

<sup>5</sup> La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Respecto a la tema de escrituración, se invitó a un ex funcionario del INVI como ponente.



Las primeras reuniones con los beneficiarios para hablar de los temas técnicos.



Reunión con la personal de la Procuraduría Social del Distrito Federal.





Reuniones con los niños y jóvenes para conformar el Comité Infantil.

### **Un camino no tan llano...**

Para determinar quién sería el ponente para el tema “La escrituración de las viviendas como primer paso para la conformar el Régimen de Propiedad en Condominio,” Casa y Ciudad solicitó al INVI que uno de sus funcionarios abordara el tema, pero la respuesta del Instituto fue que tenía una carga de trabajo tal, que no podía atender la petición. Por lo tanto, la Dirección de Casa y Ciudad consideró invitar a un exfuncionario del INVI, sin embargo no se obtuvieron los resultados esperados porque confirmamos que, sí se hace necesaria la presencia de un funcionario que trabaje actualmente en el Instituto para que esté totalmente actualizado en el tema.

El constructor fue invitado para estar presente en estas reuniones, principalmente en las primeras, para que juntos, reconocieran que de acuerdo a

los contratos signados con el INVI para la construcción de las viviendas, tanto los acreditados como el constructor, tienen derechos y obligaciones. Lamentablemente, no fue posible contar con su presencia.

## CONCLUSIONES

Terminado el periodo de trabajo con la Organización Social y los acreditados, se puede concluir lo siguiente:

- ✚ **Anteproyecto.** La vivienda no solamente es el espacio físico de cuatro paredes y un techo, es el espacio donde las familias realizan sus actividades cotidianas, es decir, la vivienda (y el conjunto habitacional) vistos desde su uso y disfrute. Cuando el diseñador trabaja en un anteproyecto ¿Visualiza las posibles actividades que pueden desarrollarse en la vivienda y el conjunto habitacional?
- ✚ **Maclovio Herrera, del papel a la realidad.** Si bien, las dimensiones del predio y planeación del proyecto arquitectónico consideraron espacios de uso común (locales complementarios), las actividades para los niños y jóvenes propuestas por ellos durante los talleres, se limitan. ¿El espacio debe adaptarse a sus ocupantes o sus ocupantes al espacio o ambas? La relación vivienda-barrio es importante. ¿Qué espacios públicos hay en el barrio para que los niños y jóvenes realicen actividades que al interior del conjunto habitacional no es posible? Casa y Ciudad trabajó con los niños y jóvenes las posibles alternativas. Estos espacios públicos ¿Son los adecuados? ¿Son seguros? ¿Las políticas de vivienda consideran la construcción de vivienda y a la par, el mejoramiento del espacio público?
- ✚ **Costo VS superficie de la vivienda.** Es un tema difícil, particularmente cuando los solicitantes de vivienda son de escasos recursos: considerar patios de servicio más grandes para evitar el tendido de ropa en las escaleras, la opción de una tercera recámara o alcoba, espacios amplios de guardado... ya ni hablar de un salón de usos múltiples o una pequeña cancha de fútbol; mínimo, mínimo, una banca para “echar novio”... cuestan dinero. El costo del

suelo y la construcción de las viviendas es determinante para definir la superficie de las viviendas y espacios de uso común.

✚ **Las organizaciones sociales.** Sin duda, la voluntad de los líderes de las organizaciones sociales para la realización de proyectos como éste, es **INDISPENSABLE**. ¿Cuáles son los objetivos de las organizaciones sociales dedicadas al tema de la vivienda? Únicamente la gestión de créditos de vivienda o, la promoción de viviendas que se adapten lo más posible a las necesidades de las familias y/o la sensibilización en temas de cultura condominal. En relación al espacio público ¿Las organizaciones sociales podrían coadyuvar a la gestión para su rehabilitación o mejoramiento?

✚ **El INVI.** Si bien la Dirección de Asistencia Técnica del INVI vio con buenos ojos que Casa y Ciudad trabajara el tema del mantenimiento de los conjuntos habitacionales y la cultura condominal, no consideró la solicitud de participar de manera oficial. Los logros del Instituto de Vivienda no solamente deberían medirse en términos cuantitativos: cuántos créditos otorgados, cuántas mujeres atendidas, cuántos millones de pesos invertidos. ¿Qué hacen los acreditados con las viviendas financiadas con recursos INVI, después de su entrega? El Instituto tendría que ocuparse del tema primero, porque buena parte de los recursos con los que trabaja, son recursos fiscales, es decir, una parte de nuestros impuestos está puesta en una vivienda INVI <sup>6</sup>, posiblemente una en la que sus ocupantes ya demolieron el muro, por ciento de carga, que dividía una de las recámaras de la estancia comedor o el conjunto habitacional, de menos, ya presenta un grave deterioro físico y/o de funcionamiento; y segundo, porque le permitiría evaluar su trabajo desde una visión cualitativa. Dice Montaner<sup>7</sup>, *“Un ejemplo de la falta de espíritu crítico y participativo en muchos entes públicos es la casi total inexistencia de estudios postocupación, realizados por los equipos multidisciplinares, para evaluar los edificios o espacios urbanos una vez inaugurados, para comprobar cómo están*

---

<sup>6</sup> De acuerdo a la publicación *Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Acciones que generan equidad 2007-2012*, durante este periodo el 51% de los recursos con los que trabajó el INVI, fueron recursos fiscales.

<sup>7</sup> Montaner, Josep María Montaner y Muxi, Zaira, (2014) *Arquitectura y Política* (Primera edición). España. Gustavo Gili.

*funcionando, cuál es el nivel de satisfacción de los usuarios, que modificaciones ha conllevado su utilización y, por lo tanto, qué rectificaciones deben establecerse en futuros proyectos”.*

- ✚ **Verificar los resultados de este proyecto.** De acuerdo a los contratos de edificación y sustentabilidad signados con el INVI, durante dos años el constructor deberá atender cualquier vicio oculto que se presente en el conjunto habitacional. Durante este tiempo, Casa y Ciudad en su carácter de supervisión externa deberá corroborar si, la estructura de organización que decidieron los acreditados funciona, qué resultados han tenido, si los comités incluyendo el Infantil trabajan conforme a lo acordado y cuál es el grado de deterioro del conjunto habitacional.

Este documento, revisa la producción de vivienda que hace un organismo público, en este caso, del Instituto de Vivienda del Distrito Federal. El tema no termina al entregar las llaves, continua con la etapa de uso y disfrute que sus moradores hacen de ella. En este periodo, es fundamental la organización vecinal para lograr que las viviendas y el conjunto habitacional se conserven en buenas condiciones físicas y de funcionamiento. Sino hay organización entre los vecinos, el inmueble caerá en un deterioro que compromete el aspecto estético en un primer momento y en casos extremos, la integridad física de sus habitantes.

No puedo terminar esta ponencia sin antes decir que, este proyecto de trabajo se realizó gracias a: los propios acreditados que modificaron sus horarios de costumbre para asistir a las reuniones, se dieron tiempo para leer el material entregado e ir a la PROSOC; la Organización Social *Construyendo Proyectos de Vida Digna* a través de su líder Raquel Almanza que mostró disposición para que sus representados fueran informados y ofrecerles, no solo esas cuatro paredes tan esperadas, sino herramientas que les permitan conservar su patrimonio; Casa y Ciudad, A.C. que más allá de sus compromisos contractuales como supervisión externa, propuso un proyecto para trabajar temas técnicos y sociales a través de una coordinación técnico-educativa entre Supervisión de Obra (dos arquitectas) y el Área de Educación (una pedagoga, una socióloga y su Coordinadora) y,

haciendo uso de los servicios que presta, a la Procuraduría Social del Distrito Federal. Pero nos faltó...

El Instituto de Vivienda del Distrito Federal que como un organismo público dedicado a la promoción de vivienda, tendrían que invertir tiempo para participar en proyectos de trabajo como éste que, coadyuvan tanto al reconocimiento y valoración del quehacer del propio Instituto como de los derechos y obligaciones de las empresas constructoras y de los acreditados, a la sensibilización en temas de cultura condominal y al cuidado de lo hecho con recursos públicos (las viviendas y el conjunto habitacional).

En Casa y Ciudad, estamos trabajando para que experiencias como la de Maclovio Herrera 91, sean puestas en marcha en otros predios y con otras organizaciones sociales que se muestren receptivas a este tipo de propuestas.

Para el Tercer Congreso de Vivienda, esperamos dar cuenta de los resultados (buenos y malos) obtenidos en Maclovio y de cuántos proyectos como éste, pusimos en marcha.

Esta historia, continuará...

**Arq. M. Mónica Romero Martínez**



### **Fuentes consultadas**

Montaner, Josep María Montaner y Muxi, Zaira, (2014) *Arquitectura y Política* (Primera edición). España. Gustavo Gili.

Instituto De Vivienda Del Distrito Federal, (2012) *Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Acciones que generan equidad 2007-2012.*

### **Personal de Casa y Ciudad que condujo las pláticas y talleres:**

#### **SUPERVISIÓN DE OBRA**

María Mónica Romero Martínez, Arquitecta

Juana Morales Vázquez, Arquitecta

#### **ÁREA DE EDUCACIÓN**

Miriam Rosas García, Pedagoga

Jacqueline Gutiérrez Sotelo, Socióloga