



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO
Campo de conocimiento: Desarrollo Urbano Regional
FACULTAD DE ARQUITECTURA
DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO

**REVITALIZACIÓN URBANA DEL CONJUNTO HABITACIONAL NONOALCO
TLATELOLCO**

Tesis que para optar por el grado de: **Maestro en Urbanismo**
Presenta:

FREDDY ALBERTO COBO CASTAÑO

Tutor Principal: **Dr. FELIPE ALBINO GERVACIO – Programa de Maestría y
Doctorado en Urbanismo - Facultad de Arquitectura UNAM**

México D.F. diciembre de 2014



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

**REVITALIZACIÓN URBANA DEL CONJUNTO HABITACIONAL NONOALCO
TLATELOLCO**

Tesis que para optar por el grado de: **Maestro en Urbanismo**
Presenta:

FREDDY ALBERTO COBO CASTAÑO

Tutor Principal
Dr. FELIPE ALBINO GERVACIO

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO

2014

Director de Tesis

DR. FELIPE ALBINO GERVACIO

Sinodales:

Dr. EDUARDO RAMÍREZ FAVELA

Dr. FERNANDO PALMA GALVÁN

Dra. ESTHER MAYA PÉREZ

Dr. JORGE FERNANDO CERVANTES BORJA

Agradecimientos

- A mi familia puesto que el proceso que hoy termina es fruto de su apoyo incondicional desde mi infancia
- A la Universidad Nacional Autónoma de México por permitirme ampliar mis conocimientos y adoptar una posición más crítica y constructiva ante la vida
- Al Dr. Felipe Albino Gervacio como apoyo fundamental para la culminación de esta investigación
- A la Dra. Esther Maya Pérez, el Dr. Eduardo Ramírez Favela, el Dr. Fernando Palma Galván y el Dr. Jorge Fernando Cervantes Borja por su actitud y disposición para compartir sus conocimientos
- A mis amigos en Colombia y en México quienes siempre estuvieron alentándome para cumplir este gran objetivo
- A todas las personas que de una u otra manera han sido parte o han ayudado a la conclusión de esta investigación
- A México, un gran país que me ha recibido y me ha tratado de la mejor manera
- A Santiago Avelar Alatorre, la mejor persona que conocí en este país, por su apoyo incondicional y permanente.

ÍNDICE

PROTOCOLO DE INVESTIGACIÓN	1
I. Tema de Estudio	1
II. Delimitación	1
III. Preguntas de Investigación	2
IV. Justificación	3
V. Planteamiento del Problema	3
VI. Objetivos:	6
VII. Metodología	6
CAPÍTULO 1 – La problemática del Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco	8
1.1. Diagnóstico	8
1.1.1. Antecedentes de los Conjuntos Habitacionales en México	8
1.1.2. Antecedentes del Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco	12
1.1.3. Localización y Descripción	15
1.1.4. Población	18
1.1.5. Tipología de vivienda	24
1.1.6. Equipamiento Urbano e Infraestructura Urbana	27
1.1.7. Vialidad y transporte	31
1.1.8. Aspectos Normativos	34
1.1.9. Economía	38
CAPÍTULO 2 - Síntesis de la Problemática	39
2.1. Ámbito físico	39
2.2. Ámbito social:	42
2.3. Ámbito Institucional:	44
CAPÍTULO 3- PROPUESTA PARA LA REVITALIZACIÓN URBANA	47
3.1. Las potencialidades	47
3.1.1. Ámbito físico:	47
3.1.2. Ámbito social:	50
3.1.3. Ámbito Institucional:	50

3.2. Análisis de la propiedad del suelo	50
3.3. Posibilidades a desarrollar	52
3.4. Marco normativo para la revitalización urbana	55
3.5. Ejes conceptuales	58
3.6. Descripción de la propuesta	60
ANEXOS.....	66
Índice de Imágenes.....	66
Población por género, sección y AGEBS.....	67
Plano por AGEBS.....	68
Estadísticas Proyecto Original.....	69
BIBLIOGRAFÍA.....	72

REVITALIZACIÓN URBANA DEL CONJUNTO HABITACIONAL NONOALCO TLATELOLCO - CHNT

PROTOCOLO DE INVESTIGACIÓN

I. Tema de Estudio

Diseño urbano y arquitectónico en estrecha relación con la estructura urbana (vialidades, infraestructura de servicios, usos de suelo, áreas abiertas y construcciones); Estos aspectos en conjunción son definitivos para generar las condiciones de vida y habitabilidad necesarias de la población pero también obedecen a determinadas condiciones físicas, sociales, económicas y ambientales muy dinámicas y variables por lo que su sostenimiento a través del tiempo es cada vez más difícil, generando procesos de deterioro continuo al no poder conservarse o adaptarse de manera adecuada y a tiempo a las nuevas realidades que se van presentando. Para el caso en particular del CHNT se hace necesaria una propuesta que retome la manera como todos sus espacios han sido concebidos, como estos interactúan con los habitantes y como brindan las condiciones necesarias para la realización plena y satisfactoria de las actividades cotidianas en un ambiente propicio para el desarrollo humano.

En esta investigación se abordará el concepto de REVITALIZACIÓN URBANA como tema de estudio sobre el Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco, entendido como el instrumento y el recurso potencial para revertir los efectos del deterioro – físico, social y económico – de una parte de la ciudad; siendo la oportunidad para recrear algunas de las condiciones urbanas que el CHNT demanda para su conservación y funcionamiento en óptimas condiciones.

II. Delimitación

Si bien el polígono en el que se encuentra el CHNT está perfectamente definido por las vialidades que lo circundan (la Avenida de Los Insurgentes al oeste, Avenida Paseo de La Reforma al este, Avenida Ricardo Flores Magón al sur y la Avenida Manuel González al norte), la influencia que tiene sobre esta parte de la ciudad es muy fuerte y recíproca, influye y es influenciado, de modo que para revitalizarlo es

necesario considerar lo que ocurre con las colonias aledañas para establecer soluciones a problemáticas urbanas que relacionan estrechamente al CHNT y su entorno inmediato. La delimitación definitiva del área de estudio dependerá de los resultados que arroje el diagnóstico urbano a realizarse como parte de esta investigación; con base en dichos resultados la propuesta final de revitalización urbana se centrará en una de las 3 secciones del CHNT, esperando que incida en un contexto mayor, rebasando el límite del CHNT como colonia e impactando a las colonias aledañas y este sector de la zona centro-norte de la ciudad de México.

III. Preguntas de Investigación

El CHNT es único en su estilo, en él se conjugaron de manera sincrética todos los principios básicos del Movimiento Moderno en Arquitectura (en auge durante la 1ra. mitad del siglo XX) y las aspiraciones sobre un futuro mejor ofrecidas por el Estado; dadas su extensión, escala espacial grandilocuente, todos los procesos políticos y sociales que rodearon su gestión y construcción y los hechos históricos que lo han grabado en la memoria urbana de la Ciudad de México y del país, el CHNT presenta grandes problemáticas tanto físicas como sociales, en varias escalas, desde la del edificio como unidad básica hasta la metropolitana; ante este panorama y la imposibilidad de poder abordarlas todas, se opta por aquellas cuestiones que tienen que ver con la generalidad del conjunto y relacionan su estado de deterioro físico y social, intentando determinar que lo causa y si existe alguna solución. Ante esto se plantean las siguientes preguntas de investigación:

1. Porque a pesar de su planificación y consolidación urbana, el conjunto habitacional Nonoalco Tlatelolco presenta un constante deterioro social y físico?
2. Es posible revertir el proceso de deterioro social y físico del Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco?
3. A través de que instrumento o herramienta se puede revertir este proceso de deterioro social y físico?

IV. Justificación

La decisión de optar por una investigación basada en el Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco se toma porque este es un ejemplo de planificación de vivienda reconocido internacionalmente y por la aplicación de los principios arquitectónicos del Movimiento Moderno que lo convirtieron en un hito y punto de referencia en la Ciudad de México y Latinoamérica.

A pesar de su reconocimiento, escala y antigüedad, el CHNT se encuentra en un proceso de deterioro constante, quizás por la falta de eficiencia en los planes desarrollados para su recuperación o simplemente por la ausencia de estos.

Por esta razón la investigación sobre el CHNT aspira a proponer estrategias que tengan como objetivo tratar de revertir el proceso de deterioro mencionado, que pueda ser además un punto de partida para aplicarlo en otros desarrollos habitacionales similares pero sobretodo como detonante de recuperación urbana de una importante y estratégica zona de la Ciudad de México

El CHNT fue construido en un área que ya en los años 50 presentaba un deterioro urbano bastante importante, siendo una zona periférica al centro tradicional, lotes baldíos pertenecientes al Sindicato Ferrocarrilero y a los talleres de la empresa La Consolidada, pequeños almacenes pertenecientes a la estación Buenavista y algunas viviendas irregulares en el terreno. Surgió como respuesta a esta situación de deterioro generalizado, el mismo que lo ha acompañado desde su construcción, pues a pesar que el CHNT pretendía ser una respuesta dicha situación, este escenario ha continuado.

El CHNT se construyó como instrumento de regeneración para este sector, 50 años después esa regeneración no se logró totalmente o empieza a ir en retroceso.

V. Planteamiento del Problema

Es inevitable preguntarse ante la situación actual del conjunto urbano Nonoalco Tlatelolco ¿por qué si estamos ante un ejemplo de planificación urbana se presenta este fenómeno creciente de deterioro físico y social?, ¿Porque ahora presenta tan

alto grado de deterioro aun cuando su localización es privilegiada y cuenta con una estructura urbana completa y consolidada?

Ante esto se pueden plantear varias respuestas las cuales son objeto de discusión y verificación en el desarrollo del presente trabajo:

- Como un ejercicio planificación poco adaptativa, pensada para unas condiciones económicas y sociales de estabilidad futura que no se dieron por completo
- En línea con los postulados del Movimiento moderno, fue una planificación rígida y congelada a una época determinada que promovía la manera como la arquitectura determinaba comportamientos sociales y no al contrario de como los comportamientos sociales determinaban la arquitectura
- Los cambios sociales y económicos se dieron más rápido que la capacidad del conjunto para adaptarse a ellos.
- Por la estigmatización de vulnerabilidad estructural dada por el terremoto de 1985
- Todas las anteriores y otras razones

Lo que está claro por simple observación directa y por la cantidad de información existente sobre la vivienda en Nonoalco – Tlatelolco es que la percepción de calidad de vida y habitabilidad va en decremento.

¿Cómo reorientar el desarrollo de Tlatelolco hacia unas condiciones futuras de habitabilidad y calidad de vida mejores, es decir, acorde a las necesidades actuales?

Como primera medida se deben identificar aquellos factores foco de deterioro, entre estos los más apremiantes según expresan sus habitantes:

- Inseguridad, derivada de la arquitectura y el urbanismo que dificultan el control social del espacio,

- Deficiencias en administración, organización social y vecinal y la baja presencia contundente y efectiva de instituciones de la administración pública.
- Inestabilidad estructural y vulnerabilidad a los sismos
- Mal uso y desuso de la estructura existente así como de las zonas comunes, desarrollo de todo tipo actividades sin control que se reflejan en el estado de conservación del conjunto, tanto por el uso como por el mantenimiento que se pueda darle a este.

Como segunda instancia se puede establecer también, ¿Que se busca o se desea actualmente de un conjunto de vivienda?

- Calidad en el Diseño arquitectónico y urbano
- Calidad ambiental,
- Estabilidad estructural
- Cercanía de comercios, servicios y diversión
- Posibilidad de estacionamientos
- Seguridad y privacidad
- Dotación eficiente de servicios públicos
- Buenas relaciones vecinales, buenos vecinos

Con estos elementos es posible vislumbrar opciones de solución para la revitalización a mediano y largo plazo del Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco.

La revitalización de Tlatelolco es posible si se tienen en cuenta estos factores:

- Reconceptualización de zonas comunes exteriores como lugar de encuentro y vecindad
- Cambios en el esquema de administración de edificios y zonas comunes, hacia uno que garantice la generación de recursos para su mantenimiento constante.

- La relación con su entorno inmediato es indivisible, por lo tanto es necesario tener en cuenta que la intervención que se lleve a cabo en el CHNT, repercutirá además en las colonias aledañas para un mejoramiento integral de todo el sector.

VI. Objetivos:

General

- Desarrollar estrategias de revitalización urbanas para revertir el proceso de deterioro físico y social en el CHNT

Particulares

- Elaborar un diagnóstico urbano del CHNT que evidencie de forma clara las problemáticas y facilite la toma de decisiones sobre las mismas.
- Identificar los factores asociados al diseño urbano como causales del deterioro físico del CHNT
- Establecer la relación entre deterioro físico urbano y convivencia vecinal
- Revisar y analizar la legislación vigente sobre los CH'S para ser aplicados a su recuperación
- Establecer parámetros de diseño que favorezcan la convivencia vecinal y minimicen el deterioro físico del CHNT
- Generar una propuesta de diseño urbano que propicie la interacción social entre los habitantes del CHNT y un mayor sentido de pertenencia.

VII. Metodología

Tipo de investigación

El presente estudio se enmarcó dentro de los siguientes tipos de investigación: Descriptiva, De Campo y Bibliográfica.

Descriptiva: La investigación, se circunscribe a un estudio descriptivo, la recolección de datos sobre la base de una teoría, ha permitido describir las principales características físicas y sociales del Conjunto Habitacional Nonoalco

Tlatelolco y las actividades primordiales de sus habitantes; los resultados se exponen de manera sistemática y se interpretan objetivamente.

De Campo: La investigación se desarrolló directamente en las 3 secciones del Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco. Se observó el estado actual de los edificios y zonas comunes, así mismo se indagó con algunos residentes sobre las principales problemáticas del conjunto.

Bibliográfica: Se sustentó la base teórica de la investigación, mediante consultas a: fuentes bibliográficas, textos, revistas, apuntes, planimetrías, así como también fuentes informáticas e Internet.

Procedimiento: Se recopilan datos históricos y de la situación actual los cuales se organizan, analizan y comparan mediante la realización del correspondiente diagnóstico, para establecer la síntesis de problemática y posteriormente definir potencialidades de revitalización urbana, depurarlas y lanzar una propuesta de intervención urbana sobre una de las 3 secciones del Conjunto Habitacional, acorde a los objetivos planteados. Esta investigación tomará como fuente fundamental la base estadística del más reciente Censo de Población y Vivienda realizado en el año 2010.

CAPÍTULO 1 – La problemática del Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco

1.1. Diagnóstico

1.1.1. Antecedentes de los Conjuntos Habitacionales en México

Cronológicamente se pueden citar los hechos más relevantes para el desarrollo de la vivienda pública y social en la República Mexicana, directamente relacionados con los conjuntos urbanos construidos a mediados del siglo XX como ejemplos de una nueva planificación urbana acorde a las condiciones de crecimiento del país; entre dichos ejemplos, el Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco:

- Principios del Siglo XX: Industrialización y desarrollo del ferrocarril
- 1916-1917: Fracción XII del artículo 123 de la constitución establece la obligación de los patrones de otorgar a sus trabajadores viviendas cómodas e higiénicas.
- 1925: creación de la Dirección de Pensiones Civiles con el fine entre otros, de otorgar créditos a trabajadores del Estado para construcción o adquisición de vivienda
- 1933: se crea el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas S.A., hoy Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos BANOBRAS
- 1940: por la 2da. Guerra Mundial, se congelan rentas de vivienda para habitación
- 1943: Se crea el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS)
- Décadas 40's – 50's: Creación de instituciones gubernamentales, Fondo de Habitaciones Populares FHP, Instituto Nacional de Vivienda INVI, Instituto para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda INDECO, PEMEX arranca programas de vivienda para sus trabajadores y se construyen los primeros desarrollos habitacionales sociales de grandes magnitudes y bajo ciertos parámetros universales expresados en el Movimiento Moderno Internacional de Arquitectura:

- 1947-1949: Multifamiliar Presidente Miguel Alemán
- 1950-1952: Centro Urbano Presidente Juárez
- 1957: Unidad Habitacional Santa Fe
- 1958: Se inician obras de la Unidad Habitacional Nonoalco Tlatelolco (Banco Nacional Hipotecario Urbano y Departamento de Obras Públicas)

Imagen 1 : Multifamiliar Presidente Miguel Alemán



Imagen 2 : Centro Urbano Presidente Juárez



Fuente Imágenes: Fundación ICA



Imagen 3: Unidad Habitacional Santa fe

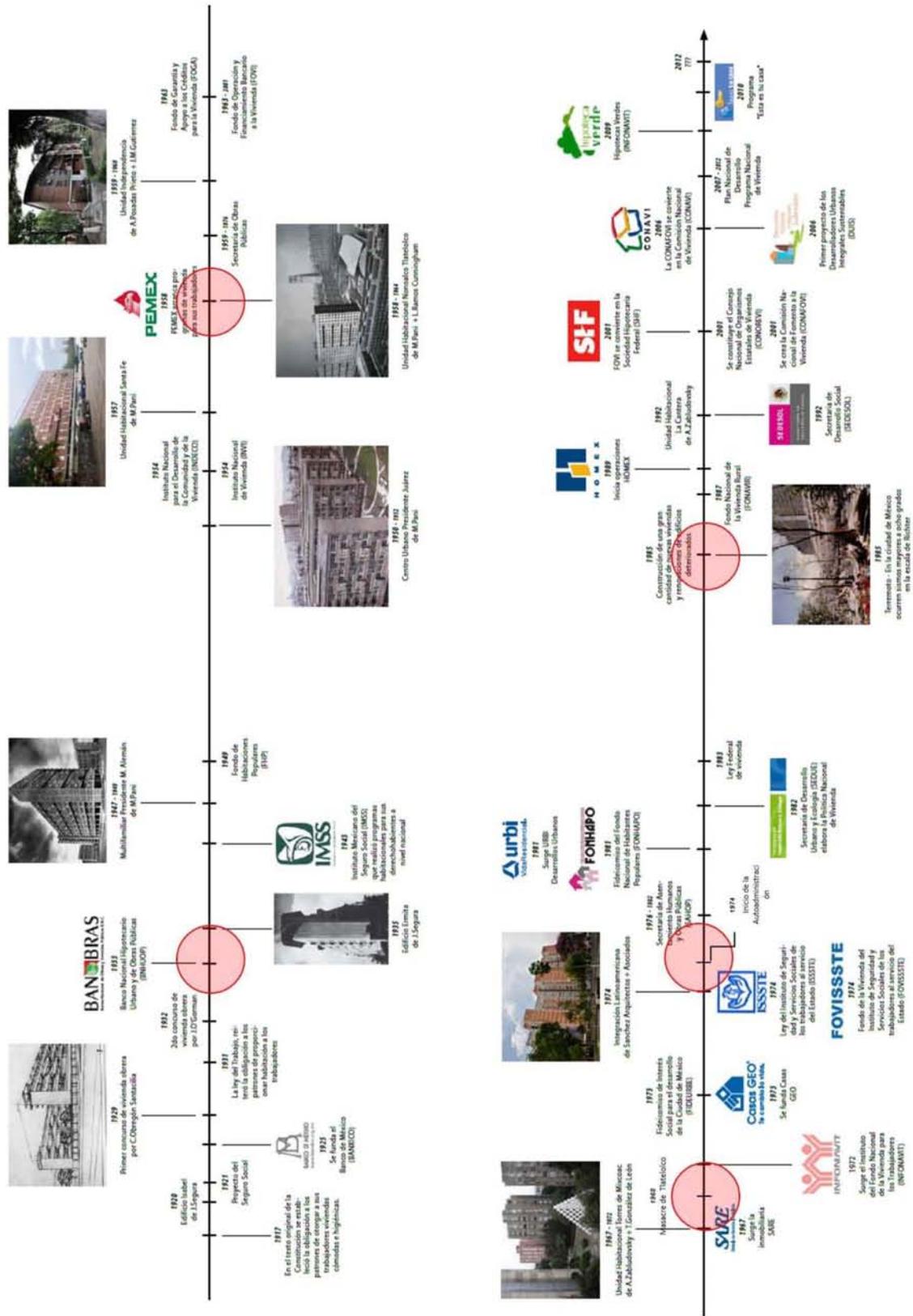
Imagen 4: Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco



Imagen 5: Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco

Fuente Imágenes: Fundación ICA

Diagrama 1: Cronología de la vivienda social en México



Fuente: Elaboración propia con base en el libro "La vivienda social en México", pag. 10-13, Sistema Nacional de creadores de arte, Emisión 2008

1.1.2. Antecedentes del Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco

La historia de Tlatelolco como asentamiento humano se remonta al año de 1338 cuando fue fundada por los Mexicas al norte de la ciudad de Tenochtitlán; si bien pasó de tener gran relevancia histórica durante la conquista y la colonia, a ser en las primeras décadas del siglo XX un área industrial y ferrocarrilera en decadencia y el cinturón de pobreza de la ciudad en ese entonces.

Para entender el proceso de desarrollo del CHNT es necesario revisar los momentos de mayor relevancia en su historia que lo han marcado e influido para el estado actual en el que se encuentra:

- **La construcción del CHNT entre los años 58 y 64 como un ejemplo internacional de la arquitectura moderna y la planeación de vivienda en serie.**

El conjunto Nonoalco Tlatelolco fue proyectado por el arquitecto Mario Pani junto a sus colaboradores Luis Ramos Cunningham y Ricardo de Robina. Nació a partir de una propuesta de regeneración urbana que fue llevada a cabo por el Banco Nacional Hipotecario Urbano y el Departamento de Obras Públicas.

El proyecto se encontraba en lotes baldíos que pertenecían al Sindicato Ferrocarrilero y a los talleres de la empresa La Consolidada. También se encontraban pequeños almacenes pertenecientes a la estación Buenavista y algunas viviendas irregulares en el terreno.

En 1958 se comenzó la construcción -ocasionando el desplazamiento de aproximadamente mil viviendas ubicadas en el terreno- y se planeaba dar oportunidad a los desplazados de adquirir apartamentos en este conjunto a precios razonables, lo cual no sucedió debido a que el enfoque final fue la clase social media. El conjunto Urbano Nonoalco Tlatelolco fue un ejemplo de buenas prácticas de planeación urbana para su época, diseñado bajo los principios del movimiento moderno o arquitectura internacional, fue inaugurado en 1964 y se considera un proyecto en el cual se integran

aspectos políticos, sociales y económicos. El conjunto incluía 102 edificios habitacionales con casi 12 mil apartamentos. La planta baja fue reservada para el uso comercial con el fin de contribuir a la integración de los distintos usos, impidiendo el abandono de unos espacios y fomentando el aprovechamiento de otros. Las plazas del estacionamiento fueron planeadas con sólo 6 estacionamientos -para su momento como ideales-, con un total de 649 cajones.

Se contempló equipamiento dentro del conjunto como escuelas, guarderías, clínicas, centros deportivos, oficinas, teatros y un considerable espacio público, con la finalidad de que los habitantes no tuvieran que recorrer largas distancias o usar coche para cubrir sus principales necesidades y dar apertura a la convivencia del conjunto con un movimiento urbano constante.

- **La masacre de Tlatelolco en el verano de 1968**, evento que marca la memoria urbana del país, más por este triste suceso que por las cualidades del conjunto en sí mismo, convirtiéndose en huella indeleble del CHNT.
- **El inicio de la autoadministración por parte de los residentes del conjunto en 1974**; a partir de este momento y por la deficiencia administrativa por parte del Estado, se cambia es esquema de administración del conjunto, se fracciona por edificios y poco a poco se convertirá en unas de las principales causas del deterioro generalizado del CHNT.
- **Terremoto de 1985**, Durante el terremoto, el edificio Nuevo León colapsó y varios edificios sufrieron graves danos. Ese evento trágico llevó a la demolición de 11 edificios, la reducción de altura de otros 4 y se implementó un proyecto de reforzamiento y reparación en acabados e instalaciones. Hoy en día sólo existen 10.300 departamentos con una población de aproximadamente 27.800 habitantes. El estado actual del conjunto urbano es de deterioro generalizado en cuanto a fachadas, zonas comunes, así como ha pasado con las unidades habitacionales construidas por la misma época y bajo tutela del Estado o Instituciones gubernamentales.

El terremoto de 1985 profundiza la crisis de mantenimiento físico, administración y convivencia vecinal del CHNT, la posterior demolición de 11

edificios sumado al recuerdo de la masacre del 68, aumenta la estigmatización del conjunto como lugar poco deseable para vivir y acelera un proceso de deterioro constante a pesar de las acciones de recuperación y reforzamiento de los edificios. Este suceso representó además un golpe emocional a todos los habitantes del CHNT, el cual a pesar del paso de los años sigue presente.

Imagen 6: Vista aérea Fundidora La Consolidada, 1932



Imagen 7: Vista aérea Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco, 1958



Fuente imágenes: Fundación ICA

1.1.3. Localización y Descripción

El CHNT se localiza en la delegación Cuauhtémoc, cerca al centro de la Ciudad de México, se encuentra delimitado por las siguientes avenidas y colonias:

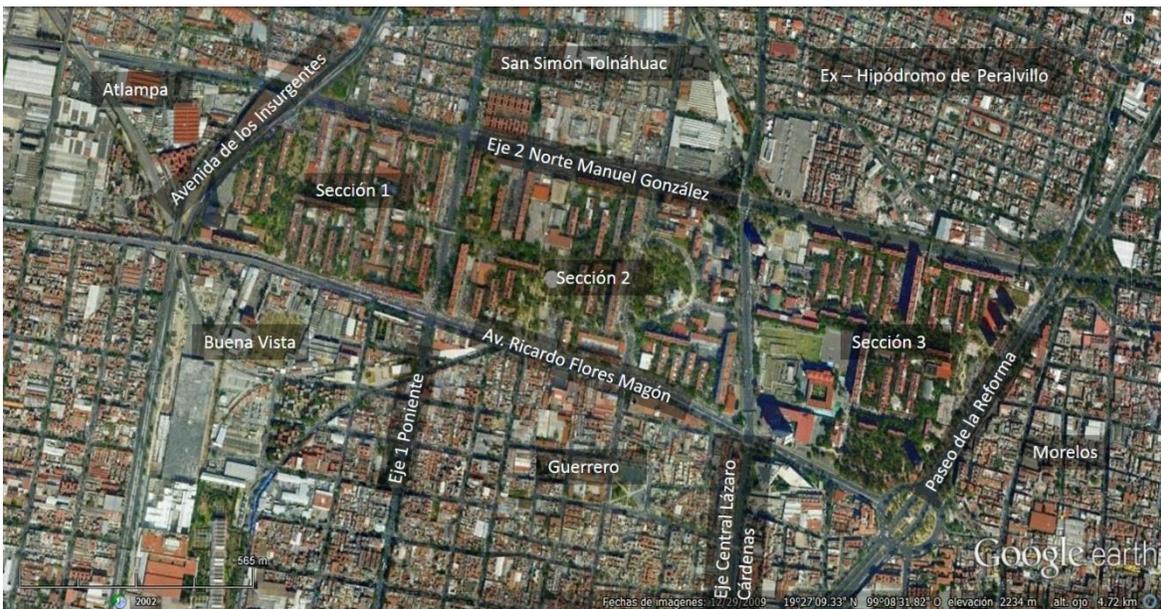
- Norte: Eje 2 Norte Manuel González y las colonias San Simón Tolnáhuac y Ex-Hipódromo de Peralvillo.
- Sur: Avenida Ricardo Flores Magón y la colonia Guerrero y Buenavista
- Poniente: Avenida de Los Insurgentes Norte y la colonia Atlampa
- Oriente: Avenida Paseo de la Reforma Norte y la colonia Morelos

Está conformada por 3 supermanzanas o secciones denominadas así:

- 1ra. Sección La Independencia
- 2da. Sección La Reforma
- 3ra. Sección La República

Cada una de estas sección es fue creada con los equipamientos necesarios para funcionar de manera autónoma.

Imagen 8: Vista satelital Conjunto Habitacional Nonoalco



Fuente: Google Earth Conjunto Urbano Nonoalco Tlatelolco [Consultado el día 04 de septiembre del 2014.]

Plano 1: Descripción y distribución de edificios

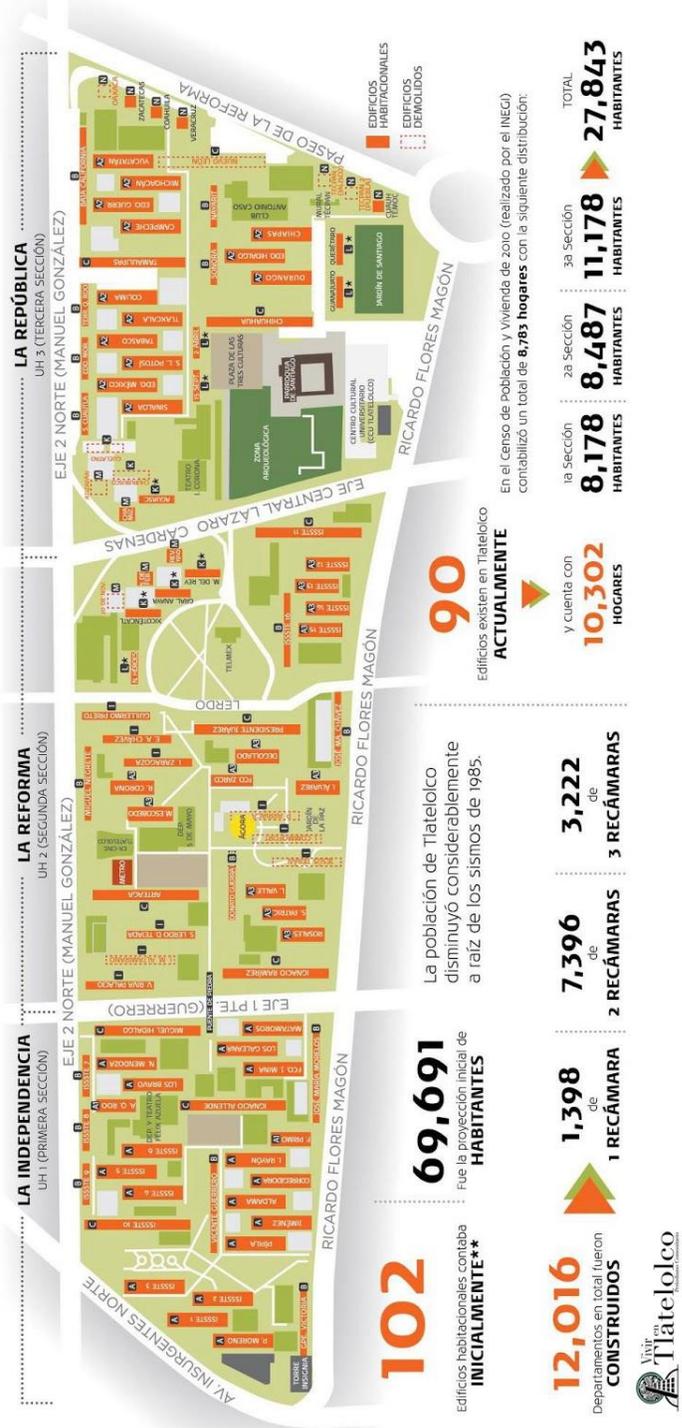
EDIFICIOS DEL CONJUNTO URBANO MONOALCO-TLATELOLCO

Tipo	Nro. pisos Edifs.	Referencia	Tipo	Nro. pisos Edifs.	Referencia
A	4 PISOS	Pipila, P. Moreno, etc.	I	7 PISOS	V. Riva Palacio, etc.
A1	4 PISOS	F. Primo y A. O. Roo	K*	14 PISOS	Molino del Rey, etc.
A2	4 PISOS	Sinaloa, Yucatan, etc.	L*	14 PISOS	15 de septiembre, etc.
A3	4 PISOS	M. Escobedo, etc.	M	22 PISOS	Chamizal (torre), etc.
B	8 PISOS	Cpe. Victoria, V. Cuernero, etc.	N	22 PISOS	Veracruz (torre), etc.
C	14 PISOS	Allende, Chihuahua, etc.	TOTAL	102**	

* Edificios con reducción de niveles durante la reconstrucción de web.
** Total de edificios constituidos originalmente.

El Conjunto Urbano Monoalco-Tlatelolco se encuentra constituido sobre una superficie de 894,248 m². El gran tamaño de esta "megamanzana" a veces nos dificulta ubicarnos geográficamente dentro de ella, por lo cual les presentamos este mapa que constituye un primer acercamiento a una serie de mapas de Tlatelolco que estamos desarrollando con información de interés para la comunidad.

CIUDAD TLATELOLCO
Distribución geográfica de los edificios que conforman actualmente a la Unidad Habitacional "Adolfo López Mateos"



Fuente: Mapa de Tlatelolco, disponible en:[http://vivirtlatelolco.blogspot.mx/] consultado 8 de septiembre del 2014.

Evolución a través del tiempo

En el plano no. 2 se señalan los cambios más representativos frente al plan maestro original de Nonoalco – Tlatelolco, dados a través del tiempo como consecuencia de situaciones coyunturales como el terremoto de 1985 y por las nuevas necesidades que ha ido requiriendo la población del conjunto. Por sección los cambios han sido los siguientes:

1ra. Sección:

- Estacionamiento de la torre Insignia, no contemplado en el plan original

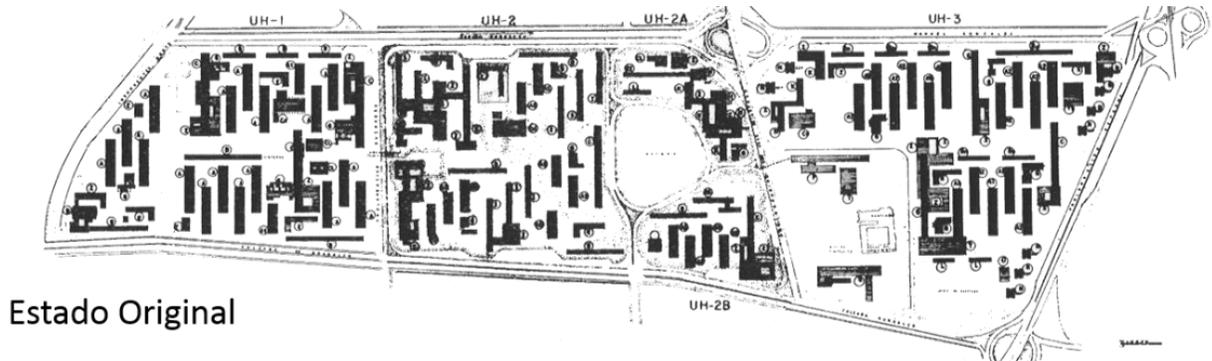
2da. Sección:

- Demolición de 4 edificios debido al terremoto de 1985
- Construcción del Ágora y Jardín de la Paz en el sitio de 3 edificios demolidos
- Construcción de la estación del metro Tlatelolco,
- Construcción de Cinemas en lugar de preparatoria técnica planteada originalmente.
- Construcción de equipamientos en el parque central (Telmex y Lechería Liconsa)
- Construcción de Hospital General de Zona del IMSS

3ra. Sección:

- Demolición de 7 edificios debido al terremoto de 1985
- Construcción Teatro y Hospital IMSS
- Cambio de uso de Secretaría de Relaciones Exteriores a Centro Cultural Tlatelolco y su ampliación.
- Construcción de estacionamientos X y Z, espacios deportivos también dan paso a estacionamientos.
- Adecuación de espacios públicos antes ocupados por las torres demolidas.

Plano 2: Comparativo Proyecto original – Estado actual



Estado Original



Principales cambios



Estado actual

- Edificio demolido
- Cambio de uso - Reconversión
- Edificio construido posteriormente

Fuente: Elaboración propia

1.1.4. Población

El CHNT presenta una de las densidades habitacionales más altas de la ciudad, incluso llega a ser 6 veces mayor que la densidad media.

Esto debido a la altura de las edificaciones, desde 5 hasta 21 niveles lo que permitió el desarrollo de áreas comunes descubiertas de grandes proporciones.

Si bien es muy alta, la actual densidad representa la mitad de la que se tenía planteada en sus orígenes cuando se pensaba tener 69691 habitantes frente a los 27843 que reporta el censo de población del 2010.

Esta densidad propicia una cobertura de servicios públicos eficiente (independiente de la calidad con que estos se presten) aunque en el tema de los equipamientos urbanos dicha densidad requiere un mayor número de estos.

Cuadro 1: Comparativo de densidades brutas

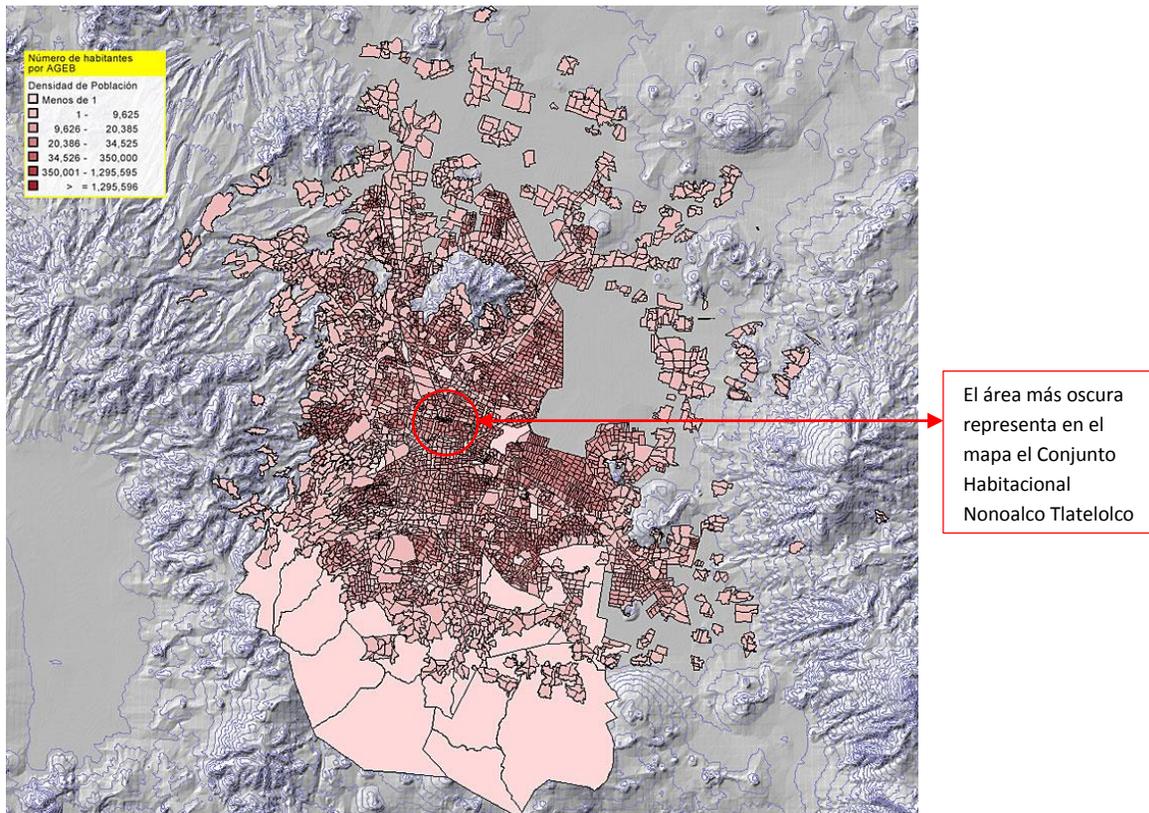
Comparativo				
CHNT	312.84	Hab/ Ha.	31284	Hab./Km2
DF	59.2	Hab/ Ha.	5920	Hab./Km2

6 Veces mayor

Densidad bruta de Vivienda CHNT: 115.3 viv./Ha.

Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Población y vivienda 2010

Imagen 9:: Densidad, Habitantes por AGEB Distrito Federal



Fuente: Centro de Investigación "Ing. Jorge Luis Tamayo"

Según el Censo de Población y Vivienda 2010, el CHNT contaba en ese momento con una población de 27843 habitantes, distribuidos en cada sección de la siguiente manera:

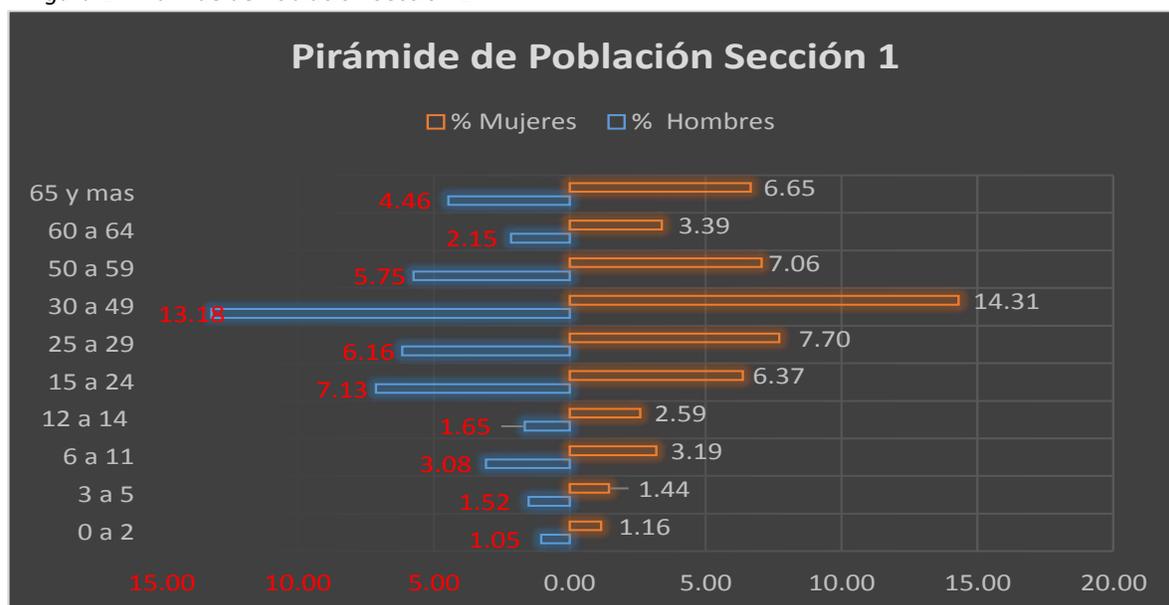
Sección 1: Es la sección con mayor densidad de población, teniendo en cuenta que es la de menor área y la única donde se conservan intactos todos los edificios construidos originalmente (28 edificios) incluyendo la torre Insignia hoy ocupada por la SEP. Pese a lo anterior, cuenta con la menor población de todo el conjunto. Así mismo la pirámide de población es invertida, mostrando un proceso de baja renovación y rotación poblacional, es decir, la población joven migra y la población que creció en el conjunto se mantiene.

Cuadro 2: Habitantes por edad y densidad de población Sección 1

Grupos de Edad	Hab.	Porcentaje
65 y mas	909	11.12 %
60 a 64	453	5.54 %
50 a 59	1,047	12.80 %
30 a 49	2,248	27.49 %
25 a 29	1,134	13.87 %
15 a 24	1,104	13.50 %
12 a 14	347	4.24 %
6 a 11	513	6.27 %
3 a 5	242	2.96 %
0 a 2	181	2.21 %
	8,178	100.00 %

Sección 1		
Población		
Total	Mujeres	Hombres
8,178	4,405	3,773
100%	54%	46%
Area	23	Ha.
Densidad	355.57	Hab/ Ha.

Figura 1: Pirámide de Población Sección 1



Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Población y vivienda 2010

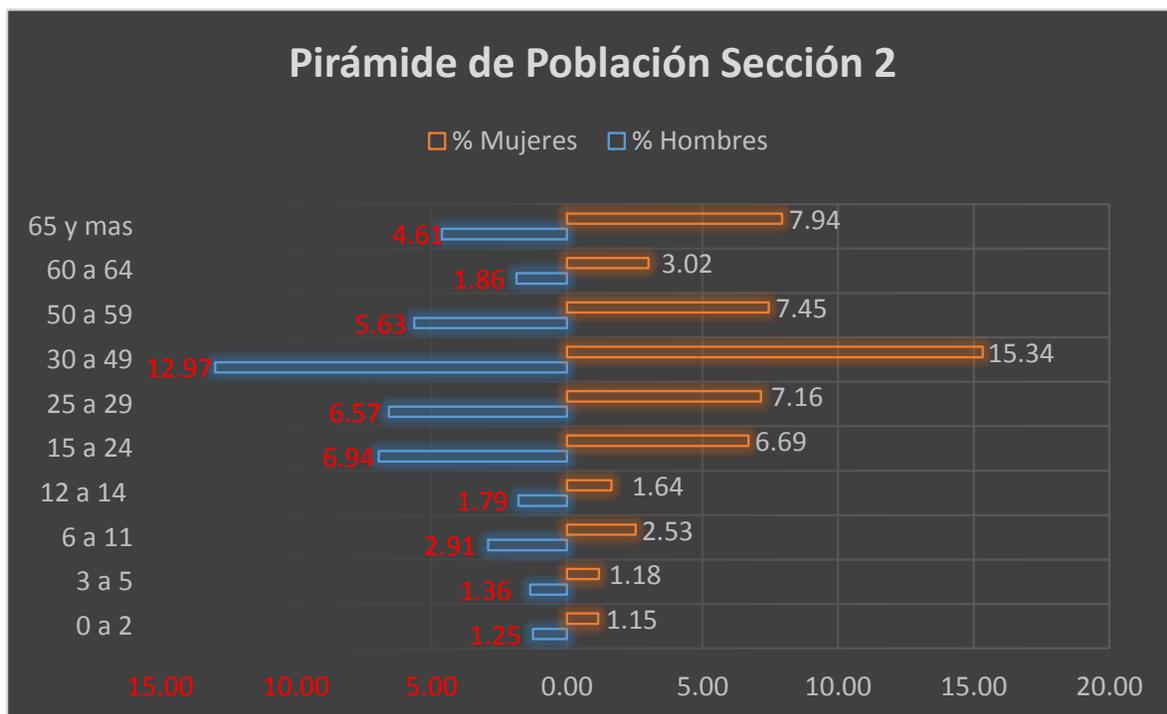
Sección 2: Es la sección con menor densidad, en parte debido a la demolición de 5 edificios y la reducción de niveles de otros 4 después del terremoto de 1985. Es la segunda en población, muy cercana a la cifra de la 1ra. sección. La tendencia de la pirámide de población se mantiene casi idéntica salvo que la población de 50 años y más aumenta en 1 punto porcentual.

Cuadro 3: Habitantes por edad y densidad de población Sección 2

Grupos de Edad	Hab.	Porcentaje
65 y mas	1,065	12.56 %
60 a 64	414	4.88 %
50 a 59	1,110	13.08 %
30 a 49	2,403	28.31 %
25 a 29	1,166	13.74 %
15 a 24	1,157	13.63 %
12 a 14	291	3.43 %
6 a 11	462	5.44 %
3 a 5	215	2.53 %
0 a 2	204	2.40 %
	8,487	100.00 %

Sección 2		
Población		
Total	Mujeres	Hombres
8,487	4,592	3,895
100%	54%	46%
Area	33	Ha.
Densidad	257.18	Hab/ Ha.

Figura 2: Pirámide de Población Sección 2



Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Población y vivienda 2010

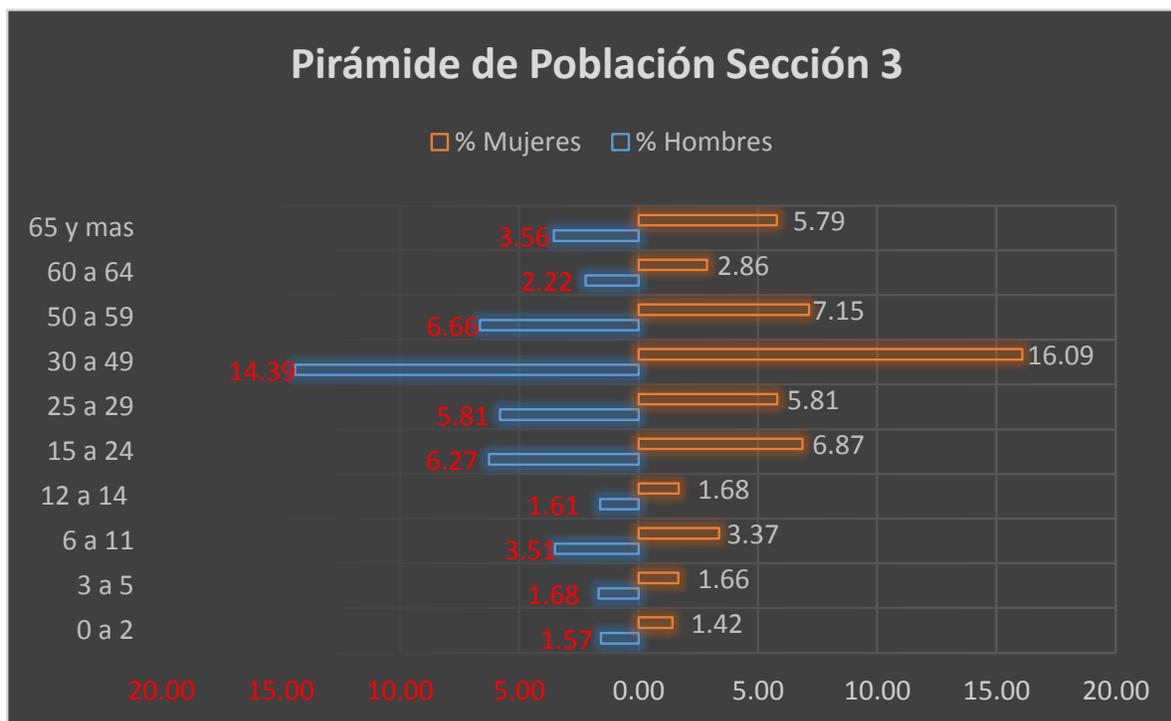
Sección 3: Es la sección de mayor población y segunda en densidad, después del terremoto de 1985 se demolieron 7 de sus edificios de vivienda y 5 más fueron reducidos de niveles. El comportamiento en la pirámide de población muestra resultados similares a las otras 2 secciones.

Cuadro 4: Habitantes por edad y densidad de población Sección 3

Grupos de Edad	Hab.	Porcentaje
65 y mas	1,045	9.35 %
60 a 64	568	5.08 %
50 a 59	1,543	13.80 %
30 a 49	3,407	30.48 %
25 a 29	1,300	11.63 %
15 a 24	1,469	13.14 %
12 a 14	368	3.29 %
6 a 11	769	6.88 %
3 a 5	374	3.35 %
0 a 2	335	3.00 %
	11,178	100.00 %

Sección 3		
Población		
Total	Mujeres	Hombres
11,178	5,892	5,286
100%	53%	47%
Area	33	Ha.
Densidad	338.73	Hab/ Ha.

Figura 3: Pirámide de Población Sección 3



Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Población y vivienda 2010

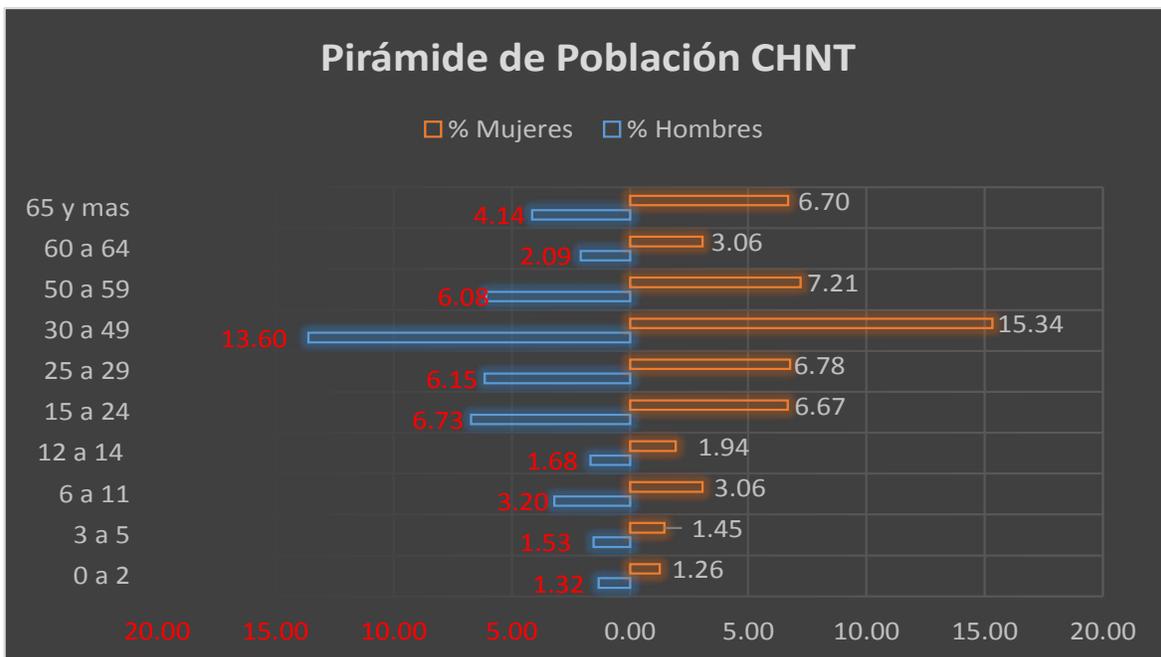
Consolidado general: Al agrupar y promediar los resultados individuales de cada sección, tenemos que el porcentaje de población de 0-14 años es 15.44%; de 15 a 30 años es de 26.33%, de 30 a 50 es de 28.94% y de 50 a más años es de 29.29%. Lo cual indica una especial atención en población de 30 años en adelante que es la que se mantiene en el CHNT, así mismo las acciones o estrategias para la revitalización urbana deberán tomar en cuenta estas cifras pensando en cubrir las necesidades de la población actual pero previendo la manera de suscitar un proceso de renovación generacional, de manera que el CHNT sea atractivo para nuevos residentes más jóvenes, en edad productiva.

Cuadro 5: Habitantes por edad y densidad de población Total CHNT

Grupos de Edad	Hab.	Porcentaje
65 y mas	3,019	10.85 %
60 a 64	1,435	5.15 %
50 a 59	3,700	13.29 %
30 a 49	8,058	28.94 %
25 a 29	3,600	12.93 %
15 a 24	3,730	13.40 %
12 a 14	1,006	3.61 %
6 a 11	1,744	6.26 %
3 a 5	831	2.98 %
0 a 2	720	2.59 %
	27,843	100.00 %

Total CHNT		
Población		
Total	Mujeres	Hombres
27,843	14,889	12,954
100%	53%	47%
Area	89	Ha.
Densidad	312.84	Hab/ Ha.

Figura 4: Pirámide de Población CHNT



Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Población y vivienda 2010

1.1.5. Tipología de vivienda

En el CHNT se compone actualmente de 90 edificios distribuidos en 11 modelos diferentes; según el modelo de edificio, puede contener cualquiera de las 3 tipologías de departamentos existentes los cuales son de:

- 1 recámara
- 2 recámaras
- 3 recámaras

El plano no. 3 muestra a través del color, la composición de los edificios según el tipo de departamentos.

La tipología dominante es la de departamentos de 2 recámaras, en los edificios localizados homogéneamente en cada una de las 3 secciones, seguido por la tipología combinada de 1 y 3 recámaras localizados en los bordes del CHNT y la tipología triple que incluye los diferentes tipos de departamentos. Estos últimos se localizan en los edificios “C”, los más grandes del conjunto y los que agrupan la mayor parte de los locales comerciales.

El predominio de la tipología de departamentos de 2 recámaras sugiere un promedio de habitantes por unidad de vivienda de 3-4 personas, como ya se ha dicho, distribuidos homogéneamente en todo el conjunto, cabe resaltar que en el cruce del eje central y el eje 2 se localizan edificios de 3 recámaras, dejando entrever que en este punto se agrupa las familias más numerosas y de mayores ingresos económicos.

La disposición de los edificios y a su vez la composición por tipologías de departamentos, aportan una idea de la composición familiar de los diferentes sectores del CHNT y por ende señala que la respuesta en un proceso de revitalización urbana se condiciona en parte por esta característica.

Según Censo de población y vivienda 2010, revisado por AGEB, las secciones 1 y 2 tienen un promedio de 2.78 habitantes por departamento mientras que la sección 3 al ser la más poblada, tiene un promedio de 4 habitantes por departamento; para este cálculo se excluyeron aquellas viviendas deshabitadas en ese momento. Esta cifra es aproximada puesto que no se pudo establecer la población por cada uno de los 3 diferentes tipos de departamentos (1,2 y 3 recámaras) pero se debe tomar en cuenta que representan el 10.7%, 61.5% y 27.8% respectivamente.

En comparación con la proyección original de población que se estimó en 69688 habitantes y un promedio de 5.8 habitantes por departamento, la población actual representa el 40% de dicha cifra. (Ver cuadro no. 6)

Plano 3: Tipología de edificios



Fuente: Elaboración propia

Cuadro 6: Habitantes por departamentos

Hab. x depto. Primera Sección - La Independencia				
AGEB	Total Viviendas	Viviendas habitadas	Viviendas deshabitadas	
0199	203	171	32	
0201	668	568	100	
0362	576	497	79	
0377	456	406	50	
0235	572	496	76	
0220	347	301	46	
0216	585	504	81	
Total	3407	2943	464	
Población total		8178	Habitantes	
Promedio de hab. x depto.		2.78	Habitantes	
Hab. x depto. Segunda Sección - La Reforma				
AGEB	Total Viviendas	Viviendas habitadas	Viviendas deshabitadas	
0389	569	481	88	
0396	198	166	32	
0409	581	518	63	
0413	91	74	17	
0428	722	618	104	
0273	269	230	39	
0269	527	464	63	
0254	101	87	14	
0244	510	412	98	
Total	3568	3050	518	
Población total		8487	Habitantes	
Promedio de hab. x depto.		2.78	Habitantes	
Hab. x depto. Tercera Sección - La República				
AGEB	Total Viviendas	Viviendas habitadas	Viviendas deshabitadas	
0432	70	47	23	
0447	621	527	94	
0451	287	222	65	
031A	621	508	113	
0324	368	270	98	
0305	624	540	84	
0292	679	586	93	
0288	116	90	26	
Total	3386	2790	596	
Población total		11178	Habitantes	
Promedio de hab. x depto.		4.01	Habitantes	
Hab. x depto. Total CHNT Censo de vivienda y población 2010				
Sección	Total Viviendas	Viviendas habitadas	Viviendas deshabitadas	%
Sección 1	3407	2943	464	13.62%
Sección 2	3568	3050	518	14.52%
Sección 3	3386	2790	596	17.60%
Total	10361	8783	1578	15.25%
Población total		27843	Habitantes	
Promedio de hab. x depto.		3.17	Habitantes	
Hab. x depto. Total CHNT Proyección inicial de habitantes				
Sección	Total Viviendas	Población	Viviendas deshabitadas	%
Sección 1	3406	19754		28.35%
Sección 2	4188	24290		34.85%
Sección 3	4422	25644		36.80%
Total	12016	69688	0	100.00%
Población total		69688	Habitantes	
Promedio de hab. x depto.		5.80	Habitantes	

Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Vivienda y Población 2010 y Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A. (1963).

1.1.6. Equipamiento Urbano e Infraestructura Urbana

Cada sección cuenta con un equipamiento básico correspondiente a los Complejos deportivos y Teatro Félix Azuela, 5 de mayo y Antonio Caso, y equipamiento a nivel del Conjunto correspondiente a salud, educación e infraestructura de servicios, según la necesidad y demanda de estos. En el cuadro no. 7 se nombran todos los equipamientos existentes. (Ver plano no. 4)

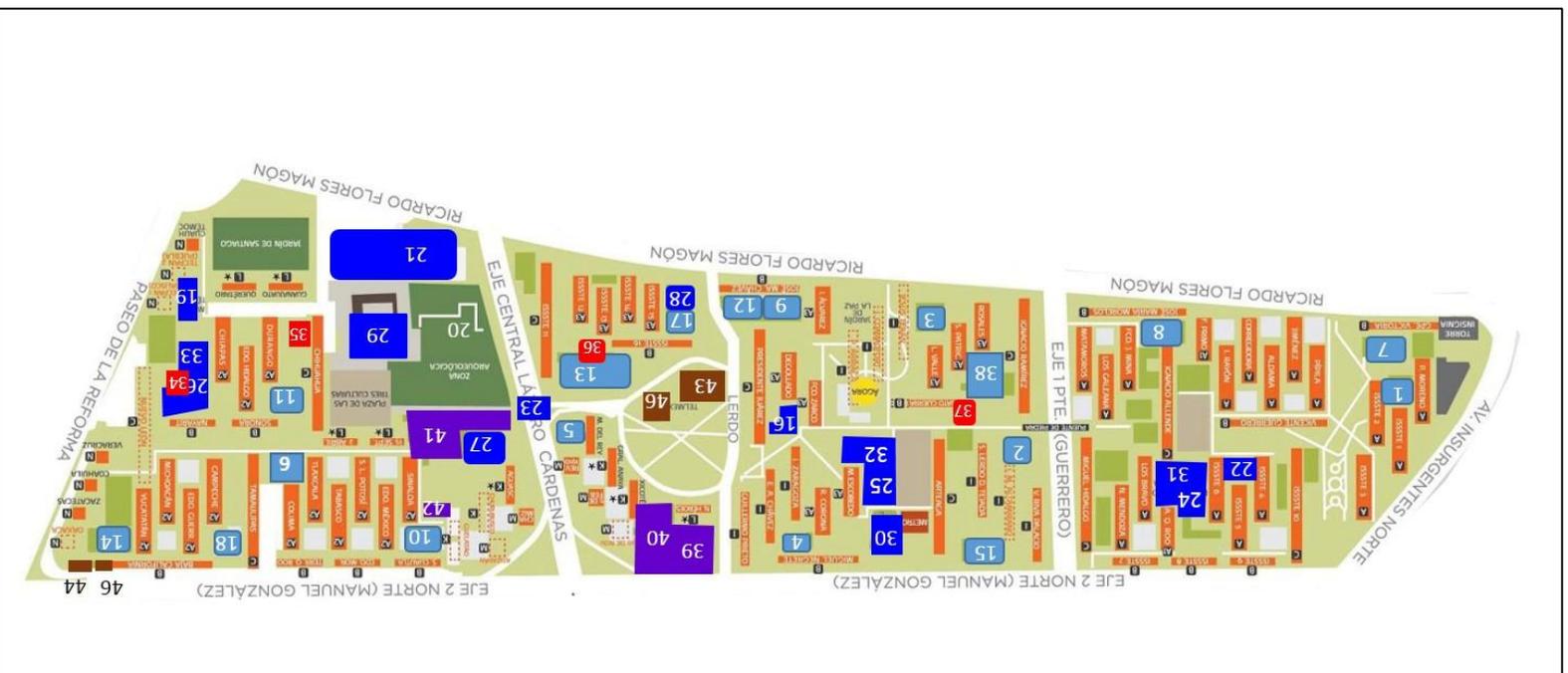
El proyecto original de equipamientos ha sufrido cambios derivado del uso o desuso que se les ha dado a estos, el cambio en las necesidades de los residentes y el cambio en las características de la población la cual ha envejecido paulatinamente lo que se traduce en que los equipamientos planteados originalmente para una población joven, ya no cuentan con la demanda suficiente, haciéndose necesaria la implementación de otros acuerdos a la realidad generacional de los habitantes.

Al comparar las estadísticas de población con los equipamientos existentes, tenemos varios hallazgos según el sistema al que se refiera:

- Sistema Educación:
 - Jardín de Niños: Según normas de la SEDESOL, se recomienda de 1 a 6 módulos para una población entre 10000 y 50000 habitantes, rango en el que se encuentra el CHNT. La población según el censo de vivienda y población 2010 de niños en edad para jardín de niños es de 831 y existen 6 módulos o escuelas, lo que representa una capacidad instalada para atender una población de 47780 habitantes, esto quiere decir que la oferta de jardín de niños está totalmente cubierta.
 - Primaria: La SEDESOL recomienda una cantidad de módulos entre 2 a 10 para una población como la del CHNT, cada módulo con una cobertura de 5040 habitantes, según esto tenemos que se requerirían 6 módulos aproximadamente para atender la población del CHNT en sus 3 secciones. Actualmente existen 5 módulos los cuales cubren la demanda de escuelas primarias en la zona de Tlatelolco.

- Secundaria: La SEDESOL recomienda una cantidad de módulos entre 1 a 3 para una población como la del CHNT, cada módulo con una cobertura de 17600 habitantes, según esto tenemos que se requerirían 2 módulos aproximadamente para atender la población del CHNT en sus 3 secciones. Actualmente existen 4 módulos los cuales cubren de sobra la demanda de escuelas primarias en la zona de Tlatelolco.
- Sistema Salud: Déficit en atención médica general, consultorios, Especialidades diferentes a las existentes.
- Asistencia Social: Déficit en atención a personas mayores de 50 años
- Infraestructura de servicios: Déficit en estacionamientos.
- Sistema comercio: Déficit y organización en comercios.

Plano 4: Equipamiento Urbano e Infraestructura de servicios



Fuente: Elaboración propia

Cuadro 7: Equipamiento Urbano e Infraestructura de servicios

Equipamientos Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco			1ra. Sección	2da. Sección	3ra. Sección	
Educación y Cultura						
Subsistema Educación	Jardín de Niños	1	Luz Padilla de Azuela	X		
		2	José María Luis Mora		X	
		3	Constitución de 1917		X	
		4	Melchor Ocampo		X	
		5	Batallón San Blas		X	
		6	Erasmus Castellanos Quinto			X
	Primaria	7	José Antonio Torres	X		
		8	Fray Melchor Talamantes	X		
		9	Vicenta Trujillo		X	
		10	Francisco Medina Ascencio			X
		11	Nicolás Rangel			X
		12	No. 83 Valentín Frías		X	
	Secundaria	13	Pedro Días y Cedros de Líbano		X	
		14	Secundaria 106			X
	Secundaria Técnica	15	Secundaria Técnica No. 12	X		
		16	Tlatelolco		X	
	CAPEP	17	ISSSTE		X	
		18	Agustina Ramírez			X
Subsistema Cultura	Museo	19	Museo del Tecpan			X
		20	Museo de Sitio Tlatelolco			X
		21	CCUT			X
	Biblioteca	22	Centro Cultural Revolución ISSSTE	X		
		23	Biblioteca pública Generación del 68		X	
	Teatro	24	Teatro Félix Azuela	X		
		25	Teatro 5 de mayo		X	
		26	Teatro Antonio Caso			X
		27	Teatro Isabela Corona			X
	Iglesia	28	Teatro Sindicato de Hacienda		X	
		29	Iglesia de Santiago Apóstol			X
Recreación y deporte						
Subsistema Recreación	Cine	30	Ex-cine Tlatelolco		X	
Subsistema deporte	Deporte	31	Deportivo y Alberca Félix Azuela	X		
		32	Deportivo y Alberca 5 de mayo		X	
		33	Deportivo y Alberca Antonio Caso			X
Administración Pública y Servicios Urbanos						
Subsistema Administración Pública	Subdelegación	34	Dirección territorial Tlatelolco			X
		35	Centro de atención Múltiple SEP			X
Subsistema Servicios Urbanos	Comandancia de Policía	36	Módulo de Seguridad y participación Ciudadano		X	
		37	Módulo de participación ciudadana y seguridad		X	
		38	Oficinas FONHAPO		X	
Salud y Asistencia Social						
Subsistema Salud	Hospital Issste	39	Dr. Gonzalo Castañeda		X	
	Hospital IMSS	40	Hospital gineco obstetricia IMSS		X	
	Hospital General de zona IMSS	41	Hospital General de Zona 27			X
Subsistema Asistencia Social	DIF	42	Oficina del DIF Tlatelolco			X
Infraestructura de servicios						
		43	Planta de tratamiento de aguas negras		X	
		44	Cárcamo de bombeo aguas pluviales y residuales			X
		45	Central telefónica Telmex		X	
		46	Incineradora de desechos orgánicos sólidos			X

Fuente: Elaboración propia

1.1.7. Vialidad y transporte

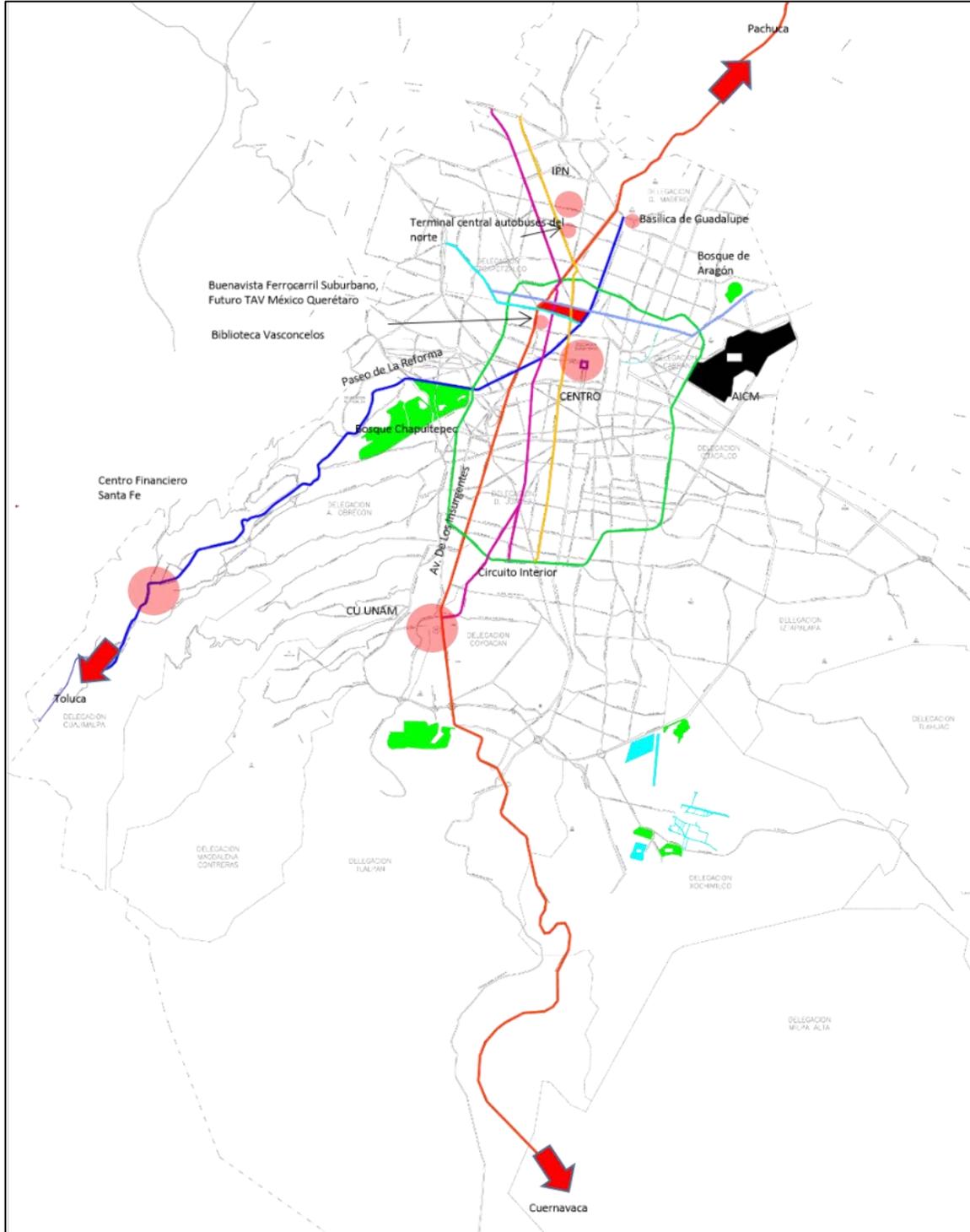
La ubicación del CHNT es privilegiada, además de encontrarse en el cuadro central de la ciudad, tiene, acceso directo a vialidades primarias como:

- Insurgentes
- Paseo de la Reforma
- Eje 2
- Av. Ricardo Flores Magón
- Eje 1 Poniente
- Eje central
- Circuito interior

Esto garantiza una buena conexión con equipamientos y áreas importantes de la ciudad (Centrales de transporte, Tren Suburbano, Aeropuerto, Universidades, Centro tradicional, centros y corredores financieros, sitios de interés turístico cultura, parques metropolitanos, entre otros) así como facilidad para trasladarse a otros estados y ciudades de la república (Toluca, Cuernavaca y Pachuca las más importantes).

Esta condición geográfica y de dotación de infraestructura vial y de diferentes modos de transporte brinda un carácter de proyección regional al CHNT y su zona aledaña, es decir, estamos ante una vocación de centralidad potencial. (Ver plano no. 5)

Plano 5: Vialidad y Transporte



Fuente: Elaboración propia

En cuanto a transporte público, el CHNT está servido por las rutas de transporte tradicional de pasajeros (peseros) y los sistemas de transporte masivo Metro y Metrobús. Si bien a pesar de su antigüedad, el poder contar con estos sistemas es una ventaja comparativa frente a otros sectores de la ciudad, pero su vez ha traído algunos inconvenientes puesto que debido también a su antigüedad y quizás al concepto moderno con el que fue concebido el conjunto (la modernidad representada en el uso del automóvil particular) no se contempló modos de transporte masivo, estos aparecen como respuesta a una necesidad expresa y casi inmediata de la población por lo que su implementación conlleva el surgimiento de algunos problemas, especialmente el deterioro físico en los alrededores de la estación del metro, problema generalizado en casi todas las estaciones del sistema pero de gran impacto en el CHNT.

A pesar de la disponibilidad de estos sistemas de transporte, su alcance disminuye hacia la 3ra sección, en la cual la distancia hasta el metro puede ir desde los 550 m. hasta el 1.5 km. y hasta el metrobús desde los 750 hasta los 1.7 km. (Ver plano no. 6)

Plano 6: Vialidad y Transporte CHNT



Fuente: Elaboración propia

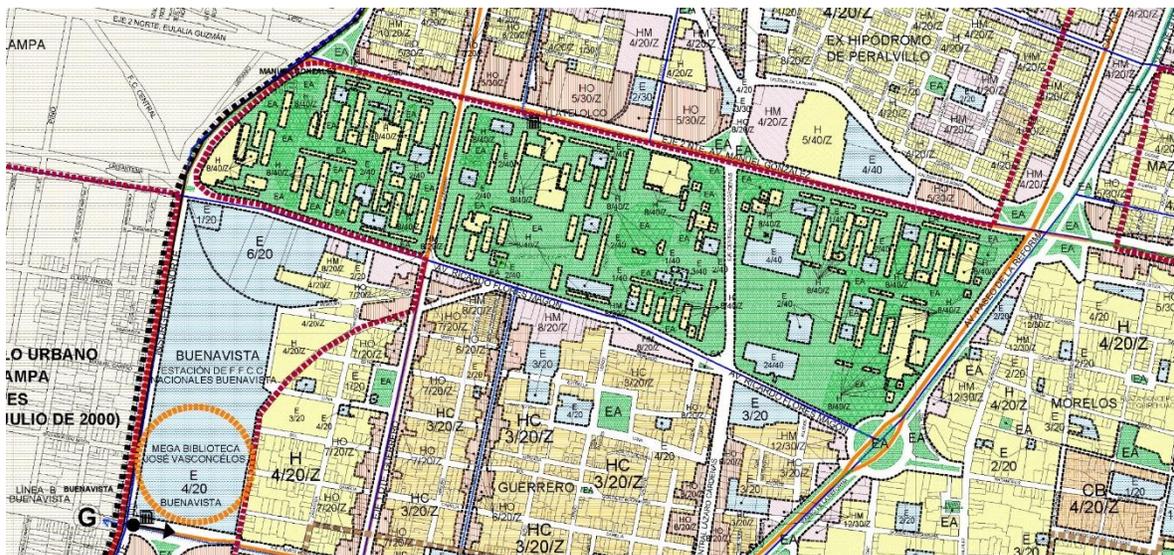
- 1ra. sección cuenta con 3 estaciones de metrobús: Manuel González, Tlatelolco, Ricardo Flores Magón
- 2da. Sección tiene estación de metro: Tlatelolco
- 3ra. Sección desprovista de sistema de transporte

1.1.8. Aspectos Normativos

El estado actual del conjunto urbano es de deterioro generalizado en cuanto a fachadas, zonas comunes, tal como ha pasado con las unidades habitacionales construidas por la misma época y bajo tutela del Estado o Instituciones gubernamentales. Esta realidad en gran parte se deriva de la debilidad de los instrumentos legales y de las normas con que este tipo de vivienda ha sido regida desde su constitución. A continuación se mencionan los principales instrumentos existentes para aplicar en el CHNT.

Programa delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc

Plano 7: Fragmento Programa de Desarrollo Urbano Del. Cuauhtémoc



Fuente: Programa de Desarrollo Urbano Del. Cuauhtémoc

Este programa está desactualizado especialmente en materia de transporte y equipamientos (no aparecen ni el metrobús ni muchos de los equipamientos existentes) Se limita al uso de suelo habitacional sin mezcla de otros usos. No plantea ninguna estrategia diferente al estado actual, sin embargo hacia las avenidas Manuel González y Ricardo Flores Magón se propone uso de suelo mixto con oficinas y comercio en altura de 8 pisos que pueden ser potencial para un futuro proceso de revitalización del sector.

Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales

Respecto a esta situación existe una iniciativa de recuperación física y vecinal de estos desarrollos llamada **Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales** el cual es operado por la SEDATU.

Dicho programa va enfocado a mantenimiento en general de fachadas y zonas comunes y a la organización vecinal, su alcance no contempla problemas estructurales ni de infraestructura de servicios.

Más allá de lo anterior, no propone otro tipo de soluciones a la problemática de las Unidades habitacionales construidas por Estado entre las décadas del 50 y 70 del siglo XX.

A continuación se extraen y se resaltan en negrilla los apartados más importantes de dicho programa que demuestran el carácter superficial y de poca aplicación para el caso del CHNT:

*Que el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 establece la necesidad de impulsar el desarrollo de ciudades más compactas con mayor densidad poblacional y actividad económica, mediante la implementación de acciones dirigidas a **revertir el abandono e incidir positivamente en la plusvalía habitacional**, por medio de intervenciones para rehabilitar el entorno y mejorar la calidad de vida en desarrollos y unidades habitacionales.*

*Que el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 establece que en la consecución de la Meta Nacional II "un México Incluyente", se contempla el objetivo 2.5. **"Proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna."** y la estrategia 2.5.1. **"Transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos."***

*Que el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, considera en su objetivo 3 **"Consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad y***

eleven la calidad de vida de sus habitantes.” La estrategia 3.3. “Promover la mejora de la infraestructura, equipamiento, servicios, espacios y movilidad en coordinación con gobiernos estatales y municipales.” y la línea de acción 3 “Proteger el patrimonio de las familias y contribuir a la generación de plusvalías mediante la intervención en unidades habitacionales.”

CAPÍTULO 2. Objetivos

ARTÍCULO 2. Son objetivos del Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales:

I.- Objetivo General. Contribuir a mejorar las condiciones de bienestar de las personas que viven en desarrollos y unidades habitacionales de interés social en las ciudades, mediante la organización social y el rescate de sus áreas comunes, coadyuvando al mejoramiento de la imagen urbana y el aprovechamiento del espacio.

II.- Objetivos específicos:

a) Efectuar acciones de organización y capacitación de los condóminos que promueva el beneficio y mejora de los residentes de los condominios.

b) Realizar obras de mejoramiento físico en las áreas comunes deterioradas de las unidades habitacionales de interés social, propiciando un entorno adecuado que fortalezca el desarrollo de la comunidad condominal.

ARTÍCULO 7. Tipos de apoyos

Con el propósito de eficientar el uso y la aplicación de los subsidios federales, se apoyarán las propuestas que consideren solo un tipo de acción y garanticen su funcionalidad, específicamente se promoverán: la constitución de la asociación civil de los condóminos; así como el remozamiento y pintura de fachadas, la instalación de red eléctrica y luminarias y, la rehabilitación de jardines, parques, glorietas, banquetas y guarniciones.

ARTÍCULO 9. Apoyos en caso de desastre natural

I. Ante la ocurrencia de un desastre natural, previa emisión de la declaratoria de desastre natural por parte de la Coordinación Nacional de Protección Civil de la Secretaría de Gobernación, la instancia normativa del Programa podrá implementar las medidas conducentes y ejecutar las acciones necesarias para atender a la población afectada, de acuerdo con la magnitud del fenómeno natural perturbador.

II. En esta situación, la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Unidad Responsable de Dirigir el Programa a Nivel Nacional, será la instancia coordinadora de la autorización y ejecución de los subsidios federales en las unidades habitacionales de interés social, que presenten estragos en sus áreas y bienes de uso común derivados del desastre natural.

III. Los apoyos que otorgue el Programa, estarán sujetos a la disponibilidad presupuestaria y/o las ampliaciones otorgadas para atender las afectaciones del desastre natural.

De manera similar ocurre con la Ley de desarrollo urbano del Distrito Federal y su reglamento puesto que no incluyen en su texto alguna iniciativa que pretenda mejorar el estado actual de este tipo de conjuntos habitacionales consolidados pero en proceso de obsolescencia dentro del área urbana del Distrito Federal.

En la actualidad, existe una promesa por parte de la delegación Cuauhtémoc de inversión de recursos para proyectos como la sustitución total de la red hidráulica de la Unidad Habitacional, reparación de andadores y la rehabilitación de varias unidades deportivas, impermeabilizar el edificio Chihuahua y la renovación de la Plaza de las Tres Culturas. También se tiene previsto el remozamiento de la plaza Allende, así como el proyecto de Donato Guerra que establece la colocación de juegos infantiles y un espacio de esparcimiento para adultos mayores y la rehabilitación de la plaza Tabasco; el mejoramiento de las albercas, calderas, vestidores, baños y sistema eléctrico de los deportivos Antonio Caso y 5 de Mayo; con un estimado total de 92 millones de pesos gestionados por la Delegación Cuauhtémoc y otorgados por el Fondo Federal de Aportaciones para la Infraestructura Social (FAIS). Estas obras formarían parte de la celebración de los 50 años del CHNT

1.1.9. Economía

Las Unidades económicas en CHNT se agrupan básicamente en 3 tipos de actividades:

- Comercio al por menor
- Administración Pública en general
- Servicios educativos,
- Servicios de asistencia social
- Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos
- Industrias manufactureras (bajo impacto como tortillerías, mueblerías, impresiones serigráficas)

No hay una ubicación determinada, ni bajo un criterio claro, todas estas actividades están diseminadas por todo el conjunto, propiciado por la existencia de locales comerciales en las primeras plantas de los edificios.

La mayor concentración se da en los edificios tipo “C” e “I”, el tipo de edificios más largos; en términos generales es un comercio muy variado aunque no presenta comercios especializados. (Ver plano no. 8)

Fuente: DENU, disponible en:
[<http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mapa/denu/default.aspx>] consultado el 6 de noviembre 2014

Plano 8: Unidades Económicas



CAPÍTULO 2 - Síntesis de la Problemática

Como resultado del diagnóstico, se evidencia el carácter múltiple de las problemáticas del CHNT, estas son de diversa índole y afectan a la población desde diferentes escenarios, es por esto que para su mejor comprensión se han agrupado en 3 ámbitos los cuales se describen a continuación:

2.1. Ámbito físico

En este apartado se incluyen todas la problemáticas identificadas relacionadas con el estado físico y material de los espacios residenciales y comunes del CHNT así como la manera que estos son usados por la comunidad.

Deterioro generalizado de fachadas, zonas comunes y equipamientos, es una constante en las 3 secciones del CHNT, aunque en mayor grado en puntos específicos de las secciones 2 y 3 (ver plano no. 9).

Este deterioro va desde la simple falta de mantenimiento hasta el abandono total de áreas comunes y equipamientos que por falta de administración entran en desuso, abandono y terminan siendo focos de inseguridad.

De igual manera aquellas áreas antes ocupadas por los edificios demolidos no han sido acondicionadas para ser aprovechables y usadas al 100%, unas totalmente abandonadas y otras subutilizadas como es el caso de las que se convirtieron en zonas verdes.

En cuanto a las plantas bajas de los edificios éstas funcionan sin control alguno, teniendo diversos usos algunos incompatibles entre ellos y con la vivienda, que propician más el deterioro y la inseguridad.

Lo anterior deriva en una imagen urbana asociada al descuido, abandono, peligro, vetustez del conjunto y sobre todo a percibir el CHNT como un lugar poco deseable para vivir.



Imagen 10: Deterioro en áreas comunes

Imagen 11: Deterioro en fachadas



Imagen 12: Deterioro en fachadas

Fuente: Imágenes propias

Deterioro de infraestructura de servicios públicos: Pese a estar en una zona consolidada en cuanto a estructura urbana, la calidad de los servicios públicos ha ido en detrimento con el paso de los años, los residentes se han visto abocados a convivir con la irregularidad en la prestación de servicios públicos, entre estos los de mayor incidencia son el suministro de agua y el alumbrado público, especialmente este último porque su deterioro propicia una de las mayores angustias de la comunidad, la inseguridad acrecentada en las noches.

Imagen 13: Deterioro en Infraestructura – Alumbrado público



Fuente: Imagen propia

Asociadas al diseño urbano: El Modelo urbano del CHNT es rígido, de proporciones monumentales y totalmente abierto, donde la escala humana se pierde, no propicio para apropiación ni buen desarrollo de ciertas actividades cotidianas, este Modelo de Urbanismo y Arquitectura Moderna está agotado, su distribución y disposición espacial no corresponde en gran parte a las necesidades y actividades de la población, especialmente en lo que concierne a movilidad, recreación y seguridad.

Así mismo al haber sido pensado como una ciudad dentro de la ciudad y haber separado circulaciones peatonales de vehiculares de manera tan extrema, plantea una gran deficiencia en estacionamientos los cuales resultan insuficientes para la cantidad actual de automóviles existente entre población residente y población flotante.

En cuanto a su localización cabe resaltar que a pesar de ser estratégica y privilegiada en una zona céntrica de la ciudad y de contar con grandes áreas comunes e infraestructura para equipamientos urbanos, la vulnerabilidad sísmica del terreno y la percepción negativa derivada del terremoto del 85, dificultan la posibilidad de inversión de recursos en esta zona.

2.2. Ámbito social:

El diagnóstico revela deficiencias en la Autoadministración y la organización vecinal; referido a la manera como se relacionan y como perciben los habitantes el modo de vida en el CHNT.

- **Autoadministración y Organización vecinal:**

A pesar de los esfuerzos hechos desde 1974 por tener una autoadministración eficiente, no ha sido posible hacerlo por diversos intereses de quienes han liderado este proceso, esto ha derivado en una administración por edificio, la apatía, desconfianza y falta de organización vecinal impiden ver y tratar el CHNT como una sola unidad. La ausencia de un líder que cohesione y coordine los habitantes de las 3 secciones es uno de los grandes problemas del conjunto, esencial para cualquier estrategia de mejoramiento del CHNT.

Este último tema referente a la organización vecinal ha sido una constante a lo largo de los años puesto que las experiencias de los distintos modos de administración aplicados no han sido buenos ni con la veeduría vecinal e institucional necesaria lo que ha derivado en prácticas de corrupción por parte de administradores y por consiguiente el deterioro del conjunto y la reticencia a participar en los procesos de participación comunitaria.

- **Percepción de inseguridad:**

La Inseguridad es uno de los mayores problemas que expresan sus habitantes, ligada en gran parte a la concepción de diseño urbano del conjunto: disposición en supermanzanas, áreas abiertas de gran tamaño, amplios y extensos senderos peatonales; lo que imposibilita cerramientos y a su vez tener un control directo de las zonas comunes. A lo anterior se suman el estado de deterioro de las instalaciones eléctricas para el alumbrado público agudizando la problemática de inseguridad en las noches y la falta de organización vecinal para poder adoptar medidas consensuadas para tratar este problema.

- **Estigmatización por terremoto de 1985 (Vulnerabilidad sísmica)**, el recuerdo de lo que pasó en 1985 y la posibilidad latente de un nuevo movimiento telúrico hace que el CHNT sea percibido por parte del resto de la Ciudad de México como una zona impensable para vivir y sin un futuro diferente al de su deterioro continuo hasta su extinción.
- **Población:** La población ha envejecido y la estructura urbana existente se ha quedado estática, los equipamientos están planteados desde los orígenes del conjunto para atender una población joven, actualmente la población de más de 30 años es mayoría y no se cuenta con los equipamientos suficientes para atender este segmento de la población.

Imagen 14: Deterioro en edificio Veracruz



Fuente: Imagen Propia

2.3. Ámbito Institucional:

- **Ausencia de autoridad estatal efectiva y de políticas públicas contundentes:** Tanto de las políticas nacionales de vivienda como de los jefes delegacionales. Desde el proceso de autoadministración y agudizado por el terremoto de 1985, el conjunto ha estado a la deriva en cuanto a su mantenimiento en general, las políticas de vivienda se han centrado en la expansión de las ciudades dejando de lado en gran medida la vivienda existente al interior de la ciudad, especialmente la de los conjuntos habitacionales clásicos ya consolidados pero en proceso de deterioro.

Adicional a esto, las pocas políticas existentes dirigidas a los desarrollos habitacionales consolidados apuntan hacia la resolución de problemas superficiales con el embellecimiento general de fachadas y áreas comunes.

El Estado falla en la elaboración de las propuestas para el desarrollo urbano regional, dejando el tema de la vivienda a las leyes del mercado donde prima la oferta y la demanda sobre la calidad y habitabilidad.

Por lo tanto no existe una correspondencia entre las políticas de vivienda y desarrollo urbano con la realidad de los conjuntos habitacionales como el CHNT. Lo anterior se traduce en un descontento generalizado y percepción de desatención hacia la administración delegacional y de la ciudad.

Plano 9: Síntesis problemática CHNT



Fuente: Elaboración propia con base en imagen satelital de google earth e imágenes



Inseguridad-delincuencia



Áreas liberadas por demoliciones



Concentración de áreas verdes



Estacionamiento conflictivo

Plano 10: Síntesis problemática 3ra. sección



Fuente: Elaboración propia con base en imagen satelital de google earth e imágenes



Inseguridad-delincuencia



Áreas liberadas por demoliciones



Concentración de áreas verdes



Estacionamiento conflictivo

CAPÍTULO 3- PROPUESTA PARA LA REVITALIZACIÓN URBANA

En este capítulo se explicará cuáles son las posibilidades derivadas del diagnóstico, para desarrollar un proceso de revitalización urbana en el CHNT y se elegirá la más adecuada según los criterios y objetivos de la presente investigación.

El alcance de la propuesta de revitalización urbana llegará hasta un planteamiento general a modo de esquema; tomando en cuenta su viabilidad, participantes y componentes principales. Se establecerán las acciones a llevar a cabo, el lugar o lugares donde se aplicarán y el marco normativo que respaldará dicha propuesta.

3.1. Las potencialidades

De igual manera como se presentó la síntesis de la problemática, las potencialidades se presentan agrupadas en 3 diferentes ámbitos para facilitar su comprensión:

3.1.1. Ámbito físico:

El lugar a intervenir: El CHNT fue planteado en 3 supermanzanas para que cada una funcionara de manera autosuficiente, independiente de las otras, este esquema se mantiene y presenta diferentes grados de conservación y dinámicas según arroja el diagnóstico, si bien el deterioro es generalizado, es claro que la sección 1 es la que mejores condiciones urbanas y arquitectónicas conserva. El diagnóstico apunta centrar esfuerzos en las secciones 2 y 3 las cuales resultaron bastante afectadas físicamente por el terremoto de 1985 y por la construcción de equipamientos urbanos de alta complejidad como el metro y los hospitales generales.

Esto significa que una propuesta general para todo el CHNT implicaría un grado de complejidad mayor y más tiempo de investigación puesto que habría que intentar resolver cada una de las problemáticas de cada sección que a pesar de ser las mismas, presentan grandes variaciones debido al diferente estado de conservación y la organización vecinal y administrativa que cada una tiene.

Por tal razón se elige desarrollar la propuesta de revitalización urbana en la sección 3, bajo los siguientes criterios:

- Es la que presenta mayor deterioro con 3 zonas identificadas y la de mayores contrastes puesto que en una sola sección se va desde el deterioro físico y el desuso total de áreas a zonas de altos niveles de conservación y mantenimiento con equipamientos de nivel de colonia y de ciudad,
- Cuenta con áreas libres disponibles y propicias para el establecimiento de nuevos usos, edificaciones y actividades que vayan en función, beneficio y servicio de la comunidad, propiciando su encuentro, esparcimiento y mejora de calidad de vida y posibilidad de readecuación de espacios existentes para el desarrollo de nuevas actividades
- Su ubicación representa un gran potencial de conectividad con el resto de la ciudad a través de Paseo de la reforma. La 3ra. Sección por sus características (conectividad, cercanía a equipamientos culturales, CCU y zona arqueológica, áreas de desarrollo en desuso en lugares de edificios demolidos), es la zona indicada para iniciar un proceso de revitalización urbana del CHNT que involucre además otros sectores de la ciudad tomándolos como elementos articuladores para una propuesta de intervención integral de control y apropiación del espacio público.
- **Arquitectura y Urbanismo:** Como referente mundial de Arquitectura Moderna cuenta con espacios abiertos amplios y propicios para actividades colectivas y convivencia vecinal, tanto para escala local como metropolitana. Lo anterior brinda una posibilidad de manejo de los espacios abiertos a varias escalas: edificio, conjunto, ciudad, acorde a las actividades y dinámicas sociales que se puedan dar. Además la vivienda existente requiere afianzarse y mejorarse tanto en las áreas comunes como en su interior, logrando arraigo, mayor sentido de pertenencia y por consiguiente, voluntad y estímulo para su conservación.

- **Infraestructura:** Su ubicación en zona consolidada, de cercanía al Centro tradicional, corredor financiero y comercial de Reforma, corredor financiero y comercial Avenida Insurgentes, atractivos turísticos, vías primarias y regionales, accesibilidad a sistemas de transporte masivo Metro y Metrobús, así como vías directas como al aeropuerto y tren suburbano y la amplia cobertura de redes de servicios públicos indican la posibilidad de establecer nuevas actividades compatibles y complementarias a la vivienda: Se trata de buscar a través de nuevas actividades, la conservación del espacio público, propiciar su goce, cuidado y participación en él de otros sectores de la población diferentes a los propios habitantes, por ejemplo la empresa privada.
- **Equipamientos y Cultura:** El CHNT es una zona histórica, su cercanía a corredor financiero y cultural de paseo de la reforma y de la avenida de Los Insurgentes, bibliotecas, teatros, monumentos religiosos, mercados tradicionales, centro histórico, colonias tradicionales y el arraigo de sus habitantes y sus iniciativas de organización social son ideales para potencializar el carácter y vocación de todo este sector de la delegación Cuauhtémoc como un Corredor Cultural Residencial y Financiero que genere ingresos, identidad urbana y contribuya al desarrollo ordenado del territorio.

Si bien Tlatelolco 3ra. Sección cuenta con importantes equipamientos culturales especialmente con el Centro Cultural Universitario Tlatelolco CCU, estos a pesar de compartir la misma localización funcionan de manera independiente y poco articulada al dinamismo y la vida social y urbana del CHNT, esta es una de las quejas de muchos de los residentes, el CCU es un objeto ajeno a la vida cotidiana de los tlatelolcas, esto se puede ver no solo en la percepción de los residentes sino también en su urbanismo, su aparición en el sector solo tomó y reformo la antigua sede de la SER, pero hacia el CHNT siguió de espaldas, sus recorridos no involucran las vastas zonas comunes ni los recorridos peatonales que podrían dotarlos de seguridad y control así como ofrecer espacios de participación y apropiación para los tlatelolcas, irónicamente el CCU funciona

para toda la ciudad dejando de lado el CHNT. Esto lo convierte en un potencial para su revitalización, la posibilidad de involucrarlo más con la estructura urbana del CHNT puede ser un detonante para el objetivo de revitalizar Nonoalco Tlatelolco,

3.1.2. Ámbito social:

- El CHNT hace parte de la memoria e imagen urbana del D.F. por el terremoto, la masacre del 68 y por su arquitectura, el CHNT es portador de parte de la historia de la ciudad y del país, siendo esto un potencial para retomar ese reconocimiento y volcarlo hacia una nueva imagen urbana que reconozca a su gente y organización, revalorándolo positivamente, dándole un nuevo significado a este sector como contenedor de la identidad mexicana.

De la mano con la arquitectura y el urbanismo, el CHNT tiene el potencial físico para generar espacios propicios para la organización social y vecinal.

3.1.3. Ámbito Institucional:

- Esta es una debilidad que se vuelve fortaleza, la falta de acompañamiento y presencia de entidades gubernamentales en el desarrollo del CHNT en los últimos años plantea la oportunidad de integración entre todos los sectores de la sociedad (Institución pública, empresa privada, y habitantes), que garanticen el funcionamiento, mantenimiento, vigilancia y control de las zonas comunes y abiertas en el CHNT, en un escenario donde el estado pueda generar bienestar con los recursos limitados con que cuenta, la empresa privada obtenga recursos y preste servicios de buena calidad y la población se vea beneficiada al obtener servicios de calidad y se promueva su organización.

3.2. Análisis de la propiedad del suelo

El Conjunto habitacional Nonoalco Tlatelolco surgió como respuesta a la intención del gobierno mexicano de dotar de vivienda a los sectores menos favorecidos de la población y asu vez eliminar los tugurios y zonas deterioradas del centro y norte de la Ciudad de México como base para un gran plan de regeneración urbana. Como lo considera Braganca (citado por Cantú Chapa, 2001)

“El estado mexicano a través de sus aparatos, emprendía un cambio en la política de viviendas y el primer conjunto habitacional construido en México por su magnitud urbana, con una población inicial de 70000 residentes, como solución de vivienda en forma colectiva (bajo el régimen de alquiler) sufría las modificaciones hacia la adquisición del certificado de Participación Inmobiliaria, Serie B, No amortizable. Con el derecho del adquirente del aprovechamiento del departamento”.

Estos certificados de participación son títulos de crédito nominativos emitidos por una sociedad fiduciaria sobre los bienes inmuebles (departamentos) que se afectan en un fideicomiso irrevocable para tal fin. No constituyen título de propiedad alguno, solo la posesión legal de dicho inmueble y el derecho a su disfrute a la vivienda.

En su momento el fideicomiso fue el denominado Fondo de las Habitaciones Populares, FONHAPO, dependiente del BNOSPSA, hoy BANOBRAS. Esto quiere decir que el propietario de los departamentos y áreas comunes sigue siendo el fideicomiso y BANOBRAS, a excepción de los edificios construidos por e ISSSTE pero en el caso de la 3ra. Sección es BANOBRAS la entidad propietaria.

Esta claridad legal frente a la propiedad de los unidades de vivienda no se tiene en cuanto a las áreas comunes, en efecto y según autores como Roberto Cantú Chapa, es BANOBRAS quien tiene propiedad sobre todas éstas, especialmente desde la demolición de varios edificios a causa del terremoto de 1985, los cuales dejaron unas áreas libres, que se sumaron a las zonas comunes más por el uso dado por los residentes que por autoridad de BANOBRAS. Con base en lo anterior se derivan las siguientes preguntas:

- ¿Qué pasó legalmente con los espacios dejados por la demolición de los edificios?
- ¿Se traspasaron a la delegación o al distrito Federal?
- ¿Siguen siendo de BANOBRAS?

Esta solicitud fue hecha ante las instituciones implicadas mediante la ley de transparencia pero hasta el momento de elaboración de este escrito no se ha obtenido una respuesta positiva; por tanto y en el orden de ideas que plantea la vigencia de los certificados de participación inmobiliaria, estas siguen perteneciendo a BANOBRAS, siendo esta entidad la responsable de todo lo que se pueda plantear para un proceso de revitalización urbana en la sección 3 del CHNT

3.3. Posibilidades a desarrollar

El terremoto de 1985 cambió la vida de Tlatelolco y sus habitantes para siempre, así mismo cambió la dinámica social económica urbana del sector, a parte de la vivienda, la actividad que predomina es el comercio, seguido de la actividad administrativa con algunas oficinas gubernamentales y de administración pública y por supuesto la cultural (CCU Tlatelolco),

Ahora dicho comercio es casi espontáneo, surgido de la necesidad y sin ningún tipo de planificación o directriz urbana, haciendo necesario reflexionar en busca de soluciones para esta problemática.

El proyecto original se planteó con una diversidad de equipamientos y actividades para que el CHNT funcionara de manera autónoma como una ciudad dentro de la ciudad y cada sección por separado; si bien este planteamiento puede ser revisado y criticado lo cierto es que después de los hechos del 68, el cambio a autoadministración y el terremoto de 1985, el deterioro físico y social del CHNT ha venido en aumento, alcanzando y afectando a los equipamientos y actividades inicialmente propuestas, paulatinamente se ha quedado el uso habitacional con algunos comercios mientras los otros como los recreativos y administrativos han ido en franco deterioro e incluso desaparición, generando inseguridad, descontento y apatía por parte de sus habitantes.

Las condiciones en que se construyó Tlatelolco han cambiado y la arquitectura y el urbanismo no son ajenos a dichas nuevas circunstancias, Tlatelolco fue pensado como una utopía de la modernidad y la respuesta social a un modo de vida que se quería imponer a través de la arquitectura ha derivado en lo que es Tlatelolco hoy

día, una comunidad que aunque con problemas, se resiste a perder su identidad y dejar morir su conjunto urbano.

Vale la pena valorar lo que se ha perdido y reflexionar si se puede recuperar y adaptar a las condiciones sociales actuales.

En el CHNT uno de sus grandes problemas es el control del espacio libre, las áreas comunes y abiertas puesto que estas son muy amplias y sobrepasan la capacidad de su autoadministración.

Criterios para la revitalización urbana

Para establecer los criterios para una propuesta de revitalización, es necesario retomar las principales problemáticas en la sección 3 del CHNT:

- Administración pública, insuficiente y disgregada
- Seguridad, insuficiente, disgregada, acondicionada en espacios no aptos
- Educación superior, cubierta primaria, secundaria y preparatoria pero educación superior no
- Recreación y deporte, espacios deteriorados y los recuperados están restringidos, no hay libre acceso.
- Servicios ciudadanos, ausentes, no existen espacios propicios y seguros para reuniones o expresiones ciudadanas,
- Espacios públicos de calidad, aunque se caracteriza por sus amplias zonas comunes, estos se encuentran en deterioro, unos más otros menos, según la administración de cada edificio. No están acondicionados para albergar diferentes tipos de personas y sus actividades (niños, adultos, ancianos, deportistas, etc.)
- Comercio organizado, el comercio no tiene control, se localiza donde se pueda y genera deterioro, algunos casos inseguridad.

Siendo así y como lo han expresado muchos de sus pobladores en experiencias anteriores, parte de la solución a este problema está en el apoyo por parte de

autoridades públicas delegacionales o distritales, pero ¿cómo se puede lograr esto?
La propuesta se basará los siguientes criterios:

- Aprovechamiento de áreas en desuso o abandono
- Mayor control social del espacio a través de su uso constante
- Articulación y complementariedad con equipamientos existentes
- Actividades que propicien el mantenimiento constante de las áreas comunes y sean compatibles con la vivienda
- Exista una posibilidad de ingreso que se revierta en la administración o mantenimiento de áreas comunes.
- Participación de actores públicos y privados con un fin común para garantizar mayor control, mantenimiento y gestión de los espacios comunes.

Por ello y aprovechando la vocación que los equipamientos actuales proveen y sus privilegiadas conexiones viales con diferentes zonas de interés de la ciudad de México, surge la propuesta de convertir a la sección 3 en un complejo de servicios urbanos/ciudadanos, aprovechando el lugar de los edificios demolidos y sus áreas colindantes, la zona de vivienda consolidada y los equipamientos existentes.

Con el desarrollo de esta propuesta, se creará un nuevo remate del Paseo de la Reforma, lo que a su vez podría estimular un proceso de regeneración urbana en el tramo comprendido entre la calle Hidalgo y la av. Ricardo Flores Magón.

Porque Servicios urbanos/ciudadanos?

El diagnóstico demográfico y de equipamientos urbanos concluye que la mayoría de la población no cuenta con los equipamientos adecuados, estos actualmente se centran en la población en etapa escolar, siendo insuficientes aquellos para edades de 30 años en adelante.

Se proponen servicios ciudadanos porque los antecedentes del terremoto del 1985 y el temor que pueda ocurrir otro, desestimulan proyectos de rentabilidad privada como corporativos, oficinas, hotel, entre otros; por representar un riesgo muy alto, mientras que con proyectos auspiciados por entidades públicas dicho temor

disminuye por el respaldo y la confianza que la inversión pública genera ante lo que pueda pasar.

En el caso de vivienda nueva, aunque fuera de iniciativa privada o pública, el fantasma de los edificios demolidos a causa del terremoto persistirá por mucho tiempo, lo que por simple estigmatización e imagen negativa, se descarta de momento.

Esta proyecto, de servicios ciudadanos parte además de un componente novedoso, como crítica a las reglas en cuanto a equipamiento planteadas por la SEDESOL que dicho sea, son anticuadas, de dudosa aplicación y se quedan cortas en cuanto a las nuevas necesidades de la población actual. Adicionalmente pretende ser un referente de este sector de la ciudad impactando en las colonias aledañas al CHNT mediante la participación de la comunidad, la empresa privada y el sector público.

3.4. Marco normativo para la revitalización urbana

La propuesta de revitalización urbana debe ser viable financiera, política, jurídica y socialmente, por tal razón es indispensable pensar en un instrumento que lo haga posible y no se quede simplemente en intenciones.

Dentro del abanico de instrumentos vigentes en la legislación mexicana se encuentra la Ley de Asociaciones Público Privadas la cual se alinea congruentemente con los objetivos de la presente investigación, como se define en los artículos 2 y 3:

***Artículo 2.** Los proyectos de asociación público-privada regulados por esta Ley son aquellos que se realicen con cualquier esquema para establecer una relación contractual de largo plazo, entre instancias del sector público y del sector privado, para la prestación de servicios al sector público, mayoristas, intermedios o al usuario final y en los que se utilice infraestructura provista total o parcialmente por el sector privado con objetivos que aumenten el bienestar social y los niveles de inversión en el País.*

*En los términos previstos en esta Ley, los proyectos de asociación público-privada deberán estar plenamente justificados, **especificar el beneficio social que se busca obtener** y demostrar su ventaja financiera frente a otras formas de financiamiento.*

Artículo 3. *También podrán ser proyectos de asociación público –privada los que se realicen en los términos de esta ley, con cualquier esquema de asociación para desarrollar proyectos de inversión productiva, investigación aplicada y/o de innovación tecnológica. En este último caso, las dependencias y entidades optarán en igualdad de condiciones, por el desarrollo de proyectos con instituciones de educación superior y centros de investigación científica-tecnológica públicas del país.*

A estos esquemas de asociación público privada les resultarán aplicables los principios orientadores del apoyo a la investigación científica, desarrollo Tecnológico e Innovación previstos en la Ley de Ciencia y Tecnología. Estas asociaciones se regirán por lo dispuesto en esta ley y en lo que les resulte aplicable por la Ley de Ciencia y Tecnología.

Con el propósito de promover el desarrollo de estos esquemas de asociación se constituirá un Fondo para Inversiones y Desarrollo Tecnológico en los términos previstos por el Capítulo III, Sección IV de la Ley de Ciencia y Tecnología. El objeto de este Fondo será impulsar los esquemas de asociación pública privada a que se refiere este artículo. Al efecto, podrá preverse anualmente la asignación de recursos destinados a este Fondo en los términos previstos en esa ley, a fin de que el mismo cumpla con su objeto.

Los proyectos de inversión productiva se sujetarán a las disposiciones aplicables a la materia específica que comprenda.

Dichos beneficios sociales que deben justificarse y se buscan obtener con la propuesta de revitalización son:

- Mejoramiento físico de esta importante zona de la ciudad y colonias del área de influencia
- Impacto en mejora de la seguridad y combate al consumo y micro tráfico de drogas alucinógenas en el CHNT
- Aumento de calidad de vida y mejoramiento de condiciones de habitabilidad
- Estímulo a la convivencia vecinal y participación ciudadana activa
- Incremento de la competitividad del sector
- Atracción de nuevos residentes propiciando la repoblación de todo el CHNT y su renovación demográfica
- Construcción y fortalecimiento de la identidad local - Tlatelolca
- Descentralización de actividades localizadas en otros lugares de la ciudad que generan grandes desplazamientos e inversión de tiempo
- Revalorización del derecho a la ciudad
- Incremento en la percepción de inclusión por parte de los residentes

Lo anterior junto con las ventajas financieras que conlleva:

- Localización estratégica cerca de centro tradicional, y corredores comerciales y de servicios generando un ambiente propicio para su buen funcionamiento
- Dotación de vialidades y sistemas de transporte, reduciendo traslados y costos de transporte en el futuro
- Infraestructura instalada, lista para conexiones evitando sobre costos por nuevas redes e instalaciones
- Población objetivo cercana y numerosa, previendo éxito de nuevas instalaciones

Dentro de esta asociación intervendrían las organizaciones vecinales y administrativas existentes en la 3ra. sección, gobierno delegacional y federal, empresa privada (constructora, operadora)

Roles de los participantes

Esta asociación público privada podría darse bajo el siguiente esquema según la participación planteada por la ley y actividades que allí se vayan a realizar.

- Convocante: Gobierno delegacional y federal, como las entidades que promueven el bienestar social de la población y cuentan con recursos limitados, demostrado en la poca presencia que han tenido en el CHNT durante las últimas décadas, es la mejor opción al compartir con una entidad privada la puesta en marcha de programas que reviertan el deterioro continuo del conjunto y propicien la participación ciudadana. Tendrá labor como veedor constante tanto de la convocatoria como de la puesta en marcha y operación del proyecto.
- Promotor: Organizaciones vecinales, directos implicados y beneficiarios de los programas que se puedan llevar a cabo. Su organización social y administrativa será de vital importancia para la gestión de los proyectos.
- Concursante: aquellas empresas privadas interesadas en operar y prestar el servicio objeto de la app.
- Desarrollador: Sociedad privada encargada del desarrollo y operación del proyecto

3.5. Ejes conceptuales

La propuesta para la revitalización urbana a través de la creación de un nuevo complejo de servicios urbanos y ciudadanos, complementario a la vivienda en la sección La República del CHNT, se plantea con base en los siguientes ejes conceptuales:

- i. Participación de sectores público, privado y sociedad civil, en su gestión, construcción y uso, promoviendo que dicho complejo cumpla de manera eficiente en la atención de las necesidades de la población, promueva valores organizativos y de inclusión y garantice tanto su buena conservación física como su durabilidad en el tiempo

- II. Oferta de equipamientos para la población de menor cobertura según el diagnóstico, referido al grupo de habitantes de 30 años en adelante, complementando los equipamientos existentes de manera que la mayoría de los residentes se vean beneficiados y cubiertos, generando a su vez mejoría en su calidad de vida y sentido de pertenencia
- III. El logro de una nueva escala espacial, acorde con la capacidad de gestión y administración de los residentes, mediante la división de la sección en sectores de menor tamaño, los cuales serán definidos por las nuevas actividades propuestas y las circulaciones peatonales para tal fin. Se busca facilitar el manejo público de los espacios comunes y los edificios a su vez que se logra mayor apropiación de las áreas públicas y privadas
- IV. Generación de espacios públicos y equipamientos de prioridad local para el CHNT pero con la adaptabilidad para ofrecer servicios a las colonias aledañas y el sector centro norte de la Ciudad de México, continuando con el discurso de inclusión y descentralización de otras zonas saturadas de la Ciudad de México,
- V. Fortalecimiento del sentido local de la identidad, mediante espacios que permitan congregación de personas y resalten las características únicas del lugar, de manera que mediante la arquitectura y el urbanismo se conviertan en lugares emblemáticos.

Estos ejes, buscan la revitalización de los lugares e incentivar la participación ciudadana para discutir, organizar y crear nuevas propuestas, puesto que si las personas tienen la oportunidad de participar en la conformación de sus espacios públicos se sentirán más conectados con su comunidad y realizarán distintas acciones en el tiempo para mantener estos espacios acogedores, atractivos y sobre todo en uso.

3.6. Descripción de la propuesta

Se estructurará espacialmente en 2 ejes; el eje Este – Oeste a partir de las áreas libres dejadas por la demolición de los edificios en el borde oriental del conjunto sobre el Paseo de la Reforma y el área en la esquina del eje central y el eje 2 norte Manuel González y en el eje Norte - Sur tomando como base el Jardín Hidalgo y la Plaza de las 3 culturas, formando un esquema a manera de “T”, sobre los cuales se reconstituirán las circulaciones peatonales como espacios de disfrute y conexión. (Ver plano 11)

Estos espacios en articulación con los recorridos principales peatonales, subdividirán de manera virtual la sección, brindando una escala espacial más pequeña, manejable y administrable además de posibilitar la readecuación de los accesos a los edificios y lograr mejores controles de entrada y salida de los mismos; es decir, logrando establecer y ejercer un mayor control social de los espacios por parte de los residentes y usuarios de los futuros servicios a ofrecerse en esta parte del CHNT. Así mismo, se renovarán las áreas libres existentes buscando dotarlas de una identidad propia según las actividades que las determinen.

La propuesta incluye tentativamente el siguiente programa de necesidades:

- Espacios para organizaciones civiles existentes: periódico local, entre otros
- Espacio administrativo por cada edificio
- Salón de asambleas de residentes
- Administración general
- Área de la administración pública
 - Policía
 - Oficinas subdelegación
 - Representantes del Gobierno Federal y atención pública
- Áreas para formación, educación y capacitación
- Comercio organizado
- Bancos
- Plaza de eventos públicos y áreas libres temáticas
- Centro de exposiciones y convenciones

Con base en el programa arquitectónico propuesto, se establece una zonificación básica y se localizan los nuevos espacios de la siguiente manera (Ver plano 12):

Edificio administrativo y plazoleta del encuentro: Su localización en la esquina del Eje central y Eje 2 Norte Manuel González obedece al tipo de equipamientos que lo circundan, a la disponibilidad de área edificable actualmente en desuso y la posibilidad de acceder a estacionamientos y circulaciones vehiculares.

En este espacio se encuentran la escuela primaria Francisco Medina, la oficina del DIF Tlatelolco, el teatro Isabela Corona y el hospital general de zona 27 actualmente en reconstrucción total y la planta baja de los edificios de vivienda conformada por comercios; creando un área de servicios y actividades complementarias que entrará a consolidarse con la aparición del edificio administrativo y la plazoleta que los articula, sobre la cual, necesariamente para su buen funcionamiento y uso, deberán volcarse los accesos principales.

En cuanto al programa de necesidades, albergaría los espacios administrativos de los edificios, la administración general de la sección, los espacios para las organizaciones civiles existentes en el todo el conjunto, y las áreas para formación y capacitación.

Eje Ciudadano: este espacio existente en la parte central de la sección se reconstituye como el corazón articulador de la propuesta, conectando la plazoleta del encuentro, la plaza de eventos y las calles peatonales; se plantea para funcionar como el principal lugar de encuentro cotidiano vecinal, lugar de contemplación y esparcimiento pasivo, para lo cual se propone la liberación, poda y reubicación de gran parte de la vegetación para permitir un espacio seguro, adaptable, de fácil apropiación, mantenimiento y con una identidad propia dentro del conjunto.

Centro de exposiciones y convenciones: Se localiza sobre el Paseo de la Reforma, aprovechando la conexión de esta avenida con el resto de la ciudad y su vocación de corredor comercial y de servicios. Este espacio agruparía en un solo

bloque actividades correspondientes a la administración y servicios federales y delegacionales, policía, comercios especializados y exposiciones temporales.

La decisión de plantear un centro de exposiciones y convenciones surge de la reflexión sobre el tipo de equipamiento que pudiera agrupar la participación del sector privado y el público para ofrecer servicios a la sociedad pero que a su vez sea rentable social y económicamente. Para este caso se toma como ejemplo Plaza Mayor Medellín Centro de convenciones y exposiciones en Colombia; el cual surge por la unión de la Cámara de comercio de Medellín, la Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, la alcaldía de Medellín y la gobernación de Antioquia. Este proyecto que se construyó en el año 2003 en un sector deteriorado del centro periférico de Medellín hoy es un gran ejemplo de renovación urbana y un exitoso centro de negocios de nivel internacional. Si bien la escala de los 2 proyectos es diferente siendo la propuesta para Tlatelolco a escala de ciudad y la de Medellín a nivel internacional, es un antecedente y ejemplo verídico de que se puede hacer buen urbanismo mediante las asociaciones público privadas en sectores deprimidos de las grandes ciudades.

Plazoleta de eventos: Remata el eje ciudadano y se conforma por los paramentos de los edificios de vivienda entre los edificios, la secundaria 106, el deportivo Antonio Caso y el nuevo edificio de convenciones y exposiciones. A pesar de las deficiencias organizativas detectadas, los residentes se caracterizan por celebrar y organizar los eventos más representativos de la cultura mexicana (fiestas religiosas, navidad, fiestas patrias) tanto como diversas expresiones culturales como la guelaguetza, carnavales, bazares, entre otros; adecuando los espacios existentes a las necesidades del evento que quieran llevar a cabo; razón por la cual se propones este espacio, adaptable y con la suficiente amplitud para este tipo de eventos locales.

Esquina de las esculturas: Se localiza en sobre el Paseo de la Reforma frente al Museo del Tecpan y la torre Cuauhtémoc, en los predios que antes eran ocupados por las torres Puebla y Jalisco, demolidas tras el terremoto de 1985. Al igual que las

demás áreas abiertas de la propuesta, se pretende un espacio con identidad propia facilitando su reconocimiento y apropiación por parte de residentes y ciudadanos en general, por consiguiente su conservación en buenas condiciones en el tiempo, mediante la ubicación de esculturas de gran formato.

Este espacio entraría a enriquecer cultural y urbanísticamente el área del Museo del Tecpan y el Jardín Santiago a la vez que se pretende establecer una relación más viva entre el CHNT y el Centro Cultural Universitario Tlatelolco.

Calles Peatonales: estas calles internas conectarán las vías circundantes a la sección con las principales áreas comunes; la calle almacenes que divide el Jardín Santiago del CCU, será semipeatonal buscando junto con la esquina de las esculturas una mayor relación entre el CCU y la 3ra. sección al propiciar recorridos peatonales y realización de actividades en esta calle.

Estacionamientos: Se aprovechará el área del huerto Tlatelolco para la construcción de un nuevo estacionamiento que sirva a los edificios de vivienda como al centro de convenciones y exposiciones. También se ampliará la capacidad del estacionamiento existente frente al deportivo Antonio Caso.

Plano 11: Propuesta conceptual 3ra. sección



Fuente: Elaboración propia con base en imagen satelital de google earth

Imágenes de Google Earth, © 2013 Google



Espacios Consolidados



Nuevos espacios estructurantes



Circulaciones peatonales



Subdivisiones

Plano 12: Propuesta Zonificación 3ra. sección



Fuente: Elaboración propia con base en imagen satelital de google earth

- | | | | |
|---|----------------------------|---|--|
|  | Estacionamientos |  | Nuevos edificios/equipamientos urbanos |
|  | Espacios públicos abiertos |  | Espacios públicos abiertos |
|  | Circulaciones peatonales | | |

1. Edificio Administrativo y plazoleta del encuentro
2. Eje Ciudadano
3. Centro de Eventos
4. Plaza de eventos
5. Esquina de las esculturas
6. Calles Peatonales
7. Estacionamientos

ANEXOS

Índice de Imágenes

ÍNDICE DE IMÁGENES			
	No.	Nombre	Página
<i>Diagrama</i>	1	<i>Cronología de la vivienda social en México</i>	11
<i>Imagen</i>	1	<i>Multifamilair Presidente Miguel Alemán</i>	9
	2	<i>Centro Urbano Presidente Juárez</i>	9
	3	<i>Unidad Habitacional santa Fé</i>	10
	4	<i>Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco Iglesia de Santiago</i>	10
	5	<i>Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco PLaza 3 culturas</i>	10
	6	<i>Vista aérea Fundidora La Consolidada, 1932</i>	14
	7	<i>Vista aérea Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco, 1958</i>	14
	8	<i>Vista satelital Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco</i>	15
	9	<i>Densidad, Habitantes por AGEB Distrito Federal</i>	19
	10	<i>Deterioro en áreas comunes</i>	40
	11	<i>Deterioro en fachadas</i>	40
	12	<i>Deterioro en fachadas</i>	40
	13	<i>Deterioro en infraestructura - alumbrado público</i>	41
	14	<i>Deterioro en edificio Veracruz</i>	43
<i>Cuadro</i>	1	<i>Comparativo de densidades brutas</i>	19
	2	<i>Habitantes por edad y densidad de población Sección 1</i>	20
	3	<i>Habitantes por edad y densidad de población Sección 2</i>	21
	4	<i>Habitantes por edad y densidad de población Sección 3</i>	22
	5	<i>Habitantes por edad y densidad de población total CHNT</i>	23
	6	<i>Habitantes por departamento</i>	26
	7	<i>Equipamiento urbano e infraestructura de servicios</i>	30
<i>Plano</i>	1	<i>Descripción y distribución de edificios</i>	16
	2	<i>Comparativo Proyecto original – Estado actual</i>	18
	3	<i>Tipología de edificios</i>	25
	4	<i>Equipamiento urbano e infraestructura de servicios</i>	29
	5	<i>Vialidad y transporte</i>	32
	6	<i>Vialidad y transporte CHNT</i>	33
	7	<i>Fragmento Programa de desarrollo Urbano Del. Cuauhtémoc</i>	34
	8	<i>Unidades económicas</i>	38
	9	<i>Síntesis problemática CHNT</i>	45
	10	<i>Síntesis problemática 3ra. Sección</i>	46
	11	<i>Propuesta conceptual 3ra. Sección</i>	64
	12	<i>Propuesta zonificación 3ra. Sección</i>	65
<i>Figura</i>	1	<i>Pirámide de Población Sección 1</i>	20
	2	<i>Pirámide de Población Sección 2</i>	21
	3	<i>Pirámide de Población Sección 3</i>	22
	4	<i>Pirámide de Población CHNT</i>	23

Población por género, sección y AGEBS

2DA. SECCIÓN			1090150010273			1090150010428			1090150010413			1090150010409			1090150010269			1090150010254			1090150010396			1090150010881			109015001024A			TOTAL		
Grupos de Edad	h	m	h	m	%	h	m	%	h	m	%	h	m	%	h	m	%	h	m	%	h	m	%	h	m	%	h	m	%			
0a 2	5	11	21	11	14	17	4	4	4	4	5	9	19	16	17	16	106	-1.25	98	1.15												
3 a 5	6	19	21	19	17	12	14	3	7	12	12	22	20	12	7	124	-1.52	118	1.44													
6 a 11	10	43	41	43	34	31	8	4	3	8	7	19	43	14	17	252	-3.08	261	3.19													
12 a 14	9	39	32	20	23	23	6	11	15	10	10	28	28	9	10	135	-1.65	212	2.59													
15 a 24	36	118	118	118	94	103	11	15	32	27	93	78	69	78	69	583	-6.94	568	6.69													
25 a 29	35	108	111	14	13	114	101	107	14	17	21	26	99	91	91	558	-6.57	608	7.16													
30 a 49	240	296	30	43	178	202	179	181	27	45	49	66	160	205	139	170	1,001	-12.97	1,302	15.34												
50 a 59	84	133	8	13	77	121	69	91	17	22	24	32	34	24	35	25	478	-5.63	623	7.45												
60 a 64	15	21	36	55	4	7	22	44	4	3	10	13	24	35	25	37	158	-1.86	256	3.02												
65 y mas	294	325	792	968	101	123	682	777	600	703	105	184	250	622	667	515	639	3,895	-4.61	4,920	4.99											
TOTAL	18	111	211	111	144	161	16	14	15	14	14	21	21	5	9	86	-1.05	95	1.16													
1RA SECCIÓN			1090150010235			1090150010377			1090150010362			1090150010220			1090150010216			1090150010201			1090150010199			TOTAL								
Grupos de Edad	h	m	h	m	% <td>h</td> <td>m</td> <td>% </td></td></td></td></td></td></td>	h	m	% <td>h</td> <td>m</td> <td>% </td></td></td></td></td></td>	h	m	% <td>h</td> <td>m</td> <td>% </td></td></td></td></td>	h	m	% <td>h</td> <td>m</td> <td>% <td>h</td> <td>m</td> <td>% <td>h</td> <td>m</td> <td>% <td>h</td> <td>m</td> <td>% </td></td></td></td>	h	m	% <td>h</td> <td>m</td> <td>% <td>h</td> <td>m</td> <td>% <td>h</td> <td>m</td> <td>% </td></td></td>	h	m	% <td>h</td> <td>m</td> <td>% <td>h</td> <td>m</td> <td>% </td></td>	h	m	% <td>h</td> <td>m</td> <td>% </td>	h	m	%						
0a 2	18	11	9	9	18	16	4	14	16	13	27	14	14	23	20	12	7	124	-1.52	118	1.44											
3 a 5	19	18	13	16	18	30	12	14	13	27	25	49	41	48	49	14	17	252	-3.08	261	3.19											
6 a 11	39	48	29	23	46	58	27	25	49	41	48	49	25	26	26	9	10	135	-1.65	212	2.59											
12 a 14	27	30	16	86	24	17	20	16	42	109	105	113	99	30	34	583	-7.13	521	6.37													
15 a 24	76	158	79	121	100	104	33	42	103	90	87	84	26	31	504	-6.16	680	7.70														
25 a 29	180	216	141	77	200	224	122	119	183	223	187	228	65	83	1,078	-13.18	1,170	14.31														
30 a 49	78	100	58	41	83	107	42	64	92	122	100	116	17	27	470	-5.75	577	7.06														
50 a 59	25	34	30	99	25	24	21	18	28	28	44	37	19	21	176	-2.15	277	3.39														
60 a 64	56	114	56	87	42	81	56	81	56	83	84	146	17	33	365	-4.46	544	6.65														
65 y mas	615	750	503	602	672	764	380	438	679	762	710	817	762	214	272	3,773	-46	4,405	54													
TOTAL	615	750	503	602	672	764	380	438	679	762	710	817	762	214	272	3,773	-46	4,405	54													
3RA. SECCIÓN			1090150010288			1090150010292			1090150010305			109015001031A			1090150010432			1090150010447			1090150010451			TOTAL								
Grupos de Edad	h	m	h	m	% <td>h</td> <td>m</td> <td>% </td></td></td></td></td></td></td>	h	m	% <td>h</td> <td>m</td> <td>% </td></td></td></td></td></td>	h	m	% <td>h</td> <td>m</td> <td>% </td></td></td></td></td>	h	m	% <td>h</td> <td>m</td> <td>% <td>h</td> <td>m</td> <td>% <td>h</td> <td>m</td> <td>% <td>h</td> <td>m</td> <td>% </td></td></td></td>	h	m	% <td>h</td> <td>m</td> <td>% <td>h</td> <td>m</td> <td>% <td>h</td> <td>m</td> <td>% </td></td></td>	h	m	% <td>h</td> <td>m</td> <td>% <td>h</td> <td>m</td> <td>% </td></td>	h	m	% <td>h</td> <td>m</td> <td>% </td>	h	m	%						
0a 2	4	4	27	19	20	12	13	6	13	13	23	9	10	25	19	66	-1.57	159	1.42													
3 a 5	6	4	31	23	25	29	11	9	18	14	14	8	6	19	23	72	-1.68	186	1.66													
6 a 11	9	6	45	61	34	36	19	22	64	51	26	23	41	48	154	130	-3.51	377	3.37													
12 a 14	6	6	33	27	27	15	18	16	14	25	18	10	12	18	70	77	-1.61	188	1.68													
15 a 24	17	24	112	122	112	120	59	55	99	89	80	23	38	98	109	211	-6.27	768	6.87													
25 a 29	16	23	83	94	104	101	65	66	96	110	45	15	15	97	96	144	-5.81	650	5.81													
30 a 49	37	39	232	249	186	217	112	114	179	208	93	80	166	208	604	683	-14.39	1,798	16.09													
50 a 59	18	19	81	94	83	109	41	42	65	84	31	37	79	95	330	315	-6.66	799	7.15													
60 a 64	5	6	29	47	39	51	10	16	27	47	9	16	26	55	103	82	-2.22	320	2.86													
65 y mas	18	16	76	150	55	103	27	48	67	112	32	32	77	119	67	398	-3.56	647	5.79													
TOTAL	136	141	749	886	685	793	375	394	642	763	269	269	656	794	1,774	1,852	5,286	-3.56	6,472	5.892												
TOTAL	136	141	749	886	685	793	375	394	642	763	269	269	656	794	1,774	1,852	5,286	-3.56	6,472	5.892												
Grupos de Edad			h			% Mujeres			h			% Mujeres			h			% Mujeres			h			% Mujeres								
0a 2	368	-1.32	352	1.26	720	2.59																										
3 a 5	427	-1.53	404	1.45	831	2.98																										
6 a 11	891	-3.20	853	3.06	1,744	6.26																										
12 a 14	467	-1.68	539	1.94	1,006	3.61																										
15 a 24	1,712	-6.15	1,888	6.78	3,600	12.99																										
25 a 29	3,788	-13.60	4,270	15.34	8,058	28.94																										
30 a 49	1,692	-6.08	2,008	7.21	3,700	13.29																										
50 a 59	582	-2.09	853	3.06	1,435	5.15																										
60 a 64	1,154	-4.14	1,865	6.70	3,019	10.84																										
65 y mas	12,954	-46.53	14,889	53.47	27,843	100.00																										

Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Población y vivienda 2010

Plano por AGEBS



H A B I T A C I O N

UH — 1

Tipo de Edif.	Núm. de Pisos	Núm. de Edif.	No. Total de Departamentos				Superficie ocupada en planta baja			Superficie Construida			Número de Habitantes		
			Por Edificio	Por total de Edif.	De una Recámara	De dos Recámaras	De tres Recámaras	Por Edif.	Por el total de Edificios	%	Por Edificio	Por el total de Edificios	%	Número	%
A	4	17	112	1,904	119	1,377	408	1,766.40	30,028.80	67.76	6,526.44	110,949.48	42.48	11,043	55.90
A 1	4	2	64	128	8	56	64	1,140.48	2,280.96	5.15	4,141.92	8,283.84	3.17	742	3.76
B n	8	3	60	180	84	48	48	601.02	1,803.60	4.07	5,217.95	15,653.85	5.99	1,044	5.29
B p	8	1	90	90	—	44	46	1,048.58	1,048.58	2.36	9,006.14	9,006.14	3.45	522	2.64
B c	8	1	120	120	—	64	56	1,381.05	1,381.05	3.12	11,858.16	11,858.16	4.54	696	3.52
B o	8	1	120	120	—	64	56	1,381.05	1,381.05	3.12	11,858.16	11,858.16	4.54	696	3.52
C	14	3	288	864	162	540	162	2,130.06	6,390.18	14.42	31,190.79	93,572.37	35.83	5,011	25.37
SUMAS	28	—	3,406	373	2,193	840	—	44,314.22	100.00	—	261,182.00	100.00	19,754	100.00	

SERVICIOS SOCIALES

TIPO DE EDIFICIOS	Núm. de Edif.	Superficie ocupada en planta baja		Superficie Construida	
		Por el total de Edificios	%	Por el total de Edificios	%
Escuelas	3	3,315.94	16.23	5,040.08	11.43
Guarderías	4	5,451.43	26.69	5,751.99	13.05
Clínicas	2	1,641.59	8.04	2,447.87	5.55
Club	1	2,293.82	11.23	4,097.02	9.29
Comercios	6	6,482.72	31.74	5,739.72	13.02
Torre	1	1,240.80	6.07	21,008.41	47.66
S U M A S	17	20,426.30	100.00	44,085.09	100.00

DATOS GENERALES:

AREA TOTAL	186,473.25 M2.
No. TOTAL DE DEPARTAMENTOS	3,406
No. TOTAL DE HABITANTES	19,754
SUPERF. CONSTR. EN EDIFICIOS	305,267.09 M2.
DENSIDAD DE POBLACION.	944 Habs. por Ha.

V I A L I D A D

CONCEPTOS	SUPERFICIE	%
Laderos	30,927.50	74.36
Retornos	8,900.00	21.40
Pasos a Cubierto	1,765.00	4.24
S U M A	41,592.50	100.00

DISTRIBUCION DEL TERRENO

CONCEPTOS	SUPERFICIE	%	%
Habitación	44,314.22	23.77	23.77
Servicios Sociales	20,426.30	10.95	10.95
Espacios Libres:	121,732.73	—	65.28
Vialidad	(41,592.50)	22.30	—
Areas Verdes	(80,140.23)	42.98	—
S U M A	186,473.25	100.00	100.00

Fuente: Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A. (1963). Conjunto urbano "Presidente López Mateos" Nonalco-Tlatelolco: una realización del presidente Adolfo López Mateos

HABITACION

UH — 3

Tipo de Edif.	Núm. de Pisos	Núm. de Edif.	No. Total de Departamentos					Superficie ocupada en planta baja			Superficie Construida			Número de Habitantes	
			Por Edificio	Por total de Edif.	De una Recámara	De dos Recámaras	De tres Recámaras	Por Edif.	Por el total de Edificios	%	Por Edificio	Por el total de Edificios	%	Número	%
A 2	4	15	140	2,100	105	1,545	450	1,766.40	26,496.00	61.63	8,698.00	130,470.00	35.71	12,180	47.50
B c	8	1	120	120	—	64	56	1,381.05	1,381.05	3.21	11,858.16	11,858.16	3.25	696	2.71
B n	8	5	60	300	140	80	80	601.02	3,005.10	6.99	5,217.95	26,089.75	7.14	1,740	6.78
C	14	3	288	864	162	540	162	2,130.06	6,390.18	14.86	30,884.02	92,652.06	25.36	5,011	19.54
K	14	3	48	144	—	—	144	628.80	1,886.40	4.39	8,713.90	26,141.70	7.16	835	3.26
L	14	2	78	156	68	52	36	382.28	764.56	1.78	5,408.32	10,816.64	2.96	905	3.53
M	22	2	82	164	—	4	160	415.84	831.68	1.93	8,931.57	17,863.14	4.89	952	3.71
N	22	7	82	574	—	574	—	319.62	2,237.64	5.21	7,060.52	49,423.64	13.53	3,325	12.97
SUMAS	38	—	4,422	475	2,859	1,088	—	42,992.61	100.00	—	365,315.09	100.00	25,644	100.00	

SERVICIOS SOCIALES

TIPO DE EDIFICIOS	Núm. de Edif.	Superficie ocupada en planta baja		Superficie Construida	
		Por Edificio	Por el total de Edificios	Por Edificio	Por el total de Edificios
Esc. Primarias	3	801.62	2,404.86	1,616.60	4,849.80
Guarderías	4	900.00	3,600.00	1,800.00	7,200.00
Club	1	2,293.82	2,293.82	4,097.02	4,097.02
Comercios	—	—	—	—	12,784.70
Museo, Auditorio, Etc.	—	—	15,850.00	—	—
Estac. y Comerc. Subt.	—	—	—	—	11,050.00
S U M A S	8	—	24,148.68	—	39,981.52

DATOS GENERALES:

AREA TOTAL	358,340.00 M2.
No. TOTAL DE DEPARTAMENTOS	4,422
No. TOTAL DE HABITANTES	25,644
SUPERF. CONSTR. EN EDIFICIOS	405,296.61 M2.
DENSIDAD DE POBLACION	649 Habs. por Ha.

VIALIDAD

CONCEPTOS	SUPERFICIE	%
Calles	53,666.00	59.01
Banquetas	9,155.00	10.06
Estacionam. y Retornos	12,830.00	14.11
Pasos a Cubierto	3,247.20	3.57
Plazas	12,050.00	13.25
S U M A	90,948.20	100.00

DISTRIBUCION DEL TERRENO

CONCEPTOS	SUPERFICIE	%	%
Habitación	42,992.61	12.00	12.00
Servicios Sociales	24,148.68	6.74	6.74
Espacios Libres:	291,198.71	—	81.26
Vialidad	(94,862.00)	26.47	—
Areas Verdes	(196,336.11)	54.79	—
S U M A	358,340.00	100.00	100.00

Fuente: Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A. (1963). Conjunto urbano "Presidente López Mateos" Nonoalco-Tlatelolco: una realización del presidente Adolfo López Mateos

H A B I T A C I O N

UH — 2

Tipo de Edif.	Núm. de Pisos	Núm. de Edif.	No. Total de Departamentos					Superficie ocupada en planta baja			Superficie Construida			Número de Habitantes	
			Por Edificio	Por total de Edif.	De una Recámara	De dos Recámaras	De tres Recámaras	Por Edif.	Por el total de Edificios	%	Por Edificio	Por el total de Edificios	%	Número	%
A 3	4	12	100	1,200	300	660	240	1,235.00	14,820.00	34.17	5,471.75	65,661.00	16.93	6,960	28.65
B P	8	4	90	360	—	176	184	1,070.00	4,280.00	9.87	9,071.85	36,287.40	9.36	2,088	8.60
C	14	4	288	1,152	216	720	216	2,130.06	8,520.24	19.64	30,884.02	123,536.08	31.86	6,681	27.50
I	7	9	112	1,008	—	756	252	1,360.00	12,240.00	28.22	11,546.70	103,920.30	26.80	5,846	24.07
K	14	3	48	144	—	—	144	628.80	1,886.40	4.35	8,713.90	26,141.70	6.74	835	3.44
L	14	1	78	78	34	26	18	382.28	382.28	0.88	5,408.32	5,408.32	1.40	452	1.86
M	22	3	82	246	—	6	240	415.84	1,247.52	2.87	8,931.57	26,794.71	6.91	1,428	5.88
SUMAS		36	—	4,188	550	2,344	1,294	—	43,376.44	100.00	—	387,749.51	100.00	24,290	100.00

S E R V I C I O S S O C I A L E S

TIPO DE EDIFICIOS	Núm. de Edif.	Superficie ocupada en planta baja		Superficie Construida	
		Por Edificio	Por el total de Edificios	Por Edificio	Por el total de Edificios
Esc. Secundaria	1	1,842.25	1,842.25	4,544.65	4,544.65
Secundaria Técnica	1	2,405.00	2,405.00	8,231.40	8,231.40
Esc. Primaria-Norte	1	801.60	801.60	1,616.40	1,616.40
Esc. Primaria-Sur	2	881.20	1,762.40	1,742.40	3,484.80
Guarderías	6	900.00	5,400.00	1,800.00	10,800.00
Clinica	1	901.00	901.00	3,439.67	3,439.67
Club	1	2,293.82	2,293.82	4,097.02	4,097.02
Iglesia	1	900.00	900.00	900.00	900.00
Comercios	—	6,750.00	6,750.00	6,750.00	6,750.00
Estacionam. Subt.	2	5,360.00	10,720.00	5,360.00	10,720.00
S U M A S	16	—	33,776.07	—	54,583.94

V I A L I D A D

CONCEPTOS	SUPERFICIE	%
Calles	46,461.16	53.28
Banquetas	8,701.00	9.98
Estacionam. y Retornos	19,993.00	22.93
Pasos a Cubierto	3,361.60	3.85
Plazas	8,687.00	9.96
S U M A	87,203.76	100.00

DISTRIBUCION DEL TERRENO

CONCEPTOS	SUPERFICIE	%	%
Habitación	43,376.44	12.41	12.41
Servicios Sociales	33,776.07	9.66	9.66
Espacios Libres:	272,317.49	—	77.93
Vialidad	(87,203.76)	24.96	—
Areas Verdes	(185,113.73)	52.97	—
S U M A	349,470.00	100.00	100.00

DATOS GENERALES:

AREA TOTAL	349,470.00 M2.
No. TOTAL DE DEPARTAMENTOS	4,188
No. TOTAL DE HABITANTES	24,290
SUPERF. CONSTR. EN EDIFICIOS	442,333.45 M2.
DENSIDAD DE POBLACION.	695 Habs. por Ha.

Fuente: Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A. (1963). Conjunto urbano "Presidente López Mateos" Nonoalco-Tlatelolco: una realización del presidente Adolfo López Mateos

BIBLIOGRAFÍA

- Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A. (1963). Conjunto urbano "Presidente López Mateos" Nonoalco-Tlatelolco: una realización del presidente Adolfo López Mateos, México, Proveedores Publicitarios S.A. 236 pp.
- Blog de Información y artículos varios sobre el Conjunto Habitacional Nonoalco-Tlatelolco, disponible en: <http://vivirtlatelolco.blogspot.mx/>, consultado el 24 de agosto de 2014.
- Cantú Chapa, Rubén (2001). Tlatelolco. La Autoadministración en unidades habitacionales. Gestión urbana y planificación. México, Plaza y Valdés, 186 pp.
- Castillo Luna, Lucio, (2012), Análisis y comentarios a la Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal. México, Porrúa. 206 pp.
- Jácome Moreno, Cristóbal Andrés. (2009), Las Construcciones de la Imagen. La serie del Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco de Armando Salas Portugal. En Anales del instituto de Investigaciones Estéticas. Num. 95, 2009, disponible en http://www.analesiie.unam.mx/pdf/95_85-118.pdf, consultado el 14 de septiembre de 2014
- Rodríguez Méndez, Juan Pablo. (2013). "Vivienda colectiva en la ciudad de México de mediados del siglo XX. Estudio de los elementos funcionales de diseño arquitectónico en relación con el entorno inmediato desde la teoría de la habitabilidad. Aprendiendo de las unidades Independencia y Nonoalco-Tlatelolco: Lecciones para los edificios habitacionales en altura del futuro." Tesis de Maestría en Arquitectura. México, Programa de Maestría y doctorado en Arquitectura. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Sánchez Corral, Javier (2012). La vivienda "social" en México, Pasado – Presente – Futuro? México, Sistema nacional de creadores de arte, 212 pp.
- Tello Campos, Carlos Alberto, (2009). "Revitalización urbana y calidad de vida en el sector central de las ciudades de Montreal y México" Tesis de Doctorado en Geografía. México, Facultad de Filosofía y Letras. Instituto de

Geografía. Posgrado en Geografía. Universidad Nacional Autónoma de México.

- México, Ley de Vivienda. Última Reforma DOF 24-03-2014, 33 pp. Disponible en http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5337967&fecha=24/03/2014. Consultado el 14 septiembre de 2014
- México, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Gaceta Oficial del Distrito Federal. 15 de julio de 2010, 32 pp. Disponible en <http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/que-hacemos/planeacion-urbana/ley-de-desarrollo-urbano>. Consultado el 14 de septiembre de 2014
- México, Reglas de Operación del Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales para el ejercicio fiscal 2014. Diario Oficial de la Federación. 29 de diciembre de 2013. 26 pp. Disponible en http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5328406&fecha=29/12/2013
- México, Programa delegacional de desarrollo urbano para la delegación Cuauhtémoc. Administración Pública del Distrito Federal, Febrero de 2008. Disponible en : http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2008/PDDU_Cuauhtemoc.pdf, consultado el 21 de septiembre de 2014
- México, Programa Nacional de desarrollo urbano 2014-2018. Gobierno de la República. DOF: 30/04/2014. 64 pp. Disponible en: http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5342867&fecha=30/04/2014, consultado el 21 de septiembre de 2014.
- México, Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, Gaceta Oficial del Distrito Federal, 27 de enero de 2011. 33 pp. Disponible en: <http://www.prosoc.df.gob.mx/Prontuario/LEYDEPROPIEDADENCONDOMINIODEINMUEBLESPARAELDISTRITOFEDERAL.pdf>. Consultado el 5 de octubre de 2014.
- México, Ley de Asociaciones público privadas, Última reforma publicada DOF 11-08-2014, 55 pp. Disponible en:

http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LAPP_110814.pdf.

Consultado el 1 de noviembre de 2014.