

1.20/1
3

PLAN DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA



TALLER 5

GOBIERNO • UNAM

TESIS PROFESIONAL

FACULTAD DE ARQUITECTURA



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

PLAN DE MEJORAMIENTO PARA EL

BARRIO DE TEPITO

PROGRAMA DE VIVIENDA

TESIS PROFESIONAL

- ARTURO AGUILAR AGUILAR**
- RAUL ARREDONDO OSUNA**
- FRANCISCO JAVIER GONZALEZ FERNANDEZ**
- RAUL ORTIZ-URQUIDI Y MURIS**
- ENRIQUE PINEDA CRUZ**
- CALIXTO SERNA VALDIVIA**
- LUIS ALFONSO VANEGAS GARCIA**

FACULTAD DE ARQUITECTURA TALLER 5

CD. UNIVERSITARIA

1982

PRESENTACION

El presente documento es resultado de dos años y medio de trabajo en el Taller 5 de Arquitectura-Autogobierno, de varias ternas o grupos de estudiantes y asesores, con la colaboración de las organizaciones representativas del barrio de Tepito. Entre los grupos estuvieron, en 1980 la Terna 7 y la Terna 6, y a partir de 1981 la Terna 10 o Terna Tepito, que culmina con estas tesis sus actividades. Entre los asesores participaron Carlos Acuña, José Angel Campos, René Cou--lomb, Jorge Jiménez, Enrique Lastra, Ramón Maldonado y José Luis Rincón. De las organizaciones de Tepito cabe destacar al Consejo Representativo del Barrio y al Movimiento Arte -- Acá, que nos apoyaron en todo momento a través de Alfonso -- Hernández y Daniel Manrique, principalmente. A todos ellos y a quienes de alguna forma colaboraron con nosotros, expresamos nuestro reconocimiento.

El de vivienda es sólo uno de los programas del "Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito", y como tal, no -- abarca la totalidad de la problemática de la zona. Pretende analizar la situación actual de la vivienda en el barrio y -- proponer acciones que hagan frente a su deterioro, para que la lucha de los tepiteños por su barrio sea más eficaz, al -- conocerlo mejor y al contar con los elementos técnicos necesarios para defenderlo.

PRESENTACION

Teoría del conocimiento
+ Indicador de la realidad real
= Plan de Mejoramiento del Barrio de Tepito

La ciudad nos enseña, más que otra institución social, las etapas históricas por las que ha transcurrido la sociedad.

Y como Tepito es la consecuencia de la historia social de México, México viene resultando el Tepito del mundo, y Tepito: la síntesis de lo mexicano.

Tepito, ese barrio que ya dejó de ser un problema de marginación y miseria y ahora se manifiesta como un fenómeno de tradición cultural en el merito centro de la capital del país, en el segundo perímetro del centro histórico, en dos delegaciones políticas y en tres distritos electorales.

Donde el urbanismo tecnocrático amamantó al "Plan Tepito" y su proyecto de segregación social de los espacios, no más porque allí surgen cotidianamente nuevas formas de trabajo y vida.

Y es por ello que tratan de eliminar el poder creador del trabajo, y el mismito derecho al trabajo en la vivienda, patios y calles.

Porque, para los del "Plan Tepito", no es conveniente ni económico dar a los tepiteños el espacio y los servicios

res culturales que se señala en el "Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito".

Alfonso Hernández*

México, D. F., septiembre de 1982.

*Alfonso Hernández; habitante y comerciante del barrio de Tepito, es uno de los iniciadores del movimiento Arte Acá y miembro del Consejo de Representantes del Barrio.

C O N T E N I D O

1. Introducción y Antecedentes
2. Diagnóstico General del Barrio
3. La Vivienda en Tepito
4. El Programa de Vivienda
5. Desarrollo Arquitectónico de los Subprogramas
6. A Manera de Conclusión

A N E X O S

- A. Desarrollo Histórico Urbano de Tepito
- B. Fundamentos y Marco de Referencia del Plan
- C. Estudio de Costos y Financiamiento
- D. Guía Constructiva (para la rehabilitación de vecindades)
- E. Tepito en la Prensa
- F. Movimiento "ARTE-ACA"

**PLAN DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA**

1

INTRODUCCION

Y

ANTECEDENTES

- 1.1.** El proceso de urbanización
- 1.2.** El Barrio de Tepito
- 1.3.** La organización de los tepiteños frente al deterioro de su barrio.
- 1.4.** La vinculación de las organización con el Taller 5 Autogobierno.
- 1.5.** El Plan de Mejoramiento.
 - 1.5.1.** Objetivos y Políticas
 - 1.5.2.** Estrategias
 - 1.5.3.** Programas
 - 1.5.4.** El Programa de Vivienda

1.1 EL PROCESO DE URBANIZACION

El explosivo proceso de urbanización que se ha desencadenado en México durante las últimas décadas, y que se manifiesta sobre todo en la ciudad de México, es el resultado de la evolución de una estructura capitalista dependiente que ha heredado esquemas organizativos y de producción de la época colonial, en ocasiones influidos por reminiscencias prehispánicas.

Entre 1920 y 1940 se desarrolló, a consecuencia de la Revolución, un proceso de reconstrucción de la economía mexicana, encaminado a establecer las condiciones para el desarrollo de la industrialización del país. También en este periodo, debido a que la administración federal estimuló la concentración y centralización de actividades en la capital de la República, fue que ésta se afirmó como la más importante, grande y atrayente ciudad del país.

El desarrollo industrial de México se inició decididamente a partir de la década de los cuarentas, aprovechando la coyuntura económica que la Segunda Guerra Mundial brindó a los países dependientes. A partir de entonces, la política económica seguida por el Estado es de apoyo decidido al fortalecimiento y posterior consolidación de la industria, aún a costa de la descapitalización progresiva del medio rural. Así, el proceso de urbanización se apoya sobre el desequili-

Uno de los problemas urbanos más importantes actualmente en la ciudad de México es el de las zonas que sufren deterioro, en especial aquellas que se encuentran en el área central de la ciudad, las cuales han recibido poca atención, y en las ocasiones que fueron atendidas, sus pobladores sufrieron en carne propia la aplicación de toda la concepción teórica de la "renovación urbana" a la manera de los países desarrollados, es decir, que fueron expulsados de sus barrios a causa de su incapacidad económica para cubrir el alto costo de las grandes obras de renovación y fueron sustituidos por otros que si pudieron hacerlo.

Tepito es un barrio que, como tantos otros del centro, puede tomarse como ejemplo característico de zona deteriorada.

1.2 EL BARRIO DE TEPITO

Tepito es uno de los barrios más antiguos y tradicionales de la ciudad de México. Se localiza en el centro, al Norte del llamado "Primer Cuadro" y al Oriente de Tlatelolco, ocupando casi 50 manzanas que conforman una irregular estructura urbana (vial y predial), producto de la superposición progresiva de varias etapas características del desarrollo urbano de la ciudad (ver anexo A. Proceso Histórico Urbano del Barrio de Tepito). De hecho, ya en México-Tenochtitlan la zona que hoy ocupa el barrio estaba poblada. Posteriormente, al quedar fuera de la "Traza" o "Primer Cuadro" de la ciudad española, fue ocupada como toda la periferia por los barrios de indígenas que prestaban sus servicios en la ciudad, pero con una densidad muy baja. El crecimiento de la ciudad poco a poco alcanzó el área de lo que hoy es Tepito, sobre todo a lo largo de las calles de Peralvillo y Jesús Carranza, que unen el centro con la Calzada de Guadalupe. Pero no es sino hasta la segunda mitad del siglo XIX, cuando la ciudad comenzó su expansión en forma de fraccionamientos privados, y Tepito inició su consolidación urbana definitiva, la cual terminó en la primera mitad de este siglo. En este periodo el barrio se conformó como una zona habitacional para población de bajo nivel económico: artesanos, obreros y prestadores de servicios, casi siempre inmigrantes provenientes del interior del país, como es el caso también de otras colonias y barrios del centro de la ciudad.

comprar un local construido dentro de un lote, aumentando -- año con año el número de comerciantes callejeros y la variedad de productos a la venta, lo que hace que el barrio en su mitad sur se transforme en una zona comercial de locales establecidos y sobre todo de tianguis a donde se acude de toda la ciudad en busca de cualquier artículo, nuevo o usado, a un bajo precio.

A partir de 1950, Tepito, como el resto de la zona central, se fue degradando paulatinamente, debido a la mala -- construcción de los edificios, a la congelación de rentas de las viviendas con la consecuente falta de mantenimiento por parte de sus propietarios. A la vez, desde entonces, el Estado y el Capital comenzaron a interesarse en el centro de la ciudad, por su potencialidad comercial e inmobiliaria, así como en su disponibilidad de infraestructura construida con capital social y cuya redituabilidad se aprovecha a través - del mercado especulativo del suelo; se iniciaron las primeras acciones de renovación que trajeron consigo una revalorización del suelo que atraía nuevas funciones y un nuevo tipo de población de altos ingresos que podía cubrir los costos de la inversión. Las obras viales, los nuevos conjuntos habitacionales y el aumento del valor del suelo en su cercanía, la aparición de usos del suelo incompatibles con el habitacional y que lo desplazan, la consecuente expulsión de la población residente, van acentuando el deterioro del barrio.

1.3 LA ORGANIZACION DE LOS TEPITEÑOS FRENTE AL DETERIORO

Cuando en 1972 los propietarios de vecindades iniciaron demandas de aumento de renta y juicios para la terminación de contratos de arrendamiento, los líderes naturales de las vecindades y del tianguis integraron dos asociaciones civiles para representar los intereses de inquilinos y comerciantes del barrio, iniciando así la defensa del barrio por medio de la organización social.

En ese mismo año, la participación estatal en la renovación urbana de Tepito se hizo más activa y continua, sobre todo después de que lo visitó el Presidente Echeverría, comenzando los trabajos de el "Plan Tepito", en los que la comunidad participó a través de un Consejo Representativo del Barrio, constituido por dirigentes de ambas asociaciones.

La acción del Estado a través del "Plan Tepito" comenzó a concretarse en 1974 y para 1982 parece que llega a su término sin haber realizado sus propósitos iniciales. Se limitó a construir vivienda nueva en 3 manzanas y media al - - oriente del barrio, que por su alto costo dejó fuera a la mayoría de la población, que no contempló la relación con la economía familiar, y que no superó ni igualó el número de viviendas demolidas, por lo que a fin de cuentas propició la expulsión o el hacinamiento de la población, además de que generó el proceso de especulación con el suelo.

1.4 LA VINCULACION DE LAS ORGANIZACIONES DEL BARRIO CON EL TALLER 5 AUTOGOBIERNO

El Autogobierno es un movimiento académico-político que se inició en 1972 en el seno de la Escuela Nacional de Arquitectura, provocado por la crisis general de los modelos académicos desligados de la dinámica social e inoperantes en una escuela populosa como lo era ya en ese momento, con una centralización administrativa que resultaba ya inadecuada, y por la crisis que atravesaba el desarrollo profesional de la Arquitectura; y resultado de los sucesivos brotes de inconformidad estudiantil habidos a partir de 1966 y 1968.

Los objetivos de este movimiento, plasmados en el Plan de Estudios aprobado en 1976, son "lograr un nuevo profesional de la arquitectura, acorde con los problemas sociales; democratizar la enseñanza y las formas de gobierno de la administración; y aportar a la Universidad un modelo para su transformación en una Universidad científica, democrática, crítica y vinculada a las luchas populares".

El Taller 5 del Autogobierno, desde que inició sus labores en 1973, persigue el cumplimiento del Plan de Estudios y ha actuado en vinculación estrecha con organizaciones populares, sindicatos y cooperativas y ha desarrollado gran número de trabajos, brindando asesoría técnica (arquitectónica y urbana) en apoyo de sus luchas y en respuesta a sus demandas.

Seis meses de trabajo dieron por resultado una propuesta de mejoramiento que se expresó de manera resumida en la lámina concursante de seis metros cuadrados en donde se presentan tanto la situación actual del barrio como las acciones - propuestas, que se ejemplifican en el sector más representativo del mismo con una cruz dibujada en isométrico que aparece en el centro de la lámina (ver Figura "Lámina Concursante en Varsovia").

A fines de 1980, después de ser uno de los dos trabajos escogidos para representar al Autogobierno en la Confronta- - ción, el trabajo fue enviado a Varsovia y un grupo de dieci- - séis estudiantes que habíamos participado en la etapa de concurso decidimos continuar la elaboración del anteproyecto de Plan hasta el nivel de proyecto ejecutivo de sus programas, - para presentarlo como Tesis Profesional y así dar por concluí da nuestra formación profesional en las aulas y entregar a - - las organizaciones del barrio un documento serio y completo.

En febrero de 1981 se dieron a conocer los resultados - del Concurso, siendo el "Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito" considerado, por decisión del jurado, como uno de los 220 trabajos participantes que merecía estar entre los - - veinte premiados, asignándosele el premio otorgado por la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Buenos Aires, Ar- - gentina.

Este triunfo significó para las organizaciones de Tepi- to un respaldo importante en la lucha que llevan a cabo en su decisión de permanecer en el barrio, y entendiéndolo así le - dieron amplia difusión en los medios de comunicación (ver - - Anexo 5 "Tepito en los Diarios"); y para el Taller 5 Autogo- - bierno significó un reconocimiento internacional a la validez de su labor académico-política.

1.5 EL PLAN DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO

La propuesta de un "Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito", como anteproyecto de Plan Parcial, tiene como fundamento y apoyo legal el nuevo orden jurídico y reglamentario que regula, desde 1975, la planeación de la conservación, mejoramiento y desarrollo de los asentamientos humanos en nuestro país; y se enmarca en la "Ley de Desarrollo Urbano del -- Distrito Federal" que concede el derecho de elaborar y presentar ante el Departamento del Distrito Federal un anteproyecto de Plan Parcial a las juntas de vecinos (organizaciones representativas del barrio) y a los organismos públicos interesados en el desarrollo urbano (Taller 5, Facultad de Arquitectura).

En materia de mejoramiento, esta Ley dice:

"Las zonas deterioradas física y funcionalmente... podrán ser declaradas... espacios dedicados al mejoramiento, -- con el fin de reordenarlos, renovarlos o protegerlos... en beneficio de los habitantes de dichas zonas".

Con respecto a la vivienda, el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal señala como lineamientos programáticos el tender a resolver prioritariamente la demanda de los estratos de menor ingreso, y el realizar programas de regeneración urbana en zonas en proceso de deterioro, evitando el -

trial, garantizando la existencia de los pequeños - talleres de maquila y reparación como fuente de trabajo de la población residente, y conservando la relación vivienda-taller.

b) Aprovechar y mejorar los recursos del barrio:

- La tierra, frenando el proceso especulativo, ordenando los usos del suelo y densificando de manera moderada y selectiva.
- Los recursos financieros, asegurando la reinversión social en el mismo barrio de las rentas generadas por el proceso de mejoramiento y distribuyendo equitativamente sus cargos y beneficios.
- La imagen urbana, rescatando y preservando la historia del barrio, revalorizando su actual estructura urbana y predial, y eliminando las funciones que contribuyen al deterioro ambiental.

c) Reforzar la intensa y característica vida comunitaria de los habitantes de Tepito, dotando al barrio de los servicios y espacios que requiere para ello, ya sean colectivos o no, y conservando y mejorando aquellos con los que ya cuenta.

d) Asegurar la apropiación y control de los usos y destinos del suelo por parte de las organizaciones representativas del barrio, logrando su presencia en las instancias de decisión de las acciones de mejoramiento, y asegurando así su participación en la planeación, ejecución y administración del Plan, en beneficio de todos los tepiteños.

1.5.3 Programas

Las acciones a aplicar se dividen en cuatro programas - necesariamente relacionados entre si al llevarse a cabo.

- a) Economía: se debe hacer especial hincapié en asegurar la permanencia y desarrollo de los talleres, pequeña industria, comercio y bodegas, manteniendo su articulación con la vivienda, así como del tianguis.
- b) Medio ambiente e Imagen Urbana: el deterioro ambiental y visual del barrio debe ser contrarrestado, a la vez - que deben recuperarse espacios como la calle para la -- convivencia, recreación y articulación del barrio en su conjunto.
- c) Vivienda: es necesario mantener y consolidar la fun- - ción habitacional del barrio y sobre todo su sistema - de vivienda barata, la vecindad.
- d) Equipamiento: aunque Tepito está bien servido en este - renglón si lo comparamos con otras zonas, no quiere de- - cir que cuente con todo lo necesario.

1.5.4 El Programa de Vivienda

Este trabajo que ahora presentamos como Tesis Profesio- - nal, es una parte de la propuesta de Anteproyecto de Plan de Mejoramiento: el Programa de Vivienda, que se complementa con los otros tres programas desarrollados por otros grupos de es- - tudiantes de la misma Ferna Tepito. En él, hacemos una des- - cripción general de las condiciones actuales del barrio, cen- - trándonos en lo que a la cuestión de la vivienda se refiere,

PLAN DE MEJORAMIENTO

**PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA**



**DIAGNOSTICO
GENERAL
DEL
BARRIO**

- 2. 1. Demarcación de la zona de estudio
- 2. 2. Población
- 2. 3. Uso del suelo
- 2. 4. Infraestructura
- 2. 5. Vialidad y transporte
- 2. 6. Medio ambiente e imagen urbano
- 2. 7. Equipamiento
- 2. 8. Vivienda
- 2. 9. Economía
- 2. 10. Precio del suelo
- 2. 11. Organización social

3.1 DEMARCACION DE LA ZONA DE ESTUDIO

El barrio de Tepito se encuentra en el centro de la ciudad de México, al norte del llamado "Primer Cuadro" (Plano 1). Los límites de la zona propuesta para ser declarada de "mejoramiento" son los siguientes:

- Al Norte : Eje 2 Norte: Canal del Norte
- Al Sur : Eje 1 Norte: Héroes de Granaditas
- Al Oriente : Eje 1 Oriente: Av. del Trabajo
- Al Poniente : La calle de Peralville

En cuanto a la división político-administrativa de la ciudad, el área pertenece a la Delegación Cuauhtémoc. Según el anexo de planos para el Distrito Federal del IX Censo de Población, el barrio de Tepito comprende:

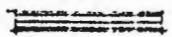
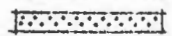

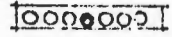
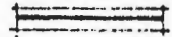

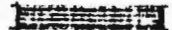
- Del cuartel censal No. 1
Las secciones censales 12, 13, 16 en su totalidad;
y parte de las secciones 17
- Del cuartel censal No. 111
Las secciones censales 6, 8 y 10 en parte (Cuadro 1 y Plano 2)

Según los planos de la Dirección General del Catastro e Impuesto Predial del Departamento del Distrito Federal, el ba

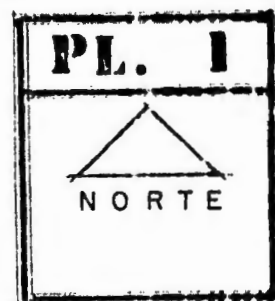


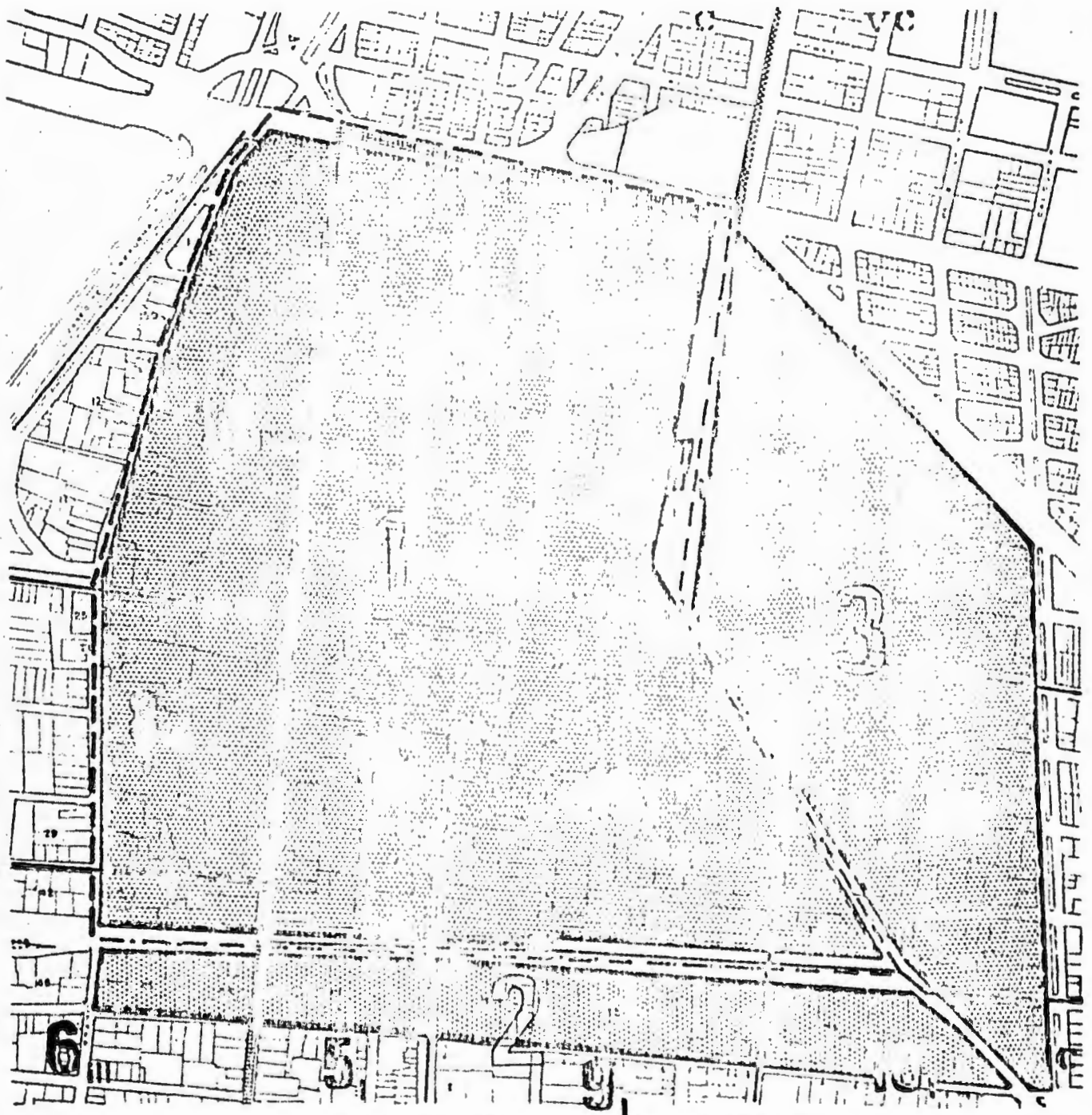
ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

SIMBOLOGIA

	INDUSTRIA
	TALLERES Y/O MANUFACTURA EN VIVIENDA
	COMERCIO
	SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO METRO
	LIMITE DEL CENTRO HISTORICO (Decreto 1980)
	LIMITE DE LA ZONA DETERIORADA (INV 1958)
	BARRIO DE TEPITO

- | | |
|---|--|
| 1 | PALACIO NACIONAL DE GOBIERNO Y PLAZA DE LA CONSTITUCION. |
| 2 | PALACIO DE BELLAS ARTES |
| 3 | CONJUNTO HABITACIONAL NONOALCO TLATELOLCO |
| 4 | PALACIO LEGISLATIVO |
| 5 | CENTRO MEDICO NACIONAL. |





SIMBOLOGIA: CUARTELES Y SECCIONES CENSALES

- CUARTELES I Y III
- SUB ZONA 1
- SUB ZONA 2
- SUB ZONA 3
- LIMITE DE LAS SECCIONES CENSALES
- NUMERO DE SECCION CENSAL.
- LIMITE DE LA ZONA DE ESTUDIO
- LIMITE DE CUARTELES CENSALES

PL. 2

NORTE

0 m. 100 50 200

ESC. 1: 8000



DEMARCACION DEL AREA DE ESTUDIO

PL. 3

NORTE

0m. 100

50 200

ESC. 1 8000

2.2 POBLACION

Según el IX Censo de Población, el barrio tenía en - - 1970, 42,349 habitantes. Lo anterior representaba una disminución de 5,828 habitantes en comparación con el Censo de 1960 y de 7,882 habitantes respecto a la población total del barrio arrojada por el censo de 1950. O sea, que el barrio conoció entre 1950 y 1960 una tasa de decrecimiento de 4.09%; pero esta misma tasa se triplicó en la década de 1960-1970, - - puesto que alcanzó un 12.09%.

Este fenómeno no es particular a la zona considerada, - sino que es característica de la evolución demográfica de las áreas centrales de la ciudad de México, en donde se puede observar una disminución importante de la población tanto en la década 1950-1960, como en la siguiente.

Sin embargo, un estudio detallado de los cuadros nos indican que esta disminución en su población global que conoce desde hace tiempo el barrio de Tepito, no se manifiesta de manera igual en las distintas secciones censales que lo integran. En efecto, entre 1950 y 1960, la población disminuyó de manera más sensible en la Sección # 13 del cuartel censal I y en la Sección # 6 del cuartel censal III.

Asimismo, entre 1960 y 1970, conocieron una disminución de su población por arriba del promedio normal global de la -

CUADRO 4 COMPARATIVO DE HABITANTES

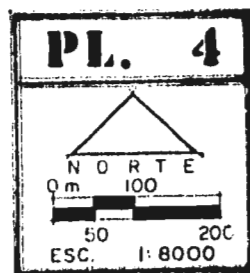
AÑO	TOTAL DE HAB.	CUARTEL CENSAL I					CUARTEL III		
		SECCION					SECCION		
		12	13	14	16	17	6	8	10
1950	50,231	9,806	12,701	150	8,251	3,789	950	3,717	8,611
1960	48,177	9,952	10,031	447	8,019	3,819	759	3,796	8,774
1970	42,349	7,847	10,534	409	8,097	3,549	768	3,752	5,458
% DIFERENCIA DE HAB. 1950-1960.		+ 1.49	- 16.55	- 0.67	- 2.85	+ 0.69	- 19.00	+ 2.15	+ 1.89
% DIFERENCIA DE HAB. 1960-1970		-21.15	- 0.91	- 8.29	+ 0.9	- 4.80	- 5.57	- 1.16	-57.79

FUENTE : VII CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA, S.I.C. 1950.
 VIII CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA, S.I.C. 1960.
 IX CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA, S.I.C. 1970.



POBLACION POR MANZANA AÑO DE 1950

FUENTE: ESTUDIO DE LA HERRADURA DE TUGURIOS I.N.V (1958)



zona (-12.09%), en la Sección # 12 del cuartel censal I - - - (-25.15%) y la Sección # 10 del cuartel censal III (-37.79%).

En cuanto a las densidades del área (ver Cuadro No. 4 y 5), y en relación directa con lo indicado hasta aquí, se observa que el barrio arroja una densidad bruta de 536.2 hab/--ha., en 1970, en comparación con los 607.45 hab/ha., en 1960 y 655.05 hab/ha., en 1950; esto indica, que a pesar de que -- desde los años 50 la población ha disminuido notablemente, el barrio sigue teniendo un alto índice de ocupación habitacio--nal del suelo.

A principios de 1980, la investigación de campo (predio por predio) arrojó un total de 39,170 habitantes lo que repre--sentó una disminución de 2,879 habitantes respecto al Censo - de 1970 (menos 6.16%). De confirmarse este dato con los resul--tados del X Censo de Población de 1980, tendríamos que el pro--ceso de disminución de la población se está confirmando con--forme pasa el tiempo (ver Cuadro 27 y Planos 4 a 9).

Este fenómeno está en relación directa con la disminu--ción en el número de viviendas debida a distintas causas, ta--les como: el cambio de uso del suelo, de habitacional a comer--cial y de servicios; el deterioro de las construcciones; y -- las acciones del Estado que a partir de 1960 han provocado -- grandes desalojos y desplazado gran número de viviendas.

PRESENTACION

El presente documento es resultado de dos años y medio de trabajo en el Taller 5 de Arquitectura-Autogobierno, de varias ternas o grupos de estudiantes y asesores, con la colaboración de las organizaciones representativas del barrio de Tepito. Entre los grupos estuvieron, en 1980 la Terna 7 y la Terna 6, y a partir de 1981 la Terna 10 o Terna Tepito, que culmina con estas tesis sus actividades. Entre los asesores participaron Carlos Acuña, José Angel Campos, René Coulomb, Jorge Jiménez, Enrique Lastra, Ramón Maldonado y José Luis Rincón. De las organizaciones de Tepito cabe destacar al Consejo Representativo del Barrio y al Movimiento Arte -- Acá, que nos apoyaron en todo momento a través de Alfonso -- Hernández y Daniel Manrique, principalmente. A todos ellos y a quienes de alguna forma colaboraron con nosotros, expresamos nuestro reconocimiento.

El de vivienda es sólo uno de los programas del "Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito", y como tal, no abarca la totalidad de la problemática de la zona. Pretende analizar la situación actual de la vivienda en el barrio y proponer acciones que hagan frente a su deterioro, para que la lucha de los tepiteños por su barrio sea más eficaz, al conocerlo mejor y al contar con los elementos técnicos necesarios para defenderlo.

Es entonces, un elemento más en esta lucha y un instrumento para llevar a cabo el lema de su organización: "Tepito para los tepiteños". Para ellos está dedicada nuestra tesis.

Arturo Aguilar
Raúl Arredondo
Francisco Javier González
Raúl Ortiz-Urquidi
Enrique Pineda
Calixto Serna
Luis Alfonso Vanegas

México, D. F., septiembre de 1982.

PRESENTACION

Teoría del conocimiento
+ Indicador de la realidad real
= Plan de Mejoramiento del Barrio de Tepito

La ciudad nos enseña, más que otra institución social, las etapas históricas por las que ha transcurrido la sociedad.

Y como Tepito es la consecuencia de la historia social de México, México viene resultando el Tepito del mundo, y Tepito: la síntesis de lo mexicano.

Tepito, ese barrio que ya dejó de ser un problema de marginación y miseria y ahora se manifiesta como un fenómeno de tradición cultural en el centro de la capital del país, en el segundo perímetro del centro histórico, en dos delegaciones políticas y en tres distritos electorales.

Donde el urbanismo tecnocrático amamantó al "Plan Tepito" y su proyecto de segregación social de los espacios, no más porque allí surgen cotidianamente nuevas formas de trabajo y vida.

Y es por ello que tratan de eliminar el poder creador del trabajo, y el mismo derecho al trabajo en la vivienda, patios y calles.

Porque, para los del "Plan Tepito", no es conveniente ni económico dar a los tepiteños el espacio y los servicios

que requieren porque sería tanto como consolidar la organización social del espacio que ocupa el barrio.

Fue por ello que el amolcochamiento arquitectónico del "Plan Tepito" es resultante de: la aplicación parcial del conocimiento urbano, las necesidades sociales del capital inmobiliario y de los arquitectos cuyo escalímetro espacial no mide lo social.

Así llegó la comunidad a la universidad, nomás a ligar si la estructura académica de la escuela de arquitectura funciona en torno a la casa y al proyecto de un predio o al conocimiento y desarrollo del tejido urbano sin nudos ni parches.

La presencia de la comunidad en la universidad, los valores comunitarios y el conocimiento universitario, la teoría del conocimiento, los indicadores de la realidad real, dieron como resultante el Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito, motivo de esta tesis profesional para que Tepito se vea en su propio reflejo de identidad, no nada mas para encontrar elementos de apoyo en la defensa de sus formas de trabajo y vida.

La presencia en Tepito del Taller 5 de la Escuela Nacional de Arquitectura-Autogobierno U.N.A.M. y su vinculación con un problema de la realidad real --sin pendejismos de análisis académico elevados al cuadrado o al cubo-- reafirma la capacidad de los ñeros de Tepito, quienes hemos podido -- crear nuestro mundo en nuestro espacio social, donde la cultura es como se es, no como algo que se tiene, porque ser ñero es una categoría del ser, no del saber ni del sentir, y ello va implícito en la doble puntuación que dió el Congreso de la Unión Internacional de Arquitectos al rescate de valo-

res culturales que se señala en el "Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito".

Alfonso Hernández*

México, D. F., septiembre de 1982.

*Alfonso Hernández; habitante y comerciante del barrio de Tepito, es uno de los iniciadores del movimiento Arte Acá y miembro del Consejo de Representantes del Barrio.

C O N T E N I D O

1. Introducción y Antecedentes
2. Diagnóstico General del Barrio
3. La Vivienda en Tepito
4. El Programa de Vivienda
5. Desarrollo Arquitectónico de los Subprogramas
6. A Manera de Conclusión

A N E X O S

- A. Desarrollo Histórico Urbano de Tepito
- B. Fundamentos y Marco de Referencia del Plan
- C. Estudio de Costos y Financiamiento
- D. Guía Constructiva (para la rehabilitación de vecindades)
- E. Tepito en la Prensa
- F. Movimiento "ARTE-ACA"

**PLAN DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA**

1

INTRODUCCION Y ANTECEDENTES

- 1.1.** El proceso de urbanización
- 1.2.** El Barrio de Tepito
- 1.3.** La organización de los tepiteños frente al deterioro de su barrio.
- 1.4.** La vinculación de las organización con el Taller 5 Autogobierno.
- 1.5.** El Plan de Mejoramiento.
 - 1.5.1.** Objetivos y Políticas
 - 1.5.2.** Estrategias
 - 1.5.3.** Programas
 - 1.5.4.** El Programa de Vivienda

1.1 EL PROCESO DE URBANIZACION

El explosivo proceso de urbanización que se ha desencadenado en México durante las últimas décadas, y que se manifiesta sobre todo en la ciudad de México, es el resultado de la evolución de una estructura capitalista dependiente que ha heredado esquemas organizativos y de producción de la época colonial, en ocasiones influenciados por reminiscencias prehispánicas.

Entre 1920 y 1940 se desarrolló, a consecuencia de la Revolución, un proceso de reconstrucción de la economía mexicana, encaminado a establecer las condiciones para el desarrollo de la industrialización del país. También en este periodo, debido a que la administración federal estimuló la concentración y centralización de actividades en la capital de la República, fue que ésta se afirmó como la más importante, grande y atrayente ciudad del país.

El desarrollo industrial de México se inició decididamente a partir de la década de los cuarentas, aprovechando la coyuntura económica que la Segunda Guerra Mundial brindó a los países dependientes. A partir de entonces, la política económica seguida por el Estado es de apoyo decidido al fortalecimiento y posterior consolidación de la industria, aún a costa de la descapitalización progresiva del medio rural. Así, el proceso de urbanización se apoya sobre el desequili-

brio económico del campo, en donde la falta de empleo o la inseguridad económica obligan a un importante porcentaje de la población a emigrar a las ciudades en busca de medios de subsistencia, engrosando así las filas de trabajadores no calificados y de los marginados.

Esta situación se refleja claramente en el crecimiento del área urbana de la ciudad de México y en la intensa concentración de factores de desarrollo en ella: 15 millones de habitantes (17.5% del total del país) en un área de 1000 -- km² (el 0.52% de la superficie del país) (según el Anuario Demográfico de la ONU 1977, es la segunda ciudad más grande del mundo), en ella se concentran el 50% de la actividad económica nacional; el 80% del comercio al mayoreo; el 90% de las materias industriales; el 60% de los energéticos disponibles para toda la República, el 60% de los recursos financieros, el 30% de los alimentos producidos y el 19.5% de la población económicamente activa y, además, recibe 400,000 inmigrantes del interior cada año.

Todos estos factores de crecimiento y concentración se reflejan a su vez en la multiplicación de los problemas urbanos y sociales de la ciudad: el incremento del desempleo (el 50% de la población económicamente activa está desempleada o subempleada); la expansión territorial incontrolada, las invasiones de tierras y la venta fraudulenta de lotes en fraccionamientos irregulares (el 50% de la población vive en -- asentamientos irregulares periféricos); la deficiencia e insuficiencia de servicios (el 40% de la población vive en zonas que carecen de drenaje, el 20% en zonas que carecen de agua potable); los congestionamientos viales; la insuficiencia del transporte colectivo; la especulación con el suelo; el deterioro urbano; la distribución desigual de la riqueza; la violencia; un alto grado de contaminación; etc.

Uno de los problemas urbanos más importantes actualmente en la ciudad de México es el de las zonas que sufren deterioro, en especial aquellas que se encuentran en el área central de la ciudad, las cuales han recibido poca atención, y en las ocasiones que fueron atendidas, sus pobladores sufrieron en carne propia la aplicación de toda la concepción teórica de la "renovación urbana" a la manera de los países desarrollados, es decir, que fueron expulsados de sus barrios a causa de su incapacidad económica para cubrir el alto costo de las grandes obras de renovación y fueron sustituidos por otros que si pudieron hacerlo.

Tepito es un barrio que, como tantos otros del centro, puede tomarse como ejemplo característico de zona deteriorada.

1.2 EL BARRIO DE TEPITO

Tepito es uno de los barrios más antiguos y tradicionales de la ciudad de México. Se localiza en el centro, al Norte del llamado "Primer Cuadro" y al Oriente de Tlatelolco, ocupando casi 50 manzanas que conforman una irregular estructura urbana (vial y predial), producto de la superposición progresiva de varias etapas características del desarrollo urbano de la ciudad (ver anexo A. Proceso Histórico Urbano del Barrio de Tepito). De hecho, ya en México-Tenochtitlan la zona que hoy ocupa el barrio estaba poblada. Posteriormente, al quedar fuera de la "Traza" o "Primer Cuadro" de la ciudad española, fue ocupada como toda la periferia por los barrios de indígenas que prestaban sus servicios en la ciudad, pero con una densidad muy baja. El crecimiento de la ciudad poco a poco alcanzó el área de lo que hoy es Tepito, sobre todo a lo largo de las calles de Peralvillo y Jesús Carranza, que unen el centro con la Calzada de Guadalupe. Pero no es sino hasta la segunda mitad del siglo XIX, cuando la ciudad comenzó su expansión en forma de fraccionamientos privados, y Tepito inició su consolidación urbana definitiva, la cual terminó en la primera mitad de este siglo. En este periodo el barrio se conformó como una zona habitacional para población de bajo nivel económico: artesanos, obreros y prestadores de servicios, casi siempre inmigrantes provenientes del interior del país, como es el caso también de otras colonias y barrios del centro de la ciudad.

Así, la mayor parte de sus edificios fueron destinados a vivienda de bajo alquiler, generalmente cuartos redondos en agrupamientos del tipo vecindad, con serias deficiencias en sus condiciones de habitabilidad por un lado, pero que -- por otro propicia el desarrollo de la vida comunitaria vecinal.

Como la población residente en Tepito era en su mayoría una fuerza de trabajo no especializada, debido a su origen rural y urbano de bajos recursos, y por tanto no tenía cabida en las actividades industriales y administrativas, -- paulatinamente se desarrollaron en el barrio actividades autónomas.

Debido al aumento desmedido de la población de la ciudad, sobre todo a causa de la inmigración entre 1930 y 1950, el barrio sirvió como área de recepción de inmigrantes, consolidándose como área urbana y dando origen a su posterior y actual función y caracterización dentro de la ciudad. Siendo un área de recepción de inmigrantes del interior que en la ciudad se convierten en marginados y desempleados, y que tienen que proporcionarse formas de ganarse la vida, el barrio conoce a partir de entonces un aumento acelerado de las actividades económicas dentro de él, principalmente de manufactura y servicios, y necesariamente relacionadas a la vivienda, con la cual establecen una relación de complementariedad (característica de las zonas habitacionales con población de escasos recursos ubicadas en el centro de la ciudad); así, aumenta el número de talleres de maquila de ropa y de calzado, y de reparación de todo tipo de artículos; aumenta el número de accesorias y locales dedicados a comercio; y surge la costumbre de establecerse en plena calle a vender, en un puesto removible cubierto por mantas, al estilo del prehispánico Tianguis, ante la imposibilidad económica de rentar o

comprar un local construido dentro de un lote, aumentando -- año con año el número de comerciantes callejeros y la variedad de productos a la venta, lo que hace que el barrio en su mitad sur se transforme en una zona comercial de locales establecidos y sobre todo de tianguis a donde se acude de toda la ciudad en busca de cualquier artículo, nuevo o usado, a un bajo precio.

A partir de 1950, Tepito, como el resto de la zona central, se fue degradando paulatinamente, debido a la mala -- construcción de los edificios, a la congelación de rentas de las viviendas con la consecuente falta de mantenimiento por parte de sus propietarios. A la vez, desde entonces, el Estado y el Capital comenzaron a interesarse en el centro de la ciudad, por su potencialidad comercial e inmobiliaria, así como en su disponibilidad de infraestructura construida con capital social y cuya redituabilidad se aprovecha a través -- del mercado especulativo del suelo; se iniciaron las primeras acciones de renovación que trajeron consigo una revalorización del suelo que atraía nuevas funciones y un nuevo tipo de población de altos ingresos que podía cubrir los costos de la inversión. Las obras viales, los nuevos conjuntos habitacionales y el aumento del valor del suelo en su cercanía, la aparición de usos del suelo incompatibles con el habitacional y que lo desplazan, la consecuente expulsión de la población residente, van acentuando el deterioro del barrio.

1.3 LA ORGANIZACION DE LOS TEPITEÑOS FRENTE AL DETERIORO

Cuando en 1972 los propietarios de vecindades iniciaron demandas de aumento de renta y juicios para la terminación de contratos de arrendamiento, los líderes naturales de las vecindades y del tianguis integraron dos asociaciones civiles para representar los intereses de inquilinos y comerciantes del barrio, iniciando así la defensa del barrio por medio de la organización social.

En ese mismo año, la participación estatal en la renovación urbana de Tepito se hizo más activa y continua, sobre todo después de que lo visitó el Presidente Echeverría, comenzando los trabajos de el "Plan Tepito", en los que la comunidad participó a través de un Consejo Representativo del Barrio, constituido por dirigentes de ambas asociaciones.

La acción del Estado a través del "Plan Tepito" comenzó a concretarse en 1974 y para 1982 parece que llega a su término sin haber realizado sus propósitos iniciales. Se limitó a construir vivienda nueva en 3 manzanas y media al oriente del barrio, que por su alto costo dejó fuera a la mayoría de la población, que no contempló la relación con la economía familiar, y que no superó ni igualó el número de viviendas demolidas, por lo que a fin de cuentas propició la expulsión o el hacinamiento de la población, además de que generó el proceso de especulación con el suelo.

Siendo evidente que a partir de una política "renovacionista" como la ejercida por el Estado no existe ninguna posibilidad de enfrentar el problema del deterioro urbano, la opción de los pobladores que quieren seguir habitando y trabajando en el barrio fue y es la de organizarse y emprender acciones encaminadas a defenderse y a mejorarlo.

Actualmente hay en Tepito tantas organizaciones como intereses en juego, que si bien no se han destacado por lo ortodoxo de su forma de lucha por una reivindicación urbana, su misma vitalidad y conocimiento de la realidad les ha permitido mantener su arraigo y participar en la toma de decisiones de lo que puede y debe hacerse en el barrio.

Así, cuando en 1979 CODEUR, décimo organismo estatal que intervino en "Plan Tepito", intentó implantar en el corazón del barrio un gran centro comercial y administrativo, llamado "Plaza Tepito", las organizaciones que lo sintieron como una amenaza a la estabilidad económica y habitacional de sus agremiados se opusieron a ello y recurrieron al Taller 5 del Autogobierno de la hoy Facultad de Arquitectura solicitando el apoyo técnico necesario para elaborar una propuesta alternativa.

1.4 LA VINCULACION DE LAS ORGANIZACIONES DEL BARRIO CON EL TALLER 5 AUTOGOBIERNO

El Autogobierno es un movimiento académico-político que se inició en 1972 en el seno de la Escuela Nacional de Arquitectura, provocado por la crisis general de los modelos académicos desligados de la dinámica social e inoperantes en una escuela populosa como lo era ya en ese momento, con una centralización administrativa que resultaba ya inadecuada, y por la crisis que atravesaba el desarrollo profesional de la Arquitectura; y resultado de los sucesivos brotes de inconformidad estudiantil habidos a partir de 1966 y 1968.

Los objetivos de este movimiento, plasmados en el Plan de Estudios aprobado en 1976, son "lograr un nuevo profesional de la arquitectura, acorde con los problemas sociales; democratizar la enseñanza y las formas de gobierno de la administración; y aportar a la Universidad un modelo para su transformación en una Universidad científica, democrática, crítica y vinculada a las luchas populares".

El Taller 5 del Autogobierno, desde que inició sus labores en 1973, persigue el cumplimiento del Plan de Estudios y ha actuado en vinculación estrecha con organizaciones populares, sindicatos y cooperativas y ha desarrollado gran número de trabajos, brindando asesoría técnica (arquitectónica y urbana) en apoyo de sus luchas y en respuesta a sus demandas.

Cuando en 1979 las organizaciones del barrio de Tepito solicitan ese apoyo para realizar una propuesta alternativa a la de "Plaza Tepito", que contemple sus necesidades reales, - comienza una estrecha relación de trabajo que permite primero hacer un levantamiento detallado del barrio y luego concretar una propuesta, la cual es presentada a CODEUR en marzo de - - 1980, con lo que se logra detener la realización del proyecto mencionado.

Después de este primer logro del trabajo conjunto, comprendiendo que el barrio, por su privilegiada ubicación en la ciudad se vería constantemente amenazado por proyectos similares, y que el contar con una propuesta de uso del suelo propia, fundamentada técnica y legalmente sería un importante - - instrumento en su lucha por la defensa del barrio, las mismas organizaciones piden al Taller 5 que elabore un anteproyecto de "Plan Parcial de Mejoramiento" en el que queden comprendidas la totalidad y la complejidad del barrio, que refleje sus intereses y pueda ser presentado como parte del "Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal" ante las autoridades correspondientes, haciendo uso del derecho y que la Ley les concede (ver Anexo B, Fundamentos y Marco de Referencia del Plan de Mejoramiento).

Cuando la propuesta del Plan estaba siendo elaborada, - se dio a conocer la convocatoria del "Concurso Internacional de Proyectos de Estudiantes de Arquitectura", que se llevaría a cabo en Varsovia, Polonia, en junio de 1981, en el marco - - del XIV Congreso de la Unión Internacional de Arquitectos - - (U. I. A.), con el tema "Rehabilitación de un pequeño conjunto en un medio urbano deteriorado". Considerando que el trabajo encajaba dentro del tema y que el concursar daría a los tepiteños la oportunidad de presentar su realidad en un foro internacional, conjuntamente se decidió participar.

Seis meses de trabajo dieron por resultado una propuesta de mejoramiento que se expresó de manera resumida en la lámina concursante de seis metros cuadrados en donde se presentan tanto la situación actual del barrio como las acciones - propuestas, que se ejemplifican en el sector más representativo del mismo con una cruz dibujada en isométrico que aparece en el centro de la lámina (ver Figura "Lámina Concursante en Varsovia").

A fines de 1980, después de ser uno de los dos trabajos escogidos para representar al Autogobierno en la Confrontación, el trabajo fue enviado a Varsovia y un grupo de dieciséis estudiantes que habíamos participado en la etapa de concurso decidimos continuar la elaboración del anteproyecto de Plan hasta el nivel de proyecto ejecutivo de sus programas, - para presentarlo como Tesis Profesional y así dar por concluida nuestra formación profesional en las aulas y entregar a -- las organizaciones del barrio un documento serio y completo.

En febrero de 1981 se dieron a conocer los resultados - del Concurso, siendo el "Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito" considerado, por decisión del jurado, como uno de los 220 trabajos participantes que merecía estar entre los -- veinte premiados, asignándosele el premio otorgado por la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Buenos Aires, Argentina.

Este triunfo significó para las organizaciones de Tepito un respaldo importante en la lucha que llevan a cabo en su decisión de permanecer en el barrio, y entendiéndolo así le -- diéron amplia difusión en los medios de comunicación (ver -- Anexo 5 "Tepito en los Diarios"); y para el Taller 5 Autogobierno significó un reconocimiento internacional a la validez de su labor académico-política.

En junio de ese año, un grupo de estudiantes y asesores del Taller 5 y un representante del Consejo Representativo -- del barrio, estuvimos en Varsovia, Polonia; durante el desarrollo de la última etapa del concurso consistente en la presentación de los trabajos premiados y en la entrega de los diplomas correspondientes, dentro del Congreso de la U.I.A., en representación de la Universidad Nacional Autónoma de México.

Aunque la vinculación con las organizaciones del barrio disminuyó notablemente a partir de ese momento, debido a que por un lado, el apoyo brindado por el Taller 5 y su amplia difusión habían logrado su objetivo, ya que por otro lado - - - CODEUR paró sus actividades en "Plan Tepito" para dedicarse a actuar donde encontraba menos oposición como era la Central - de Abastos por ejemplo; el anteproyecto se siguió elaborando para entregarlo a las organizaciones que seguramente lo usarán como un elemento de lucha y reivindicación en el momento que vuelva a necesitarse.

1.5 EL PLAN DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO

La propuesta de un "Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito", como anteproyecto de Plan Parcial, tiene como fundamento y apoyo legal el nuevo orden jurídico y reglamentario que regula, desde 1975, la planeación de la conservación, mejoramiento y desarrollo de los asentamientos humanos en nuestro país; y se enmarca en la "Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal" que concede el derecho de elaborar y presentar ante el Departamento del Distrito Federal un anteproyecto de Plan Parcial a las juntas de vecinos (organizaciones representativas del barrio) y a los organismos públicos interesados en el desarrollo urbano (Taller 5, Facultad de Arquitectura).

En materia de mejoramiento, esta Ley dice:

"Las zonas deterioradas física y funcionalmente... podrán ser declaradas... espacios dedicados al mejoramiento, -- con el fin de reordenarlos, renovarlos o protegerlos... en beneficio de los habitantes de dichas zonas".

Con respecto a la vivienda, el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal señala como lineamientos programáticos el tender a resolver prioritariamente la demanda de los estratos de menor ingreso, y el realizar programas de regeneración urbana en zonas en proceso de deterioro, evitando el -

desplazamiento de sus habitantes actuales (ver Anexo B, "Fundamentos y Marco de Referencia del Plan de Mejoramiento").

El anteproyecto elaborado por la Terna Tepite abarca -- dos niveles de un Plan Parcial de Mejoramiento: el nivel normativo y el nivel estratégico, es decir, desde un diagnóstico de las condiciones del barrio hasta los programas o acciones a aplicar en el mismo; dejándose los niveles de corresponsabilidad sectorial e instrumental para su posterior elaboración por especialistas en la materia. Así, según lo requiere la metodología de la planificación oficial, el anteproyecto se refiere a objetivos, políticas, estrategias y programas.

1.5.1 Objetivos y Políticas

- a) Conservar y fortalecer el papel que juega y las funciones que caracterizan al barrio dentro de la ciudad:
- Como zona habitacional para población de recursos bajos y medios bajos, articulando programas complementarios de vivienda como la rehabilitación de vivienda existente y la construcción de vivienda nueva de bajo costo, dando prioridad a las acciones de aprovechamiento de las edificaciones existentes, -- que requieren menor inversión.
 - Como zona comercial donde se puede comprar de todo y barato, garantizando la permanencia y desarrollo del tianguis en la calle y de los comercios establecidos, como fuente de empleo de los residentes en el barrio, y conservando la relación vivienda-comercio y vivienda-bodega.
 - Como zona de producción artesanal y semi-indus- - -

trial, garantizando la existencia de los pequeños talleres de maquila y reparación como fuente de trabajo de la población residente, y conservando la relación vivienda-taller.

b) Aprovechar y mejorar los recursos del barrio:

- La tierra, frenando el proceso especulativo, ordenando los usos del suelo y densificando de manera moderada y selectiva.
- Los recursos financieros, asegurando la reinversión social en el mismo barrio de las rentas generadas por el proceso de mejoramiento y distribuyendo equitativamente sus cargos y beneficios.
- La imagen urbana, rescatando y preservando la historia del barrio, revalorizando su actual estructura urbana y predial, y eliminando las funciones que contribuyen al deterioro ambiental.

c) Reforzar la intensa y característica vida comunitaria de los habitantes de Tepito, dotando al barrio de los servicios y espacios que requiere para ello, ya sean colectivos o no, y conservando y mejorando aquellos con los que ya cuenta.

d) Asegurar la apropiación y control de los usos y destinos del suelo por parte de las organizaciones representativas del barrio, logrando su presencia en las instancias de decisión de las acciones de mejoramiento, y asegurando así su participación en la planeación, ejecución y administración del Plan, en beneficio de todos los tepiteños.

1.5.2 Estrategias

- a) En el marco de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, declarar a Tepito como "Zona de Mejoramiento" y registrar el plan de mejoramiento como "Plan Parcial de Desarrollo".
- b) Partir de inversiones que apoyen la función económica del barrio y no que la destruyan.
- c) Perseguir la apropiación social del suelo urbano por parte de sus habitantes, lo que se traducirá en una acción gradual de mejoramiento, predio a predio, en aquellos obtenidos progresivamente por las organizaciones del barrio, con las lógicas implicaciones que esto representará, tanto de respeto a la estructura actual de manzana como de adecuación del proyecto arquitectónico.
- d) Respetar algunas disposiciones reglamentarias inconvenientes (por ejemplo, un lugar de estacionamiento por vivienda, cuando sólo el 5% de las familias tiene un vehículo), como recurso para evitar por el momento luchas desgastantes.
- e) Llevar a cabo las acciones propuestas en un plazo aproximado de 20 años, apropiado para el óptimo aprovechamiento y reacondicionamiento de la actual estructura del barrio, y de acuerdo a montos de inversión anual similares a los que el Estado ha destinado hasta ahora al "Plan Tepito".

1.5.3 Programas

Las acciones a aplicar se dividen en cuatro programas - necesariamente relacionados entre sí al llevarse a cabo.

- a) Economía: se debe hacer especial hincapié en asegurar la permanencia y desarrollo de los talleres, pequeña industria, comercio y bodegas, manteniendo su articulación con la vivienda, así como del tianguis.
- b) Medio ambiente e Imagen Urbana: el deterioro ambiental y visual del barrio debe ser contrarrestado, a la vez - que deben recuperarse espacios como la calle para la - - convivencia, recreación y articulación del barrio en su conjunto.
- c) Vivienda: es necesario mantener y consolidar la función habitacional del barrio y sobre todo su sistema - de vivienda brata, la vecindad.
- d) Equipamiento: aunque Tepito está bien servido en este - rrección si lo comparamos con otras zonas, no quiere de - cir que cuente con todo lo necesario.

1.5.4 El Programa de Vivienda

Este trabajo que ahora presentamos como Tesis Profesional, es una parte de la propuesta de Anteproyecto de Plan de Mejoramiento: el Programa de Vivienda, que se complementa con los otros tres programas desarrollados por otros grupos de es tudiantes de la misma Terna Tepito. En él, hacemos una des- - cripción general de las condiciones actuales del barrio, cen- - trándonos en lo que a la cuestión de la vivienda se refiere,

hacemos un análisis de los problemas por los que ésta atraviesa, para proponer finalmente alternativas de solución y los proyectos arquitectónicos acordes a ellas.

Pretendemos que el Programa de Vivienda sea como todo el Plan, no sólo una propuesta real, debidamente fundamentada y factible de llevarse a cabo, sino también y en primera instancia, un instrumento de lucha y de negociación por parte de las organizaciones representativas de Tepito ante las autoridades para que las acciones de éstas respondan a los intereses y necesidades de los habitantes del barrio. Esperamos que sea útil.

PLAN DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA

2 **DIAGNOSTICO**
GENERAL
DEL
BARRIO

- 2.1. Demarcación de la zona de estudio
- 2.2. Población
- 2.3. Uso del suelo
- 2.4. Infraestructura
- 2.5. Vialidad y transporte
- 2.6. Medio ambiente e imagen urbano
- 2.7. Equipamiento
- 2.8. Vivienda
- 2.9. Economía
- 2.10. Precio del suelo
- 2.11. Organización social

3.1 DEMARCACION DE LA ZONA DE ESTUDIO

El barrio de Tepito se encuentra en el centro de la ciudad de México, al norte del llamado "Primer Cuadro" (Plano -- 1). Los límites de la zona propuesta para ser declarada de -- "mejoramiento" son los siguientes:

- Al Norte : Eje 2 Norte: Canal del Norte
- Al Sur : Eje 1 Norte: Héroes de Granaditas
- Al Oriente : Eje 1 Oriente: Av. del Trabajo
- Al Poniente : La calle de Peralville

En cuanto a la división político-administrativa de la ciudad, el área pertenece a la Delegación Cuauhtémoc. Según el anexo de planos para el Distrito Federal del IX Censo de Población, el barrio de Tepito comprende:

- Del cuartel censal No. I
Las secciones censales 12, 13, 16 en su totalidad;
y parte de las secciones 17
- Del cuartel censal No. III
Las secciones censales 6, 8 y 10 en parte (Cuadro 1
y Plano 2)

Según los planos de la Dirección General del Catastro e Impuesto Predial del Departamento del Distrito Federal, el ba

CUADRO I CUARTELES Y SECCIONES CENSALES

FUENTE : SECRETARIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, 1970.

BARRIO	No. DE CUARTEL CENSAL	No. DE SECCIONES.
ZONA DE ESTUDIO	I	12, 15*, 16*, 16*, 17*.
	III	6*, 8*, 10*.

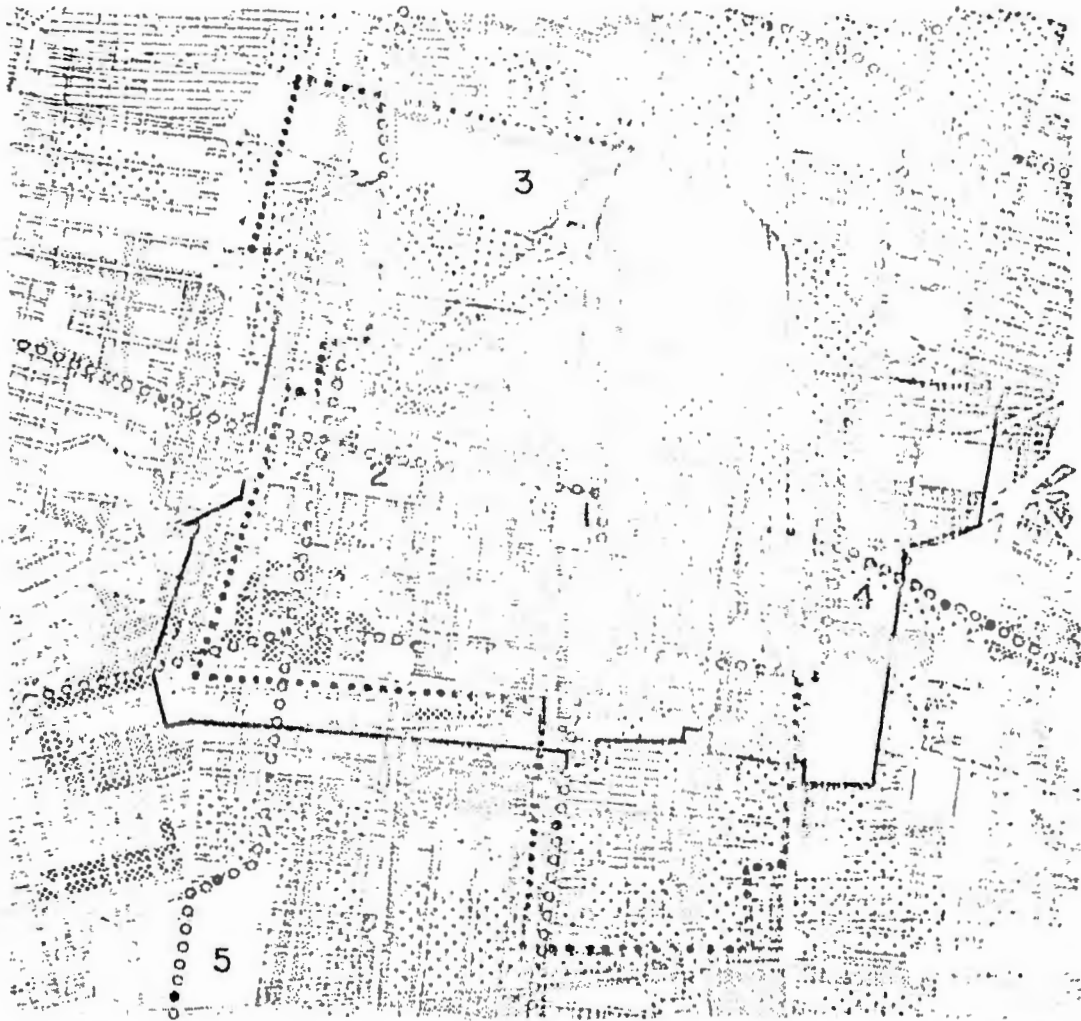
NOTA * : No toda la sección está comprendida en la zona de estudio.

CUADRO 2 AREAS DEL BARRIO.

FUENTE : PLANOS DE LA OFICINA DE CATASTRO DE LA TESORERIA DE L. D.F.

AREAS	ABSOLUTO APROX.	%
AREA UTIL TOTAL	611,554.0 m ² *	73.00
AREA DE CIRCULACIONES	226,191.0 m ² *	27.00
AREA TOTAL	837,745.0 m ² *	100.00

NOTA* : Las áreas son aproximadas.

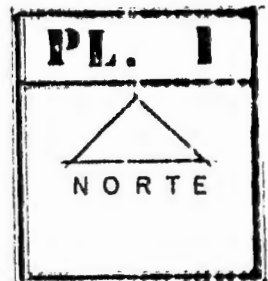


ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD DE MEXICO

SIMBOLOGIA

	INDUSTRIA
	TALLERES Y/O MANUFACTURA EN VIVIENDA
	COMERCIO
	SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO METRO
	LIMITE DEL CENTRO HISTORICO (Decreto 1980)
	LIMITE DE LA ZONA DETERIORADA (INV 1958)
	BARRIO DE TEPITO

- | | |
|---|---|
| 1 | PALACIO NACIONAL DE GOBIERNO Y PLAZA DE LA CONSTITUCION |
| 2 | PALACIO DE BELLAS ARTES |
| 3 | CONJUNTO HABITACIONAL NONOALCO TLATELOLCO |
| 4 | PALACIO LEGISLATIVO |
| 5 | CENTRO MEDICO NACIONAL |



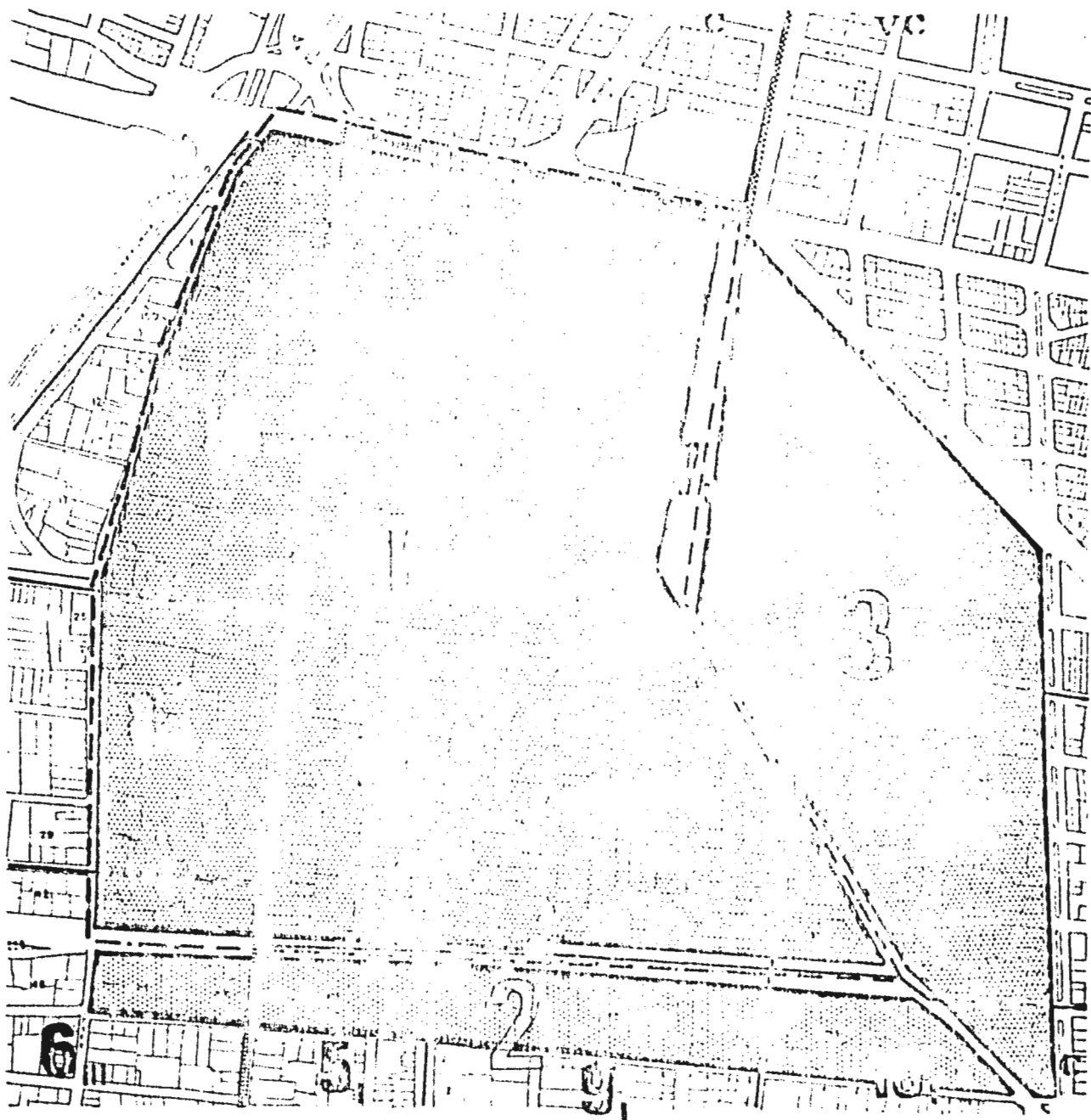
barrio de Tepito está comprendido dentro de las siguientes regiones:

- Región 1: Manzanas # 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, -
27, 28 y 43
- Región 5: Manzanas # 1, 2, 3, 9, 10, 11, 12, 13, -
14, 15, 16, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 45, -
46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, -
56, 57, 58, 59, 60, 61 y 62 (Plano 3)

La delimitación de la zona de estudio ha sufrido modificaciones en el proceso de elaboración del Plan de Mejoramiento. En un principio la zona comprendía, además de lo que es propiamente el barrio de Tepito, a la Colonia Morelos al Este de la Avenida del Trabajo, y a una Franja Sur de Héroe de Granaditas, siendo sus límites al Norte la Avenida Canal del Norte, al Sur la calle de Costa Rica, al Nororiente la Avenida Circunvalación, al Oriente la Avenida Ferrocarril de Cintura y al Poniente la Calle de Peralvillo.

Considerando que el barrio de Tepito se delimita claramente tanto desde el punto de vista de su estructura vial y urbana como de su desarrollo histórico dentro de una poligonal más reducida donde se evidencian perfectamente las funciones características del barrio, decidimos tomar esta zona al momento de elaborar el Programa de Vivienda.

El cambio de los límites de la zona de estudio explica que en algunos planos la información vertida no sólo comprende la actual zona sino también las demás regiones que componían la anterior.



SIMBOLOGIA: CUARTELES Y SECCIONES CENSALES

- CUARTELES I Y III
- SUB ZONA 1
- SUB ZONA 2
- SUB ZONA 3
- LIMITE DE LAS SECCIONES CENSALES
- NUMERO DE SECCION CENSAL
- LIMITE DE LA ZONA DE ESTUDIO
- LIMITE DE CUARTELES CENSALES

PL. 2

N O R T E

0 m 100

50 200

ESC. 1: 8000

· CUADRO 3 DENSIDAD BRUTA Y NETA EN 1970 .

CUARTEL	SECCION	SUP. BRUTA (HAS.)	SUP. NETA (HAS.)	DENSIDAD BRUTA	DENSIDAD NETA
I	12	12.51	9.60	637.40	817.59
I	13	12.32	10.07	461.81	748.68
I	14	2.05	1.59	199.51	294.24
I	16	14.45	12.69	560.34	638.06
I	17	11.78	7.37	471.05	765.27
III	6	1.81	1.15	388.39	595.76
III	8	6.25	6.92	451.78	542.20
III	10	8.71	8.72	624.48	625.92
TOTAL		82.21	61.85	515.13	684.70
DENSIDAD PROM.				474.76	628.19

FUENTE: IX CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA, S.I.C. 1970.



DEMARCACION DEL AREA DE ESTUDIO

PL. 3

NORTE

0m. 100

50 200

ESC 1 8000

2.2 POBLACION

Según el IX Censo de Población, el barrio tenía en 1970, 42,349 habitantes. Lo anterior representaba una disminución de 5,828 habitantes en comparación con el Censo de 1960 y de 7,882 habitantes respecto a la población total del barrio arrojada por el censo de 1950. O sea, que el barrio conoció entre 1950 y 1960 una tasa de decrecimiento de 4.09%; pero esta misma tasa se triplicó en la década de 1960-1970, puesto que alcanzó un 12.09%.

Este fenómeno no es particular a la zona considerada, sino que es característica de la evolución demográfica de las áreas centrales de la ciudad de México, en donde se puede observar una disminución importante de la población tanto en la década 1950-1960, como en la siguiente.

Sin embargo, un estudio detallado de los cuadros nos indican que esta disminución en su población global que conoce desde hace tiempo el barrio de Tepito, no se manifiesta de manera igual en las distintas secciones censales que lo integran. En efecto, entre 1950 y 1960, la población disminuyó de manera más sensible en la Sección # 13 del cuartel censal I y en la Sección # 6 del cuartel censal III.

Asimismo, entre 1960 y 1970, conocieron una disminución de su población por arriba del promedio normal global de la

CUADRO 4 COMPARATIVO DE HABITANTES

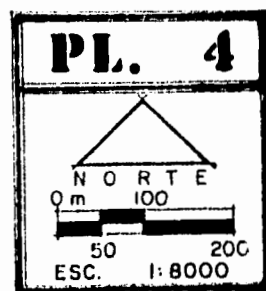
AÑO	TOTAL DE HAB.	CUARTEL CENSAL I					CUARTEL III		
		SECCION					SECCION		
		12	13	14	16	17	6	8	10
1950	50,251	9,806	12,704	450	8,251	5,789	900	5,717	8,611
1960	48,177	9,052	10,051	417	8,019	5,529	729	5,796	8,774
1970	42,349	7,847	10,551	409	8,097	5,549	705	5,752	5,458
% DIFERENCIA DE HAB. 1950-1960.		+ 1.19	- 16.55	- 0.67	+ 2.85	+ 0.69	- 19.00	+ 2.15	+ 1.89
% DIFERENCIA DE HAB. 1960-1970		-21.15	- 0.91	- 8.27	+ 0.97	- 1.80	- 5.57	- 1.16	-37.79

FUENTE : VII CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA, S.I.C. 1950.
 VIII CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA, S.I.C. 1960.
 IX CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA, S.I.C. 1970.



POBLACION POR MANZANA AÑO DE 1950

FUENTE: ESTUDIO DE LA HERRADURA DE TUGURIOS I.N.V. (1958).

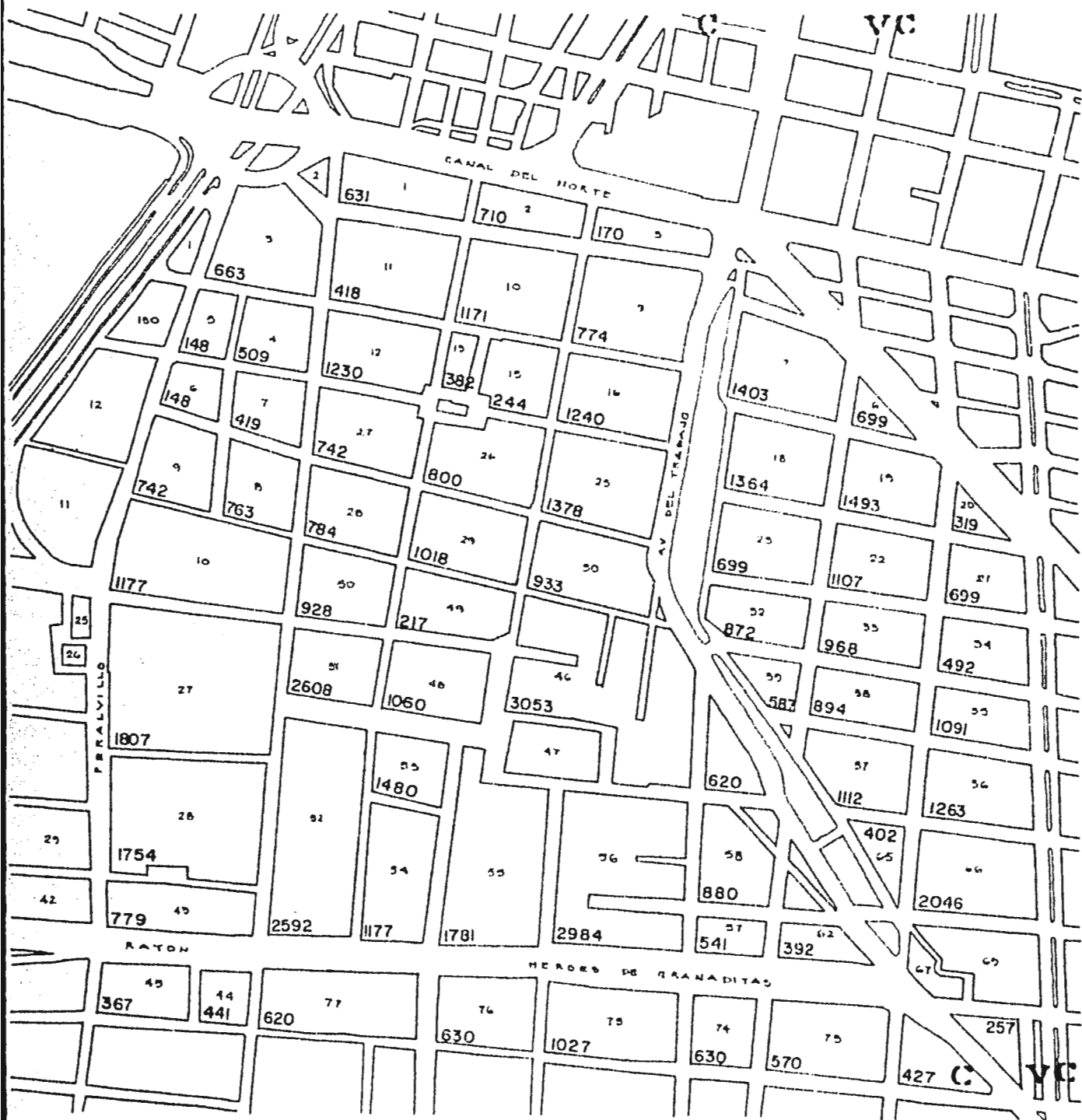


zona (-12.09%), en la Sección # 12 del cuartel censal I - - - (-25.15%) y la Sección # 10 del cuartel censal III (-37.79%).

En cuanto a las densidades del área (ver Cuadro No. 4 y 5), y en relación directa con lo indicado hasta aquí, se observa que el barrio arroja una densidad bruta de 536.2 hab/--ha., en 1970, en comparación con los 607.45 hab/ha., en 1960 y 635.05 hab/ha., en 1950; esto indica, que a pesar de que -- desde los años 50 la población ha disminuido notablemente, el barrio sigue teniendo un alto índice de ocupación habitacio--nal del suelo.

A principios de 1980, la investigación de campo (predio por predio) arrojó un total de 59,470 habitantes lo que repre--sentó una disminución de 2,879 habitantes respecto al Censo - de 1970 (menos 6.16%). De confirmarse este dato con los resul--tados del X Censo de Población de 1980, tendríamos que el pro--ceso de disminución de la población se está confirmando con--forme pasa el tiempo (ver Cuadro 27 y Planos 4 a 9).

Este fenómeno está en relación directa con la disminu--ción en el número de viviendas debida a distintas causas, ta--les como: el cambio de uso del suelo, de habitacional a comer--cial y de servicios; el deterioro de las construcciones; y -- las acciones del Estado que a partir de 1960 han provocado -- grandes desalojos y desplazado gran número de viviendas.



POBLACION POR MANZANA AÑO DE 1979

FUENTE: LEVANTAMIENTO DE CAMPO AÑO 1979

PL. 5

NORTE
0m 100
50 200
ESC. 1:8000

CUADRO

5



EVOLUCION DEMOGRAFICA



FUENTE: VII, VIII Y IX CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA, S.I.C.; 1950, 1960 Y 1970 (RESPECTIVAMENTE).

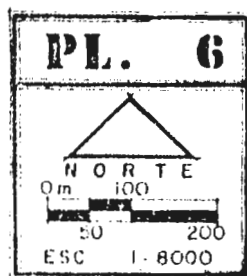
BARRIO DE TEPITO			HABITANTES			SUPERFICIE		DENSIDAD (SUP. BRUTA).		
			1950	1960	1970	EN BRUTA	HAS. NETA	1950	1960	1970
CUARTEL CENSAL III	SECCION	12	9,806	9,952	7,847	12.37	9.69	766.50	808.40	657.40
		13	12,701	10,631	10,554	11.82	11.07	556.70	465.86	461.01
		14	450	447	409	2.95	1.39	219.51	218.04	199.51
		16	8,254	8,019	8,097	14.45	12.99	571.21	554.94	560.34
		17	5,789	5,829	5,549	11.78	1.37	491.12	494.82	471.05
CUARTEL III	SECCION	6	900	729	703	1.51	1.18	197.23	402.76	388.59
		8	3,717	3,796	3,732	8.23	6.92	450.31	460.12	454.78
		10	8,611	8,774	8,458	9.71	8.77	985.24	1,003.89	624.48
TOTALES			50,251	48,177	42,336	92.11	61.45	611.06	586.02	515.13



DENSIDAD DE POBLACION (1950)

 DE 301 A 400 HAB / HA
 DE 401 A 500 HAB / HA

 DE 501 A 600
 MAS DE 601

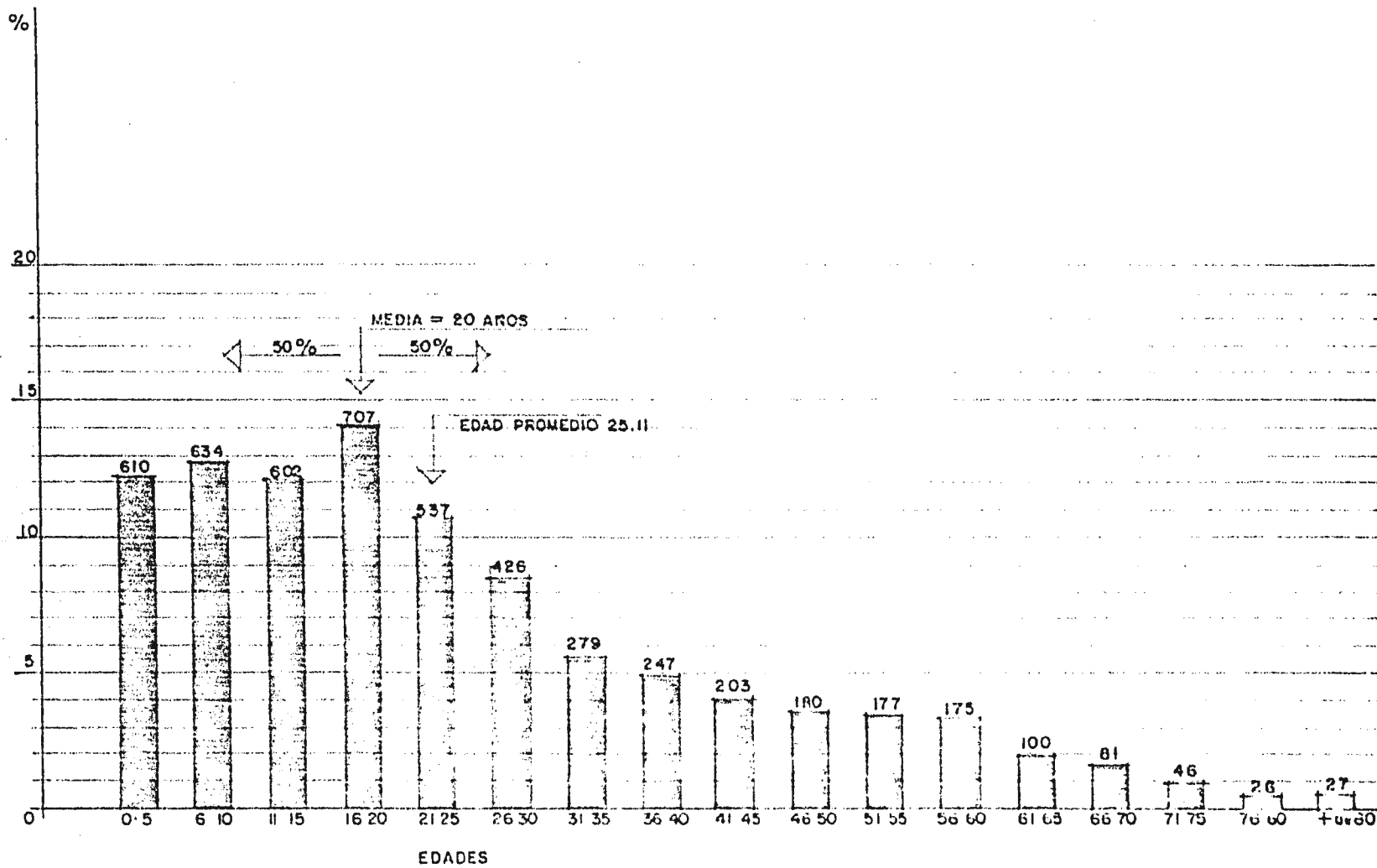


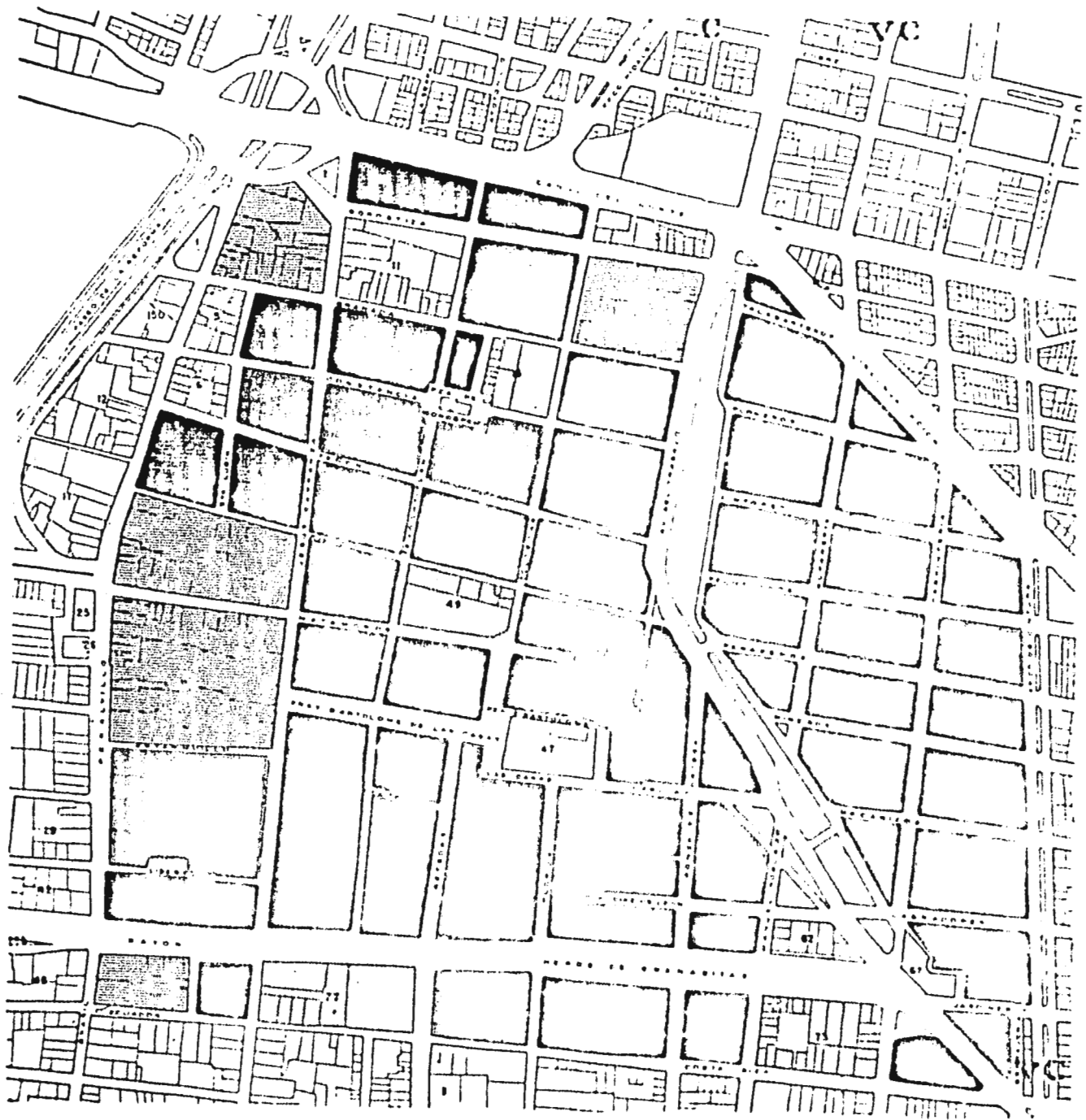
FUENTE: HERRADURA DE TUGURIOS
I.N.V. 1940 - 1950

CUADRO 6

PIRAMIDE DE EDADES

FUENTE: CO.DEUR. 1973 (MUESTREO DE 5111 HABITANTES)






DENSIDAD DE POBLACION EN 1979

SIMBOLOGIA :

- | | |
|--|---|
|  DE 301 a 400 HAB/HA |  DE 501 a 600 HAB/HA |
|  DE 401 a 500 HAB/HA |  MAS DE 600 HAB/HA |

FUENTE: TERNÁ TEPITO UNAM

PL. 7









NORTE
0 m 100 200
ESC. 1:8000



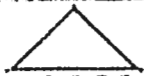
ESTUDIO COMPARATIVO DE DENSIDADES DE POBLACION (1940 - 1950)

SIMBOLOGIA

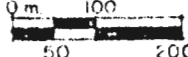
-  DENSIDAD MAYOR DEL 25%
-  DESCENSO ENTRE 5% AL 14%
-  AUMENTO ó DESCENSO MENOR DEL 5%
-  AUMENTO DEL 5% AL 14%
-  AUMENTO DEL 15% AL 24%
-  AUMENTO DEL 25% AL 34%

FUENTE HERRADURA DE TIGURIOS
I.N.V. (1940 - 1950)

PL. 8

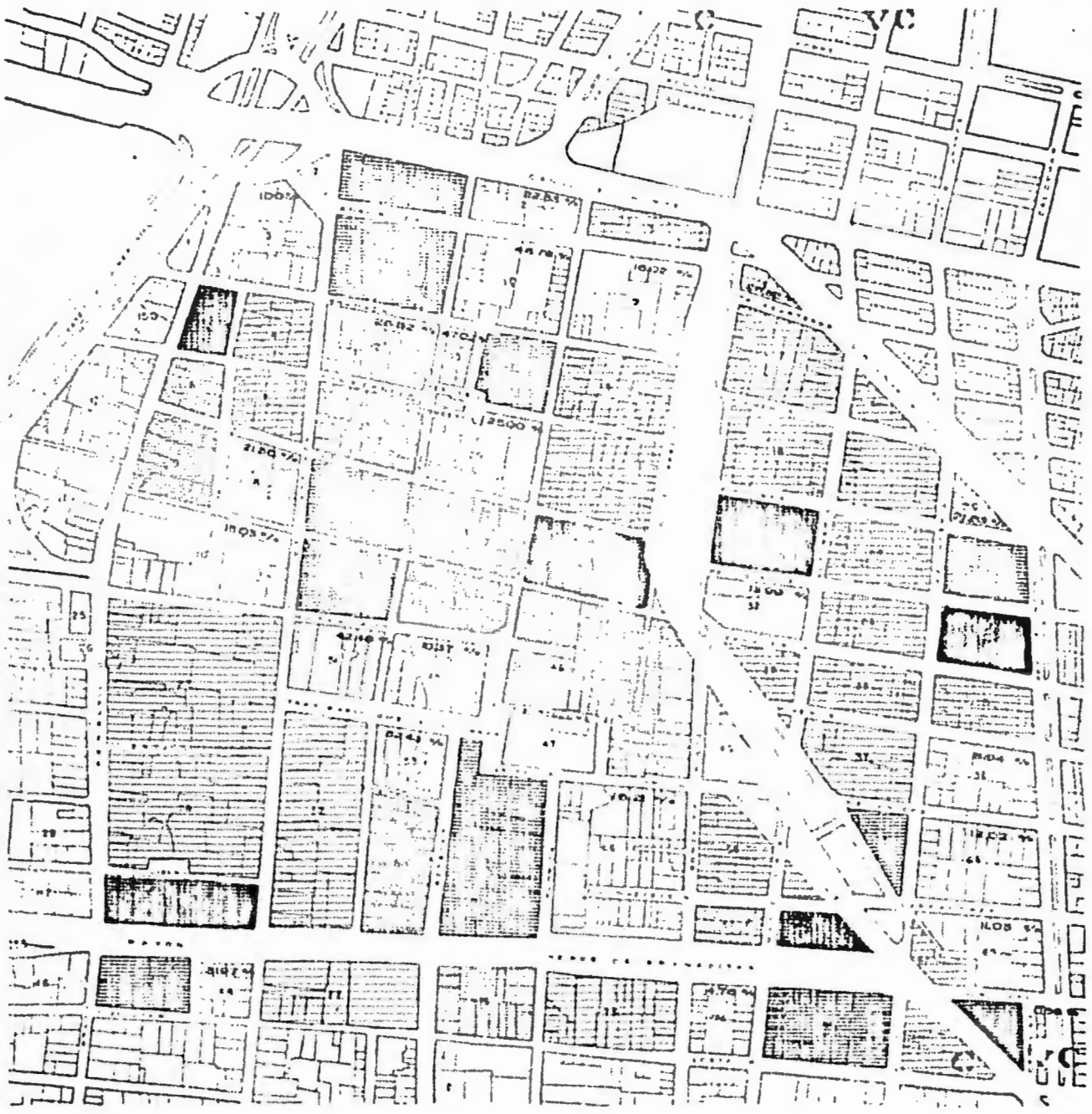


NORTE



0 m 100 200

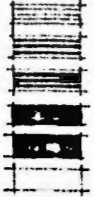
ESC 1:8000



EVOLUCION DE LA POBLACION POR MANZANA (1950-1979)

SIMBOLOGIA:

DISMINUCION DE LA POBLACION




- 0 % AL 15 %
- 16 % AL 30 %
- 31 % AL 45 %
- 46 % AL 60 %

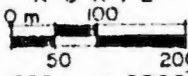
ARRIBA DE 60 % AUMENTO DE POBLACION

100 % MANZANAS QUE AUMENTARON SU POBLACION

PL. 9



NORTE



0 m 100 200

ESC. 1:8000

2.3 USO DEL SUELO

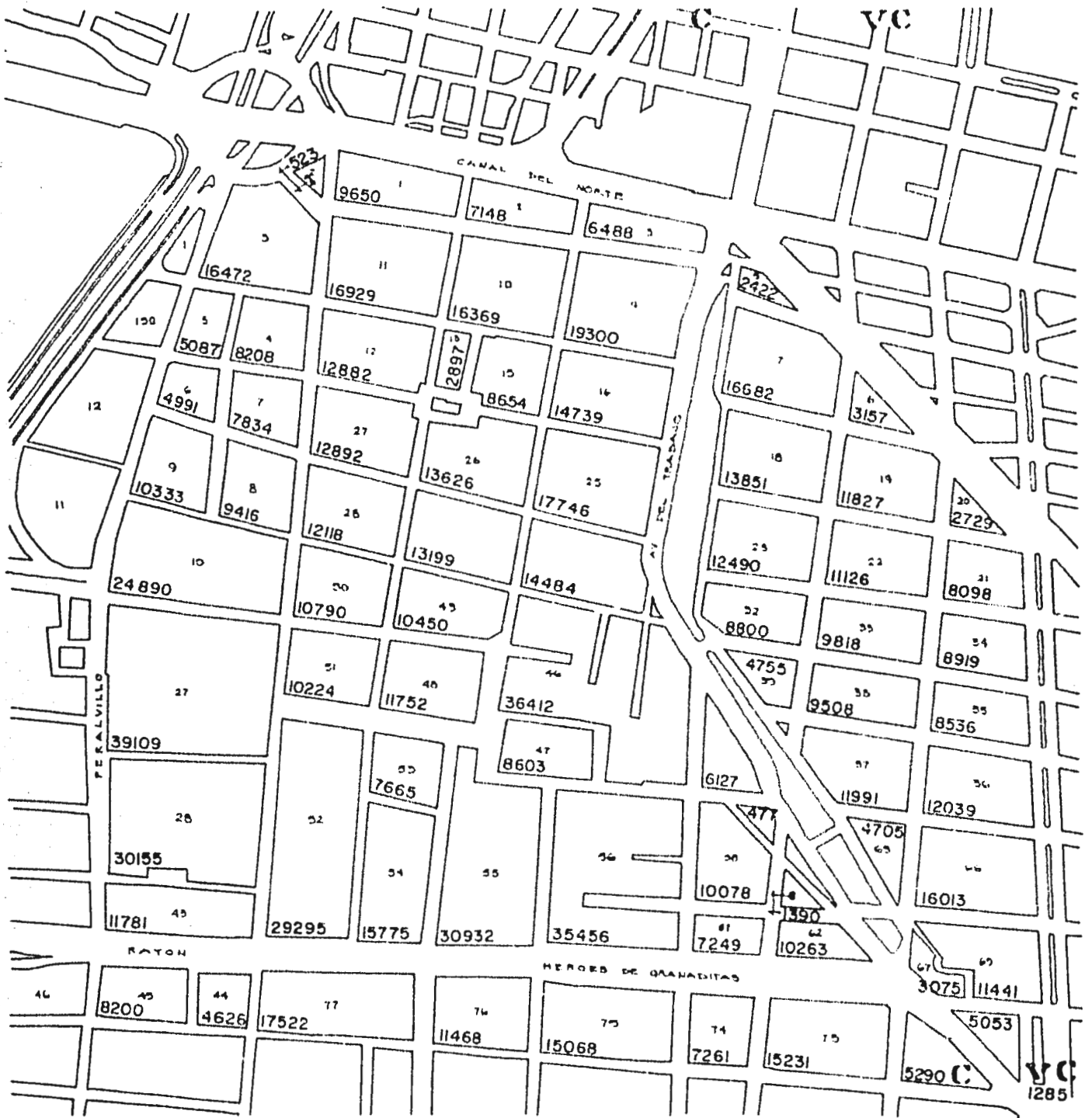
El área total del barrio es de 837,745 m² aproximadamente. La superficie de las manzanas (área útil) representa - - aproximadamente el 73% de esta superficie, 611,554 m², y el - restante 27% lo ocupan calles y avenidas (ver Cuadro 2 y Plano 10).

Tepito es antes que nada una zona habitacional para población de bajo nivel económico. El 58% del área útil del barrio está ocupado por viviendas, y el 95% de ellas son de bajas rentas (ver Plano 11).

La densidad neta de viviendas del barrio es de 2.19, lo cual quiere decir que cada 100 m² de área dedicada a vivienda lo ocupan 2.19 viviendas.

Característica del barrio es la integración e interrelación existente entre la función habitacional y las funciones comercial, productiva y de servicios. Estas se desarrollan no sólo en los predios dedicados a ellas, sino también en calles patios y viviendas, en una abigarrada mezcla no siempre armoniosa pero de una intensa vitalidad (ver Plano 12).

De los 226,191 m² de calles y avenidas que tiene el barrio, cerca de la cuarta parte está ocupada por el tianguis, ya que un gran número de comerciantes se establece en plenas calles a expender sus productos, impidiendo así el acceso de



PLANO DE AREAS POR BARRIO Y MANZANAS

AREA TOTAL DE BARRIO
 LIMITES PERALVILLO,CANAL DEL NORTE, AV. del TRABAJO, COSTA RICA
 AREA TOTAL PEATONAL,VIAL,VERDE, DENTRO DE LOS LIMITES
 AREA TOTAL DE MANZANA DENTRO DE LOS LIMITES

1,200,700 M²

PL. 10

NORTE

0 m. 100




50 200

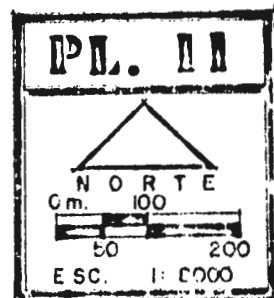
ESC. GRAFICA.

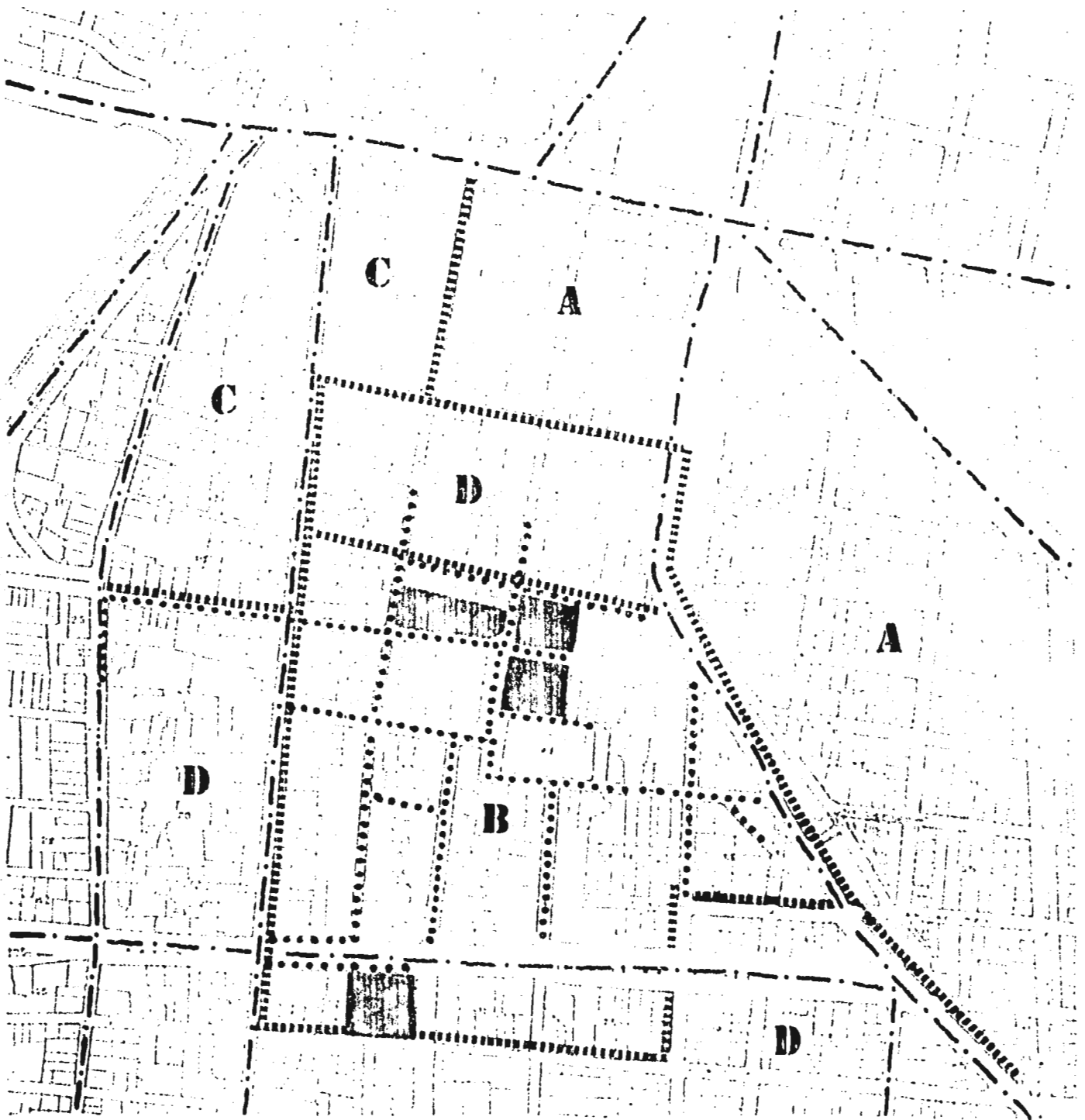


**USO ACTUAL DEL SUELO DE TEPITO POR
MANZANA**

SIMBOLOGIA

-  USO PREFERENTEMENTE HABITACIONAL (0 A 20 % DE USOS NO HABITACIONALES)
-  USO MIXTO (21 A 40 % DE USOS NO HABITACIONALES)
-  USO PREFERENTEMENTE NO HABITACIONAL (41 A 100 % DE USOS NO HABITACIONALES).





USO ACTUAL DEL SUELO DE TEPITO POR ZONAS

USOS NO HABITACIONALES.

- A.** PEQUEÑOS TALLERES DE MANUFACTURA Y REPARACION Y PEQUEÑAS INDUSTRIAS (COMERCIOS Y EQUIPAMIENTO DISPERSO)
- B.** PEQUEÑOS Y MEDIANOS COMERCIOS Y BODEGAS (PEQUEÑOS TALLERES Y EQUIPAMIENTO, DISPERSO)
- C.** MEDIANOS COMERCIOS Y TALLERES DE REPARACION (PEQUEÑO COMERCIO Y EQUIPAMIENTO, DISPERSO).
- D.** COMERCIO, TALLERES Y EQUIPAMIENTO, DISPERSO.

PL. 12

NORTE

0m 100 200

ESC. 1:8000




PLANO TERRENOS BALDIOS

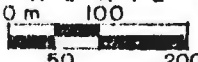
SIMBOLOGIA:

-  ESTACIONAMIENTOS Y PENSIONES
-  BALDIOS

PL. 13



NORTE



0 m 100 200

ESC. 1: 8000

2.4 INFRAESTRUCTURA

El barrio de Tepito cuenta, como todos los barrios céntricos de la ciudad, con todos los elementos de la infraestructura urbana: agua, drenaje, pavimento, energía eléctrica, teléfono, etc.

Esta característica del barrio explica, si fuera necesario, la conciencia que tienen sus habitantes que es de su interés quedarse viviendo en Tepito.

Por otra parte, y desde el punto de vista de la economía de la ciudad, una renovación urbana del barrio que tendría como efectos el desplazamiento de la población residente a la periferia, representaría un costo para dotar en infraestructura nuevas áreas habitacionales, y un desperdicio de los escasos recursos disponibles.

2.5 VIALIDAD Y TRANSPORTE

La zona está rodeada de ejes viales que la comunican -- con el resto de la ciudad. Estos son:

- Eje 1 Norte, de Poniente a Oriente por la calle de Héroes de Granaditas.
- Eje 2 Norte, de Oriente a Poniente por la Avenida - Canal del Norte.
- Eje 1 Oriente, de Norte a Sur, por la Avenida del - Trabajo.

Dos "vías de penetración" (Peralvillo, de Sur a Norte y Jesús Carranza, de Norte a Sur) constituyen los ejes de mayor circulación vehicular (ver Plano 14).

Con excepción de algunas que están cerradas, la mayoría de las calles interiores del barrio son accesibles a los vehículos automotores, aunque un elevado porcentaje de los residentes del barrio no tengan automóvil (entre un 75 y 80%, según un sondeo efectuado en 1979).

Ahora bien, la vialidad del barrio podría mejorarse. La mayoría de las calles son angostas y las aceras de un ancho - muchas veces insuficiente; en ciertas partes, y en particular en el corazón comercial del barrio, la circulación peatonal -

se efectúa por el centro de la calle, debido a que las aceras están ocupadas por vendedores ambulantes, tianguistas y pequeños comerciantes, sin que por eso sean calles peatonales.

En tanto, ciertas calles (en particular en el sentido Oriente Poniente) conocen un aforo muy reducido de vehículos, otras tienen una circulación congestionada, particularmente los sábados y los domingos, días de mayor afluencia en el tianguis.

Los problemas anteriores podrían resolverse con una delimitación y control del crecimiento del tianguis, la creación de calles peatonales y el cambio de sentido en algunas calles.

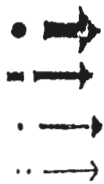
En el momento de articularse con un programa habitacional, se podría también pensar en la apertura de algunas cerradas para volver la circulación más fluida y racional.

Las oportunidades de estacionamiento diurno son escasas, limitándose a algunos terrenos baldíos y otros cuantos remanentes de ejes viales.

En cuanto a transporte, el barrio goza de un servicio de transporte público muy por arriba del que conoce la ciudad en su conjunto. Se censaron 37 líneas de trolebuses y autobuses que atraviesan o pasan por las arterias periféricas de la zona (ver Plano 14).



VIALIDAD ACTUAL

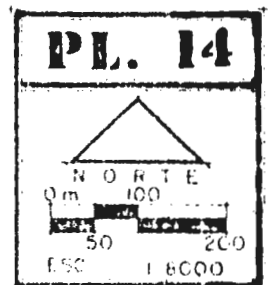


EJES VIALES Y AVENIDAS PRINCIPALES

VIAS DE PENETRACION

VIAS AUXILIARES

VIAS LOCALES



2.6 MEDIO AMBIENTE E IMAGEN URBANA

El paisaje arquitectónico del barrio es muy homogéneo. La mayoría de los edificios conservan su forma original, dando a la zona una imagen tradicional de viejo barrio popular: calles estrechas, construcciones de baja altura alineadas a la banqueta, etc. En efecto, el 75% de ellas son de un solo nivel y el 33% de dos niveles (ver Cuadro 23 y Plano 15). No obstante, algunos nuevos edificios y la colocación de anuncios publicitarios que no respetan el contexto existente, empiezan a cambiar esa imagen, sobre todo a las orillas del barrio, en avenidas y ejes viales, donde se localizan las construcciones de tres o más niveles.

Existen en el barrio dos puntos plenamente identificables, que son los templos coloniales de la Concepción Tequihuaca, mejor conocido como "La Conchita", hacia el Norte, y de San Francisco Tepito, hacia el Sur. Alrededor de este último se concentran los tres mercados y el campo deportivo y, además, a partir de él se extiende la zona del tianguis.

Otro punto de identidad ya fuera de la zona de estudio pero adyacente a ella es el templo también colonial de Santa Ana, sobre la calle de Peralvillo (sobre el origen de los templos consultar Anexo 1, "Proceso Histórico de Tepito").

Son estos tres templos y su plaza adjunta los principales puntos de referencia urbana, histórica y cultural de Te-

pito. A últimas fechas los edificios de "Plaza Tepito", por su completa diferenciación con la arquitectura tradicional de la zona, se distinguen claramente.

Por último, hay que decir que la zona del tianguis, -- por los productos que ahí se expenden y por la peculiar, alegre y muy atractiva forma de vender de los comerciantes, es todo un hito urbano dentro de la ciudad en su conjunto, y -- ello es producto de la característica manera de vivir de los tepiteños (ver Plano 17).








La base de la vida del barrio es colectiva. Los habitantes de Tepito habitan tanto o más las calles de su barrio que sus propias casas. Las calles y los patios de vecindad son densos de gente, de actividades, de gritos y de juegos, de música, de colores y de sudores. La vida en común ha llegado a ser una calidad y una creación constante del espacio urbano.

Las calles del barrio tienen un rasgo de "intimidad social" que antecede a la "intimidad vecinal" del patio de vecindad que sucede a la "intimidad familiar" de la vivienda. Este tratamiento espacial de intimidades sucesivas, el habitar colectivo y la imagen tradicional del barrio son algunos valores del entorno que deben ser conservados.

En cuanto al deterioro ambiental que conoce y sufre el barrio, algunos de los elementos a la vez causas y productos de él son: la ausencia casi total de árboles, la alta densidad de circulación vehicular y su consecuente nivel elevado de ruido y polución (según el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el área de Tepito está comprendida dentro de la zona de la ciudad más afectada por los contaminantes atmosféricos como bioxido de azufre e hidrocarburos), la fal

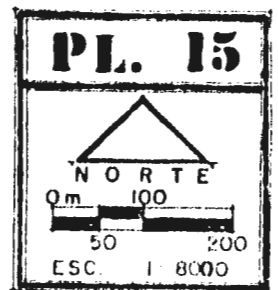


SIMBOLOGIA

-  1 NIVEL
-  2 NIVELES
-  3 NIVELES
-  4 NIVELES
-  5 NIVELES
-  6 NIVELES
-  7 NIVELES ó MAS

ALTURAS POR PREDIO

FUENTE: TERNA TEPITO (1979)



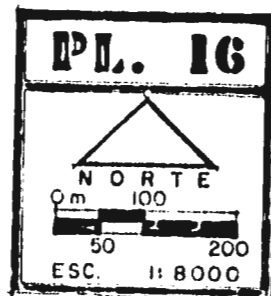


SIMBOLOGIA

- MERCADOS, PLAZA
- DEL 60 % AL 80 % CONSTRUIDO
- DEL 80 % AL 100 % CONSTRUIDO

DENSIDAD DE CONSTRUCCION (1950)

FUENTE HERRADURA DE TUGURIOS
I.N.V. (1940-1950)



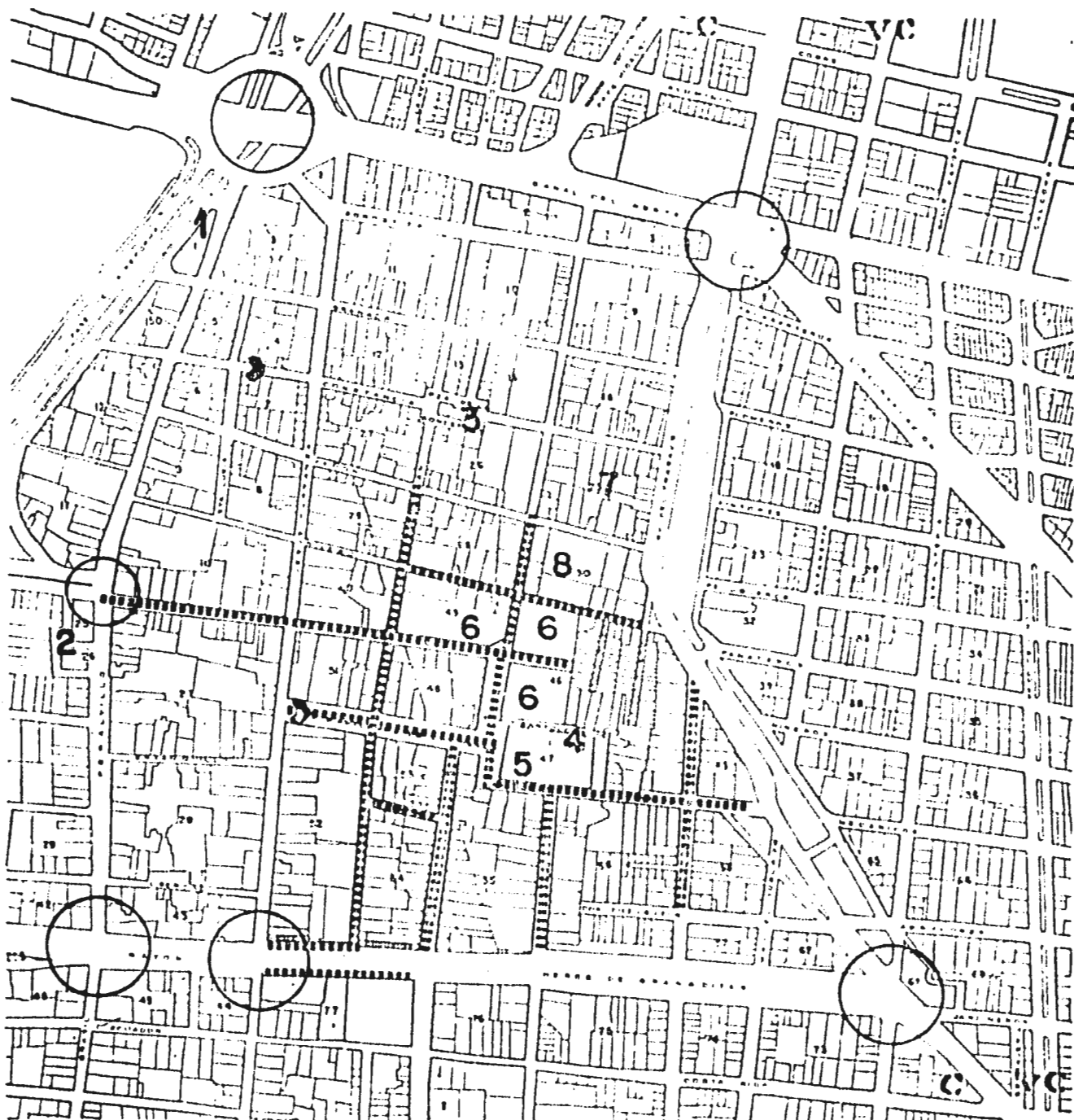
ta de recolección de basura y de limpieza en las calles, el número muy reducido de plazas públicas y la superficie insuficiente de las mismas (apenas el 1% de la superficie global del barrio), la falta de respeto a la imagen urbana y el pequeño número de puntos de referencia.

El Plan de Mejoramiento contiene un programa de medio ambiente e imagen urbana, que ha sido desarrollado en una tesis paralela a ésta. Sus objetivos son:

- Revalorizar la actual estructura del barrio, de calle-manzana a baja altura.
- Rescatar y adecuar la calle como espacio de convivencia comunitario, evitando la circulación innecesaria de vehículos.
- Reafirmar los puntos actuales de referencia urbana, histórica y cultural del barrio.
- Eliminar los usos del suelo que contribuyen al deterioro ambiental.

Las alternativas de solución que se proponen son:

- La definición de un circuito vehicular tanto a lo interno como a lo externo del barrio, y la ubicación de estacionamientos en su periferia para garantizar la fluidez de tránsito.
- La creación de un circuito peatonal que comprenda los puntos más significativos, tanto históricos como recreativos y económicos del barrio (ver Plano 18).



REFERENCIA URBANA

HITOS (ELEMENTOS URBANOS DE REFERENCIA)

1. EX-ADUANA DE PERALVILLO.
2. PLAZA Y TEMPLO DE STA. ANA.
3. PLAZA Y TEMPLO DE LA CONCEPCION.
4. PLAZA Y TEMPLO DE SAN FRANCISCO.
5. CAMPO DEPORTIVO.
6. MERCADOS.
7. PLAN TEPITO "PALOMARES".
8. PLAN TEPITO "FORTALEZA".



VISTAS.

FRAY BARTOLOME.
PLAZA CONCEPCION.



NODOS.

HEROES GRANADITAS · PERALVILLO.
HEROES GRANADITAS · JESUS CARRANZA.
HEROES GRANADITAS · AV. TRABAJO.
REFORMA · PERALVILLO · CANAL DEL NORTE.
AV. DEL TRABAJO · CANAL DEL NORTE.

PL. 17

NORTE

0 m. 100

50 200




FSC. 1:8000

- La adecuación de la calle peatonal como área re- - creativa y de convivencia mediante la dotación de árboles y mobiliario urbano.
- Y la eliminación de usos no deseables tales como - caballerizas, establos y talleres de autobuses, en cuyos predios pueden aplicarse cualquiera de los - programas del Plan.



VIALIDAD PROPUESTA

SIMBOLOGIA

-  VIALIDAD A NIVEL CIUDAD
-  CIRCUITO VEHICULAR DEL BARRIO (en complemento por las vialidades a nivel ciudad.)
-  CIRCUITO PEATONAL

PL. 18

NORTE

0m 100m

50 200

ESC 1:8000

2.7 EQUIPAMIENTO

Todas las actividades humanas, en especial aquellas -- que tienden a promover el desarrollo de la colectividad, requieren para cumplir sus objetivos de un adecuado y eficaz -- equipamiento.

El barrio de Tepito cuenta con diferentes servicios -- (ver Planos 19 y 20) clasificados de la siguiente manera:

I. Educación

En este renglón, el barrio cuenta con:

- 5 guarderías con 14 aulas
- 2 jardines de niños con 17 aulas
- 6 escuelas primarias con 85 aulas
- 4 escuelas secundarias con 42 aulas
- 1 escuela técnica con 12 aulas

II. Administración, salud y cultura

Donde se cuenta con:

- 6 centros de salud con un total de 75 camas y 46 consultorios
- 18 consultorios médicos
- 2 templos religiosos

- 1 centro cultural (INBA)
- 2 cines
- 1 parque recreativo con 405 m2 de superficie
- 2 plazas con 600 m2 de superficie
- 1 cancha de futbol de 4564 m2 de superficie

III. Comunicación

El barrio cuenta con una sola oficina de correos y telégrafos.

IV. Abastecimiento

En este renglón, el barrio cuenta con:

- 40 bodegas
- 4 hoteles
- 3 gasolineras
- 12 estacionamientos

En comparación con la periferia de la ciudad, Tepito - se encuentra bien dotado en cuanto a equipamiento se refiere, pero no quiere decir que cuenta con todo lo necesario.

El déficit actual de equipamiento en el barrio se puede resumir como sigue:

- 506 lugares en guarderías (2530 m2)
- 198 lugares en jardines de niños (1480 m2)
- 1 centro de cultura y recreación donde se realicen - actividades culturales y recreativas, así como de enseñanza y desarrollo de la vida cotidiana, con - una superficie aproximada de 5750 m2.

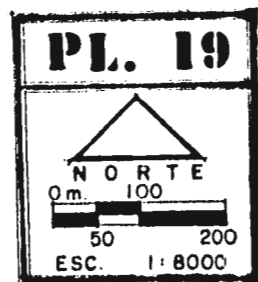


DIFERENTE USO DEL SUELO 1950

SIMBOLOGIA

- K** JARDIN DE NIÑOS
- B** BAÑOS
- P** PRIMARIA
- G** GUARDERIA
- IC.** IGLESIA CATOLICA
- OR** OTRA RELIGION
- ES.** ESCUELA SECUNDARIA
- CT.** CINES Y TEATROS
- H.** HOTELES

FUENTE: HERRADURA DE TUGURIOS
I.N.V. (1940 - 1950).



5300 m2 para parques y zonas de recreación infantil
- estacionamientos

El "Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito", --
contempla el desarrollo de un programa de equipamiento (ver -
Plano 21).

Los objetivos de este programa son:

- Dotar al barrio de los servicios que requiere
- Mejorar y/o ampliar los servicios existentes, mini
mizando los costos de construcción

Para el cumplimiento de estos objetivos, se ha realizado
otra tesis paralela a ésta, donde se ha planteado el desarr
ollo de 3 subprogramas:

Conservación y Rehabilitación.

Se aplica en el equipamiento existente deteriorado pa-
ra alargar la vida del inmueble.

Ampliación.

Contempla las posibilidades de actuar sobre edificios
ya existentes, ampliándolos en altura o sobre terrenos
adyacentes.

Incorporación de nuevos servicios.

Se lleva a cabo de dos formas: cambio de uso y cons-
trucción nueva. El cambio de uso se aplica sobre loca-
les ya existentes para adaptarlos a nuevas condiciones
de funcionamiento. La construcción nueva, aunque no --
puede descartarse, se aplicaría en última instancia.



PLANO DE SERVICIOS

SIMBOLOGIA

EDUCACION

- A ESCUELA TECNICA
- B ESCUELA SECUNDARIA
- C ACADEMIA
- D ESCUELA PRIMARIA
- E JARDIN DE NIÑOS
- F QUARDERIA

SALUD

- A HOSPITAL
- B CENTRO DE SALUD
- C CLINICA PARTICULAR
- D MEDICO PARTICULAR
- E MASAJISTA
- F CONSULTORIO MEDICO

RECREACION

- A PARQUE

PLAZA

- C DEPORTIVO
- D JUEGOS INFANTILES
- E CINE
- F BILLAR
- G BAR
- H CABARET

SOCIAL

- A CENTRO SOCIAL
- B AUDITORIO
- C TEMPLO
- D LOCAL ALCOHOLICO
- E ASILO DE ANCIANOS

PUBLICO

- A VIGILANCIA
- B MANTENIMIENTO

GASOLINERA

- D CENTRAL TELLONICA
- E SUBSTACION ELECTRICA
- F ESTACIONAMIENTO
- G CENTRAL CARROTERA

ADMINISTRATIVO

- A TELEGRAFO
- B OFICINA PUBLICA
- C OFICINA PRIVADA
- D SINDICATOS
- E PARTIDOS

LOCALES

- A FARMACIA
- B PELUQUERIA
- C SALA DE BELLEZA
- D BANOS PUBLICOS

SANITARIOS

- P TINTORERIA
- Q HOTEL
- H VINATERIA
- I ORQUESTA Y MARIMBA
- J ALQUILER MESAS Y SILLAS
- K ALQUILER DE BICICLETAS
- L FUNERARIAS
- M DEPOSITO DE FIERROS
- N BODEGA



SIMBOLOGIA

EXISTENTE

- (V) AREA VERDE
- (S) SALUD
- (E₁) EDUCACION
- (D) DEPORTIVO
- (E) ESTACIONAMIENTOS
- (I) CULTO

PROPUESTO

- (V)
- (S)
- (E₁)
- (D)
- (E)
- (I)

ESQUEMA DE ZONIFICACION

- [Pattern] VIVIENDA MINIMO COSTO
- [Pattern] TIANGUIS EN BANQUETA
- [Pattern] TIANGUIS EN CALLE
- [Pattern] TIANGUIS EN CRECIMIENTO LEJUTURO
- [Pattern] LIGA PEATONAL
- [Pattern] CENTROS DE BARRIO

PL. 21

NORTE

0m 100m 200m

ESC. 1:8000

2.8 VIVIENDA

Tepito es una zona habitacional sobre todo para población de bajo nivel económico. 7,273 viviendas ocupan el 58% del área útil del barrio (sin tomar en cuenta las viviendas construidas por el "Plan Tepito) y el 95% de ellas son de alquiler y bajas rentas.

La vecindad es un sistema de habitación colectiva tradicional en el barrio. El 82% de las viviendas son de este tipo, un total de 5,957 distribuidas en 352 vecindades.

Del resto, el 17% son departamentos y sólo el 2% son viviendas unifamiliares.

Acercas de la vivienda en Tepito, por ser tema de esta tesis, trataremos ampliamente en el punto 5.

2.9 ECONOMIA DEL BARRIO Y DE SUS HABITANTES

2.9.1 Del barrio

El barrio tiene fama de ser una zona eminentemente comercial, sin embargo, en la investigación de campo se vió -- que también existen en la zona de estudio un total de 114 talleres y pequeñas industrias (ver Cuadro 7 y Planos 22 y 23).

Es difícil saber cuántas familias ocupan los 105 talleres censados. En ciertos casos un solo taller emplea a varias familias de la misma vecindad, maquilando cada una parte del producto final. Se puede estimar que un 8% de los jefes de familia dependen económicamente de esta actividad artesanal.

El comercio en Tepito representa la actividad básica a la cual se dedica la mayoría de sus habitantes. Se encuentran censados 134 comercios de barrio, tales como tiendas de abarrotes, misceláneas, panaderías, tortillerías, pollerías, etc., denominado en nuestro estudio de "uso cotidiano" (ver Cuadros 8 y 9). Este tipo de comercio de uso interno al barrio se ubican en las zonas de mayor uso habitacional (sección 8, 12 y 13). Lo anterior se explica por el hecho de que en su mayoría se refieren a actividades complementarias de la venta de productos y servicios.

Del comercio establecido que hemos llamado de "uso --

CUADRO 7

PRODUCCION

FUENTE: INVESTIGACION DE CAMPO, TERNA TEPITO 1979.

ZONA DE ESTUDIO	CUARTEL CENSAL I					CUARTEL III			TOTAL
	SECCION					SECCION			
	12	13	14	16	17	6	8	10	
TALLERES	16	11	-	30	8	-	27	13	105
INDUSTRIAS	1	1	-	2	1	-	-	1	9

CUADRO 8

NUMERO DE COMERCIOS

FUENTE: INVESTIGACION DE CAMPO, TERNA TEPITO 1979

TIPO DE COMERCIO	CUARTEL CENSAL I					CUARTEL III			TOTAL	%
	SECCION					SECCION				
	12	13	14	16	17	6	8	10		
CONTINUO	19	36	1	37	10	4	14	15	154	19.0 %
FRECUENTE	41	58	-	16	7	1	23	11	137	20.0 %
EVENTUAL	172	60	-	52	16	8	24	95	427	61.0 %
TOTAL	232	134	1	105	33	13	61	119	698	100 %



SIMBOLOGIA



- C1 ARTESANIAS
- C.1.2 PLATERIAS
- CL3 ART.DE CUERO
- C1.4.GUITARRAS
- C1.5 ROTULOS
- CL6 FOTOGRAFADOS



- C:2 TALLER
- C.2.1 CARPINTERIA

PRODUCCION POR PREDIO

- C.2.2.HERRERIA
- C.2.3 IMPRENTA
- C.2.4 TROQUELADOS
- C.2.5 FOTOGRAFIA
- C.2.6 SASTRERIA
- C.2.7. CORTINAS
- C.2.8. MERCADO
- C.2.9 ELECTRICO
- C.2.10 CARGA ACJM.



FUENTE: TERNA TEPITO.

- C 2.11 PLOMERIA
- C.2.12 CHAPAS Y LLAVES
- C.2.13 AFILADOR.
- C.2.14 REP.DE APARATOS
- C.2.15 TAPICERIA
- C.2.16 MAQUILA DE ZAPATOS
- C.2.17 PELETERIA
- C.3 PEQUEÑA INDUSTRIA
- C.3.1 FCA DE MUEB.
- C.3.2 EDITORES
- C.3.3 BOL. POLIETILENO
- C.3.4 MESAS DE BILLAR
- C.3.5 FCA. DE VESTIDOS

PL. 22

eventual", existen 427 locales, que tienen una clientela básicamente ajena a la población residente, desarrollando una función comercial "del barrio para la ciudad" (ver Plano - - 24)

Es importante hacer notar que del total de 698 comercios que tiene el barrio, un 75% ejercen una función comercial para una población que no es residente en la zona.

Cabe destacar que, no todos los comerciantes de Tepito son habitantes del barrio. Según un sondeo por muestreo, estimamos que el 40% de ellos viven en otra parte de la ciudad, y tienen casa propia. En su mayoría son tepiteños que lograron un nivel económico suficiente como para adquirir en propiedad una habitación en la colonias y fraccionamientos de la periferia (San Juan de Aragón, Ajusco, Netzahualcóyotl, - Unidad Vicente Guerrero, etc.).

Según el mismo muestreo, se estima que los comerciantes que viven en el barrio, el 60% tienen su comercio como parte de la vivienda, pagando renta única por estos dos conceptos (en el 75% la renta es congelada).

Por otra parte, el muestreo indica que la superficie promedio de los locales comerciales es de 30 m², lo que implica una superficie total de 21,000 m² para los 698 comercios censados.

A esta actividad del comercio establecido, habría que añadir los cuatro mercados:

- 1) Mercado # 60; de comestibles, que cuenta con 704 locales;



RANGO DE TALLERES POR MANZANA

SIMBOLOGIA	RANGO DE TALLERES	Porcentaje
0	0	0%
3	1-3	7.1%
6	4-6	1.91%
10	7-10	3.83%
14	11-14	4.98%
22	15-22	8.46%
28	23-28	10.72%

FUENTE: TERNA TEPITO (1979)

PL. 23

NORTE

0m 100

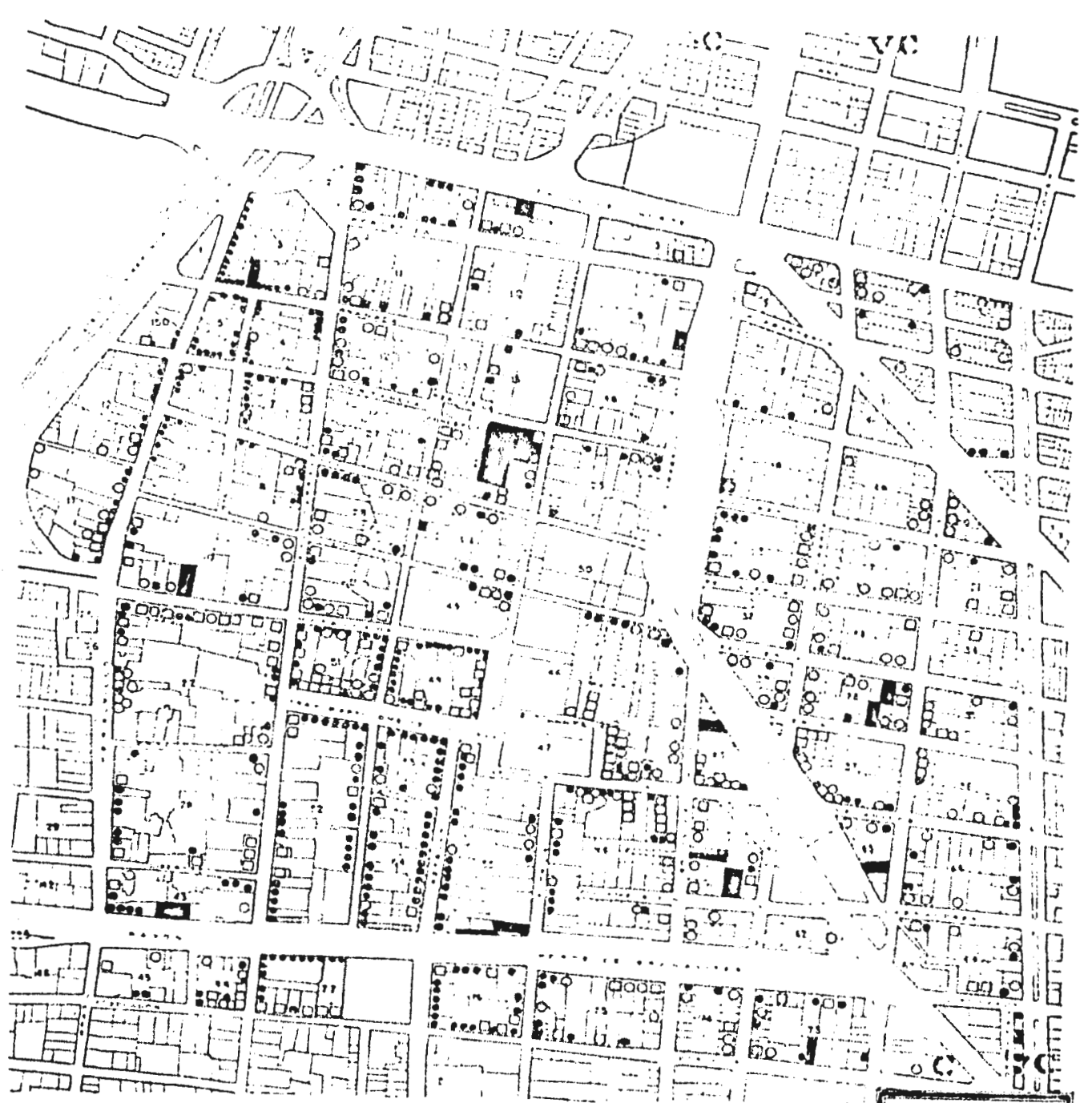
50 200

ESC 1:8000

CUADRO 9 ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.

FUENTE: DIRECCION ACCION SOCIAL D.D.F., INFORME TEPITO

GIRO	CANTIDAD
FONDAS	239
MISCELANEAS	228
COMERCIOS INSTALADOS EN CAJONALES	155
TENDAJONES	70
ABARROTES	48
ULTRAPERIFONOS	31
TEJILERIAS	76
TAQUERIAS	59
PALETTERIAS	80
PELAQUERIAS	81
ZAPATERIAS	89
TINTORERIAS	73
FARMACIAS	58
TLAPALERIAS	39
CANTINAS	48
BILLARES	10
BAÑOS PUBLICOS	22
SANTARIOS PUBLICOS	12
GIMNASIOS	2
BANCOS	6
CINES	5
CENTROS DEPORTIVOS	1
TOTALES	1,435



SIMBOLOGIA.



- COTIDIANO
- MERCADO
- TIENDA
- ABARROTES
- MISCELANEA
- PANADERIA
- TORTILLERIA
- MOLINO P/NIXTAMAL
- LECHERIA
- CARNICERIA



COMERCIO ESTABLECIDO

- POLLERIA
- PESCADERIA
- FRUTERIA
- PETROLERIA
- CARNES
- EXPENDIOS
- FRECUENTE
- RESTAURANTE
- FONDA
- LONCHERIA



- CAFE
- TORTERIA
- TAQUERIA
- DULCERIA
- PALETERIA
- LIBRERIA
- PAPELERIA
- EVENTUAL
- MUEBLERIA
- MADERERIA

PL. 24

- MAT P/CONSTRUCCION
- FERRERIA
- TLAPALERIA
- APARATOS ELECTRICOS
- ZAPATERIA
- ROPA
- BONETERIA
- ESTAMBRE
- JOYERIA
- ETC. ETC.

- 2) Mercado # 14; de ferretería y artículos usados, con -- 500 locales;
- 3) Mercado # 36; de ropa, zapatos y muebles, con 500 locales; y
- 4) Mercado # 23; de ropa, zapatos y joyería, que si bien cuenta con 600 locales, son unos 2000 locatarios los - que lo utilizan, ya que parte de ellos son sustituidos por la tarde. Este último se encuentra fuera de la zo- na de estudio, pero tiene una gran influencia sobre és- ta (ver Plano 25).

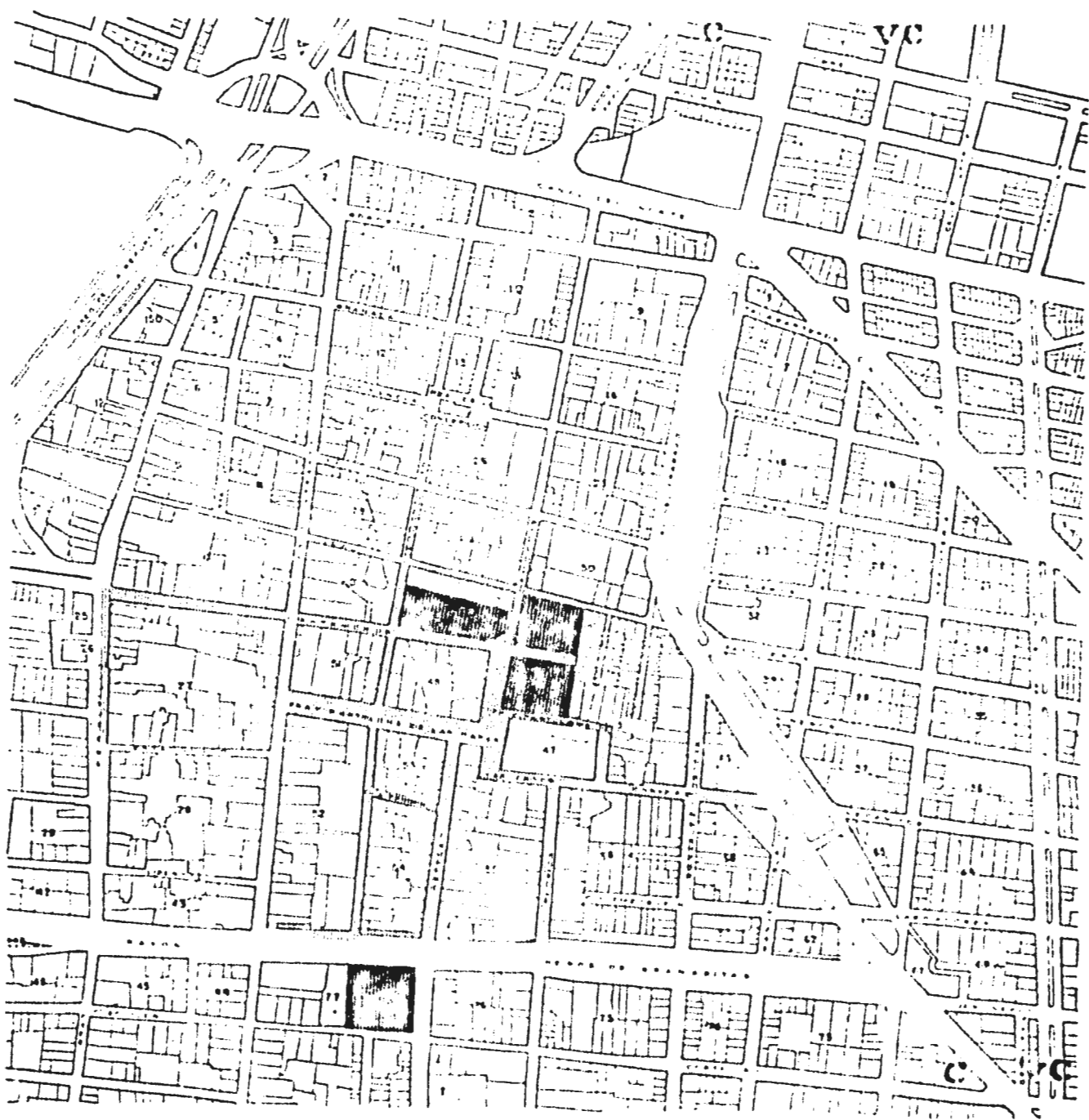
En total se encuentran 3704 locatarios en mercados.

Por último, gran parte de la actividad comercial del - barrio se desarrolla en torno al tianguis, ubicado en las ca- lles de Tenochtitlan, Callejón de Tenochtitlan, Aztecas, Flo- rida, Toltecas, González Ortega, Rivero, Matamoros, Fray Bar- toloomé de las Casas, Caridad, Héroes de Granaditas.

Un levantamiento efectuado en diciembre de 1979, indi- có que entre semana el tianguis está integrado por 1616 pue- tos, los cuales casi se duplican en el fin de semana, cuando se integra por 3081 puestos (consultar Cuadros 10 y 11, Pla- nos 26 y 27).



La superficie de calles utilizada por el tianguis es - de 53,040 m². La superficie promedio de un puesto es de -- - 16.09 m², aunque varía considerablemente, desde 4 m² por un puesto ubicado en el corazón del tianguis, hasta 178 m² por un puesto situado a la periferia del mismo

Según una encuesta por muestreo, el 75% de los tian- - guistas son habitantes del barrio.

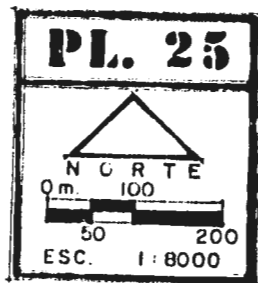


SIMBOLOGIA

LOCALIZACION DE MERCADOS Y ZONA DE TIANGUIS

-  MERCADOS
-  ZONA DE TIANGUIS

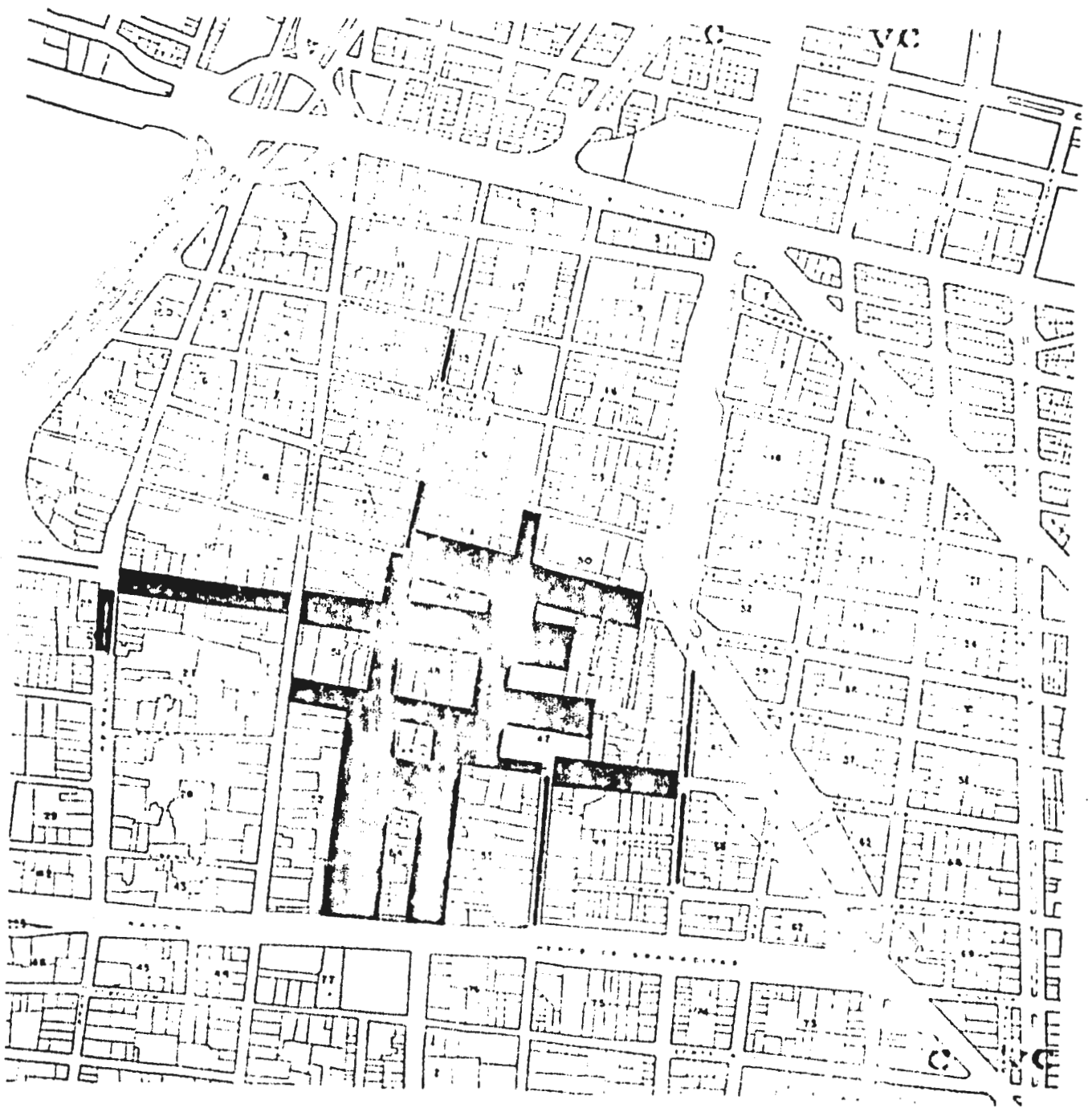
FUENTE: TERNA TEPITO(1979)



CUADRO 10**TIANGUISTAS**

FUENTE: ENTREVISTA CON UN LIDER DE TIANGUISTAS.

CALLE	CANTIDADES
TENOCITITLAN	1,350
CALLEJON DE TENOCITITLAN	320
AZTECAS	1,000
TOLTECAS	500
HERCES DE GRANADITAS (Comercios Establecidos)	400
FRAY BARTOLOME DE LAS CASAS	80
MATAMOROS	600
LA RINCONADA (Costado del Templo de Sn. Francisco)	120
CARIDAD	100
GONZALEZ ORTEGA	50
RIVERO	100
AVENIDA DEL TRABAJO	15
CALLEJON DE MATAMOROS	300
FLORIDA	50
TOTAL	4,985

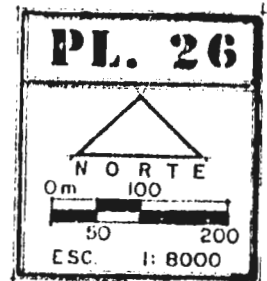


DENSIDAD DE TIANGUIS

101 ó MAS	M ² /T
51 A 100	"
31 A 50	"
26 A 30	"
21 A 25	"
16 A 20	"
11 A 15	"
6 A 10	"
0 A 5	"



FUENTE: TERNA TEPITO



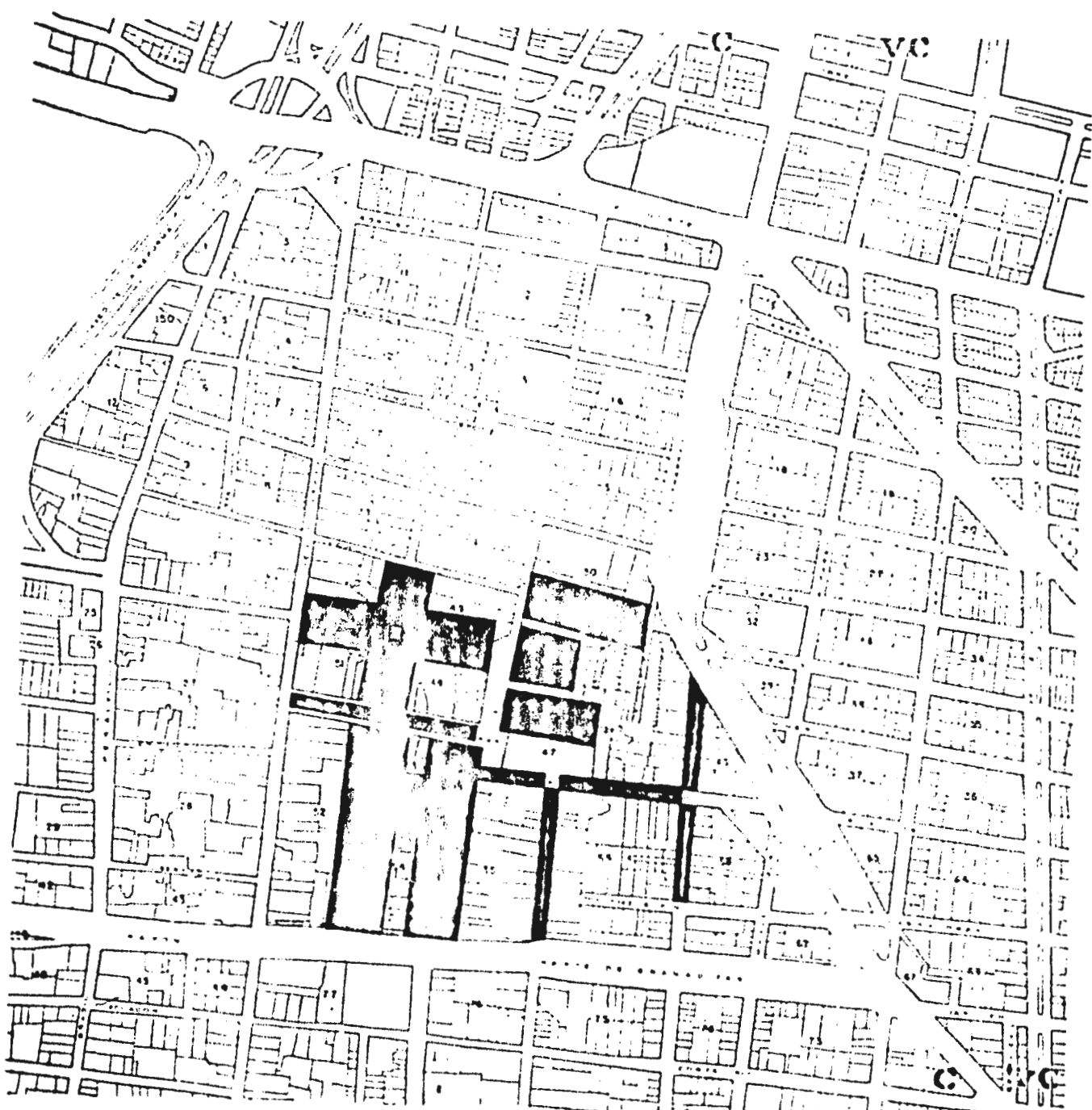
La fama del tianguis de Tepito es la venta de mercancías introducidas en el país sin haber pagado impuestos aduanales (la "fayuca").

Esta imagen del tianguis es muy engañosa y no describe parte de la realidad; mientras que para el habitante de las Lomas o de Polanco, Tepito es sinónimo de "televisión portátil SONY o Eau de Toilette Cardin", para la mayoría de la gente de escasos recursos que va a Tepito, el tianguis es fundamentalmente un mercado barato.

Se encuentra en el tianguis de Tepito, saldos de ropa, artículos discontinuados, artículos reconstruidos, ropa, herramienta y muebles usados. Los saldos de ropa se encuentran en su mayoría en la calle de Matamoras, es ropa barata, de buena calidad, que proviene de saldos comprados al mayoreo en los grandes almacenes tipo Liverpool, Suburbia, etc. (ver Cuadro 12).

Los tianguistas de Tepito señalan que la gente se puede vestir por \$ 500.00 y no se cobra el IVA, que no se tiene gasto de aparadores y renta de local, y que la atención al público supera por mucho la fría y anónima superficie comercial del autoservicio.

698 comercios establecidos, 3704 locatarios de mercados y 3,081 puestos de tianguis, son 7,483 fuentes de trabajo que ofrece la actividad comercial del barrio de Tepito a aproximadamente 6000 jefes de familia, residentes en la misma zona.




DENSIDAD DE TIANGUIS

	² M/T
101 ó MAS	"
51 A 100	"
31 A 50	"
26 A 30	"
21 A 25	"
16 A 20	"
11 A 15	"
6 A 10	"
0 A 5	"

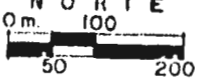


FUENTE: ASOCIACION DE INQUILINOS DE TEPITO

PL. 27



NORTE



0m 100 50 200

ESC 1 8000

CUADRO II**TIANGUISTAS**

FUENTE : ESTUDIO Y LEVANTAMIENTO DE CAMPO - ENA-TALLER 5, UNAM. DICIEMBRE 1979.

FIN DE SEMANA	No.	ENTRE SEMANA	No.
TENOCHTITLAN	279	TENOCHTITLAN	723
AZTECAS	217	AZTECAS	74
TOLTECAS	312	TOLTECAS	55
FLORIDA	16	FLORIDA	5
GONZALEZ ORTEGA	34	GONZALEZ ORTEGA	5
RIVERO	208	RIVERO	79
MATAMOROS	207	MATAMOROS	201
FRAY BARTOLOME DE LAS CASAS	274	FRAY BARTOLOME DE LAS CASAS	83
PLAZA DE FRAY BARTOLOME	197	PLAZA DE FRAY BARTOLOME	82
CARIDAD	185	CARIDAD	7
CALLEJON DE TENOCHTITLAN	166	CALLEJON DE TENOCHTITLAN	166
HEROES DE GRANADITAS	86	HEROES DE GRANADITAS	76

CUADRO 12 TIANGUIS : LIDERES Y MERCANCIA VENDIDA .

FUENTE: LIDERES DE TIANGUISTAS.

CALLE	LOCALIZACION	MERCANCIA	NUMERO DE TIANGUISTAS	ORGANIZA
TENOCHTITLAN	entre H. de Granaditas y Fray Bartolomé de las Casas	"Fayuca" ropa, artículos del país	100	Manrique
CALLEJON TENOCHTITLAN	entre Tenochtitlan y Aztecas	"Fayuca"	500	Lacruano Linares
TENOCHTITLAN	entre Fray Bartolomé y Rivero	ropa, abates y loza	100	Adolfo Juárez-Rafael Julio Cornejo y Miguel Galán
FRAY BARTOLOME DE LAS C.	entre Jesús Carranza y Aztecas	artículos del país, chácharas, poca fayuca	20	Ernesto Gómez y David
MATAMOROS	entre Toltecas y Jesús Carranza	ropa usada y chácharas	600	Adolfo Juárez-Ballos
TOLTECAS	entre Peñón y Fray Bartolomé de las Casas	chácharas y ropa nueva (se triplica en el día de diciembre)	500	Gerardo "el Jarocho", Rosa, Mayón, Tomás Zavala y Sra. Barrón
HEROES DE GRANADITAS RINCONADA F. BARTOLOME	eje vial (comercio estable) costado del templo de San Francisco	artículos del país "Fayuca"	300 120	Manrique, M. Galán No hay dato
CARIDAD	entre Toltecas y González Ortega	artículos chácharas	100	No hay dato
GONZALEZ ORTEGA	entre Uda. Díaz de León y Av. del Trabajo	cháchara para señoras, y artículos nuevos	50	Adolfo Juárez
AZTECAS	entre H. de Granaditas y Fray Bartolomé de las Casas	artículos del país, artículos de artesanías y artículos	1500	Miguel Galán

CUADRO 12 TIANGUIS: LIDERES Y MERCANCIA VENDIDA.

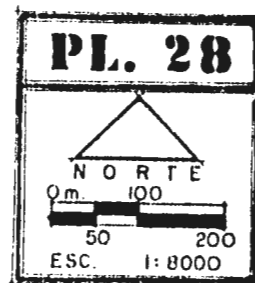
FUENTE: LIDERES DE TIANGUISTAS.

CALLE	LOCALIZACION	MERCANCIA	NUMERO DE TIANGUISTAS	ORGANIZA
RIVERO	entre Iolitecas y Av. del Trabajo	artículos del país	100	Walter Juárez
AVENIDA DEL TRABAJO	eje vial	No hay dato	15	Temás Zavala (residentes de Plan Tepito).
FLORIDA	entre H. de Granaditas y Caridad	artículos del país	50	Miguel Galán
CALLEJON MATAVOROS	entre los Mercados	ropa y artíco. del país	300	Gerardo Sánchez y Sra. Barrón
CALLEJON MATAVOROS	andenes	"Equica"	No hay dato	Líderes del Mercado y Barra
TOTAL			4,985	



UBICACION DEL TIANGUIS ANTES DE LA
CONSTRUCCION DE LOS MERCADOS (1957)

FUENTE: ASOCIACION DE INQUILINOS DE TEPITO.



2.9.2 De sus habitantes

Según el Censo de 1970, la población económicamente activa del barrio era de 13,885 personas, el 32.8 de la población total (ver Cuadro 28), repartida de la siguiente manera según el sector de ocupación: 5,481 en la industria (39.5%) y 7,818 (56.30%) en el sector terciario de comercios y servicios (ver Cuadros 13, 14 y 15).

Los ingresos de los habitantes de Tepito son difíciles de conocer, ya que cualquier encuesta se encuentra con la -- desconfianza y el miedo de revelar situaciones fiscales irregulares.

Una encuesta realizada por COBEUR en 1973 con un muestreo de 936 familias, afirma que la cuarta parte de las mujeres ganan menos del salario mínimo, y la mitad de ellas tienen ingresos familiares entre 1 y 2 veces el salario mínimo (ver Cuadro 16). Sin embargo, esto no es más que una débil -- aproximación económica de la población del barrio.

En información proporcionada por el INEONAVIT elaborada en 1972, reveló que el 35% de los jefes de familia perciben menos del salario mínimo, y más del 50% entre 1 y 2 veces el salario mínimo (ver Cuadro 17).

El "Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito", -- contempla un Programa general de Economía. En una tesis paralela a ésta se desarrollan sus objetivos que son:

- Asegurar y desarrollar las diversas funciones económicas del barrio: taller, pequeña industria, comercio, bodega, etc.).

CUADRO 13 POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA 1970.

FUENTE : IX CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA, S.I.C. 1970

BARRIO TEPITO	CUARTEL CENSAL I					CUARTEL CENSAL III			PROM.
	SECCION					SECCION			
	12	13	14	16	17	6	8	10	
PORCENTAJE	31.5	32.5	31.5	32.5	31.5	31.5	31.5	31.5	31.5
ABSOLUTO	2,195	3,400	170	1,400	1,770	125	1,125	1,200	13,985

CUADRO 14 POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA OCUPADA EN INDUSTRIA EN 1970.

FUENTE : IX CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA, S.I.C. 1970

BARRIO TEPITO	CUARTEL CENSAL I					CUARTEL CENSAL III			PROM.
	SECCION					SECCION			
	12	13	14	16	17	6	8	10	
PORCENTAJE	35.7	36.7	35.7	36.7	35.7	35.7	35.7	35.7	35.7
ABSOLUTO	555	1,291	120	1,200	1,200	120	120	120	1,200

- Asegurar la permanencia del tianguis en la calle.

Para la solución, se proponen las siguientes alternativas:

- Alentar y fortalecer las actividades económicas, principalmente aquellas que se pueden dar conjuntamente con la vivienda.
- Reordenar a corto plazo el tianguis, redensificándolo, acondicionando físicamente las calles, creando circulaciones peatonales de desahogo, y orientando su desarrollo hacia la parte Oriente-Occidente del barrio, evitando su extensión hacia la zona Norte.

CUADRO 15 POBLACION ECONOMICANTE ACTIVA OCUPADA EN COMERCIO Y SERVICIOS EN 1970.

FUENTE: IX CENSO NACIONAL DE POBLACION Y VIVIENDA, 1970.

BARRIO DE TEPITO.	CUARTEL CENSAL I					CUARTEL III			PORCENTAJE
	SECCION					SECCION			
	12	13	14	16	17	6	8	10	
PORCENTAJE	59.70	56.60	44.00	56.70	41.20	42.40	56.70	27.90	56.30
ABSOLUTO	1,490	1,052	58	1,531	11	161	85	1,036	1,818

CUADRO 16 INGRESOS FAMILIARES

FUENTE : CO.DE UR. 1978.

SALARIO	PORCENTAJE
MENOS DEL SALARIO MINIMO	26.46 %
DE 1 a 2 VECES EL SALARIO MINIMO	48.44 %
DE 2 a 3 VECES EL SALARIO MINIMO	18.03 %
DE 3 a 4 VECES EL SALARIO MINIMO	4.22 %
MAS DE 4 VECES EL SALARIO MINIMO	4.80 %
TOTAL	100.0 %
P.E.A. 1629/5111 = 31.87 % POBLACION TOTAL DEL MUESTREO ; 936 familias (viviendas) 5111 miembros	
HACINAMIENTO 5.46 Hab. / Viv.	
FUENTE : ENCUESTA DE VIVIENDAS POR MUESTREO, ESTRATIFICADO POR INTER- VALES DE INGRESOS Y CONGLOMERADOS OFICIALES DE INVESTIGACION Y EVALUACION. CO.DE.UR. 1978.	

CUADRO 17 INGRESOS DE LOS JEFES DE FAMILIA.

FUENTE: INFONAVIT, INFORME DE TEPITO 1972.

INGRESOS	PORCENTAJE
MENOS DEL SALARIO MINIMO	46.6 %
ENTRE 1.0 Y 1.25 VECES EL SALARIO MINIMO	24.5 %
ENTRE 1.26 Y 1.5 VECES EL SALARIO MINIMO	4.3 %
ENTRE 1.51 Y 1.75 VECES EL SALARIO MINIMO	11.2 %
ENTRE 1.76 Y 2.0 VECES EL SALARIO MINIMO	2.1 %
ENTRE 2.01 Y 2.5 VECES EL SALARIO MINIMO	5.0 %
ENTRE 2.51 Y 3.0 VECES EL SALARIO MINIMO	3.5 %
MAS DE 3.01 VECES EL SALARIO MINIMO	2.8 %
TOTAL	100 %.

2.10 PRECIO DEL SUELO

El precio catastral del suelo fluctuaba en 1977, entre 750.00 y 2,000.00 pesos el metro cuadrado, siendo el promedio para la zona de 1,087.25 pesos. Por otra parte, y, según el Instituto Nacional de Avalúos, S. C., en 1978 el precio comercial del suelo fluctuaba entre 1,300.00 y 2,500.00 pesos el metro cuadrado, con un promedio para la zona de - - - 1,729.00 pesos.



En 1977 el valor catastral sería aproximadamente de -- 567 millones y el valor comercial, de 1,036 millones (ver -- Cuadro 18 y Planos 29 a 32).



El valor de renta del suelo en la periferia de la zona llega a ser en algunas partes, más del doble que el valor -- del corazón del barrio. Lo anterior significa que las acciones de rentabilidad del suelo se ubican en las zonas periféricas (ejes viales, Av. de la Reforma, etc.), pero que tienen un impacto paulatino sobre el costo del suelo en el barrio en general.



PRECIO CATASTRAL - 1970 - (EN PESOS)

SIMBOLOGIA

 MENOS DE 750
 DE 751 A 1000

 DE 1001 A 1250
 DE 1251 A 1500

PL. 29

NORTE





0 m 100

50 200

ESC 1: 8000



SIMBOLOGIA

SIMBOLOGIA	TERRENO	VALOR DE CALLE
	2500	
	1600	
	1000	
	750	

PRECIO COMERCIAL (1976)

CONDICIONES	CONDICIONES
DEFICIENTES DE LOTES MINIMOS	2000
	1200
	800
	500

CONDICIONES	CONDICIONES
OPTIMAS DE LOTES MAXIMOS.	3000
	2000
	1200
	900




PL. 30



PLANO N° 16




PRECIO CATASTRAL - 1977 - (EN PESOS)

SIMBOLOGIA

	MENOS DE 750
	DE 751 A 1000
	DE 1001 A 1251

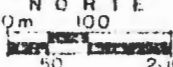
	DE 1251 A 1500
	DE 1501 A 2000

PL. 31



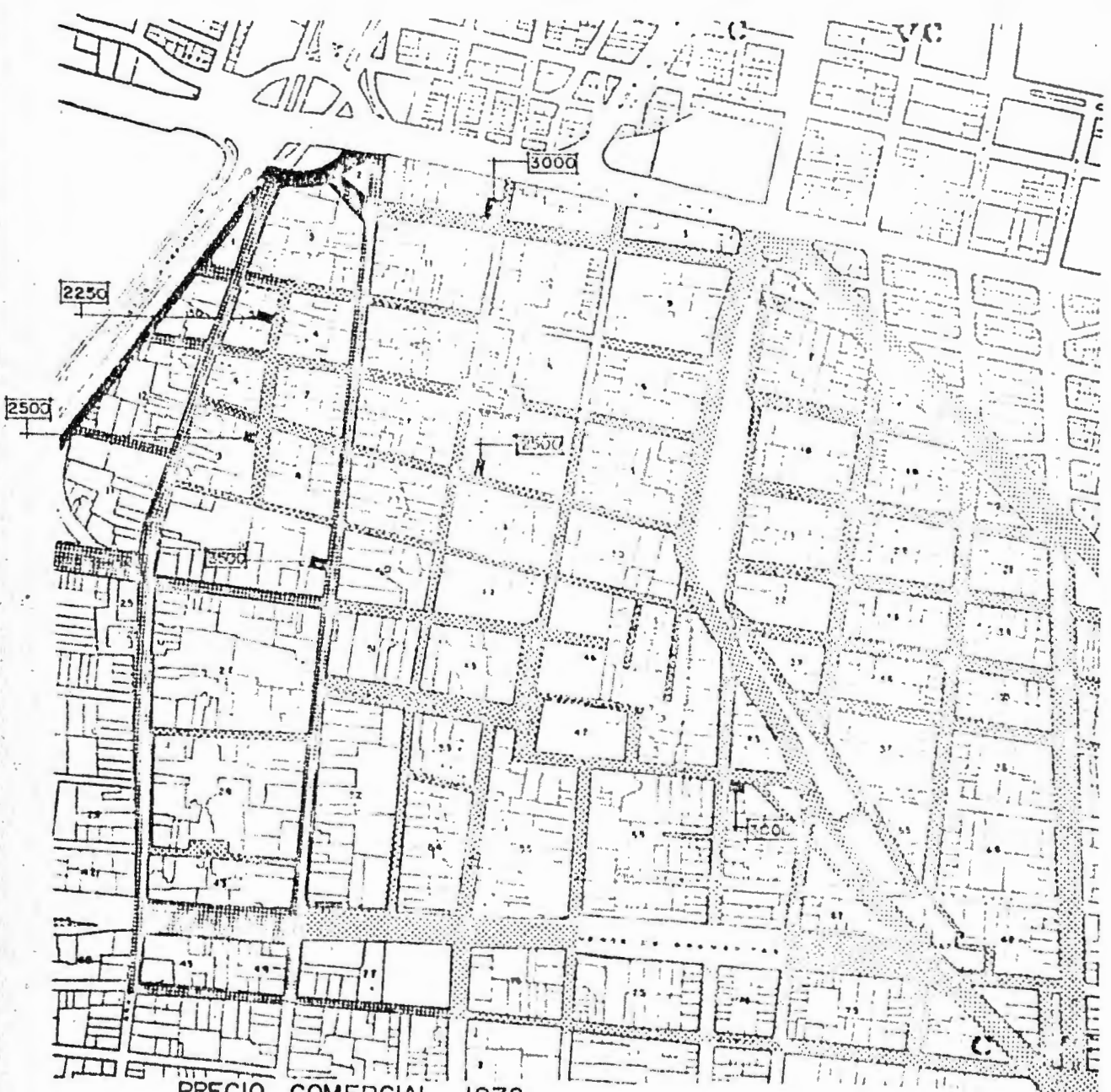
NORTE

0m 100



50 200

ESC 1:8000



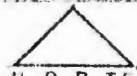
PRECIO COMERCIAL 1978

SIMBOLOGIA	TERRENO	DEFICIENTE DE LOTES	OPTIMAS DE LOTES
	VALOR DE CALLE	MINIMOS	MAXIMOS
	3000	3000	4500
	2500	2000	3000
	1600	1200	2000
	1000	800	1200

PRECIO DE VENTA DICIEMBRE DE 1979

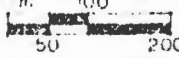
TERRENO	PRECIO POR M2
	2500
ZONIFICACION POR USO DE VALORES DE CONSTRUCCION MANZANA	PRECIO POR M2
TODAS	DE 1000 A 1500

PL. 32



NORTE

m. 100



50 200

ESC 1:8000

2.11 ORGANIZACION SOCIAL DEL BARRIO

La organización de los pobladores de Tepito surge y es tá en relación directa con la defensa del derecho a vivir su barrio, de habitar y de trabajar en él, de conocerlo y saber se orgullosamente tepiteño. Así, hay desde organizaciones de inquilinos y comerciantes, hasta grupos dedicados al rescate y difusión de una cultura del barrio. Es por y para estas organizaciones que el Taller 5 elaboró el "Plan de Mejoramiento".

Quién mejor para exponer la organización social de Tepito, que uno de sus líderes. Alfonso Hernández, miembro del Consejo Representativo del Barrio, escribió el siguiente texto para ser incluido en el primer borrador del Plan.

Antecedentes

Fueron los comerciantes y trabajadores callejeros del baratillo los primeros que se agruparon según su gremio, dando lugar a las Fraternidades de ayateros y carreros.

La capacidad de los cuatro mercados que se construyeron hace 22 años no pudo dar cabida a la totalidad de los comerciantes y trabajadores callejeros que tuvieron que ser -- desplazados.

Las bajas ventas que tuvieron los locatarios de los --

mercados durante los primeros años, les obligó a solicitar al Departamento del Distrito Federal, constantes acciones de desalojo contra quienes se instalaban en la vía pública a comerciar o trabajar, dentro de lo que ellos demandaban como perímetro exclusivo de los mercados.

Empezaron a proliferar comercios en las accessorias y zaguanes de las vecindades del barrio y ocasionales grupos de personas con su maleta de mercancía que se instalaban en la calle, después del mediodía, cuando las camionetas del Departamento del Distrito Federal terminaban su horario de recorrido.

Los tianguistas encararon la situación con los de las camionetas del Departamento del Distrito Federal, quienes aceptaron el pago de una cuota, la cual disminuía conforme se prorrateaba entre mayor número de tianguistas que iban adquiriendo fuerza en la medida que retomaban las viejas calles comerciales del barrio.

Comercio-Taller-Vivienda

En el año de 1972 se dio en Tepito una acción de los propietarios de vecindades, quienes iniciaron demandas de aumento de renta y juicios para la terminación de contratos de arrendamiento.

Como las organizaciones de locatarios de los mercados y las Fraternidades de ayateros y carreros, ya habían sido retomadas por la CNOP y el PRI, fueron los líderes naturales de las calles y vecindades quienes integraron dos asociaciones para representar los intereses de inquilinos y comerciantes del barrio de Tepito.

Al iniciarse la gestión pública para el desarrollo del "Plan Tepito", la comunidad inicia su participación a través del Consejo Representativo del Barrio de Tepito, el cual se constituye con los dirigentes de la Asociación Civil de los inquilinos y con la de los comerciantes.

A través del Consejo Representativo se involucra a los organismos del Estado, para que dentro del desarrollo del -- "Plan Tepito" no deje de considerarse la vida comunitaria -- del barrio y la estrecha relación entre vivienda-taller-co-- mercio.

Habiendo en Tepito tantos contrastes socioeconómicos - en las calles y vecindades, no es de extrañar que existan -- tantos líderes de comerciantes e inquilinos como intereses - se ponen en juego.

Los principales liderazgos entre comerciantes se dan - entre las organizaciones que han logrado una gran capacidad de ahorro. Los liderazgos entre inquilinos están en manos de las organizaciones que involucran al inquilino-comerciante. La organización de inquilinos asesorada por la PST, son grupos nuevos que se inician en el proceso de participación sur-- gido en el año de 1972.

CODEUR y "Plaza Tepito"

En el retraso que lleva el "Plan Tepito" en la cons-- trucción de viviendas, los costos de los 436 que se han ter-- minado, obligó al Consejo Representativo a solicitar a - - - CODEUR un proyecto para la zona comercial del barrio.

Dicha institución elaboró un anteproyecto al que deno-- minó "Plaza Tepito", en el cual se sigue manifestando la in-

tensión de generar un acelerado proceso especulativo que termine haciendo emigrar a los modestos comerciantes y habitantes del barrio de Tepito.

Conclusiones

Si bien la organización social de los habitantes y comerciantes del barrio de Tepito no se ha destacado por su ortodoxia en su forma de lucha por una reivindicación urbana, su misma vitalidad y conocimiento de su realidad les ha permitido mantener su arraigo y participar en la toma de decisiones de lo que se puede y debe hacer en Tepito.

El recorrido institucional del mismo "Plan Tepito" le ha permitido a la organización del barrio jerarquizar los problemas y sus soluciones, aprovechando al máximo cualquier gestión urbana que ellos necesitan.

Cada calle y vecindad del barrio tiene sus virtudes y problemas, sus líderes naturales y sus niveles de comunicación de lo que pasa en Tepito. Y de ello depende la mayor o menor participación de los tepiteños en sus múltiples organizaciones.

Consideramos que el nivel de participación de los tepiteños ya es tan amplio, que inclusive no hacen gestiones únicamente en favor del proceso que vaya adecuando la economía del barrio a la realidad económica de la ciudad, sino que ya incursionan también en el rescate y análisis del patrimonio cultural de su propio barrio. Así lo demuestra la existencia de grupos como "Arte Acá" y "El ñero en la cultura".

PLAN DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA

3 LA VIVIENDA EN TEPITO

- 3.1.** Antecedentes.
 - 3.1.1 El deterioro en el centro de la Ciudad de México.
 - 3.1.2 El sistema de vivienda en vecindad.
- 3.2.** Vivienda y deterioro en Tepito.
 - 3.2.1 Número de viviendas.
 - 3.2.2 Densidad.
 - 3.2.3 Evolución en el número de viviendas.
 - 3.2.4 Hacinamiento.
 - 3.2.5 Estado físico de las viviendas.
 - 3.2.6 Servicios en la vivienda.
 - 3.2.7 Tenencia.
 - 3.2.8 Uso del espacio.
 - 3.2.9 Conclusiones.
- 3.3.** Las acciones de renovación urbana en el barrio.
 - 3.3.1 Cronología hasta 1972.
 - 3.3.2 El "Plan Tepito" (1972-1982).
 - 3.3.3 Conclusiones.
- 3.4.** Conclusión general.

3.1 ANTECEDENTES

3.1.1 El deterioro en el centro de la ciudad de México

El deterioro urbano se define como "el menoscabo que sufren las condiciones originales de alguno o varios de los elementos que conforman la vida pública, las funciones y el medio ambiente, tanto de la ciudad en su conjunto como de ciertas zonas específicas" (COPEVI, Dinámica Habitacional No. 2, 1974).

Las zonas deterioradas de la ciudad de México coinciden prácticamente con su espacio central; particularmente corresponden al antiguo "primer cuadro" y a las zonas que lo rodean, desarrolladas a fines del siglo pasado.

En la segunda mitad del siglo XIX, a raíz de la entrada del país a un incipiente desarrollo industrial y del incremento de inversiones extranjeras, la ciudad comenzó un proceso acelerado de crecimiento. La aparición de un cinturón de vías ferroviarias, estaciones y fábricas alrededor de la ciudad, y la necesidad de habitación para los obreros y prestadores de servicios que esta industrialización requería, obligaron a la creación de fraccionamientos periféricos por parte de los propietarios del suelo, e iniciaron un proceso de segregación de la población de acuerdo a sus ingresos y clase social: las clases altas se fueron del centro a las

nuevas colonias del Poniente y Surponiente, mientras que los estratos de menores ingresos se asentaron en los fraccionamientos del Oriente y Nororiente y en el centro, donde además de la cercanía a sus lugares de trabajo, encontraron una respuesta a sus necesidades habitacionales al existir oferta de vivienda en alquiler barato, pues en esas zonas los inversionistas de la época crearon la única vivienda posible para ello, la "vecindad", ya fuera utilizando edificios antiguos subdivididos y "habilitados", o construyendo edificios nuevos de baja calidad. De la necesidad del desarrollo de una oferta de mano de obra disponible y barata, y de las incapacidades de ésta para resolver sus problemas de vivienda, y de los propietarios del suelo urbano para valorizarlo, surgen estas zonas de vivienda en renta con la densidad suficiente para hacer atractivo el financiamiento por parte de los propietarios. La producción de las viviendas en vecindad obedeció a motivos de lucro ya que la ganancia obtenida no estaba solamente en la recuperación del capital invertido en la construcción, sino en función del derecho de propiedad del casateniente; lo que interesaba al propietario era el tener un inmueble que le redituara el mayor tiempo posible sin la necesidad de una gran inversión de capital, lo cual se refleja en la baja calidad estructural y de materiales y en la deficiencia de los servicios.

En el periodo postrevolucionario se acentuó el proceso de crecimiento acelerado de la ciudad de México, debido al desarrollo económico centralizado y a la urbanización de grandes sectores de población campesina. Ya que la industria y los servicios no eran capaces de crear suficiente número de fuentes de trabajo para un gran porcentaje de mano de obra no calificada, y que por ello se mantuvo bajo el nivel salarial, una masa creciente de población urbana con muy poca capacidad de pago tenía como única alternativa para resol

ver sus necesidades habitacionales la renta de una vivienda en vecindad.

Ante el descontento social por la inflación y el deterioro del ya de por sí bajo ingreso real de los trabajadores, en una etapa de estímulo a la industrialización, el Estado introdujo medidas de control para impedir el aumento de alquiler y así abaratar el precio de la vivienda de los trabajadores, con el fin de evitar un recrudecimiento en las luchas laborales por una reivindicación salarial. Entre 1942 y 1948 se emitieron decretos de congelación de rentas prohibiendo el aumento en los alquileres de menos de \$ 300.00 mensuales, y de prórroga forzosa e indefinida de todos los contratos vigentes con alquileres por debajo de esta cifra, quedando la mayor parte de las viviendas en vecindad y departamentos del centro y su periferia afectadas por estos decretos, vigentes hasta la fecha (COPEVI calculó en 1976 que el total de viviendas con renta congelada no pasa de 20,000, -- aproximadamente el 1% del total en la zona metropolitana.

A partir de la expedición de estos decretos, los propietarios los tomaron como pretexto para negarse sistemáticamente a dar mantenimiento a sus inmuebles, buscando su deterioro y la liberación de sus terrenos para destinarlos a usos más rentables.

Paralelamente, el Estado desde 1950 comenzó a instrumentar en el centro de la ciudad proyectos de renovación urbana con el objetivo de revalorizar el suelo mediante un cambio radical en su uso que permita y atraiga las inversiones del gran capital inmobiliario y comercial.

Así, en ese año se realizó la prolongación de Avenida Reforma, como parte de un extenso programa de aperturas, am-

pliaciones y prolongaciones de calles en el centro de la ciudad, nunca terminado.

En 1962 se terminó la construcción del Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco, anunciado como la primera etapa de un ambicioso plan de renovación que sería aplicado en el espacio central conocido como "Herradura de Tugurios", también inconcluso, afortunadamente.













En 1978 se inició la construcción de los "ejes viales" sobreponiendo a un tejido urbano irregular como es el de la ciudad de México, un trazo reticular u "ortogonal", ampliando y prolongando calles existentes con la consecuente destrucción de gran número de viviendas y el desalojo de sus moradores, por un lado, y por otro la elevación sin precedentes en el precio del suelo urbano.

Ese año y los siguientes hasta hoy, se realizaron y siguen realizándose una serie de proyectos y construcciones en el centro que pretenden transformarlo completamente. Tales son el descubrimiento y rescate de los restos del Templo Mayor prehispánico, a un costado del Zócalo; las obras de "Revitalización del Centro Histórico", una hábil transformación escenográfica de la zona; el desalojo de los comerciantes de la Merced a la nueva Central de Abastos; la construcción del Palacio Legislativo en lo que fuera la estación de ferrocarril de San Lázaro; la remodelación y adaptación de la ex-Penitenciaria de Lecumberri para el Archivo General de la Nación, etc. (plano 33).

El trasfondo real de estas medidas es el de abrir un camino al cambio progresivo en el uso del suelo del centro de la ciudad, y éste solo puede darse mediante la expulsión de los habitantes de bajos ingresos que ocupan toda la zona,



ACCIONES DE RENOVACION EN EL CENTRO DE LA CIUDAD 1950 - 1982.

-  **a** PROLONGACION DE AV. PASEO DE LA REFORMA
-  **b** AMPLIACION DE AV. 20 DE NOVIEMBRE.
-  **c** CENTRO URBANO NONOALCO-TLATELOLCO.
-  **d** CENTRO URBANO BENITO JUAREZ
-  **e** HOSPITAL GENERAL Y CENTRO MEDICA.
-  SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO "METRO".
-  RED ORTOGONAL DE EJES VIALES.
-  PERIMETRO DE LA ZONA COMPRENDIDA EN EL "DECRETO DEL CENTRO HISTORICO".
-  **f** OBRAS DE RESCATE DEL TEMPLO MAYOR.
-  **g** OBRAS DE REVITALIZACION DEL CENTRO HISTORICO.
-  **h** PALACIO LEGISLATIVO (EN TERRENOS DE LA ANTIGUA ESTACION DE FFCC DE SAN LAZARO).
-  **i** ARCHIVO GENERAL DE LA NACION (EN EL EX-PRESIDIO DE LECUMBERRI)

PL. 33

de la inversión en obras públicas "adecuadas" y, además, de la creación de un foco de atracción turística, aunque sea artificial, todo lo cual traería consigo la revalorización de la tierra en el sector.

Las obras viales, el aumento de valor del suelo y la especulación inmobiliaria en la cercanía de las grandes avenidas, de los edificios públicos y en las zonas "revitalizadas", la consecuente aparición de usos del suelo diferentes y muchas veces incompatibles con la función habitacional, la desaparición o desplazamiento de las actividades productivas que constituían fuentes de trabajo para los habitantes de la zona, van acentuando el deterioro en el centro de la ciudad, ya de por sí grave a causa de la antigüedad y mala construcción de los edificios, su inadecuación original para cumplir con la función para la que fueron creados, las rentas congeladas, etc. El deterioro se hace más evidente en los sectores más afectados por alguna de esas causas, como la Lagunilla, la Merced, la Colonia Guerrero, o Tepito, por ejemplo - donde el sistema de vivienda en vecindad sigue cumpliendo su función para un estrato importante de población (En 1975 - COPEVI calculó que del 7 al 10% del total de viviendas de la ciudad correspondía a este tipo de habitación).

3.1.2 Características del Sistema de Vivienda en Vecindad

3.1.2.1 Tipología general

Se conoce como vecindad al edificio que contiene un conjunto de viviendas en hilera, constituidas cada una de ellas por una sola habitación, alrededor o a lo largo de un espacio abierto de uso común, aislado de la calle, por el que se accede a ellas, y generalmente con los servicios sanitarios compartidos.

Al parecer, la vecindad es el único tipo de habitación que puede coexistir con las zonas fabril y de abastos, actividades que demandan gran cantidad de mano de obra barata -- que la vecindad, por su característica de soportar altas densidades sin requerir una provisión equivalente en habitación y servicios, puede alojar, lo cual explica su permanencia -- dentro de la ciudad de México.

En esta ciudad podemos clasificar las vecindades en -- dos tipos, cada uno con sus variantes: las vecindades adaptadas sobre antiguos edificios del periodo colonial, características del centro de la ciudad; y las vecindades construidas exprofeso como edificios multifamiliares, características de la primera periferia de la ciudad.

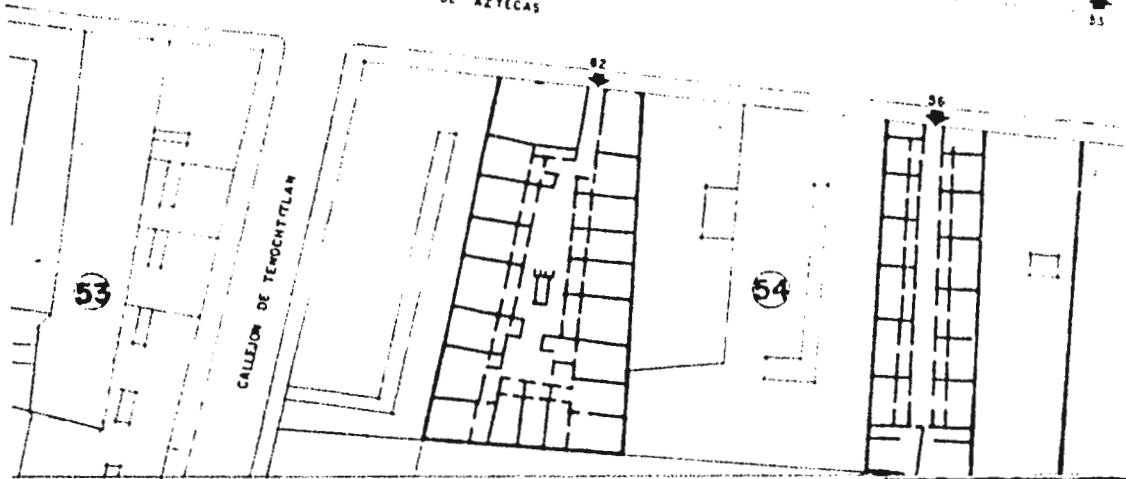
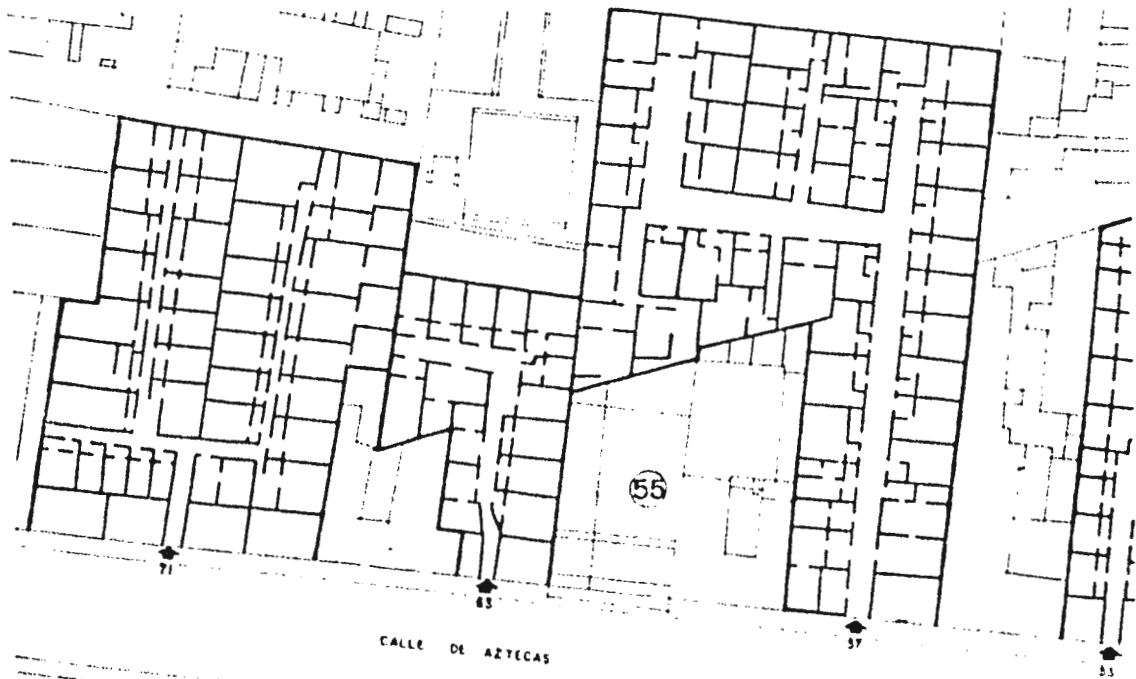
Respecto a las primeras, el fenómeno de subdivisión y "adaptación" de las casas coloniales como viviendas multifamiliares que se inició a fines del siglo pasado y terminó en la primera mitad de éste, se debió a que, al extenderse la infraestructura vial y de servicios a un buen número de colonias periféricas (sobre todo durante el gobierno de Lázaro Cárdenas), la población con mayores recursos económicos tendió a establecerse en ellas, a las orillas de la ciudad, evitando las aglomeraciones, escasez de servicios y altas densidades de población que conocía ya el centro, dejando sus grandes casas solas o viviendas principales en edificios de su propiedad.

Pero como éstos no podían estar sin uso, ya que ello significaría para sus propietarios una pérdida de ganancias, y como además, existía una gran demanda de vivienda barata, se procedió a convertirlas en vivienda multifamiliar para -- ser alquilada al nuevo proletariado urbano; así, se subdividieron independizando todos los cuartos para hacer viviendas

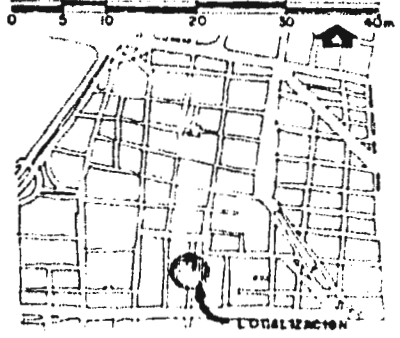
compuestas por una sola habitación con graves deficiencias de tamaño, iluminación y ventilación, puesto que no fueron construidas para satisfacer de ese modo la función habitacional, y se incorporaron no siempre en el mejor lugar ni de la mejor manera posible, los servicios sanitarios de uso común. El patio central se conservó como tal.

El segundo tipo es el de las vecindades construidas como vivienda nueva de alquiler entre la segunda mitad del siglo XIX y, sobre todo, la primera del siglo XX, y son las que existen en Tepito. Sujetas a condiciones de rentabilidad, se trató de hacer el mayor número de viviendas que cupieran en el terreno, a un mínimo costo. Así, en edificios de uno a dos niveles, se construyeron viviendas de dimensiones mínimas (el "cuarto redondo") compuestas por una sola habitación y generalmente una "azotebuela" o pequeño patio privado que la separa del espacio común, careciendo de suficiente espacio, iluminación y ventilación. Los servicios sanitarios, de uso común, fueron colocados en un lugar estratégico de la vecindad (en el centro o al fondo), dando servicio a cinco o seis viviendas por cada excusado y al doble por cada regadera, cuando las hay, lo cual acarrea mayores problemas de insalubridad. Los sistemas y materiales de construcción son los más económicos: cimentación de piedra sin impermeabilizar, muros de adobe o tabique, techos de vigas de madera y bóveda, pesados rellenos para conducción de aguas pluviales, falta de drenajes en muchos casos, etc., todo lo cual provoca problemas (humedad, asentamiento de la construcción, techos inseguros) que van más allá del deterioro de los materiales (plano 34).

Dentro de este tipo pueden distinguirse dos variables definidas: la primera es la de las vecindades que se construyeron de forma más o menos planeada, tomando como patrón for



Pl. 34



UBICACION	NO. OF.	NO. PRED NIVELES	V1 CT	SUPERFICIE	COMERCIO	TALLERES
AZTECAS	53	21	1	2 18	603	1
AZTECAS	54	8	1	0 9	455	-
AZTECAS	57	23	1-2	1 98	2 094	1
AZTECAS	62	5	1	2 10	765	2
AZTECAS	65	26	1	2 58	543	1
AZTECAS	71	18	1	2 87	549	2

mal el de la casa colonial, con un patio de regular o buen tamaño a cuyo alrededor se situaron las viviendas y en donde se colocaron casi siempre, los lavaderos de uso común y en algunos casos los sanitarios. La segunda es la más común y a ella corresponden las vecindades construidas con fines pura y exageradamente lucrativos, en las que el terrateniente de manera indiscriminada construyó las hileras de viviendas dejando un estrecho pasillo como circulación y acceso, provocando densidades excesivamente altas, y a la vez procuró que los costos de construcción fueran los mínimos posibles; un artículo publicado en el diario "El Imparcial" a principios de siglo, nos da una idea de ello:

"Un empresario compra un terreno semiculto, entre zanjas y paredones, mal situado, sin ventilación, sin desagües, sin nada que permita quitarle su terrible insalubridad".

"Dentro del perímetro cercado traza callejas y levanta barracas, amontona en el menor espacio posible 150 ó 200 cuartuchos de adobe o madera y he -- allí algo que para la autoridad llamara "Colonia - Benéfica", y he allí, dentro de un espacio de 1500 a 2000 metros cuadrados, una población de 800 a -- 1000 personas que no tienen un solo albañal, un so lo desagüe, un solo departamento excusado..."

El Imparcial "Las colonias de los alrededores", --
Abril 9 de 1902. Citado en Cuadernos de Trabajo --
#4, INAH.

3.1.2.2 El cuarto redondo

Las viviendas de vecindad son del tipo conocido como "cuarto redondo", que es una habitación en donde se realizan todas las funciones, a la que se accede por un pequeño patio privado llamado "azotehuela".

En un área de entre 20 y 30 metros cuadrados, con una sola puerta para acceso, iluminación y ventilación, se desa-

rollan todas las actividades habitacionales y en muchos casos económicas de la familia, con una disposición de mobiliario muy espontánea, abigarrada y susceptible de cambiar constantemente de acuerdo a las necesidades del momento. Como el cuarto es lo suficientemente alto, muchas veces los inquilinos por cuenta propia añadieron un tapanco de madera, que puede o no abarcar toda el área, para usarlo como dormitorio, generalmente, o como bodega, dejando alturas libres que fluctúan entre 1.0 y 2.0 metros en la parte baja, y 1.0 y 1.5 metros en el tapanco. Estudios hechos por Jan Bazant, IEPHO, COBEUR y Terna Tepito, concluyen que el área promedio por vivienda incluyendo el tapanco es de 28 metros cuadrados.

La "azotehueta" es en muchos casos techada, también por los propios inquilinos, con algún tipo de lámina, y se integra a la vivienda al usarlo como cocina, taller, o simplemente como ampliación de la vivienda y, en algunos casos, al instalar ahí alguno o varios de los servicios sanitarios para uso privado. Esto hace que la iluminación y ventilación del cuarto esté aún más castigada, y que sea más notoria la insalubridad y promiscuidad en la vivienda (plano 35).

De acuerdo a la función habitacional o económica que se da a la vivienda en vecindad, ya que la economía familiar está muy ligada a ella, podemos distinguir cuatro variantes:

- a) La vivienda con uso exclusivamente habitacional.
- b) La vivienda-comercio.
- c) La vivienda-taller.
- d) La vivienda-bodega.

3.2 VIVIENDA EN TEPITO

3.2.1 Número de viviendas

En 1986 la investigación de campo realizada por Tepito arrojó para el barrio un total de 7,096 viviendas en 546 lotes, ocupando un 58% aproximadamente del área útil del barrio (plano 36). Cabe aclarar que estas cifras no toman en cuenta las viviendas nuevas construidas por el "Plan Tepito" en las manzanas 15, 18, 29 y 30.

Son tres los tipos de vivienda que existen en el barrio: unifamiliar, departamento y en vecindad.

El tipo de vivienda que prevalece es el cuarto de vecindad, de cuyas características ya tratamos; casi el 80% de las viviendas son de este tipo, un total de 5,552 unidades distribuidas en 305 lotes, ocupando el 76% de la superficie dedicada a vivienda.

Las viviendas en departamentos suman 1,054 unidades en 70 lotes, es decir, el 11% del total de viviendas, ocupando el 11% de su área.

Las viviendas del tipo unifamiliar suman apenas 197 unidades, el 3% del total, en 164 lotes, ocupando el 15% del área de vivienda (cuadros 19 y 20, plano 37).

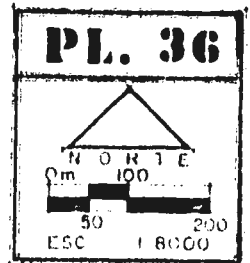
CUADRO 19 NUMERO DE VIVIENDAS

FUENTE : LEVANTAMIENTO DE CAMPO, TERMA TEPITO, 1978-1980

NUMERO DE LOTES							NUMERO DE VIVIENDAS				
MANZANA No.	VECINDAD	DEPTO.	UNIFAMILIAR	VIV. TRANS. PLAN TEPITO	OTRO USO	TOTAL	VECINDAD	DEPTO.	UNIFAMILIAR	VIV. TRANS. PLAN TEPITO	TOTAL
1	8	-	3	-	4	15	114	-	3	-	117
2	2	-	1	-	2	11	10	140	-	-	151
3	3	-	-	1	7	11	22	-	1	12	34
9	3	1	1	-	10	15	125	3	1	-	129
10	8	6	6	-	4	24	74	112	-	-	193
11	7	2	1	-	8	18	55	15	1	-	71
12	12	2	3	1	5	23	91	54	3	20	168
13	2	-	6	-	1	11	16	31	6	-	53
15	-	3	4	-	3	10	-	33	4	-	37
16	5	4	10	2	1	25	159	66	10	64	329
26	5	-	-	-	6	15	75	58	1	-	136
27	9	1	4	-	12	27	168	15	6	-	189
28	10	-	5	-	6	22	146	6	5	-	157
45	6	-	2	-	4	12	111	-	2	-	113
46	40	4	29	-	10	43	549	15	29	-	623
48	9	-	7	-	6	17	183	-	4	-	187
49	2	2	-	-	3	7	23	15	-	-	38
50	8	-	1	-	1	10	215	-	2	-	217
51	8	-	2	-	-	12	364	9	2	-	375
52	5	1	-	2	10	20	292	15	2	31	360
53	9	-	3	-	2	14	221	-	4	-	225
54	11	-	7	-	9	27	135	-	11	-	146
55	14	-	9	1	9	33	350	-	12	35	397
56	18	9	20	2	6	35	353	103	25	67	528
57	3	-	5	-	1	10	100	-	6	-	106
58	9	-	5	-	5	22	133	22	9	-	174
61	-	-	1	-	-	1	-	-	9	-	9
62	6	-	-	-	4	10	73	-	-	-	83
3	4	7	1	-	10	33	33	111	-	-	146
4	5	-	1	2	3	11	61	-	1	31	96
5	-	2	-	-	13	15	-	55	-	-	70
6	2	-	1	-	7	13	24	-	5	-	29
7	15	-	-	-	7	22	79	-	-	-	79
8	5	-	6	-	1	14	143	-	-	-	157
9	6	1	2	-	6	15	131	-	2	-	140
10	8	1	2	-	11	22	202	45	3	-	250
27	14	3	8	-	15	40	254	83	9	-	346
28	15	1	3	-	3	23	329	24	3	-	356
43	7	-	2	-	6	15	159	-	-	-	161
TOTAL	303	70	161	11	225	775	5,552	1,034	197	283	7,066
%	39.2	9.1	21.2	1.4	29.1	100%	78.6	14.6	2.9	4.0	100%



NUMERO DE VIVIENDAS POR MANZANA



CUADRO 20 AREAS DE VIVIENDA EN m²

REGION 5

FUENTE: LEVANTAMIENTO DE CAMPO TERNA TEPITO 1979 Y PLANOS CATASTRALES DEL D.D.F.

MANZANA	VECINDADES	DEPARTAMENTO	UNIFAMILIAR	TOTAL DE VIVIENDA	TOTAL DE MANZANA	% VIVIENDA
1	6,813		1,200	1,110	1,110	62.77
2	1,305	3,167	962	2,557	2,557	78.13
3	776			776	7,361	5.81
4	3,817	1,363		1,363	21,072	15.02
5	3,506	1,110	1,273	13,172	13,172	11.71
6	3,300	793	15	1,111	21,306	2.12
7	1,332	1,363	36	36	1,363	15.10
8	177	95	1,510	1,510	1,510	11.8
9		695	781	1,556	9,149	11.11
10	3,014	2,035	1,088	1,417	15,510	11.7
11	3,895	791	66	1,101	11,111	11.7
12	3,127	1,319	1,111	3,127	21,111	24.7
13	3,011	771	3,013	3,413	1,111	78.17
14	1,187		262	1,187	1,187	11.11
15	6,196	1,311	1,336	321	1,111	11.1
16	1,782		1,295	1,827	1,111	11.1
17	1,157	362		1,351	1,111	11.1
18	8,121		648	9,170	1,111	91.1
19	9,138	312	781	11,221	9,111	11,111
20	11,792	1,111	1,753	14,065	11,950	11.17
21	6,155		284	6,159	1,781	11.1
22	6,928		2,517	1,171	11,111	62.11
23	18,015		2,510	20,585	21,257	97.98
24	12,865	3,212	3,974	20,049	20,341	11.11
25	1,202		909	3,201	1,111	11.1
26	3,864	1,177	1,868	7,209	10,151	11.11
27			1,590	1,590	1,390	100.00
28	3,789			3,789	4,645	12.10
SUB-TOTAL	166,717	11,320	31,917	75,884	780,707	39.19
%	13.35	6.5	9.19		100 %	
%	13.81	10.72	15.17	100 %		

CUADRO 20 AREAS DE VIVIENDA EN m² REGION 4

FUENTE: LEVANTAMIENTO POR TERNA TEPITO, 1980.

MANZANA	VECINDES	DEPARTAMENTO	UNIFAMILIAR	TOTAL DE VIVIENDA	TOTAL DE MANZANA	% VIVIENDA
3	1,123	1,037	578	2,160	19,3	11.194
	7,120		769	7,889	71.205	89.095
		1,157		1,157	1,157	12.711
6	1,051		1,019	1,801	1,801	22.77
7	2,761			2,761		35.17
8	9,951	185	1,191	1,361		17.19
9	1,122	23	911	5,114	2,275	27.68
10	1,011	762	438	1,751	21,000	26.75
11	10,695	2,096	1,601	13,392	39,319	49.55
12	13,971	1,216	1,00	15,186	41,000	51.67
13	3,518		335	1,550	41,731	51.79
SUB-TOTAL.	79,410	9,631	8,055	96,077	177,127	58.22
%	15.56	5.60	4.65		100.00 %	
%	81.61	10.05	8.76	100.00 %		
TOTAL	115,127	33,851	42,950	121,901	250,118	58.28
%	11.57	6.15	7.75	98.28	100 %	
%	7.14	19.51	11.76	100 %		

Mención aparte merecen las viviendas "transitorias" -- construidas por el "Plan Tepito" y diseminadas en diferentes partes del barrio; 11 lotes con 283 viviendas, el 4% del total, de ellas y de los edificios de vivienda nueva del mismo "Plan Tepito" se tratará en el punto 3.5

3.2.2 Densidad de vivienda

La densidad de vivienda se mide en VI:CT, que es el número de viviendas que ocupan 100 m² de superficie.

$$VI:CT = \frac{\text{No. de viviendas}}{\text{Área en m}^2} \times 100 \text{ m}^2$$








El VI:CT global del barrio es de 0,90 si tomamos como superficie la total del barrio. Pero si consideramos únicamente el área útil, el VI:CT sube a 1,26 (sin tomar en cuenta las manzanas del "Plan Tepito").

El VI:CT neto, donde la superficie es únicamente la dedicada a vivienda, es de 2,19 viviendas en 100 m² (cuadro 2), plano 381.

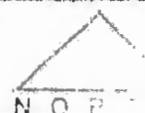
Haciendo una comparación de las densidades de los tres tipos de vivienda, vemos que el VI:CT de las unifamiliares es el más bajo, siendo de 0,46; le sigue el de las viviendas en vecindad que es de 2,27 y luego el de los departamentos de 3,05, que es el más alto. No obstante que el área de vivienda en departamentos es mucho mayor que la de vecindad, se explica que sea mayor el VI:CT de los primeros por su número de niveles, mientras que el 60% de los edificios de vecindad son de un solo nivel y el 95% no rebasan los dos niveles (cuadro 2). Si a ello sumamos que el porcentaje de superficie cubierta es mayor en los departamentos, siendo en el 40% de los edi



PLANO USO HABITACIONAL DEL SUELO

- | | | | |
|---|----------------------------------|---|---------------------------|
|  | VIVIENDA TRANSITORIA PLAN TEPITO |  | USO NO HABITACIONAL |
|  | VIVIENDA EN VECINDAD |  | LOTE BALDIO |
|  | VIVIENDA NO EN VECINDAD |  | LOTE PROPIEDAD DEL ESTADO |
|  | VIVIENDA NUEVA PLAN TEPITO | | |

P. H. 32



N O P

FUENTE LEVANTAMIENTOS DEL BARRIO, TERNA TEPITO 1979, 1981

CUADRO 21 DENSIDAD DE VIVIENDA POR MANZANA


FUENTE LEVANTAMIENTO DE TERNA TEPITO, 1980.


MANZANA	REGION	VICT NETO	VICT BRUTO	MANZANA	REGION	VICT NETO	VICT BRUTO
1		1.00	1.00				
2		1.00	1.00				
3	5	1.00	1.00				
4		1.00	1.00				
5		1.00	1.00				
6		1.00	1.00				
7		1.00	1.00				
8		1.00	1.00				
9		1.00	1.00				
10		1.00	1.00				
11		1.00	1.00				
12		1.00	1.00				
13		1.00	1.00				
14		1.00	1.00				
15		1.00	1.00				
16		1.00	1.00				
17		1.00	1.00				
18		1.00	1.00				
19		1.00	1.00				
20		1.00	1.00				
21		1.00	1.00				
22		1.00	1.00				
23		1.00	1.00				
24		1.00	1.00				
25		1.00	1.00				
26		1.00	1.00				
27		1.00	1.00				
28		1.00	1.00				
29		1.00	1.00				
30		1.00	1.00				
31		1.00	1.00				
32		1.00	1.00				
33		1.00	1.00				
34		1.00	1.00				
35		1.00	1.00				
36		1.00	1.00				
37		1.00	1.00				
38		1.00	1.00				
39		1.00	1.00				
40		1.00	1.00				
41		1.00	1.00				
42		1.00	1.00				
43		1.00	1.00				
44		1.00	1.00				
45		1.00	1.00				
46		1.00	1.00				
47		1.00	1.00				
48		1.00	1.00				
49		1.00	1.00				
50		1.00	1.00				
51		1.00	1.00				
52		1.00	1.00				
53		1.00	1.00				
54		1.00	1.00				
55		1.00	1.00				
56		1.00	1.00				
57		1.00	1.00				
58		1.00	1.00				
59		1.00	1.00				
60		1.00	1.00				
61		1.00	1.00				
62		1.00	1.00				




DENSIDAD DE VIVIENDAS POR MANZANA EN VI.CT
(n° de viviendas / m²)

SIMBOLOGIA:

 DE 0.00 A 1.99

 DE 2.00 A 2.99

 DE 3.00 A 4.99

PL. 38

NORTE

0m 100

50 200

ESC. 1:6000

CUADRO 22 DENSIDAD DE VIVIENDA EN VI:CT.

FUENTE : TERNA TEPITO, 1980.

REGION	VI:CT VECINDADES	VI:CT DEPARTAMENTOS	VI:CT UNIFAMILIAR	VI:CT NETO	VI:CT BRUTO	VI:CT TOTAL
4	1.80	3.21	0.12	1.34	1.61	
5	2.48	2.98	0.17	2.32	1.39	
TOTAL	2.27	3.05	0.15	2.19	1.26	0.90

$$VI:CT_{\text{neto}} = \frac{\text{número de viviendas}}{\text{área de vivienda en m}^2} \times 100 \text{ m}^2$$
 (El área de vivienda es la superficie total de los predios ocupados por vivienda.)

$$VI:CT_{\text{bruto}} = \frac{\text{número de viviendas}}{\text{área de manzanas con viv. en m}^2} \times 100 \text{ m}^2$$

$$VI:CT_{\text{total}} = \frac{\text{número de viviendas}}{\text{área total del barrio en m}^2} \times 100 \text{ m}^2$$

CUADRO 23 NIVELES DE LOS EDIFICIOS

FUENTE: LEVANTAMIENTO DE TERNA TEPITO 1978.

NIVELES	No. DE PREDIOS	PORCENTAJE
1	758	47.30 %
2	346	21.44 %
3	39	2.44 %
4	26	1.62 %
5	8	0.50 %
6	3	0.19 %
TOTAL	810	100 %.

CUADRO 24 NIVELES DE VIVIENDA

FUENTE: LEVANTAMIENTO DE TERNA TEPITO 1980.

BARRIO	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%
NIVELES	VECINDADES		DEPARTAMENTOS		UNIFAMILIAR		TOTALES	
1	173	57.1	6	8.6	96	38.5	275	51.2
2	111	37.6	24	34.2	67	46.9	205	38.2
3	13	4.3	18	25.7	1	0.6	32	6.0
4	3	1.0	16	22.9	0	0	19	3.5
5	0	0	6	8.6	0	0	6	1.1
TOTAL	303	100	70	100	161	100	537	100%

ficios de un 85% a 100% de área cubierta, mientras que de -- las vecindades sólo el 20% rebasan ese porcentaje, nos expli-- camos completamente que en cuanto a densidad sea mayor la de departamentos que la de vecindades.

3.2.3 Evolución en el Número de Viviendas

Respecto a la evolución en el número de viviendas en -- el barrio, podemos decir que es alrededor de 1950 cuando Te-- pito alcanza el mayor número de viviendas de su historia, -- pues es entonces cuando termina de consolidar su proceso ur-- bano (ver Anexo 1, Histórico). En ese año había un total cen-- sado de 9,258 viviendas. De 1950 a 1980 han desaparecido -- aproximadamente 2,200 unidades (cuadro 25).

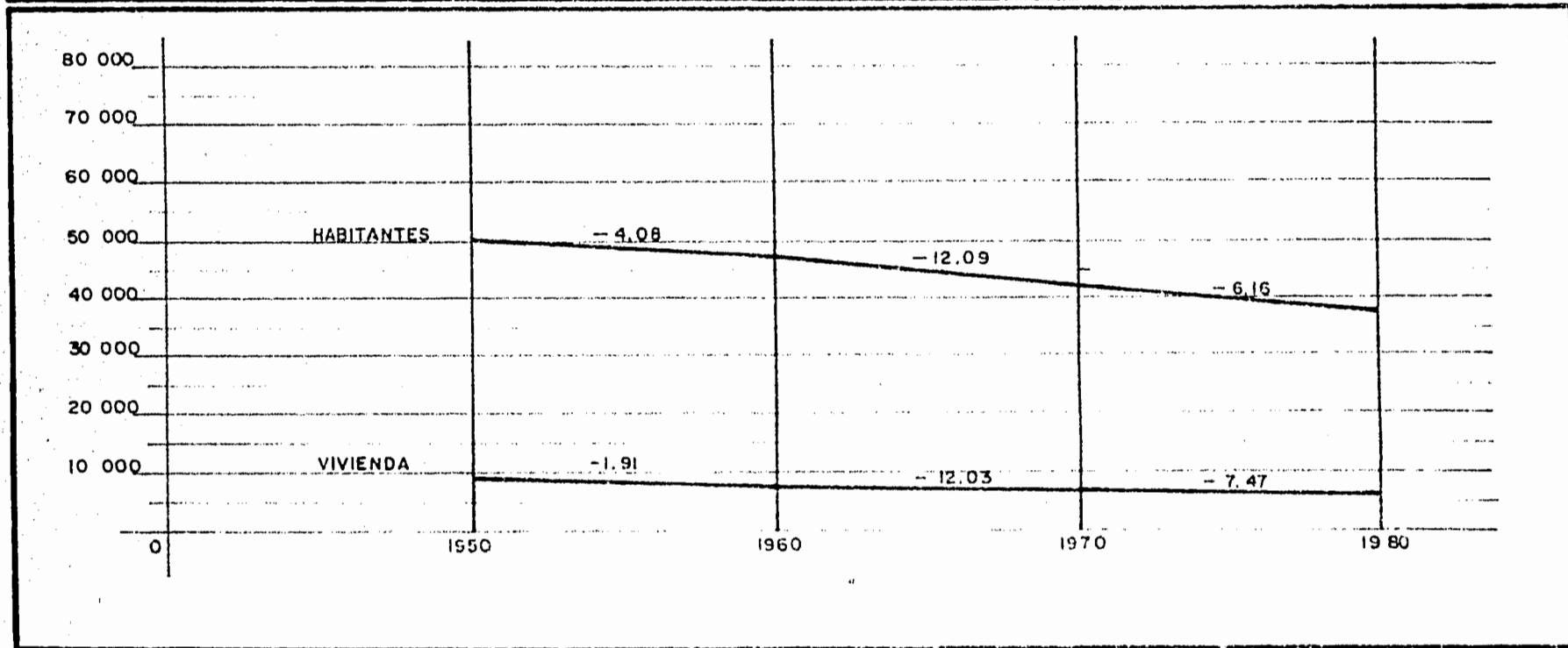
Un estudio comparativo del uso del suelo en 1950 ("Re-- rradura de Tugurios", Problemas y Soluciones", INV, 1958) y -- en 1980 nos sugiere que la explicación fundamental del fenó-- meno estriba en el cambio de uso del suelo, de habitacional -- a comercial y de servicios. Por ejemplo, la construcción de -- mercados (dos en la manzana 46 y uno en la 49) entre 1962 y -- 1964, y también el desarrollo paulatino del tianguis y de -- los comercios establecidos en la sección 12 del cuartel 1, -- lo cual ha operado como un desplazador de la función habita-- cional. Pero lo anterior no constituye la explicación total -- de la pérdida paulatina de la función habitacional del ba-- rrio.

En efecto, dos de las zonas que conocieron una mayor -- tasa en el decrecimiento de su población (la sección 10 del -- cuartel 3 y la sección 13 del cuartel 1, con un 21.15% y un -- 37.79% de decrecimiento respectivamente), son justamente las -- que el Instituto Nacional de la Vivienda en su estudio de --

CUADRO 25 DESARROLLO DEMOGRAFICO

FUENTE: VII, VIII Y IX CENSO NACIONAL DE POBLACION Y VIVIENDA 1950, 1960 Y 1970 Y LEVANTAMIENTO DE TERNATEPITO 1980.

AÑO	NUMERO DE VIVIENDAS	PORCENTAJE	NUMERO DE HABITANTES	PORCENTAJE	PROMEDIO HAB. Y VIV.	AÑO
1950	9,258		47,500		5.13	1950
1960	9,031	-1.91	42,500	-12.03	4.70	1960
1970	7,988	-11.55	38,500	-12.09	4.82	1970
1980						1980



1958 catalogó como las más deterioradas. Esto significa que el deterioro de las viviendas representa un mecanismo decisivo en la reducción del número de viviendas y, por tanto, en el desalojo de la población residente.

Además, hay que tomar en consideración el hecho de que entre 1971 y 1980 el barrio conoció el inicio y desarrollo del programa habitacional "Plan Tepito" (manzanas 15, 25, 29 y 30, 920 viviendas demolidas y 550 construidas hasta 1980), y la realización de importantes obras viales (tejes viales sobre las calles de Héroes de Granaditas y Avenida del Trabajo, 500 viviendas demolidas).

En cuanto a las densidades del área se observa que el barrio arrojó un VÍCTF bruto de 1.26 en 1980, de 1.51 en 1970, de 1.48 en 1960 y de 1.51 en 1950. Esto indica que a pesar de que ha disminuido el número de viviendas el barrio sigue teniendo un índice de ocupación habitacional del suelo muy alto (cuadro 27).

3.2.4 Hacinamiento

El número de viviendas no coincide con el número de familias que viven en el barrio. En el levantamiento efectuado por Terna Tepito se consignan varios casos donde en una sola vivienda habita más de una familia; desgraciadamente en él no se profundiza este aspecto.

Según un estudio por muestreo realizado por CODEUR en 1978, el 11% de las viviendas albergaban a dos familias y el 3% a tres familias o más (cuadro 28). De ser cierto este dato, significaría que en las 7,066 viviendas del barrio viven 8,250 familias.

CUADRO 26 COMPARATIVO DE VIVIENDAS.

FUENTE : VII, VIII Y IX CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA, S.I.C. 1950, 1960, 1970 (RESPECTIV.)

BARRIO TEPITO		CUARTEL CENSAL I					CUARTEL III		
AÑO	TOTAL	SECCION					SECCION		
		12	13	14	16	17	6	8	10
1950	9,258	1,820	2,139	82	1,746	1,075	173	238	1,727
1960	9,081	1,847	1,358	81	1,502	1,046	170	222	1,724
1970	7,988	1,459	1,072	75	1,118	996	177	15	1,098

CUADRO 27 EVOLUCION EN EL NUMERO DE VIVIENDAS

FUENTE : VII, VIII Y IX CENSO GRAL. DE POBLACION Y VIV., S.I.C. 1950, 1960, 1970. TERNA TEPITO, 1980.

AÑO	No. DE VIVIENDAS	% DE DECREMENTO	VIC:CT
1950	9,258		1.51
1960	9,081	-1.91 %	1.48
1970	7,988	-12.05 %	1.51
1980	7,066	-11.54 %	1.26

El grado de hacinamiento se mide dividiendo el número de habitantes entre el número de viviendas; en Tepito según el censo de 1970, es de 5.35 personas por vivienda, y según el muestreo de CODEUR, es de 5.16 personas por vivienda; --- por tanto, podemos considerar el primero como confiable; los dos están por debajo de la media nacional, que según el Programa Nacional de Vivienda (1979) es de 6.08 hab./viv. (cuadro 30).

Pero al repartir de modo igual la totalidad de los habitantes en el conjunto de viviendas, se promedia el problema escondiendo situaciones difíciles. Según CODEUR, mientras el 36% de las viviendas en 1978 alojaban 4 o menos personas, el 26% alojaban a más de 8 y el 5% a 12 o más habitantes - - (cuadro 29)

Lo anterior no es más que una aproximación a la problemática, pues la unidad "vivienda" esconde disparidades habitacionales y espaciales que debemos considerar: una vivienda "cuarto redondo" con 28 m² de área no puede equipararse con un departamento de 4 cuartos con 70 m². En este sentido, el estudio realizado por el INFONAVIT en 1972 es el que describe con más precisión el hacinamiento que conocen los habitantes de la zona: tomando como unidad el cuarto y no la vivienda, esta investigación indica que el 53.5% de la población de Tepito vivía en condiciones de hacinamiento (más de 3 personas por cuarto), el 29.0% en condiciones "normales" (entre 2 y 3 personas por cuarto) y el 17.5% subocupando sus viviendas (menos de 2 personas por cuarto) (plano 39).

3.2.5 Estado Físico de las Viviendas

De hecho no existen criterios definidos para determinar el estado físico de una construcción como "conservable",

CUADRO 28 No. DE FAMILIAS POR VIVIENDA.

NUMERO	PORCENTAJE
DE UNO FAMILIA	89.00%
DE DOS FAMILIAS	9.00%
DE TRES FAMILIAS	1.00%
DE CUATRO FAMILIAS	1.00%
TOTAL	100.00%

FUENTE : CO.DE.UR. 1979, (MUESTRA DE 936 FAMILIAS).

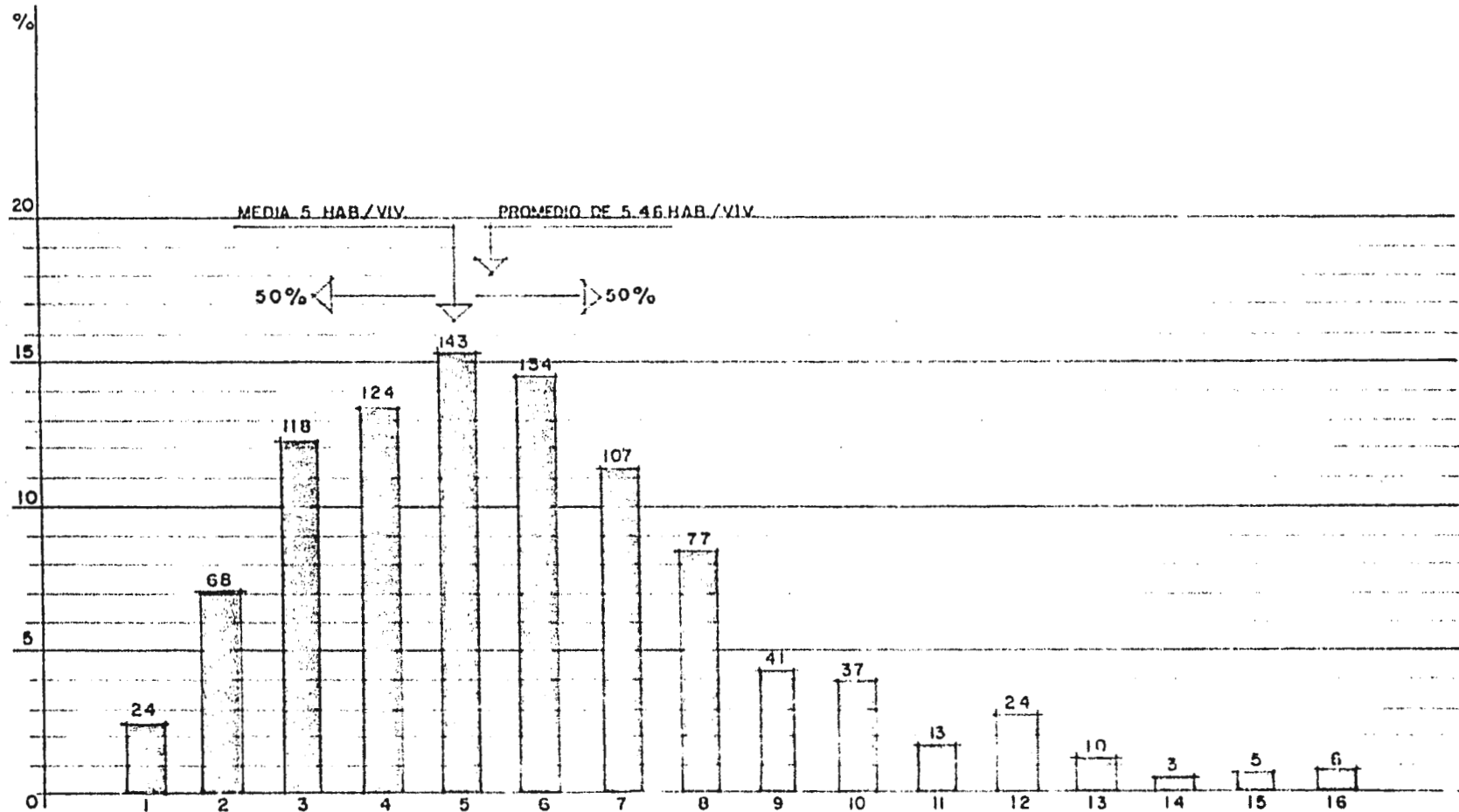
CUADRO 29 HACINAMIENTO HAB. / VIV. .

PROMEDIO %	CUARTEL CENSAL I					CUARTEL CENSAL III		
	12	13	14	16	17	6	8	10
5.35	5.39	5.31	5.15	5.33	5.37	5.13	5.04	5.02

FUENTE: IX CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA, S.I.C. 1970.

CUADRO 30 DISTRIBUCION DE LA POBLACION SEGUN EL NUMERO DE HABITANTES POR VIVIENDA .




FUENTE: COMISION DE DESARROLLO URBANO (MUESTREO DE 936 FAMILIAS).



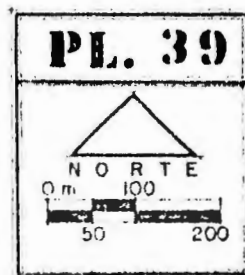


HACINAMIENTO (1950)

SIMBOLOGIA

	NETO 2.55 M ³ A 60 M ³ /HAB. BRUTO 12.75 M ³ A 30 M ³ /HAB.
	NETO 6.10 M ³ A 120 M ³ /HAB. BRUTO 30.10 M ³ A 60 M ³ /HAB.
	NETO 12.10 M ³ A 180 M ³ /HAB. BRUTO 60.10 M ³ A 90 M ³ /HAB.

FUENTE: HERRADUKA DE TUGURIOS
I. N. V. 1940 - 1950



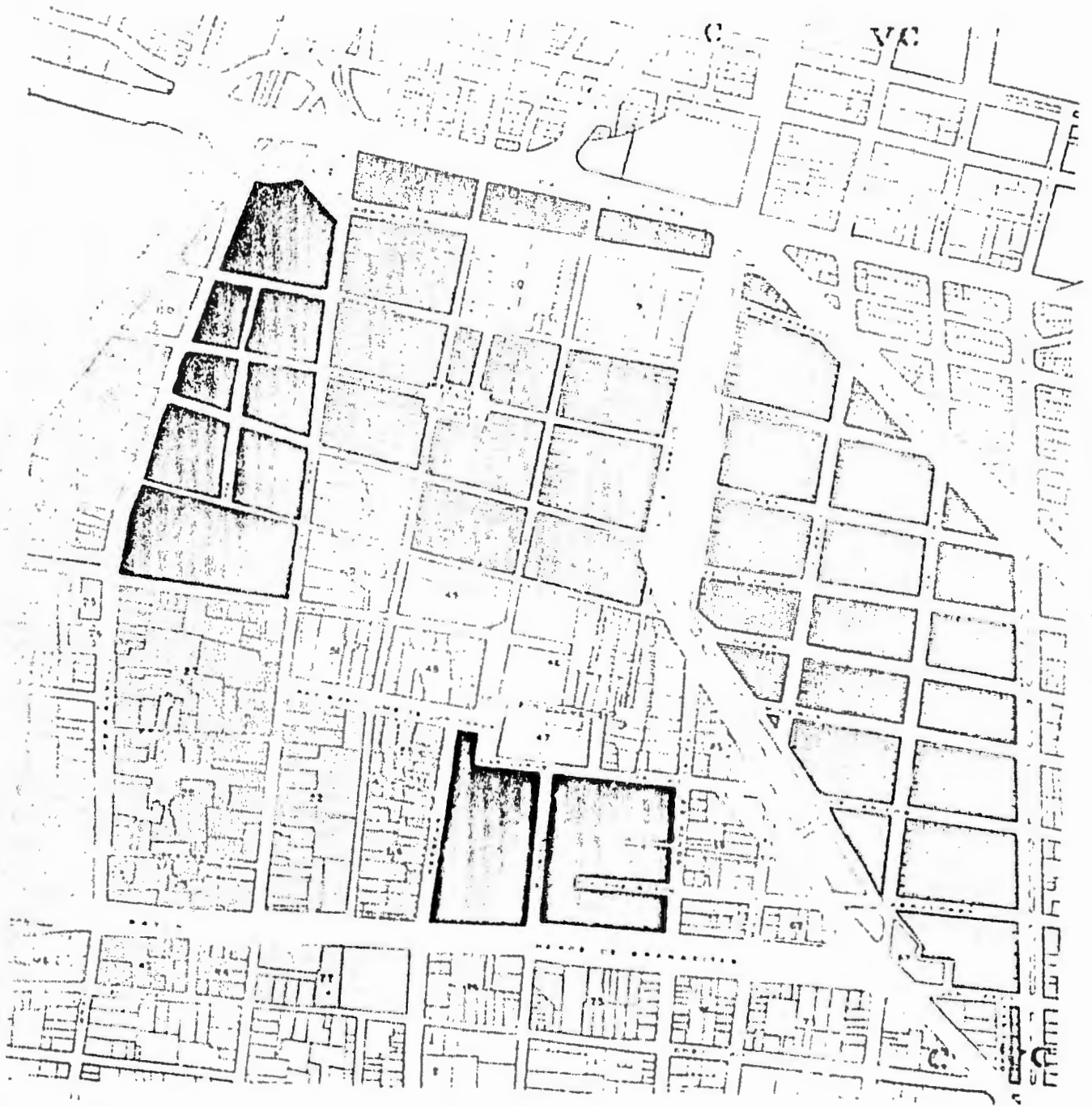
"rehabilitable o "demolible".

Si bien es cierto que las viviendas unifamiliares y en departamentos no presentan graves problemas en este sentido, ya que las primeras generalmente están habitadas por sus dueños o por inquilinos más "pudientes", que se encargan de mantenerlas en buenas condiciones y, las segundas, por sus mismos materiales y sistemas de construcción y por ser más recientes, cuando mucho necesitan de remozamiento y mantenimiento, también lo es que los edificios de vecindad se encuentran en grave estado de deterioro y en algunos casos no ofrecen ya ninguna seguridad física, debido sobre todo a la falta de mantenimiento por parte de sus propietarios y habitantes, pero también a la antigüedad y métodos tradicionales de su construcción (plano 40).



Respecto a los materiales y sistemas de construcción, según el levantamiento realizado por Terna Tepito 1980 en la región 5 del barrio, en base a apreciaciones visuales, mientras que de departamentos el 100% tienen muros de tabique común o prensado y el 80% están techados con losas de concreto armado, de los edificios de vecindad más del 50% tienen muros de materiales como adobe, petatillo, conglomerado, tabicón alegría, etc., y el resto de tabique común, y el 75% están techados con sistemas tradicionales como bóveda catalana, bóveda plana y terrado, y sólo un 25% con losas de concreto armado.

Además, y muy ligado con lo anterior, recordemos que el 60% de los edificios de departamentos rebasan los 3 niveles, mientras que el 95% de las vecindades no pasan de dos.



Estudios clasificatorios del estado de la construcción realizados por Terna Tepito y apoyados en los que hicieron -



SIMBOLOGIA

 SIN DATOS
 DEL 21% AL 40% TUGURIO


CALIDAD DE HABITACION (1950)

 DEL 40% AL 60% TUGURIO
 DEL 60% AL 80% TUGURIO

FUENTE HERRADURA DE TUGURIOS
I. N. M. (1940 - 1950)

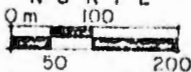
NOTA: TUGURIO, SEGUN EL I.N.V., ES LA VIVIENDA NO CONSERVABLE NI REHABILITABLE

PL. 40



NORTE

0m 100



50 200

ESC. 1:8000

INDECO en 1971 y CODEBR en 1978, señalan que el 28.6% de los edificios del barrio son conservables y el 31.5% rehabilitables. Respecto a las viviendas en vecindad, el 10% de los edificios de vecindad son conservables en su estado actual, y el 15% son demolibles, dadas sus pésimas condiciones físicas o de utilización, siendo el resto rehabilitables. De esto hablaremos ampliamente en el punto 4.5

Aunque quizá el deterioro de las viviendas no es la más apremiante inseguridad de los tepiteños, sí es la más denunciada por los intereses económicos que quisieran aplicar la piqueta a la casi totalidad de las viviendas del barrio.

3.2.6 Servicios en la Vivienda

Según el censo de 1970, el 96.2% de viviendas de la zona contaba con agua entubada dentro del edificio y el 84.7% con drenaje (cuadro 31).

Pero en el censo se habla de edificios de vivienda y no específicamente de la unidad vivienda. Las que presentan mayores problemas en cuanto a servicios sanitarios son las vecindades, pues desde su origen éstos no fueron incluidos en la vivienda, sino concentrados y para uso comunal (lavaderos, excusados, regaderas a veces), lo que provoca graves problemas de insalubridad.

Algunos inquilinos por iniciativa propia han instalado en su correspondiente azotehuela un excusado y en ocasiones un lavadero y/o una regadera. Según un muestreo realizado por Terna Tepito en 1980, en 140 vecindades, el 50% de las viviendas ya incluyen uno o más de éstos servicios, y el 50% restante utilizan exclusivamente los comunales.

· CUADRO 31 DATOS DE VIVIENDAS EN PORCENTAJES ·

ZONA DE ESTUDIO		CUARTEL CENSAL I					CUARTEL CENSAL III			PROMEDIO
		SECCION					SECCION			
		12	13	14	16	17	6	8	10	
CON AGUA ENTUBADA	DENTRO DEL EDIFICIO	96.60	97.10	95.10	95.30	94.4	97.40	97.40	97.70	96.20
	FUERA DEL EDIFICIO	0.30	1.20	3.20	1.00	1.7	0.70	1.60	0.50	1.02
CON DRENAJE		84.40	84.40	77.60	85.90	81.0	81.0	83.80	81.60	81.73
CON ENERGIA ELECTRICA.		96.30	97.60	96.20	96.30	97.00	96.30	96.10	98.10	97.05
CON RADIO		86.50	87.70	83.00	80.40	81.0	81.0	80.70	80.90	87.51
CON TELEVISION		69.30	71.20	67.70	69.0	69.0	69.0	69.10	69.30	70.60

FUENTE: IX CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA, S I C 1970

En cuanto a la regadera, como la mayoría de las viviendas no cuentan con una, los tepiteños utilizan los baños públicos del barrio para su aseo personal.

Según el censo de 1970, el 97% de las viviendas cuentan con energía eléctrica, por lo que en este renglón no existen problemas.

Cabe aclarar que la mayoría de las instalaciones (hidráulica, sanitaria, eléctrica, de gas), o es improvisada y ha sido constantemente "parchada", o ya está en deterioro total, por lo que debe ser un aspecto a considerar en cualquier programa de mejoramiento. Especial atención merece el drenaje, pues el hundimiento progresivo de los edificios hace cada vez más difícil el desalojo de aguas negras y pluviales hacia el colector general, ocasionando inundaciones sobre todo en tiempo de lluvias.

3.2.7 Tenencia

Según el censo de 1970, el 95.2% de las viviendas del barrio eran arrendadas, subarrendadas o prestadas, y el restante 4.8% eran propias (cuadro 32).

Aunque no hay estudios recientes sobre los niveles de arrendamiento en el barrio, el de INFONAVIT 1972, nos da una idea de ello: el 63.1% de las familias pagaban menos de \$ 250.00 al mes por concepto de renta y, únicamente el 6% pagaba más de \$ 500.00. Esto indicaría que el porcentaje de rentas congeladas es muy alto -más del 60%- (cuadro 33), lo cual explica la falta de mantenimiento de la mayoría de las viviendas por parte de sus propietarios.

· CUADRO 32 VIVIENDAS PROPIAS 1970 ·

		CUARTEL CENSAL I					CUARTEL CENSAL III			
		12	13	14	16	17	6	8	10	
TOT. PROM.	SECC.									
TOTAL	382	54	96	5	97	51	2	36	41	
%	4.8%	5.7	4.8	6.1	6.4	6.1	1.0	1.8	2.8	

FUENTE: IX CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA, S.I.C 1970.

CUADRO 33 NIVELES DE ARRENDAMIENTO - 1972.

FUENTE: INFORME DE TEPITO ; INFONAVIT 1972.

RENTA MENSUAL	PORCENTAJE DE FAM.
NADA O BAJA BASTA	8.2 %
ENTRE \$ 1.00 Y \$ 250.00	63.1 %
ENTRE \$ 251.00 Y \$ 500.00	22.6 %
ENTRE \$ 501.00 Y \$ 750.00	4.8 %
ENTRE \$ 751.00 Y \$ 1,000.00	0.8 %
MAS DE \$ 1,000.00	0.2 %

Las amenazas de desahucio y de aumento desmedido de -- las rentas son instrumentos tanto o más eficaces que el dete -- rioro físico para desalojar las viviendas que no resultan -- rentables.

3.2.8 Uso del Espacio en la Vivienda

Respecto a la forma de usar el espacio de las vivien -- das, las que presentan más peculiaridades son las de vecin -- dad. Como ya se dijo en el punto 3.1, a partir de una reduci -- da superficie compuesta por un cuarto y una azotehuela, los inquilinos conforman un intrincado sistema de espacios en -- donde desarrollan tanto las actividades habitacionales pro -- pias de una vivienda, como las relacionadas directamente con su economía familiar: comercio, taller, bodega. Así, incorpo -- ran tapancos en el cuarto, introducen sanitarios, componen -- de mil maneras diferentes el mobiliario de modo que hacen vá -- lido el dicho: "todo cabe en un jarrito, sabiéndolo acomodo -- dar" (plano 35).

Rasgo característico y muy positivo de las vecindades de Tepito es que son ellas un sistema de habitación colecti -- va en el que existe una real vida comunitaria. Si la vecin -- dad es un modo de habitar que puede objetarse por muchas -- causas, su valor persiste en parte, gracias a ese modo de vi -- da compartida y solidaria de sus habitantes. El patio de la vecindad, resguardado por una puerta o un pórtico, asegura -- la intimidad de la agrupación vecinal; en él, los niños com -- parten sus juegos con seguridad, el lavado y tendido de ropa goza de un espacio y se convierte en una actividad de comuni -- cación social, los vecinos se reúnen y organizan sus fiestas, etc.

Aunque desgraciadamente no existen datos numéricos ni porcentajes, es presumible que en la zona del tianguis aumenta notablemente el número de viviendas que además de su uso habitacional son usados como comercios o bodegas.

Mención aparte merecen los comercios y talleres que ocupan locales o accesorias en los frentes de los edificios de vivienda, pero que no están ligados en forma directa a ésta. El levantamiento de Terna Tepito registró 588 comercios y 117 talleres en estas condiciones, notándose que también en la zona del tianguis los locales comerciales ocupan la mayor parte del frente (cuadros 34 y 35).

En relación a las viviendas en departamento, su uso no es muy diferente a las demás de este tipo en cualquier parte de la ciudad. De las unifamiliares, algunas comparten las peculiaridades de la vivienda en vecindad, particularmente en la zona del tianguis, y hay algunas otras que consideramos como un caso especial: son aquellas viviendas incorporadas a un lote con uso no habitacional, como la del cuidador de un taller o una bodega, la del encargado de unos billares, etc., que se encuentran en el mismo predio que no por ello es considerado con uso habitacional. El levantamiento registró aproximadamente 15 viviendas unifamiliares en este caso.

5.2.9 Conclusiones

Después de revisar la situación actual de Tepito en lo referente a vivienda, podemos concluir que:

- De los tres tipos de vivienda existente, unifamiliar, en departamento y en vecindad, es esta última la que, por mayoría numérica y por tradición o anti

CUADRO 34 TALLERES EN LOCALES DE EDIFICIOS DE VIVIENDA.

FUENTE: LEVANTAMIENTO DE TERNA TEPITO, 1978 - 1980.

MANZANA	VECINDADES	DEPARTAMENTO	UNIFAMILIAR	TOTAL
1	4	-	-	4
10	5	1	-	4
12	2	-	1	3
26	-	2	-	2
27	1	-	-	1
28	1	1	1	3
45	1	-	1	2
46	8	9	1	18
51	-	-	3	3
53	1	-	-	1
55	4	-	2	6
56	5	2	5	12
57	-	-	2	2
58	-	4	-	4
61	-	-	2	2
62	2	-	-	2
3	-	1	-	1
4	1	-	-	1
5	-	1	-	1
6	1	-	-	1
7	1	-	-	1
8	2	-	2	4
9	-	-	2	2
10	3	-	-	3
27	6	-	1	7
28	14	2	1	17
43	9	-	-	9
TOTAL	69	24	24	117

CUADRO 35 COMERCIOS EN LOCALES DE EDIFICIOS DE VIVIENDA.

FUENTE : LEVANTAMIENTO DE TERNA TEPITO, 1978-1980.

MANZANA	VECINDADES	DEPARTAMENTO	UNIFAMILIAR	TOTAL
1	12	-	-	12
2	1	7	1	9
9	2	1	-	3
10	4	9	2	15
11	4	3	-	7
12	12	2	7	21
13	2	1	2	5
15	-	2	-	2
16	1	3	3	7
26	4	6	1	11
27	9	-	1	10
28	3	1	-	4
45	12	-	-	12
46	21	2	1	24
48	24	-	-	24
49	3	3	-	6
50	29	-	-	29
51	29	3	1	33
52	13	3	2	18
53	44	-	6	50
54	23	-	8	31
55	29	-	16	45
56	12	1	5	18
57	5	-	-	5
58	-	5	3	15
61	-	-	2	2
62	2	-	-	2
3	6	9	2	17
4	-	-	1	1
5	-	11	-	11
6	2	-	3	5
7	9	-	-	9
8	6	2	2	10
9	1	-	1	2
10	15	1	1	17
27	36	3	6	45
28	30	6	-	36
43	16	-	-	16
TOTAL	428	84	76	588

guedad, constituye el auténtico sistema habitacional del barrio, dedicado a población de bajo nivel económico y ocupado bajo el régimen de inquilinato.

- La vecindad es un sistema de habitación colectiva -- donde se hace vida comunitaria, gracias a espacios -- como el patio, que favorecen la comunicación y cooperación entre los vecinos.
- Debido a la estrecha relación entre la economía familiar y la vivienda, ésta en muchos casos cumple no -- solo su función habitacional, sino que es simultáneamente usada como comercio, bodega o taller. Esto es posible, gracias a la relación directa de la vivienda con el piso, es decir, al bajo número de niveles de los edificios.

Estas características de la vivienda en Tepito se deben observar, analizar y evaluar con detenimiento, puesto que conllevan implicaciones importantes para el diseño de cualquier acción de regeneración urbana.

- Por su origen especulativo y por su inadecuación original para cumplir con la función habitacional, la vivienda en vecindad tiene serias deficiencias en tamaño, iluminación, ventilación y servicios sanitarios. De ahí también que más de la mitad de los tepiteños vivan en condiciones de hacinamiento.
- A causa de que la gran mayoría de viviendas en vecindad son de bajas rentas, en muchos casos rentas congeladas desde finales de los cuarentas, el propietario de ellas ha dejado de prestarles mantenimiento, pues no le resulta rentable como negocio; y el inquilino tampoco lo hace ante la inseguridad de permanecer indefinidamente en la vivienda.

- Debido a la antigüedad y falta de mantenimiento de sus edificios, la mayoría de las vecindades se encuentran en mayor o menor estado de deterioro.
- El Estado ha venido instrumentando en la zona varios programas de "renovación" urbana cuyo objetivo básico es revalorizar el suelo para atraer las inversiones del gran capital inmobiliario y comercial, mediante el cambio de uso del suelo.
- A causa del deterioro físico de las vecindades, de la especulación inmobiliaria de que son objeto por parte de sus propietarios, y de los programas de "renovación" urbana instrumentados por el Estado, gran número de inquilinos se encuentran en peligro de ser despojados de sus viviendas, y gran parte de éstas en peligro de desaparecer.

Son éstos los principales problemas que enfrenta el sistema habitacional del barrio, y los que hacen necesaria la aplicación de una acción de mejoramiento que tienda a resolverlos.

5.3 ACCIONES DE RENOVACION URBANA EN EL BARRIO

5.3.1 Cronología hasta 1972

El barrio de Tepito ha sido uno de los más estudiados de la ciudad de México y de los que más interés ha suscitado a las instituciones gubernamentales de vivienda y desarrollo urbano.

El estudio denominado "Herradura de Tugurios-Problemas y Soluciones", realizado en 1958 por el entonces llamado Instituto Nacional de la Vivienda (INV), incluyó el barrio de Tepito dentro de las colonias centrales analizadas y marcó el inicio de una serie de estudios, planes y programas para la zona, la mayoría teóricos, pero hubo algunos que se concretaron en proyectos, aunque limitados en tiempo y espacio.

En 1960 el Banco Nacional Hipotecario (después FANOBRAS), propuso un proyecto de renovación urbana para toda el área central, cuya primera etapa se materializó en 1962 con la construcción de la unidad Nonoalco-Tlatelolco.

Posteriormente, en 1969 el Departamento del Distrito Federal promovió un plan para el arreglo de fachadas, el cual tuvo poco éxito.

En 1970 el Instituto Nacional de la Vivienda publicó un proyecto de renovación urbana cuyos proyectos piloto se

proponían para las colonias Buenos Aires y Algarín.

Mientras tanto, el Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento (COPEVI) había iniciado en 1968 un proyecto piloto llamado "Condominio Tepito", de edificación de 24 viviendas sobre la derruida vecindad "Las Catacumbas" ubicada en la cerrada Díaz de León. COPEVI pretendía lograr un efecto demostrativo, argumentando que una acción de renovación urbana en Tepito debía y podía realizarse con la reubicación de la población residente en el mismo predio objeto de la renovación.

En 1971 INDECO (sucediendo al INV) inició una serie de estudios en varias zonas de la ciudad, entre ellas Tepito, con el fin de elaborar proyectos de regeneración urbana (antecedentes del "Plan Tepito"); en 1972 el programa propuesto por este Instituto consistió básicamente en sustitución de vecindades con la construcción de departamentos en condominios. El Plan Morelos-Tepito proponía la creación de viviendas transitorias que se instalarían en las calles mientras se edificaran las viviendas definitivas. Los residentes del barrio se opusieron a este proyecto ya que no beneficiaba a la población con ingresos bajos, la mayoría del barrio.

Con el derrumbe de una vecindad en Gorostiza y Tenochtitlan, ocasionando dos muertos y 23 familias desalojadas, el INDECO realizó ahí un conjunto de 55 departamentos; las 23 familias evacuadas resolvieron el problema de la vivienda transitoria por sus propios medios, hasta el 31 de agosto de 1972 que ocuparon el edificio. El "Plan Tepito" había nacido.

3.5 2 El "Plan Tepito", 1972-1982

En 1972 se estableció un fideicomiso entre INDECO, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y SOMEX, con un mon

to de 42 millones de pesos destinado a la regeneración urbana. El INDECO formalizó un programa de remodelación urbana - en el Distrito Federal con proyectos en las colonias Anáhuac, Doctores y Morelos; de la Morelos, lo que se planteó para el barrio de Tepito fue la construcción de 81 viviendas en Florida #68 y de 158 viviendas en Peralvillo #61 con una inversión de 27.5 millones de pesos.

El alcance del "Plan Tepito" fue modificado a raíz de un desayuno celebrado en el barrio con el Presidente de la República, Lic. Luis Echeverría, representantes del INDECO y del INFONAVIT (organismo recién creado en ese entonces), y del barrio

De esta junta nació la posibilidad de que el INFONAVIT participara en el programa y se integró formalmente el consejo de representantes del barrio.

La publicidad otorgada a los proyectos de remodelación del barrio alentó, aún más, la especulación de la tierra por parte de sus propietarios; muchos casatenientes desalojaron a inquilinos con el propósito de realizar ventas favorables de sus predios.

Frente a esto, el consejo de representantes del barrio acudió a la Delegación Cuauhtémoc para acabar con tales amenazas y desahucios. En septiembre de 1972 la Delegación se comprometió a proporcionar asesoría legal a los habitantes - en caso de desalojo; ante la persistencia de tales actos, el consejo decidió presentarle el problema al Presidente Echeverría en noviembre de 1972, fecha en que se constituyó la primera Comisión Intersecretarial para "Plan Tepito"; ésta, se integró por representantes de la Secretaría de Hacienda y -- Crédito Público, del Departamento del Distrito Federal a tra

vés de la Delegación Cuauhtémoc y de la Oficina del Plano Regulador, del INFONAVIT, del INDECO y del Consejo de Representantes del Barrio.

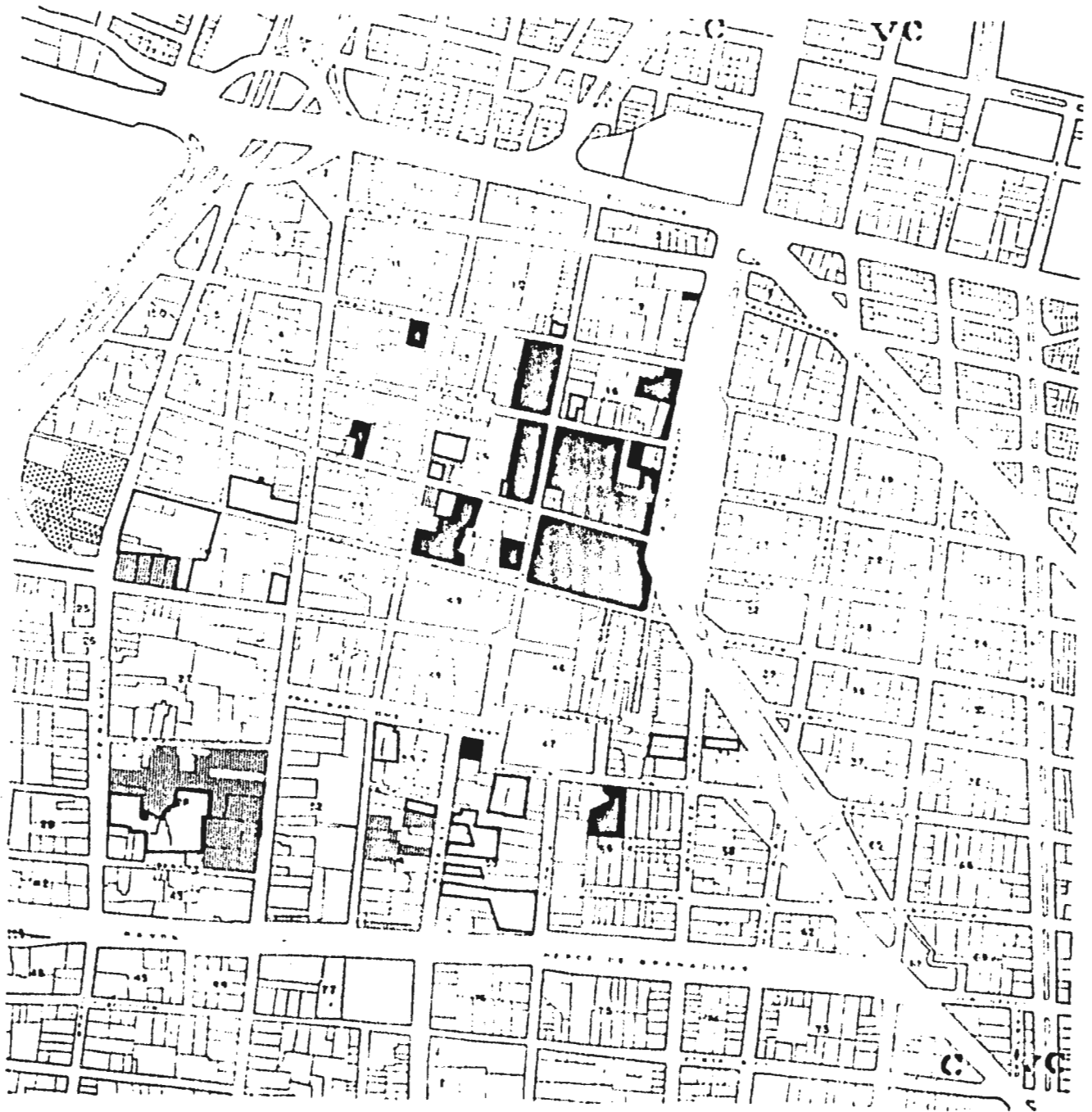
El INFONAVIT, mientras tanto, realizó estudios socio-económicos y la elaboración de un proyecto para la manzana #48, según este estudio, tan sólo un 33% de los habitantes del barrio eran derechohabientes del Instituto. En cuanto al proyecto para la manzana #48, éste incluía comercios, talleres y vivienda, triplicaba la superficie comercial y en cuanto a la habitación, de 154 viviendas existentes proponía 500 departamentos en condominio; el inconveniente del proyecto era la imposibilidad económica de muchos tepiteños de acceder a estas viviendas nuevas.

La ejecución del proyecto se suspendió por contraponerse al elaborado en 1973 por la oficina del Plano Regulador, que formaba parte también de la Comisión Intersecretarial.





La participación del Instituto en el barrio se redujo a la construcción de un edificio de 35 departamentos en la calle de Héroes de Granaditas entre González Ortega y Manuel Doblado.

Durante 1973 se realizaron juntas entre el Comité Intersecretarial y la Dirección General de Promoción de Habitación Popular del Departamento del Distrito Federal, para establecer el destino final del ya llamado "Plan Tepito" se designó a la Delegación Cuauhtémoc como entidad responsable del Plan y se realizó una exposición pública en las oficinas de la propia Delegación, en la que figuraba todavía el proyecto del INFONAVIT.

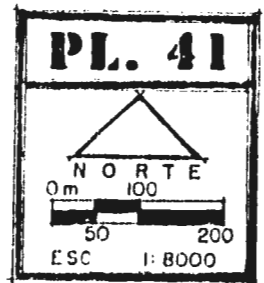
Sin embargo, no transcurría ni la mitad del 73 cuando



SIMBOLOGIA: PREDIOS ADQUIRIDOS POR EL GOBIERNO

-  PREDIOS ADQUIRIDOS POR FIDEURBE HASTA SEPTIEMBRE DE 1978
-  PREDIOS ADQUIRIDOS POR FIDEURBE A PARTIR DE OCT. DEL 78
-  PREDIOS ADQUIRIDOS POR DUVAMEX
-  PREDIOS ADQUIRIDOS POR DIFERENTES TRAMITACIONES

FUENTE: CODEUR.



la dirección del Plan cambió otra vez de manos, siendo el recién creado Fideicomiso Urbano para el Desarrollo de la Ciudad de México (FIDEURBE) el encargado de llevarlo a cabo.

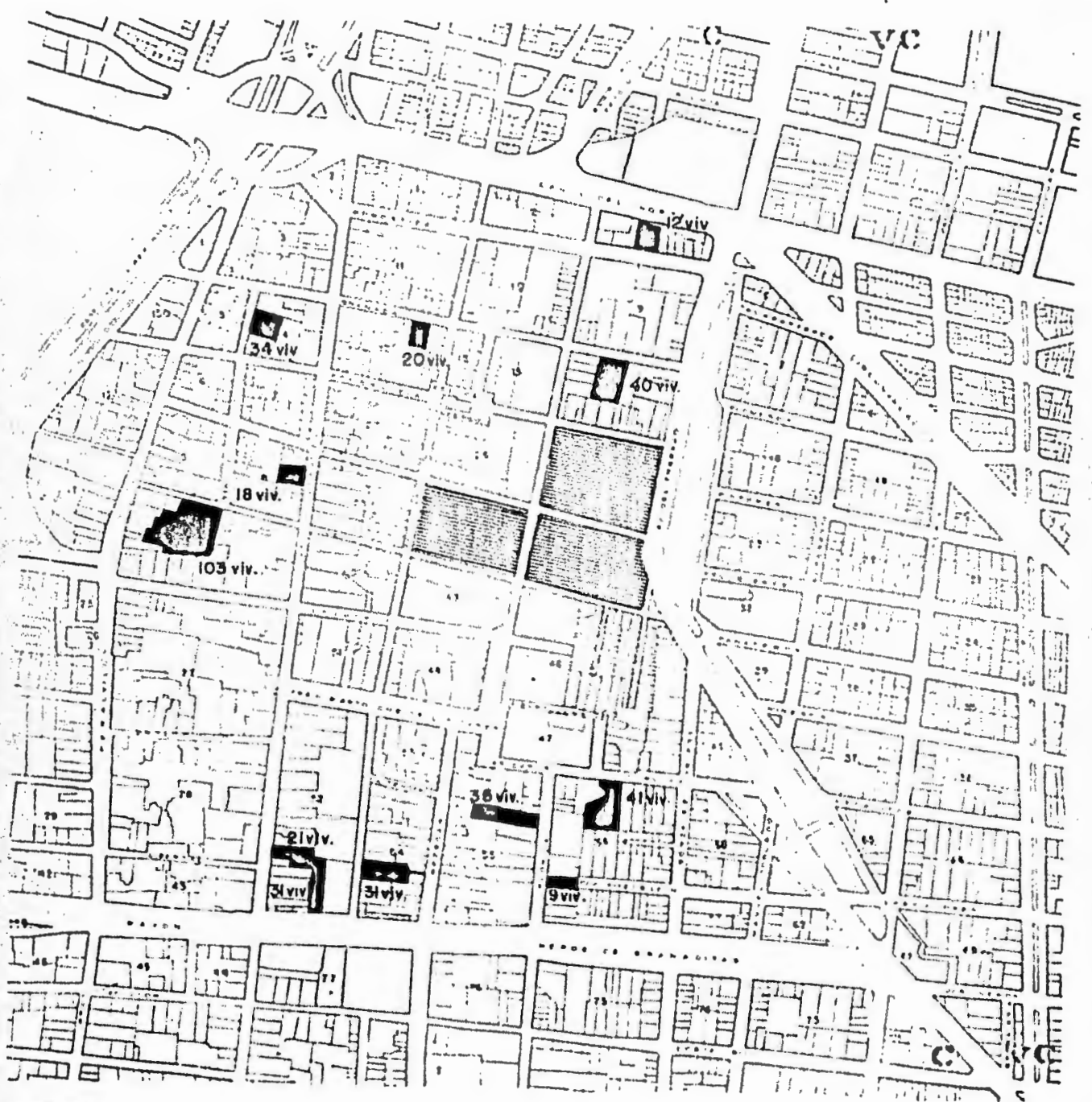
FIDEURBE encomendó al Arquitecto Raúl Mariscal, la ejecución del proyecto arquitectónico y urbano. A partir de octubre de 1975, el Arq. Mariscal, Director General del "Plan Tepito", quedó autorizado para contratar por su cuenta a un equipo de técnicos para la realización de los estudios físicos y sociales, así como para la elaboración del proyecto definitivo.

FIDEURBE anunció que la primera etapa del desarrollo del Plan iba a abarcar cuatro manzanas, pero posteriormente se agregaron dos más llegando así a un total de 10 hectáreas (manzanas # 25, 26, 27, 28, 29 y 30).


El Plan comprendía la adquisición de los predios por parte de FIDEURBE y la construcción de comercios y viviendas multifamiliares en condominio, para venderse a los comerciantes e inquilinos del barrio. Se contemplaba también, vender a mayor precio ciertas viviendas y comercios para así subsidiar las viviendas de los inquilinos originales desplazados por el Plan y que no tendrían los ingresos suficientes para pagar la vivienda al costo real.

Para alojar la población residente en las manzanas afectadas por la realización de la primera etapa del Plan, FIDEURBE planteaba la construcción de viviendas y comercios transitorios sobre predios adquiridos por el mismo Fideicomiso paralelamente a la construcción de las viviendas y comercios nuevos.


Estimaron una inversión de 288 millones de pesos, plan



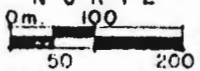
SIMBOLOGIA

-  CAMPAMENTOS DE VIVENDA TRANSITORIA
-  PLAN TEPITO

PL. 42



NORTE



0m. 100 50 200

ESC. 1:8000

FUENTE: "0"

teándose entonces, que la mayor parte provendría, en su primera etapa, de recursos internos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Para el año de 1974 el financiamiento otorgado a FIDEURBE por la Secretaría fue de 29 millones. -- Con esta suma se inició a partir de mayo de 1974 el proceso de adquisición de predios, y en agosto del mismo año se iniciaron las obras correspondientes a viviendas y locales transitorios (planos 41 y 42).

Uno de los obstáculos mayores en el inicio del Plan -- fue el precio elevado que por la tierra pedían los dueños, -- para lo cual fue necesaria la presión y la organización de -- los inquilinos, logrando que el precio promedio de compra -- venta fuera de \$562.89, abajo del precio catastral.

A finales de 1974 el presupuesto para el año de 1975 -- otorgado a FIDEURBE se redujo de los \$ 538.7 millones, inicialmente aprobados a solamente \$ 50 millones, debido a las restricciones generales al gasto público motivadas por la situación económica del país. Para "Plan Tepito", lo anterior significó la reducción de los fondos previstos para 1975 de 205 millones a 3 millones 281 mil pesos.

La primera etapa se limitó, entonces, a tan solo dos -- manzanas (plano 42); asimismo, la inversión estimada se redujo a \$ 108'776,872.00 con lo que se financiaban:

- Los estudios técnicos realizados
- La adquisición de los terrenos
- La construcción de 544 viviendas y 112 comercios
- El pago de intereses

Como los fondos otorgados por la Secretaría de Hacienda

da y Crédito Público en 1974 y 1975 fueron un total de 32,281 millones, existía un déficit de \$ 76'495,872.00, además que FIDEURBE había ya ejecutado 50.7 millones de la siguiente manera:

- Construcción de viviendas y co- mercios transitorios	\$ 4.5 mill.
- Contratos para la realización de estudios y proyectos	" 7.4 "
- Adquisición de terrenos	" 12.1 "
- Intereses	" 3.8 "
- Honorarios fiduciarios (0.5%)	" 0.1 "
- Gastos administrativos	" 3.5 "
	TOTAL -- \$ 30.7 mill.

Para iniciar la primera etapa del Plan, en abril de -- 1975 se contaba con sólo un poco más del millón y medio de pesos por lo que FIDEURBE gestionó ante el Fondo de la Vi- - vienda (FOVI) el reconocimiento de "Plan Tepito" como prioritario dentro del otorgamiento de créditos puentes para la vi- - vienda de interés social. FOVI aprobó el proyecto, y para cap- - tar los 76.5 millones necesarios se acordó el siguiente pro- - cedimiento:

BANOBRAS (fiduciaria) emitiría bonos por 76.5 millones con rendimiento del 10% anual, pagadero mensualmente y a pla- - zo de 15 años, sujetos a amortizaciones semestrales de capi- - tal. Estos bonos podrían ser adquiridos tanto por hipoteca- - rias como otras instituciones de crédito del país; el Banco de México daría la facilidad de que pudieran considerar su - inversión dentro de los cajones obligatorios en vivienda de interés social.

CUADRO**36****PLAN TEPITO**

FUENTE: PLAN TEPITO.

PRECIOS Y CONDICIONES DE VENTA DE LAS VIVIENDAS, CONSIDERANDO UN TIPO DE INTERÉS DEL 12% ANUAL DE INTERÉS DEL SEESTRA SOBRE SALDOS INSOLUTOS, CON PAGOS MENSUALES DEBANTE 15/30/90.

TIPO DE VIVIENDAS	NIVEL	PRECIO	ENGANCHE	SALDO INSOLUTO	MENSUALIDAD
A	1-2	\$ 340,000.00	\$ 34,000.00	\$ 306,000.00	\$ 3,517.65
B	P.B.	\$ 320,000.00	\$ 32,000.00	\$ 288,000.00	\$ 3,121.50
B	1-2	\$ 330,000.00	\$ 33,000.00	\$ 297,000.00	\$ 3,220.07
D	P.B.	\$ 185,000.00	\$ 18,500.00	\$ 166,500.00	\$ 1,805.19
D	1	\$ 205,000.00	\$ 20,500.00	\$ 184,500.00	\$ 2,000.35
D	2-3	\$ 195,000.00	\$ 19,500.00	\$ 175,500.00	\$ 1,932.77
D	4	\$ 280,000.00	\$ 28,000.00	\$ 252,000.00	\$ 2,732.18
E	P.B.	\$ 150,000.00	\$ 15,000.00	\$ 135,000.00	\$ 1,463.67
E	1	\$ 160,000.00	\$ 16,000.00	\$ 144,000.00	\$ 1,561.25
E	2-3	\$ 155,000.00	\$ 15,500.00	\$ 139,500.00	\$ 1,512.46
E	4	\$ 245,000.00	\$ 24,500.00	\$ 220,500.00	\$ 2,390.66

Para el inicio de las obras, el Banco de México puso a disposición inmediata de FIDEURBE 15.4 millones de pesos.

Paralelamente a estos cambios en la estructura financiera del Plan, surgieron modificaciones en el aparato administrativo al formalizarse la Comisión Ejecutiva del "Plan - Tepito" como sección especial de FIDEURBE, integrada por:

- El Consejo Representativo del Barrio de Tepito.
- Los delegados de Cuauhtémoc y Venustiano Carranza.
- El Director Ejecutivo de FIDEURBE (Presidente de la Comisión)
- El anterior Director de "Plan Tepito" (vocal Ejecutivo).
- El Departamento del Distrito Federal e INDECO en su calidad de Fideicomitente de FIDEURBE y por lo tanto de "Plan Tepito".
- La Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

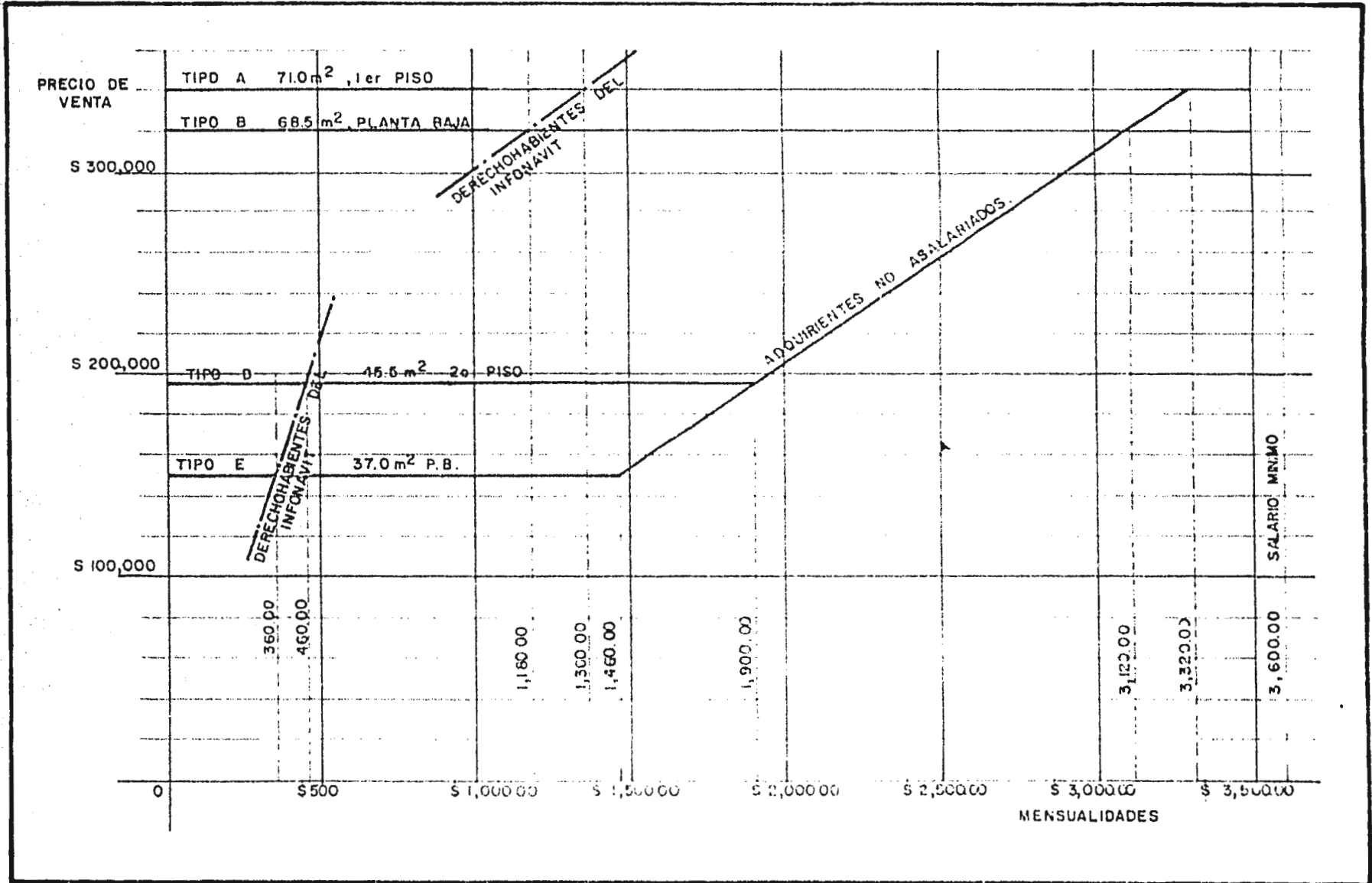
Pocos meses después se dieron instrucciones a BANOBRAS para que creara un Comité especializado del Fideicomiso, integrado por: el Departamento del Distrito Federal, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Secretaría de la Presidencia, BANOBRAS, los delegados de Cuauhtémoc y Venustiano Carranza y el Consejo Representativo del Barrio.

En agosto de 1976, el Comité especializado calculó el nuevo costo de la primera etapa en 123.8 millones de pesos - para la realización de 567 viviendas y 101 talleres y comercios; esto representó 15 millones más que los costos calculados por FIDEURBE a principios de 1975. Para la recuperación

CUADRO 37

PLAN TEPITO 1978.

FUENTE: COMISION DE DESARROLLO URBANO



CUADRO 38 PLAN TEPITO MANZANA 30 "LA FORTALEZA"

FUENTE : COMISION DE DESARROLLO URBANO 1980

EDIFICIO	NUMERO DE VIVIENDAS	PLANTA BAJA	1er PISO	2o. PISO	3er PISO	4o. PISO
A	15	3	3	3	3	3
B	14	2	3	3	3	3
C	10	2	2	2	2	2
D	10	2	2	2	2	2
E	10	2	2	2	2	2
F	14	2	3	3	3	3
G	15	3	3	3	3	3
H	15	3	3	3	3	3
I	14	2	3	3	3	3
J	10	2	2	2	2	2
K	10	2	2	2	2	2
L	10	2	2	2	2	2
M	14	2	3	3	3	3
N	15	3	3	3	3	3
TOTALES	176	32	30	30	30	30

de las inversiones se mantenía el criterio de subsidios internos.

Para finales del 76 se estaban construyendo 35 edificios, con una inversión de 45.9 millones de pesos; cuando sobrevino la devaluación de la moneda, de más del 50%, lo cual tuvo como consecuencia el aumento de los materiales y costos de construcción en general.

Con el gobierno del Lic. López Portillo se liquidó FIDEURBE y "Plan Tepito" cambió una vez más de manos, para ser responsabilidad de la recién creada Comisión del Desarrollo Urbano (CODEUR), el 28 de junio de 1977. Este cambio significó una baja sustancial en el grado de participación lograda por los representantes del barrio en la definición y ejecución de los programas del Plan. La integración técnica y consejo representativo lograda se resintió con la salida del Arq. Raúl Mariscal.

En junio de 1978, CODEUR autorizó la asignación de las primeras 260 viviendas de la primera etapa ("Los Palomares"), desarrollada sobre la manzana #25.

Los requisitos para acceder a estas viviendas fueron:

- Habitar una vivienda transitoria, o haber tenido derecho a ella.
- Integrar una familia constituida.
- No ser mayor de 55 años de edad.
- No ser propietario de una casa en el área metropolitana, y fue el Consejo Representativo quien propuso a CODEUR los candidatos para ocupar las viviendas.

CUADRO 89 PLAN TEPITO, MANZANA 30,
"LA FORTALEZA" ; INGRESOS NECESARIOS Y
MENSUALIDADES SEGUN TIPO DE CREDITO (5).
 FUENTE: COMISION DE DESARROLLO URBANO 1980.

TIPO	NIVEL	INGRESOS NECESARIOS		MENSUALIDADES	
		INFONAVIT (1)	FOVI (3)	INFONAVIT (2)	FOVI (4)
I	P.B.	\$ 9,819.00	\$ 20,600.00	\$ 1,771.00	\$ 5,175.00
I	P.B. (DAPPO)	\$ 10,078.00	\$ 21,270.00	\$ 1,800.00	\$ 5,200.00
I'	P.B. (DAPPO)	\$ 10,078.00	\$ 21,270.00	\$ 1,800.00	\$ 5,200.00
I	1er. N.	\$ 9,951.00	\$ 20,800.00	\$ 1,781.00	\$ 5,100.00
I'	1er. N.	\$ 9,775.00	\$ 20,600.00	\$ 1,750.00	\$ 5,050.00
I	1o. (HREBNA)	\$ 9,840.00	\$ 20,800.00	\$ 1,771.00	\$ 5,050.00
I	2o. N.	\$ 9,407.00	\$ 19,600.00	\$ 1,700.00	\$ 4,950.00
I'	2o. N.	\$ 9,610.00	\$ 19,820.00	\$ 1,700.00	\$ 4,950.00
I	3er. N.	\$ 9,210.00	\$ 19,400.00	\$ 1,650.00	\$ 4,850.00
I'	3er. N.	\$ 9,356.00	\$ 19,550.00	\$ 1,684.00	\$ 4,880.00
I	4o. N.	\$ 9,006.00	\$ 19,188.00	\$ 1,621.00	\$ 4,790.00
I'	4o. N.	\$ 9,148.00	\$ 19,336.00	\$ 1,647.00	\$ 4,830.00
II	P.B.	\$ 9,115.00	\$ 19,308.00	\$ 1,642.00	\$ 4,820.00
II	1er. N.	\$ 8,916.00	\$ 19,012.00	\$ 1,605.00	\$ 4,775.00
II	2o. N.	\$ 8,748.00	\$ 18,928.00	\$ 1,575.00	\$ 4,750.00
II	3er. N.	\$ 8,498.00	\$ 18,656.00	\$ 1,550.00	\$ 4,660.00
II	4o. N.	\$ 8,290.00	\$ 18,440.00	\$ 1,492.00	\$ 4,610.00

(1) $ST = \frac{C - 220,050}{24}$, en donde C = precio de la viv. y ST = salario del trab.

(2) La mensualidad representa el 18% del salario del trabajador

(3) $C = I \times 20.6475$, en donde C = saldo insoluto y I = ingreso

(4) La mensualidad representa el 25% del ingreso (norma FOVI)

(5) El salario mínimo general en el D.F. a marzo de 1980 es de \$ 4,890.00 mensual

Los precios para las viviendas no siguieron el planteamiento anterior de subsidios internos, ya que CODEUR consideró que las viviendas en planta baja debían subsidiar a las altas exclusivamente (ver cuadro), a diferencia del planteamiento anteriormente utilizado, donde las viviendas con más superficie, junto con las del INFONAVIT y FOVISSSTE, tendrían un precio mayor.

A pesar de los precios relativamente elevados de las viviendas, se logró encontrar a las 260 familias para habitarlas; el Consejo de Representantes encontró mayor dificultad para asignar las de superficie mínima (37 m²), ya que -- ofrecían una superficie habitacional reducida por un costo -- relativamente elevado: 42% del salario mínimo.

Por otra parte, mientras las viviendas más amplias --- (71 m²) representaron una erogación mensual de casi un salario mínimo para no asalariados. Los derechohabientes del --- INFONAVIT, por su parte, pudieron adquirirlas con menor dificultad, ya que con el derecho a créditos, con sólo un 4% de interés y plazo de amortización hasta 20 años, redujeron a -- casi una tercera parte las erogaciones mensuales, 33% del salario mínimo para la vivienda de 71 m² (cuadros 36 y 37).

En 1979, CODEUR continuó la ejecución del Plan con la construcción de 176 departamentos en la manzana #30, edificio llamado por los Tepiteños "La Fortaleza" (Plano 42). Estos departamentos empezaron a asignarse en febrero de 1980, dando prioridad a los ocupantes de vivienda transitoria y a los afectados por los ejes viales y, en segundo lugar, a los inquilinos de los inmuebles por demolerse adquiridos por --- FIDEURBE. Ante el precio de esta vivienda y los elevados ingresos requeridos para su adquisición por parte de la población beneficiaria, definida antes, CODEUR propuso poner a la

venta libre las viviendas no asignadas. En junio de 1980, el Consejo Representativo se opuso a ésto, logrando que se redujeran las mensualidades y, por tanto, de los ingresos necesarios (cuadros 38, 39 y 40).

Al precio ya de por sí elevado de las viviendas, hubo que aumentarle el de la compra obligatoria de un cajón de estacionamiento, lo cual representaba un aumento de 450 pesos en las erogaciones mensuales de los adquirentes no derechohabientes del INFONAVIT.

Para concluir en lo referente al costo de las vivien-
das en esta primera etapa, hay que observar que tan solo pa-
ra pagar la mensualidad promedio, era necesario aportar una
cantidad casi equivalente al salario mínimo, en ese entonces
\$ 4,856.00 y \$ 4,890.00 respectivamente.

Los ingresos necesarios para poder acceder a las vi-
viendas eran de \$ 19,500.00 (4 veces el salario mínimo) para
los no asalariados; y de \$ 9,200.00 (1.9 veces el salario mf
nimo) para los derechohabientes del INFONAVIT.

En 1979, comenzaron los trabajos de construcción de --
110 viviendas en departamento en la manzana #15, las cuales
fueron terminadas en 1981 y se asignaron, con el mismo proce-
dimiento, a gente del barrio. Ese mismo año, se empezó a de-
moler la manzana #29 en su totalidad, a pesar de que el mis-
mo CODEUR en sus estudios sobre el estado físico de las cons-
trucciones, consideraba que existía un edificio conservable.

Actualmente se hallan construidas en esa manzana 170 -
viviendas en departamento a punto de ser asignadas.

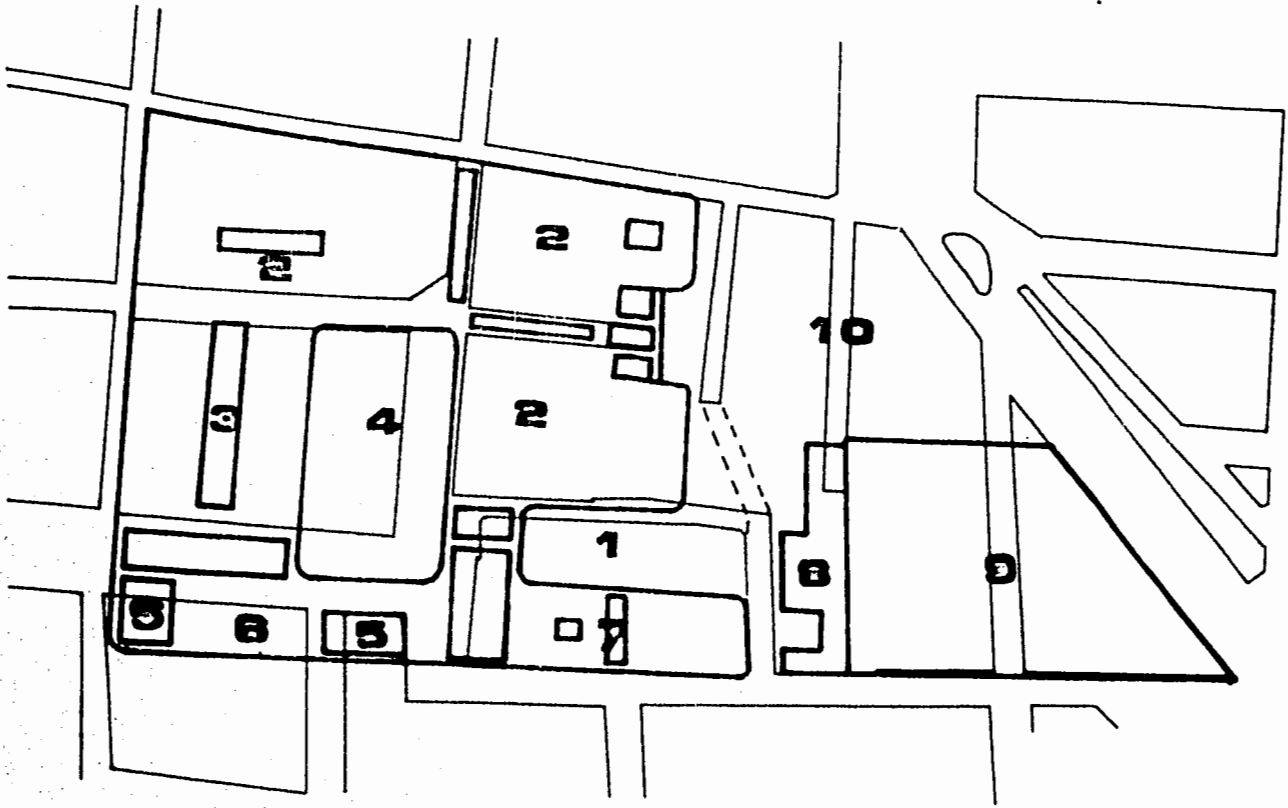
También, a principios de 1979, CODEUR dió a conocer un

CUADRO 40 MANZANA 30 " LA FORTALEZA".

PRECIOS Y CONDICIONES DE VENTA ; MARZO 1980.

FUENTE : COMISION DE DESARROLLO URBANO, 1980.

TIPO	NIVEL	No.	PRECIO	ENGANCHE	SALDO INSOLUTO	MENSUALIDAD
I	P.B.	4	\$ 456,200.00	\$ 42,020.00	\$ 414,180.00	\$ 5,014.89
I	P.B. (Patio)	8	\$ 461,200.00	\$ 42,220.00	\$ 418,980.00	\$ 5,069.58
I'	P.B. (Patio)	8	\$ 461,600.00	\$ 42,860.00	\$ 418,740.00	\$ 5,106.43
I	1er. Nivel	12	\$ 451,200.00	\$ 41,520.00	\$ 409,680.00	\$ 4,960.41
I'	1er. Nivel	8	\$ 451,600.00	\$ 41,500.00	\$ 410,100.00	\$ 4,997.46
I	1er. N. (Terraza)	4	\$ 456,200.00	\$ 42,020.00	\$ 414,180.00	\$ 5,014.89
I	2do. Nivel	16	\$ 447,250.00	\$ 41,120.00	\$ 406,130.00	\$ 4,917.36
I'	2do. Nivel	8	\$ 450,700.00	\$ 41,120.00	\$ 409,580.00	\$ 4,954.96
I	3er. Nivel	16	\$ 441,200.00	\$ 40,520.00	\$ 400,680.00	\$ 4,851.43
I'	3er. Nivel	8	\$ 441,600.00	\$ 40,860.00	\$ 400,740.00	\$ 4,888.48
I	4o. Nivel	16	\$ 436,200.00	\$ 40,020.00	\$ 396,180.00	\$ 4,796.95
I'	4o. Nivel	8	\$ 439,600.00	\$ 40,360.00	\$ 399,240.00	\$ 4,831.00
II	P.B.	12	\$ 439,000.00	\$ 40,300.00	\$ 398,700.00	\$ 4,827.46
II	1er. Nivel	12	\$ 434,000.00	\$ 39,800.00	\$ 394,200.00	\$ 4,772.97
II	2o. Nivel	12	\$ 430,000.00	\$ 39,420.00	\$ 390,580.00	\$ 4,731.56
II	3er. Nivel	12	\$ 424,000.00	\$ 38,800.00	\$ 385,200.00	\$ 4,661.00
II	4o. Nivel	12	\$ 419,000.00	\$ 38,300.00	\$ 380,700.00	\$ 4,609.52
TOTALES		176	\$ 77,735,200.00	\$ 7,150,920.00	\$ 70,584,280.00	\$ 854,767.62
PROMEDIO POR VIVIENDA			\$ 441,677.27	\$ 40,625.63	\$ 401,051.63	\$ 4,856.63



PROYECTO "PLAZA TEPITO" DE CODEUR, 1979

DEMOLICION DE 1000 VIVIENDAS.

INVERSION PREVISTA: 1000 MILLONES DE PESOS.

1. TEMPLO Y PLAZA DE SAN FRANCISCO.
2. MERCADOS EXISTENTES.
3. MERCADO NUEVO.
4. EXPLANADA PARA TIANGUIS.
5. OFICINAS EN CONDOMINIO.
6. ACCESO A ESTACIONAMIENTO.
7. ESCUELA DE OFICIOS.
8. CENTRO DEPORTIVO Y SOCIAL.
9. CAMPOS DEPORTIVOS.
10. EDIFICIOS DE VIVIENDAS.



proyecto llamado "Plaza Tepito" que proponía la construcción de un gran centro comercial y administrativo, envolviendo al templo de San Francisco en plena zona de tianguis: un complejo edificio que integraría los 3 mercados existentes con uno nuevo en donde sería ubicada "la totalidad" de los tianguistas, áreas de oficina para venderse en condominio, una escuela de capacitación artesanal y toda una planta de estacionamientos, además de campos deportivos y de algunos edificios de vivienda, a desarrollarse en 5 manzanas completas (45, 46, 47, 48 y 49), las que serían demolidas en su totalidad a excepción de los mercados y el antiguo templo de San Francisco (plano 45).

Como el proyecto "Plaza Tepito" evidentemente pretendía no sólo eliminar el tianguis, sino introducir un cambio radical en el uso del suelo de la zona, su realización fue detenida por las organizaciones populares del barrio en acción conjunta con el Taller 5 del Autogobierno, quienes en marzo de 1980 presentaron a CODEUR su inconformidad junto con una propuesta alternativa.

A mediados de 1982, cuando parecía que la acción de "Plan Tepito" no duraría mucho más, por enésima vez su dirección cambio de manos, recayendo la responsabilidad en la Delegación Cuauhtémoc, con lo cual es probable que en el nuevo sexenio se aceleren nuevamente las acciones del Plan.

3.3.3 Conclusiones

- Aunque Tepito siempre ha sido un barrio de interés para los organismos públicos de vivienda y desarrollo, fue hasta 1972 que se planteó la necesidad de aplicar un plan de renovación específico para la zo

CUADRO 41 PLAN TEPITO

SINTESIS DEL PRESUPUESTO EJERCIDO AL 31 DE JULIO DE 1977.

FUENTE: COMITE TECNICO DEL PLAN TEPITO - DIRECCION TECNICA.

CONCEPTO	GASTO	%
SUELO	\$ 10'712,268.00	16.5
CONSTRUCCION DE VIVIENDA Y COMERCIO TRANSITORIOS	\$ 11'968,105.00	18.4
CONSTRUCCION DE VIVIENDA DEFINITIVA	\$ 25'138,095.00	39.5
OPERACION, ESTIMACION Y PROYECTOS	\$ 7'598,542.00	11.6
FINANCIAMIENTO Y AMORTIZACION	\$ 8'451,925.00	13.0
RENTA DEL SUELO	\$ 754,646.00	1.2
GASTOS GENERALES	\$ 65'023,579.00	100 %

na. De todos los proyectos anteriores, algunos se --
concretaron pero aisladamente y sin ninguna relación
en tiempo o lugar.

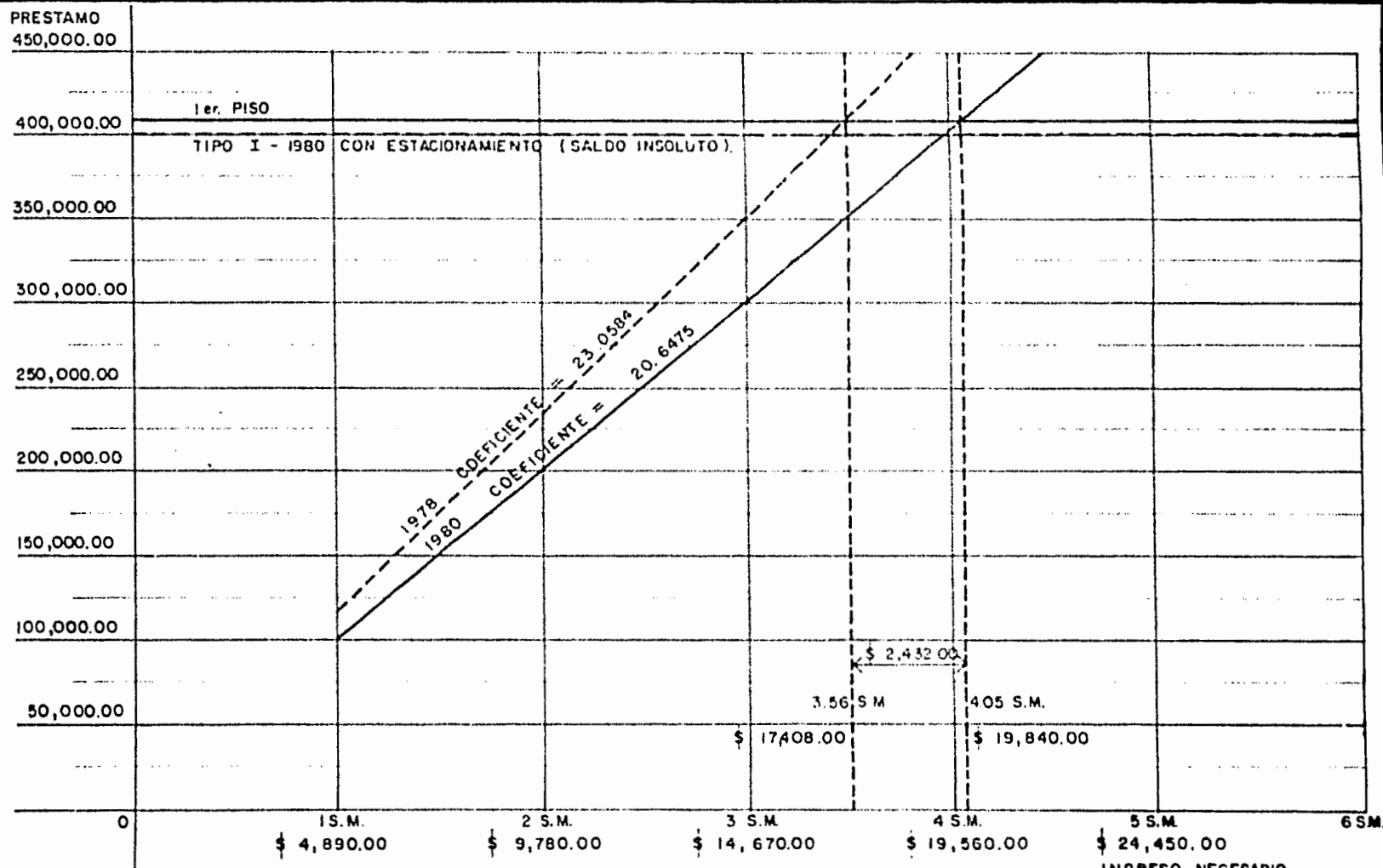
- El "Plan Tepito" fue el primer proyecto de renova- -
ción urbana que se propuso actuar exclusivamente en
el barrio, abarcando su totalidad, para resolver los
problemas que padecía, tanto habitacionales como de
uso del suelo, contemplando las características so- -
cioeconómicas de sus habitantes.
- "Plan Tepito" no logró su propósito de proporcionar
a los habitantes del barrio viviendas nuevas a un --
precio accesible a sus ingresos y posibilidades eco-
nómicas, pues desarrolló un solo programa habitacio-
nal: vivienda nueva en altura (edificios de 5 nive- -
les), que resulta inalcanzable para un 70% de la po-
blación residente, por las condiciones actuales del
mercado habitacional.
- "Plan Tepito" resultó ser un programa de regenera- -
ción con un alto costo de administración, ya que en
10 años se lograron construir únicamente 716 vivien-
das, lo que significa un promedio bajísimo de 71 vi-
vendas por año, ésto sin considerar el tiempo que -
las viviendas terminadas tardan en ser asignadas por
tener un precio fuera del alcance de la mayoría de -
la población. Cada vivienda tuvo que pagar por esta
misma causa, extras por concepto de intereses del --
crédito-puente para la construcción, así como por --
mantener viviendas vacías, esto es, por ejemplo, re-
paraciones y gastos de vigilancia.
- En cuanto al número de viviendas construidas, es no-
torio que no sólo construyó poco sino que creó ade--

más un déficit de viviendas ya que en la primera -- etapa por ejemplo, demolió 643 y construyó 436, es decir, 207 viviendas menos.

- El desarrollo de las viviendas en altura debilita la economía del barrio y de sus habitantes, ya que ésta depende de la relación vivienda-comercio-taller-bodega con la calle, aspecto no sólo olvidado, sino eliminado en "Plan Tepito"
- El "Plan Tepito" termina quedando como una operación de regeneración urbana que ocasiona la expulsión de gran parte de la población residente, contradiciendo así los más elementales lineamientos de planificación y los marcos legales vigentes para una zona en deterioro como lo es Tepito.
- Hasta la fecha, "Plan Tepito" no logró actuar en otro campo que no sea el estrictamente habitacional, descuidando aspectos como el de los servicios urbanos y sobre todo, el del fortalecimiento y reordenamiento de las actividades económicas del barrio.
- "Plan Tepito" se caracterizó por la intervención de un sinnúmero de organismos estatales, ya que entre 1972 y 1982 actuaron INDECO, INFONAVIT, la Delegación Cuauhtémoc, FIDEURBE y CODEUR, con la complejidad administrativa y financiera que ello implica.
- Por otro lado, el aspecto más favorable de "Plan Tepito" ha sido la participación de los representantes del barrio en los órganos de planeación y ejecución del Plan, aunque se dificultó a partir de la gestión de CODEUR. "Plan Tepito" representa, de manera inobjetable, un ejemplo de participación de la población afectada por un programa de renovación ur

CUADRO 42 PLAN TEPITO 1978 Y 1980.

FUENTE: COMISION DE DESARROLLO URBANO, CO.DEUR 1980.



ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO APLICADOS POR CODE.UR. EN 1978-1980.

CUADRO 43 ORGANISMOS A CARGO DE PLAN TEPITO

FUENTE: INVESTIGACION DE TERNA TEPITO, 1982.

ORGANISMO	PERIODO	PROYECTOS Y/O ESTUDIOS	ACCIONES	ORIGEN DE LOS FONDOS	OBSERVACIONES
INDECO	1972	1971: Proy. de des- tructuralización Urbana	1971: Estudio de Clima Ambiental	1972: FONDO DE DESARROLLO URBANO	Más no se crea Plan Tepito
INFONAVIT INDECO DEF SHCP Org. de Rep. Tepito	Noviembre 1972	Proyecto Linea de Estudios Inter-comu- nicales		1972: FONDO DE DESARROLLO URBANO	1972: Creado no ex- clusivamente para Plan Tepito.
Delegación Cuauhtémoc	1973			1973: FONDO DE DESARROLLO URBANO	Dirección del Plan
FIDEURBE	Mayo 1973- 1977	Estudios Físicos y Sociales	Administración de predios Vivienda, Estancias, Comercio, Hospital y 1973: Instituto de "Estadísticas"	1973: FONDO DE DESARROLLO URBANO en 1973. 1973: FONDO DE DESARROLLO URBANO del Estado de México	Dirección del Plan: Raúl Mariscal. 1976: Se crea una Comisión Ejecutiva por Plan Tepito. Deleg. Cuauhtémoc y Deleg. v. Carranza. Fideicomitentes: D.D.F. e INDECO
CODEUR	Junio 28 1977 a Marzo de 1982	Estudios Físicos y Sociales. 1979: "Plaza Tepito".	1977: Terminación de los Talleres de Ma- nufactura. 1977-80: Manifiesto "El Fortalecimiento". 1979: Manifiesto 1980: Manifiesto 1981: Manifiesto	1977: FONDO DE DESARROLLO URBANO	Dirección del Plan: Patrocinio González Bianco.
Delegación Cuauhtémoc	1982				Dirección del Plan

bana con el fin de lograr, o por lo menos inicialmente pretenderlo, que las acciones emprendidas beneficien a los actuales habitantes del barrio. Así, en la primera etapa cuando los inquilinos intervinieron directamente en la compra de la tierra, su participación ayudó a reducir los costos del programa mediante la compra a precios muy bajos (\$ 563.00 m² en promedio).

5.4 CONCLUSION

De todo lo anteriormente expuesto, podemos definir la necesidad de mantener y consolidar la función habitacional del barrio y, sobre todo, su sistema de vivienda barata, la vecindad.

Para lograrlo, se deben aplicar acciones de mejoramiento que resuelvan los problemas que ésta presenta y que tomen en cuenta sus características. Por ello, el "Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito" propone un programa dedicado exclusivamente a la instrumentación de esas acciones: el Programa de Vivienda.

Sabemos que cualquier programa de vivienda para Tepito debe tender a resolver los más urgentes problemas habitacionales de los residentes, si efectivamente está pensado y --- realizado en su beneficio: el peligro de desalojo, el deterioro físico de los edificios, las deficientes condiciones de habitabilidad de la vivienda, el hacinamiento, etc.

Asimismo, debe diseñarse en base a las características positivas de la actual vivienda en vecindad: un sistema de habitación barato, ligado estrechamente a la economía familiar, y en donde la convivencia y la organización comunitaria son el producto de una creación espacial urbana colectiva.

El programa tiene sentido si valora y conserva de modo ordenado estas características y a la vez, resuelve aquéllos problemas.

Las cifras que pueden manejarse para una vivienda nueva con las condiciones actuales de financiamiento, son graves si están consideradas como las mínimas para un programa de mejoramiento urbano, y así lo demuestra la experiencia -- del "Plan Tepito". Esto señala la necesidad de que el Programa de Vivienda instrumente acciones que permitan a la mayoría de la población residente, tener acceso a una vivienda con condiciones físicas y de habitabilidad aceptables, sin que necesariamente sea construcción nueva, aprovechando las posibilidades de rehabilitación que presentan las viviendas existentes.

PLAN DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA

4 EL PROGRAMA DE VIVIENDA

- 4.1.** Objetivos y Formulación de acciones a aplicar.
- 4.2.** Objetivos particulares de los subprogramas de vivienda.
 - 4.2.1.** Subprogramas para viviendas existentes.
 - 4.2.2.** Subprogramas de vivienda nueva.
- 4.3.** Criterios de asignación de subprogramas a edificios y predios
 - 4.3.1.** Premisas básicas
 - 4.3.2.** Fundamentación y síntesis numérica
 - 4.3.3.** Definición de parámetros
- 4.4.** Etapas de aplicación

4.1 OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA FORMULACION DE ACCIONES A APLICAR

El objetivo fundamental del Programa de Vivienda es -- conservar y consolidar la actual función habitacional del barrio de Tepito en beneficio único de sus habitantes.

Está demostrado que la acción que en materia de vivienda ha realizado el Estado, no es la mejor manera de solucionar los problemas habitacionales que enfrentan la mayoría de los tepiteños. Creemos que para formular las acciones de - - cualquier programa de vivienda para el barrio deben contemplarse los siguientes aspectos:

- Los diferentes niveles de ingresos familiares en relación al poder adquisitivo para una vivienda propia y segura.
- La relación entre vivienda y economía familiar.
- La relación entre función habitacional y función económica en el barrio.
- Las posibilidades de aprovechamiento y rehabilitación que presentan los edificios de vivienda en vecindad existentes.

Estos aspectos nos conducen en primera instancia a - -

plantear dos tipos de acciones: acciones en viviendas existentes y acciones de vivienda nueva.

La formulación de las primeras, parte de la necesidad de conservar y mantener en funcionamiento el sistema de vivienda en vecindad tradicional en el barrio, y de resolver en mayor o menor grado sus deficiencias físicas, espaciales y de servicios; y depende del grado de deterioro y de la factibilidad de rehabilitación que presenta cada caso específico.

De aquí se derivan tres diferentes acciones en viviendas existentes, que consideramos son las más importantes a corto y mediano plazo:

- Acciones a aplicar en vecindades sin posibilidades de rehabilitación espacial y/o físico-constructiva, que se instrumentan en un subprograma de rehabilitación de emergencia.
- Acciones a aplicar en vecindades con limitadas posibilidades de rehabilitación espacial o ampliación, que se instrumentan en un subprograma de mejoramiento.
- Acciones a aplicar en vecindades con amplias posibilidades de rehabilitación física y ampliación de espacios, que se instrumentan en un subprograma de rehabilitación y ampliación definitiva.

La formulación de las acciones de vivienda nueva parte de la necesidad de conservar la función habitacional del barrio a largo plazo, sin olvidar su relación con la función económica, y de substituir gradualmente vecindades inhabitables, manteniendo la actual densidad de vivienda.

Por esto se plantean dos acciones de vivienda nueva, -- que consideramos deben reafirmar en sus características formales y económico-financieras, los aspectos positivos de la vecindad actual:

- Acciones de vivienda combinada con comercio para sembrar en los frentes de manzana del área del tianguis, que se instrumentan en un subprograma de vivienda nueva en zona de tianguis.
- Acciones de vivienda para sembrar en cualquier lote del barrio, que se instrumentan en un subprograma de vivienda nueva progresiva.

Los cinco subprogramas formulados comparten los siguientes objetivos:

- Mantener o aumentar, en la medida de lo posible, la actual densidad de vivienda en el barrio.
- Conservar y fortalecer las actividades económicas del barrio: el tianguis, el pequeño comercio y el taller, por medio de la preservación de la relación entre vivienda y economía familiar.
- Frenar el proceso especulativo con el suelo que genera el cambio de su uso.
- Mantener la relación al entorno y la imagen que caracterizan al barrio conservando la estructura de manzana.

Es de suma importancia señalar que la aplicación del Programa de Vivienda parte de la lucha organizada de los tepiteños por la apropiación social gradual del suelo. Los inquilinos actuales deben adquirir el suelo y consecuentemente la

vivienda, de otro modo, pierde sentido llevar a cabo cualquier tipo de acción.

Asimismo, las organizaciones del barrio deben buscar su participación directa en la administración de las acciones del Programa de Vivienda y del Plan de Mejoramiento en su totalidad.

4.2 OBJETIVOS PARTICULARES DE LOS SUBPROGRAMAS DE VIVIENDA

4.2.1 Subprogramas para Viviendas Existentes

Los tres subprogramas formulados como acciones en viviendas existentes tienen como objetivos comunes:

- Alargar la vida útil de las vecindades según sus condiciones físicas y espaciales.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- Hacer posible la participación directa o indirecta de los tepiteños en la rehabilitación.

4.2.1.1 Subprograma de Rehabilitación de Emergencia

El objetivo es evitar que las vecindades ruinosas se vengán abajo, para impedir el desalojo de sus habitantes a corto plazo, en tanto éstos no tengan posibilidades de desplazarse a una vivienda en buenas condiciones.

En el barrio, 1,667 viviendas en 89 vecindades se encuentran en estado ruinoso, pero ello no implica su demolición inmediata, sino una rehabilitación que asegure las condiciones mínimas de seguridad hasta el momento en que la vecindad sea desocupada. Esta acción consiste en substituir o

CUADRO 44

VECINDADES EXISTENTES

FUENTE: LEVANTAMIENTO DE CAMPO, TERNA TEPITO, ENA-TALLER 5, UNAM, 1980.

ACCIONES	No. DE VECINDADES	NUMERO DE VIVIENDAS	NUMERO DE COMERCIOS	NUMERO DE TALLERES	SUPERFICIE	VI: CT PROMEDIO	PORCENTAJE
DEMOLIBLE	46	407	52	13	51,201	1.19	7.35 %
CONSERVABLE	28	769	86	1	24,291	3.16	13.89 %
SUBPROGRAMA DE EMERGENCIA	89	1,667	81	27	75,800	2.28	30.10 %
SUBPROGRAMA DE MEJORAMIENTO	84	1,774	137	27	63,278	2.89	32.04 %
SUBPROGRAMA DE REHABILITACION	45	920	78	9	50,808	1.81	16.62
TOTALES	292	5,537	467	77	245,127	5.27	100 %.

componer techos, consolidar muros y reacondicionar drenajes y servicios, de acuerdo a las necesidades de cada caso específico (cuadro 44).

Se ha calculado un plazo aproximado de 5 años, a partir del inicio de la aplicación del plan, para comenzar la demolición de estas vecindades y aplicar en sus predios una acción de vivienda nueva.

4.2.1.2 Subprograma de Mejoramiento

El objetivo es alargar la vida útil de las vecindades hasta 20 años o más, mejorando las condiciones físicas, espaciales y de servicios de las viviendas en construcciones cuya estructura es aún resistente, pero que no tienen posibilidades de ampliarse por lo que no se justifica una gran inversión.

En Tepito hay 1,774 viviendas en 84 vecindades que se encuentran en estas condiciones (cuadro 44).

4.2.1.3 Subprograma de Rehabilitación y Ampliación Definitiva

El objetivo es lograr que las viviendas en vecindad -- cumplan los requerimientos mínimos de espacio, iluminación, ventilación, servicios y seguridad física, para que puedan dar servicio indefinidamente.

En el barrio existen 920 viviendas en 45 vecindades -- que por sus características físicas y espaciales aceptan la aplicación de este subprograma. En ellas se deben aumentar la superficie, sustituir los techos pesados por unos ligeros, obtener alturas libres confortables, integrar los servicios sanitarios a la vivienda concentrándolos para reducir insta-

laciones, y aumentar de 3 a 4 veces la iluminación y ventilación. El patio se debe conservar mejorándolo para la convivencia comunal de los vecinos (cuadro 44).

4.2.2 Subprogramas de Vivienda Nueva

Los dos subprogramas formulados como acciones de vivienda nueva tienen como objetivos comunes:

- Construir viviendas de bajo costo que sustituyan paulatinamente a las vecindades inhabitables, accesibles para la mayor cantidad de población de escasos recursos del barrio, y acordes funcionalmente con sus necesidades.
- Contemplar las disposiciones del Reglamento de Construcciones en lo que se refiere a estacionamientos, espacios libres y altura de los edificios, pero con una visión que permita su modificación posterior -- convirtiéndolos en espacios tales que beneficien a los usuarios.
- Delimitar claramente y sin que se contrapongan las diferentes actividades que puedan desarrollarse a lo interno y a lo externo de la vivienda, sobre todo en la zona del tianguis.
- Evitar el uso de sistemas complicados de cimentación y soporte que encarecen la vivienda, sin dejar de considerar la carga estructural a que estarán sometidos los entrepisos en el caso de que algún espacio se destine a bodega o taller.
- Hacer posible la participación directa o indirecta

de los tepiteños en la construcción.

- Retomar el concepto del patio de vecindad como espacio básico de convivencia comunitaria.

La tipología de vivienda debe permitir que el sembrado pueda avanzar lote a lote, en la medida que éstos vayan siendo adquiridos o administrados por las organizaciones del barrio.

4.2.2.1 Subprograma de Vivienda Nueva Progresiva

El objetivo es construir un tipo de vivienda que permita obtener altas densidades aún en predios angostos.

Partiendo de una construcción mínima, de bajo costo, la vivienda deberá contar con espacios que sean funcionalmente flexibles, y que puedan ampliarse con el menor costo en demolición.

4.2.2.2 Subprograma de Vivienda Nueva en Zona de Tianguis

Los objetivos son: evitar que el desarrollo paulatino del tianguis opere como elemento desplazador de la función habitacional en los frentes de manzana que colindan con él; mantener o aumentar el número de comercios en la zona del tianguis; desahogar al comercio de la interferencia con el tianguis; y lograr que el mayor número de propietarios tengan locales que se comuniquen directamente con la calle.

Por cada vivienda se construirá un comercio independiente de ella en los frentes de manzana.

4.3 CRITERIOS DE ASIGNACION DE SUBPROGRAMAS A EDIFICIOS Y PREDIOS

4.3.1 Premisas Básicas

Aunque no hay criterios prestablecidos para asignar el subprograma correspondiente a cada uno de los edificios de vecindad, hay varios factores que influyen en su definición y de los cuales podemos partir, como son los intereses creados, ya sea por los habitantes del barrio, por los organismos públicos dedicados a la renovación urbana, o por los especuladores del suelo, con ingerencia directa o indirecta en Tepito; el diagnóstico del estado físico de las construcciones, aunque en este renglón los criterios de cada perito pueden depender de la imagen formada a partir de las condiciones de la casa que él mismo habita, o del condicionamiento que pueda tener por los intereses de la organización a quien presta sus servicios.

En base a ésto, nos planteamos como premisas básicas, las siguientes:

- Que el Programa de Vivienda ha sido elaborado para las organizaciones populares de Tepito y por tanto, lo que proponga debe estar pensado en beneficio de los tepiteños.
- Que la asignación debe supeditarse al cumplimiento de los objetivos del Programa, entre ellos mantener

vigente el mayor tiempo posible el actual sistema - habitacional de vivienda en vecindad del barrio, para lo cual se formularon diversas acciones dependiendo del estado físico de los edificios.

De ellas parte la definición de nuestros criterios de asignación que nos llevan a actuar en la casi totalidad de las vecindades.

4.3.2 Fundamentación y Síntesis Numérica

Nuestros criterios de asignación se apoyan y fundamentan en los levantamientos de campo realizados por la Terna Tepito (1979 y 1980) en todas las vecindades que se encuentran dentro de la zona de estudio, y en varios elementos auxiliares como son:





- Los planos catastrales de las manzanas de la zona.
- Dos estudios del estado de la construcción hechos por INDECO en 1971.
- Dos estudios del estado de la construcción hechos por CODEUR en 1978.

Los estudios realizados por el INDECO en el marco de un "Programa de Reestructuración Urbana para la colonia Morelos", toman como zona de estudio la región 5 del Catastro del Impuesto Predial del Distrito Federal (Planos 44 y 45), con excepción de la parte a la derecha de la calle de González Ortega.

En el primero se clasifican los edificios en 3 rangos: conservable, regenerable y demolible; de los 561 predios de

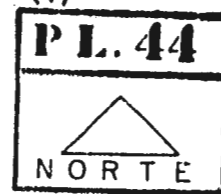


PLANO ESTADO DE LA CONSTRUCCION SEGUN INDECO (I)

-  CONSERVABLE
-  REGENERABLE
-  DEMOLIBLE
-  LIMITE DE LA ZONA DE ESTUDIO

FUENTE

"PROGRAMA DE RESTRUCTURACION
URBANA COLONIA MORELOS"
INDECO, 1971



CUADRO 45 ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES DE TEPITO

RANGO	INDEGO I		INDEGO II		CODEUR I		CODEUR II		TERNA TEPITO SINTESIS	
	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%
CONSERVABLE	168	29.90	180	32.60	101	12.00	41	9.2	221	28.60
REHABILITABLE	13	2.30	-	-	119	15.00	-	-	242	31.30
DEMOLIBLE	381	67.80	382	68.00	574	72.30	405	90.80	310	40.10
TOTALES	562	100 %	562	100 %	794	100 %	446	100 %	773	100 %

FUENTE : ESTADO DE LA CONSTRUCCION SEGUN CODEUR. (I Y II) 1978.
 ESTADO DE LA CONSTRUCCION SEGUN INDEGO (I Y II) 1972.
 PLANO SINTESIS DE LA CONSTRUCCION, TERNA TEPITO 1982.



PLANO ESTADO DE LA CONSTRUCCION SEGUN INDECO (2)

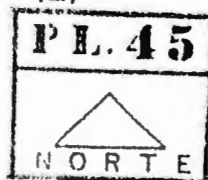
 CONSERVABLE

 DEMOLIBLE

 LIMITE DE LA ZONA DE ESTUDIO

FUENTE

"PROGRAMA DE RESTRUCTURACION
URBANA COLONIA MORELOS"
INDECO, 1971



la zona, 168 tienen edificios considerados como conservables (el 29.9%), 15 como regenerables (el 2.5%), y los 380 restantes como demolicibles (el 67.8%).

En cuanto a las viviendas en vecindad, el 8.2% se consideran conservables y el 7.0% regenerables.

En el segundo estudio del INDECO, los rangos se reducen a dos: conservable y demolible. Podemos observar que aunque aumenta el número de edificios conservables, a 180 predios (el 52.0%), no disminuye el de demolicibles al desaparecer el rango regenerable. De las viviendas en vecindad, el 15.9% se consideran conservables (cuadros 45 y 46).




Los dos estudios realizados por CODEUR fueron hechos previamente a su actuación en la segunda etapa del "Plan Tepito" (Planos 46 y 47).

El primero toma como zona de estudio la totalidad del barrio, y en él se clasifican los edificios en 5 rangos: - - conservable, rehabilitable y demolible; de los 794 predios de la zona, 101 tienen edificios considerados como conservables (el 12.7%), 119 como rehabilitables (el 15%), y el resto como demolicibles (el 72.3%). De las viviendas en vecindad, el 9.5% se consideran conservables y el 21.9% rehabilitables (cuadros 47 y 48).

El segundo estudio de CODEUR reduce su zona de estudios a 20 manzanas al Sur del barrio, zona propuesta como de expropiación para la segunda etapa del "Plan Tepito", y a su vez reduce sus rangos a dos: conservable y demolible; sólo 41 predios se consideran conservables (el 9.2%), y los restantes 405 demolicibles (el 90.8%). De las viviendas en vecindad, el 12.6% son conservables (cuadros 45 y 46).



PLANO ESTADO DE LA CONSTRUCCION SEGUN CODEUR (I)

-  EDIFICIOS CONSERVABLES
-  EDIFICIOS REHABILITABLES
-  EDIFICIOS DEMOLIBLES

FUENTE

PLAN TERPITO
"ESTADO DE LA EDIFICACION"
CODEUR, 1978

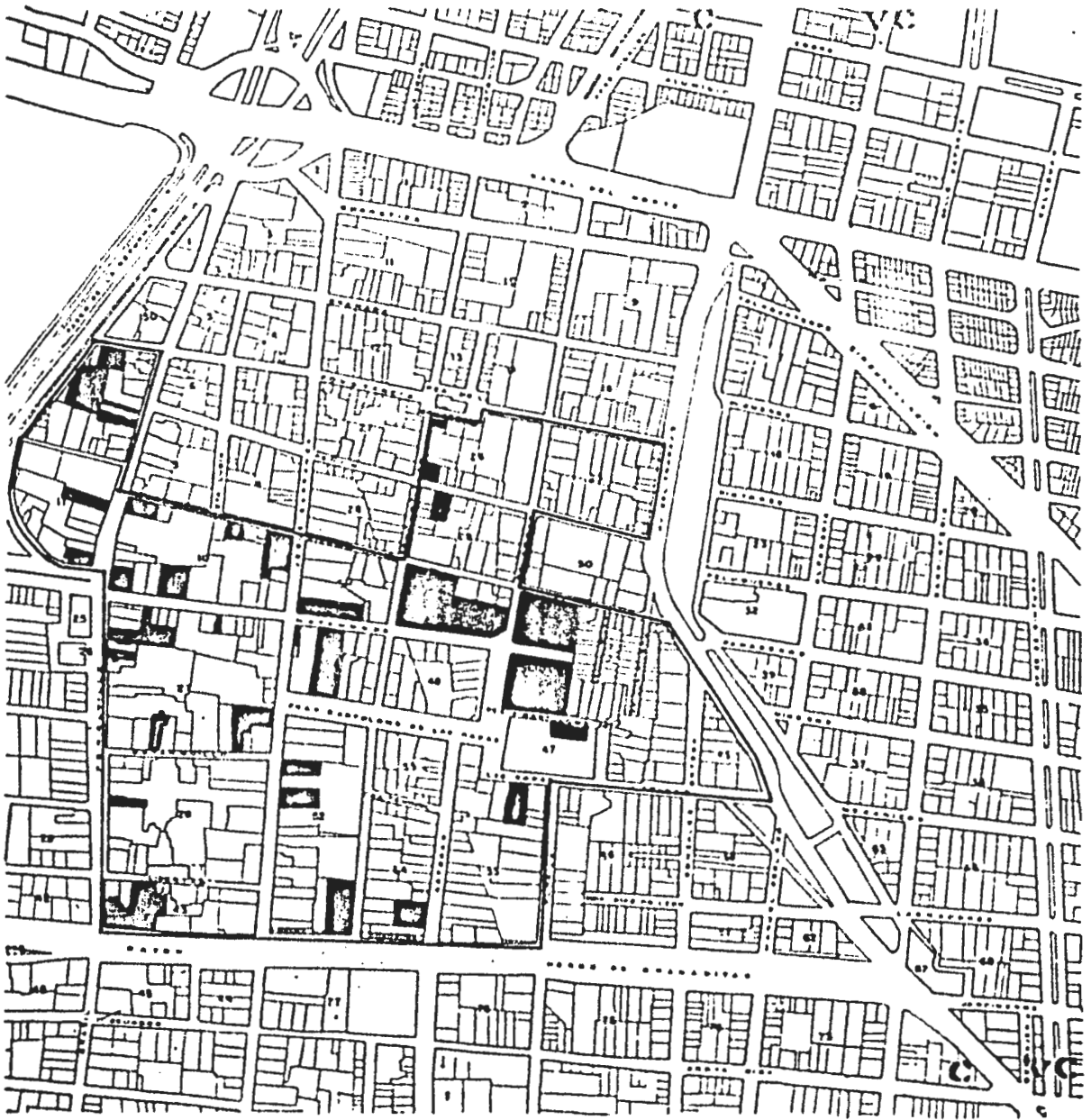


CUADRO 46



ESTADO DE LAS CONSTRUCCION DE LAS VIVIENDAS EN VECINDAD EN TEPITO.

RANGO	INDECO I		INDECO II		CODEUR I		CODEUR II		TERNA TEPITO SINTESIS	
	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%
CONSERVABLE	304	8.20	392	15.90	528	2.50	436	12.60	769	13.90
REHABILITABLE	27	0.70	-	-	1,219	21.90	-	-	4,376	78.80
DENOLIDBLE	3,390	91.10	3,129	84.10	3,812	68.60	3,026	87.40	407	7.30
TOTALES	3,721	100%	3,721	100%	5,559	100%	3,462	100%	5,552	100%

FUENTE : ESTADO DE LA CONSTRUCCION SEGUN CODEUR (IYII) 1978.
 ESTADO DE LA CONSTRUCCION SEGUN INDECO (IYII) 1972.
 PLANO SINTESIS DE LA CONSTRUCCION, TERNA TEPITO 1982.



PLANO / ESTADO DE LA CONSTRUCCION SEGUN CODEUR (2).

-  EDIFICIOS CONSERVABLES
-  ZONA DE EXPROPIACION (2a. ETAPA)

FUENTE
 PLAN TEPITO 2a ETAPA
 "ESTADO ACTUAL DE LAS VECINDADES"
 CODEUR, 1978

PL. 47



NORTE

CUADRO 47 CONSTRUCCIONES CONSERVABLE Y REHABILITABLE

ZONA DE ESTUDIO	CUARTEL I					CUARTEL III			TOTAL
	SECCIONES					SECCIONES			
	12	13	14	16	17	6	8	10	
AREA TOTAL	84,239	128,747		109,227	46,027	24,391	69,262	87,231	361,415m ²
CONSERVABLE	5,030	6,232		4,124	8,435	2,398	5,739	14,037	62,518m ²
% CONSERV.	5.98	4.84		3.73	18.31	9.82	8.29	16.15	11.13%
REHABILITABLE	14,408	19,314		11,227	692	3,997	9,748	8,221	75,860m ²
% REHAB.	17.11	14.92		10.27	1.50	16.43	14.06	9.42	15.51%

FUENTE
ESTADO DE EDIFICACION DE TEPITO
CODEUR 1979

De los cuatro estudios señalados, retomamos la adjudicación de "construcción conservable" y de "rehabilitable" o "regenerable". Los predios que aparecen como "conservables" - en alguno de ellos, los consideramos también conservables; - los predios que son considerados como "rehabilitables" o "regenerables", se someten a revisión en base a los criterios - de asignación para darles subprograma y nunca podrán ser considerados como "demolibles".

De los levantamientos de Terna Tepito y con auxilio de los planos catastrales, obtenemos datos fundamentales para la asignación de subprogramas, como son: número de viviendas, área del predio, densidad de vivienda, niveles de edificación, y porcentaje de áreas cubierta y libre (cuadro 49).

Los cuatro estudios y el hecho por nosotros para el Programa de Vivienda, concluyen en un Plano Síntesis del Estado de la Construcción (plano 48), en donde se señalan los predios cuyas construcciones son conservables, rehabilitables o demolibles; las manzanas ocupadas por "Plan Tepito" y los lotes baldíos, en donde se pueden aplicar los subprogramas de vivienda nueva o algún otro Programa del Plan.

Según esta síntesis nuestra, los edificios de 221 predios son conservables (el 28.6%), de 242 son rehabilitables (el 31.3%), de 310 son demolibles (el 40.1%), a reserva de lo que sobre ellos señale el Programa de Equipamiento, y hay 30 lotes no construidos, ya sean baldíos o usados como estacionamiento o bodega. De las viviendas en vecindad, el 14% están en edificios conservables, el 79% son susceptibles de rehabilitación en cualquiera de las tres variantes que proponemos, y el 7% deben ser demolidas debido a sus pésimas condiciones físicas y de utilización del espacio, para aplicar en el predio un subprograma de vivienda nueva (cuadros 50 a 54 y plano 49).







· CUADRO 48 CALIDAD DE LA VIVIENDA ·

CONSEJAL	78,56 %
PROPIETARIO	2,11 %
MVA	4,17 %
SUBSIDIADO	50,26 %
TOTAL	100,00 %

FUENTE : COMISION DE DESARROLLO URBANO, (CODE UR).



PLANO SINTESIS DEL ESTADO DE LA CONSTRUCCION

- | | | | |
|---|--------------------------|---|----------------------------|
|  | EDIFICIOS CONSERVABLES |  | VIVIENDA NUEVA PLAN TEPITO |
|  | EDIFICIOS REHABILITABLES |  | LOTE BALDIO |
|  | EDIFICIOS DEMOLIBLES |  | LOTE PROPIEDAD DEL ESTADO |

PL. 48



NORTE

FUENTES: CODEUR (1 y 2), INDECO (1 y 2), TERNA TEPITO

CUADRO 49 VECINDADES: UBICACION, CARACTERISTICAS Y ASIGNACION DE SUBPROGRAMAS.

FUENTE LEVANTAMIENTO DE CAMPO DE TERMA TEPITO, TALLER 3, FA-UNAM 1979

REG.	MZA	VECINDAD	NUMERO DE		NIV.	SUPERFICIE	AREA CUBIERTA		VEGETACION		VI. CT	MATERIALES		SERVICIOS		LOCAL. CIO	TALLER	PROGRAMA	FUENTE	OBSERVACIONES
			OT.	PREO.			UCLP	ALBIZO	MUNOS	TECHG		INC.	IND INC.							
4	3	Granada	42	7	1	531	75 %	16	-	3.01						1	-	Mejoramiento	terma tepito	
4	3	Peralvillo	121	14	1	278	100 %	5	-	1.30						1	-	Desarrollo	terma tepito	
4	3	Peralvillo	123	15	1	886	90 %	4	-	0.45						1	-	Mejoramiento	terma tepito	
4	3	Peralvillo	117	24	2	539	70 %	8	-	1.50						2	-	R. Infantil	terma tepito	
4	4	Constancia	60	5	2	1,360	85 %	40	-	2.74						1	-	Emergencia	terma tepito	
4	4	Granada	41	10	1	1,340	75 %	11	-	0.82						-	-	Desarrollo	terma tepito	
4	4	Granada	47	11	1	511	80 %	10	-	1.54						-	-	Emergencia	terma tepito	
4	6	Constancia	53	1	1	484	85 %	12	-	2.50						1	-	Emergencia	terma tepito	
4	6	Peralvillo	93	8	2	367	90 %	12	-	3.27						1	1	Emergencia	terma tepito	
4	7	Jesús Carranza	106	1	2	128	85 %	6	-	4.03						1	7	Emergencia	CEAUR I	
4	7	Jesús Carranza	194	2	1	135	95 %	1	-	2.96						-	-	Emergencia	CEAUR I	
4	7	Jesús Carranza	162	3	2	145	95 %	2	-	1.56						1	-	Emergencia	CEAUR I	
4	7	Jesús Carranza	100	4	2	146	90 %	2	-	1.37						1	-	Emergencia	CEAUR I	
4	7	Jesús Carranza	98	5	2	143	90 %	4	-	2.81						-	-	Mejoramiento	CEAUR I	
4	7	Jesús Carranza	94	7	2	158	95 %	6	-	3.80						1	-	Mejoramiento	CEAUR I	
4	7	Jesús Carranza	92	8	2	143	95 %	4	-	2.79						1	-	Mejoramiento	CEAUR I	I consultorio dental
4	7	Peñón	20	9	1	807	85 %	6	-	0.74						-	-	Desarrollo	terma tepito	
4	7	Peñón	22	10	1	569	85 %	4	-	0.67						-	-	Desarrollo	terma tepito	
4	7	Peñón	18	12	2	512	90 %	8	-	1.54						-	-	Desarrollo	terma tepito	
4	7	Santa Lucía	17	13	2	257	90 %	4	-	1.50						1	-	Emergencia	CEAUR I	
4	7	Santa Lucía	19	15	2	253	80 %	4	-	1.58						1	-	Mejoramiento	CEAUR I	
4	7	Santa Lucía	25	18	2	159	90 %	4	-	2.22						-	-	Desarrollo	terma tepito	
4	7	Constancia	58	20	2	420	80 %	11	-	2.57						1	-	Mejoramiento	CEAUR I	I consultorio médico
4	7	Constancia	63	21	1	682	80 %	10	-	1.47						1	-	Mejoramiento	terma tepito	
4	8	Jesús Carranza	56	2	1	629	85 %	18	-	2.85						-	-	Emergencia	terma tepito	
4	8	Jesús Carranza	80	3	1	816	85 %	16	-	2.06						-	-	Mejoramiento	terma tepito	
4	8	Livero	32	7	1	3,000	60 %	66	-	1.83						2	-	R. Infantil	terma tepito	
4	8	Peñón	13	10	2	425	90 %	11	-	2.18						1	2	Mejoramiento	terma tepito	

CUADRO 40 VECINDADES: UBICACION, CARACTERISTICAS Y ASIGNACION DE SUBPROGRAMAS.

FUENTE: LEVANTAMIENTO DE CAMPO DE TERMA TEPITO, TALLER 5, FA-UNAM 1978

REG.	MZMA	VECINDAD	NUMERO		NIV	SUPERFICIE	AREA	VELOCIDAD		VI. CT	MATERIALES		CANTIDAD	VALOR	PROGRAMA	FUENTE	OBSERVACIONES
			OP	IRRED				CCOM	REGULON		MORA	REGULON					
4	8	Peñón	23	13	2	1,164	90	1	30	-	2.56						
4	9	Santa Lucía	2	5	3	796	60	14	-	-	1.70						
4	9	Rivero	10	6	1	839	55	11	-	-	1.31						
4	9	Rivero	8	7	3	812	85	30	-	-	2.90						
4	9	Peralvillo	73	10	4	596	80	33	-	-	3.04						
4	9	Peralvillo	85	12	3	656	85	35	-	-	3.01						
4	9	Peñón	7	14	2	476	90	8	-	-	1.08						
4	10	Jesús Carranza	70	1	3	2,077	85	40	-	-	3.93						
4	10	Jesús Carranza	58	3	2	876	95	58	-	-	5.94						
4	10	Matamoros	126	4	1	467	80	10	-	-	2.14						
4	10	Matamoros	102	9	2	722	85	11	-	-	1.52						
4	10	Matamoros	96	10	2	707	85	16	-	-	1.26						
4	10	Peralvillo	49	11	2	914	80	8	-	-	0.86						
4	10	Rivero	33	21	2	453	90	13	-	-	2.88						
4	10	Matamoros	104	22	2	756	85	46	-	-	6.23						
4	27	Jesús Carranza	50	3	3-1	1,400	85	14	27	-	1.00						
4	27	Estanquillo	30	8	2	973	80	13	-	-	1.74						
4	27	Estanquillo	24	11	1	1,106	85	27	-	-	0.44						
4	27	Estanquillo	16	12	1	2,768	50	23	-	-	0.83						
4	27	Estanquillo	14	13	1	507	85	14	-	-	0.76						
4	27	Estanquillo	12	14	1	661	90	3	-	-	0.45						
4	27	Peralvillo	21	17	1	1,286	90	3	-	-	0.13						
4	27	Peralvillo	25	18	2	3,075	85	46	-	-	1.50						
4	27	Peralvillo	29	19	1	810	90	18	-	-	2.27						
4	27	Peralvillo	33	20	1	4,985	65	62	-	-	1.15						
4	27	Peralvillo	35	21	2	450	95	4	-	-	0.95						
4	27	Peralvillo	43	25	1	578	80	7	-	-	1.21						
4	27	Matamoros	127	36	2	652	50	13	-	-	2.16						

Hay una escuela primaria.

CUADRO 19 VECINDADES: UBICACION, CARACTERISTICAS Y ASIGNACION DE SUBPROGRAMAS.

FUENTE: LEVANTAMIENTO DE CAMPO DE TERMA TEPITO, TALLEZ S., P.A. UNAM 1978

REG	MANA	VECINDAD	NUMEROS		NIV.	SUPERFICIE	AREA	CUBIERTA		VICIOT	MATERIALES		ESTADOS		CANT.	TALLEZ	PROGRAMA	FUENTE	OBSERVACIONES	
			DE	IMPED				CONSTR	OTRO		MUROS	TECHOS	TIENE	NO TIENE						
4	27	Mitarraros	121	39	1	439	60	7												
4	28*	Jesús Carranza	32	1	1	2,016**	***	16												
4	28*	Jesús Carranza	30	2	1	840**	***	25												
4	28*	Jesús Carranza	26	3	1	6,911**	***	60												
4	28*	Jesús Carranza	24	4	2	1,408**	***	22												Vecindad de tres validas.
4	28*	Jesús Carranza	22	5	1	1,659**	***	13												
4	28*	Jesús Carranza	20	6	2	1,000**	***	16												Hay un Sanatorio.
4	28*	Libertad	50	7	1	1,457**	***	25												
4	28*	Libertad	144	2	2	320**	***	4												
4	28*	Libertad	138	10	2	3,600**	***	34												
4	28*	Libertad	134	11	1	1,108**	***	52												
4	28*	Libertad	128	13	2	320**	***	10												
4	25*	Peralvillo	9	16	1-2	2,200**	***	30												
4	28*	Estanquillo	5	20	2	352**	***	12												
4	28*	Estanquillo	15	22	1	600**	***	4												
4	28*	Estanquillo	17	23	1	206**	***	3												
4	43	Libertad	155	1	1	870	85	14												
4	43	Libertad	127	9	2	542	60	20												
4	43	Libertad	132	14	1	859	85	22												
4	43	Libertad	111	15	2	792	75	13												
4	43	Libertad	115	16	2	307	95	15												
4	43	Libertad	140	17	2	254	90	16												
4	43	Jesús Carranza	6	18	1	1,925	95	57												

Notas: * Esta manzana esta sujeta a verificación porque no hay hoja predial. Los números prediales no se encuentran en el Cuadro del I.M.U.

** Las superficies son aproximadas.

*** No hay datos.

Se carece de los datos de lotesiales (Muros y techos) y de servicios (Incorporados o no incorporados) en las manzanas...

CUADRO 49 VECINDADES: UBICACION, CARACTERISTICAS Y ASIGNACION DE SUBPROGRAMAS.

FUENTE: LEVANTAMIENTO DE CAMPO DE TERMA TEPITO, TALLER 5, PA-UNAM 1980

REG.	MENA	VECINDAD	NUMERO		MIV.	SUPERFICIE	AREA		MATERIALES		VI CT	MATERIALES		SERVICIOS		COSTO	TALLER	PROGRAMA	FUENTE	OBSERVACIONES
			OF	IND			CUBIERTA	OCUP	USADOS	USADOS		USADOS	IND	IND	COSTO					
5	1	Tenochtitlan	154	1	1	1,215	85	8	-	0.66	Adobe	Bóveda C	N.D.	-	-	-	-	Insoluble	Terma Tepito	
5	1	Gorostiza	36	4	1	2,019	75	20	-	0.99	Adobe	Bóveda	N.D.	1	3	3	-	Insoluble	Terma Tepito	
5	1	Gorostiza	23	5	2	460	75	8	-	1.74	Adobe	Bóveda	N.D.	-	-	-	-	Mejoramiento	Terma Tepito	
5	1	Gorostiza	28	7	1	500	70	10	-	2.60	Adobe	Bóveda	N.D.	1	1	1	-	Definitiva	Terma Tepito	
5	1	Gorostiza	26	8	1	393	80	16	-	4.17	Adobe	Bóveda	N.D.	-	-	-	-	Mejoramiento	Terma Tepito	
5	1	Gorostiza	20	5	2	670	90	20	-	1.89	Adobe/Tab.	Bóveda	X	-	4	-	-	Mejoramiento	Terma Tepito	
5	1	Jesús Carranza	129	10	2	565	85	20	-	3.54	Tabique	N.D.	N.D.	1	-	-	-	Mejoramiento	Terma Tepito	
5	1	Canal del Norte	19	14	1	640	75	17	-	1.87	Adobe	Bóveda	X	-	-	-	-	Definitiva	Terma Tepito	
5	2	Canal del Norte	51	9	2	951	85	5	-	0.52	Tabique	Concreto	N.D.	-	-	-	-	Insoluble	Terma Tepito	
5	2	Canal del Norte	54	10	3	582	40	5	-	0.86	Tabique	Concreto	N.D.	-	-	-	-	Insoluble	Terma Tepito	
5	3	Gorostiza	92	5	4	361	70	7	-	1.93	Tabique	Concreto	X	-	-	-	-	Conservable	Terma Tepito	
5	3	Gorostiza	90	6	2	385	90	10	-	2.60	Tabique	Bóveda	X	-	-	-	-	Mejoramiento	Terma Tepito	
5	3	Gorostiza	86	7	1	541	100	5	-	1.47	Adobe	Bóveda	X	-	-	-	-	Emergencia	Terma Tepito	
5	9	Granada	11	13	2	315	80	18	-	5.71	Tabique	Concreto	X	1	-	-	-	Conservable	CENEX 1	
5	9	Granada	110	15	2	318	80	16	-	5.03	Tabique	Concreto	X	1	-	-	-	Conservable	CENEX 1	
5	9	Toltecas esq. Gorostiza	94	5	1	5,184	80	91	-	1.76	Tabique	Ladr. Ashes.	X	-	-	-	-	Emergencia	Terma Tepito	
5	10	Toltecas	94	5	1	233	80	10	-	4.26	Tabique	Concreto	X	1	1	1	-	Mejoramiento	Terma Tepito	
5	10	Toltecas	92	6	2	214	80	4	-	1.87	Tabique	Concreto	X	-	-	-	-	Mejoramiento	Terma Tepito	
5	10	Toltecas	90	7	1	264	80	7	-	2.46	Tabique	Concreto	X	X	-	-	-	Mejoramiento	Terma Tepito	
5	10	Granada	100	13	1	308	80	3	-	0.97	Tabique	Concreto	X	-	-	-	-	Insoluble	Terma Tepito	
5	10	Granada	90	15	1	630	85	18	-	2.86	Tabique	Concreto	X	1	-	-	-	Definitiva	Terma Tepito	
5	10	Gorostiza	55	25	2	2,755	75	8	-	0.29	Tabique	Concreto	X	-	-	-	-	Insoluble	Terma Tepito	
5	10	Tenochtitlan	137	20	1	443	85	15	-	3.38	Tabique	Concreto	X	1	1	1	-	Mejoramiento	CENEX 1	
5	10	Tenochtitlan	139	21	2	435	85	9	-	2.06	Tabique	Concreto	X	1	2	1	-	Mejoramiento	CENEX 1	
5	11	Granada	80	5	2	468	50	6	-	1.47	Adobe	Bóveda	N.D.	-	-	-	-	Mejoramiento	CENEX 1	
5	11	Granada	74	7	2	672	75	6	-	0.89	Tabique	Bóveda	N.D.	-	-	-	-	Emergencia	CENEX 1	
5	11	Granada	72	8	1	351	75	3	-	0.85	Tabique	Concreto	N.D.	-	-	-	-	Insoluble	Terma Tepito	
5	11	Granada	70	9	1	789	70	10	-	1.26	Tabique	Bóveda	N.D.	1	-	-	-	Definitiva	Terma Tepito	
5	11	Granada	64	11	2	424	75	3	-	0.70	Tabique	Concreto	N.D.	1	-	-	-	Conservable	INDICO 1	
5	11	Granada	50	13	2	1,259	60	18	-	1.46	Tabique	Concreto	N.D.	-	3	-	-	Conservable	INDICO 1-II	
5	11	Jesús Carranza	-	15	1	444	40	9	-	2.02	Adobe	Ladr. Ashes.	N.D.	-	-	-	-	Insoluble	Terma Tepito	
5	12	Tenochtitlan	123	2	2	216	80	8	-	3.65	Adobe	Bóveda	N.D.	-	-	-	-	Emergencia	Terma Tepito	IN edificio de departamentos en el mismo lote.
5	12	Tenochtitlan	116	4	1	441	80	-	-	1.58	Adobe	Bóveda	N.D.	2	-	-	-	Mejoramiento	Terma Tepito	
5	12	Constancia	88	8	1	391	80	5	2	1.79	Tabique	Madera	N.C.	-	-	-	-	Mejoramiento	Terma Tepito	
5	12	Constancia	86	9	2	622	80	5	-	0.80	Tabique	Madera	N.D.	1	-	-	-	Conservable	INDICO 1-II	
5	12	Constancia	89	11	2	235	80	8	-	3.40	Tabique	Madera	N.D.	3	-	-	-	Conservable	INDICO 1-II	
5	12	Jesús Carranza	109	15	1	542	80	2	4	1.11	Tabique	Madera	N.D.	1	-	-	-	Emergencia	Terma Tepito	(El local desocupado.
5	12	Granada	59	17	1	796	80	11	5	2.01	Adobe	Madera	N.D.	-	-	-	-	Emergencia	Terma Tepito	

CUADRO 49) VECINDADES: UBICACION, CARACTERISTICAS Y ASIGNACION DE SUBPROGRAMAS.

FUENTE: LEVANTAMIENTO DE CAMPO DE TERNA TEPITO, TALLEP S. P.A. - UNAM 1980

REG.	UZMA	VECINDAD	NUMERO DE INTED		NIV.	SUPERFICIE	AREA COBERTA	VELOCIDAD		V. CT	MATERIALES		MATERIALES		PROG.	FUENTE	OBSERVACIONES
								cm/seg	m/seg		TIPO	TIPO	TIPO	TIPO			
5	12	Granada	63	18	1-2	781	80	2.1	-	2.14	Albete	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	12	Granada	69	20	1	839	80	11	-	1.15	Albete	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	12	Granada	71	21	2	761	80	3	-	1.17	Tabique	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	12	Granada	73	22	1	264	80	4	2	2.27	Albete	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	13	Plaza Concepción	8	7	1	439	50	7	6	1.59	Albete	Concreto	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	13	Plaza Concepción	12	10	2	934	20	9	1	6.78	Tabique	Concreto	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	16	Constancia	18	28	2	635	85	25	-	3.59	Tabique	Concreto	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	16	Toltecas	19	17	2	741	70	36	-	4.47	Albete	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	16	Toltecas	73	15	1	541	50	34	-	6.24	Albete	Concreto	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	16	Toltecas	75	19	1	419	80	29	-	6.02	Albete	Concreto	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	16	Granada	23	24	2	995	80	15	-	5.52	Albete	Concreto	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	26	Constancia	08	1	1	3,990	45	-	-	-	Tabique	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	26	Peñon	72	2	2	657	75	21	-	3.19	Tabique	Concreto	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	En su of. 193, de ocupado
5	26	Peñon	66	3	1	213	65	9	-	2.87	Tabique	Concreto	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	Bayan Estable.
5	26	Peñon	64	4	1	1,060	85	35	-	3.39	Tabique	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	26	Tenochtitlan	91	10	2	365	85	1	8	0.27	Tabique	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	27	Tenochtitlan	06	2	2	276	50	3	-	2.87	Albete	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	27	Peñon	46	8	1	1,661	70	21	-	2.22	Tabique	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	27	Tenochtitlan	03	5	1	819	70	18	-	1.19	Albete	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	27	Peñon	52	6	2	433	80	12	-	2.77	Tabique	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	27	Peñon	42	9	2	821	60	10	1	2.31	Albete	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	Para Oficina Sindicato
5	27	Jesús Carranza	91	11	4	631	90	40	-	6.33	Tabique	Concreto	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	27	Jesús Carranza	93	12	2	941	80	11	-	1.16	Tabique	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	27	Constancia	65	22	2	338	90	8	1	2.56	Tabique	Concreto	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	Un Consultorio Dental
5	27	Constancia	96	25	1-2	1,021	70	18	-	2.74	Albete	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	2 locales desocupados
5	28	Peñon	53	1	1	1,655	80	40	3	2.58	Tabique	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	28	Tenochtitlan	86	3	1	416	80	9	-	2.15	Tabique	Concreto	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	28	Rivero	66	5	1	308	80	3	-	0.98	Tabique	Concreto	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	28	Rivero	58	9	2	75	80	5	1	8.00	Albete	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	Un of. de Tenochtitlan,
5	28	Jesús Carranza	75	11	1	1,358	80	22	1	1.62	Tabique	Concreto	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	masa propia
5	28	Jesús Carranza	77	12	1-2	965	50	16	-	1.65	Tabique	Concreto	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	28	Peñon	39	18	1	145	60	3	-	2.06	Albete	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	28	Peñon	43	20	2	622	80	19	-	3.05	Tabique	Concreto	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	28	Peñon	47	20	3	290	80	9	-	1.10	Tabique	Concreto	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	28	Peñon	51	22	3	173	70	12	-	6.74	Tabique	Concreto	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	Escuela
5	45	Caridad	S.H.	1	1	1,522	85	19	-	1.45	Albete	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	
5	45	Caridad		2	1	875	80	12	-	1.37	Albete	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	Un Consultorio
5	45	González Ortega		3	1	632	90	19	-	3.01	Albete	Madera	N.D.	1	Definitiva	Terna Tepito	

CUADRO 49 VECINDADES: UBICACION, CARACTERISTICAS Y ASIGNACION DE SUBPROGRAMAS.

FUENTE LEVANTAMIENTO DE CAMPO DE TENNA TESTO, TALLER 3, P.A.-NAM 1980

REG.	MZNA	VECINDAD	NUMERO		NIV.	SUBLIN.CIE	AREA	CUBIERTA	VELOCIDAD		MATER.	MATER.	MATER.	MATER.	MATER.	MATER.	MATER.	MATER.	PROGRAMA	FUENTE	OBSERVACIONES
			OP	IMPED					COM	ESTACION											
5	45	González Ortega	87	4	1	85	50	1	1.00	Tabiague	Terrado										
5	45	González Ortega	95	5	2	689	50	28	4.90	Tabiague	Terrado										
5	45	González Ortega	97	6	1	631	80	12	1.40	Tabiague	Terrado										
5	46	González Ortega	88	11	1	1,219	75	17	1.00	Petacillo	Terrado										
5	46	González Ortega	162	7	1	1,290	80	13	1.01	Tabiague	Terrado										
5	46	González Ortega	100	7	1	1,290	80	13	1.01	Tabiague	Terrado										
5	46	González Ortega	98	7	1	1,290	80	16	1.85	Tabiague	Terrado										
5	46	González Ortega	94	8	1-2	659	85	15	2.15	Tabiague	Terrado										
5	46	González Ortega	92	9	1	726	65	15	2.62	Tabiague	Terrado										
5	46	González Ortega	90	10	1	736	90	20	2.72	Tabiague	Terrado										
5	46	Caridad	22	12	1-2	413	80	4	0.87	Petacillo	Terrado										
5	46	Caridad	18	13	1	659	80	9	1.56	Adobe	Bveda										
5	46	Fray B. de las C.	40	16	2	340	90	14	4.12	Petacillo	Terrado										
5	46	Fray B. de las C.	38	17	1	726	70	30	4.13	Petacillo	Terrado										
5	46	Fray B. de las C.	34	19	1	765	65	20	7.46	Petacillo	Terrado										
5	46	Fray B. de las C.	32	20	1	1,254	85	10	3.19	Petacillo	Terrado										
5	46	Fray B. de las C.	28	22	1	612	90	28	1.57	Petacillo	Terrado										
5	46	Fray B. de las C.	24	23	1-2	769	80	30	3.99	Petacillo	Terrado										
5	46	Fray B. de las C.	24	24	1	626	80	30	4.79	Petacillo	Terrado										
5	46	Fray B. de las C.	22	25	1	603	80	23	4.48	Petacillo	Terrado										
5	46	Fray B. de las C.	19	26	2	750	80	26	7.59	Petacillo	Terrado										
5	46	Rivero	109	92	3	462	90	28	4.06	Tabiague	Concreto										
5	46	1a. Cda. de Rivero	41	36	1-2	244	65	10	4.03	Petacillo	Terrado										
5	46	1a. Cda. de Rivero	43	37	2	343	60	8	2.33	Tabiague	Terrado										
5	46	1a. Cda. de Rivero	40	39	1	315	90	3	1.27	Tabiague	Terrado										
5	46	1a. Cda. de Rivero	39	41	2	145	60	8	5.52	Tabiague	Terrado										
5	46	1a. Cda. de Rivero	36	43	1	233	70	8	3.43	Petacillo	Terrado										
5	46	1a. Cda. de Rivero	35	44	2	220	90	5	2.27	Tabiague	Terrado										
5	46	1a. Cda. de Rivero	30	93	2-3	203	90	7	3.15	Tabiague	Concreto										
5	46	1a. Cda. de Rivero	27	52	1	305	90	4	1.31	Adobe	Bveda										
5	46	1a. Cda. de Rivero	26	53	1	210	70	1	0.48	Petacillo	Terrado										
5	46	Rivero	119	54	1	200	65	4	2.90	Adobe	Bveda										
5	46	Rivero	121	55	1	270	60	4	1.48	Adobe	Bveda										
5	46	2a. Cda. de Rivero	31	56	2-3	270	90	8	2.96	Tabiague	Bveda										
5	46	2a. Cda. de Rivero	32	57	2	188	98	11	5.85	Tabiague	Terrado										
5	46	2a. Cda. de Rivero	13	61	2	209	90	6	2.87	Tabiague	Bveda										
5	46	2a. Cda. de Rivero	18	62	1	208	65	7	3.56	Tabiague	Bveda										
5	46	2a. Cda. de Rivero	14	64	1	273	65	4	1.47	Tabiague	Terrado										

5 Bodegas

CUADRO 49 VECINDADES: UBICACION, CARACTERISTICAS Y ASIGNACION DE SUBPROGRAMAS.

FUENTE: LEVANTAMIENTO DE CAMPO DE TERNA TEPITO, TALLER 5, 7 A - UNAM 1980

REG.	MENA	VECINDAD	NUMERO		NIV.	SUPERFICIE	AREA		VIVIENDAS		VIC.	MATER.	MATER.	SERVICIOS		LUMEN.	TALLER	PROGRAMA	FUENTE	OBSERVACIONES
			OP.	INDV.			CUENTA	COPI.	RESERV.	INCL.				IND. INC.						
5	46	González Ortega	104	6	1	1,575	60	17	-	1.08	Tabique	Bveda	X	-	-	-	-	Definitiva	Terna Tepito	Hay un estacionamiento.
5	46	Za. Cda. de Rivero	1	70	2	147	95	4	-	2.72	Tabique	Terrado	X	-	-	-	-	Definitiva	Terna Tepito	
5	46	Za. Cda. de Rivero	7	73	2	145	95	4	-	2.70	Tabique	Terrado	X	-	-	-	-	Emergencia	Terna Tepito	
5	46	Za. Cda. de Rivero	11	74	2	264	85	11	-	4.37	Petateillo	Terrado	-	X	-	-	-	Emergencia	Terna Tepito	
5	46	Za. Cda. de Rivero	15	75	1	302	75	12	-	4.05	Tabique	Terrado	-	X	-	-	-	Emergencia	Terna Tepito	
5	48	F.B. de las Casas	22	2	1	1,300	60	16	-	1.15	Tabique	Bveda	X	-	5	-	-	Mejoramiento	Terna Tepito	
5	48	F.B. de las Casas	30	4	1	2,918	35	31	-	1.16	Tabique	Bveda	X	-	4	-	-	Definitiva	Terna Tepito	Hay un estacionamiento.
5	48	Toltecas	10	8	1	428	85	22	-	4.51	Tabique	Bveda	X	-	2	-	-	Emergencia	Terna Tepito	
5	48	Toltecas	12	9	1	557	65	19	3	3.94	Tabique	Bveda	X	-	3	-	-	Definitiva	Terna Tepito	
5	48	Toltecas	14	10	1	1,134	70	22	-	1.94	Tabique	Bveda	X	-	2	-	-	Mejoramiento	Terna Tepito	
5	48	Huameros	163	11	1	1,026	70	7	-	0.68	Tabique	Bveda	N.D.	-	5	-	-	Definitiva	Terna Tepito	
5	48	Huameros	151	15	1	409	85	12	-	2.41	Tabique	Bveda	X	-	3	-	-	Emergencia	Terna Tepito	
5	48	Tenochtitlan	59	16	1	444	60	11	-	2.45	Tabique	Bveda	X	-	4	-	-	Emergencia	Terna Tepito	Hay una bodega.
5	48	Tenochtitlan	57	17	2	547	70	40	-	7.30	Tabique	Concreto	X	-	2	-	-	Emergencia	Terna Tepito	2 bodegas.
5	49	Rivero	81	10	1	704	80	13	1	1.98	Tabique	Bveda	X	-	1	-	-	Mejoramiento	Terna Tepito	
5	49	Rivero	85	11	2	535	85	10	-	1.88	Tabique	Bveda	X	-	1	-	-	Mejoramiento	Terna Tepito	
5	50	Tenochtitlan	80	1	1	535	90	6	-	1.12	Adobe	Bveda	N.D.	-	3	-	-	Definitiva	Terna Tepito	
5	50	Tenochtitlan	146	5	2	225	100	8	-	3.56	Tabique	Concreto	N.D.	-	-	-	-	Conservable	CUMUR 1-11	
5	50	Jesús Carranza	57	6	2-3	1,205	90	63	7	4.10	Tabique	Bveda	N.D.	-	20	-	-	Mejoramiento	Terna Tepito	15 locales en Huameros.
5	50	Jesús Carranza	59	7	2	1,920	80	29	1	1.56	Tabique	Concreto	N.D.	-	-	-	-	Mejoramiento	CUMUR 1	
5	50	Jesús Carranza	69	8	1	1,660	80	54	3	3.45	Adobe	Bveda	N.D.	-	1	-	-	Definitiva	CUMUR 1	
5	50	Jesús Carranza	73	9	1	1,354	70	19	-	3.40	Adobe	Bveda	N.D.	-	5	-	-	Definitiva	CUMUR 1	
5	50	Rivero	57	10	1	599	80	20	-	3.17	Adobe	Bveda	N.D.	-	-	-	-	Definitiva	CUMUR 1	
5	50	Rivero	61	11	1-2	874	80	17	-	1.95	Adobe	Bveda	N.D.	-	-	-	-	Mejoramiento	CUMUR 1	
5	51	Tenochtitlan	56	2	2	592	90	22	-	3.72	Petateillo	Terrado	X	-	1	-	-	Emergencia	Terna Tepito	2 bodegas.
5	51	F.B. de las Casas	14	3	1	915	75	27	-	2.95	Tabique	Terrado	X	-	3	-	-	Definitiva	CUMUR 1	
5	51	F.B. de las Casas	12	4	1	751	65	6	-	0.50	Tabique	Terrado	-	X	-	-	-	Emergencia	CUMUR 1	
5	51	F.B. de las Casas	-	5	3	3,203	90	250*	-	7.81	Tabique	Concreto	X	-	8	-	-	Conservable	CUMUR/INMUD	* Dato estimado.
5	51	F.B. de las Casas	2	6	1	2,244	85	32	-	1.42	Petateillo	Terrado	X	-	3	-	-	Definitiva	CUMUR 1	
5	51	Huameros	145	8	1	532	50	14	-	2.65	Petateillo	Terrado	N.D.	-	-	-	-	Definitiva	CUMUR 1	
5	51	Huameros	7	9	1	560	80	7	-	1.25	Petateillo	Terrado	N.D.	-	3	-	-	Emergencia	CUMUR 1	
5	51	Tenochtitlan	-	10	3	342	85	6	-	1.63	Petateillo	Terrado	X	-	8	-	-	Definitiva	Terna Tepito	Hay un consultorio médico.
5	52	F.B. de las Casas	15	1	1	2,740	70	22	-	2.80	Tabique	Bveda	X	-	1	-	-	Definitiva	CUMUR 1	
5	52	Jesús Carranza	41	4	1	990	85	50	-	5.05	Tabique	Bveda	N.D.	-	-	-	-	Emergencia	Terna Tepito	
5	52	Tenochtitlan	40	6	2	5,749	90	108	-	1.88	Tabique	Bveda	X	-	5	-	-	Emergencia	Terna Tepito	5 bodegas y un estacionamiento.
5	52	Jesús Carranza	25	8	1	1,200	85	10	-	0.83	Tabique	Concreto	X	-	1	-	-	Emergencia	Terna Tepito	
5	52	Jesús Carranza	19	13	1-2	1,110	90	102	-	9.19	Tabique	Concreto	X	-	2	-	-	Emergencia	Terna Tepito	1 viv. unifamiliar en el NO. 15-D

CUADRO 19 VECINDADES: UBICACION, CARACTERISTICAS Y ASIGNACION DE SUBPROGRAMAS.

FUENTE: LEVANTAMIENTO DE CAMPO DE TERMA Tepito, TALLER 3, PA - UNAM 1980

REG.	ZONA	VECINDAD	NUMERO		NIV.	SUPERFICIE	AREA	VECINDADES			MATERIALES		ESTRUC.	ESTRUC.	ESTRUC.	ESTRUC.	PROGRAMA	FUENTE	OBSERVACIONES
			OF.	INRED.				VE.	CI.	MEDIO	TERMINO								
5	53	Tenochtitlan	37	1	2	1,000	90	82	-	8.20	Tabique	Concreto	N.D.				Mejoramiento	TERMA Tepito	1 bodega
5	53	Cjón. Tenochtitlan	5A	2	2	275	85	2	1	0.75	Tabique	Concreto	N.D.				Inservible	TERMA Tepito	
5	53	Aztecas	70	7	1	449	65	7		1.50	Tabique	Ábobe	N.D.				Inservible	TERMA Tepito	1 oficina del P.R.I.
5	53	Aztecas	72	8	1	437	90	18	-	4.11	Ábobe	Ábobe	N.D.				Inservible	TERMA Tepito	
5	53	Aztecas	78	10	1	423	80	5	-	1.18	Ábobe	Ábobe	N.D.				Inservible	TERMA Tepito	
5	53	Aztecas	78	11	1	1,193	70	15	-	1.25	Tabique	Ábobe	N.D.				Definitiva	TERMA Tepito	5 bodegas
5	53	F.B.de las Casas	21	12	2	1,100	80	60	-	5.51	Tabique	Concreto	N.D.				Mejoramiento	TERMA Tepito	5 bodegas
5	53	F.B.de las Casas	9	13	2	602	85	15	-	2.48	Tabique	Concreto	N.D.				Mejoramiento	TERMA Tepito	5 bodegas
5	53	Tenochtitlan	43	14	1	676	95	11	-	1.63	Ábobe	Ábobe	N.D.				Inservible	TERMA Tepito	
5	54	Aztecas	64	4	1-2	717	55	15	-	2.10	Tab. Ábobe	Ábobe	N.D.				Mejoramiento	TERMA Tepito	1 bodega
5	54	Aztecas	56	8	1	455	95	4	-	0.90	Tab. Ábobe	Ábobe	N.D.				Mejoramiento	TERMA Tepito	4 bodegas
5	54	Aztecas	62	5	1	765	60	15	2	2.10	Tab. Ábobe	Ábobe	N.D.				Definitiva	TERMA Tepito	
5	54	Aztecas	50	11	2	283	90	4	-	1.41	Tabique	Ábobe	N.D.				Mejoramiento	TERMA Tepito	
5	54	Aztecas	48	12	2	282	90	6	-	2.12	Ábobe	Ábobe	N.D.				Inservible	TERMA Tepito	
5	54	Tenochtitlan	9	20	2	704	90	30	-	4.25	Tab. Ábobe	Ábobe	N.D.				Mejoramiento	TERMA Tepito	
5	54	Tenochtitlan	15	21	1	737	85	4	-	0.54	Ábobe	Ábobe	N.D.				Inservible	TERMA Tepito	
5	54	Tenochtitlan	21	23	1	551	85	13	-	2.44	Ábobe	Ábobe	N.D.				Definitiva	TERMA Tepito	
5	54	Tenochtitlan	25	24	1	1,246	90	25	4	2.06	Tabique	Ábobe	N.D.				Definitiva	TERMA Tepito	
5	54	Tenochtitlan	27	25	2	626	90	12	-	1.91	Tabique	Ábobe	N.D.				Mejoramiento	TERMA Tepito	
5	54	Tenochtitlan	31	26	1	578	80	7	-	1.21	Tab. Ábobe	Ábobe	N.D.				Mejoramiento	TERMA Tepito	
5	55	Florida	76	1	1	775	80	6	-	0.77	Tabique	Ábobe	N.D.				Conservable	TERMA Tepito	1 casa unifamiliar en mismo predio
5	55	Florida	66	5	1	965	80	25	1	7.50	Conglomerado	Ábobe	N.D.				Mejoramiento	TERMA Tepito	
5	55	Florida	64	6	2	1,258	80	38	-	3.02	Tabique	Concreto	N.D.				Mejoramiento	TERMA Tepito	
5	55	Florida	60	7	1	1,153	80	18	2	1.55	Tabique	Ábobe	N.D.				Mejoramiento	TERMA Tepito	
5	55	Florida	54	9	1	4,034	80	59	-	1.07	Conglomerado	Ábobe	N.D.				Definitiva	TERMA Tepito	
5	55	Aztecas	45	18	1	710	70	9	-	1.27	Tabique	Ábobe	N.D.				Inservible	TERMA Tepito	
5	55	Aztecas	47	19	1	1,163	80	22	-	1.88	Ábobe	Ábobe	N.D.				Definitiva	TERMA Tepito	
5	55	Aztecas	51	20	1	695	60	12	-	1.75	Ábobe	Ábobe	N.D.				Definitiva	TERMA Tepito	
5	55	Aztecas	53	21	1	603	80	13	-	2.16	Ábobe	Ábobe	N.D.				Inservible	TERMA Tepito	
5	55	Aztecas	57	23	1-2	2,094	75	41	-	1.96	Conglomerado	Ábobe	N.D.				Mejoramiento	TERMA Tepito	
5	55	Aztecas	63	26	1	543	80	14	-	2.58	Tabique	Ábobe	N.D.				Definitiva	TERMA Tepito	1 bodega
5	55	Aztecas	71	28	1	1,549	80	46	-	2.97	Conglomerado	Ábobe	N.D.				Mejoramiento	TERMA Tepito	
5	55	Caridad	11	32	1	1,135	80	16	-	1.59	Ábobe	Ábobe	N.D.				Definitiva	TERMA Tepito	
5	55	Caridad	13	33	1	1,353	60	29	-	2.13	Conglomerado	Ábobe	N.D.				Definitiva	TERMA Tepito	
5	56	González Ortega	80	1	1	778	80	16	-	2.44	Tabique	Concreto	N.D.				Inservible	TERMA Tepito	
5	56	González Ortega	3	5	1	106	N.D.			6.60	Tabique	Ábobe	N.D.				Inservible	TERMA Tepito	
5	56	Gda. Glez. Ortega	19	10	2	131	85	4	-	3.65	Tabique	Concreto	N.D.				Inservible	TERMA Tepito	
5	56	González Ortega	66	19	2	643	N.D.	34	-	5.20	Tabique	Ábobe	N.D.				Inservible	TERMA Tepito	

CUADRO 49 VECINDADES: UBICACION, CARACTERISTICAS Y ASIGNACION DE SUBPROGRAMAS.

FUENTE: LEVANTAMIENTO DE CAMPO DE TERMA TEPITO, TALLER 8, FA-UNAM 1980

REG.	ZONA	VECINDAD	NUMERO		NIV	SUPERFICIE	AREA CUBIERTA	ENLACES			MATERIALES	MATERIALES	MATERIALES	MATERIALES	MATERIALES	MATERIALES	MATERIALES	MATERIALES	PROGRAMA	FUENTE	OBSERVACIONES
			OF	IND				COM	PROTECCION	V											
5	56	Cda. Diaz de León	26	20	1	643	70	15	-	2.32	Tabique	Madera	1						Definitiva	Terma Tepito	
5	56	Cda. Diaz de León	20	22	1	1,010	N.D.	29	-	2.87	Tabique	Bóveda	1						Mejoramiento	Terma Tepito	
5	56	Cda. Diaz de León	16	23	2	1,000	N.D.	61	-	6.10	Tabique	Bóveda	1						Mejoramiento	Terma Tepito	
5	56	Florida	61	25	1	623	80	18	-	2.88	Conglomerado	Bóveda	1						Definitiva	Terma Tepito	
5	56	González Ortega	21	31	1	703	70	12	-	1.71	Conglomerado	Madera	1						Definitiva	Terma Tepito	
5	56	González Ortega	56	37	1	441	80	3	-	0.68	Tabique	Bóveda	N.D.						Definitiva	Terma Tepito	
5	56	Florida	53	52	1	1,015	70	14	-	1.36	Conglomerado	Bóveda	1						Emergencia	Terma Tepito	
5	56	Florida	57	53	1	1,014	70	15	-	1.46	Conglomerado	Bóveda	1						Definitiva	Terma Tepito	
5	56	Florida	56	54	1-2	638	80	12	-	1.88	Tabique	Bóveda	1						Mejoramiento	Terma Tepito	
5	56	Caridad	5	58	2	457	95	4	-	0.38	Tabique	Madera	1						Emergencia	Terma Tepito	
5	56	Caridad	11	57	2	1,323	80	4	1	0.37	Conglomerado	Madera	1						Emergencia	Terma Tepito	
5	56	Caridad	19	61	3	1,052	80	52	-	4.81	Tabique	Bóveda	1						Conservable	Terma Tepito	
5	56	Caridad	25	63	1	417	80	10	-	2.40	Tabique	Bóveda	1						Emergencia	Terma Tepito	
5	56	Caridad	27	64	1	835	80	20	-	2.40	Tabique	Bóveda	1						Mejoramiento	Terma Tepito	
5	57	Cda. Glez Ortega	N.D.	12	2	760	N.D.	45	-	5.74	Tabique	Concreto	1						Mejoramiento	Terma Tepito	
5	57	Cda. Glez. Ortega	N.D.	13	1	970	N.D.	10	-	1.03	Tabique	Bóveda	1						Emergencia	Terma Tepito	
5	57	Diaz de León	65	14	2	562	N.D.	45	-	8.01	Tabique	Concreto	1						Mejoramiento	Terma Tepito	
5	58	Obreros	12	1	1	574	80	16	-	7.79	Tabique	Bóveda	1						Emergencia	Terma Tepito	
5	58	Manuel Doblado	174	2	1	771	80	26	-	3.37	Tabique	Bóveda	1						Emergencia	Terma Tepito	
5	58	Manuel Doblado	172	3	2	354	100	11	-	3.11	Tabique	Bóveda	1						Definitiva	Terma Tepito	
5	58	Diaz de León	65	9	1	288	75	13	-	4.61	Adobe	Bóveda	1						Emergencia	Terma Tepito	
5	58	González Ortega	77	14	2	1,151	N.D.	46	-	4.00	Tabique	Bóveda	1						Mejoramiento	Terma Tepito	
5	58	González Ortega	81	16	1	396	85	5	-	1.03	Tabique	Bóveda	1						Emergencia	Terma Tepito	
5	58	Obreros	35	18	1	532	N.D.	2	1	0.56	Adobe	Bóveda	1						Emergencia	Terma Tepito	
5	58	Obreros	24	19	1	431	N.D.	10	-	2.32	Tab. Adobe	Bóveda	1						Mejoramiento	Terma Tepito	
5	58	Diaz de León	32	22	1	228	80	4	-	1.75	Tabique	Bóveda	1						Emergencia	Terma Tepito	
5	62	Manuel Doblado	N.D.	10	1	323	90	14	-	4.33	Tabique	Bóveda	1						Emergencia	Terma Tepito	
5	62	Diaz de León	6	12	1	976	80	28	-	2.84	Tabique	Bóveda	1						Emergencia	Terma Tepito	
5	62	Diaz de León	5	13	1	541	80	4	-	0.74	Tabique	Bóveda	1						Definitiva	Terma Tepito	
5	62	Diaz de León	4	14	1	1,011	75	16	-	1.78	Tabique	Bóveda	1						Mejoramiento	Terma Tepito	
5	62	Av. del Trabajo	3	15	1	260	80	3	-	1.15	Tabique	Bóveda	1						Emergencia	Terma Tepito	
5	62	Av. del Trabajo	2	16	1	268	80	6	-	2.24	Tabique	Bóveda	1						Emergencia	Terma Tepito	

Itv 1 bodega.

CUADRO 50 CUANTIFICACION POR MANZANA DE VECINDADES CONSERVABLES.

REGION	MANZANA	NA DE VEC.	Nº DE PREDALES	SUPERFICIE	NA DE HV	PROMEDIO VEC	COMERCIOS	TALLERES	OBSERVACIONES
5	1	1	5	301 m ²	1	301	0	0	
5	9	2	13,15	653	33	198	0	0	
5	11	2	11,13	1,455	22	661	0	0	
5	12	2	9,11	857	32	268	0	0	
5	16	2	24,28	1,023	50	205	0	0	
5	27	2	3,11	1,273	21	606	0	0	
5	28	2	16,22	341	16	213	0	0	
5	46	3	35,61,92	284	17	167	0	0	
5	50	1	5	222	5	44	0	0	
5	51	1	5	3,222	222	741	0	0	
5	54	1	26	579	1	579	0	0	
5	55	2	1,16	1,485	15	99	0	0	
5	56	4	1,5,15,61	2,022	137	148	0	0	
4	9	2	7,12	1,412	63	224	0	0	
4	10	3	1,11,22	3,727	24	155	0	0	
TOTALES	--	28		24,251m ²	724	336	0	0	

CUADRO 51 CUANTIFICACION POR MANZANA DE VECINDADES DEMOLIBLES.

REGION	MANZANA	Nº DE VEC.	Nº DE PREDIALES	SUPERFICIE	Nº DE Vº	PROCESO V. CT	CUBIERTOS	TALLERES	OBSERVACIONES
5	1	1	1	1,255	2				
5	2	2	9,10.	1,513	17				
5	10	2	15,25.	1,553	11				
5	11	1	15,	444	9				
5	12	2	21,22	525	9		2		
5	25	1	10	365	9				
5	28	1	19	622	16			1	
5	45	5	1,2,3,4,5.	1,523	63		12		1. CONSTRUCCION MONTE
5	46	3	12,19,53	591	23		3		2. BARRIO
5	48	2	4,11.	5,514	41		10		3. ESTACIONAMIENTO
5	50	1	1	535	6		1		
5	51	1	10	342	5		5		4. CONSULTA MEDICA
5	53	3	2,10,14.	1,374	29		14		
5	54	2	12,21.	1,019	10		1		
5	56	2	10,37.	572	7		1	1	
5	58	1	3	351	11				
5	62	1	13	541	4				
4	3	2	14,15	1,164	9		3		
4	4	1	10	1,349	11		4		
4	7	4	9,10,12,18.	2,103	22				
4	27	4	3,14,17,21.	3,616	24		15	1	
4	28	4	1,10,22,23	6,436	57		6		
TOTALS		46		34,204 m ²	407	1,17	42	15	

CUADRO 52 CUANTIFICACION POR MANZANA DE VECINDADES PARA REHABILITACION DE EMERGENCIA

REGION	MANZANA	Nº DE VEC	Nº DE PREDIALES	SUPERFICIE	Nº DE VEC	PROYECTO	USO	COMERCIO	TALLERES	OBSERVACIONES
5	1	1	4	2,010.42	20					
5	3	1	7	341	5					
5	9	1	8	5,181	31					
5	11	1	7	672	6					
5	12	5	1, 15, 17, 18, 20.	1,176.	20					
5	13	1	7	479	12					
5	26	2	1, 3.	4,203	15					
5	27	4	6, 12, 22, 25.	2,733	22					CON SERVICIO
5	28	2	1, 5.	1,060	55					CON SERVICIO MEDICAL
5	46	17	16, 17, 19, 22, 23, 24, 25 26, 36, 37, 41, 43, 64, 70 73, 74, 75.	9,771	56					
5	46	4	8, 15, 16, 17.	1,857	30					
5	51	3	2, 4, 9.	1,205	35					
5	52	4	4, 6, 8, 13.	9,049	270					
5	53	3	5, 12, 13.	2,139	99					CON SERVICIO Y ESTABLECIMIENTO
5	54	2	8, 11.	733	8					CON SERVICIO
5	55	1	21	603	13					
5	56	4	52, 55, 58, 63.	3,212	35					
5	57	1	13	970	10					
5	58	5	1, 9, 16, 18, 22.	1,028	41					
5	62	1	10, 12, 15, 16.	1,837	11					
4	4	2	5, 11	1,871	20					
4	6	2	1, 7.	831	24					
4	7	5	1, 2, 3, 4, 13.	541	10					
4	8	1	2	629	15					
4	10	1	9	722	11					
4	27	3	12, 13, 25.	3,853	14					
4	28	6	2, 3, 5, 9, 13, 20.	10,251	117					
4	43	3	16, 17, 18.	2,144	11					
TOTALES	-	89	-	73,503.42	1,210					

CUADRO 53 CUANTIFICACION POR MANZANA DE VECINDADES PARA MEJORAMIENTO.

REGION	MANZANA	Nº DE VEC.	NºS PREDIALES	SUPERFICIE	Nº DE VIV.	PROMEDIO VEC.	COMERCIOS	TALLERES	OBSERVACIONES
5	1	4	5,9,9,10	1,276m ²	64	20.10	-	-	
5	3	1	6	130	11	20.90	-	-	
5	10	5	5,6,7,20,21	1,612	45	20.26	1	-	
5	11	1	5	403	4	10.07	-	-	
5	12	2	4,8	632	14	10.16	2	-	
5	13	1	10,	134	10	6.71	1	-	
5	16	1	17,18,19,	1,701	59	10.62	-	-	
5	26	2	2,4	1,717	16	10.73	1	-	
5	28	4	3,9,12,20	1,748	19	20.25	-	-	1 BARRIO
5	45	1	5,	689	18	4.38	-	-	
5	46	9	7,8,9,10,11,52,56,57, 93,	1,416	150	20.75	-	2	
5	48	1	10	1,134	25	10.54	2	-	
5	49	2	10,11	1,237	24	10.14	3	-	
5	50	3	6,7,11,	4,449	117	20.63	20	-	2 BARRIOS
5	53	1	1	1,069	82	6.20	9	-	
5	54	3	4,20,25,	2,048	37	20.79	-	-	1 BARRIO
5	55	5	5,6,7,23,28,	7,019	168	20.31	9	-	
5	56	4	22,23,54,64,	3,483	122	10.50	7	-	
5	57	2	12,14	1,327	50	6.62	1	-	
5	58	2	14,19	1,582	21	10.53	2	-	
5	62	1	14	1,011	18	10.78	-	1	
4	3	1	7	531	16	10.01	1	-	2 CONJUNTOS MEDIOS
4	7	6	5,7,8,15,20,21,	1,816	19	20.15	5	-	
4	8	3	3,19,13,	2,455	25	20.45	2	-	
4	9	2	12,14	1,372	43	10.13	1	-	
4	10	4	3,4,10,21,	2,601	57	10.72	1	2	
4	27	5	8,11,18,19,34,	6,597	117	10.77	12	4	
4	28	3	4,6,16,	4,695	10	10.48	14	2	
4	43	3	1,9,14,	2,271	56	20.50	11	5	
TOTALES	-	84	--	61,276m ²	1,774	20.52	117	27	

CUADRO 54 CUANTIFICACION POR MANZANA DE VECINDADES PARA REHABILITACION Y AMPLIACION DEFINITIVA.

REGION	MANZANA	Nº DE VEC	Nº DE PREDIALES	SUPERFICIE	Nº DE VIV	PROMEDIO M ² DE	COMERCIO	TALLERES	OBSERVACIONES
5	1	2	7,11.	1,140 m ²	12	1,07	-	-	
5	10	1	15	630	15	1,57	-	-	
5	11	1	9	750	10	1,25	-	-	
5	27	3	8,5,9.	2,701	56	2,50	1	-	
5	29	1	11	1,505	13	1,62	-	-	
5	46	5	6,13,54,62,25.	2,912	43	1,41	-	-	1. SIN FACHISMO
5	48	1	9	557	22	1,41	-	-	
5	50	3	8,9,10.	3,613	9	2,27	-	-	
5	51	3	3,6,8.	3,691	71	1,46	-	-	
5	52	1	1	2,700	22	6,50	2	-	
5	53	2	7,11.	1,642	22	1,31	-	-	2. SIN FACHISMO
5	54	3	5,23,24.	2,542	59	1,52	-	-	
5	55	6	9,19,20,26,32,33.	6,938	129	1,71	14	-	1. SIN FACH.
5	56	4	20,25,31,53.	2,997	60	1,51	-	-	
4	3	1	24	570	5	1,10	-	-	
4	8	1	7	3,000	61	2,50	-	-	
4	9	2	5,6.	1,635	12	1,57	-	-	
4	27	2	20,39.	5,424	49	1,27	-	-	
4	28	2	7,11	2,157	57	2,25	-	-	
4	43	1	15	752	11	1,45	-	-	
TOTALES	-	45	-	29,904 m ²	729	1,41	-	-	

Cabe señalar que esta síntesis propuesta, para tener mayor validez y ser realmente objetiva, debe revisarse y actualizarse al momento de iniciar la aplicación del Programa, comprobando en cada caso específico, en el lugar mismo y no en el restirador, que el subprograma asignado sea el que efectivamente corresponde a las condiciones físicas y espaciales de cada una de las vecindades del barrio.

4.5.3 Definición de Parámetros

Respecto a los aspectos que consideramos como parámetros para asignar a las vecindades los diferentes subprogramas, por método de trabajo y para calificarlas con cierta homogeneidad, los puntualizamos, pero ello no significa que sean independientes, sino que están necesariamente interrelacionados, aunque dependiendo del caso específico pueden predominar unos sobre otros.

Los parámetros que nos sirven de criterio de asignación quedan contemplados de la siguiente manera, para cada subprograma en viviendas existentes:

Rehabilitación de Emergencia

- VI:CT entre 0.5 y 1.5.
- Superficie cubierta entre 80 y 100%.
- Estado mínimo aceptable de conservación de la construcción; para durar por lo menos 5 años más en servicio, es necesario rehabilitar.

Mejoramiento

- VI:CT mayor a 1.5.
- Superficie cubierta entre 80 y 95%, en donde el edificio deja libres espacios reducidos (como pasillos) por su distribución en relación a las viviendas, lo que imposibilita ampliarlas en superficie de desplante y tener un espacio común suficiente.
- Condiciones físicas regulares o buenas que permitan mantener en funcionamiento cuando menos 20 años más al edificio mediante su rehabilitación.

Rehabilitación y Ampliación Definitiva

- VI:CT mayor a 1.5.
- Superficie cubierta entre 70 y 80% en donde el edificio deja espacios libres suficientes y concentrados (como patios) que permitan crecer en superficie de desplante a la vivienda, de ser necesario, y que sirvan como espacios comunes.
- Buen estado físico y de conservación de la construcción en cuanto a estructura y materiales.
- De preferencia, aunque no necesariamente, tener un solo nivel para posibilitar el crecimiento en altura de las viviendas.

Respecto a los subprogramas de vivienda nueva progresiva y vivienda nueva en zona de tianguis, consideramos que la asignación de predios en donde se sembrarán va en el siguiente orden:

- En terrenos baldíos.
- En sustitución de vecindades y edificios demolibles.
- En sustitución de la vivienda transitoria hecha por "Plan Tepito".
- Progresivamente en sustitución de las vecindades -- que vayan cumpliendo su periodo de rehabilitación: la de emergencia alrededor de 5 años; y de mejoramiento 20 años o más.

En la zona actual del tianguis y en la que se propone como de crecimiento de éste, se sembrará el prototipo de "vivienda nueva en zona de tianguis", en los frentes del predio que colindan con la calle, combinada con el de "vivienda nueva progresiva" que se sembrará al interior del predio. En el resto del barrio se sembrará este prototipo tanto hacia la calle como en el interior del terreno, de acuerdo a los objetivos planteados para estos subprogramas.

4.4 ETAPAS DE APLICACION

Las etapas del Plan de Mejoramiento correspondientes al Programa de Vivienda quedan contempladas para los cinco subprogramas a corto, mediano y largo plazo (plano 19) del siguiente modo:

1a. Etapa

Inicio del plan, acciones a corto, mediano y largo plazo.

- Rehabilitación de emergencia (5 años de funcionamiento como mínimo).
- Mejoramiento (20 años de funcionamiento como mínimo)
- Rehabilitación y ampliación definitiva (plazo de funcionamiento indefinido).
- Demolición de edificios clasificados como demolibles.
- Construcción de viviendas nuevas en lotes baldíos, en lotes recién demolidos y en lotes ocupados por vivienda transitoria, en este orden.

2a. Etapa

Acciones a mediano y largo plazo.

- Rehabilitación y ampliación definitiva (continuación de la primera etapa).
- Demolición de vecindades que han servido 5 años con rehabilitación de emergencia.
- Construcción de viviendas nuevas en lotes baldíos y en lotes ocupados por vivienda transitoria, como continuación de la primera etapa.
- Construcción de viviendas nuevas en lotes demolidos en esta segunda etapa.

3a. Etapa

Acciones a largo plazo, culminación del Programa.

- Demolición de vecindades que han servido 20 años con mejoramiento.
- Construcción de viviendas nuevas en lotes demolidos en esta tercera etapa.

De acuerdo a las acciones a llevar a cabo en cada una de las etapas, los plazos aproximados que hemos calculado son, para la primera etapa, del inicio de aplicación del Programa hasta 5 años; para la segunda etapa, de 5 años a 20 años; y para la tercera etapa, de 20 años hasta la culminación del Programa.

El proceso de ejecución de las tres etapas propuestas lo hemos ejemplificado en la manzana 55 (planos A, B y C y cuadros 60 y 61).

Respecto al movimiento de los residentes del barrio durante la aplicación del Programa, no podemos definirlo en esta parte del proceso, ya que dependiendo de la capacidad eco



PLANO PROPUESTA DE ACCIONES EN VECINDADES



CONSERVACION



REHABILITACION DEFINITIVA



MEJORAMIENTO (20 AÑOS)



EMERGENCIA (5 AÑOS)



DEMOLICION

VIVIENDA NO EN VECINDAD
Y USO NO HABITACIONAL

PL. 49

NORTE

FUENTES: INDECO, CODEUR, TERNA TEFITO.

nomica de cada familia, ésta decidirá el tipo de vivienda -- que puede adquirir, situación que se debe detectar de manera particular al momento de iniciar el Plan.

CUADRO 60 MANZANA 55, USO ACTUAL Y USO PROPUESTO

FUENTE USO ACTUAL: LEVANTAMIENTO DE TERRETA TEPITO, UNAM 1981

No. LOTE	AREA m ²	USO		VIVIENDAS		VICCT		LOCALES		ACCION		DIFERENCIA ENTRE ESTADO ACTUAL Y FINAL	
		ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	ACTUAL	FINAL	1a ETAPA	ULTIMA ETAPA	VIVIENDA	LOCALES
				NUMERO DE VIVIENDA	NUMERO DE VIVIENDA			No.	No.				
1	775	Viv. en vecindad	Viv. en vecindad	1	1	0.90	0.90	3	3	Conservable	Conservable		
2	220	Viv. unifamiliar	Viv. unifamiliar	1	1	0.45	0.45	2	2	Conservable	Conservable		
3	240	Viv. unifamiliar	Viv. nueva	1	1	0.42	1.67	0	1	Rehabilitable	Vivienda Nueva	3 más	1 más
4	1,554	Viv. transitoria P1	Viv. nueva	35	37	2.45	2.38	2	4	Rehabilitable	Vivienda Nueva	2 más	2 más
5	965	Viv. en vecindad	Viv. nueva	25	24	2.59	2.49	9	4	Mejoramiento	Vivienda Nueva	1 menos	4 menos
6	1,256	Viv. en vecindad	Viv. nueva	39	25	3.02	1.99	1	5	Mejoramiento	Vivienda Nueva	13 menos	4 más
7	1,153	Viv. en vecindad	Viv. nueva	18	27	1.56	2.34	1	3	Mejoramiento	Vivienda Nueva	9 más	2 más
8	1,500	Moderoria	Viv. nueva	0	33	0.00	2.20	1	3	Rehabilitable	Vivienda Nueva	33 más	2 más
9	4,034	Viv. en vecindad	Viv. en vecindad	59	59	1.07	1.07	12	12	Rehab. Definitiva	Rehab. Definitiva		
10	336	Locales comerciales	Viv. nueva	0	10	0.00	2.97	8	10	Rehabilitable	Vivienda Nueva	10 más	0 más
14	780	Viv. unifamiliar	Viv. unifamiliar	1	1	0.12	0.12	1	1	Conservable	Conservable		
15	750	Locales comerciales	Viv. nueva	0	19	0.00	2.53	5	6	Rehabilitable	Vivienda Nueva	19 más	2 menos
16	115	Viv. unifamiliar	Locales comerciales	1	0	0.87	0.00	1	6	Rehabilitable	Construcción Nva.	1 menos	3 más
17	273	Viv. unifamiliar	Viv. unifamiliar	1	1	0.36	0.36	1	1	Conservable	Conservable		
18	710	Viv. en vecindad	Viv. en vecindad	9	9	1.27	1.27	2	2	Conservable	Conservable		
19	1,169	Viv. en vecindad	Viv. en vecindad	22	22	1.88	1.88	7	7	Rehab. Definitiva	Rehab. Definitiva		
20	695	Viv. en vecindad	Viv. en vecindad	12	12	1.73	1.73	5	5	Rehab. Definitiva	Rehab. Definitiva		
21	603	Viv. en vecindad	Viv. nueva	13	12	2.16	1.99	2	2	Rehab. Emergencia	Vivienda nueva	1 menos	
22	588	Viv. unifamiliar	Viv. nueva	1	10	0.17	1.70	2	2	Rehabilitable	Vivienda Nueva	9 más	
23	2,094	Viv. en vecindad	Viv. nueva	41	44	1.96	2.10	2	3	Mejoramiento	Vivienda Nueva	3 más	1 más
24	383	Viv. unifamiliar	Viv. unifamiliar	2	2	0.52	0.52	1	1	Rehab. Definitiva	Rehab. Definitiva		
25	335	Muebleria	Viv. Nueva	0	6	0.00	1.79	1	2	Mejoramiento	Vivienda Nueva	6 más	1 más
26	543	Viv. en vecindad	Viv. en vecindad	14	14	2.55	2.55	5	5	Rehab. Definitiva	Rehab. Definitiva		
27	228	Viv. unifamiliar	Viv. unifamiliar	1	1	0.43	0.43	4	4	Rehab. Definitiva	Rehab. Definitiva		
28	1,549	Viv. en vecindad	Viv. nueva	46	33	2.97	2.13	3	7	Mejoramiento	Vivienda Nueva	13 menos	4 más
29	563	Locales comerciales	Viv. nueva	0	10	0.00	1.77	3	7	Rehabilitable	Vivienda Nueva	10 más	4 más
30	758	Locales comerciales	Viv. nueva	0	13	0.00	1.72	12	13	Rehabilitable	Vivienda Nueva	13 más	1 más
31	137	Viv. unifamiliar	Viv. unifamiliar	1	1	0.73	0.73	1	1	Rehab. Definitiva	Rehab. Definitiva		
32	1,135	Viv. en vecindad	Viv. en vecindad	18	18	1.59	1.59	5	8	Rehab. Definitiva	Rehab. Definitiva		
33	1,363	Viv. en vecindad	Viv. en vecindad	29	29	2.13	2.13	3	3	Conservable	Conservable		
34	240	Locales comerciales	Locales comerciales	0	9	0.00	0.00	2	2	Rehab. Definitiva	Rehab. Definitiva		
35	138	Viv. unifamiliar	Viv. unifamiliar	1	1	0.72	0.72	1	1	Rehab. Definitiva	Rehab. Definitiva		
36	135	Taller de calzado	Taller de calzado	0	0	0.00	0.70	1	1	Rehab. Definitiva	Rehab. Definitiva		

NOTAS + = DATO ESTIMADO

0 = OPCIONALES

* = ESTOS SUBPROGRAMAS FUERON ASIGNADOS EN BASE A LOS CRITERIOS DE INDECO Y/O CODEUR, EXPOSTOS EN EL PUNTO 4.3 CRITERIOS DE APLICACION

VICCT = NUMERO DE VIVIENDAS CADA 100 m²

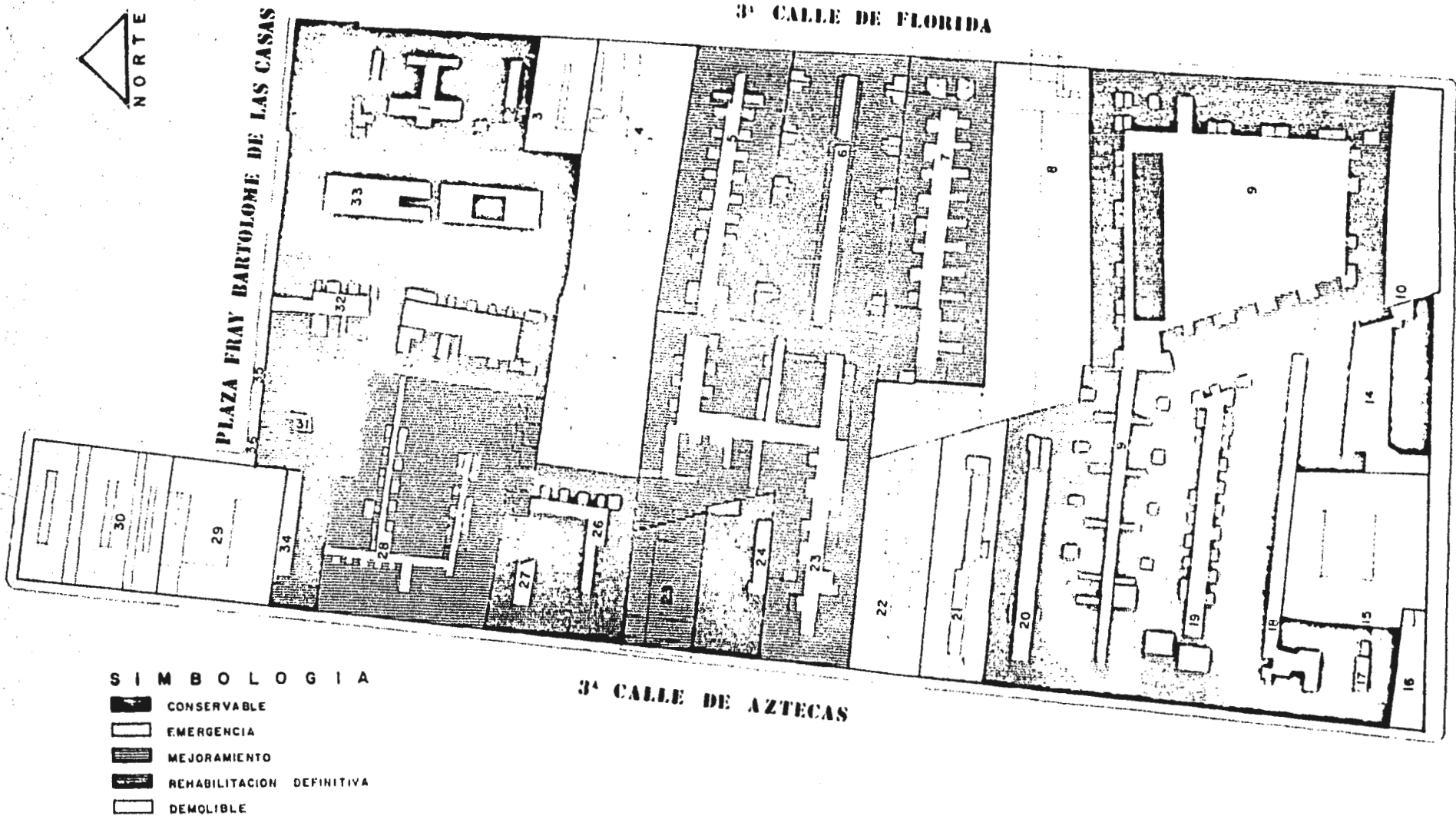
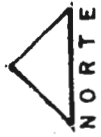
CUADRO 61

RESUMEN DE ACCIONES EN LA MANZANA 55 .

ACCIONES	EN LAS ETAPAS DEL PLAN .											
	DEMOLIBLE		EMERGENCIA		MEJORAMIENTO		R. DEFINITIVA		CONSERVABLE		CONSTRUCCION NUEVA	
	LOTES	VIVS.	LOTES	VIVS.	LOTES	VIVS.	LOTES	VIVS.	LOTES	VIVS.	LOTES	VIVS.
VECINDAD		-	1	13		105	5	12	5	45	-	-
UNIFAMILIAR	3	3	-	-	-	-	4	5	3	3	-	-
VIVIENDA TRANSITORIA	1	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DE VIVIENDAS	4	35*	1	13*	5	105*	9	17	8	48	15	301
USO NO HABITACIONAL	5	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-
TOTAL	9	35	1	13	6	105	11	17	8	48	16	301

(1) LOS NUMEROS QUE TIENEN ASTERISCO SON EL TOTAL DE VIVIENDAS QUE SE SUSTITUYERAN EN LAS TRES ETAPAS DEL PLAN. 219 VIVIENDAS SE DEMOLERIAN EN LAS TRES ETAPAS Y SE CONSTRUIRIAN 301 VIVIENDAS, ES DECIR, UN INCREMENTO DE 182 VIVIENDAS.

VECINDADES				UNIFAMILIAR			VIVIENDA TRANSITORIA	OTROS USOS		
CONSERVABLE	EMERGENCIA	MEJORAMIENTO	REHAB. DEFINITIVA	DEMOLIBLE	CONSERVABLE	REHAB. DEFINITIVA	DEMOLIBLE	DEMOLIBLE	MEJORAMIENTO	REHAB. DEFINITIVA
3	1	5	5	3	3	4	1	5	1	2



PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITOTLAN

PROGRAMA DE VIVIENDA - 1ª ETAPA DEL PLAN

TESIS PROFESIONAL

MANZANA 55

ESCALA 1:500

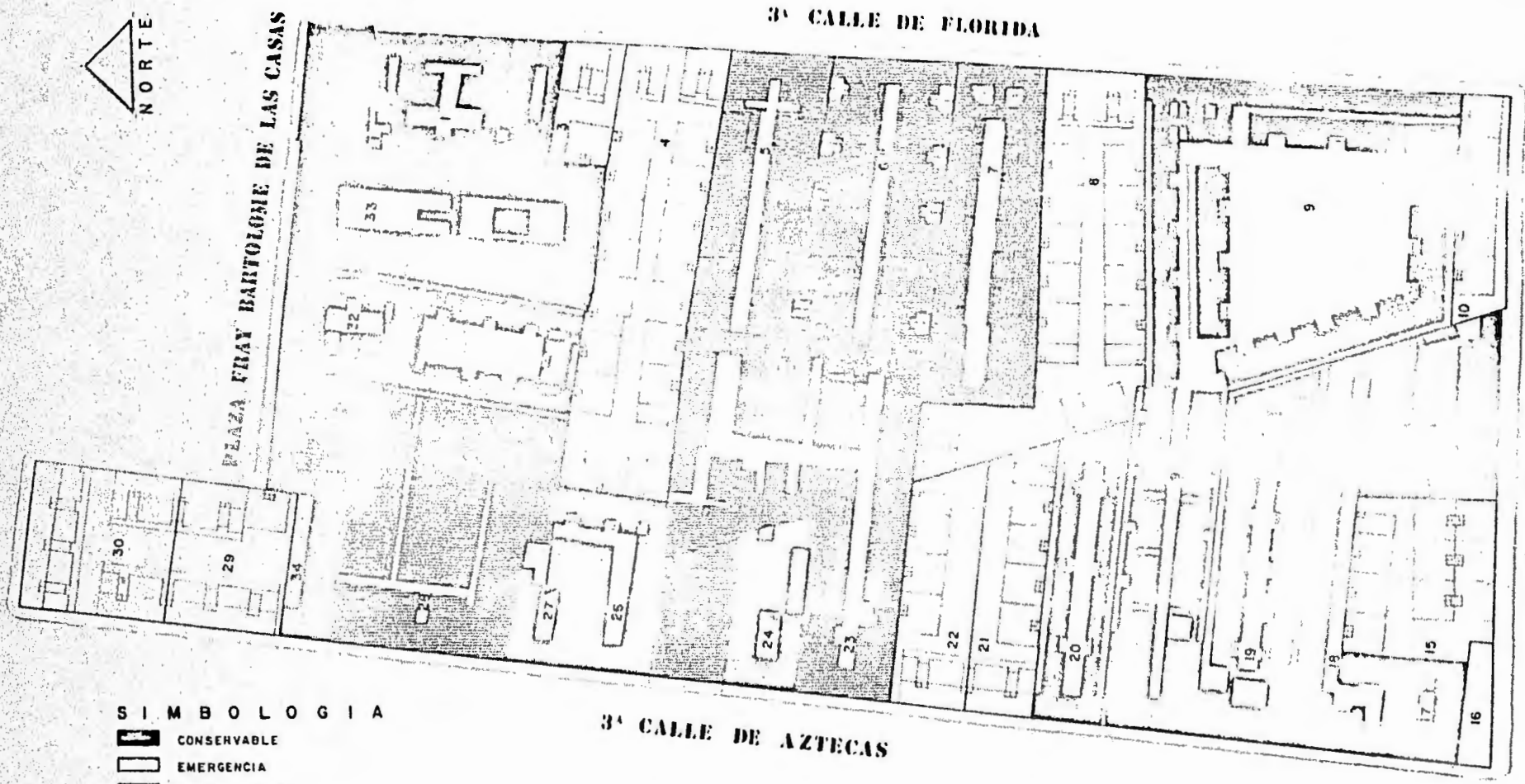
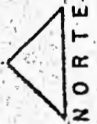


TALUERA

CENSO

UNAM · FACULTAD DE ARQUITECTURA · AUTOGOBIEIRNO

VECINDADES			UNIFAMILIAR		VIVIENDA NUEVA	OTROS USOS		
CONSERVABLE	MEJORAMIENTO	REHAB DEFINITIVA	CONSERVABLE	REHAB DEFINITIVA	CONSTRUC NUEVA	MEJORAMIENTO	REHAB DEFINITIVA	CONSTRUC NUEVA
3	4	5	3	4	10	1	2	1



- SIMBOLOGIA**
- CONSERVABLE
 - EMERGENCIA
 - MEJORAMIENTO
 - REHABILITACION DEFINITIVA
 - VIVIENDA NUEVA

PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPIC O
PROGRAMA DE VIVIENDA - 2a ETAPA DEL PLAN
TESIS PROFESIONAL MINZANA 55 ESCALA 1:500
UNAM · FACULTAD DE ARQUITECTURA · GOBIERNO

TALP
CINCO

**PLAN DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA**

5

**DESARROLLO
ARQUITECTONICO
DE LOS
SUBPROGRAMAS**

- 5.1.** Subprogramas para construcciones existentes.
 - 5.1.1 Mejoramiento.
 - 5.1.2 Rehabilitacion y ampliación definitiva.

- 5.2.** Subprogramas de construcción nueva.
 - 5.2.1 Vivienda nueva progresiva.
 - 5.2.2 Vivienda nueva en zona de tianguis.

DESARROLLO ARQUITECTONICO DE LOS SUBPROGRAMAS

Para la elaboración de los partidos arquitectónicos -- que presentamos en este capítulo, se tomaron en consideración como lineamientos generales para la solución del problema arquitectónico, los aspectos funcionales, reglamentarios, demográficos, técnico-constructivos y financieros inherentes a cada subprograma, de acuerdo a sus objetivos.

Explicaremos aquí en qué consisten y cómo se desarrollan los proyectos elaborados para los subprogramas de vivienda, por medio de planos arquitectónicos (plantas, cortes, fachadas, detalles y perspectivas) y memorias descriptivas y del proceso de diseño.

El cálculo de costos de las principales acciones de vivienda, así como los mecanismos y requisitos de financiamiento de los organismos que prestan este servicio, están desarrollados en el Anexo C "Costos y Financiamiento".

5. DESARROLLO ARQUITECTONICO DE LOS SUBPROGRAMAS

Para la elaboración de los partidos arquitectónicos -- que presentamos en este capítulo, se tomaron en consideración como lineamientos generales para la solución del problema arquitectónico, los aspectos funcionales, reglamentarios, demográficos, técnico-constructivos y financieros inherentes a cada subprograma, de acuerdo a sus objetivos.

Explicaremos aquí en qué consisten y cómo se desarrollan los proyectos elaborados para los subprogramas de vivienda, por medio de planos arquitectónicos (plantas, cortes, fachadas, detalles y perspectivas) y memorias descriptivas y del proceso de diseño.

El cálculo de costos de las principales acciones de vivienda, así como los mecanismos y requisitos de financiamiento de los organismos que prestan este servicio, están desarrollados en el Anexo C "Costos y Financiamiento".

5.1 SUBPROGRAMAS PARA VIVIENDAS EXISTENTES

Este punto está dedicado a los subprogramas de mejoramiento y de rehabilitación y ampliación definitiva; el de rehabilitación de emergencia no se incluye pues se concretará a efectuar, según el caso, las acciones que lleven a cumplir los objetivos planteados, al momento en que se aplique el Plan.

5.1.1 Subprograma de Mejoramiento

El proyecto de mejoramiento de viviendas en vecindad lo desarrollamos como caso general aplicable a la mayoría de las vecindades con este subprograma, aunque en algunas de ellas requerirá de modificaciones según las circunstancias y condiciones en que se encuentren; para la restante minoría serán necesarios proyectos específicos por sus especiales características, que se deben elaborar cuando se aplique el Programa.

Tomando como base la vivienda tipo o "cuarto redondo", sus componentes (el cuarto y la azotehuela) y sus dimensiones promedio, planteamos las acciones a desarrollar para el cumplimiento de los objetivos del subprograma, que quedan expresadas en el Plano I en plantas, corte y fachada. Estas acciones son:

1. Conservación total de la estructura portante y de la cubierta del cuarto; en caso necesario, consolidar muros y/o substituir techos.
2. Integración de los servicios sanitarios a la vivienda (excusado, regadera, lavadero y fregadero) junto con la cocina, en la parte de la azotehuela, quedando ésta como un núcleo de servicios compacto con relativa independencia del cuarto en sí, pues la liga es necesaria ya que por ella se accede a la vivienda. Este núcleo de servicios debe estar suficientemente ventilado e iluminado, por lo que debe tener ventanas al exterior. También debe revisarse si los muros existentes presentan buenas condiciones o es necesario substituirlos por unos nuevos, y lo mismo con la cubierta, que en caso de no existir debe colocarse, preferentemente de lámina de asbesto.

Para lograr recorridos mínimos de las instalaciones hidráulica y sanitaria, los baños deben ir pareados (cada 2 viviendas) y los tinacos arriba de éstos.

3. Apertura de ventanas para iluminar y ventilar el interior del cuarto, por encima de la cubierta de la azotehuela, de dimensiones variables según las condiciones físicas que presente el muro afectado.
4. Conservación o substitución del tapanco en el cuarto, según sus condiciones, y colocación cuando no lo haya y sea requerido. De preferencia que no ocupe toda la superficie del cuarto para que no interrumpa la iluminación y ventilación de la planta baja.
5. Reordenamiento del amueblado del cuarto buscando el máximo aprovechamiento del espacio, en donde la escale

ra es el único elemento fijo, según las necesidades de sus ocupantes. En el plano que expresa la propuesta tenemos en la planta baja un espacio de uso común (comer y estar) y otro semiprivado abajo del tapanco (dormitorio), y en el tapanco un espacio único privado (dormitorio), subdividibles con el mobiliario. Aunque este amueblado es para viviendas con uso estrictamente habitacional, ello no implica que esté restringido el uso del espacio para actividades de otro índole (taller, bodega), pues al ser un espacio único es muy flexible en su uso. Así, es posible que compartan la planta baja el espacio común y el de bodega o taller, o usar el tapanco exclusivamente como bodega, o hacer las combinaciones de uso del espacio de acuerdo a las necesidades de cada familia.

6. Per último, reinstalación y protección de los tanques de gas y su conexión a la estufa, colocándolos en un cobertizo especial.
7. A nivel conjunto, mejoramiento de las instalaciones generales (hidráulica, sanitaria y eléctrica) y remozamiento de la fachada y el acceso.

5.1.2 Subprograma de Rehabilitación y Ampliación Definitiva

Al igual que el anterior, el proyecto de rehabilitación y ampliación definitiva de viviendas en vecindad lo desarrollamos como caso general aplicable a la mayoría de las vecindades con este subprograma, partiendo del modelo de vivienda tipo o "cuarto redondo" compuesto por un cuarto y una azotehuela de 4.0 X 4.0 m y 1.2 X 4.0 m respectivamente, co

mo medidas promedio, aunque es claro que existen viviendas de dimensiones diferentes y hasta algunas que ocupan 2 o más - - cuartos.

A diferencia del anterior, este subprograma dedica especial atención a la vecindad en su conjunto, pues es determinante para su aplicación que existan en ella espacios comunes suficientes.

5.1.2.1 La vivienda

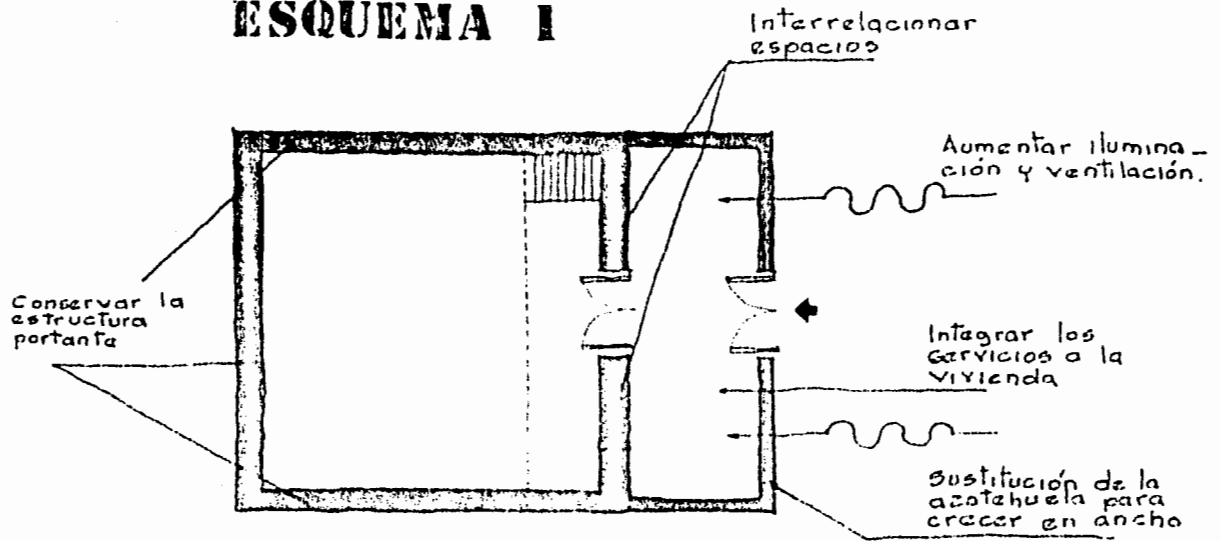
De manera conceptual, nuestros objetivos quedan planteados en el esquema 1.

Además, a nivel conjunto se debe recuperar el patio como el espacio más importante para el desarrollo de la vida comunitaria al interior de la vecindad, y el acceso como espacio de transición entre la calle y el patio.

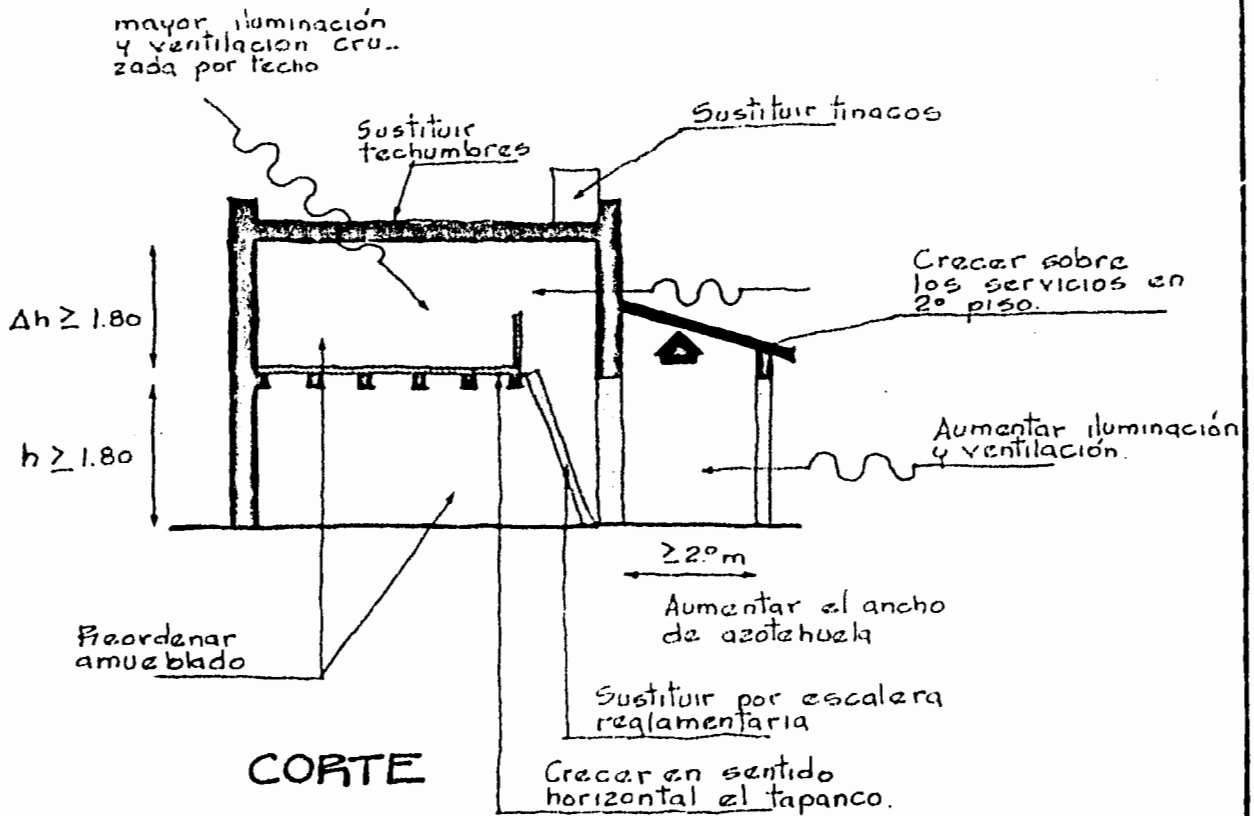
Con estos conceptos se abre la posibilidad de proponer alternativas que procuren satisfacer las demandas. Sería muy extenso explicar aquí la gama de alternativas que se produjeron en el proceso del diseño, sus virtudes y deficiencias, y cómo se fueron desechando. Por lo tanto, hemos de explicar sólo dos de las propuestas que a nuestro parecer fueron de las más significativas y determinantes para llegar a la solución definitiva que sustentamos (esquemas 2 y 3).

En el esquema 2, el baño colocado en la parte posterior de la vivienda permite una mayor iluminación y ventilación a la parte baja de ésta, pero carece de una adecuada iluminación, pues aunque queda solucionada con un tiro, es insuficiente; por otro lado, esta distribución no permite usar los 3 muebles de baño (regadera, excusado y lavabo) al mismo tiempo

ESQUEMA I



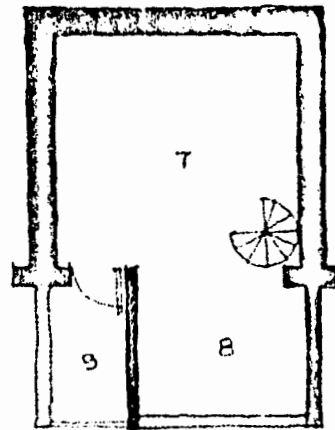
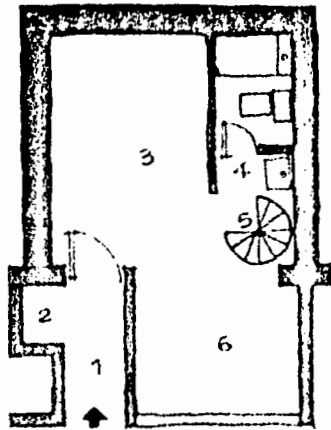
PLANTA



CORTE

REHABILITACION Y AMPLIACION

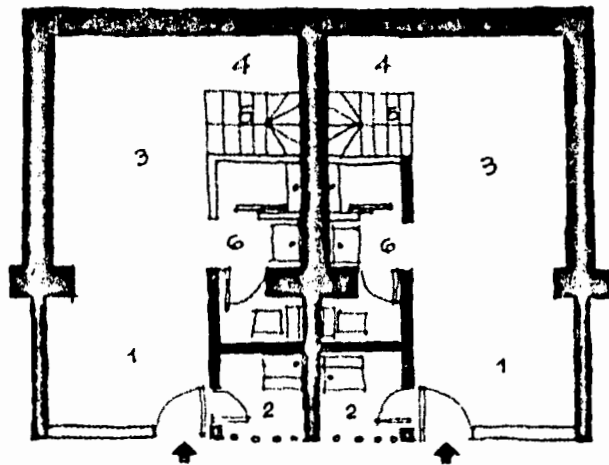
ESQUEMA 2



- 1 Acceso
- 2 Lavadero
- 3 Estar - Dormir (eventual)
- 4 Baño
- 5 Escalera

- 6 Cocina - Comedor
- 7 Dormitorio (común)
- 8 Dormitorio (privado)
- 9 Balcón (tendido)

ESQUEMA 3



- 1 Cocina - Comedor
- 2 Lavado - Tendido
- 3 Estar

- 4. Dormir (eventual)
- 5. Escalera
- 6. Baño

REHABILITACION Y AMPLIACION

po, sino solamente 2 a la vez, quedando el lavabo de uso cons
tante.

Se parean los servicios como son, la cocina, el baño y la escalera cada 2 viviendas.

Los lavaderos, también pareados, van techados, y aunque fuera de la vivienda cuentan como parte integral de ella, sin embargo, al compartir su espacio con la circulación del acceso, no se satisface por completo un funcionamiento adecuado.

En la planta alta, el espacio único (7) se subdivide -- con el mobiliario para generar otros, según las funciones de quien lo habite, de preferencia estas son para dormir y estudiar. Se consigue un espacio privado como habitación independiente al resto de esta planta (8).

La escalera (5), colocada en este lugar ocupa el menor espacio posible y reduce las circulaciones; el balcón con sus dimensiones podría tener un uso habitacional, pensando en una futura ampliación de la vivienda, en caso necesario.

En el esquema 3, parte de la circulación de la cocina - está compartida con la del acceso, siendo la puerta el primer inconveniente.

Los muebles de baño (6), están con una disposición tal, que permiten dar servicio al mismo tiempo, quedando los servi
cios pareados cada 2 viviendas.

El hueco de la escalera (5) provoca una circulación de aire en la parte posterior de la planta baja y hace recircu-
lar éste en la planta alta.

El lavado y tendido (2) integrado a la vivienda, además de restarle área útil, provoca una vida introvertida, que podría mermar con esto la relación entre vecinos, pues de este modo, todas las actividades propias de la vivienda se pueden efectuar sin necesidad de salir de ésta, situación que no queremos que ocurra.

La zona de estar y una semiprivada para dormitorio quedan en el mismo espacio, divididas con el mobiliario o por medio de cortinas.

Aunque estos dos esquemas de propuestas previas podemos decir que satisfacen los conceptos planteados, sin embargo, aún tienen deficiencias de tipo funcional, que quedan solucionados de mejor manera en el esquema 4, del cual se deriva - - nuestra propuesta final.

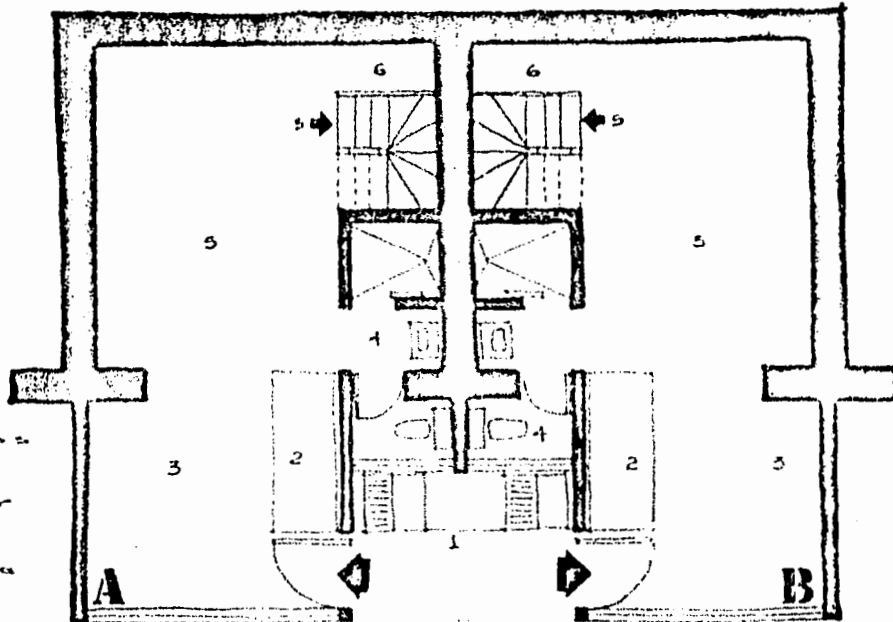
En el esquema 4, el baño da un servicio múltiple al que dar independientes los espacios destinados a cada función (regadera, lavabo y excusado) pudiendo parearse cada dos viviendas. El baño y la cocina-comedor al situarse al frente permiten una ventilación directa.

El dormitorio, aunque dentro del mismo espacio que el área de estar, se semindependiza al dividirse con cortinas y muebles. El hueco de la escalera permite una ventilación cruzada en la planta baja con el aumento de vanos en ambas plantas.

En la planta alta se pueden delimitar dos espacios destinados a dormitorio, uno privado para los padres y otro semiprivado, además del balcón.

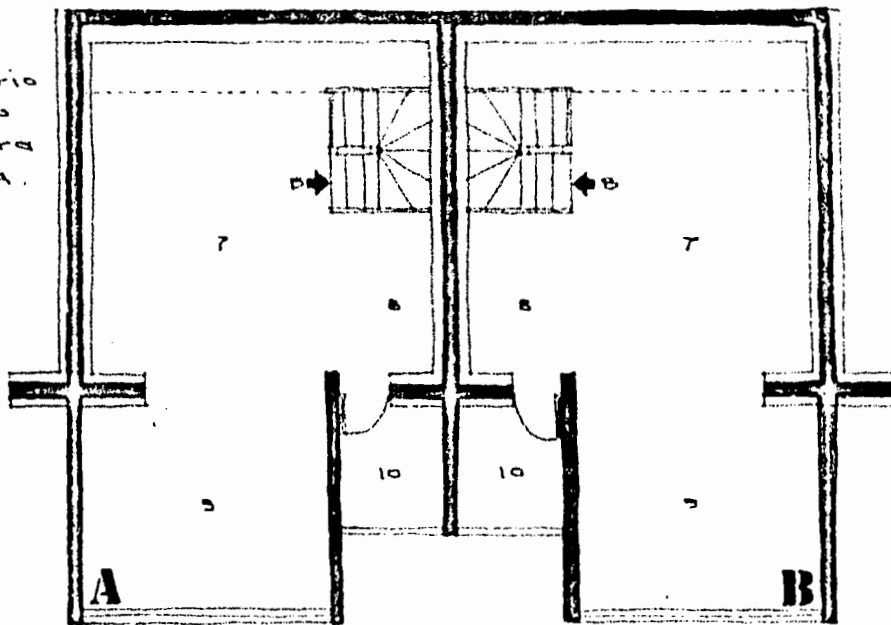
Los lavaderos aunque techados y de uso particular, que-

ESQUEMA 4



- 1. lavadero
- 2. cocina
- 3. comedor
- 4. baño
- 5. estancia
- 6. alacoba

PLANTA BAJA



- 7. dormitorio
- 8. Trabajo
- 9. recámara
- 10. terraza

PLANTA ALTA

REHABILITACION Y AMPLIACION

dan prácticamente en el patio de la vecindad, conservando -- así, una característica generadora de la vida comunitaria.

El desarrollo de la propuesta derivada del esquema 4, como proyecto ejecutivo aplicable a la mayor parte de las viviendas con este subprograma, queda expresado gráficamente - en los planos adjuntos (Planos 2, 3, 4 y 5).

A continuación describimos a grandes rasgos las acciones a desarrollar sin profundizar en los aspectos técnico-constructivos, que están explicados ampliamente en el Anexo D., Guía Constructiva.

1. Conservación de la estructura portante envolvente del cuarto en 3 de sus lados; al frente demolición de una parte dejando únicamente unas mochetas para rigidizar la estructura. Esto permitirá dar mayor flexibilidad - de espacio, iluminación y ventilación a la vivienda.
2. Demolición de la cubierta y aumento de la altura de -- los muros existentes con muros nuevos de tabique, para obtener alturas libres dentro de la vivienda de 2.00 - metros en planta baja y de 2.0 metros en planta alta - (en su nivel más bajo), quedando estos muros nuevos al eje del muro existente cuando éste es medianero, es de cir, que está compartido por dos viviendas.
3. Demolición de la azotehuela en su totalidad y amplia- ción de la vivienda sobre esta área a una anchura míni- ma de 2.0 metros en las dos plantas. Esta ampliación - es completamente nueva y su estructura (cimentación, - muros y techos) debe trabajar independientemente de la construcción que se conserva.

4. Colocación de cubierta y entrepisos ligeros. El entrepiso hecho de duela y la cubierta de lámina de asbesto cemento, los proponemos de estos materiales para no -- transmitir mayor carga a la estructura portante existente. La cubierta y el entrepiso se sostienen sobre unas viguetas hechas de solera de fierro y varilla corrugada; en el entrepiso, estas viguetas están empotradas -- en el muro, descansando sobre unos patines de acero -- que distribuyen la carga a lo largo del muro que se -- conserva, y en la cubierta están empotradas en las traves perimetrales de cerramiento. En la propuesta se -- contempla la construcción de 3 pequeñas losas de concreto, una para sostener los tinacos, otra sobre el excusado, lavadero y acceso que es usada como balcón, para rigidizar la estructura, y la última en la parte -- posterior de la vivienda hacia la colindancia a todo -- lo largo, para que sea posible que exista una ventana (entre la losa y la cubierta de lámina) que proporcione iluminación y provoque que el aire se renueve, mediante una ventilación cruzada, en ambas plantas.
5. Colocación de ventanas para satisfacer los requerimientos de iluminación y ventilación de ambas plantas. Las ventanas las proponemos corredizas pensando en no invadir circulaciones de la vivienda o del patio, y evitar así posibles accidentes.
6. Ordenamiento del amueblado buscando el aprovechamiento óptimo del espacio de la vivienda de acuerdo a las necesidades de sus ocupantes. El amueblado que aparece -- en el plano es una opción para viviendas con uso estrictamente habitacional, pero puede adecuarse a otro uso, ya sea bodega o taller; en la planta alta puede -- independizarse totalmente un dormitorio del resto del

espacio, el cual es subdividible parcialmente con mobiliario o cortinas.

5.1.2.2 El conjunto

Hasta aquí hemos descrito solamente las características de la propuesta para la vivienda como elemento independiente. A nivel conjunto, se debe recuperar el patio como el espacio más importante para el desarrollo de la vida comunitaria al interior de la vecindad, y el acceso como espacio de transición entre la calle y el patio, así como acondicionar las instalaciones generales para su adecuado funcionamiento. Con este objeto, las acciones a efectuar son:

1. Acondicionamiento de las instalaciones hidráulica, sanitaria y eléctrica del conjunto, o sustitución, si es necesario. Colocación de las coladeras requeridas en el patio.
2. Renovación parcial o total de pavimentos del patio que lo hagan más agradable.
3. Colocación de luminarias distribuidas de manera que cubran toda la superficie del patio.
4. Colocación de los elementos necesarios para proteger la vegetación existente y/o propuesta.
5. Remodelación y remozamiento de la fachada, las accesorias y la entrada a la vecindad.

5.1.2.3 Ejemplo de aplicación

Para ejemplificar la aplicación del proyecto expuesto

en una vecindad con subprograma de rehabilitación y ampliación definitiva, escogimos la ubicada en la calle de Aztecas # 62, por reunir todas las características de las vecindades en que se llevará a cabo este subprograma y porque de ella realizamos un estudio detallado gracias a la colaboración de los representantes del barrio y de los propios inquilinos. Cabe citar que esta vecindad es propiedad del Estado, adquirida a través de FIDEURBE.

Se trata de una vecindad ocupada por 17 familias, con un hacinamiento de 4.75 hab./viv., 2 de las familias viven en una misma vivienda conformada por dos cuartos redondos.

De las 18 viviendas con que cuenta la vecindad, 9 son de uso meramente habitacional, 3 son ocupadas como vivienda-taller, 2 como vivienda-bodega, 1 más como bodega y 2 están deshabitadas, 5 de las viviendas cuentan con w.c., 3 de las viviendas tienen w.c. y regadera, y las 8 restantes que están habitadas utilizan los 3 excusados de servicio común, ya muy deteriorados, ubicados al centro del patio, y para su aseo personal recurren a los baños públicos existentes en el barrio.

12 viviendas cuentan con tapanco (ver cuadro 55, "Vecindad Aztecas 62 y Plano 55, de estado actual de la vecindad).

Referente al estado físico de las viviendas, la estructura portante de los cuartos es de muros de adobe en aparente buen estado en la mayoría de los casos, aunque algunos hay que reforzarlos. Los techos son de vigas de madera con solera, y se encuentran en regular o mal estado.

En el renglón de las instalaciones (eléctrica, hidrául-

CUADRO 55

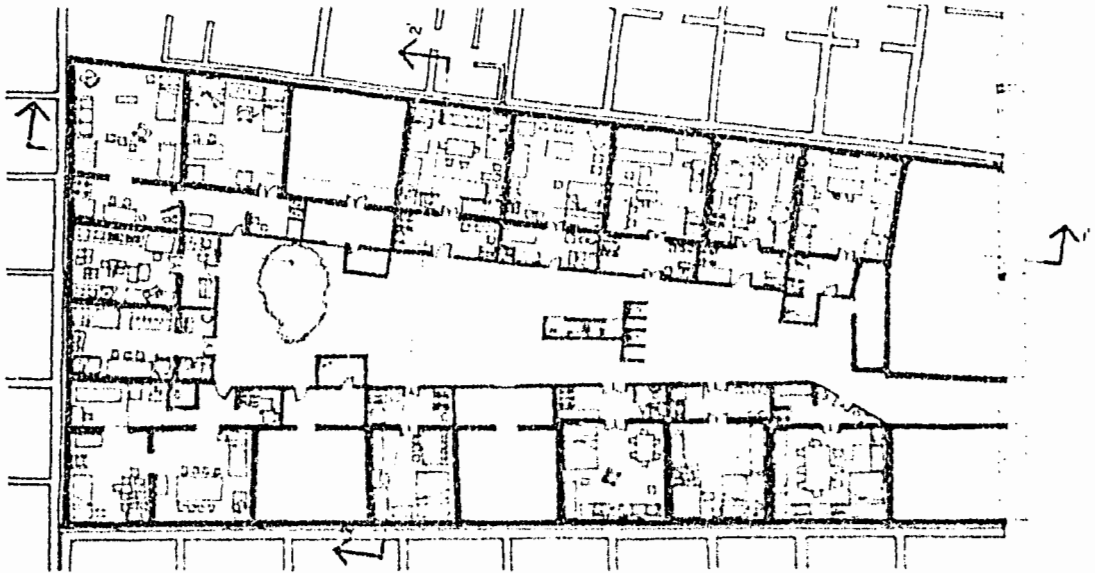
VECINDAD

AZTECAS

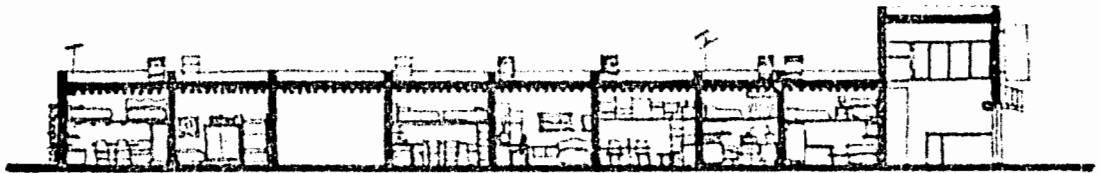
No. 62

FUENTE: LEVANTAMIENTO DE TERNA TEPITO, 1980.

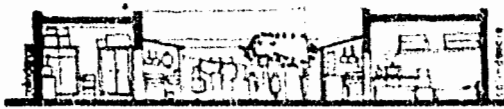
VIVIENDA No.	No. HAB.	No. FAM.	USO DE LA VIVIENDA				SERV. INCORPORADOS			TAPANCO	
			HAB.	TALLER	BODEGA	COMERC.	W.C.	REG.	LAV.	SI	NO
1	6	1									
2	8	1									
3	3	1									
4	1	1									
5	10	2									
6	-	-									
7	5	1									
8	6	1									
9	-	-									
10	7	1									
11-12	7	1									
13	-	-									
14	3	1									
15	2	1									
16	3	1									
17	-	1									
18	3	1									
TOTALES	71	15	14	4	1	1	1	1	1	11	5



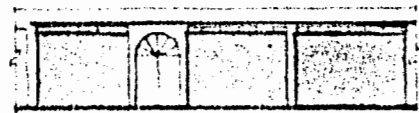
- ESTADO ACTUAL - PLANTA DE CONJUNTO DE VECINDAD



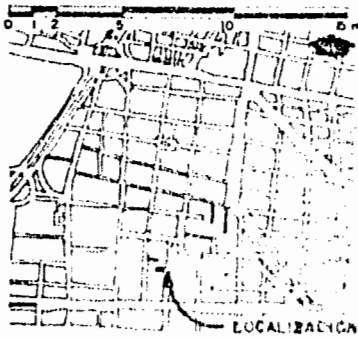
CORTE 1-1'



CORTE 2-2'



FACHADA DE CALLE



P L. 53

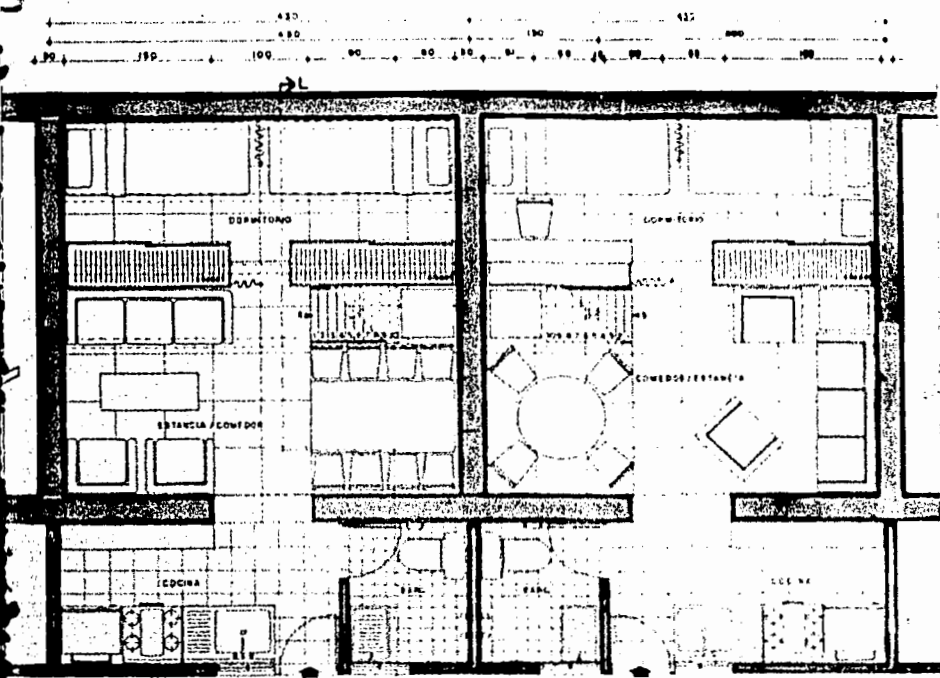
lica, sanitaria y gas), todas están en regular o mal estado, a nuestro parecer.

Los baños de las viviendas que lo tienen, aunque están en regular o buen estado, se encuentran pésimamente ubicados; podemos ver en el plano de estado actual, que hay algunos excusados pegados a la estufa, divididos solamente por una cortina, lo que significa una redistribución del mobiliario fijo posible al ampliar la vivienda.

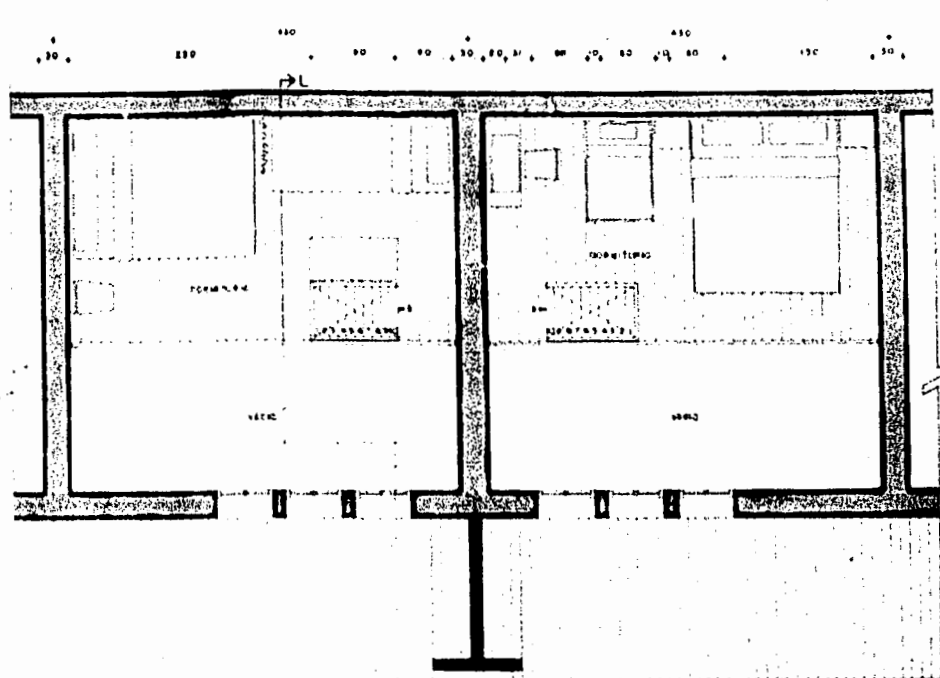
La iluminación y ventilación en todos los casos es deplorable, ya que se realiza únicamente a través de la puerta de acceso, pues las azoteuelas están cubiertas en su mayoría.

La tabla 56 muestra de manera más precisa lo arriba expuesto.

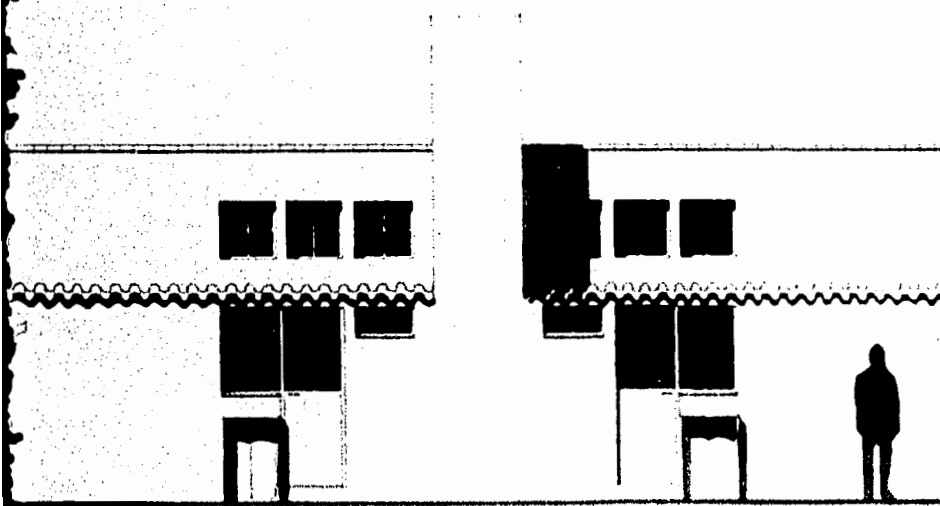
En los planos 6 y 7 se muestra cómo se puede aplicar el proyecto de rehabilitación de la vivienda tipo a las diferentes viviendas de esta vecindad y en el plano 8, se da una idea de cuál será la imagen del conjunto después de la acción de rehabilitación.



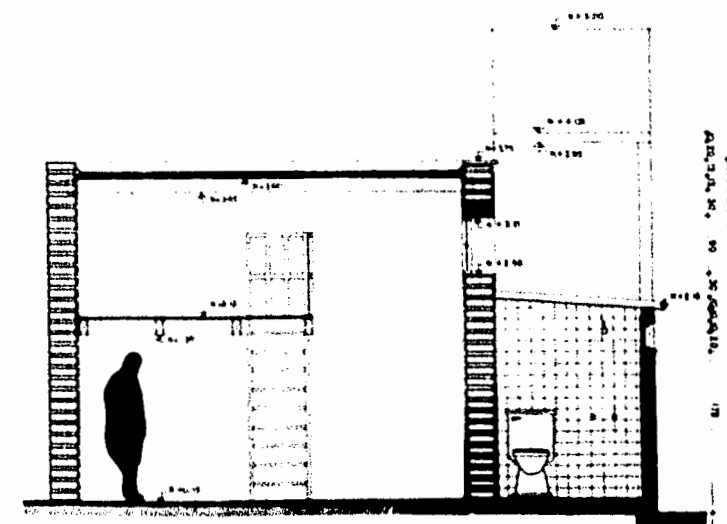
PLANTA BAJA




PLANTA TAPANCO

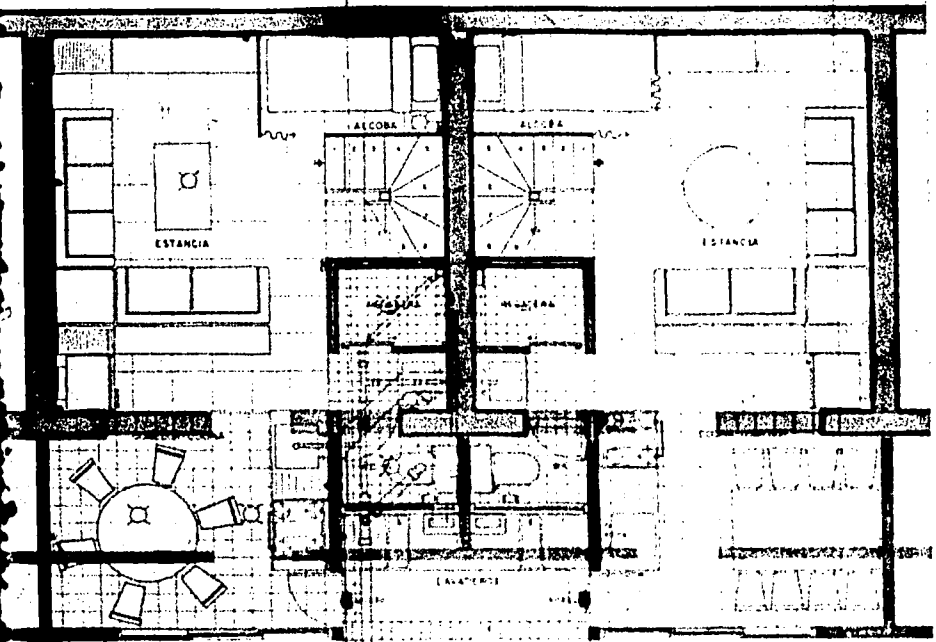


FACHADA

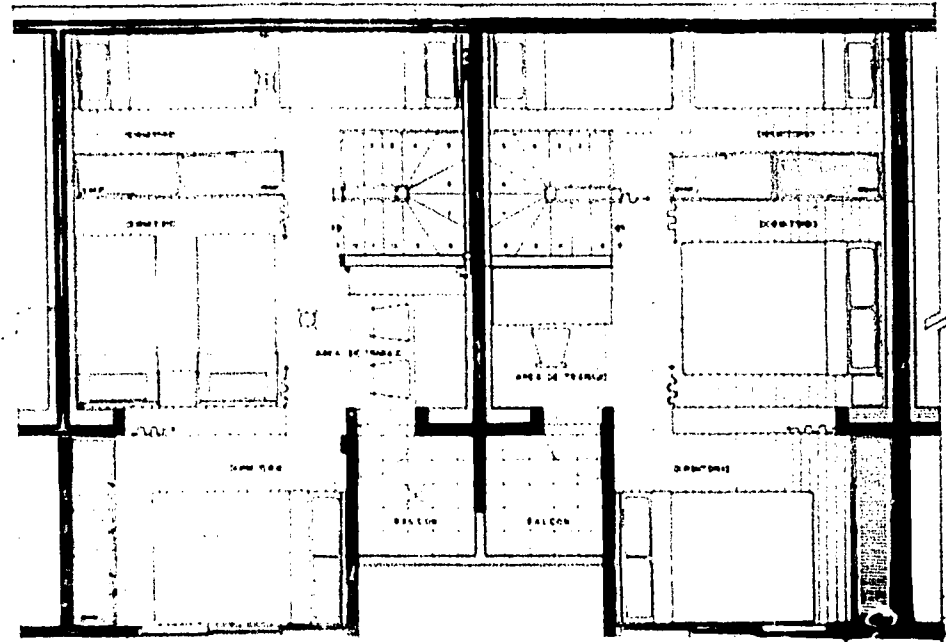


CORTE L-L

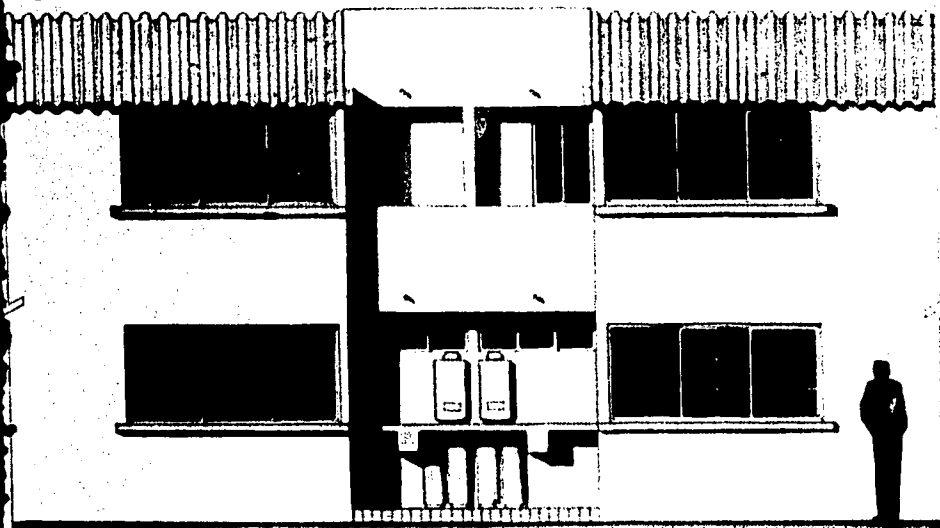
LAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA - REHABILITACION DE VECINDADES
SISTEMA PROFESIONAL DE MEJORAMIENTO  **TALLER CINCO**
NAM · FACULTAD DE ARQUITECTURA · AUTOGUBIERNAL



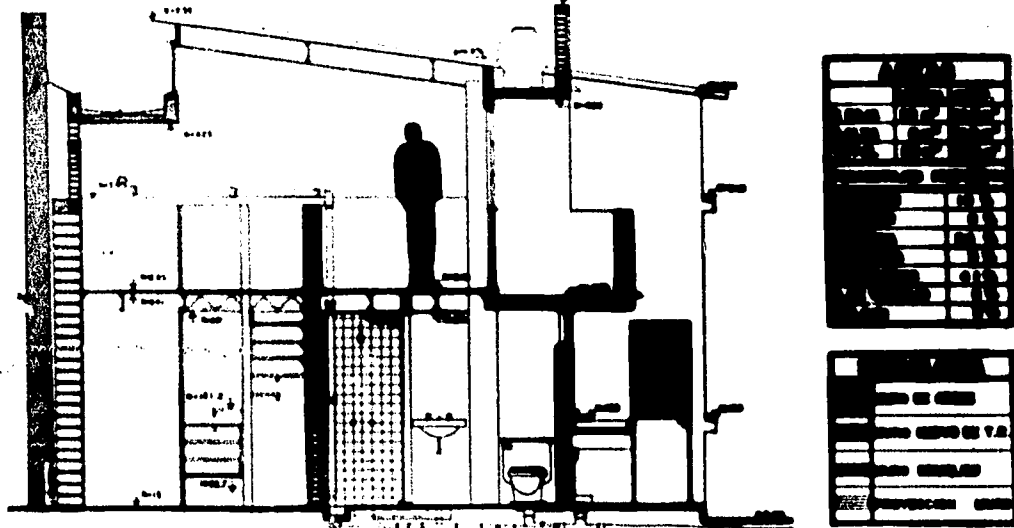
PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



FACHADA



CORTE A-A

PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO

PROGRAMA DE VIVIENDA - REHABILITACION DE VECINDADES

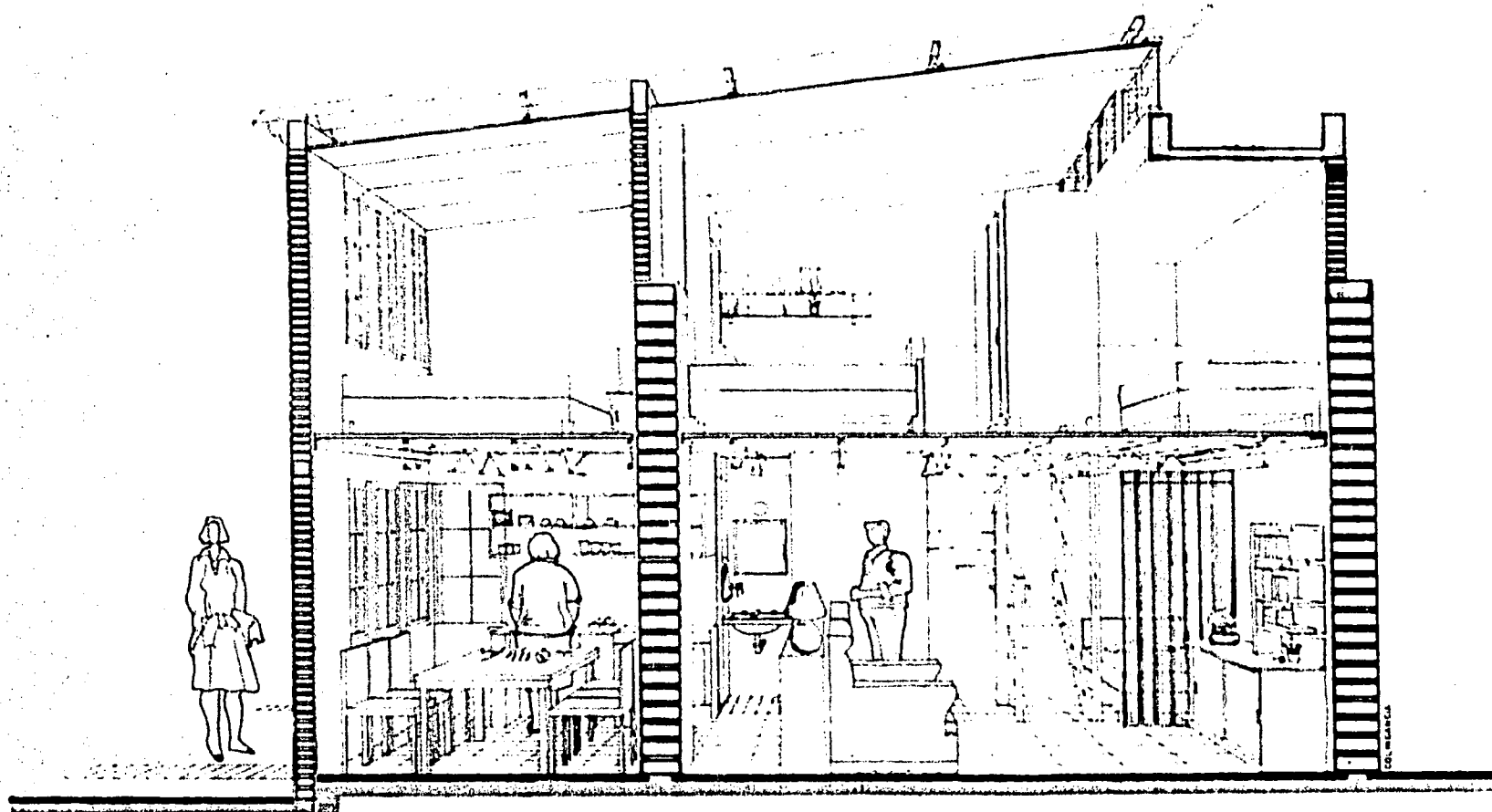
SISTEMA PROFESIONAL - REHABILITACION DEFINITIVA



TALLER

CINCO

UNAM - FACULTAD DE ARQUITECTURA - AUTOSOBRIANO



CORTE B-B'

PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO

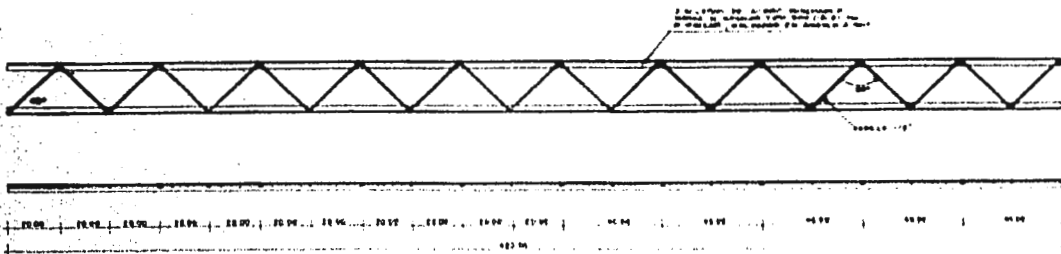
PROGRAMA DE VIVIENDA - REHABILITACION DE VECINDADES

TESIS PROFESIONAL · CORTE FUGADO · ESC. 1:20

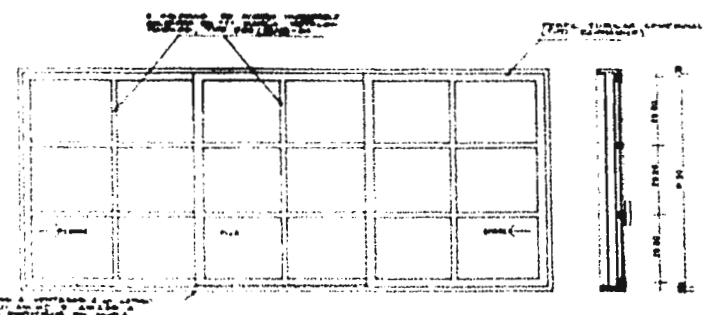


**TALVER
CINCO**

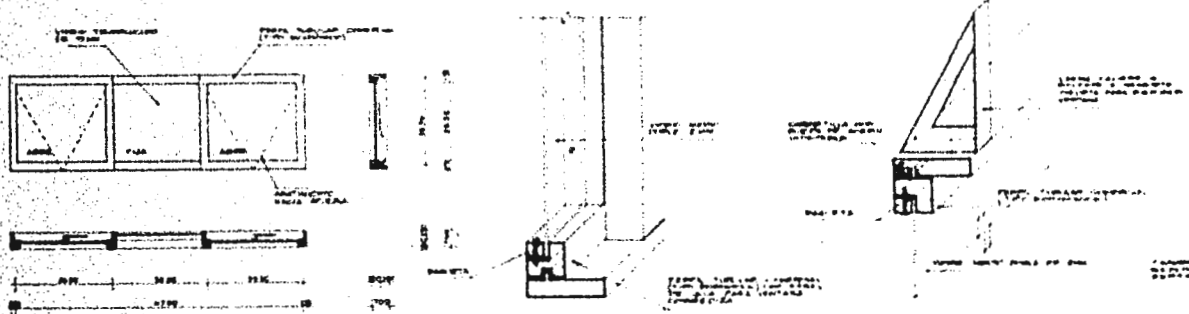
UNAM · FACULTAD DE ARQUITECTURA · AUTOGOBIERNO



VIGUETA DE SOPORTE TIPO



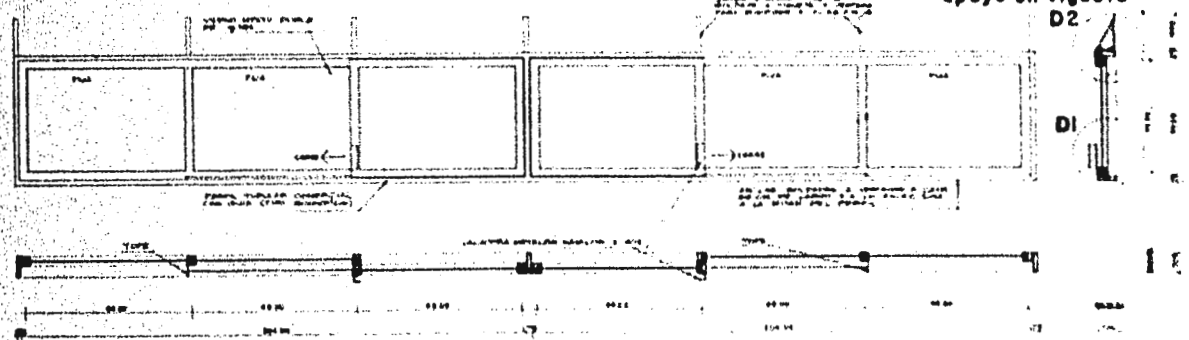
V-1 VENTANA DE FACHADA



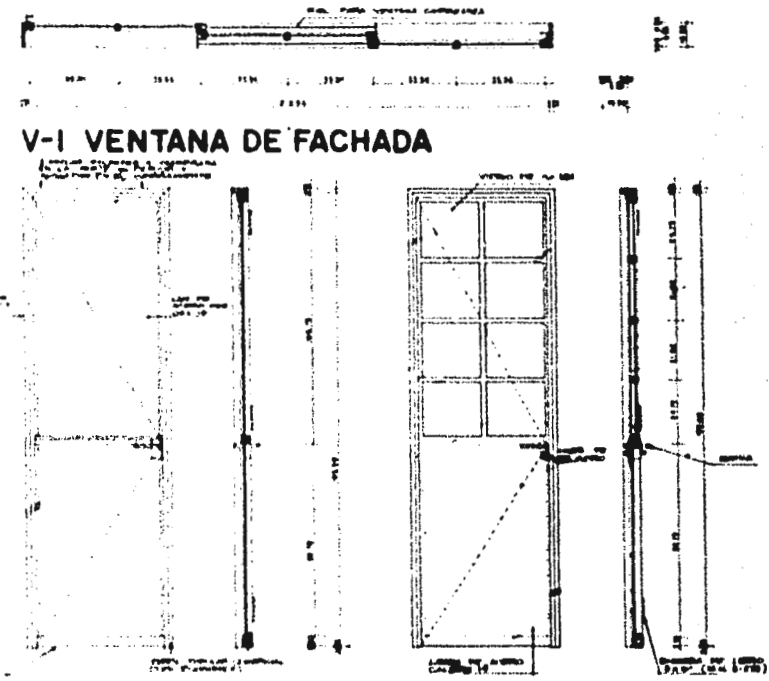
V-2 VENTANA DE BANO

D1 Detalle interior de ventana corrediza

D2 Detalle superior de ventana corrediza y apoyo en vigueta

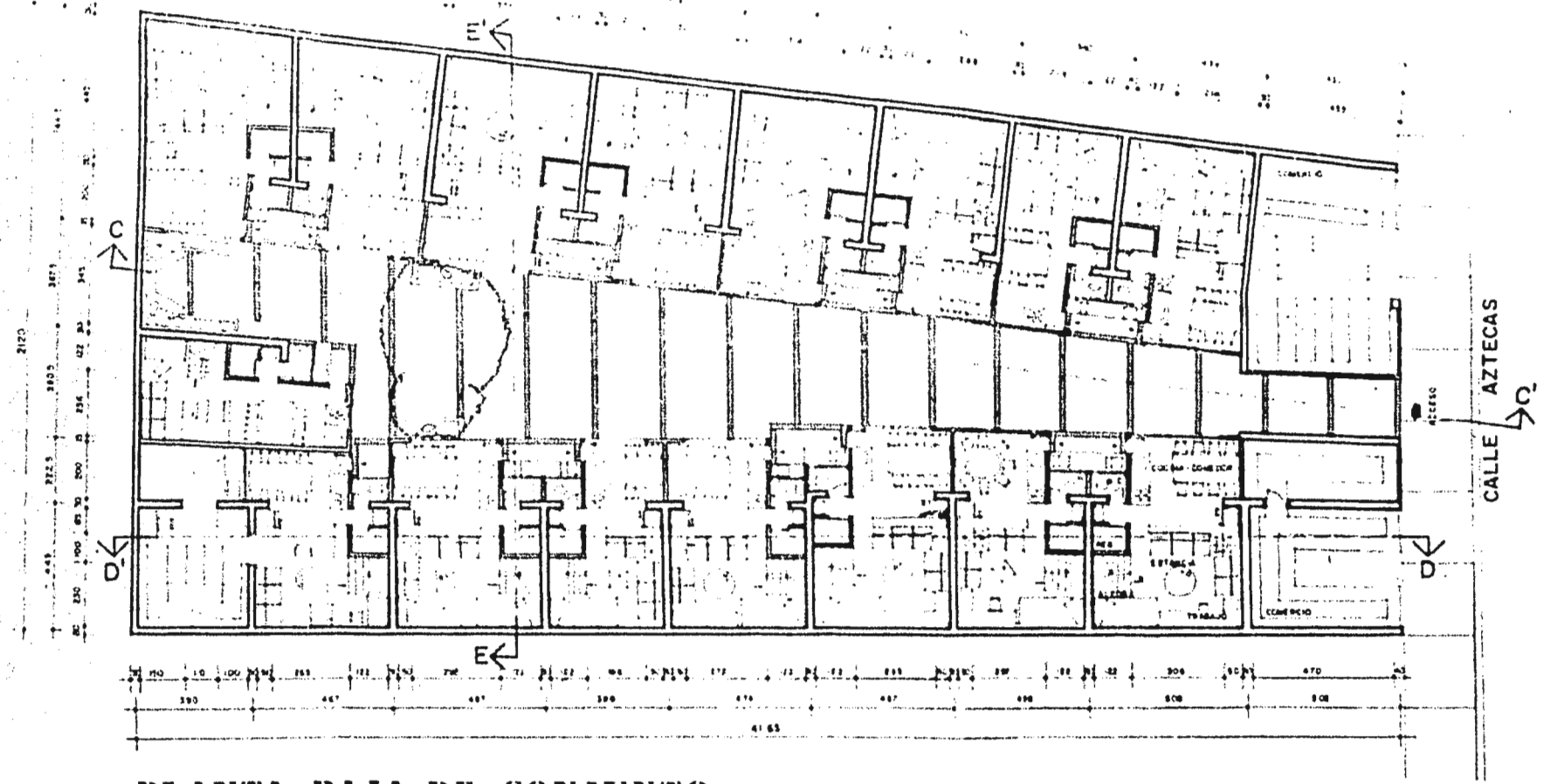


V-3 VENTANA TRASERA



P-1 PUERTA DE BANO

P-2 PUERTA DE ACCESO Y BALCON

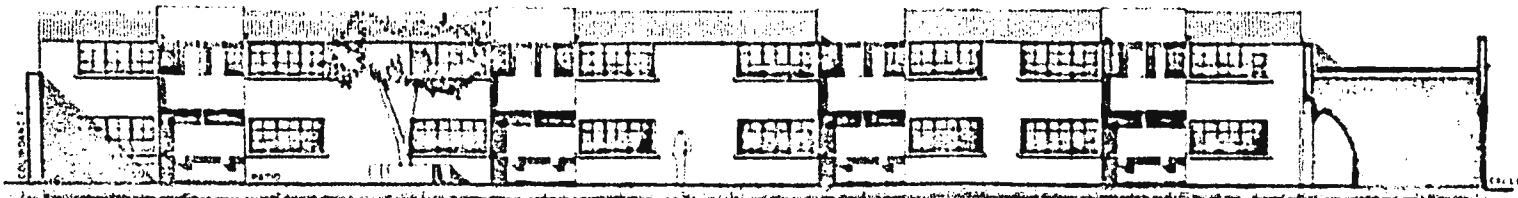


PLANTA BAJA DE CONJUNTO

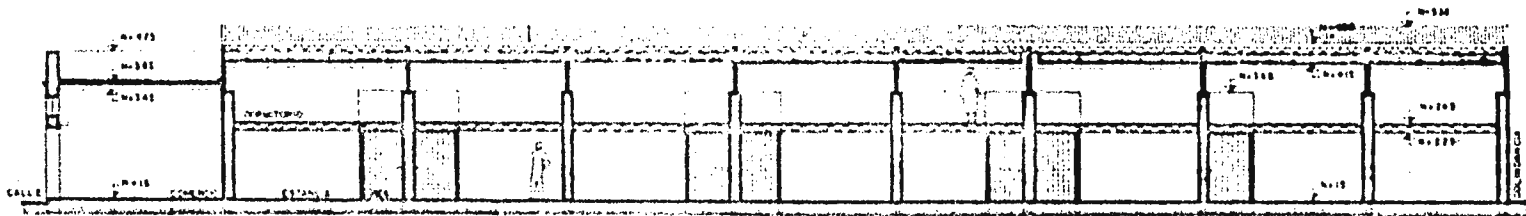
PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA - REHABILITACION DE VECINDADES
TESIS PROFESIONAL - CONJUNTO AZTECAS 02 - ESC:100 - PL:3
UNAM - FACULTAD DE ARQUITECTURA - AUTOGOBIERNO



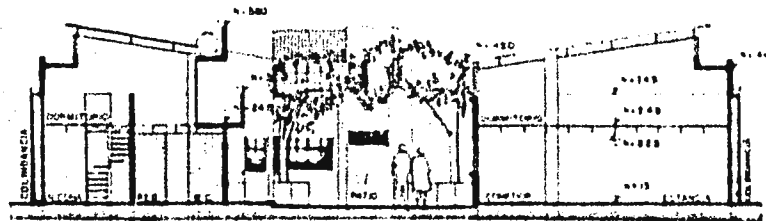
TALVER
CINCO



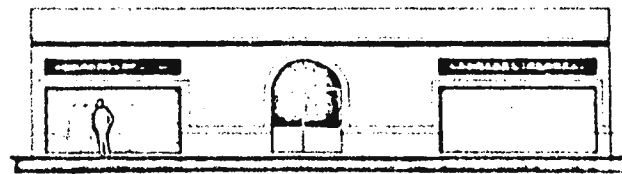
CORTE C-C'



CORTE D-D'



CORTE E-E'



FACHADA DE CALLE

PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO

PROGRAMA DE VIVIENDA - REHABILITACION DE VECINDADES

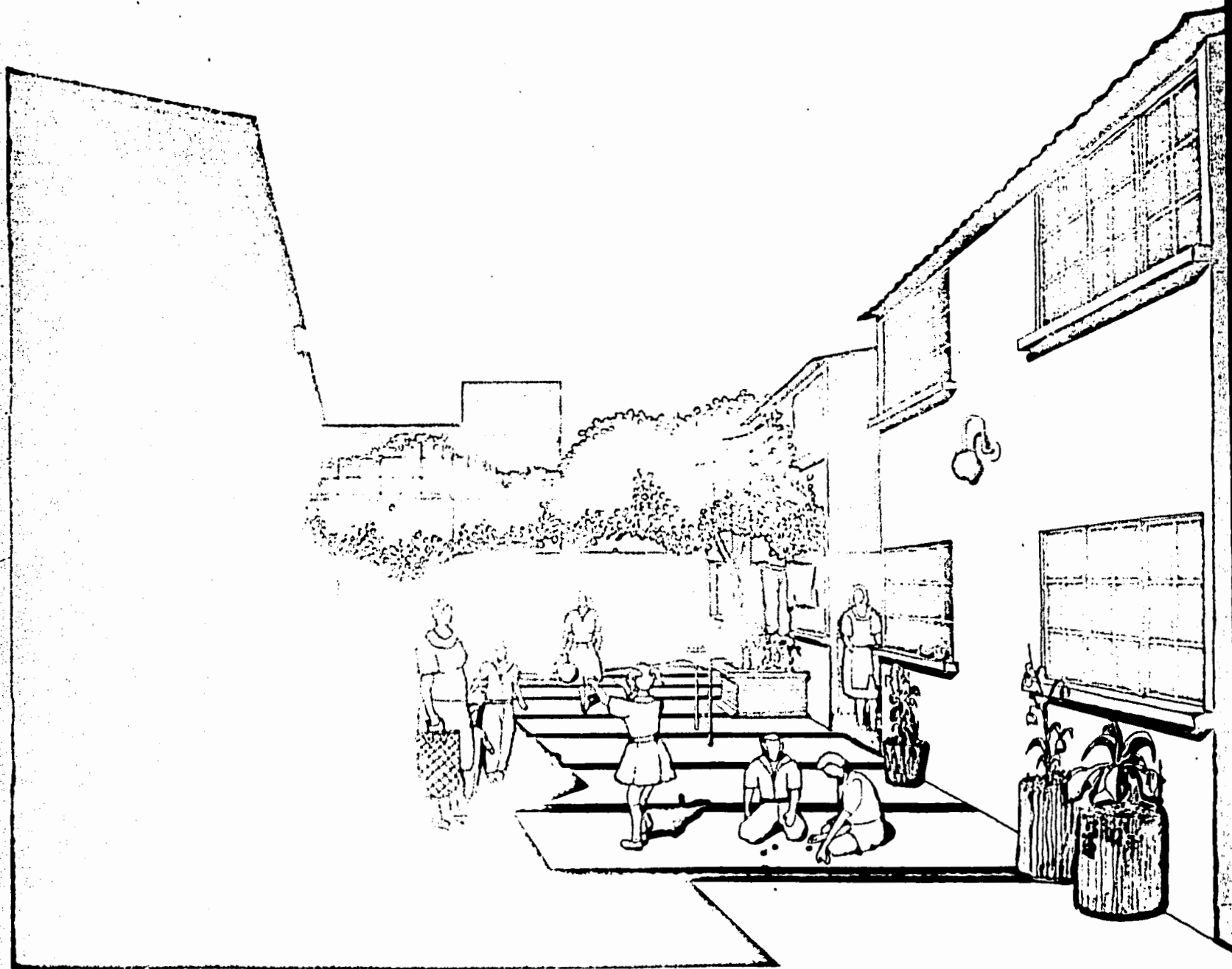
TESIS PROFESIONAL · ELEVACIONES · ESC. 1:100 · PL 7



TALLER

CINCO

UNAM · FACULTAD DE ARQUITECTURA · AUTOGOBIERNO



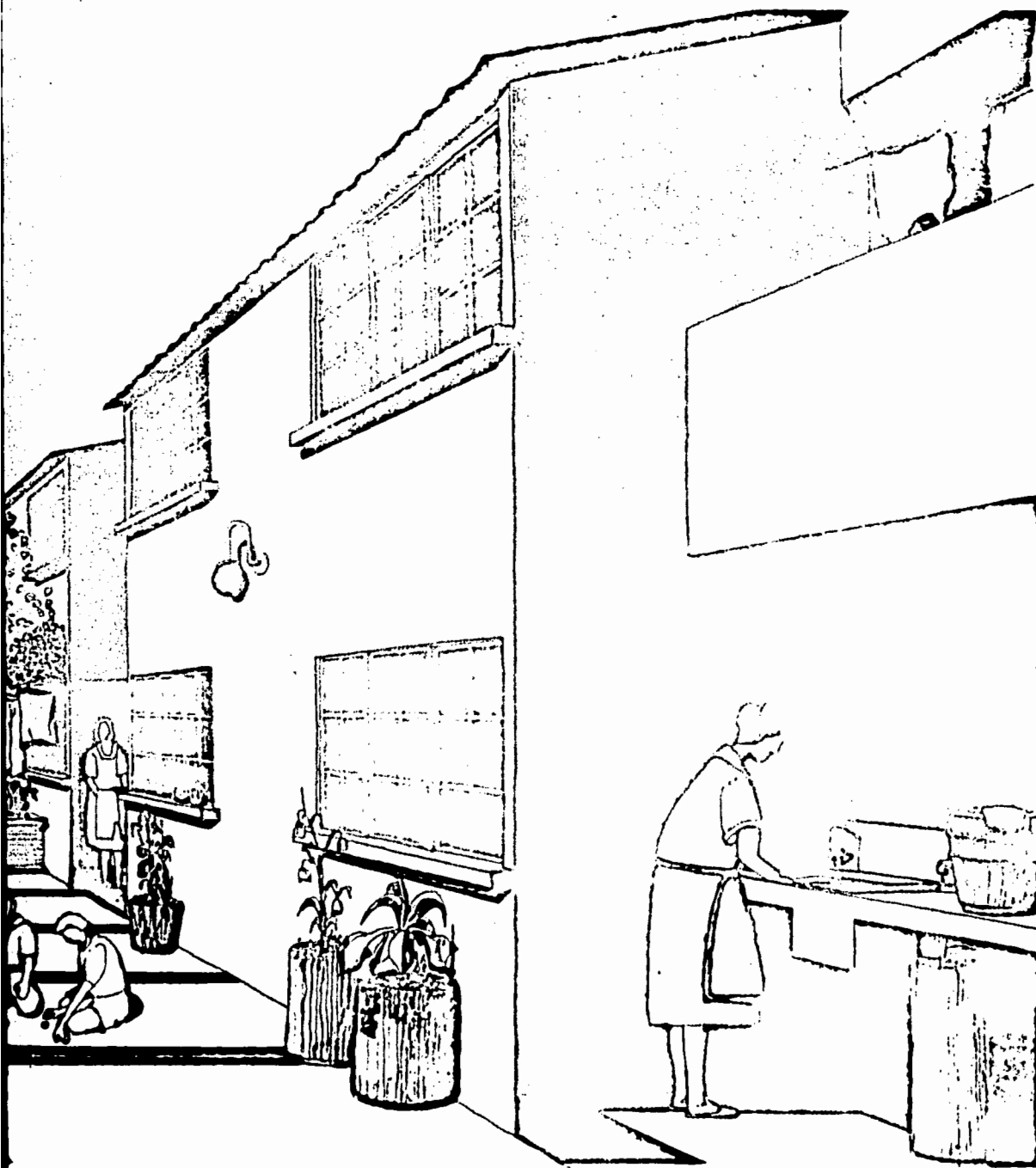
PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BA

PROGRAMA DE VIVIENDA - REHABILITACION DE VECIND

TESIS PROFESIONAL

PERSPECTIVA

UNAM · FACULTAD DE ARQUITECTURA · A



NTO PARA EL BARRIO DE TEPITO

STACION DE VECINDADES



TALLE

RESPECTIVA

FO

C I C O

UITECTURA · AUTOGOBIE NO

5.2 EL DESARROLLO DE LOS SUBPROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN NUEVA

El desarrollo de los subprogramas de construcción nueva, parte del tronco común que esboza los lineamientos generales que consideramos de manera fundamental en las propuestas de vivienda nueva en el barrio, posteriormente mostramos la evolución de los diseños y cómo fueron evaluados y modificados en la medida en que ofrecieron respuesta a nuestros objetivos, exponiendo asimismo, las particularidades de cada proyecto; después ilustramos la aplicación de los prototipos sobre predios concretos y su manera de adaptarse a las características físicas y espaciales de la zona.

Desarrollo de los subprogramas de construcción nueva.

Antecedentes

Es a través de la definición de los espacios modulares de habitación y servicios que planteamos un sistema habitacional acorde con las condiciones generales del barrio de Tepito: su estructura físico-espacial, jurídica y socioeconómica; así como con la acción política por parte de los habitantes, teniendo determinantes:

- Urbanos, como la calle, la manzana, las densidades tanto poblacionales como de construcción.

- Disposiciones legales, como lo establecido en reglamentos.
- Las limitaciones de carácter financiero, que llevan consigo las relaciones entre costo, salario y cajones de financiamiento.
- Las posibilidades técnicas, referentes a los sistemas y procedimientos constructivos.

La baja altura y el sistema constructivo

A partir de la consideración de estas premisas básicas que dieron origen a nuestros objetivos expuestos en este mismo capítulo, establecemos en primera instancia la necesidad de diseñar edificios de baja altura, esto resulta al plantear como fundamental la intrincada relación entre habitación, comercio y producción, característica particular del barrio y elemento sine qua non. Al utilizar un sistema simple y barato, con cimentación superficial, muros de carga y losas aligeradas, logramos economía sin la necesidad de mano de obra especializada, alcanzando un máximo de tres niveles construidos a pesar de la baja resistencia del suelo, logrando así, que los tepiteños puedan participar directamente en el proceso de construcción.

Disposición de la vivienda

Un reducido desplante permite altas densidades y queda circunscrito por el área mínima que estipulan los organismos financieros de vivienda, al discernir sobre la necesidad de colocar el mayor número de viviendas:

- Tanto en los frentes de los predios, donde sus mora

dores puedan participar directamente en la actividad comercial de la calle.

- Como a lo largo, ya que la mayoría de los terrenos de la zona son angostos.

Fijamos la reducida dimensión de 3.75 metros libres de ancho, al sumar las medidas mínimas libres de recámara más el módulo mínimo de escalera. Esta longitud junto con los 2.25 metros de altura mínima interior que exigen los reglamentos, son mantenidas en ambas propuestas de vivienda nueva, por lo conveniente que resulta de utilizar los mismos tipos de material, pudiéndose así calcular el menor desperdicio y reducir los costos de compra al aumentar los volúmenes necesarios de cada componente.

Espacio interno

El espacio interno de la vivienda debe permitir gran flexibilidad por lo que procura estar libre de muros u otros obstáculos; obtenemos así al mismo tiempo, mejor iluminación y ventilación.

Por medio de la inclinación de los techos se impide el crecimiento de la vivienda, más allá del tercer nivel, ya que es la altura máxima que permite la zona debido a la baja resistencia del suelo.

Estacionamiento

Las disposiciones reglamentarias que exigen un cajón de estacionamiento por vivienda, están consideradas en la parte baja de la vivienda. El propietario puede tener su cochera o destinarle el uso que desee sin la necesidad de grandes y costosas modificaciones.

Criterio de materiales e instalaciones

Utilizamos muros de tabique rojo 6 X 12 X 24 cm, colocado sobre sus doce centímetros de espesor, es extruido, hueco vertical "La lluerta", acabado aparente, es un poco más caro que el ladrillo común, pero por sus características el tabique termina siendo más económico ya que ahorra espacio, no requiere de acabados ni mantenimiento especial y al formar huecos verticales, ahogamos los castillos ahorrando así su cimbra.

La ligereza de los entrepisos la conseguimos con el uso de viguetas autosustentables y dovelas vibro comprimidas de fácil obtención en el mercado, logramos asimismo, economía por la rapidez de su colocación y eliminación de cimbra, además de formar "bovedillas" de cañón que da un aspecto particular al espacio interior. En la zona de baños utilizamos losa maciza de concreto armado en forma de charola invertida para el libre manejo de las instalaciones, ya que el sistema de vigueta y dovela no lo permite.

Para el ahorro de tuberías y ramurado de muros, los servicios se encuentran concentrados en núcleos verticales unidos por ductos que sirven para más de una vivienda, éstos son necesarios debido a que el reducido ancho del muro no permite el paso de tuberías con diámetro considerable.

5.2.1 Desarrollo del Subprograma de Vivienda Nueva Progresiva

Al contemplar el bajo poder adquisitivo de los habitantes del barrio para obtener una vivienda nueva en propiedad,

presentamos con la vivienda progresiva la opción de adquirir una habitación de pocos metros cuadrados iniciales, dando la posibilidad al usuario de aumentar el área de vivienda según sus necesidades y recursos económicos.

Como determinante básica para el dimensionamiento de la planta de la vivienda, contemplamos dos aspectos reglamentarios:

1. El cajón de estacionamiento de 2,4 X 5,00 m.
2. El espacio libre mínimo para una recámara de 2,70 m.

Al partir del ancho de vivienda de 2,70 metros, y siendo esta medida un múltiplo de 0,90 metros, que podemos tomar como módulo básico para dimensionar el fondo de la planta; tomamos en primer lugar el largo de un cajón de estacionamiento de 5,00 metros y aproximando esta medida a múltiplos de 0,90 metros, tenemos que si multiplicamos el módulo por seis, obtenemos un fondo de 5,40 metros, que significa el doble de una recámara mínima de 2,70 metros libres.

Al desarrollar la vivienda a lo largo de las colindancias, en las plantas no pueden existir obstáculos para la iluminación y ventilación, por lo que es necesario proyectar los servicios dispuestos de tal manera que dejen libres las plantas al paso de la luz y el aire. Estos tendrían que ir pegados a un costado de la vivienda, tomando en cuenta que se deben desarrollar a lo largo de 5,40 metros, eliminando así, recorridos largos de instalaciones hidráulicas y sanitarias.

Estas observaciones, junto con las expuestas anteriormente, nos dan en conjunto una serie de determinantes a observar en el desarrollo del proyecto; ellas son:

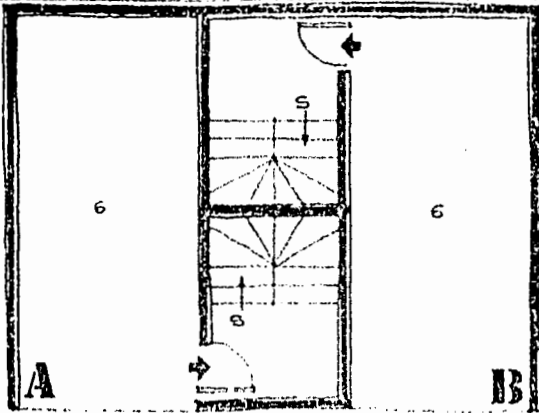
- Modulaci3n a 3.75 m libres de ancho.
- Muros de carga en un solo sentido.
- Servicios pareados.
- Tres niveles de construcci3n m3xima.
- Caj3n de estacionamiento reglamentario.
- Ventilaci3n e iluminaci3n natural a espacios habitables.
- Superficie m3nima de 45 m² para la vivienda, con posibilidad de aumentarla hasta 75 m².

A continuaci3n se presentan esquemas que fueron considerados en el proceso de dise1o, ilustrando as3 la evoluci3n del planteamiento que finalmente se muestra.

En el desarrollo de estos planteamientos y su definici3n como proyecto, intervinieron diferentes elementos de evaluaci3n para ir eliminando alternativas, as3 como para aprovechar los aciertos obtenidos en el desarrollo de los mismos, como ejemplo podemos citar que aunque los primeros esquemas observan varias de las determinantes —como es el de respetar una modulaci3n de 3.75 metros a ejes para los anchos, servicios a lo largo de muros, etc., estos no resultar3n ser los adecuados para un buen desarrollo del Plan, pero necesariamente fueron un paso a seguir en el proceso de dise1o.

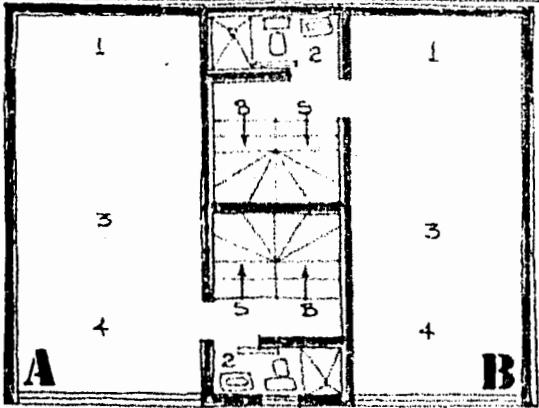
El proyecto final presenta —como se expresa en un principio— dos tipos de vivienda fundamentales; una, el pie de casa, con 49 m² iniciales, y otra, la vivienda terminada, con 75 m².

calindancia



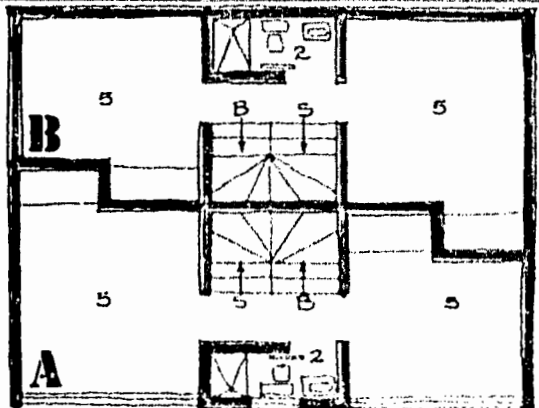
PLANTA BAJA

calindancia



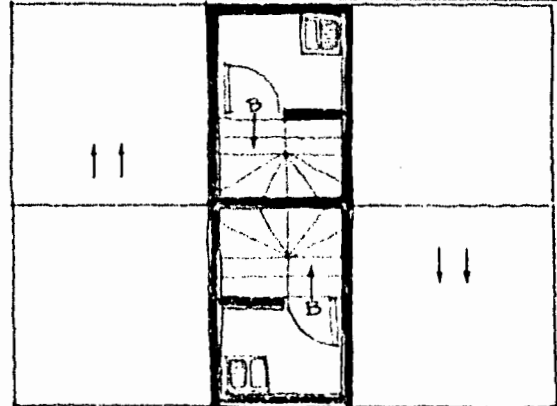
PRIMER NIVEL

calindancia



SEGUNDO NIVEL

calindancia



AZOTEA

1. cocina 2 baño 3. comedor 4 estancia 5. recamara 6. cochera

ESQUEMA I

• Es un modulo habitacional que sólo funciona en grupos de dos viviendas.

• Observaciones a favor :

• Tiene ligadas las instalaciones en sentido vertical.

• La azotea puede ser habitable

• Observaciones en contra:

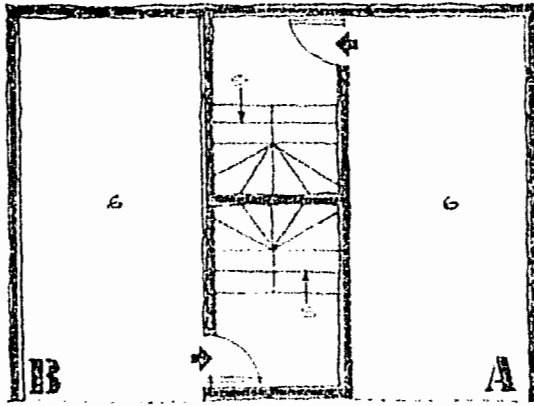
• El baño de la vivienda B no tiene iluminación ni ventilación naturales.

• Las recamaras de la vivienda B no tienen iluminación ni ventilación natural adecuada.

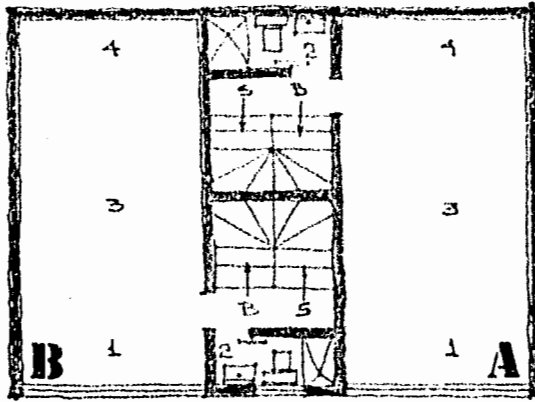
• No puede ser progresiva.

VIVIENDA NUEVA PROGRESIVA

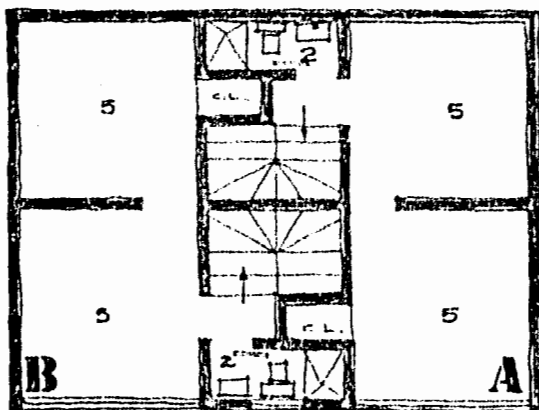
ESQUEMA 2



PLANTA BAJA



PRIMER NIVEL



SEGUNDO NIVEL

• Observaciones a favor:

• tiene ligadas las instalaciones en sentido vertical.

• Observaciones en contra:

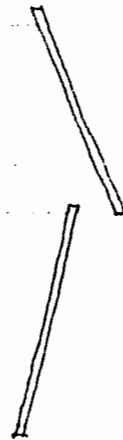
• A pesar de que cada vivienda es independiente, por consecuencia se necesitan de dos viviendas para integrar un núcleo.

• No cuenta con patio de servicio.

• El baño de la vivienda B queda sin ventilación y sin iluminación naturales.

• No hay ducto de instalaciones.

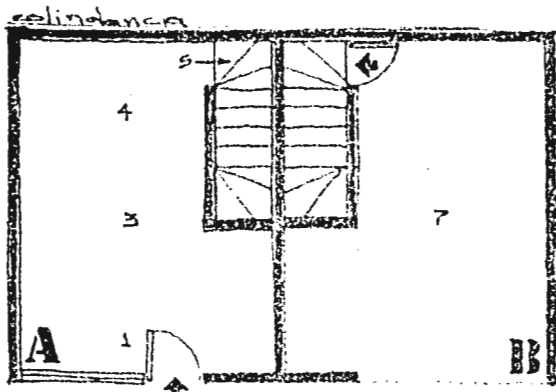
• Una de las recamaras tiene condiciones más desfavorables de iluminación y ventilación naturales.



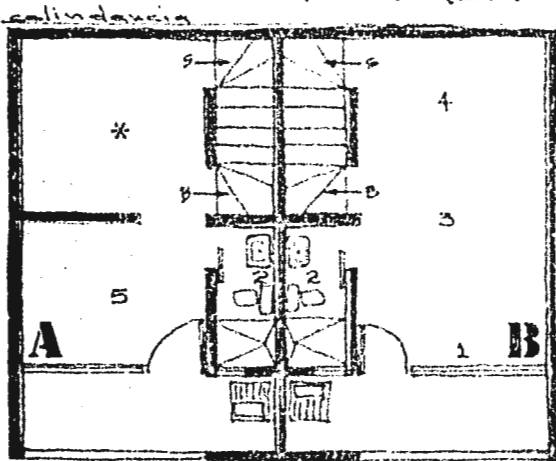
- | |
|--------------|
| 1. cocina. |
| 2. baño. |
| 3. comedor. |
| 4. estancia |
| 5. recamara. |
| 6. cochera. |

VIVIENDA NUEVA PROGRESIVA

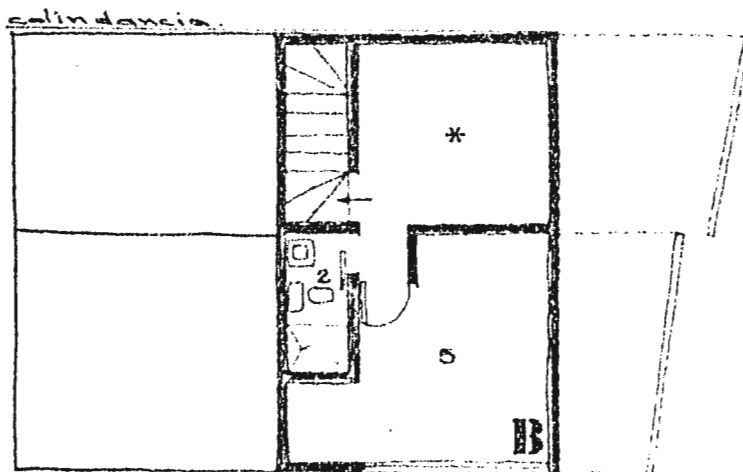
ESQUEMA 3



PLANTA BAJA



PRIMER NIVEL



SEGUNDO NIVEL

- * alcoba
- 1 cocina
- 2 baño
- 3 comedor
- 4 estancia
- 5 recámara
- 6 patio servicio
- 7 cochera

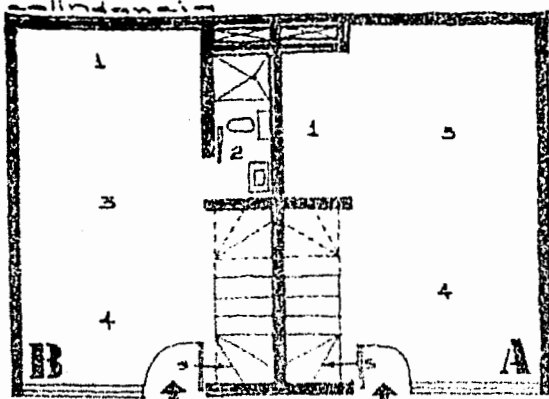
- Observaciones a favor:
 - Baños con ventilación e iluminación natural adecuada.
 - Servicios pareados y ligados verticalmente.
 - Cada vivienda se puede construir independientemente.
 - Cuenta con patio de servicio.
 - La vivienda puede ser progresiva, y la azotea no tiene posibilidad de ser habitable.
- Observaciones en contra:
 - Circulación excesiva en planta baja.
 - La recámara posterior siempre tiene el paso de la escalera.

VIVIENDA NUEVA PROGRESIVA

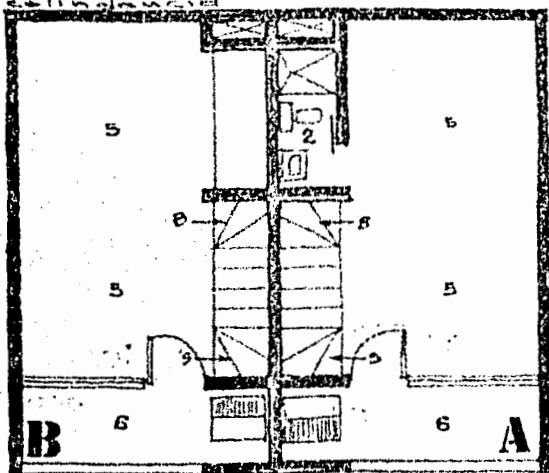
ESQUEMA 4

planteamiento final.

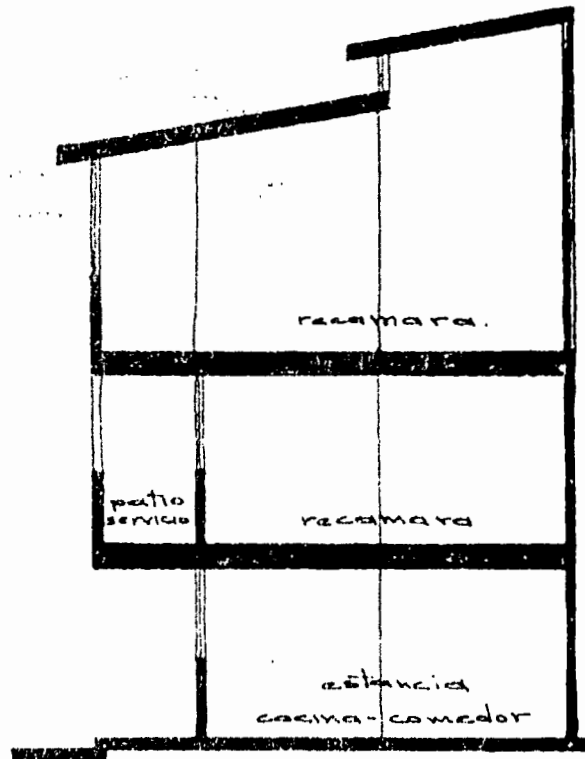
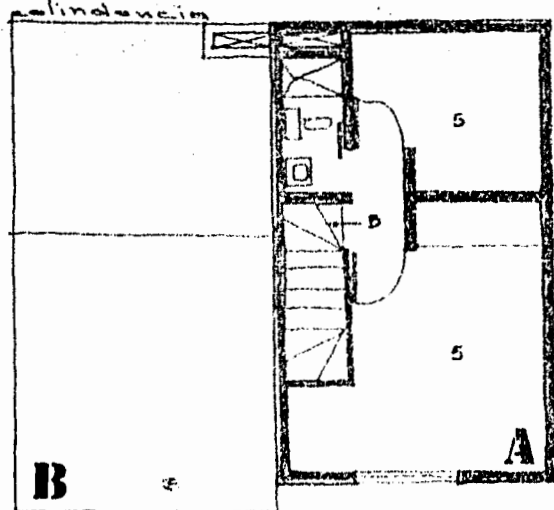
- 1. cocina.
- 2. baño.
- 3. comedor.
- 4. estancia.
- 5. recámara.
- 6. patio servicio.



PLANTA BAJA.



PRIMER NIVEL.



VIVIENDA NUEVA PROGRESIVA

La primera (el pie de casa), la proyectamos tomando en cuenta --principalmente-- el bajo poder adquisitivo de los residentes del barrio, y distribuyendo de la siguiente manera los espacios:

- En la planta baja, exigida por el reglamento para el estacionamiento: sala, comedor, cocina y baño; - en el siguiente nivel, un espacio único con la posibilidad de subdividirlo por la noche, y el patio de servicio. Este último queda volado sobre la planta baja, techando de esta manera la circulación peatonal dentro del conjunto.
- Una ventana en el quiebre del techo da la posibilidad de iluminar y ventilar el espacio posterior, la techumbre de esta vivienda es de asbesto-cemento, - lo que hace fácil la ampliación a un segundo nivel ya que no hay necesidad de demolerlo al crecer esta vivienda.

La vivienda terminada, que tiene 75 m², responde a los objetivos referentes al uso de la planta baja, teniendo dos opciones: una que utiliza la planta baja como bodega, taller, estacionamiento, o incluso vivienda, según la necesidad del usuario.

Al utilizar la planta baja como vivienda, ésta queda distribuida de la siguiente manera: en planta baja, sala, comedor y cocina; en el primer nivel, un espacio único utilizable como área de dormir, baño y patio de servicio, y en el segundo nivel 2 recámaras privadas con un baño.

La otra opción, al utilizar la planta baja como bodega, estacionamiento, etc., el primer nivel se proyectó para usar como sala, comedor, cocina y patio de servicio y el segundo

nivel, 2 recámaras privadas y un baño.

Estos proyectos tienen una losa de viguetas, ya que es tas viviendas no crecen verticalmente. El sistema de ilumina ción y ventilación está resuelto por medio de una ventana en el techo.

Todos estos proyectos tienen una circulación optimiza- da al tener las circulaciones verticales y horizontales nec- cleadas. Cuentan con un ducto de instalaciones, por donde -- van todas las tuberías hidráulicas y sanitarias, además del tubo de la campana de la cocina, por donde se saca el humo.

El calentador y cilindros de gas están en el patio de servicio, en donde no representan peligro ya que están sufi- cientemente ventilados. Aquí la ropa tiene también una buena ventilación y asoleamiento ya que el patio está totalmente - al exterior.

5.2.2 Desarrollo del subprograma de Vivienda Nueva en Tianguis

El propósito de evitar el desalojo habitacional que su fren los frentes de los predios en la zona de tianguis, plan tea la necesidad de un diseño de vivienda, con un local co- mercial independiente y que solucione los problemas que sur- gen al coexistir este con el tianguis que se desarrolla ocu- pando las banquetas, obligando a los transeúntes a circular por el centro de la calle, lo que representa una seria inter ferencia para el acceso al comercio establecido.

Para evitarlo, proyectamos un portal con una y media - altura que consigue que el comercio establecido tenga contac

to directo con los compradores sin afectar los intereses de los tianguistas.

Teniendo en cuenta la necesidad de reforzar la intensa y característica vida comunitaria que se presenta al interior de las vecindades, consideramos necesario colocar el acceso a la vivienda hacia el patio, éste se encuentra en el primer nivel y se le accede por medio de escaleras colectivas a cada 25 metros máximo como lo exige el reglamento, conectadas por un pasillo descubierto sobre el comercio establecido, así, los propietarios de la vivienda también podrán no ser los dueños del comercio sin ningún inconveniente.

Hasta este punto surgen diversos planteamientos para la solución de la vivienda, todos con las determinantes esbozadas anteriormente y que a manera de resumen general serían los siguientes:

- Modulación a 3.75 m libres de ancho.
- Muros de carga en un solo sentido.
- Columnas en la zona del portal.
- Superficie de 50 m² mínimo para la vivienda.
- Comercio en planta baja independiente.
- Cambio de nivel a la altura del portal, manteniéndose se en los niveles superiores.
- Servicios pareados.
- Tres niveles de construcción máxima.
- Acceso en el primer nivel por la parte interna, lo que hace necesario un corredor o pasillo.

A continuación se presentan los esquemas que fueron -- considerados en el proceso de diseño, ilustrando así la evolución del planteamiento que finalmente se muestra.

Los primeros planteamientos señalaron una importante -- variante que exigió un análisis específico, la diferencia -- consistió en proyectar hasta tres viviendas entrelazadas en el espacio que ocupan los módulos de 5.75 m libres por cada vivienda.

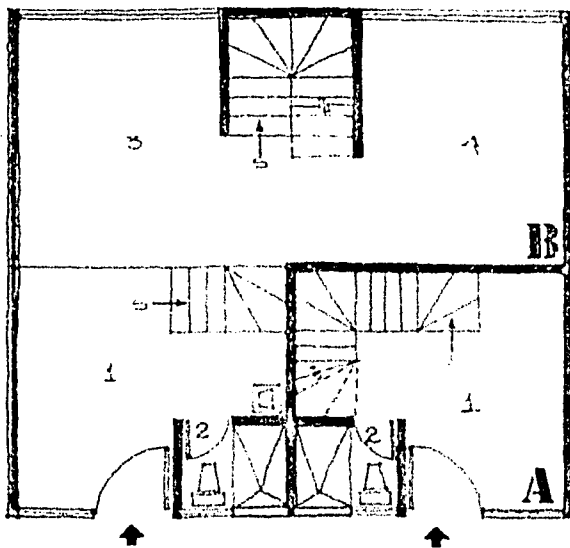
Como se puede observar en los esquemas 1, 2 y 3, el módulo se pierde al ser necesario construir casas por pares, -- se complica asimismo, la estructura de muros de carga en sentido longitudinal, así como el uso de vigueta y dovela.

La necesidad de proyectar tipos de vivienda capaces de adaptarse a los terrenos que predominan en el barrio, fue -- una condición básica en la eliminación de esquemas, ya que -- anteponer un diseño caprichoso por pares de vivienda, no sólo ignora el problema predial, sino que además, lo agrava.

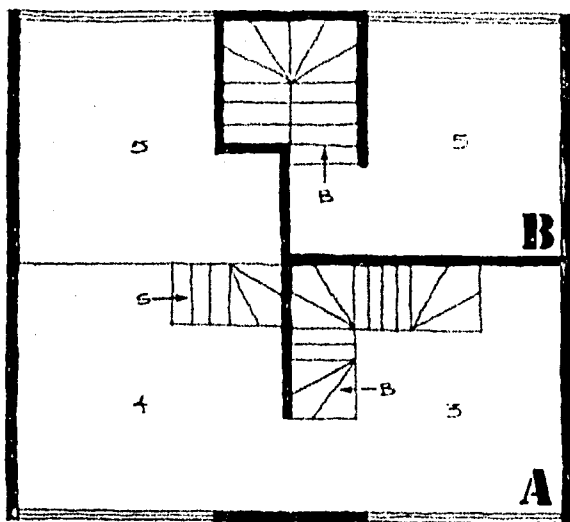
El planteamiento final presenta circulaciones optimizadas, así como un manejo sencillo del volumen con una área -- inicial de 54 m² aproximadamente que se incrementó hasta llegar a los 58 m² actuales, al modularse de acuerdo al sistema de vigueta y dovelas.

El proyecto está determinado por los medios niveles antes mencionados, que junto a la escalera desarrollada a todo lo ancho, separan los espacios sin la necesidad de muros, y en determinados casos como sucede con la estancia y el comedor, permite el paso de la luz entre ambas zonas.

En el primer nivel, entre el pasillo y las viviendas --



PRIMER NIVEL.



SEGUNDO NIVEL.

ESQUEMA I

- Es favorable que el baño se encuentre al frente y en planta baja.

- El diseño presenta problemas constructivos al disponer de zigzags y dovela.

- No es conveniente que el baño se encuentre junto a la cocina.

- En la vivienda A:

- El comedor se encuentra separado un nivel de la cocina.

- Una de las recamaras y la estancia comparten el mismo espacio.

- En la vivienda B:

- El desarrollo de escaleras ocupa mucho espacio.

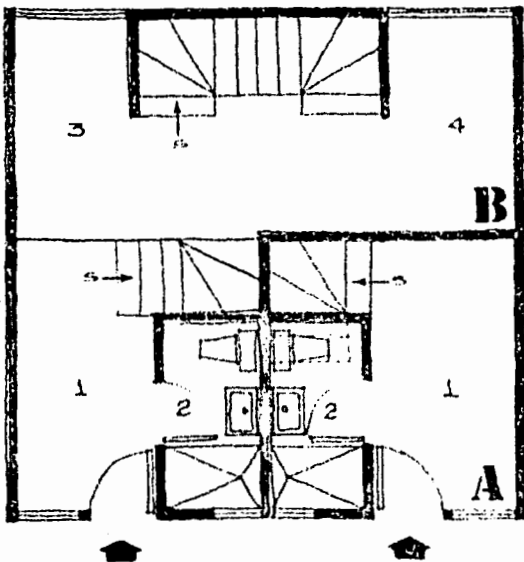
- El comedor se encuentra separado medio nivel de la cocina.

- Las recamaras no cumplen con las dimensiones mínimas.

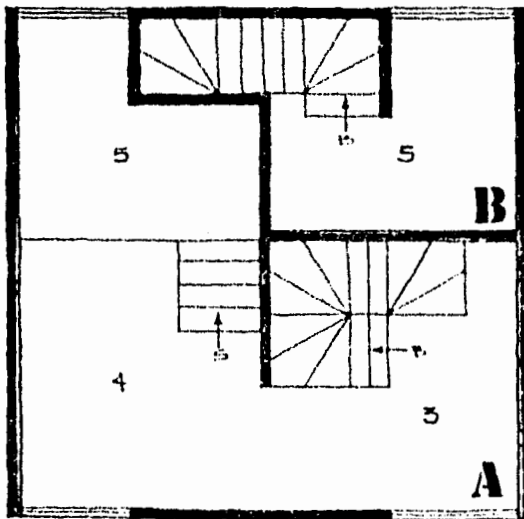
1. cocina	4. estancia
2. baño	5. recamara.
3. comedor	

VIVIENDA NUEVA EN ZONA DE TIANGUIS

ESQUEMA 2



PRIMER NIVEL



SEGUNDO NIVEL

- Las viviendas tienen la ventaja de contar con instalaciones pareadas.

- Los espacios de estancia y comedor son muy reducidos.

- En la vivienda A:

- El comedor se encuentra separado un nivel de la cocina, lo cual no es muy cómodo.

- La estancia y la recámara comparten un mismo espacio.

- La recámara no alcanza las dimensiones mínimas reglamentarias.

- En la vivienda B:

- El desarrollo de la escalera es muy espacioso.

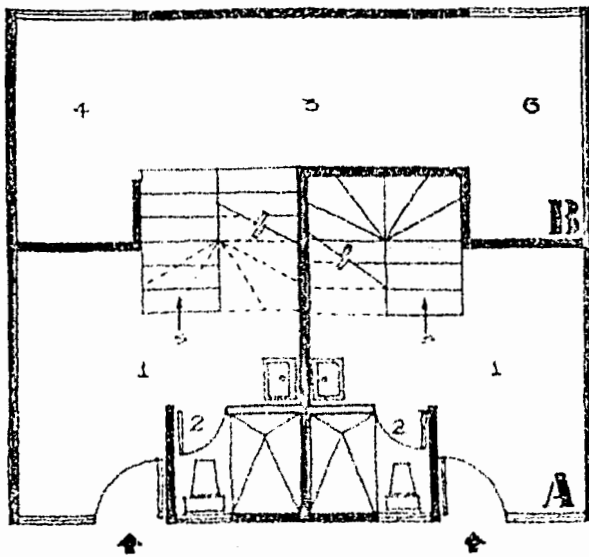
- Hay un distanciamiento de medio nivel entre el comedor y la cocina.

- La recámara no alcanza las dimensiones mínimas reglamentarias.

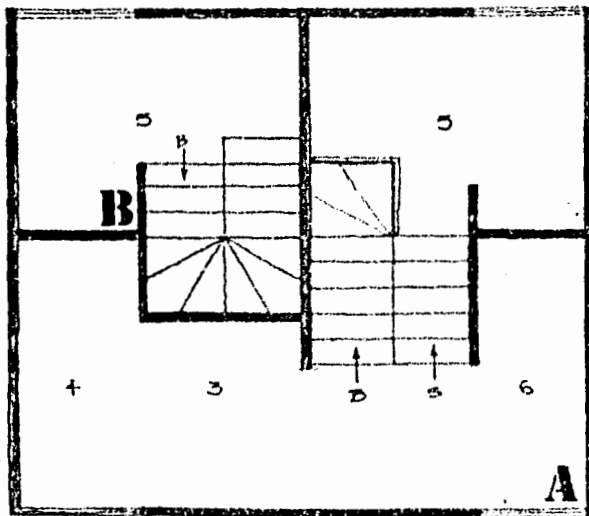
1. cocina	4. estancia
2. baño	5. recámara
3. comedor	

VIVIENDA NUEVA EN ZONA DE TIANGUIS

ESQUEMA 3



PRIMER NIVEL



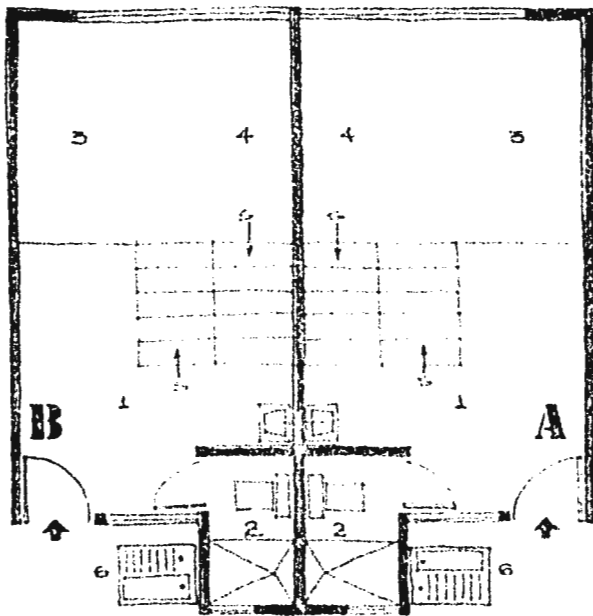
SEGUNDO NIVEL

- Es favorable que los baños se encuentren por recámaras, y que haya la posibilidad de usar dos muebles al mismo tiempo.
- A diferencia de los esquemas anteriores, el desarrollo de la escalera se desarrolla en menor espacio.
- Las recámaras no alcanzan las medidas mínimas reglamentarias, y la alcoba es muy reducida.
- No es favorable la relación baño-cocina.
- En la vivienda B la estancia-comedor no cuenta con el espacio suficiente para realizar las actividades necesarias.

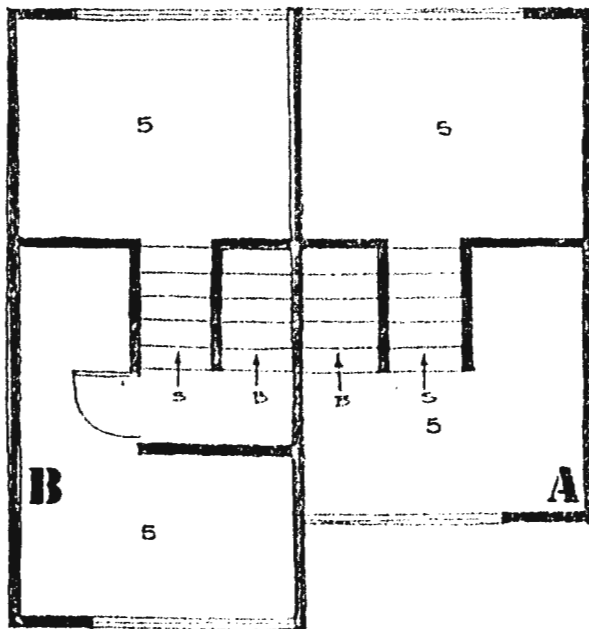
1. cocina	4. estancia
2. baño	5. recámara
3. comedor	6. alcoba

VIVIENDA NUEVA EN ZONA DE TIANGUIS

ESQUEMA 4



PRIMER NIVEL



SEGUNDO NIVEL

Observaciones a favor:

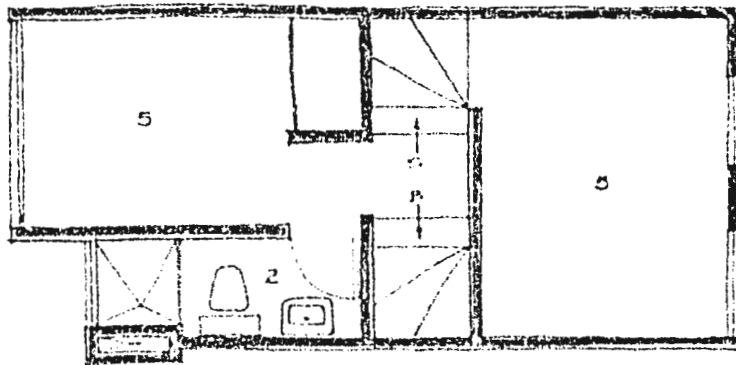
- La escalera resuelta en medios niveles permite dividir mejor los espacios.
- Las recamaras adquieren las dimensiones minimas reglamentarias.
- El baño es multiple.
- Las recamaras son independientes.
- Se considera como de lavadero.

Observaciones en contra:

- Las instalaciones de cocina no se encuentran paralelas.
- El espacio cocina-comedor es muy reducido.
- Se pierde mucho espacio en circulaciones.
- La vivienda A tiene soluci3n menos favorable.

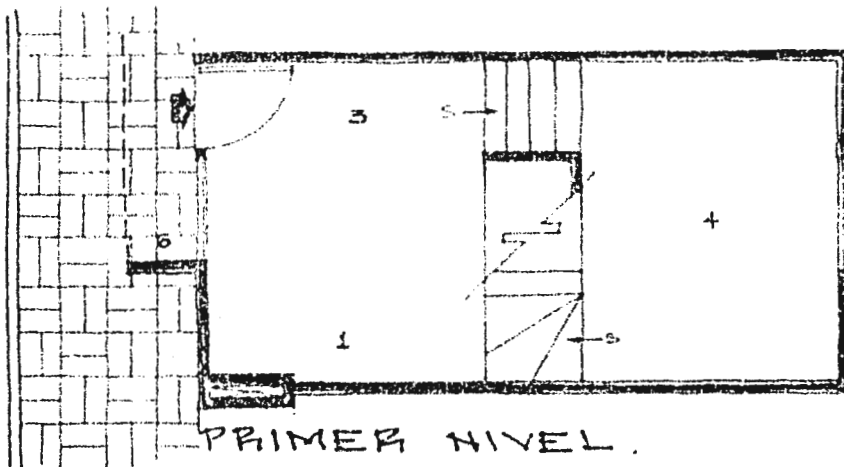
1.cocina	4.estancia
2.baño	5.recamara
3.comedor	6.lavadero

VIVIENDA NUEVA EN ZONA DE TIANGUIS

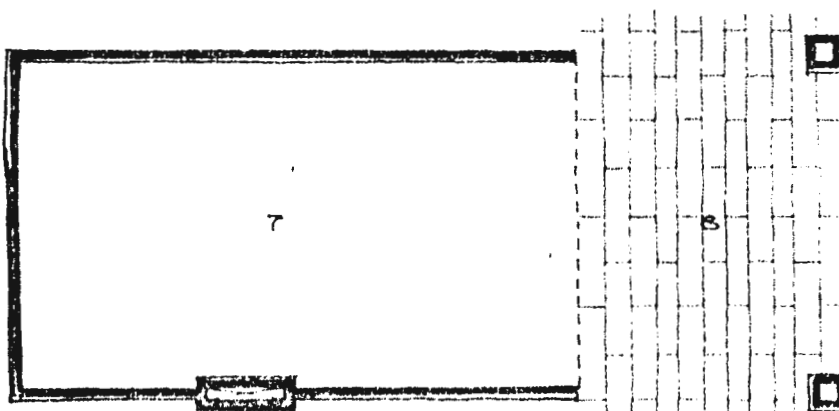


ESQUEMA 5
planteamiento final.

SEGUNDO NIVEL.



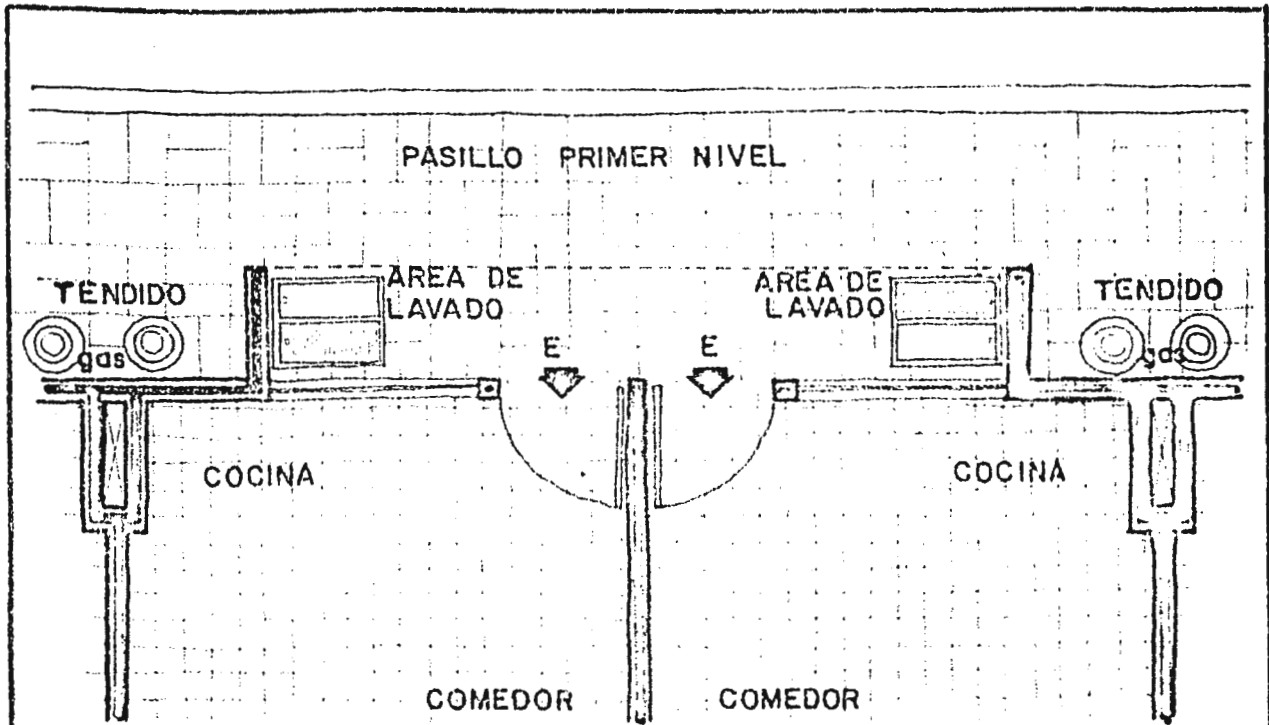
PRIMER NIVEL.



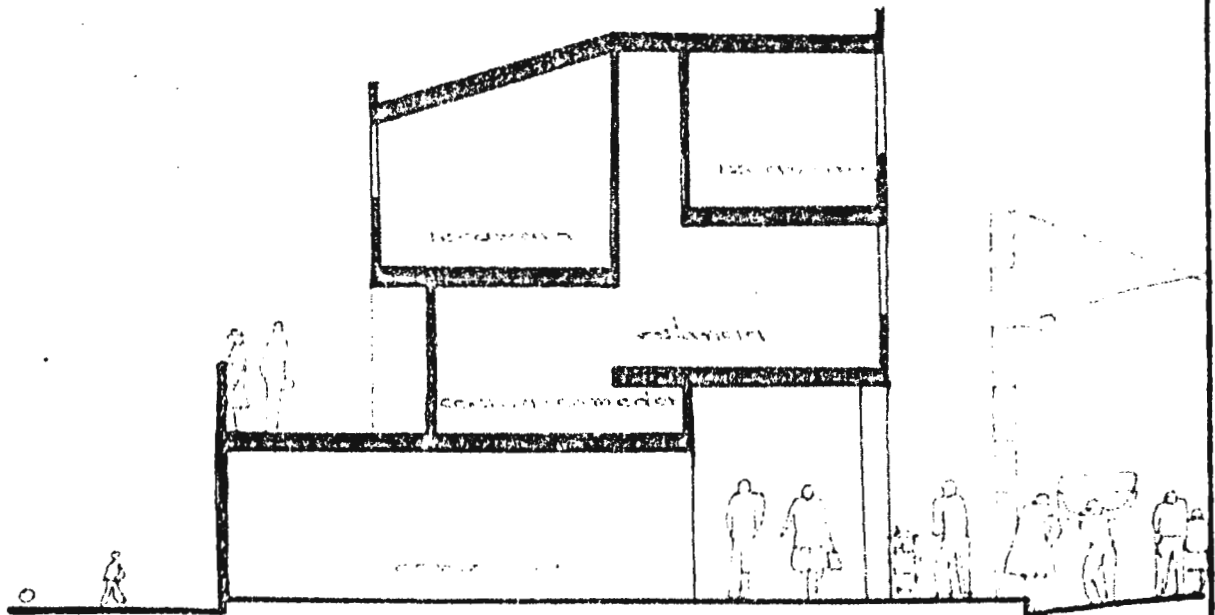
PLANTA BAJA.

- 1 cocina
- 2 baño
- 3 comedor
- 4 estancia.
- 5 recámara
- 6 lavadero.
- 7 comercio.
- 8. portal

VIVIENDA NUEVA EN ZONA DE TIANGUIS



ESQUEMA 6



ESQUEMA 7

VIVIENDA NUEVA EN ZONA DE TIANGUIS

se encuentra la zona de lavado de ropa, que junto al acceso están cubiertos, y al pararse con otra vivienda quedan flanqueados por los muros donde se empotran los lavaderos, formando así un área delimitada fuera de la vivienda pero perteneciente a ella.

En el espacio no techado a los lados del lavadero y acceso está considerado el tendido de ropa, así como el lugar donde se ubican cilindros de gas y calentadores.

En el mismo nivel, ya al interior de la vivienda, proyectamos la cocina y el comedor de manera que no fuera necesario subir escalones para llevar o traer platos, la cocina se encuentra junto al ducto de tal modo que facilita el recorrido de las instalaciones; formando una franca circulación al alinear el acceso con la escalera; a un lado de ésta tenemos una zona de guardado justo debajo de la rampa principal.

En el siguiente nivel (N-1 1/2), está considerada la estancia en un espacio completamente libre que permite su utilización como alcoba o tercera recámara.

El baño lo proyectamos en el segundo nivel, en la zona orientada hacia el interior del conjunto, de esta forma parte del núcleo de instalaciones y aprovecha el ducto; de no haberlo así, hubiera sido necesario una mayor longitud de tubería o aumentar la sección de las columnas del portal. Al situar el baño en este nivel queda a una cómoda distancia de las recámaras y la alcoba.

5.2.3 Desarrollo de los Sembrados Subprograma Construcción Nueva

Para realizar un sembrado de viviendas sobre cualquier predio en el barrio, el Programa establece como fundamentales los siguientes aspectos:

- Retomar el concepto de patio de vecindad como espacio básico de convivencia, reforzando la intensa y característica vida comunitaria del barrio.
- Mantener o aumentar la actual densidad de vivienda en el barrio (VI:CT).
- Contemplar las disposiciones del Reglamento de Construcciones referentes a espacios libres de circulaciones y estacionamientos.
- Preservar la actual estructura urbana y predial del barrio.
- Avanzar lote a lote construyéndose éstos a medida que se vayan adquiriendo por las organizaciones del barrio.

Hay que tomar en cuenta que en el barrio de Tepito más del 70% de los predios son de forma alargada, con frente angosto, y el resto de estos de forma irregular y la estructura predial muy caprichosa.

Considerando los anteriores aspectos, llegamos a la conclusión de que al desplantar las viviendas a lo largo de las colindancias, aprovecharíamos al máximo los terrenos más angostos, dejando así frente a las viviendas, un corredor que cumple las funciones de patio y circulaciones peatonal y vehicular.

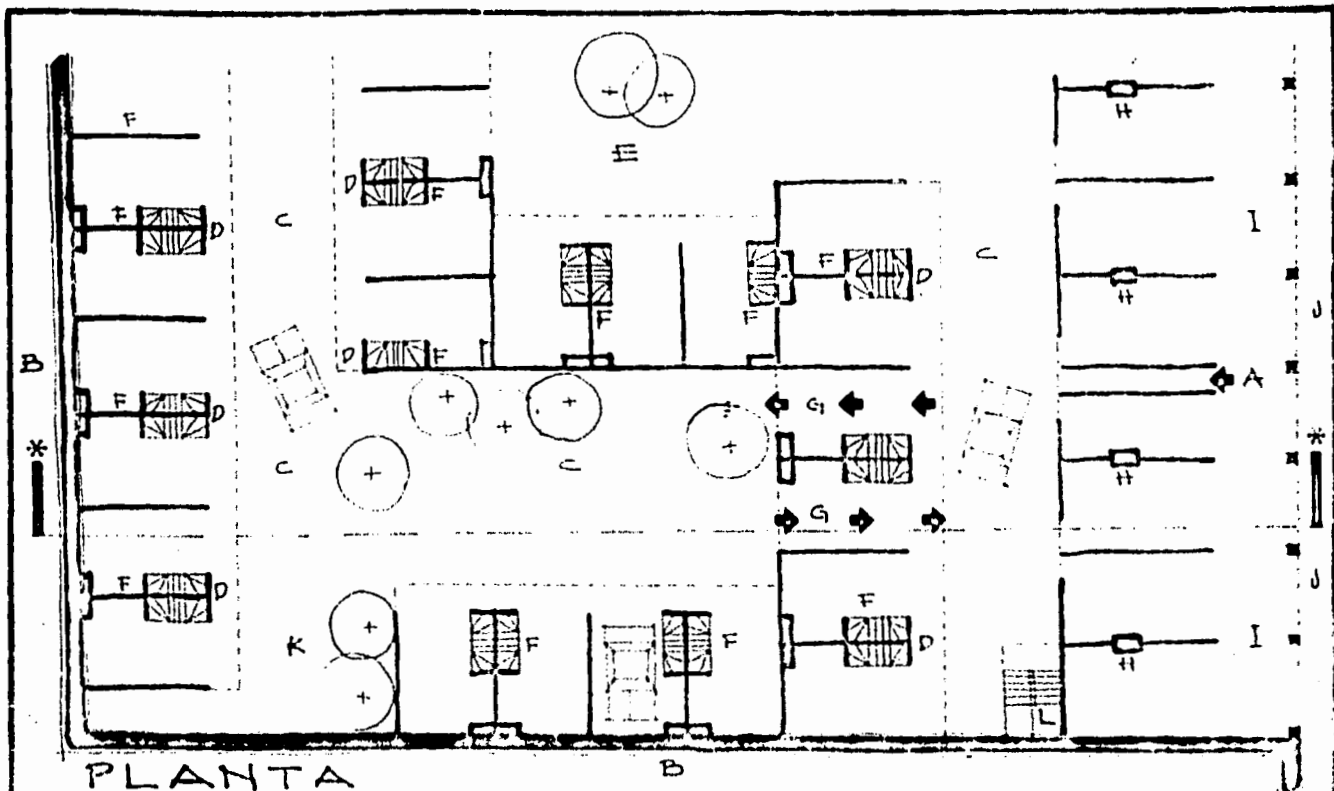
Al sembrar los terrenos amplios o de forma irregular,

desarrollamos también las viviendas a lo largo de las colindancias, ya que así logramos espacios internos más aprovechables, al dejar la parte central como un gran patio, donde -- las viviendas se pueden acomodar de tal manera que forman, a su vez, espacios más pequeños, de escala agradable al habitante. Es así como se conserva el concepto de patio de vecindad (esquema 1).

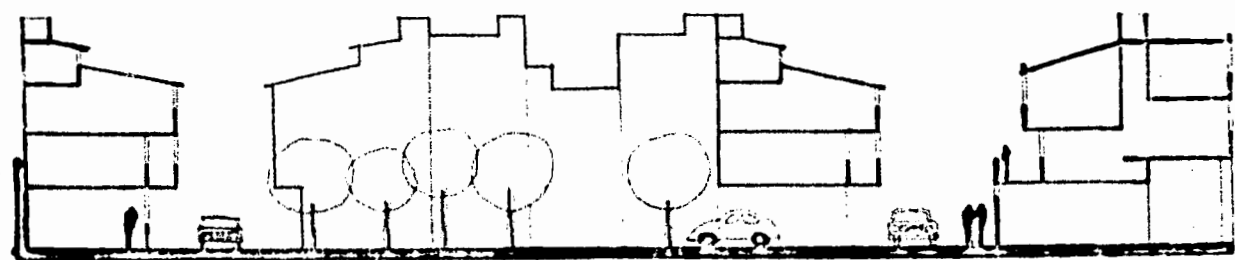
Al aprovechar el remetimiento que tienen las viviendas progresivas en la planta baja, los terrenos angostos pueden llegar a saturarse al máximo, ya que el volado, además de techar la circulación peatonal, permite las maniobras que requiere un automóvil para entrar o salir de su cajón de estacionamiento, aprovechando así, óptimamente el espacio libre en el patio (esquema 2).

Cualquier sembrado que se realice en un predio del barrio debe conservar la densidad de vivienda del mismo, cumpliendo de esta manera el objetivo de mantener o aumentar el VI:CT del barrio. Si no es posible mantener estas densidades, los sembrados deben llegar a las densidades media o alta reglamentarias de la Delegación Cuauhtémoc, y son las que lograrían saturar el barrio, evitando así los desalojos de los habitantes a otras zonas de la ciudad (cuadro 57 y plano 54).

Aunque el avance lote a lote se puede desarrollar sin problemas en la mayoría de los predios del barrio, existen algunos que por su tamaño y características, consideramos -- que no es conveniente sembrarlos en una primera instancia, -- ya que al hacerlo no cumplirían los objetivos planteados. En estos casos, es necesario destinar provisionalmente estos terrenos a otros usos, en espera de que puedan formar una unidad con los predios colindantes, conforme se vayan adquirien



PLANTA



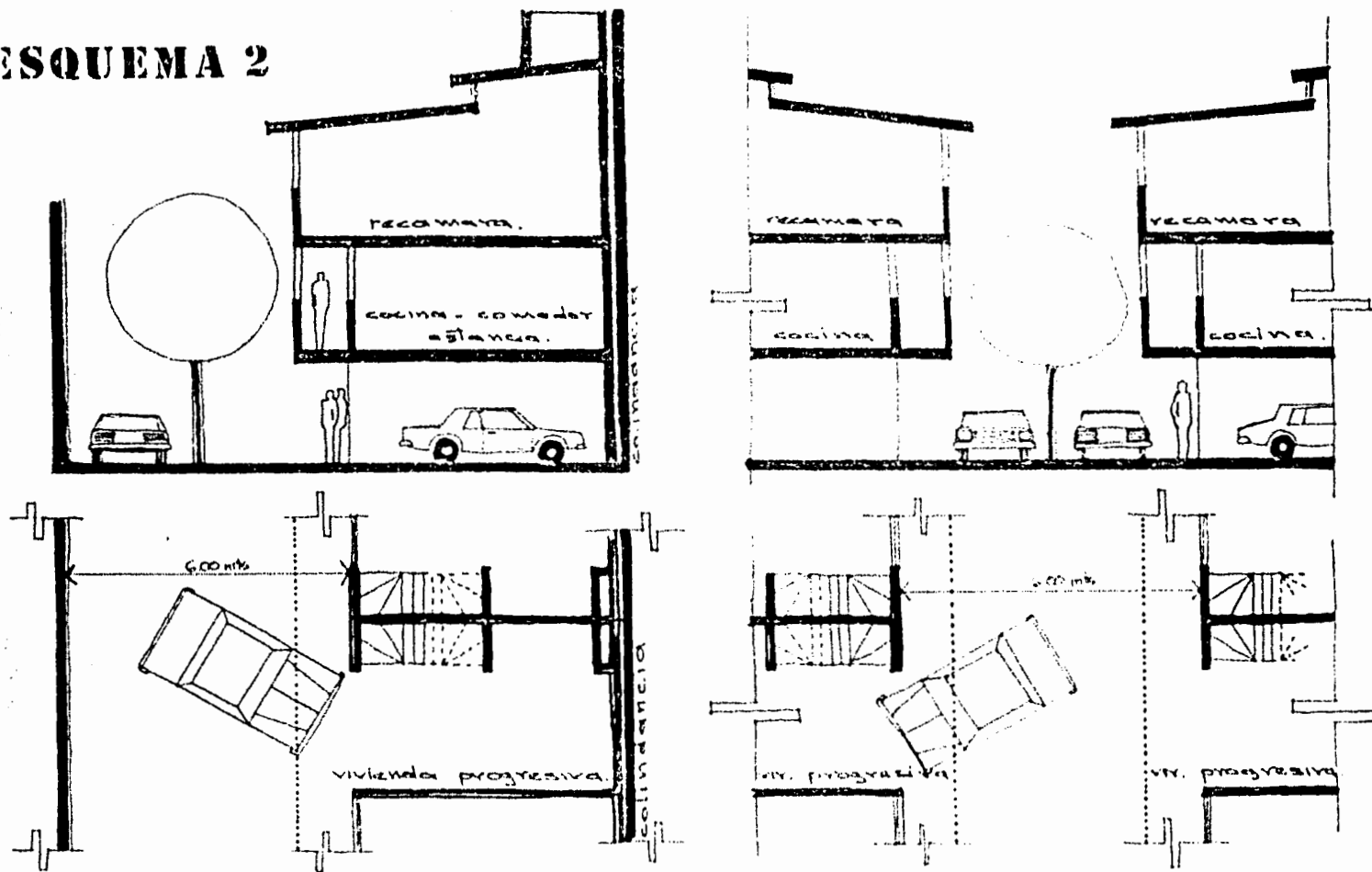
CORTE *-*

- A: Acceso al conjunto.
- B: Colindancias.
- C: Circulación peaton-vehicular.
- D: Circulación peatonal.
- E: Patio central.
- F: Vivienda progresiva.
- G: Puente (circulación peaton-vehicular).
- H: Vivienda nueva en zona de triángulo.
- I: Portal.
- J: Calle.
- K: Jardín.
- L: Escalera para viv. nueva. en triángulo.

ESQUEMA II

SEMBRADO

ESQUEMA 2



SEMBRADO

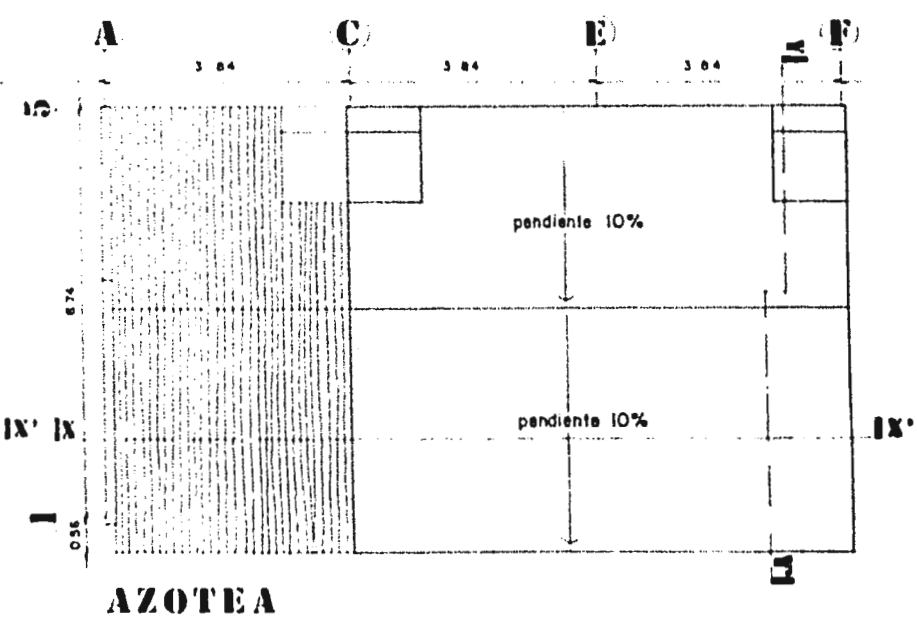
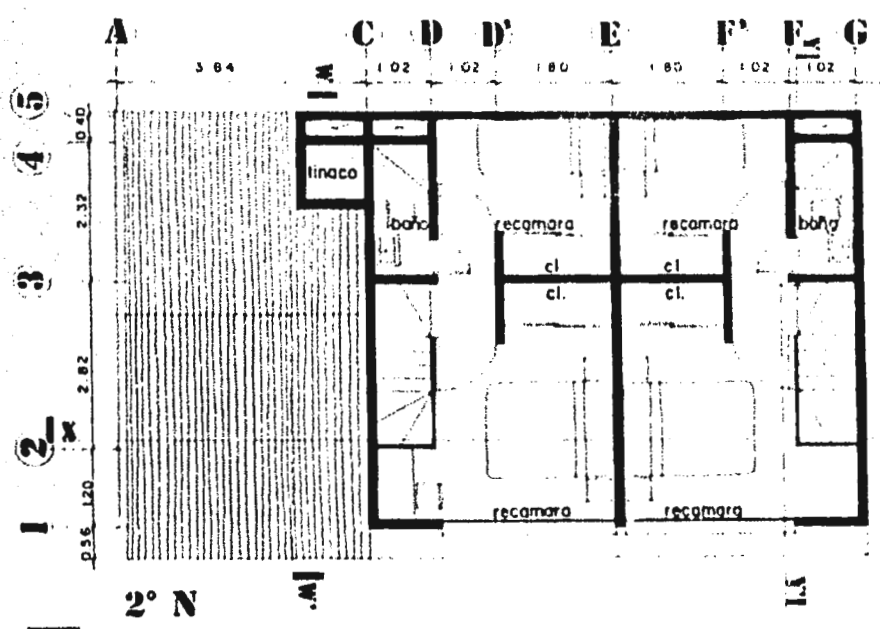
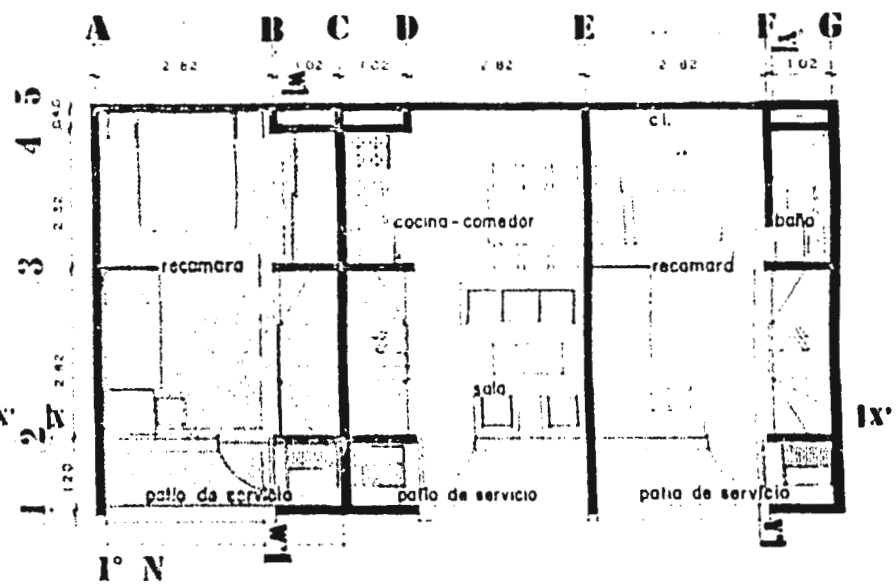
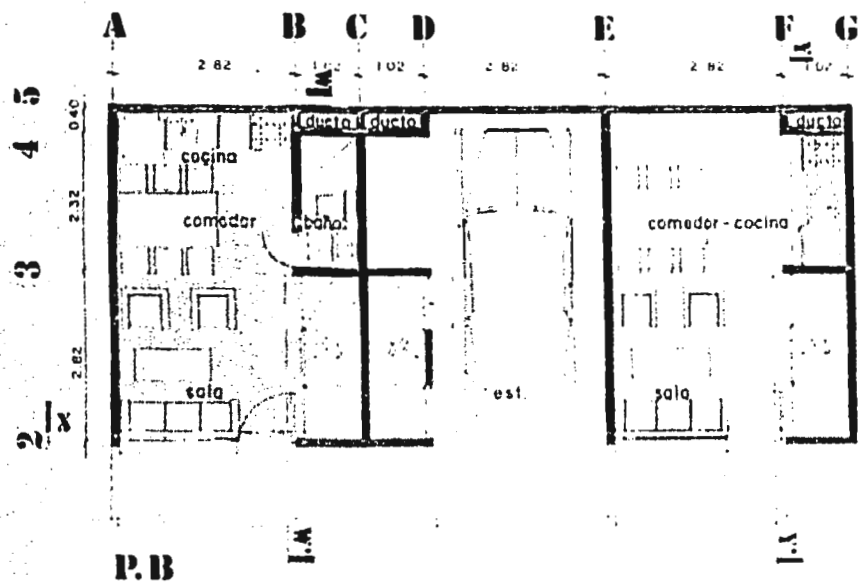
do y se puedan desarrollar los sembrados, cumpliendo con los objetivos del Plan y los intereses del barrio.

Los sembrados expuestos a continuación (ver Planos 1 y 2) fueron escogidos entre todos los predios destinados para sembrar vivienda, ya que consideramos que en ellos se pueden observar los problemas a resolver que pueden presentar los predios del barrio, como serían: predios de frente angosto (accesos por Jesús Carranza); predios amplios, y predios en zona de tianguis; incluso el sembrado número 2 presenta dos predios cuya división está marcada por una línea discontinua; el predio que tiene 11.50 metros de frente es baldío, la construcción del otro es demolible.

El sembrado está diseñado de tal manera que la división predial, sea virtual, pudiendo quedar cada uno independiente del otro, o también ser uno solo, integrándose con el patio. En estos predios se obtuvieron las densidades media-alta permitida por la Delegación y se elevaron los actuales VI:CT de los predios.

Además de las dificultades que presentan estos terrenos en su parte más angosta (para sembrar la vivienda), son lo suficientemente grandes para ejemplificar los predios regulares de amplias dimensiones en el barrio.

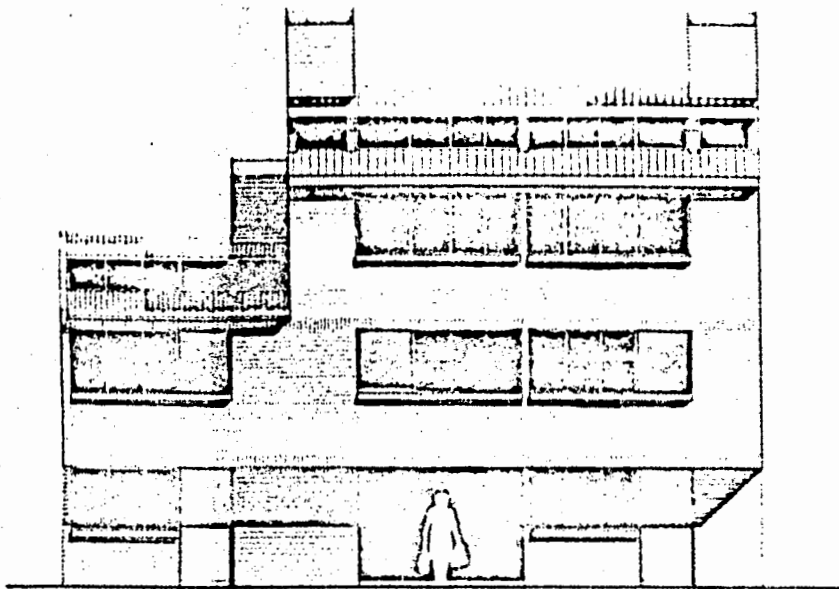
Al estar estos predios en la zona de tianguis, el sembrado queda concluido, ya que así se muestra cómo se desarrollan estas viviendas dentro de los predios que dan a la zona de tianguis.



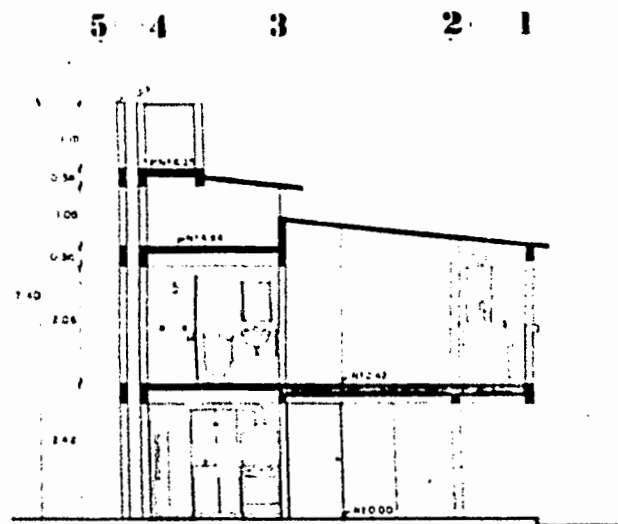
VIV. PIE DE CASA

 VIV. TERMINADA

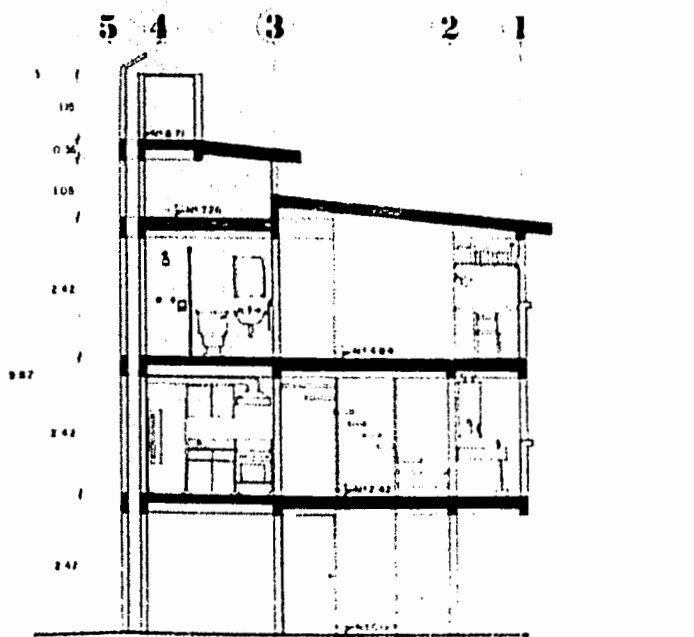
PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITTO
 PROGRAMA DE VIVIENDA - VIVIENDA PROGRESIVA
 TESIS PROFESIONAL - ARQUITECTONICO
 UNAM - FACULTAD DE ARQUITECTURA - AUTOGOB. UNO



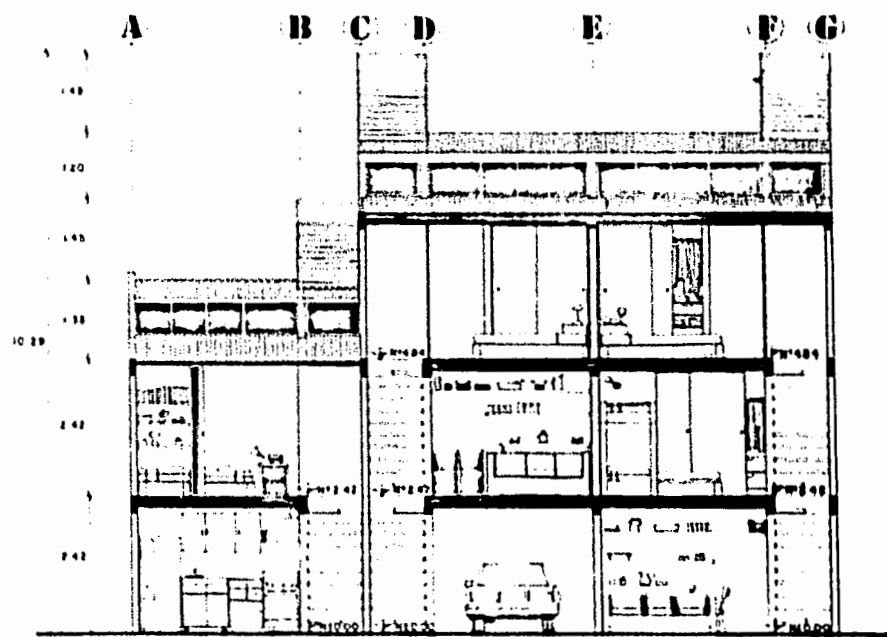
FACHADA



CORTE W - W'

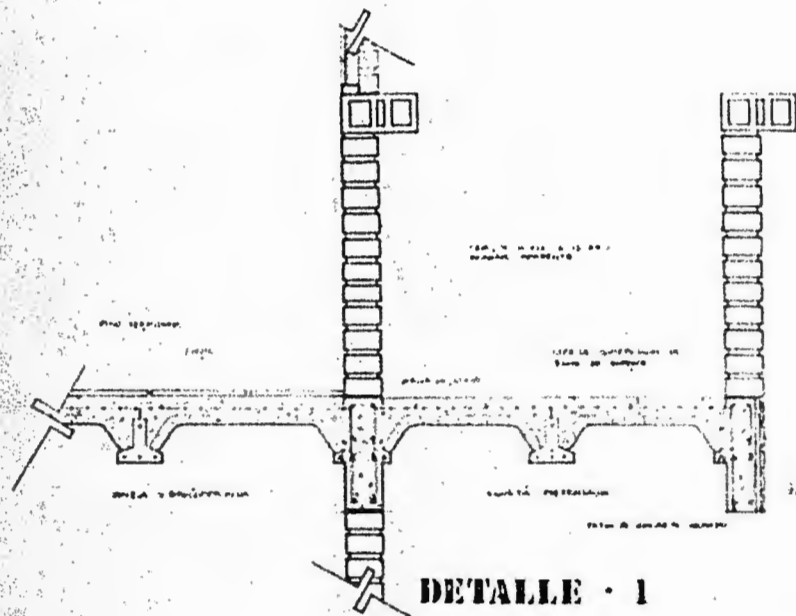


CORTE Y - Y'

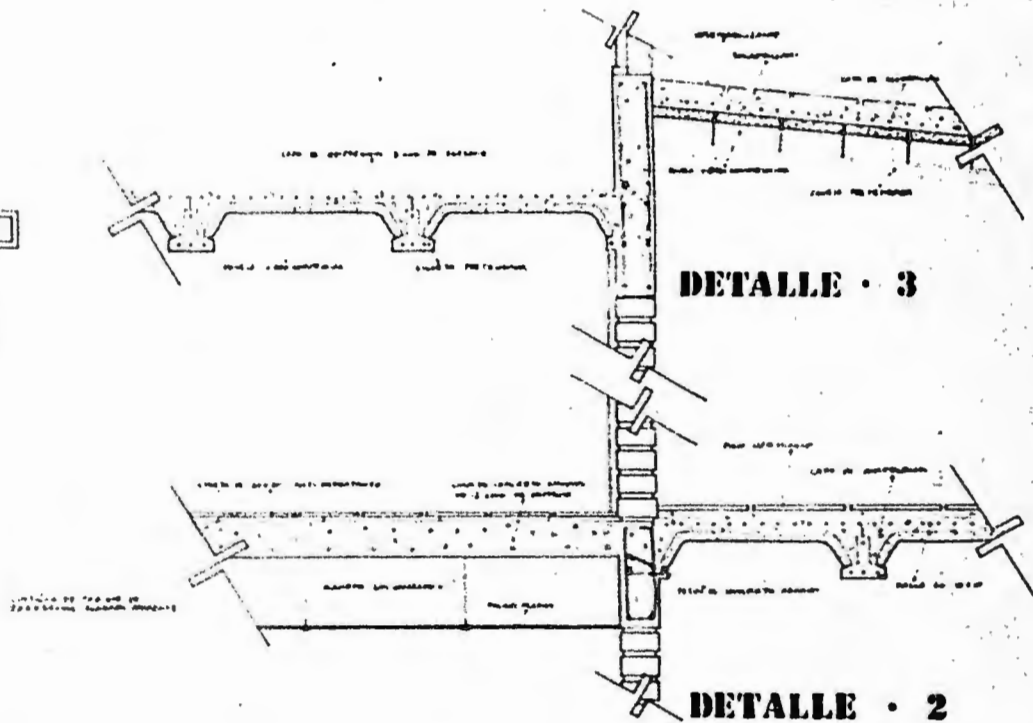


CORTE X - X'

PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITLO			
PROGRAMA DE VIVIENDA - VIVIENDA PROGRESIVA			
TESIS PROFESIONAL - ARQUITECTONICO	ESC. 1:50	FE 2	FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNAM - FACULTAD DE ARQUITECTURA - AUTOGOB. BNO			



DETALLE • 1

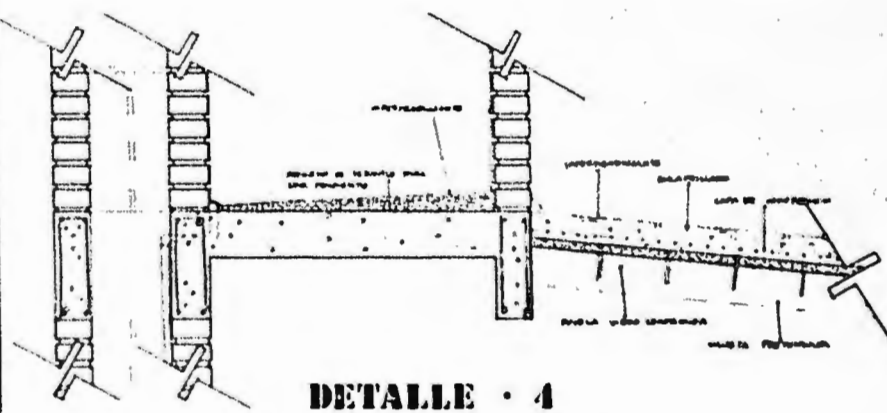


DETALLE • 3

DETALLE • 2

COFFE ESQUERATO

	VIGETAS PRETENSADAS	DOVELAS VIBRO COMPRIMIDAS	CAPA DE COMPRESION
FORMA Y DIMENSIONES			
MATERIALES	CONCRETO- fc= 400 a 500 kg/cm ² ACERO fs= 16,000 a 20,000 kg/cm ²	CONCRETO LIGERO fc= 50 kg/cm ²	CONCRETO fc= 200 kg/cm ² Agregado max 3/4" ACERO fs= 3,000 kg/cm ² MALLA 66-10 10 • 12 12
PESOS DE ELEMENTO	P 12 / 12 kg / M L	20V 70/20 20 kg/Pie 20V 80/20 20 kg/Pie TAPA 70/20 60 kg/Pie 18V 80/20 3.0 kg/Pie	LOSA VOL PESO 116/21 kg/m ² 123 66 152



DETALLE • 4

PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO

PROGRAMA DE VIVIENDA - VIVIENDA PROGRESIVA

TESIS PROFESIONAL - DETALLES

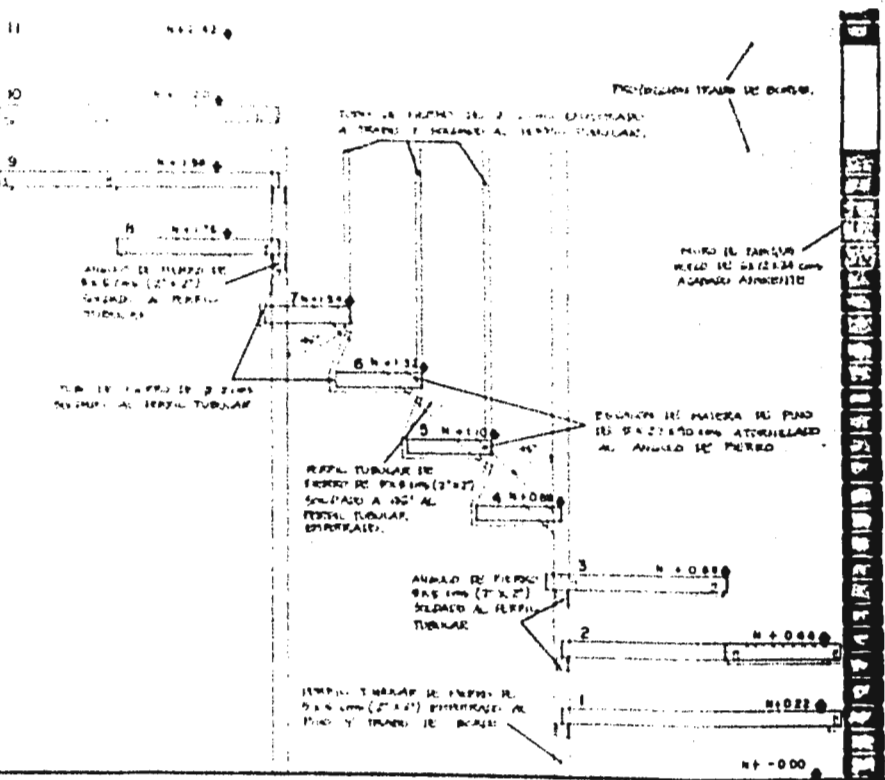
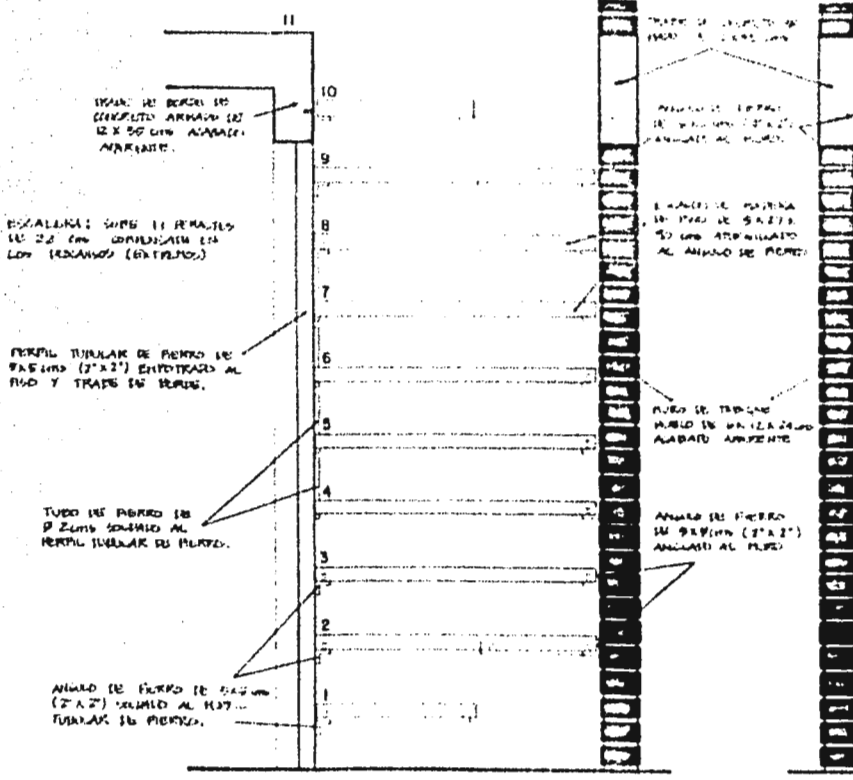
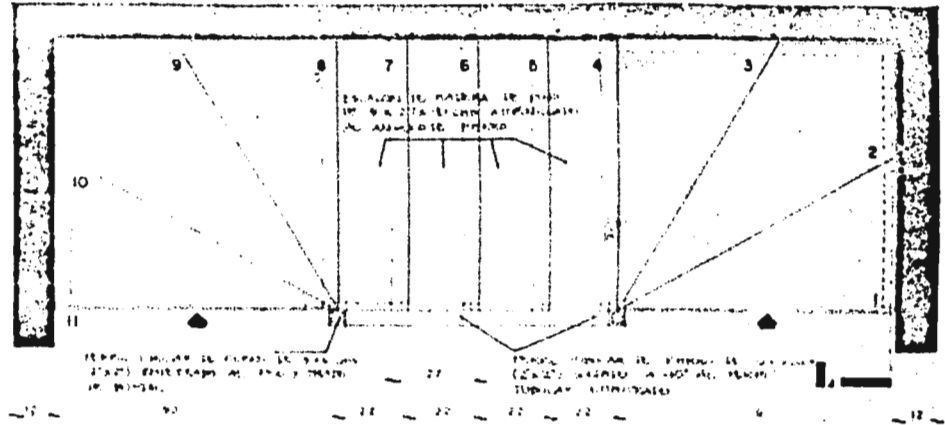
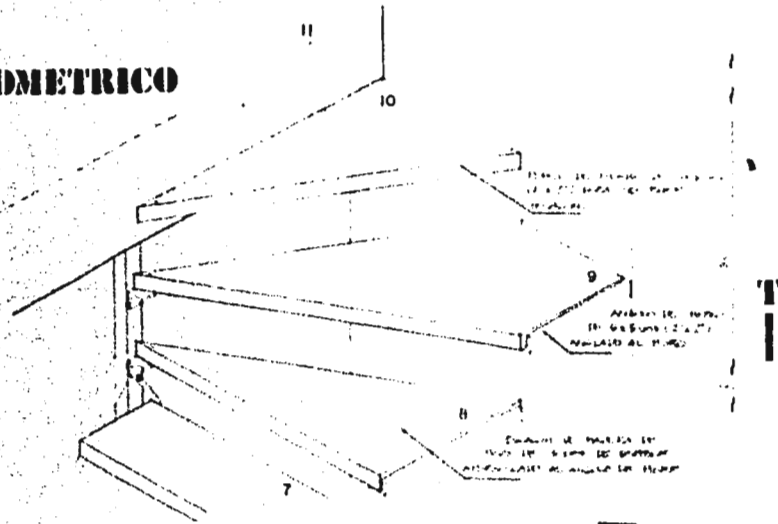
ESC. 1010



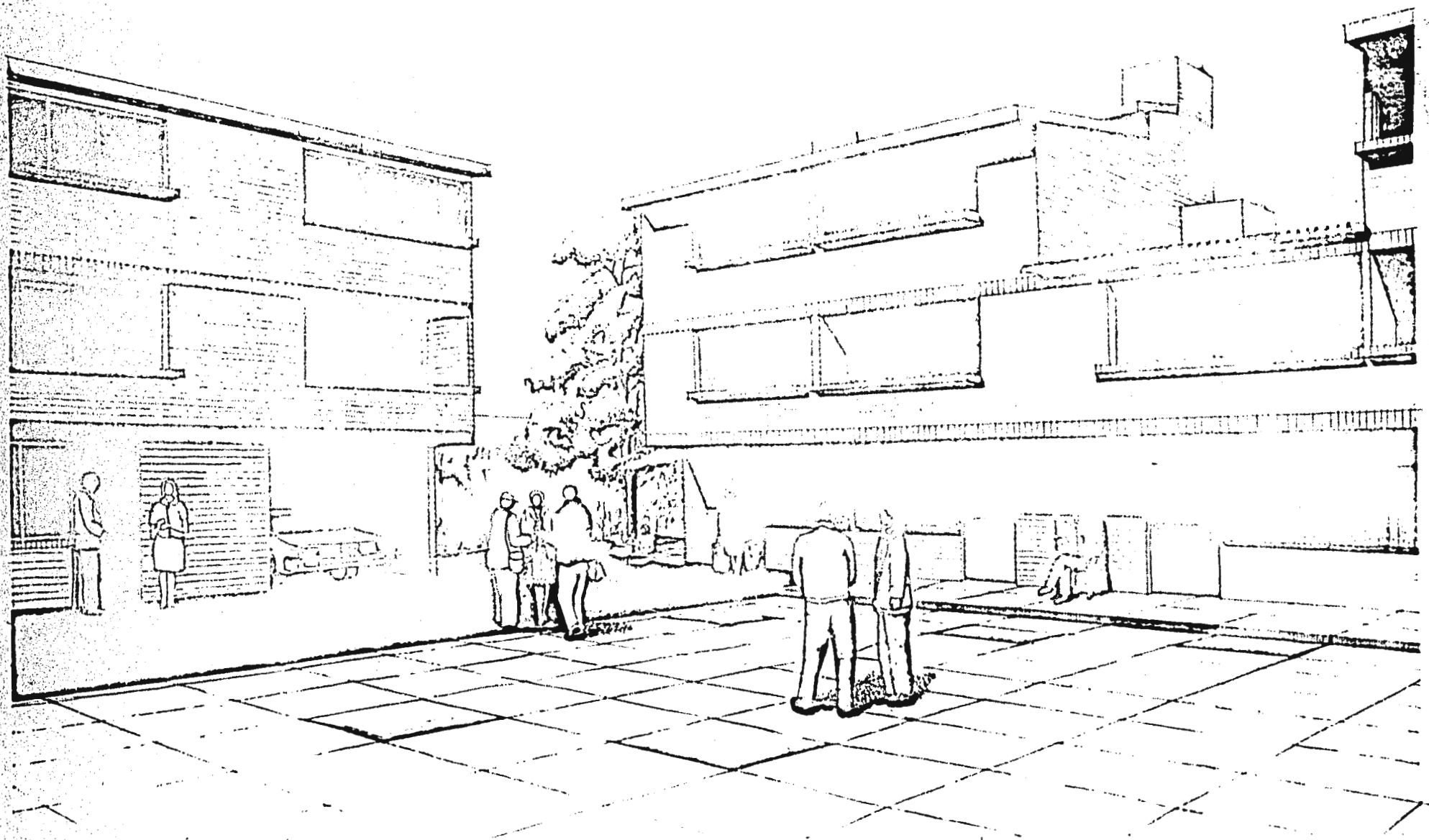
TALIER
CENTRO

UNAM - FACULTAD DE ARQUITECTURA - AUTOGOBIERNO

ISOMETRICO



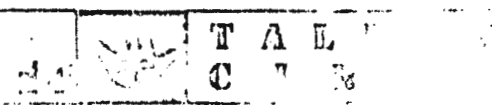
PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPETLO
PROGRAMA DE VIVIENDA - VIVIENDA NUEVA PROGRESIVA
TESIS PROFESIONAL - DETALLES ESCALERA TIPO
UNAM - FACULTAD DE ARQUITECTURA - AUTOGOBIERNO



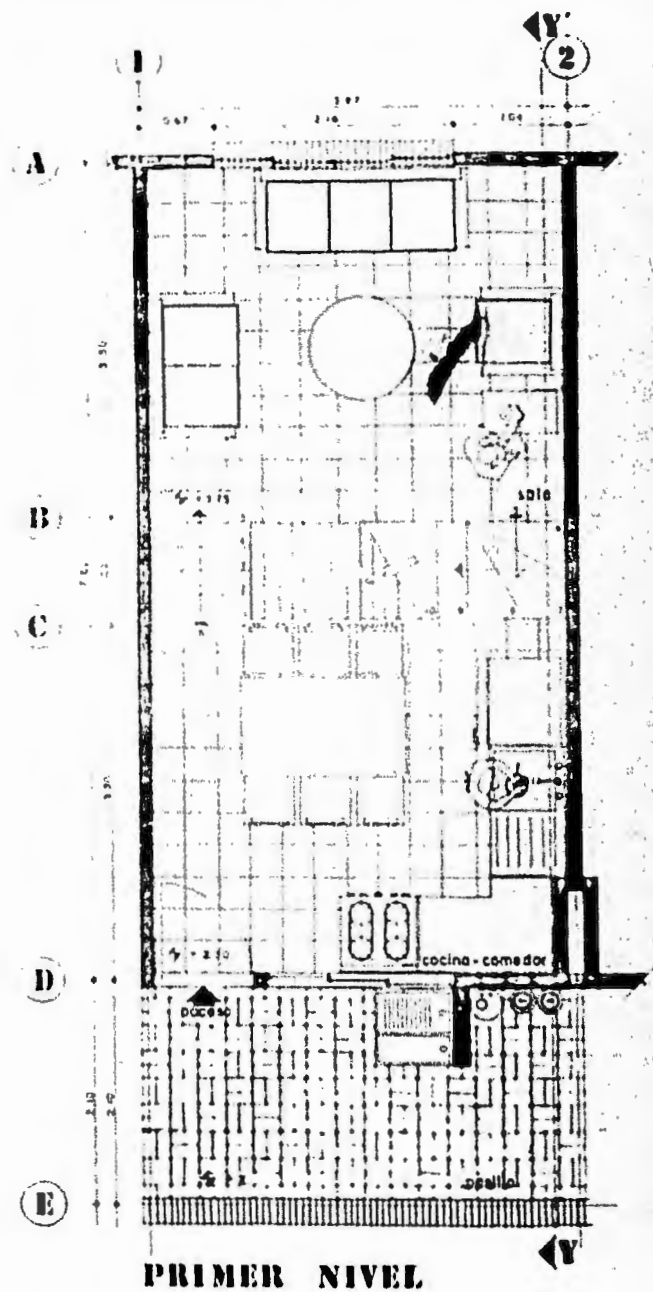
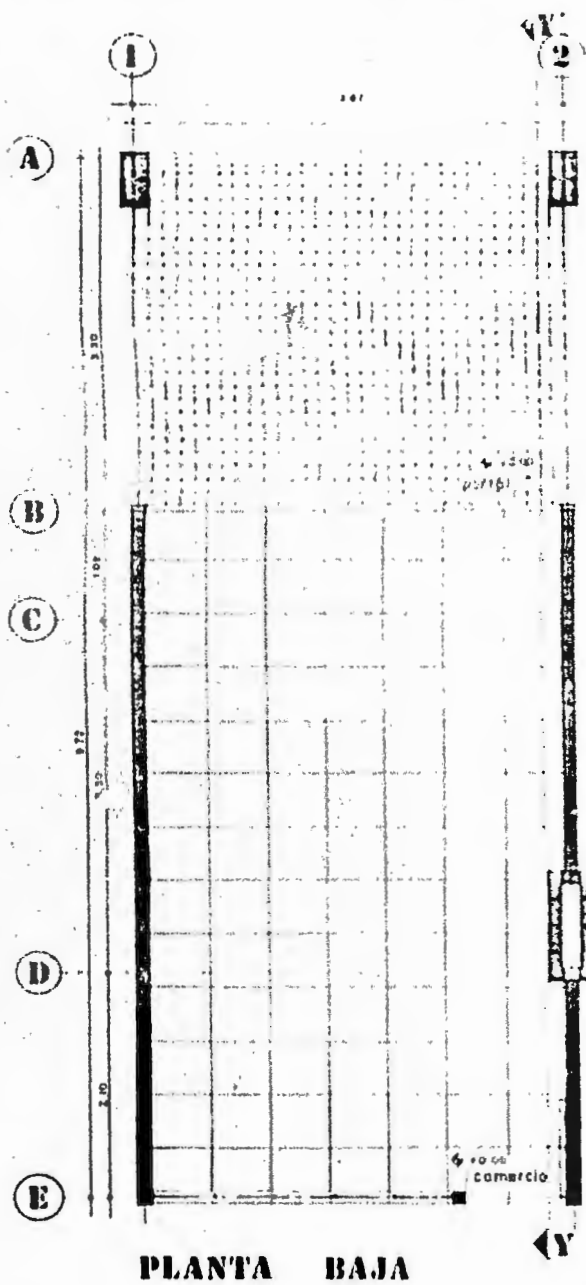
PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPIC

PROGRAMA DE VIVIENDA - VIVIENDA NUEVA PROGRESIVA -

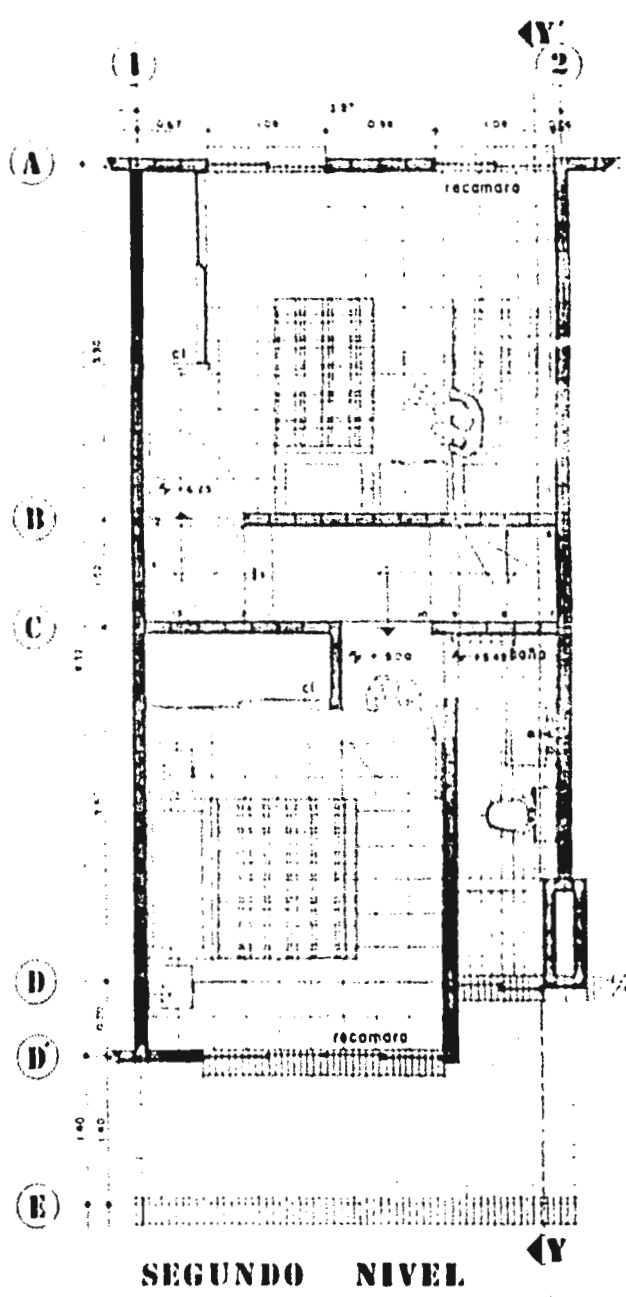
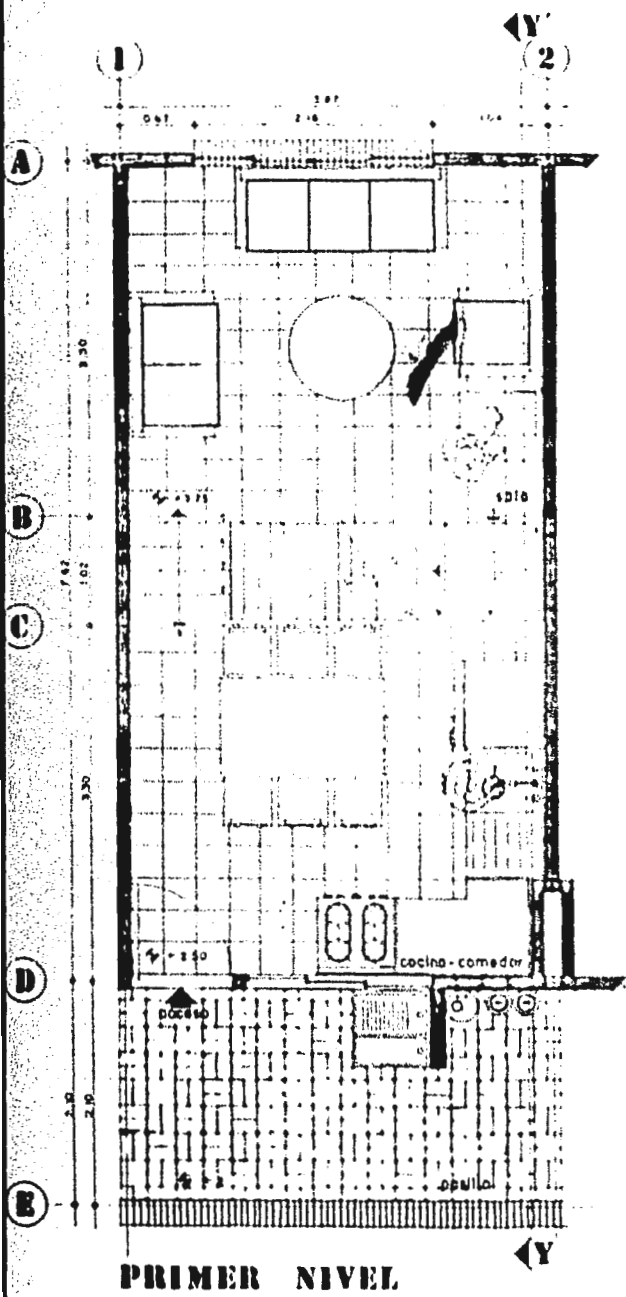
TESIS PROFESIONAL PERSPECTIVA ESC.



UNAM · FACULTAD DE ARQUITECTURA · AUTOGOBIERNO



PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA B
PROGRAMA DE VIVIENDA - VIV. NUEVA EN
TESIS PROFESIONAL - ARQUITECTONICO - ESC. I
UNAM - FACULTAD DE ARQUITECTURA



RAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO

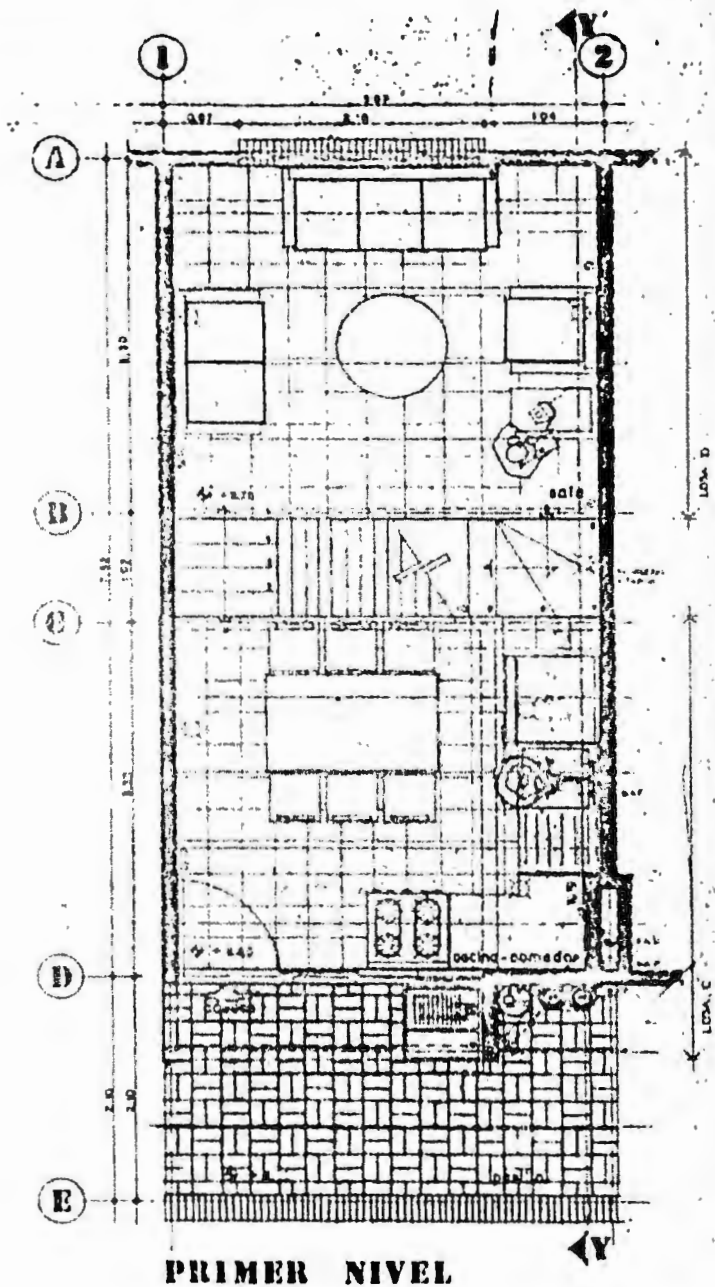
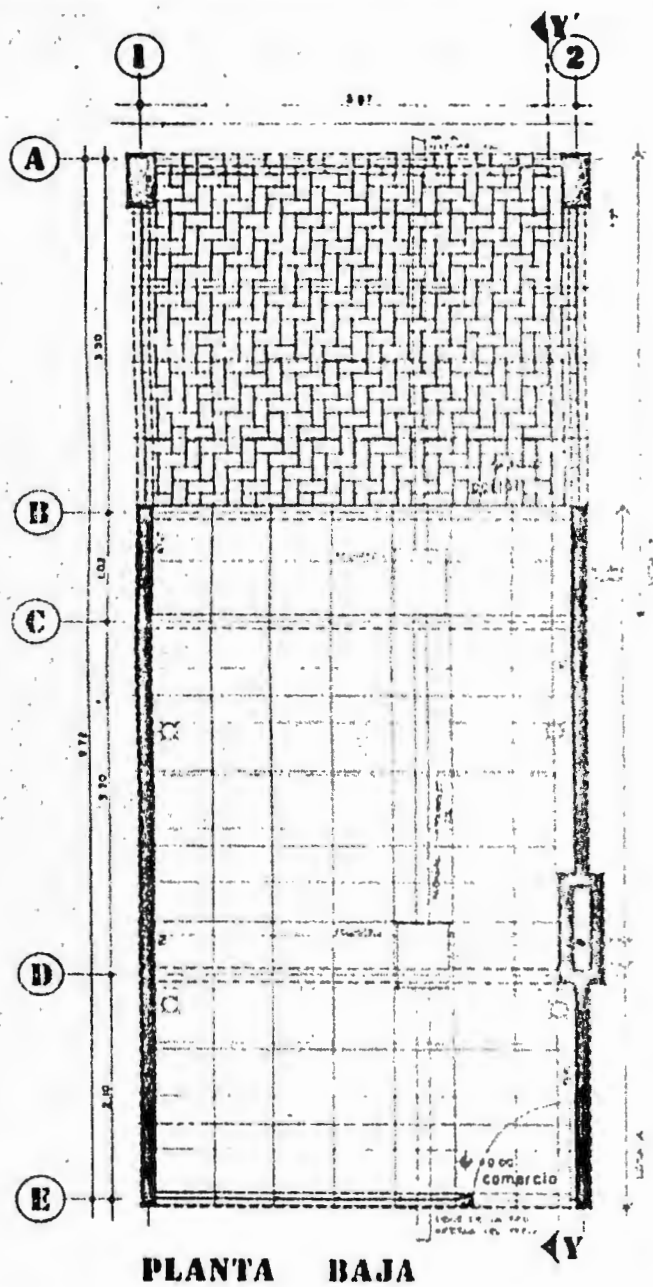
VIV. NUEVA EN TANGUIS

QUITECTONICO

ARQUITECTURA AUTOGOB

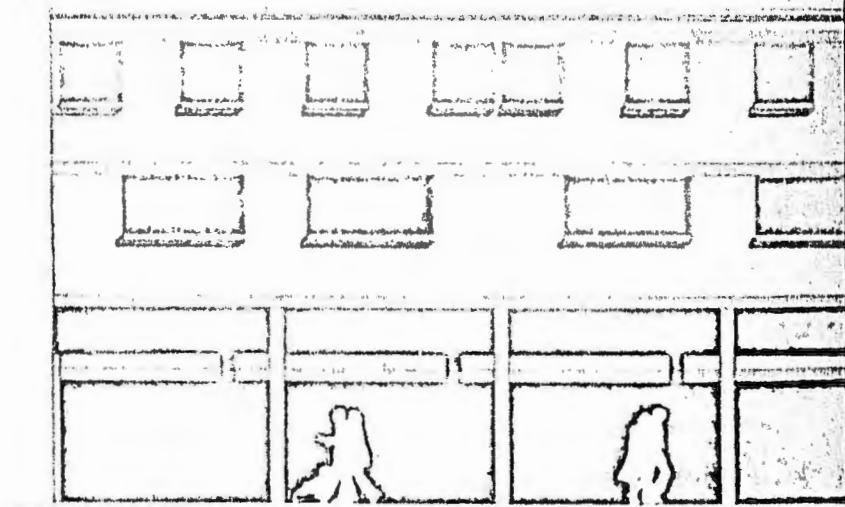
TALIER

CEN





FACHADA INTERIOR



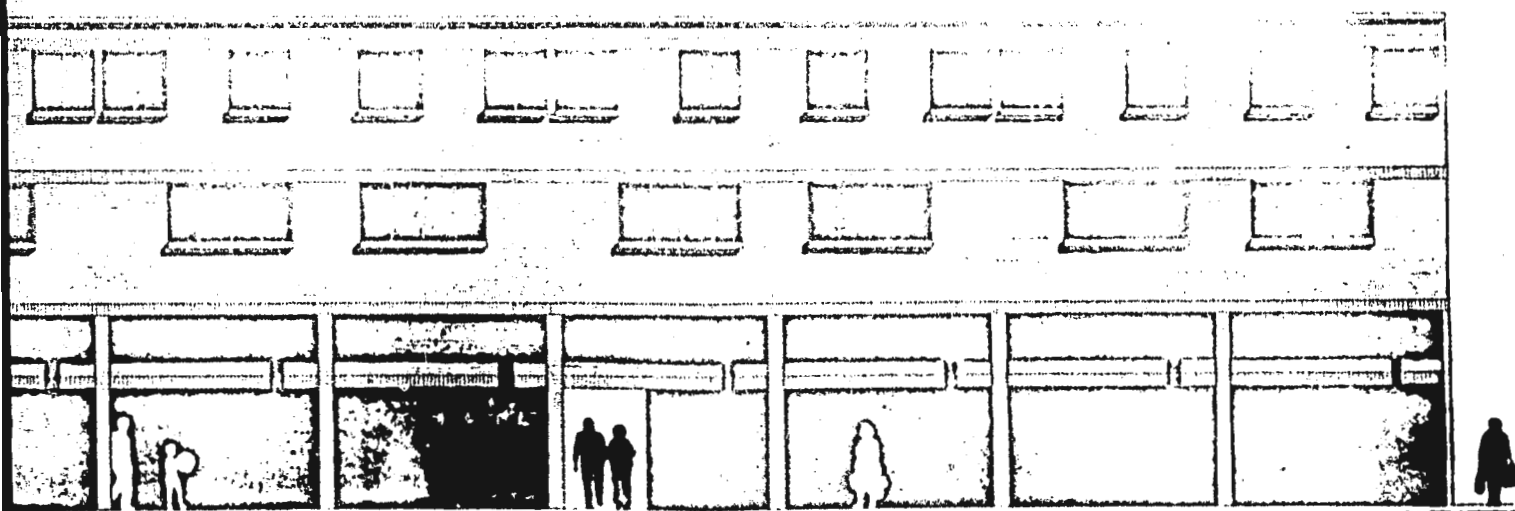
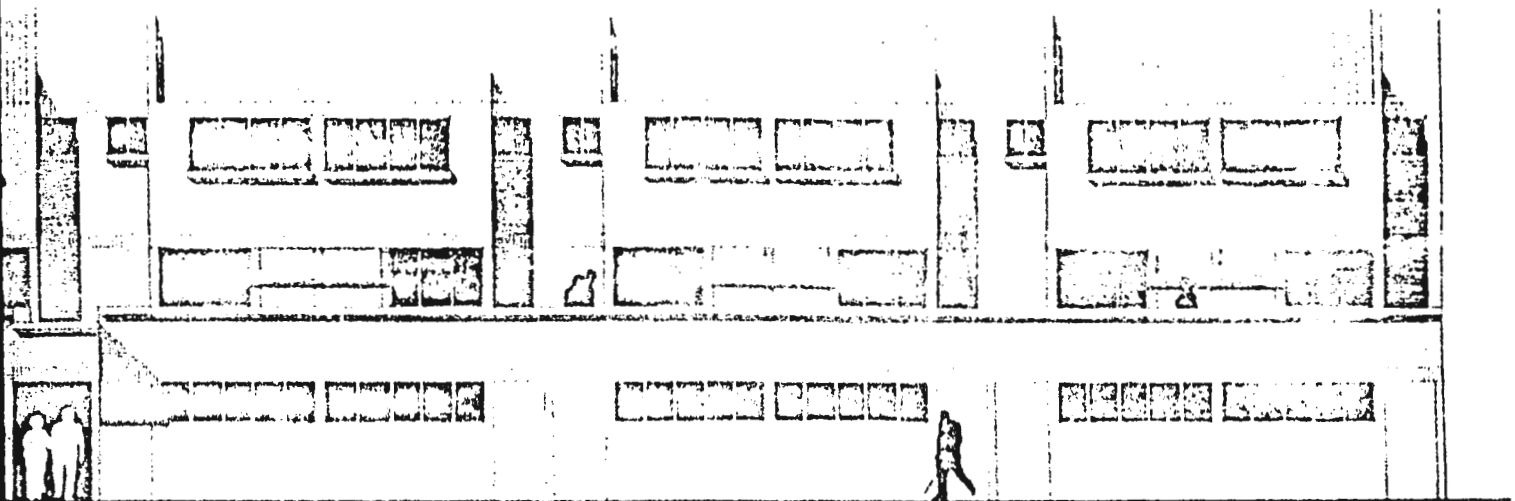
FACHADA EXTERIOR

PLAN PARCIAL DE MEJORA

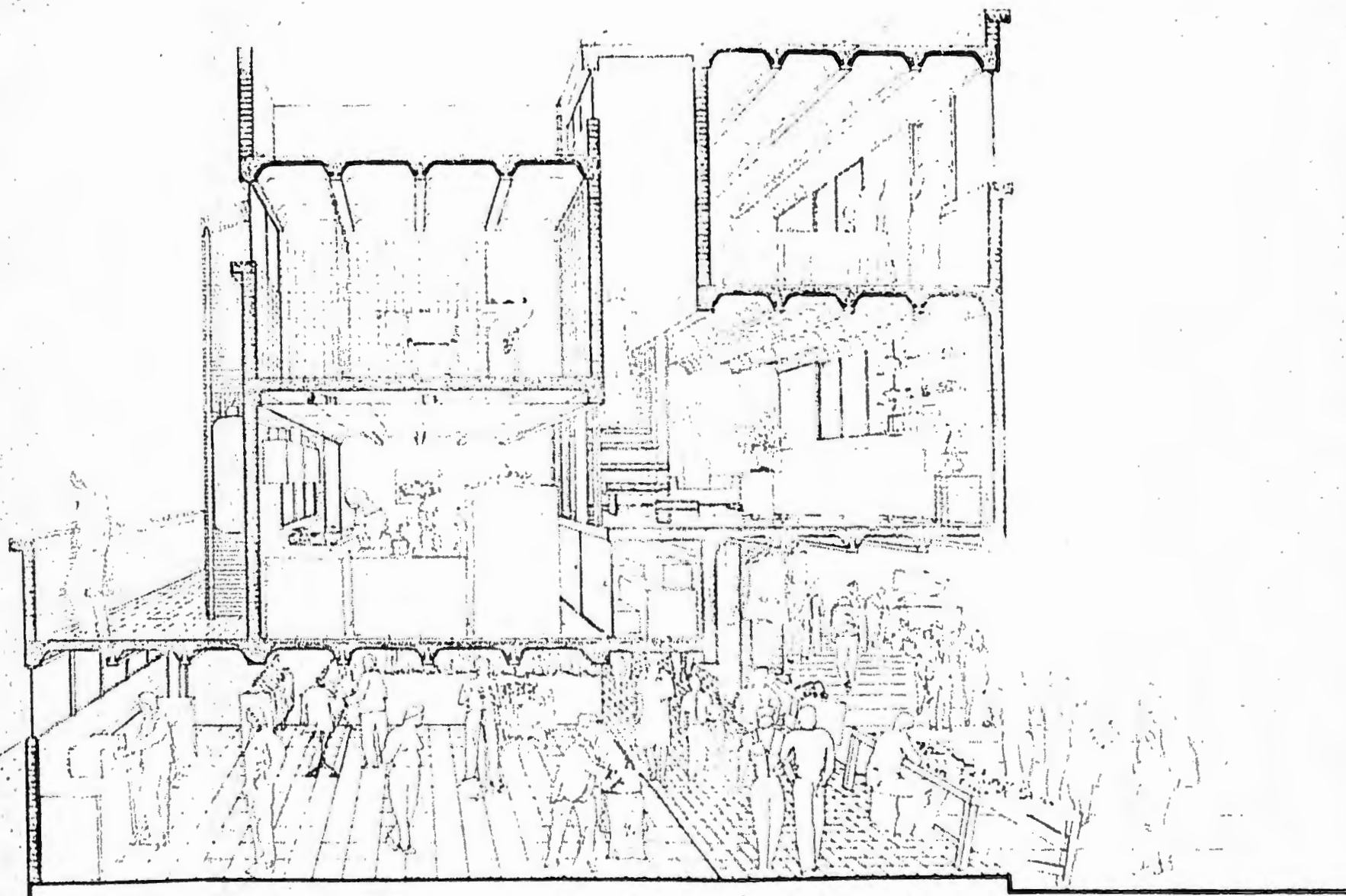
PROGRAMA DE VIVIENDA - V

TESIS PROFESIONAL - ARC


UNAM · FACULTAD DE

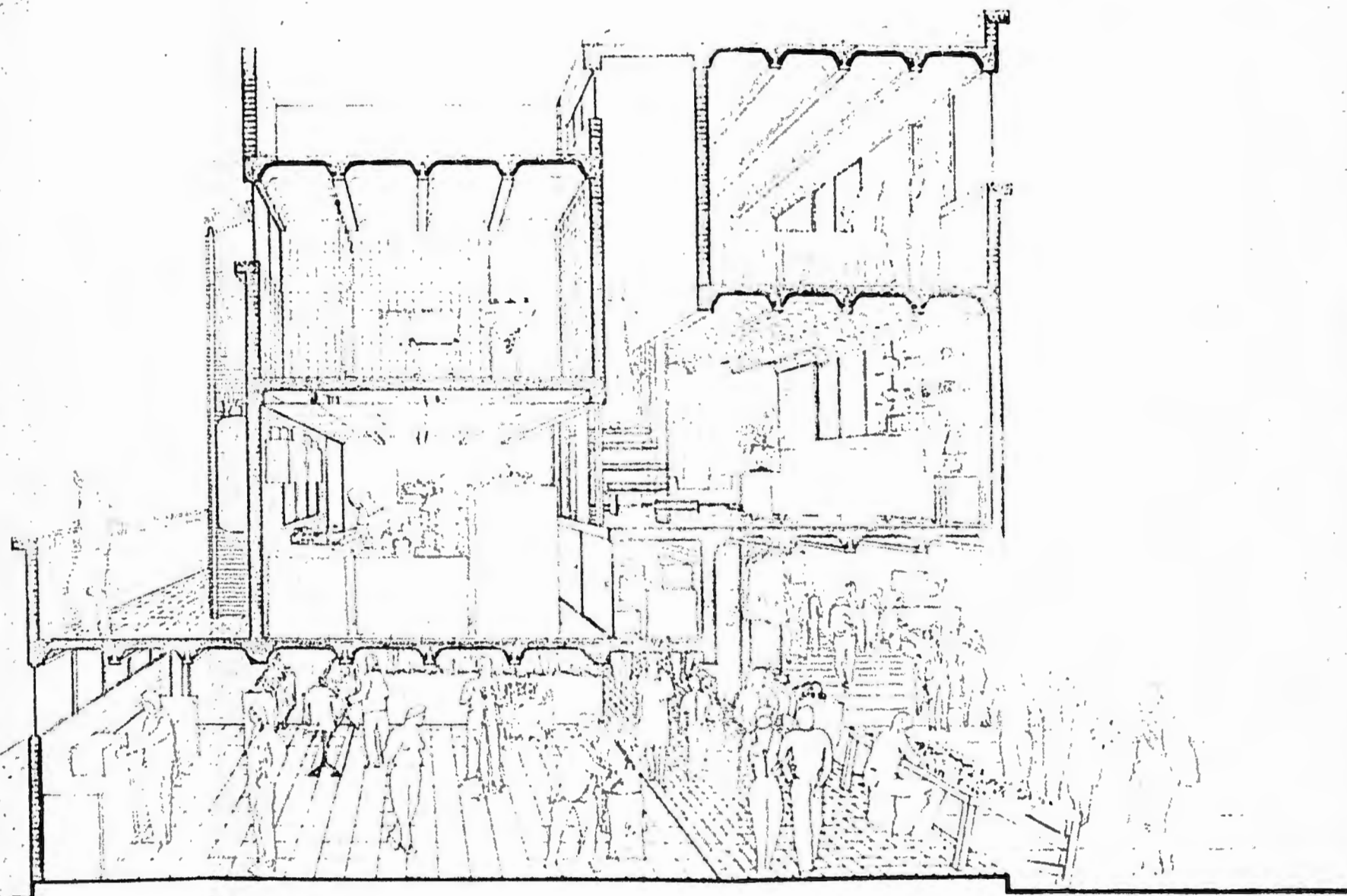


A M I E N T O P A R A E L B A R R I O D E T E P I T O
 I V . N U E V A E N T I A N G U E S T A L E R
 A R Q U I T E C T O N I C O M . D E C . 1 9 2 2 C H I N O
 A R Q U I T E C T O R A S U T O C O B E R T O S



CORTE PERSPECTIVADO

PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO			
PROGRAMA DE VIVIENDA - VIV. NUEVA EN TIANGUIS			TALLER
TESIS PROFESIONAL - ARQUITECTONICO	ESC. 1025		CINCO
UNAM - FACULTAD DE ARQUITECTURA - AUTOGOB. EST. D.F.			



CORTE PERSPECTIVADO

PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO

PROGRAMA DE VIVIENDA - VIV. NUEVA EN TIANGUIS

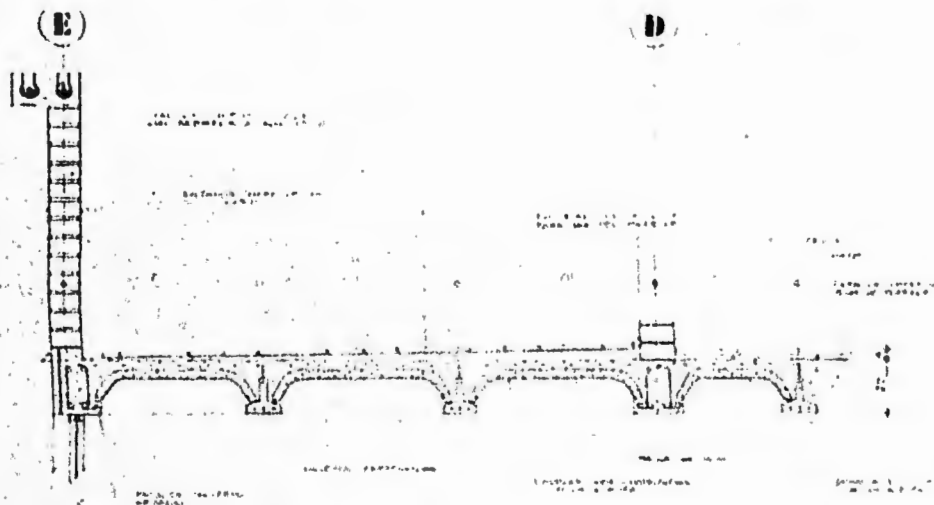
TESIS PROFESIONAL - ARQUITECTONICO - ESC. 1:25  13



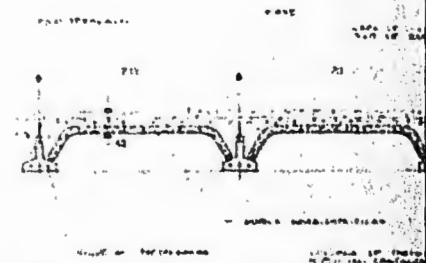
TALLER

CINCO

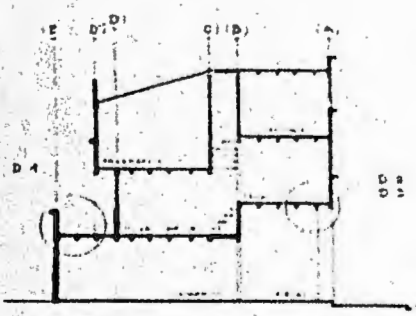
UNAM - FACULTAD DE ARQUITECTURA - AUTOGOB. B. N. O.



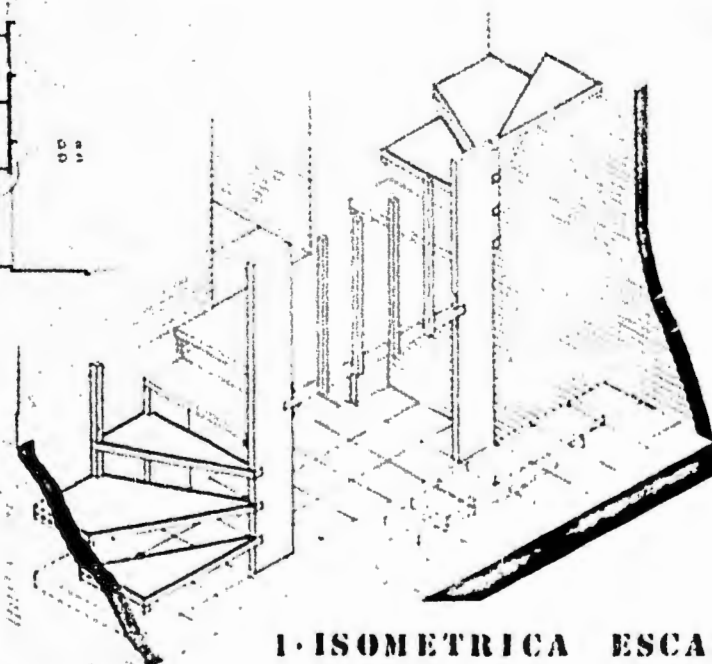
DETALLE PASILLO - I



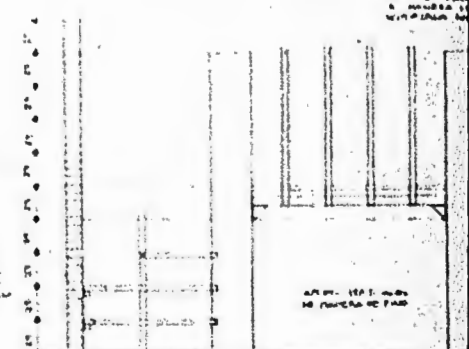
DETALLE PORTAL



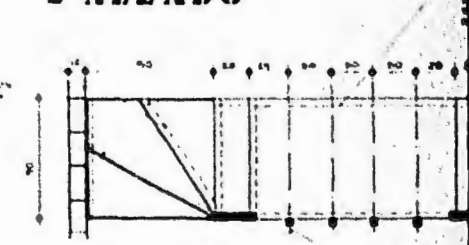
CORTE ELEVACION



1 - ISOMETRICA ESCALERA

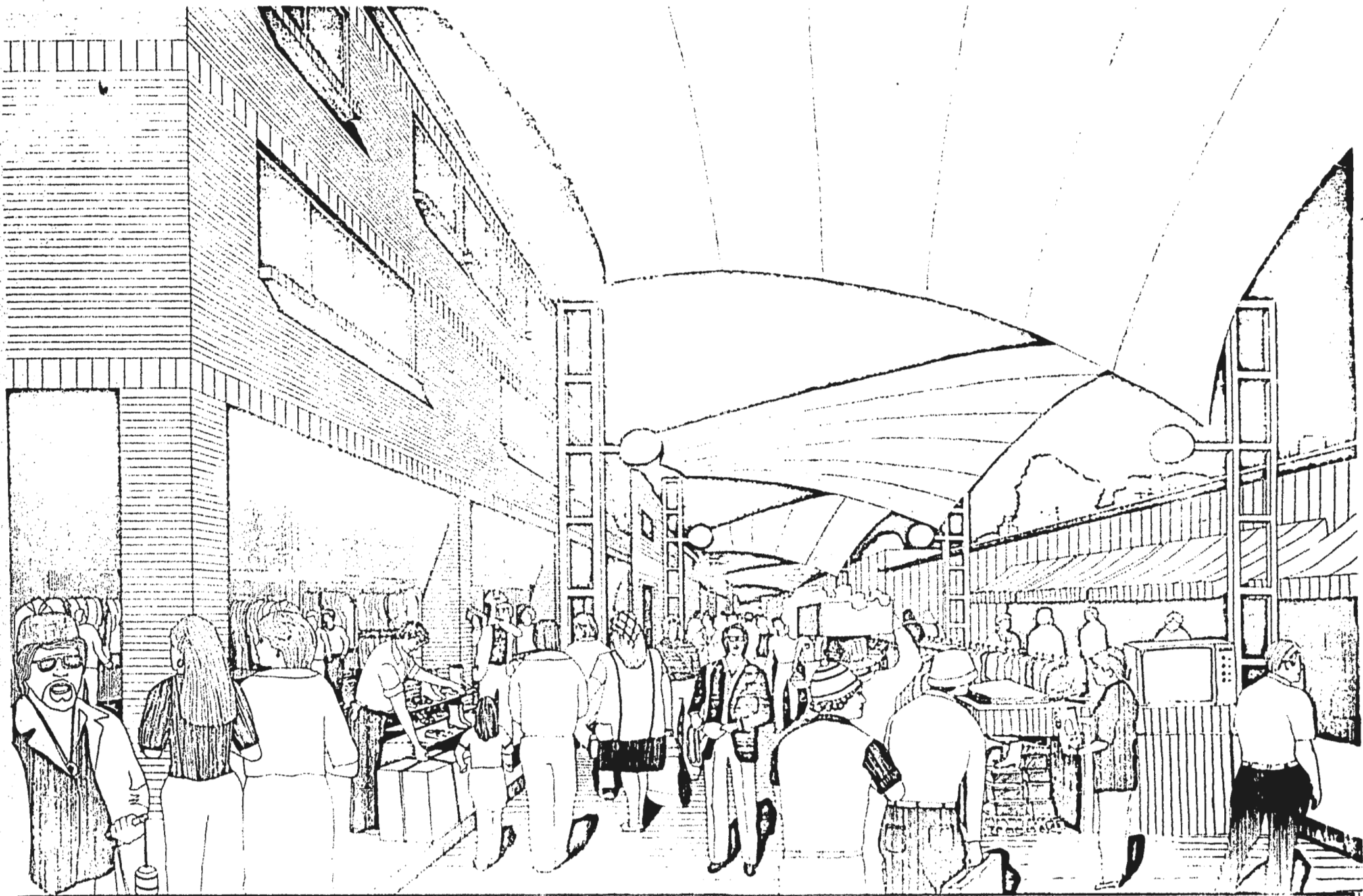


2 - ALZADO



3 - PLANTA

PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA
PROGRAMA DE VIVIENDA - VIV. NUEVA EN
TESIS PROFESIONAL . DETALLES . ESC.
UNAM . FACULTAD DE ARQUITECTURA



PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPIC

PROGRAMA DE VIVIENDA - VIV. NUEVA EN TIANGUIS

TESIS PROFESIONAL - PERSPECTIVA - ESC.

25



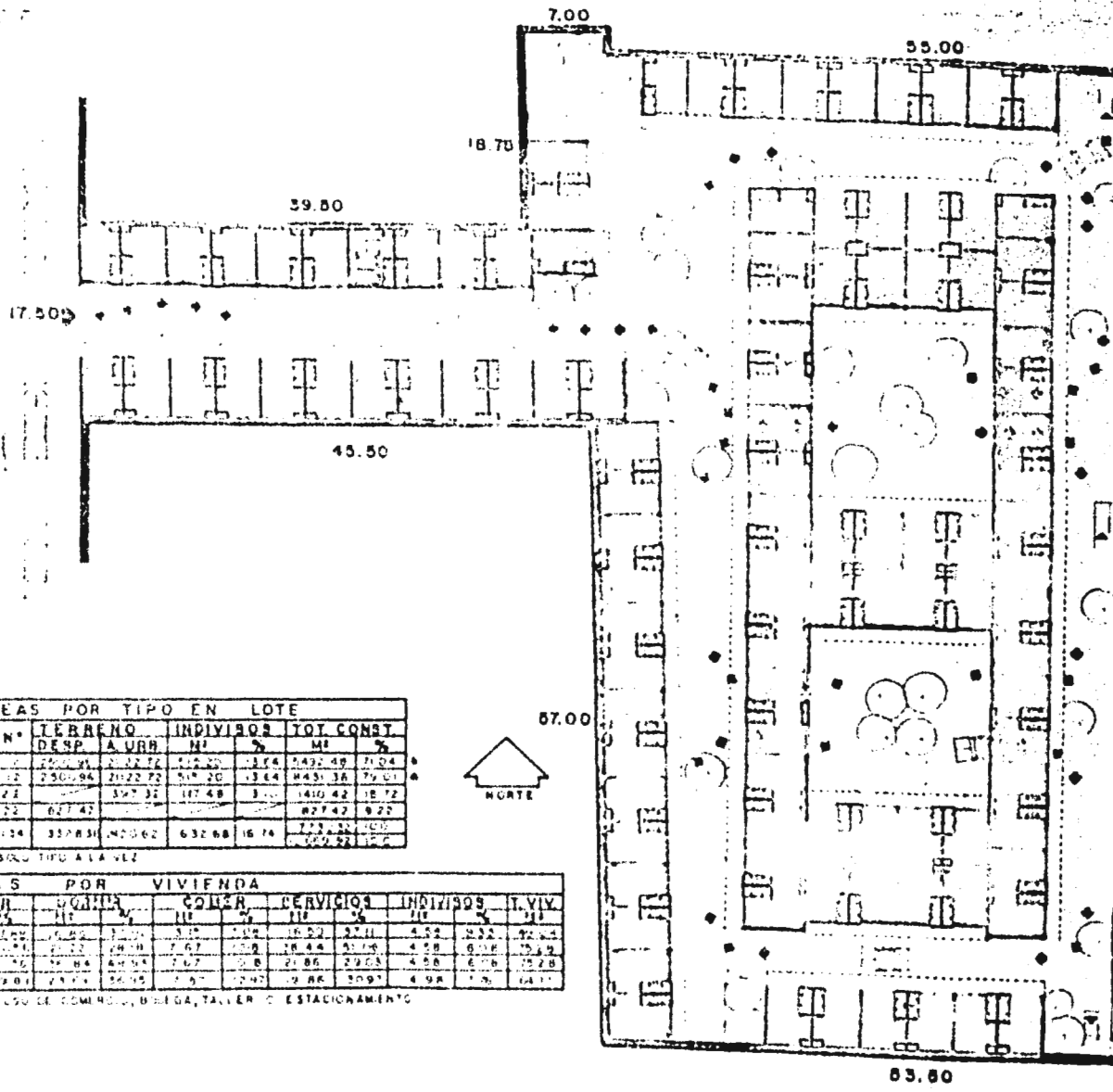
**TALAMBO
CIBOLA**

UNAM - FACULTAD DE ARQUITECTURA - AUTOGOB. LOCAL



PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITITLAN
PROGRAMA DE VIVIENDA - VIVIENDA NUEVA EN TIANGUIS
TESIS PROFESIONAL - PERSPECTIVA - ESC. DE ARQUITECTURA - GOBIERNO FEDERAL
UNAM - FACULTAD DE ARQUITECTURA - AUTOGOB. DEL D.F.

CALLE
JESUS CARRANZA



TERRENO			AREAS POR TIPO EN LOTE					
	M ²	%	TIPO	N°	TERRENO DESP. A URB.	INDIVIDUOS N° %	TOT CONST. M ² %	
AREA LIBRE	1777.74	52.22	PIE CARA	12	2500.91	212.72	1432.49	
AREA LOTE	2420.42	72.22	TERM	12	2500.94	2022.72	1431.36	
TOTAL LOTE	4198.16	100	TIANGUIS	22		197.48	1410.42	
VI CT	2.35		COMERCIO	22	627.42		827.42	
VI CT ACTUAL (VIV)			TOTAL	134	3378.31	4000.62	632.68	

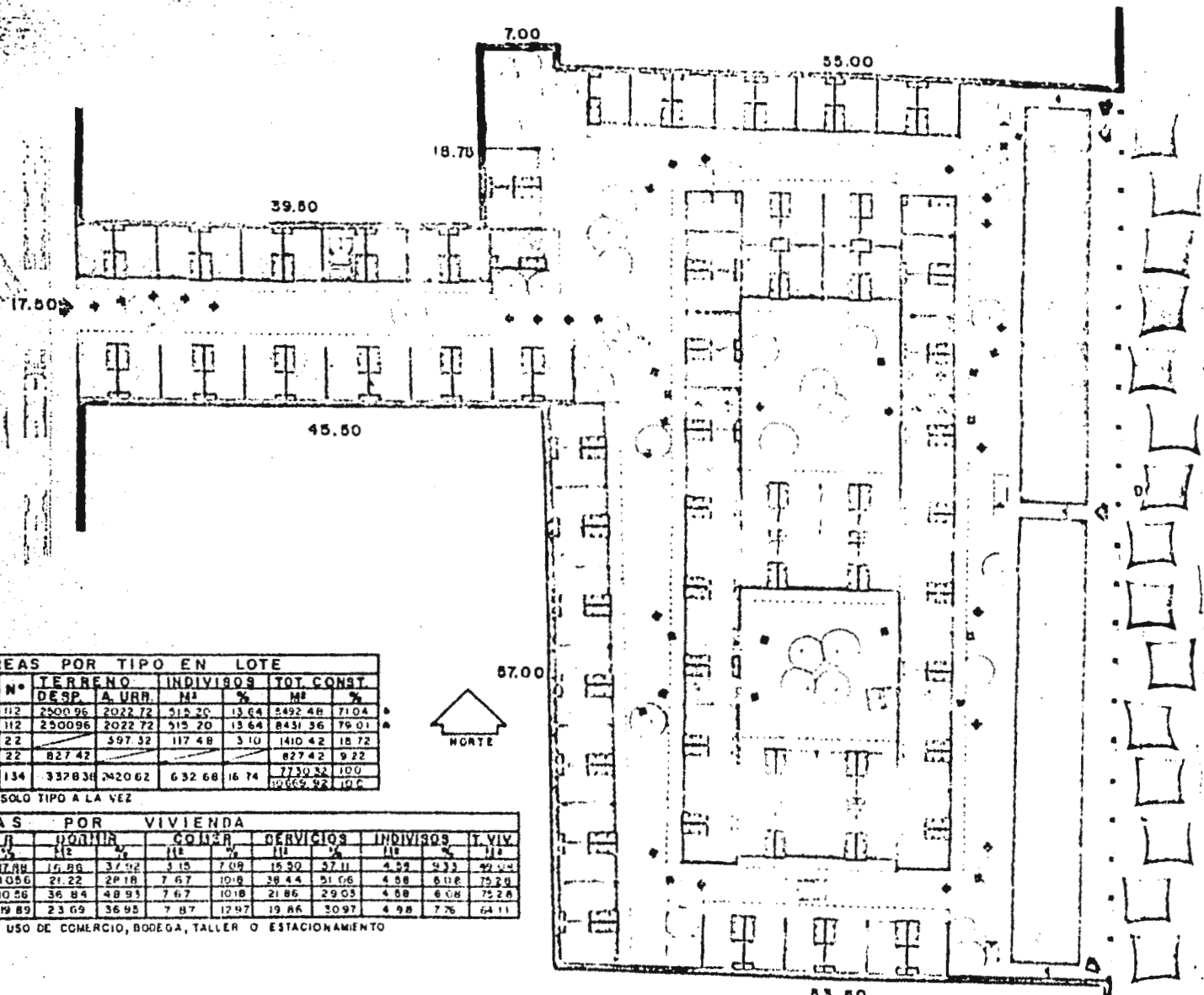
* CONSIDERANDO DENTRO DEL TERRENO UN SOLO TIPO A LA VEZ

TIPO	AREAS POR VIVIENDA									
	AREA M ²	N° C	PIE CARA M	TIANGUIS M ²	COMER M ²	SERVICIOS M ²	INDIVIDUOS N°	T.VIV. M ²		
PIE CASA	1777.74	12	1777.74	1777.74	1777.74	1777.74	12	1777.74		
TERM (E)	2420.42	12	2420.42	2420.42	2420.42	2420.42	12	2420.42		
TERM	2420.42	12	2420.42	2420.42	2420.42	2420.42	12	2420.42		
TIANGUIS	1777.74	22	1777.74	1777.74	1777.74	1777.74	22	1777.74		

TERM (E) CONSIDERANDO EN SU INTERIOR PARA USO DE COMERCIO, SERVICIO, TALLER O ESTACIONAMIENTO

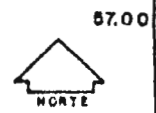
- VIVIENDA PROGRESIVA
- VIVIENDA EN TIANGUIS
- AREA LIBRE
- CIRCULACION PEATONAL
- TIANGUIS

PLAN GENERAL DE MEJORAMIENTO PARA EL E
 PROYECTO DE VIVIENDA PARA LA CLASE MEDIA Y BAJA
 TESIS DE GRADUACION EN ARQUITECTURA
 APLICACION DEL DISEÑO URBANO Y REGIONAL
 TERCER SEMESTRE
 AÑO 1930



CALLE
TENOCHTILAN

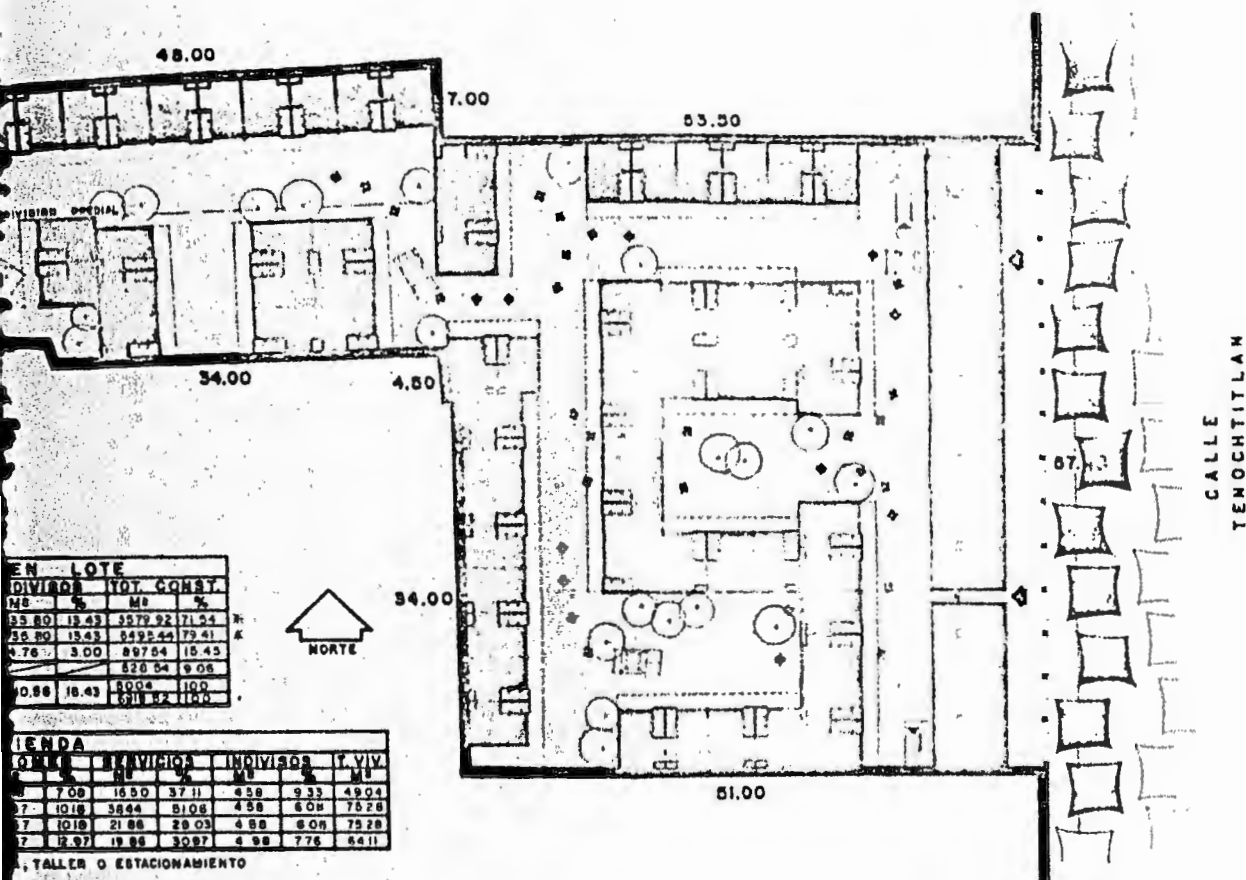
AREAS POR TIPO EN LOTE						
PO	N°	TERRENO		INDIVISOS		TOT CONST
		DESP	A URB	M²	%	M²
CARA	112	2500.96	2022.72	512.20	13.64	8492.48
M.	112	2500.96	2022.72	512.20	13.64	8431.36
QUIB	22	397.32	117.48	3.10	1410.42	18.72
ERCCIO	22	827.42			827.42	9.22
TAL	134	3378.36	2420.62	632.68	16.74	7730.32
						100



AREAS POR VIVIENDA						
ESTAD	FORMA	COMER		SERVICIOS	INDIVISOS	T.VIV
N°	M²	M²	%	M²	%	M²
75	17.88	15.88	37.92	3.15	7.09	15.90
76	10.66	21.22	2P1R	7.67	10.18	38.44
77	10.26	36.84	4P1R	7.67	10.18	21.86
77	19.89	23.69	36.95	7.87	12.97	19.86

PARA USO DE COMERCIO, BODEGA, TALLER O ESTACIONAMIENTO

PROYECTO DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TENOCHTILAN
 DE VIVIENDA - NUEVA FORMA DE PLANEACION Y DISTRIBUCION
 PROFESIONAL SEMER...
 A C... DE A...



EN LOTE				
DIVISOR	TOT. COMST.			
Nº	M²	%	M²	%
33.80	15.43	35.79	92.71	54.21
30.80	15.43	34.95	89.41	54.21
4.76	3.00	6.97	15.43	9.08
		526.04	9.08	
10.86	18.43	800.4	100	
		691.84	1100	



LEENDA				
OTRO	SERVICIO	INDIVISO	Y VIV.	
M²	M²	M²	M²	M²
7.00	16.50	37.11	4.58	49.94
10.18	38.44	51.06	4.58	75.28
10.18	21.88	28.03	4.58	75.28
12.97	19.85	30.97	4.98	64.11

TALLER O ESTACIONAMIENTO

MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITÓ

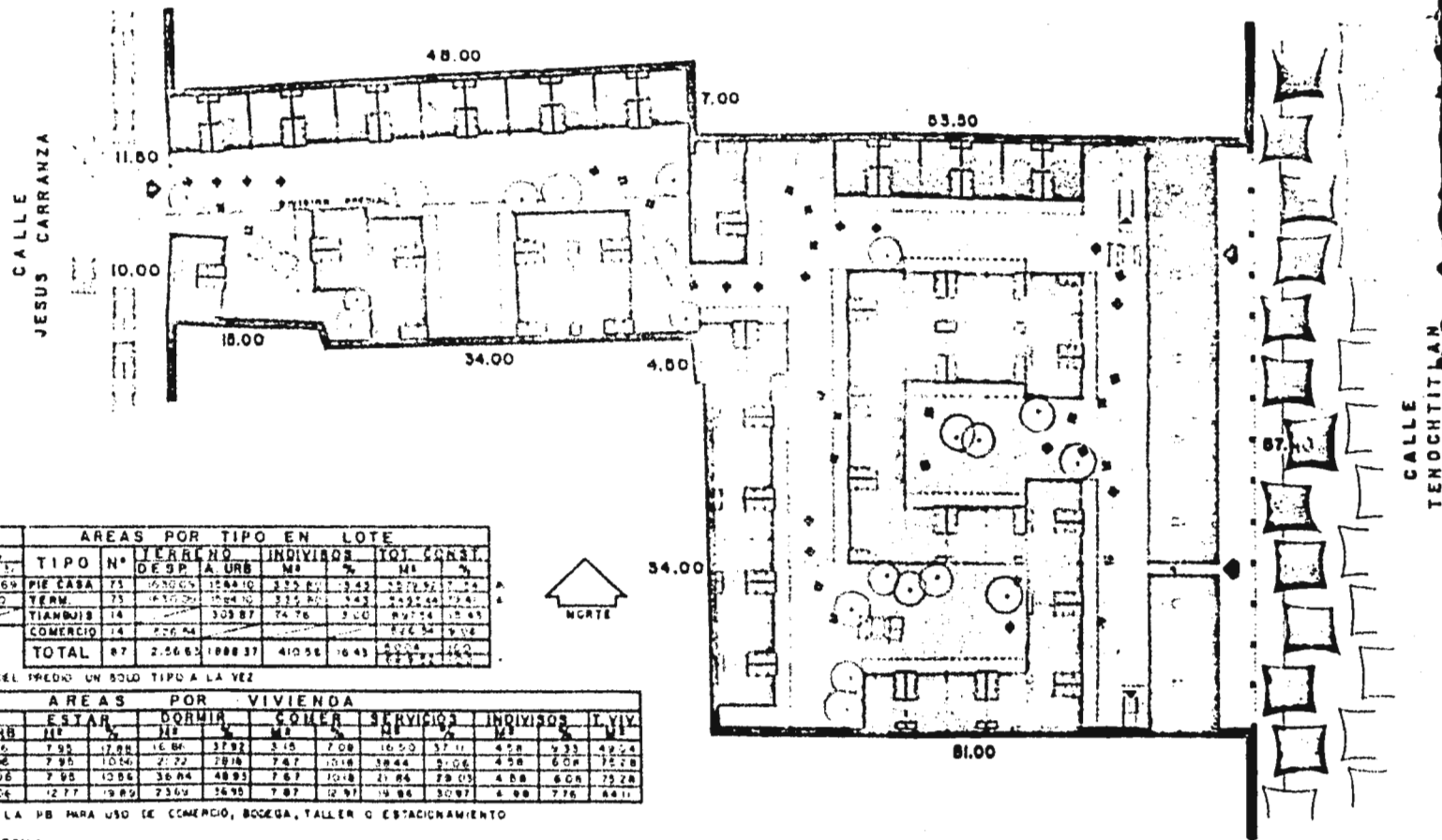
DA - NUEVA EN ZONA DE TIANGUIS Y NUEVA PROGRESIVA

SEMBRADO ESC. 1:300



TALLER
C O

D DE ARQUITECTURA - AUTOGOD



TERRENO		AREAS POR TIPO EN LOTE					
M ²	%	TIPO	N°	TERRENO DESP. A URB.	INDIVIOS	TOT. CONST.	
2156.63	53.1	PIE CASA	71	1630.05	158410	333.21	
1568.37	46.69	TERM.	75	1675.00	162410	333.21	
4045	100	TIANGUIS	14	303.87	74.76	3.00	
215		COMERCIO	14	226.44			
		TOTAL	87	2566.35	1888.37	410.58	

X CONSIDERANDO DENTRO DEL PREDIO UN SOLO TIPO A LA VEZ

TIPO	AREAS POR VIVIENDA												
	LOTE DESP. A URB.	ESTAR	DORMIR	COMER	SERVICIOS	INDIVIOS	T. VIV.						
PIE CASA	22.33	18.06	7.95	17.88	16.84	37.82	3.15	7.08	16.00	37.11	4.78	9.33	49.24
TERM.(E)	22.33	18.06	7.95	10.54	27.22	29.16	7.67	10.18	38.44	37.06	4.58	6.08	72.28
TERM.	22.33	18.06	7.95	10.54	36.84	48.93	7.67	10.18	21.84	29.03	4.88	6.08	75.28
TIANGUIS	18.06	12.77	19.89	73.62	34.90	7.87	12.97	19.84	30.97	4.98	7.76	64.11	

TERM.(E) CONSIDERANDO LA PB PARA USO DE COMERCIO, BOQUEA, TALLER O ESTACIONAMIENTO

- VIVIENDA PROGRESIVA
- VIVIENDA EN TIANGUIS
- AREA LIBRE
- CIRCULACION PEATONAL
- TIANGUIS

PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE T

PROGRAMA DE VIVIENDA - NUEVA EN ZONA DE TIANGUIS Y NUEVA PROGRESIVA

TESIS PROFESIONAL S E M B R A D O

ESC. 11300

N 2



UNAM · FACULTAD DE ARQUITECTURA · AUTOGOB

CUADRO 58 LIMITES DE DENSIDAD PARA LA DELEGACION CUAUHEMOC.

FUENTE: PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACION CUAUHEMOC.

AREA m ²	B A J A 26 a 200 Hab. / Ha.		M E D I A 201 a 450 Hab. / Ha.		A L T A 451 a 800 Hab. / Ha.	
	NUMERO DE VIVIENDAS (DESDE - HASTA).					
100	1	1	1	2	2	3
200	1	1	1	4	4	6
300	1	2	2	5	5	9
400	1	3	3	7	7	12
500	1	4	4	9	9	15
600	1	4	4	11	11	18
700	1	5	5	13	13	21
800	1	6	6	14	14	24
900	1	7	7	16	16	26
1,000	1	7	7	18	18	29
1,100	1	8	8	20	20	32
1,200	1	9	9	22	22	35
1,300	1	10	10	23	23	37
1,400	1	10	10	24	24	40
1,500	1	11	11	25	25	43
2,000	2	15	15	32	32	56
2,500	2	18	18	40	40	70
3,000	3	22	22	47	47	82
3,500	3	25	25	54	54	95
4,000	4	29	29	61	61	107
5,000	5	35	35	74	74	150
6,000	6	41	41	86	86	151
7,000	7	45	45	98	98	171
8,000	8	50	50	108	108	188
9,000	8	54	54	118	118	206
10,000	9	58	58	126	126	221

FORMULA:

20,000 ó MAS

$$\text{VIV. PERMITIDAS} = \frac{\text{DENSIDAD PERMITIDA}}{5.5} \times \frac{\text{SUPERFICIE PREDIO}}{10,000}$$

CUADRO 59 LIMITES DE DENSIDAD PARA LA DELEGACION CUAUHEMOC.

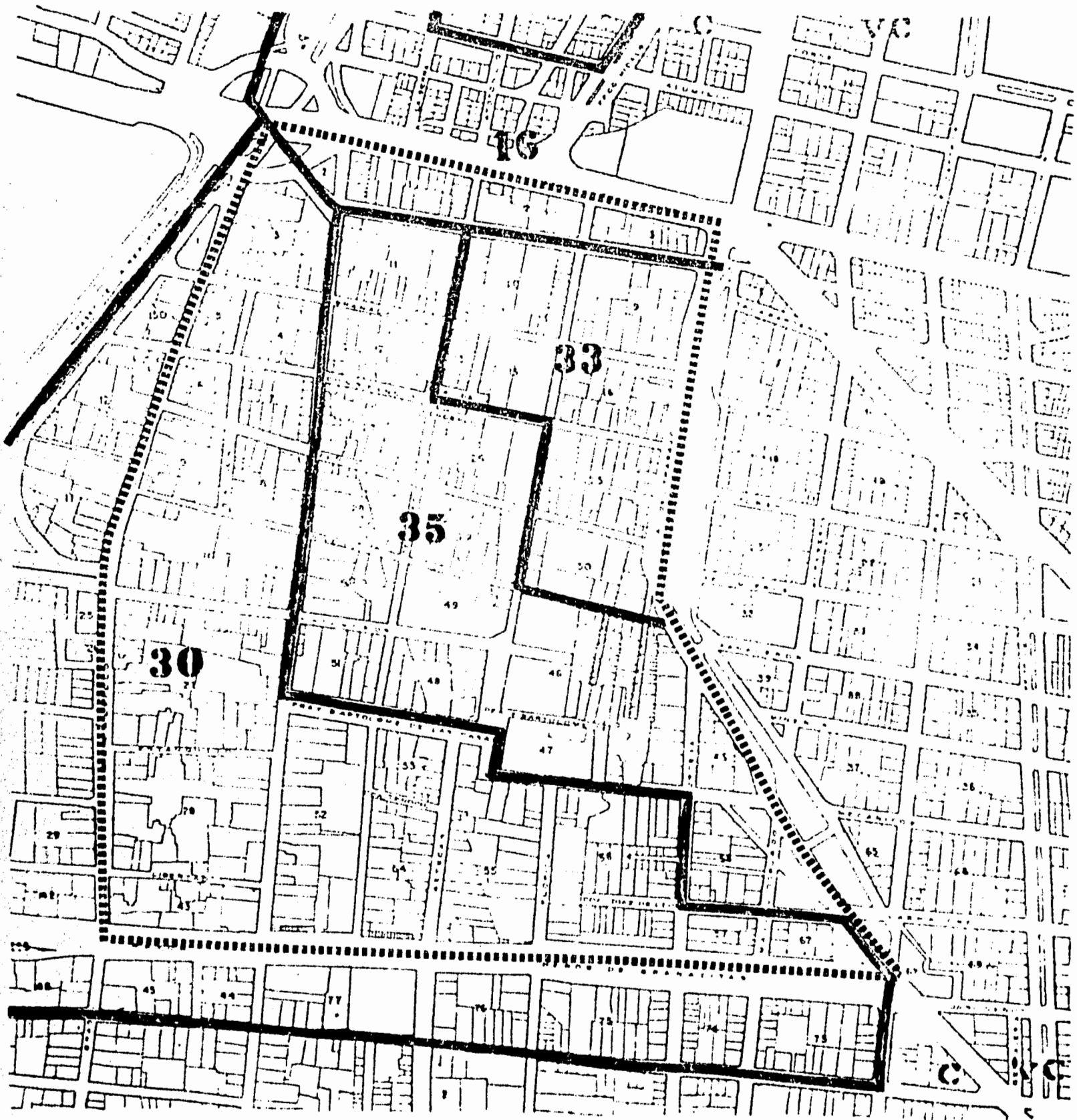
FUENTE: PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACION CUAUHEMOC.

A R E A m ²	B A J A 26 a 200 Hab. / Ha.		M E D I A 201 a 450 Hab. / Ha.		A L T A 451 a 800 Hab. / Ha.	
	V I C T = No. DE VIVIENDAS / 100m ² (DESDE - HASTA).					
100	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	3.00
200	0.50	0.50	0.50	2.00	2.00	3.00
300	0.55	0.66	0.66	1.66	1.66	3.00
400	0.25	0.75	0.75	1.75	1.75	3.00
500	0.20	0.80	0.80	1.80	1.80	3.00
600	0.17	0.65	0.65	1.85	1.85	3.00
700	0.11	0.71	0.71	1.86	1.86	3.10
800	0.15	0.75	0.75	1.75	1.75	3.00
900	0.11	0.78	0.78	1.78	1.78	2.86
1,000	0.10	0.70	0.70	1.80	1.80	2.90
1,100	0.09	0.75	0.75	1.82	1.82	2.91
1,200	0.08	0.75	0.75	1.83	1.83	2.92
1,300	0.08	0.77	0.77	1.77	1.77	2.85
1,400	0.07	0.71	0.71	1.71	1.71	2.86
1,500	0.07	0.75	0.75	1.67	1.67	2.87
2,000	0.10	0.75	0.75	1.60	1.60	2.80
2,500	0.08	0.72	0.72	1.60	1.60	2.80
3,000	0.10	0.73	0.73	1.57	1.57	2.73
3,500	0.09	0.71	0.71	1.54	1.54	2.71
4,000	0.10	0.73	0.73	1.53	1.53	2.68
5,000	0.10	0.70	0.70	1.48	1.48	2.60
6,000	0.10	0.68	0.68	1.45	1.45	2.52
7,000	0.10	0.64	0.64	1.40	1.40	2.44
8,000	0.10	0.63	0.63	1.35	1.35	2.35
9,000	0.09	0.60	0.60	1.31	1.31	2.29
10,000	0.10	0.58	0.58	1.26	1.26	2.21

20,000 ó MAS

FORMULA:

$$\text{VIV. PERMITIDAS} = \frac{\text{DENSIDAD PERMITIDA}}{5.5} \times \frac{\text{SUPERFICIE PREDIO}}{10,000}$$




USOS Y DESTINOS

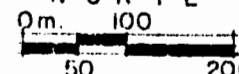
- 16 SERVICIOS.
- 30 HABITACION DENSIDAD ALTA SERVICIOS
- 33 HABITACION INDUSTRIA MEZCLADA
- 35 SERVICIOS INDUSTRIA HABITACION

FUENTE: DENSIDAD REGLAMENTARIA SEGUN
EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
DELEGACION CUAUTEMOC.

PL. 54



NORTE



0m. 100 50 200

ESC. GRAFICA.

**PLAN DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA**

6

**A
MANERA
DE
CONCLUSION**

6. A MANERA DE CONCLUSION

Aunque hemos presentado un estudio serio basado en la realidad de Tepito, con un análisis detallado del problema de la vivienda y sus posibilidades de solución mediante un Programa de Vivienda, y con el desarrollo de proyectos específicos y el planteamiento de su ejecución, sería prematuro sacar conclusiones sobre él, mientras no pase a concretarse materialmente en el barrio.

Sabemos que nuestra propuesta de Programa de Vivienda deja fuera aspectos de variada importancia que nos fue imposible considerar, ya que sólo en la práctica pueden ser valorados en su medio real para instrumentar las acciones que les correspondan. Enjuiciar hasta qué punto tiene validez esta propuesta sólo podrá hacerse en el momento que se lleve a cabo, y es entonces cuando habrá que completarla, adecuarla y modificarla de acuerdo a la situación que se detecte y a los nuevos objetivos que se pretendan lograr. En ese juicio será determinante la opinión de las organizaciones del barrio; de hecho, de ellas dependerá en primera instancia, ya que el "Plan de Mejoramiento del Barrio de Tepito" fue realizado en base a sus demandas.

Cabe subrayar aquí una de las políticas que el Taller 5 ha sostenido a través de su vinculación con organizaciones populares de algunas zonas centrales de la ciudad: la participación popular, no solamente es un instrumento para asegurar una adecuada orientación de las alternativas de acción,

sino que también proporciona medios organizativos y políticos para enfrentarse a la contradicción básica de querer - - ofrecer viviendas de bajo costo en las áreas centrales de la ciudad, con potencialidad altamente especulativa. Es indispensable, pues, la participación de las organizaciones populares en los organismos de planeación y ejecución de los programas del "Plan de Mejoramiento", para asegurar que las acciones que se emprendan beneficien efectivamente a los actuales habitantes del barrio.

El momento en que entregamos este documento a las organizaciones y a los pobladores del barrio, es el oportuno para ponerse a pensar seriamente en concretar las acciones que propone el "Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito". - La reciente nacionalización de la banca, con el previsible cambio en la política de financiamiento de vivienda, las incipientes y aisladas acciones estatales de apoyo a los esfuerzos de los inquilinos de vecindades por rehabilitar sus viviendas, el cambio de dirección del "Plan Tepito", los sucesos ocurridos últimamente en el barrio en torno al derecho de ocupar un lugar en el tianguis sin ser agremiado de alguna organización y las acusaciones de corrupción y falta de un eficaz funcionamiento contra éstas y sus líderes, la situación de crisis por la que atraviesa el Autogobierno a raíz de los intentos de un grupo sectario, en la Coordinación, de ejercer un poder que no le corresponde y de homogeneizar los criterios de aplicación del Plan de Estudios particulares de cada taller que ha sido utilizada por algunos para poner en entredicho la validez del modelo académico-político del Autogobierno al hacerlo con la de talleres como el 1, 3, 5 y 13, amenazando su existencia; son algunos de los hechos que hacen de este buen momento para impulsar la ejecución del Plan.

CUADRO 58 LIMITES DE DENSIDAD PARA LA DELEGACION CUAUHEMOC.

FUENTE: PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACION CUAUHEMOC.

AREA m ²	B A J A 26 a 200 Hab. / Ha.		M E D I A 201 a 450 Hab. / Ha.		A L T A 451 a 800 Hab. / Ha.	
	NUMERO DE VIVIENDAS (DESDE - HASTA).					
100	1	1	1	1	2	3
200	1	1	1	1	4	6
300	1	2	2	5	5	9
400	1	3	3	7	7	12
500	1	4	4	9	9	15
600	1	4	4	11	11	18
700	1	5	5	13	13	21
800	1	6	6	14	14	24
900	1	7	7	16	16	26
1,000	1	7	7	18	18	29
1,100	1	8	8	20	20	32
1,200	1	9	9	22	22	35
1,300	1	10	10	23	23	37
1,400	1	10	10	24	24	40
1,500	1	11	11	25	25	43
2,000	2	15	15	32	32	56
2,500	2	18	18	40	40	70
3,000	3	22	22	47	47	82
3,500	3	25	25	51	51	95
4,000	4	29	29	61	61	107
5,000	5	35	35	74	74	150
6,000	6	41	41	86	86	151
7,000	7	45	45	98	98	171
8,000	8	50	50	108	108	188
9,000	8	54	54	118	118	206
10,000	9	58	58	126	126	221

20,000 ó MAS

FORMULA:

$$\text{VIV. PERMITIDAS} = \frac{\text{DENSIDAD PERMITIDA}}{5.5} \times \frac{\text{SUPERFICIE PREDIO}}{10,000}$$

CUADRO 59 LIMITES DE DENSIDAD PARA LA DELEGACION CUAUHEMOC.

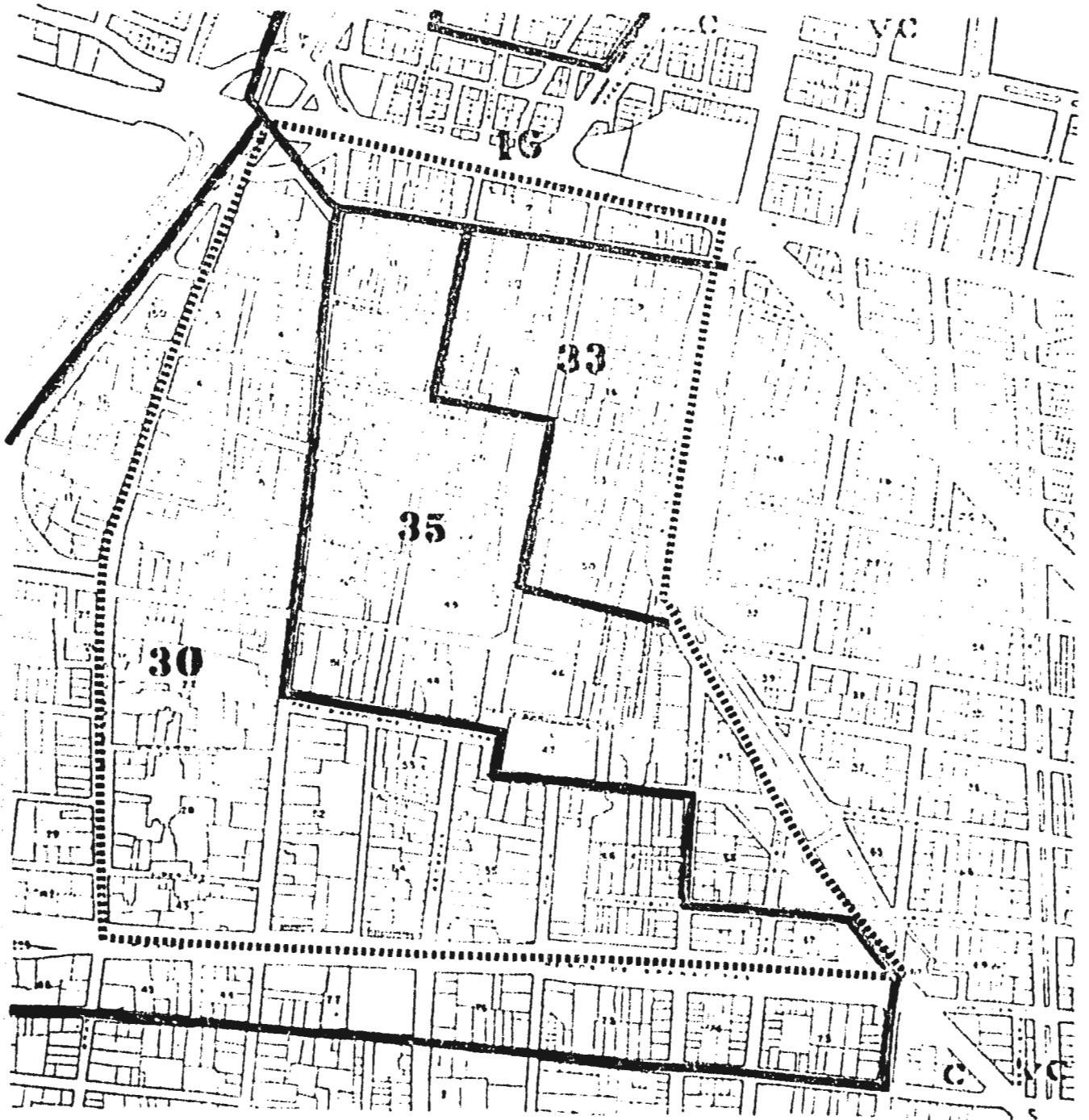
FUENTE: PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACION CUAUHEMOC.

A R E A m ²	B A J A 26 a 200 Hab. / Ha.		M E D I A 201 a 450 Hab. / Ha.		A L T A 451 a 800 Hab. / Ha.	
	VI:CT = No. DE VIVIENDAS / 100m ² (DESDE - HASTA).					
100	1.99	1.00	1.00	2.00	2.00	3.00
200	0.59	0.50	0.50	2.00	2.00	3.00
300	0.55	0.66	0.66	1.66	1.66	3.00
400	0.25	0.75	0.75	1.75	1.75	3.00
500	0.20	0.80	0.80	1.80	1.80	3.00
600	0.17	0.65	0.65	1.85	1.85	3.00
700	0.11	0.71	0.71	1.86	1.86	3.10
800	0.15	0.75	0.75	1.75	1.75	3.00
900	0.11	0.78	0.78	1.78	1.78	2.86
1,000	0.10	0.70	0.70	1.80	1.80	2.30
1,100	0.09	0.75	0.75	1.82	1.82	2.91
1,200	0.08	0.75	0.75	1.83	1.83	2.92
1,300	0.08	0.77	0.77	1.77	1.77	2.85
1,400	0.07	0.71	0.71	1.71	1.71	2.86
1,500	0.07	0.75	0.75	1.67	1.67	2.87
2,000	0.10	0.75	0.75	1.60	1.60	2.80
2,500	0.08	0.72	0.72	1.60	1.60	2.80
3,000	0.10	0.73	0.73	1.57	1.57	2.75
3,500	0.09	0.71	0.71	1.54	1.54	2.71
4,000	0.10	0.73	0.73	1.53	1.53	2.68
5,000	0.10	0.70	0.70	1.48	1.48	2.60
6,000	0.10	0.68	0.68	1.45	1.45	2.52
7,000	0.10	0.64	0.64	1.40	1.40	2.41
8,000	0.10	0.65	0.65	1.35	1.35	2.35
9,000	0.09	0.60	0.60	1.31	1.31	2.29
10,000	0.10	0.58	0.58	1.26	1.26	2.21

20,000 ó MAS

FORMULA:

$$\text{VIV. PERMITIDAS} = \frac{\text{DENSIDAD PERMITIDA}}{5.5} \times \frac{\text{SUPERFICIE PREDIO}}{10,000}$$

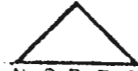


USOS Y DESTINOS

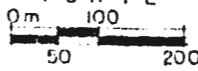
- 16 SERVICIOS.
- 30 HABITACION DENSIDAD ALTA SERVICIOS
- 33 HABITACION INDUSTRIA MEZCLADA
- 35 SERVICIOS INDUSTRIA HABITACION

FUENTE: DENSIDAD REGLAMENTARIA SEGUN
EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
DELEGACION CUAUTEMOC

PL. 54



NORTE



0m 100 50 200

ESC GRAFICA

PLAN DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA

S

A
MANERA
DE
CONCLUSION

6. A MANERA DE CONCLUSION

Aunque hemos presentado un estudio serio basado en la realidad de Tepito, con un análisis detallado del problema de la vivienda y sus posibilidades de solución mediante un Programa de Vivienda, y con el desarrollo de proyectos específicos y el planteamiento de su ejecución, sería prematuro sacar conclusiones sobre él, mientras no pase a concretarse materialmente en el barrio.

Sabemos que nuestra propuesta de Programa de Vivienda deja fuera aspectos de variada importancia que nos fue imposible considerar, ya que sólo en la práctica pueden ser valgo rados en su medio real para instrumentar las acciones que les correspondan. Enjuiciar hasta qué punto tiene validez esta propuesta sólo podrá hacerse en el momento que se lleve a cabo, y es entonces cuando habrá que completarla, adecuarla y modificarla de acuerdo a la situación que se detecte y a los nuevos objetivos que se pretendan lograr. En ese juicio será determinante la opinión de las organizaciones del barrio; de hecho, de ellas dependerá en primera instancia, ya que el "Plan de Mejoramiento del Barrio de Tepito" fue reali zado en base a sus demandas.

Cabe subrayar aquí una de las políticas que el Taller 5 ha sostenido a través de su vinculación con organizaciones populares de algunas zonas centrales de la ciudad: la participación popular, no solamente es un instrumento para asegurar una adecuada orientación de las alternativas de acción,

sino que también proporciona medios organizativos y políticos para enfrentarse a la contradicción básica de querer - - ofrecer viviendas de bajo costo en las áreas centrales de la ciudad, con potencialidad altamente especulativa. Es indispensable, pues, la participación de las organizaciones populares en los organismos de planeación y ejecución de los programas del "Plan de Mejoramiento", para asegurar que las acciones que se emprendan beneficien efectivamente a los actuales habitantes del barrio.

El momento en que entregamos este documento a las organizaciones y a los pobladores del barrio, es el oportuno para ponerse a pensar seriamente en concretar las acciones que propone el "Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito". - La reciente nacionalización de la banca, con el previsible - cambio en la política de financiamiento de vivienda, las incipientes y aisladas acciones estatales de apoyo a los esfuerzos de los inquilinos de vecindades por rehabilitar sus viviendas, el cambio de dirección del "Plan Tepito", los sucesos ocurridos últimamente en el barrio en torno al derecho de ocupar un lugar en el tianguis sin ser agremiado de alguna organización y las acusaciones de corrupción y falta de un eficaz funcionamiento contra éstas y sus líderes, la situación de crisis por la que atraviesa el Autogobierno a - - raíz de los intentos de un grupo sectario, en la Coordinación, de ejercer un poder que no le corresponde y de homogeneizar los criterios de aplicación del Plan de Estudios particulares de cada taller que ha sido utilizada por algunos - para poner en entredicho la validez del modelo académico-político del Autogobierno al hacerlo con la de talleres como - el 1, 3, 5 y 13, amenazando su existencia; son algunos de los hechos que hacen de este buen momento para impulsar la ejecución del Plan.

Hay que demostrar que la política estatal de vivienda y de mejoramiento de zonas deterioradas funciona, y que lo puede hacer no sólo particular sino globalmente, en un barrio prototipo de éstas, como lo es el de Tepito, sin perjudicar más a sus habitantes; hay que demostrar que las organizaciones del barrio son populares y representativas, como creemos que lo son, y que tienen por objetivo actuar en beneficio y defensa de los tepiteños, de su forma de vivir, de trabajar, de habitar y aún de expresarse; hay que demostrar que trabajos como éste y como todos los realizados por el Taller 5 son efectivos y factibles de concretarse en la realidad cumpliendo sus objetivos. Tienen la palabra las organizaciones del barrio, que han demostrado con su lucha que su opinión y su fuerza cuentan ante el Estado, para proponerle llevar a cabo la propuesta que les presentamos.

Por último, vale la pena recalcar lo que ya dijimos en la Presentación: el Programa de Vivienda es sólo una parte del "Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito", y como tal su aplicación tiene sentido si se hace al mismo tiempo que las acciones que proponen los demás programas, cuyo objetivo es en el mismo sentido: hacer que se cumpla el lema de las organizaciones del barrio "Tepito para los tepiteños".

PLAN DE MEJORAMIENTO

**PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA**

ANEXOS

PLAN DE MEJORAMIENTO

PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA

A

DESARROLLO
HISTORICO
URBANO
DE TEPITO

DESARROLLO HISTORICO URBANO DE TEPITO

Los aztecas o mexicas fundaron en 1325 la ciudad de Tenochtitlan sobre el islote del entonces enorme lago de Texcoco. Trece años después una fracción disidente estableció una segunda comunidad, Tlatelolco, en otra isla hacia el norte 1/. Las dos ciudades tuvieron un desarrollo paralelo y relativamente independiente hasta 1473, fecha en que Tenochtitlan -- conquistó a la ciudad vecina, conformándose en una sola ciudad (ver Plano A-1).

Siendo ya una gran ciudad, llegó a tener un sistema urbano sumamente especializado en el que las funciones de culto, decisión, comercio y vivienda se llevaban en espacios -- perfectamente bien diferenciados; los grandes centros piramidales y los recintos ceremoniales de Tenochtitlan y Tlatelolco 2/ se dedicaban al culto, los palacios a sus dirigentes, dedicando muy poco espacio a la situación de los distritos residenciales ordinarios 3/, mientras que el comercio se ubicaba principalmente en el mercado de Tlatelolco, como lo refiere Bernal Díaz del Castillo, donde se intercambiaban toda clase de productos.

Las dos ciudades --aunque con ligeras diferencias-- presentaban subdivisiones administrativas; a las grandes divisiones se les llamaba barrios grandes o parcialidades y a -- sus subdivisiones barrios pequeños o calpulli.

Lo que hoy es Tepito se localizaba en la parcialidad de Tlatelolco 4/, y abarcaba los barrios de Mecamanilco, Teo

caltitlán, Apohuacán, Atenantitlán, Tecpotaltitlán y parte de Atenantitech 5/ (ver Plano A-2). Estos barrios se localizaban al lado Oriente de la Calzada del Tepeyac, que partía del centro de la ciudad para llegar al pueblo del mismo nombre, situado en la orilla norte del lago —de Sur a Norte por las actuales calles de República de Brasil, Peralvillo y Calzada de Guadalupe—, y estaban limitados al Norte por la acequia que corría por la actual Avenida Canal del Norte, al Sur por la acequia de Tezontlali y al Oriente por el albarra^on, muro de retención que impedía que el agua salada del lago de Texcoco se mezclara con la dulce de Chalco y Xochimilco.

Esta era una zona periférica dedicada principalmente a la habitación de comerciantes y artesanos y, en menor grado al cultivo de flores y hortalizas en chinampas; el tipo de estructura residencial que existió en la zona, era de casas con estructuras colindantes que compartían una pared común, cada una con una sola puerta que daba a un espacio abierto o patio 6/. Esto podría considerarse como un antecedente de las viviendas multifamiliares del tipo "vecindad".

En la conquista —1521— lo que ahora es el barrio de Tepito fue escenario de importantes acontecimientos: la defensa de Tlatelolco, último baluarte azteca, la dirigió Cuauhtémoc desde el Tlaxilacalli de Yacacolco 7/, situado a la orilla del brazo del lago que entraba a la ciudad, en la actual plaza de Santa Ana; Cuauhtémoc fue tomado preso por los españoles y llevado al Tlaxilacalli de Amaxac, por la actual esquina de Jesús Carranza y Constan^oncia (ver Plano A-3), y se hace constar por una placa que actualmente existe en el templo de la Concepción, llamado Tequipehuca que significa "lugar donde comenzó la esclavitud" 8/.

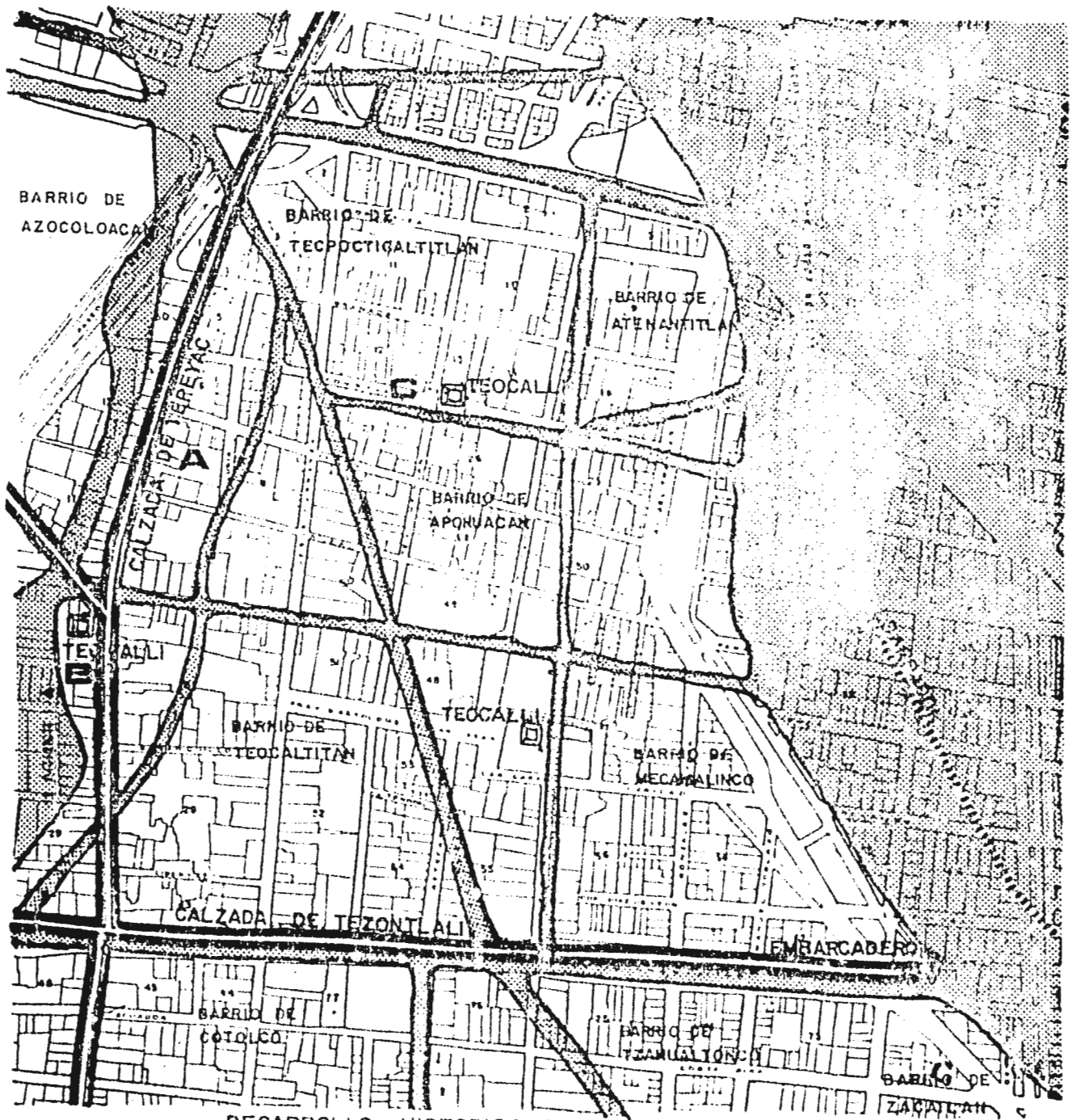
A partir de la conquista, se dio en la ciudad, un proceso de reutilización del espacio urbano, donde los españoles se reservaron el área central del antiguo Tenochtitlan, conocida como la "traza" o "Primer Cuadro", que dedicaron a espacios residenciales, oficinas públicas, escuelas, conventos e iglesias, delimitándose la ciudad española en un cuadrángulo rodeado por acequias que hacían la función de un foso. Fuera de esta superficie se establecieron los barrios indígenas, quienes se dispersaron después de la conquista asentándose gradualmente alrededor de la zona central y de forma muy disgregada. La población indígena disminuyó considerablemente por epidemias y emigraciones y, de hecho, la ciudad del siglo XVI tenía menor densidad de habitación que Tenochtitlan (ver Plano A-4).

Dentro de la traza persistieron las viejas calzadas como rectoras del diseño y las calles se alinearon paralelamente a ellas; sin embargo, este orden parece perderse fuera del cuadrilátero; funcionando como un mecanismo de separación social y de regulación urbana que dejó a Tepito como a toda la periferia, fuera de los beneficios de la urbanización 9/ dejando sólo el establecimiento de pequeños templos cuya gran mayoría se situaba en el lugar de los Santuarios Indígenas; tal es el caso de Tepito en donde se erigen tres Templos sobre Santuarios Indígenas; el de Santa Ana, San Francisco Tepito y el de Concepción Tequipehuca (ver Plano A-3). Es en Tepito donde se establecen las clases inferiores de la población, repoblándose lentamente como la periferia, habitándola trabajadores manuales y servidumbre de ascendencia indígena que producían bienes y servicios para la clase dominante; convirtiéndose desde entonces Tepito, en un foco de asimilación de los niveles bajos de la población urbana y de los migrantes rurales.

La ciudad de México creció lenta y moderadamente desde el siglo XVI, hasta la segunda mitad del siglo XVIII. La ciudad del siglo XVIII desbordó los límites de la traza extendiéndose de Peralvillo a San Antonio Abad y de San Cosme a San Lázaro, quedando la periferia principalmente con calles muy irregulares; se incorporan gradualmente Tlatelolco y Tepito en un desarrollo lineal a los lados de la calle República de Brasil-Peralvillo primero, y después República de Argentina-Jesús Carranza, que al entroncar con la Calzada de Guadalupe y Calzada de los Misterios, comunicaban al centro (Plaza-Catedral) con la Villa de Guadalupe, importante Santuario Religioso ubicado en Tepeyac; denotando así el proceso de conurbación que se desarrolló en la Ciudad Colonial a partir del siglo XVIII, proceso generado como consecuencia de su crecimiento, tanto demográfico como económico 10/ (ver Plano A-5).

Hasta el siglo XVIII el desarrollo de la ciudad permitió la existencia de una estructura urbana que la define durante la época colonial tardía como un organismo cuyas partes componentes exigen, por su propia naturaleza, diferencias de función y jerarquías justificables y necesarias, produciéndose formas específicas de apropiación del espacio, existiendo espacios perfectamente diferenciados en sus funciones y estratos de población 11/, desarticulándose esta organización a principios del siglo XIX, en que si bien la ciudad de México no registra un crecimiento industrial ni remotamente equiparable al de las grandes ciudades de la época, si es teatro de la ruptura de las formas de organización social que oponían resistencias y trabas a su producción y desarrollo.

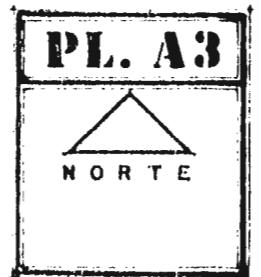
El crecimiento físico de la ciudad (Almonte 1853) se vio paralizado con la guerra de Independencia y por su tran-



DESARROLLO HISTORICO DE TEPITO
EPOCA PREHISPANICA (HASTA 1520).

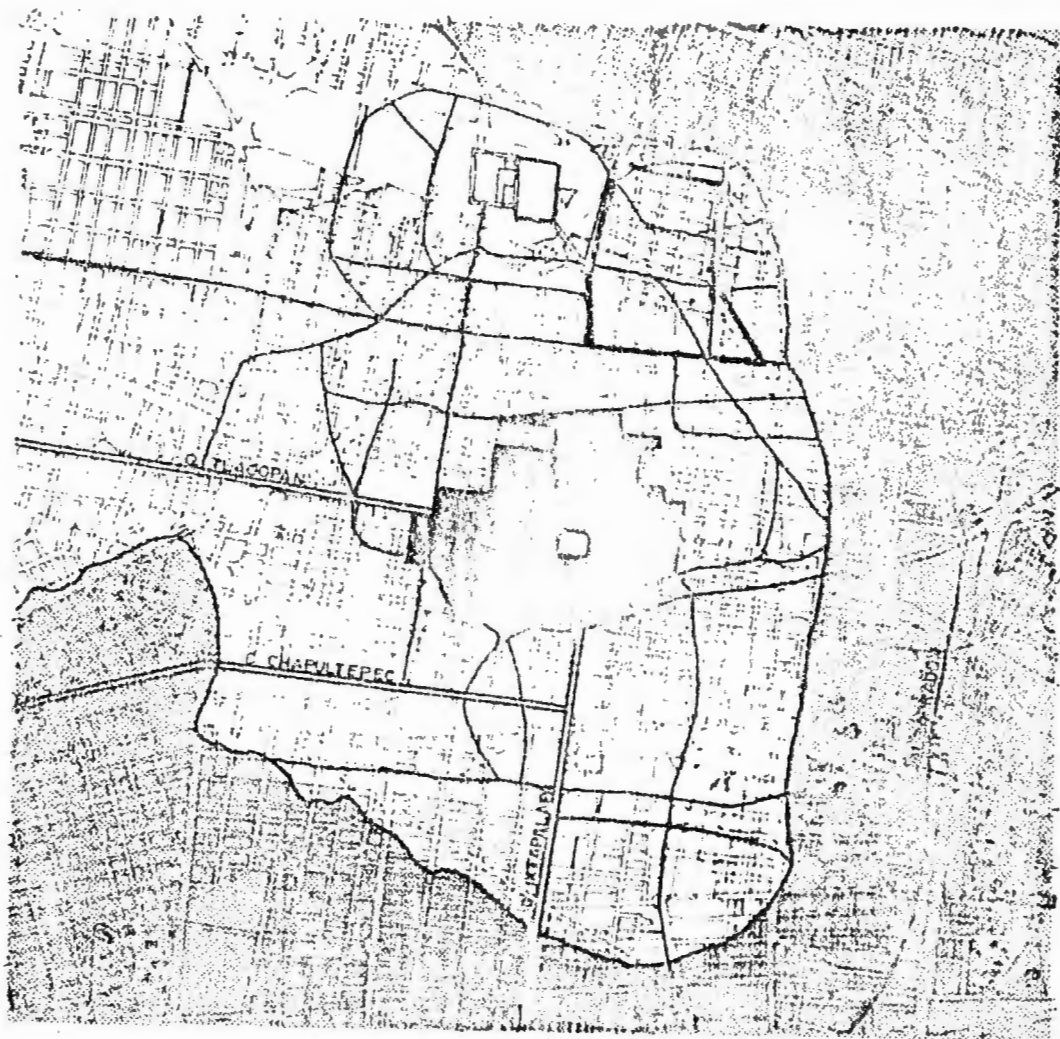
SITIOS HISTORICOS

- A** TLAXICALACALLI DE COYONACZO
(DONDE ESTABAN LOS TALLERES DE JOYAS).
- B** TLAXICALACALLI DE YACACOLCO
(REFUGIO DE CUAUHEMOC EN LA DEFENSA DE TLATELOLCO).
- C** TLAXICALACALLI DE AMAZAC
(A DONDE CORTES LLEVO PRESO A CUAUHEMOC).









sitoria pérdida de predominio político y económico sobre el país por cerca de 50 años. En el periodo 1800-1857 no existe una expansión física de la ciudad, ni hay innovaciones tecnológicas radicales en la producción y en el transporte; en estos primeros 57 años la población pasa de 160,000 a 200,000 habitantes, en cambio, de 1853 a 1910, la ciudad sufre una transformación absoluta aumentando de 200,000 a 471,000 habitantes 12/ (ver Planos A-5 y A-6) pasando su área de 8.5 a 40.5 kilómetros cuadrados multiplicándose los centros de habitación, trabajo, recreo, gestión y mercado, correspondiendo cada uno de ellos a la posición segregada de la población, absorbiendo municipios, haciendas, ranchos y barrios indígenas, provocando este crecimiento acelerado que los usos de la tierra sufran cambios violentos que sustituyen y desplazan todo un sistema de unidades espaciales que había permanecido estático, así terrenos de explotación agrícola se vieron convertidos en fraccionamientos. Con el crecimiento demográfico, la población ocupó el sitio urbano que sus posibilidades económicas le permitía originando un fenómeno de segregación de la población en barrios, asociado a una estructura de clases sociales, como el caso de los fraccionamientos de lujo (Juárez, Condesa, Cuauhtémoc, Americano, etc.), o como en el caso de las clases obreras y desposeídas de la capital (Romero Rubio, Buena Vista, San Fernando, Guerrero, Peralvillo, Morelos, etc.), marginándose a los sectores pobres de la población.

Las causas de expansión 13/ son las que permiten que se genere la urbanización previa de espacios, que se rige abiertamente por las leyes que definen el mercado de la tierra urbana, originándose una gran transmisión y especulación de la propiedad. Esto permite que la acción de los empresarios privados se adelante a cualquier intención planificadora y que ésta proteja y acepte, como hechos consumados (recu

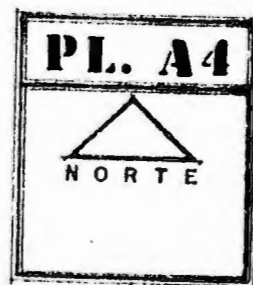


LA CIUDAD DE MEXICO EN EL SIGLO XVI
(Plano de las Acequias)

SIMBOLOGIA :

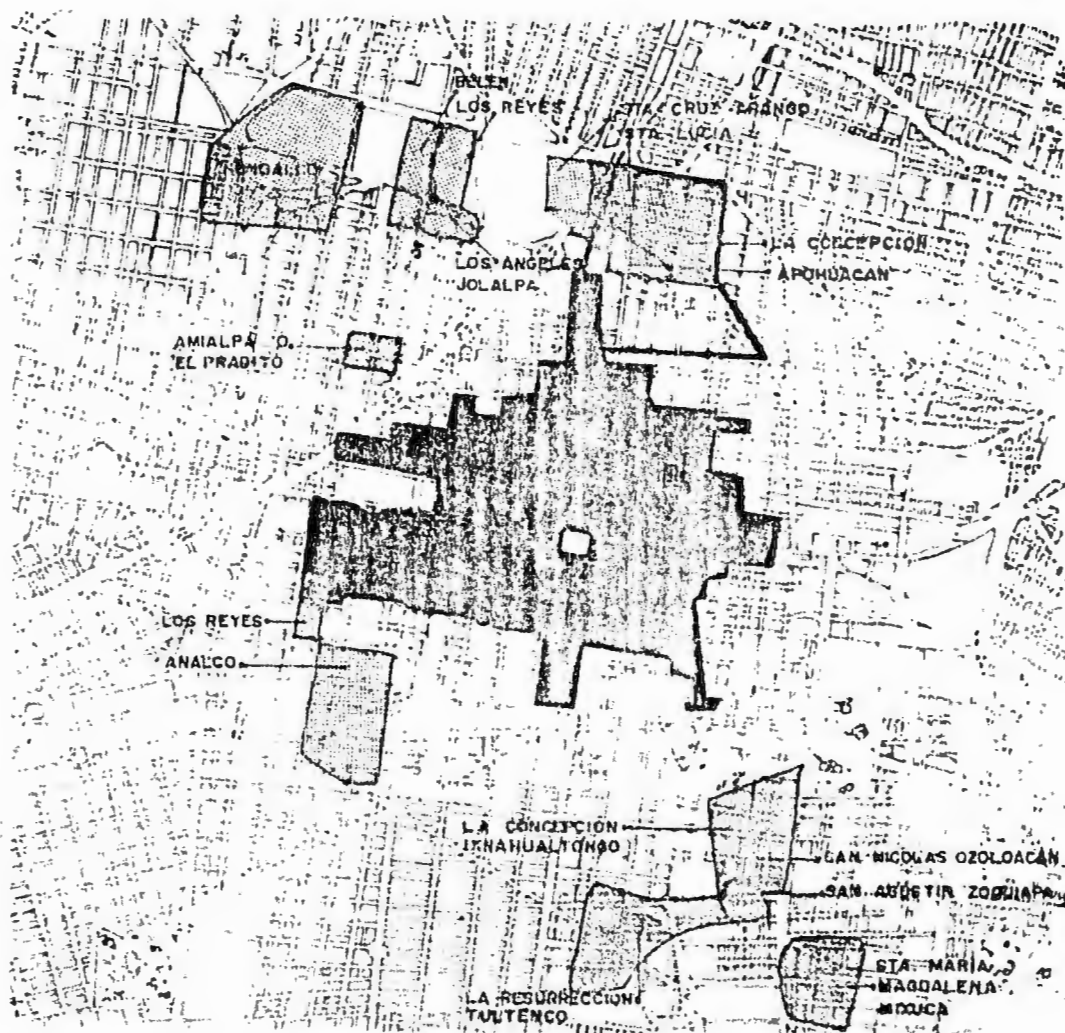
-  MANCHA URBANA DE LA CIUDAD
-  ACEQUIAS
-  CALZADAS PRINCIPALES
-  LAGO
-  DELIMITACION LAGO
-  AREA DE ESTUDIO DEL BARRIO DE TEPITO

FUENTE: SONIA LOMBARDO, DESARROLLO URBANO DE MEXICO-TENOCHTITLAN







rriendo a mecanismos jurídicos de regularización), las decisiones económicas.

El proceso provoca la ocupación de grandes extensiones de tierra urbana sin que por ello aumente la oferta del área de vivienda, fraccionamientos abiertos en este periodo que se terminaron de poblar 20 o 30 años después 14/, resultando un excelente negocio. Esta expansión de la ciudad se hizo en forma de fraccionamientos privados situados en las áreas anteriormente pertenecientes a corporaciones civiles y eclesiásticas, tierras comunales desamortizadas, núcleos conventuales desintegrados, así como en haciendas y potreros consolidados con la paulatina desecación del sistema lacustre 15/, también la expansión del área urbana encuentra su apoyo fundamental en la introducción de los ferrocarriles, cuyos concesionarios son al mismo tiempo, propietarios de las tierras que se fraccionan, utilizando la lógica de ocupación de estos nuevos espacios urbanos, abriéndose primero a los puntos lejanos y ya una vez "valorizado" el terreno, se fraccionan los puntos intermedios. Dado que el crecimiento errático e irresponsable de los fraccionamientos provocaba graves problemas, las autoridades tienen que intervenir para frenar los abusos cometidos, intervención que consistirá en la formulación de normas legislativas que, en el mejor de los casos, sólo inciden en lo ya realizado. Esta intervención del gobierno es insuficiente y resulta tímida, además de que los fraccionadores encontraban modo de evadirla, encontrándose las autoridades siempre rebasadas por los acontecimientos. El empresario de bienes raíces aprovecha los bienes generados por la ciudad en su conjunto, la transferencia de los recursos y de los bienes públicos al interés privado, siendo los fraccionadores quienes dirigen el crecimiento de la ciudad y señalan hacia donde se deben canalizar los servicios, quedando la renta del suelo generada por la colectividad, --



LA CIUDAD DE MEXICO EN 1811

SIMBOLOGIA:

-  MANCHA URBANA DE LA CIUDAD
-  BARRIOS INDIGENAS
-  DELIMITACION BARRIOS INDIGENAS
-  AREA DE ESTUDIO DEL BARRIO DE TEPITO

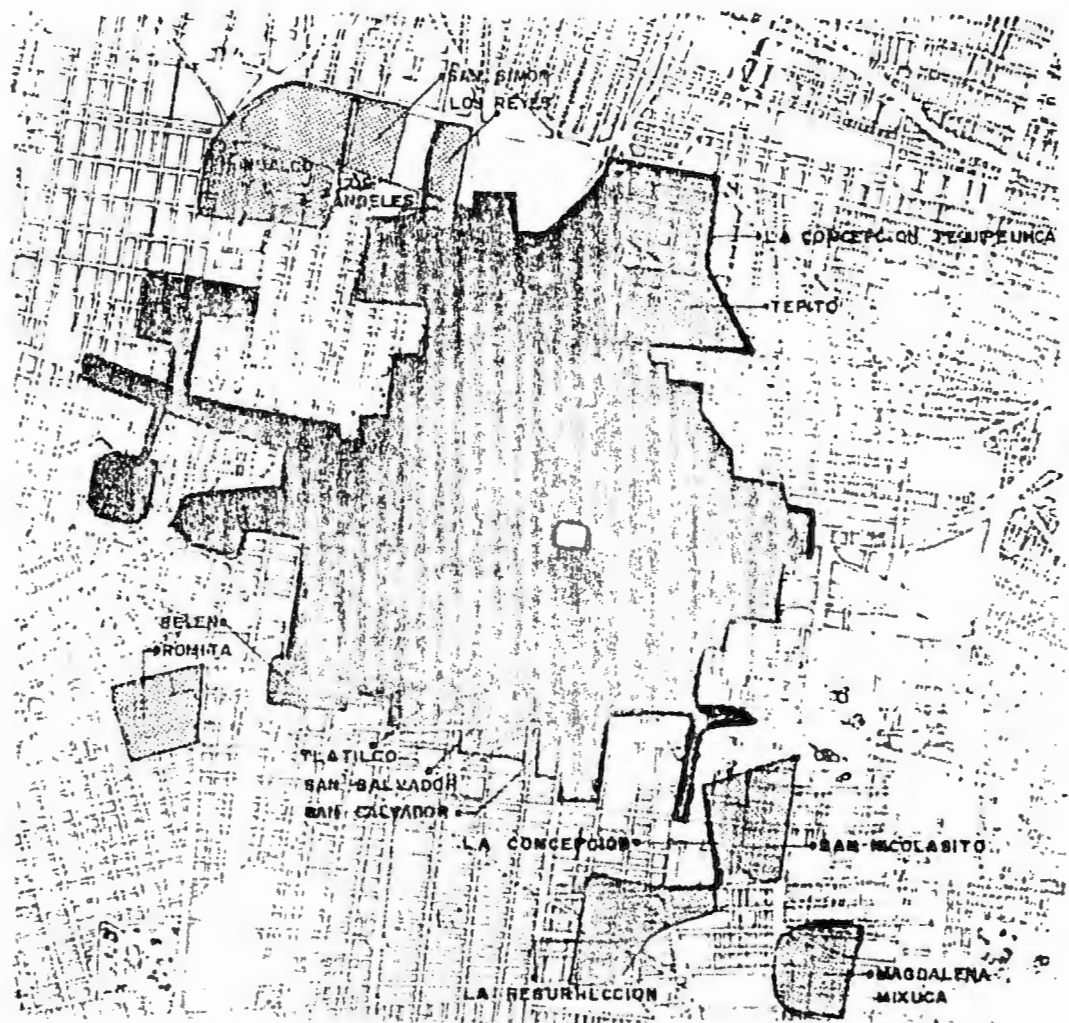


FUENTE: CIUDAD DE MEXICO. SEMINARIO DE HISTORIA URBANA. SEP INAH, Y CUADERNOS DE TRABAJO No 4 DEL INAH

apropiada por este grupo de privilegiados particulares. Esta planeación provocó un complejo tejido urbano y la falta de homogeneidad, la segregación de la población se dio de acuerdo a sus ingresos y clase social, donde las clases altas se van a la periferia --Poniente y Surponiente-- de la ciudad, --siendo los terrenos más altos, menos expuestos a inundaciones y de vegetación más rica, mientras que al Oriente y Norponiente se establecen los sectores de menores ingresos, poblando las tierras áridas y salitrosas y expuestas a inundaciones 16/. La emigración de las clases altas a la periferia de la ciudad, permitió que el centro fuera ocupado por estos sectores de la población, quedando lo que era antes la "traza" para usos más rentables y su periferia ocupada por un --sector de bajos ingresos en zonas relativamente extensas -- "amontonadas en cuartuchos" carentes de servicios, encontrando una respuesta a sus necesidades habitacionales, tal es el caso de Tepito en que los fraccionamientos son dedicados a vivienda multifamiliar (vecindades) en renta, aunque también se localice vivienda individual en propiedad o departamentos en renta el altura para un sector social diferente y fraccionado en otra etapa histórica, estando en contraposición los intereses de los inquilinos con sus vecinos 17/.





A continuación se hace una breve enumeración de los --fraccionamientos creados entre 1858 y 1910 18/, en la que en algunos en la actualidad, existen gran cantidad de vecindades, caso concreto es Tepito (ver Plano A-7, El caso de los fraccionamientos).

Entre 1858 y 1885 se estructura el Sector Norte, continuándose y trazándose calles en donde antes sólo había conjuntos desordenados de jacales; los barrios de Santa Ana, --Tlatelolco y Peralvillo mejoran muchísimo por la sustitución de zanjas por atarjeas, se produce una expansión de la ciu--



LA CIUDAD DE MEXICO EN 1882

SIMBOLOGIA :

-  MANCHA URBANA DE LA CIUDAD
-  BARRIOS INDIGENAS
-  DELIMITACION BARRIOS INDIGENAS
-  AREA DE ESTUDIO DEL BARRIO DE TEPITO

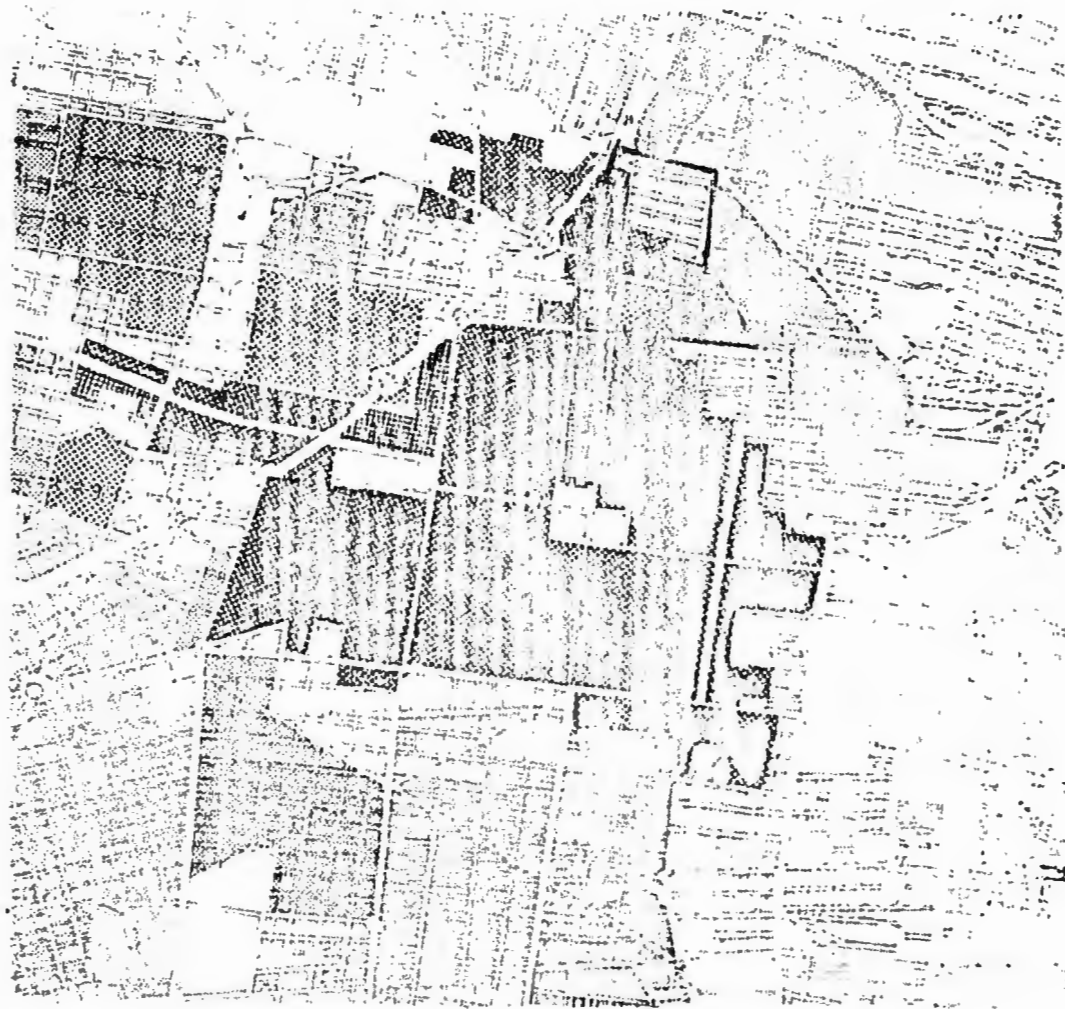


FUENTE : CIUDAD DE MEXICO SEMINARIO DE HISTORIA URBANA SEP INAH; Y CUADERNOS DE TRABAJO No.4 DEL INAH

dad hacia el Norponiente con la creación de las colonias Barroso, Santa María y Guerrero; hacia el Poniente con la colonia de los Arquitectos y dentro de los límites de la ciudad se remodela una pequeña extensión periférica del Noreste, -- con la creación de la colonia Violante, que es el primer -- fraccionamiento que empieza a conformar lo que hoy es el barrio de Tepito (ver Plano A-8), al Surponiente de este fraccionamiento, que está formado en su mayor parte por vecindades, se encuentra en la actual calle de Tenochtitlan, hoy famosa por la "fayuca".






Entre 1884 y 1900 la ciudad registra un notable crecimiento orientado hacia el Noroeste, Poniente y Sur con la -- creación de 11 fraccionamientos (ver Plano A-7); hacia el Poniente las colonias San Rafael, Santa Julia, La Limantour, -- las de Indianilla e Hidalgo; y el más importante crecimiento de estos años, avanza hasta invadir el municipio de Guadalupe, Hidalgo, se trata de las colonias Maza, Rastro, Vallegómez, la Bolsa y Díaz de León, cuya formación es propiciada -- por la construcción de estaciones y vías de ferrocarril y de edificios como la penitenciaría estableciéndose obreros y -- gente de escasos recursos. Las colonias Díaz de León y La -- Bolsa se ubican y forman parte del actual barrio de Tepito -- (ver Plano A-8), al Sur y Suroriente de éste; éstas propician su desarrollo por la construcción del Ferrocarril de -- Cintura principalmente, influyendo también la construcción -- del Ferrocarril de San Lázaro y de la Aduana de Tlatelolco, al Norte, Suroriente y Surponiente del barrio respectivamente (ver Plano A-9), estas colonias, al igual que muchas -- otras, no cuentan con espacios abiertos y son las que presentan y enfrentan mayores problemas de servicios y de salubridad.

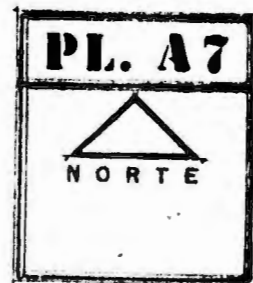
Entre 1900 y 1910 se registra un crecimiento hacia el



LA CIUDAD DE MEXICO DE 1858 A 1910.
(El caso de los fraccionamientos)

SIMBOLOGIA :

-  MANCHA URBANA DE LA CIUDAD HASTA 1858
-  FRACCIONAMIENTOS DE 1858 A 1883
-  FRACCIONAMIENTOS DE 1884 A 1899
-  FRACCIONAMIENTOS DE 1900 A 1910
-  AREA DE ESTUDIO DEL BARRIO DE TEPITO



FUENTE: CIUDAD DE MEXICO SEMINARIO DE HISTORIA URBANA. SEP INAH; Y CUADERNOS DE TRABAJO No 4 DEL INAH









Surponiente, con el surgimiento de colonias para la clase alta provista de sistemas perfeccionados de servicios, tales como la colonia de la Teja, Roma y Condesa (ver Plano A-7), se registran además en esta etapa otros ensanchamientos de menor importancia al Noroeste, Norte y Noreste; en este último, las colonias de Peralvillo y Vallejo, además hacia el Este, se crean las colonias Scheibe y Romero Rubio para la clase obrera. En el barrio de Tepito, en estos años, sólo se da un proceso de ensanchamiento y de conurbación: de crecimiento y desarrollo de la colonia donde se establece una población de bajo poder adquisitivo que aporta una fuerza de trabajo no calificada principalmente en el sector terciario, población que presenta una muy baja capacidad de pago para la vivienda, estableciéndose en vecindades, que son en un gran porcentaje, y que enfrentan directamente problemas como la no dotación de servicios, ni vigilancia, ni pavimentación, acabando por constituir "un cinturón de miseria" formando así, parte de lo que hoy se conoce como "herradura de Tugurios" 19/ (ver Plano A-9).

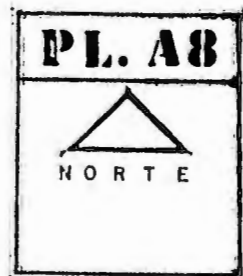
Las causas de expansión

- a) La recuperación de la primacía de la ciudad como centro político, económico y cultural.
- b) El cambio de patrón en las vías de comunicación y del sistema de transporte. El ferrocarril, que representó el impacto más considerable en el crecimiento urbano, la creación a partir de 1857 de las líneas de tracción animal y de vapor y desde 1900 de tranvías eléctricos, originaron la formación de grandes y nuevos fraccionamientos en torno a estaciones y vías de ferrocarril.
- c) La desamortización de los bienes del clero y civiles,



DESARROLLO HISTORICO DE TEPITO (1521 - 1950).

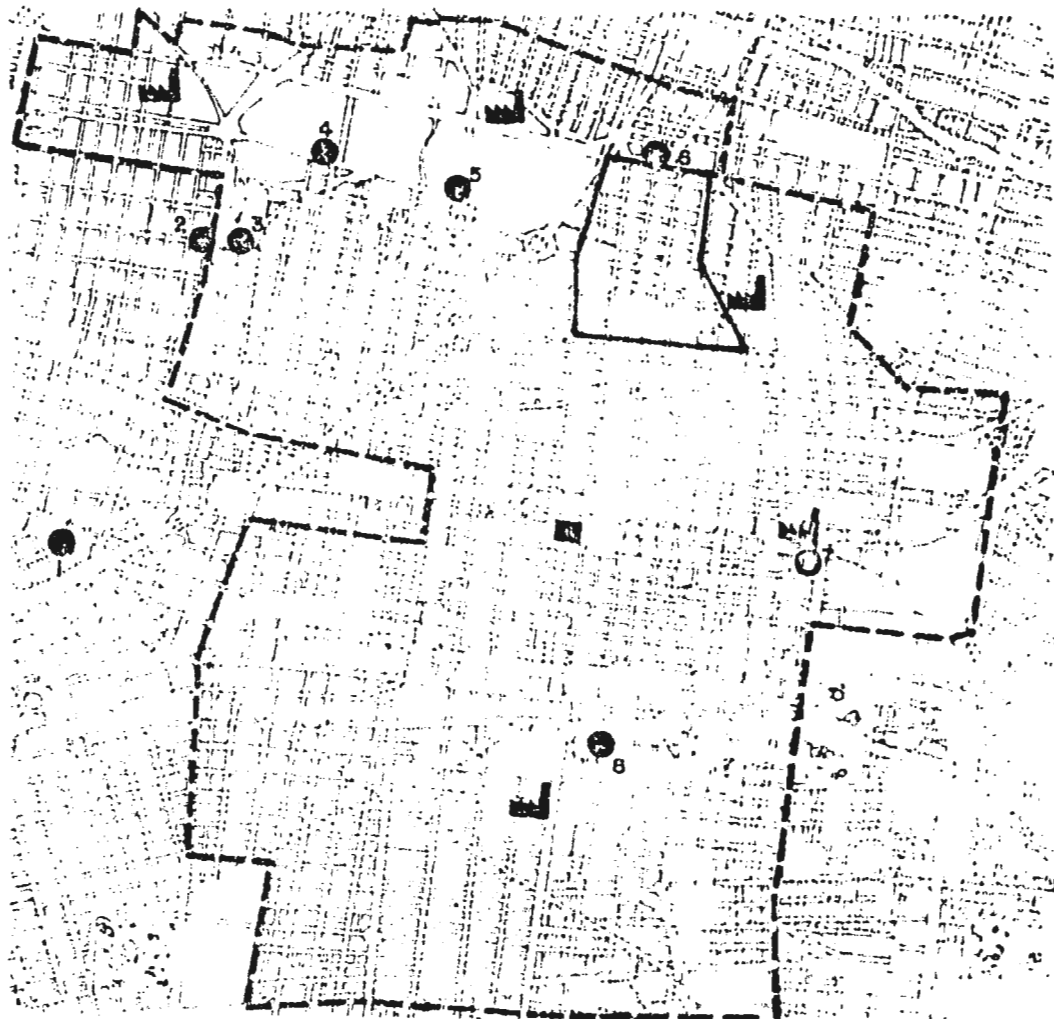
-  EPOCA COLONIAL (1521-1810)
-  EPOCA DE LA INDEPENDENCIA (1811-1852)
-  EPOCA DEL DESARROLLO POR FRACCIONAMIENTOS (1853-1910)
-  COLONIA VIOLANTE, reurbanización (1853-1883)
-  COLONIA DIAZ DE LEON (1884-1899)
-  COLONIA DE LA BOLSA (1884-1899)
-  COLONIA MORELOS (1884-1899)
-  EPOCA DE LA CONSOLIDACION URBANA DEL BARRIO (1911-1950)



y de las tierras comunales con la consiguiente ruptura de las viejas estructuras y de la estructura agraria.

- d) El incremento en el crecimiento demográfico producido por migraciones, provocadas a su vez por la enorme expansión de la hacienda, la desvinculación de la comunidad agraria de sus tierras y la penetración de un mercado monetarizado en el campo 20/. En el decenio de -- 1900-1910, la ciudad absorbe el 35% del crecimiento total de la población del país 21/.
- e) Los efectos de una incipiente industrialización; la -- creación incipiente de un proletariado básicamente ferrocarrilero, el incremento del sector terciario, la -- ampliación de los sectores medios y la concentración -- de ingresos de un sector.

Durante la Revolución se semiparalizó el crecimiento -- de la ciudad, es después de las luchas armadas revolucionarias cuando la ciudad presenta un nuevo crecimiento, de 1930 a 1960 22/, la ciudad de México se quintuplica, debido al -- crecimiento económico, resultado del proceso de industrialización que produjo una urbanización de la población muy acelerada, en busca de fuentes de trabajo que le permitiera mejorar su nivel de vida. En los años 30 es cuando se acentúan los procesos de concentración y centralización de la capital federal, estimulados por la administración Cardenista que -- dio un fuerte impulso a las obras de infraestructura y brindó todo tipo de garantías a la inversión de capital, pero de -- bido al carácter marcadamente restrictivo del mercado de trabajo industrial, el alud de emigrantes generó una exagerada expansión del sector terciario, ya que el desarrollo industrial mostró una incapacidad para crear fuentes de trabajo -- suficientes, contribuyendo así a mantener bajo el nivel salarial y la progresiva pauperización de las mayorías.



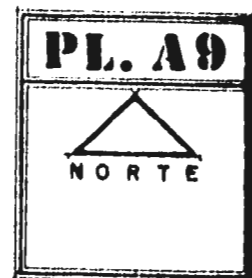
LA CIUDAD DE MEXICO EN 1930
 (Sus Estaciones Ferroviarias y Zonas Fabriles)

SIMBOLOGIA:

- HERRADURA DE TUGURIOS
- AREA DE ESTUDIO DEL BARRIO DE TEPITO
- INDUSTRIAS

- | | |
|--|--|
| 1 Estación del Ferrocarril Sullivan | 5 Aduana de Tlatelalco (del ferrocarril) |
| 2 Estación del Ferrocarril Nacional | 6 Estación del Ferrocarril de Cintura |
| 3 Estación del Ferrocarril Mexicano | 7 Estación del Ferrocarril de San Lázaro |
| 4 Talleres de Honoalco (del ferrocarril) | 8 Estación del Ferrocarril de San Rafael |

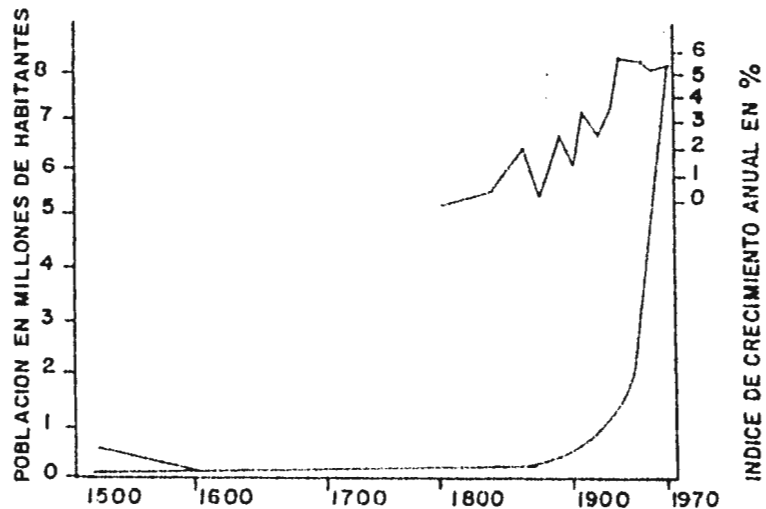
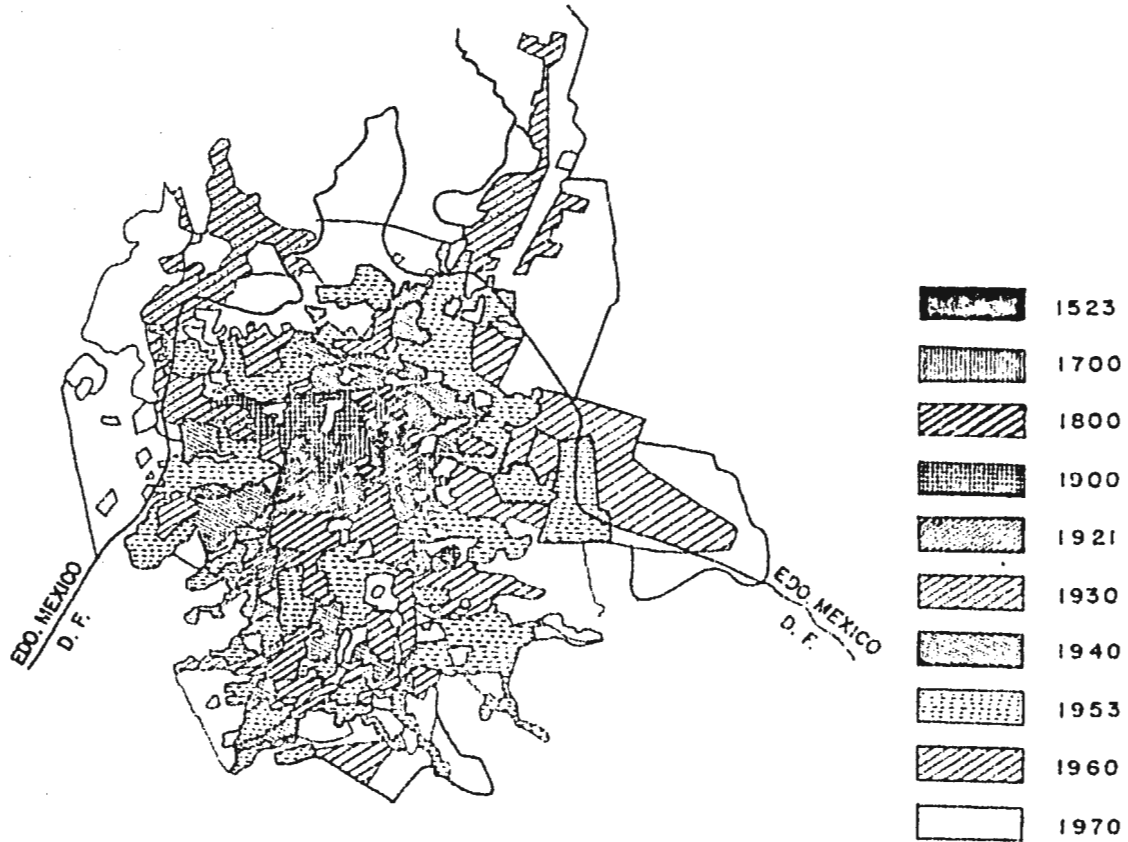
FUENTE: REVISTA No 8 ARQUITECTURA-AUTOGOBIERNO



Con el crecimiento de la población del área urbana, se inicia la búsqueda de soluciones para los problemas de las -- "zonas populosas" congestionadas de inquilinos 23/. Hacia los años 40, la ciudad de México había llegado a alcanzar sus límites jurídicos quedando pocas zonas por fraccionar (ver Plano A-10), se prohibieron poco después la creación de fraccionamientos pensando que se detendría la llegada masiva de emigrantes, más sin embargo, se registraron aumentos considerables de población, la delegación Gustavo A. Madero crece en un 17.5% anual y la de Atzacapotzalco en 11.0% anual, mientras que la ciudad de México crece 4.1% anual 24/. Paralelamente hubo un decrecimiento poblacional de la zona central 25/ debido a que la burguesía emergente, al mejorar sus condiciones económicas, emigraron a la periferia, más este decrecimiento era temporal 26/ ya que era la zona central, donde los sectores de bajos ingresos encontraban una respuesta a sus necesidades habitacionales, predominando la vivienda tipo "vecindad" de alquiler mediano y bajo. Al igual la salida del centro de los propietarios, acelera el fenómeno de la subdivisión de esas grandes construcciones, tales operaciones garantizaban a los propietarios mayores ganancias por sus inmuebles, quedando edificios y muchas vecindades que no reunían las condiciones mínimas de salubridad y servicios. La nueva imagen del centro como zona deteriorada surge en estos años y en algunos estudios oficiales de principio de la década de -- los 50's, en el que se les denominaba "Herradura de Tugurios" 27/, por la forma en que las áreas periféricas rodeaban el -- centro de la ciudad.

Para satisfacer la necesidad social de la vivienda ante el problema del alto costo, se dan formas de producción que no tengan necesariamente que obedecer a la especulación inmobiliaria, mecanismos que permitan alojar a la población a un precio compatible con el poder adquisitivo del salario y que

DESARROLLO URBANO DE LA CD. DE MEXICO



GRAFICA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL DE LA CD. DE MEXICO

FUENTE: C BATAILLON Y H RIVIERE D'ARC, "LA CIUDAD DE MEXICO".



son: la producción de habitaciones de alquiler, la autoconstrucción y la acción directa o indirecta del Estado. Es sin embargo, el Inquilinato, predominante en la resolución al problema habitacional en la fase inicial del proceso de industrialización y urbanización, siendo dominante hasta mediados del presente siglo 28/. El aumento en relación a la oferta del Inquilinato existente, favoreció en las ganancias de los rentistas-propietarios y en poco tiempo se empezaron a producir fraccionamientos nuevos con vivienda multifamiliar para alquilarse a la clase obrera. Tepito en este proceso, se va conformando en un espacio —dentro de la zona central— de oferta de alquiler, para una población de escasos recursos, quienes además de la cercanía a su trabajo, encontraban una respuesta a sus necesidades habitacionales; el patrón formal dominante de la vivienda producida fue la "vecindad" que se derivó esencialmente de la casa colonial 29/, alojando así al mayor número de la población en la utilización de estructuras antiguas que son alquiladas a sus usuarios y en vecindades de muy reducida calidad estructural y de servicios.

Esta vivienda obedeció a motivos de lucro ya que lo único que le interesaba al propietario era tener un inmueble o una propiedad que le redituara todo el tiempo posible sin una gran inversión de capital, expresándose en las condiciones de la vivienda. De 1941 en adelante se agudizan las contradicciones inherentes del sistema capitalista, provocando un ciclo inflacionario que perjudicó al poder adquisitivo del salario, junto con el precio de los otros bienes de primera necesidad, se teme un aumento de los alquileres justo en el momento en que se acelera el proceso de urbanización y proletarización, ante este problema y la fuerza relativa del capital industrial, el Estado interviene en el problema habitacional, mediante el control de los alquileres, decretando

el 10 de junio de 1942 la congelación de rentas, posteriormente se complementó y precisó este decreto afectando contratos menores a \$ 300.00 y prorrogando contratos de los loca-les donde se expedían artículos vitales y que sigue vigente hoy en día quedando la mayor parte de las viviendas en vecin-dad, departamentos del centro y su periferia afectada por di-chos decretos, siendo a partir de estos como los propieta- -rios empiezan a sacar al mercado sus viviendas procurando --asegurar las ganancias, o en su defecto se negarán sistemáti- camente a dar mantenimiento a sus inmuebles buscando su dete-rioro y la liberación de terrenos.

El estancamiento del nivel general del alquiler en los barrios centrales puede atribuirse al efecto de las "rentas congeladas" durante los años posteriores a 1948. Mientras se mantuviera prorrogada una proporción mayoritaria de los con-tratos de arrendamiento, estaba asegurada la permanencia de una población de bajo nivel económico que vivía en las vecin-dades. Este refortalecimiento inicial de su caracterización como barrios de "Tugurios" ha posibilitado que estas zonas - hayan mantenido su función de habitación alquilada a bajo --precio hasta la fecha, a pesar de que el número de contratos prorrogados vigentes sean cada vez más reducidos, las rentas congeladas pueden considerarse como una de las causas de ma- yor segregación urbana a partir de los 40's. La disparidad - entre el alquiler y el precio del suelo, la presencia conti- nuada de los inquilinos de bajos niveles económicos desfavo- rece los intereses de los propietarios, quienes no pueden --realizar este precio mientras que sus predios estén ocupados, sobre todo en los casos en que todavía existen con-tratos pro-rrogados.

Empieza a haber un decrecimiento en la zona central --
30/, tendencia que se incrementa con la medida del Estado de

otorgar permisos en condiciones favorables para la construcción de edificios de departamentos, eximiéndolos de pagos de impuestos, esta medida y esta política de "regeneración" de la zona central permite que las vecindades colectivas empiecen a ser demolidas. En Tepito en los años 50, se inicia así, la demolición del único tipo de edificaciones que había sido una solución parcial al problema de la vivienda; a pesar de las facilidades otorgadas a las constructoras, el número de viviendas disminuyó en un 10% aproximadamente 31/. Esto, a la par, expulsa a una parte de habitantes por vivienda, que en la zona central pasa de 4.5% a 5.4% 32/. La población residente en Tepito estaba integrada en su mayoría por una fuerza de trabajo no especializada, debido a su origen rural y de bajos niveles urbanos y, que por tanto, no tenía cabida en las actividades industriales y administrativas, que obligó a que en el barrio se desarrollaran actividades autónomas, principalmente de manufactura y servicios; maquila de ropa y calzado, comercio establecido y ambulante, servicios de reparación de todo tipo de artículos, empezándose a marcar el inicio del auge económico de la zona, efectuándose un aumento año con año del número de accesorias dedicadas al comercio, un aumento en el establecimiento de pequeños talleres domésticos y un aumento en el número de comerciantes ambulantes "tianguistas", estableciéndose principalmente en Tenochtitlan y Aztecas; cada una de estas actividades tenía y tiene una relación directa o indirecta con la vivienda.

Cuando el Estado y el Capital iniciaron la recuperación de la zona central, se disminuyó paulatinamente la oferta original de vivienda en alquiler, dando lugar a usos de suelo más rentables, incluso no habitacionales en algunas zonas. El ritmo de esta disminución está determinada por el balance de fuerzas en el conflicto básicos en torno a la ocupación del suelo: entre los vecinos, cuyos intereses están por

VIS-B, no menor del 14% anual, ajustable trimestralmente.

- Plazo no mayor de 20 años y no menor de 10 años.
- Para mejora, el plazo no será menor de 3 años y la tasa de interés que se aplicará será de acuerdo con el precio de la vivienda ya mejorada.

d) Pago de créditos para construcción y/o adquisición de viviendas.

La aplicación del interés:

- De los pagos a efectuarse durante el primer año, para su cálculo exclusivamente se tomará en cuenta un sistema de amortización a veinte años.
- A partir del segundo año se efectuarán pagos crecientes con un aumento del 8% anual, ajustándose a la alta o a la baja.
- El plazo real resultante no será menor de 10 años.
- Las instituciones de crédito procurarán que durante el primer año, los abonos mensuales tanto de capital como de intereses representen aproximadamente el 20% del ingreso mensual del comprador, y en ningún caso será más del 25%.

e) Créditos puente.

Los créditos puente son aquellos que se otorgan a promotores o constructores para la construcción o mejora de viviendas. Este tipo de crédito puente permite la posibilidad de que la promoción de viviendas sea de manera independien-

permanecer en su barrio, buscando al mismo tiempo una mejora en sus condiciones habitacionales, y los inversionistas que podían emplear el suelo para usos más rentables. Ante la carencia de una intervención decisiva del Estado en congruencia con los sectores más poderosos, se ha logrado un violento desalojo de la población residente y una revalorización del suelo, y con ello, el conflicto económico, al mismo tiempo que el deterioro físico de las construcciones va empeorando las condiciones habitacionales de los inquilinos.

Tepito sufre estas acciones en la actualidad, desde los 50's. Con la creación de los mercados, es desalojada una gran cantidad de población 35/, además de haber pretendido eliminar el tianguis emergente en la zona; y a pesar de que cada vez las acometidas son más fuertes por el sector público y privado, el barrio se ha fortalecido, tanto en su organización social como en su economía y cultura, ya que los tepiteños, conforme ha pasado el tiempo y han sufrido los problemas de un bajo nivel de vida, han creado formas específicas de apropiación de su espacio, cultura y una estructura urbana donde se fueron estrechando cada vez más la unidad de la casa, del taller y del comercio. Un barrio que en su tradición histórica de lucha y sobrevivencia, ha aportado una enseñanza en la identificación en su defensa como barrio único en la ciudad, en el país y cada vez más en el mundo, Tepito, que a pesar de todo y de todos, ha pasado a formar parte de los pocos barrios "populosos" más importantes de la ciudad que no quiere ni puede morir, Tepito "un mito hasta el infinito" que se ha caracterizado por su lucha, su identificación y arraigo social, en una ciudad en la que todo esto se ha perdido; por eso la lucha de los tepiteños es para cambiar, pero no de barrio.

NOTAS BIBLIOGRAFICAS

ANEXO A

- 1/ Las dos ciudades estuvieron separadas sólo por un estrecho canal que iba de este a oeste por las actuales calles de Héroe de Granaditas, Organo y Mosqueta que era la acequia de Tezontlali. S. Lombardo de Ruiz. Desarrollo Urbano de México-Tenochtitlan. Según las fuentes históricas. S.E.P., I.N.A.H., 1973.
- 2/ Estos dos centros ceremoniales importantes separados, muestran las ligeras diferencias históricas y ciertas complicaciones políticas. Calnek y otros. Ensayos sobre el Desarrollo Urbano de México. S.E.P. Ya como gran ciudad las actividades más importantes se llevaban a cabo en Tenochtitlan.
- 3/ Calnek y otros. Ensayos sobre el Desarrollo Urbano de México. S.E.P.
- 4/ A partir de 1473, Tlatelolco fue considerada como una quinta parcialidad.
- 5/ S. Lombardo de Ruiz, op. cit. Describe los límites actuales de los barrios de Tlatelolco: Mecamanilco, al N. de la calle de Matamoros, al E. la calle de González Ortega, al S. la calle de Héroe de Granaditas y al O. la calle de Toltecas; Teocaltitlán, N. Matamoros, al E. Toltecas, al S. Héroe de Granaditas y al O. Brasil; Apohuacán, al N. Peñón, al E. Diagonal entre Jesús Carranza y Toltecas, al S. Matamoros y al O. Santa Lucía; Atenantitlán, al N. Canal del Norte, al E. Av. del Trabajo, al S. Matamoros y Diagonal entre Toltecas y Jesús Carranza; Tecpocaltitlán, al N. Canal del Norte, al E. Jesús Carranza y Santa Lucía, al S. Rivero y al O. Lineal al Este de parcialidad (albarradón); Atenantitech; al N. Matamoros y Prolongación Rivero, al E. Santa Lucía y Brasil, al S. Organo y al O. Comonfort.
- 6/ E. Calnek. Conjunto Urbano y Modelo Residencial de Tenochtitlan.

- 7/ Los Tlaxilacalli o calles, eran barrios menores formados por parcelas.
- 8/ S. Lombardo de Ruiz. op. cit.
- 9/ M. Sánchez, P. Salcedo y otros. Segundo reporte de la investigación sobre renovación urbana del barrio de Tepito. U.A.M. Azcapotzalco.
- 10/ Ibid.
- 11/ Esto fue gracias y apoyado a "Las Ordenanzas de la Nobilísima Ciudad de México; es un ejemplo claro en el tipo de estructura productiva desarrollada quien contribuía a formas específicas de apropiación del espacio y de una estructura urbana correspondiente, donde se exigía la unidad de la casa y del taller en el mismo local, para evitar que algún maestro realizara obra falsa o clandestina"- Francisco del Barrio Lorenzot. - Ordenanzas de gremios de la Nueva España. Prol. Genaro Estrada. México. Sec. de Industria, Comercio y Trabajo. 1920-, este tendía a que la familia fuera nuclear, más en los oficiales y maestros, quienes incorporaban a su unidad habitacional a los aprendices, las familias de los maestros vivían forzosamente en las habitaciones exteriores, en las accesorias o viviendas con acceso a la calle, mientras que las familias de los oficiales vivían en los cuartos y habitaciones de los patios interiores de las casas o vecindades que rentaban. Jorge González Angulo. Los gremios de Artesanos y la Estructura Urbana. Ciudad de México. Seminario de Historia Urbana. S.E.P., I.N.A.H. Dep. de Investigaciones His.
- 12/ María Dolores Morales. Cuadernos de Trabajo No. 4 del I.N.A.H.
- 13/ La consolidación del suelo urbano y suburbano, que se había venido gestando durante la colonia y que permitió el crecimiento de la ciudad hacia áreas totalmente pantanosas, al igual que las obras emprendidas por el gobierno para cegar numerosas acequias existentes por todos los rumbos de la ciudad, son una de las causas. Ver en este mismo artículo "Causas de Expansión".
- 14/ Enrique Lastra. Tesis Profesional, Arq.-Autogobierno "Viviendas en Proceso". Cooperativa de Vivienda y Servicios Habitacionales "Guerrero", S.C.L. 1982.
- 15/ Ibid.

- 16/ Ibid.
- 17/ Ibid.
- 18/. María Dolores Morales define este tiempo en tres etapas, en las cuales está basada esta parte. M.D.M. La expansión de la ciudad de México en el Siglo XIX: el caso de los fraccionamientos. Cuadernos de Trabajo No. 4, S.E.P., I.N.A.H.
- 19/ Instituto Nacional de la Vivienda. Herradura de Tugurios.
- 20/ Manuel García y Griego. Antecedentes de las migraciones porfirianas. Cuadernos de trabajo No. 22 Seminario de Historia Urbana. S.E.P., I.N.A.H. México, 1978.
- 21/ María Dolores Morales. La expansión de la ciudad de México en el siglo XIX, op. cit.
- 22/ COPEVI. Las Políticas Habitacionales del Estado Mexicano. México 1977.
- 23/ "(Qué) el obrero, el pobre, ya no dentro de un criterio civilizado, sino de un simple derecho natural, debe tener una casa (...) la opinión pública debe pensar como nosotros que siendo muchos los pobres en nuestro país, la construcción de unos centenares de casas por año, deja en pie en forma pavorosa este pavoroso problema. Informe de Gobierno. D.D.F., 1935 que cita José Antonio Rojas en Ensayo de Construcción de una Historia. op. cit.
- 24/ José Antonio Rojas. op. cit.
- 25/. Se observa una baja de población de 7% pues el comercio especializado, las finanzas y las oficinas públicas y privadas habían ido ganando terreno.
- 26/ Es claro que en algunas zonas principales en la "Traza" decrece, pero en otras aumenta, ejemplo Tepito, -- quien presenta su mayor crecimiento poblacional.
- 27/ I.N.V. op. cit.
- 28/ En 1950 el 75% de todas las viviendas en la ciudad de México era de alquiler (Secretaría de Industria y Comercio: VII Censo General de Población. México).
- 29/ Para mayores datos ver: Orígenes y Características del Sistema de Vivienda en la presente tesis.

30/ Ver: Las Políticas del Estado en la presente tesis.

31/ Ibid.

32/ Ibid.

35/ Ibid.

PLAN DE MEJORAMIENTO

B

PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA

FUNDAMENTOS
Y MARCO DE
REFERENCIA

B.1 FUNDAMENTOS

1. La propuesta de un Programa de Mejoramiento para el barrio de Tepito, como anteproyecto de Plan Parcial, tiene como fundamento y apoyo legal el nuevo orden jurídico y reglamentario que regula desde finales del año de 1975, la planeación de la conservación, mejoramiento y desarrollo de los asentamientos humanos en nuestro - - país.

De las disposiciones vigentes en el Distrito Federal en materia de Mejoramiento, creemos que las consagradas en los artículos # 24, 79 y 80 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal proporcionan el marco y fundamentación jurídicos que el anteproyecto que a continuación se expone requiere, para tener una amplia justificación legal.

2. El artículo # 80 de la ley citada señala que los programas de mejoramiento se considerarán como anteproyectos de Plan Parcial; y el artículo # 24 dice:

"Mediante la presentación de anteproyectos ante el Departamento del Distrito Federal, que deberán reunir los requisitos que el reglamento respectivo señale, -- los planes parciales podrán ser propuestos por:

III. Las juntas de vecinos; y

VII. Los organismos públicos y privados con personalidad jurídica que tengan interés en el desarrollo urbano".

Estas disposiciones, de una manera explícita, dan pauta para que la población del barrio de Tepito, a través de sus organizaciones representativas legalmente constituidas, y la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México, a través del Taller 5 del Autogobierno, hagan uso de su derecho de -- elaborar y presentar ante el Departamento del Distrito Federal un anteproyecto de Plan Parcial para el Barrio de Tepito.

3. Por tratarse de un Programa de Mejoramiento, el anteproyecto de Plan Parcial se rige por lo determinado en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en materia de Mejoramiento.

El objetivo básico perseguido por los habitantes del barrio, a través de la discusión, elaboración y presentación de este anteproyecto, es el de lograr que su barrio sea declarado "zona de mejoramiento" según lo previsto en el artículo # 79 de la ley antes citada:

"Las zonas deterioradas física y funcionalmente, en -- forma total o parcial, podrán ser declaradas por el Departamento del Distrito Federal, espacios dedicados al mejoramiento; con el fin de reordenarlos, renovarlos o protegerlos, y lograr un mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al adecuado desarrollo urbano, particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas" (lo subrayado es nuestro).

4. El Programa de Mejoramiento discutido y elaborado por

los habitantes del barrio y la Facultad de Arquitectura-Autogobierno, deberá contener por lo menos, según lo previsto en el artículo # 80 de la Ley:

- la demarcación del área
- las características y condiciones del área
- la justificación del Programa
- los objetivos que se persiguen
- los derechos y obligaciones de los particulares -- afectados
- el procedimiento del mejoramiento
- la procedencia y aplicación de los recursos financieros para llevarlos a cabo y
- los efectos sociales que se puedan producir en la población del área afectada

5. Otras referencias al Mejoramiento se encuentran dispersas en el cuerpo de la Ley.

Las más significativas parecen ser las siguientes:

- Se define al Mejoramiento como la actividad tendiente a reordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal y renovar sus áreas urbanas (Artículo 46).
- Los propietarios y poseedores de los predios incluidos en los planes parciales de mejoramiento, deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los propios planes. Para este efecto podrán celebrar convenios entre sí, con el Departamento del Distrito Federal o con terceros (Artículo 81).

En el caso que no cumplan con estas obligaciones o

convenios, el Departamento del Distrito Federal podrá proceder a la expropiación por causa de utilidad pública e interés social.

Cuando por la magnitud del importe total de las indemnizaciones no puedan ser inmediatas, aquél será cubierto por el Departamento del Distrito Federal o por la persona de derecho público o privado a cuyo patrimonio pasen los bienes expropiados, en la medida y plazos en que se capten los recursos provenientes del proceso de mejoramiento (Artículo -- 82).

- Con respecto a la vivienda, la Ley dispone que los fondos o instituciones de vivienda orientarán prioritariamente sus inversiones a la edificación en las zonas consideradas de mejoramiento urbano; propenderán, además, a vincular la vivienda con el -- transporte, la proximidad a los centros de trabajo y orientarán la planeación de sus programas hacia políticas de bienestar social (Artículo 77).

B.2 MARCO DE REFERENCIA

B.2.1 El Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

1. La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal define al Plan Director para el Desarrollo Urbano como el conjunto de reglamentos, normas técnicas o disposiciones relativas para ordenar los destinos, usos y reservas del territorio del Distrito Federal, y el mejor funcionamiento y organización de sus espacios urbanizados (Artículo 14).
2. Se señala que el Plan Director contendrá determinaciones relativas a las zonas y edificaciones que deben ser mejoradas (Artículo 15, I-h).
3. El Plan Director debe contener también las estipulaciones que correspondan a los convenios que llegue a celebrar el Departamento del Distrito Federal con los propietarios de inmuebles ubicados en las zonas consideradas deterioradas, para llevar a cabo los programas de regeneración (Artículo 15, III-b).
4. El Plan Director debe comprender un Plan General en que se determinen los objetivos, estrategias, procedimientos y programas fundamentales a corto, mediano y largo plazos, que regirán el funcionamiento y desarrollo urbano del Distrito Federal, condicionados al bie-

nestar socioeconómico nacional y dependientes de él --
(Artículo 18).

5. Para el efecto de ordenar el desarrollo urbano, el territorio del Distrito Federal se clasifica en: espacios urbanizados, espacios dedicados a la conservación, espacios dedicados al mejoramiento y reservas territoriales (Artículo 48).

6. Se indica que el valor catastral de los predios situados en zonas declaradas de reserva territorial o sujetas a conservación o mejoramiento, se mantendrá igual al del momento en que se hizo la declaratoria respectiva y durará mientras esta última persista (Artículo -- 55).

7. El Plan General del Plan Director fue aprobado y firmado por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, en presencia del C. Presidente de la República el día 27 de febrero de 1980.

El Plan General tiene como nombre: "Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal" (P.D.U.D.F.), y su versión abreviada fue publicada en el Diario Oficial de martes 18 de marzo de 1980.

8. Las políticas generales del Plan son los lineamientos que orientan la dirección y el carácter del futuro desarrollo urbano.

Las políticas de mejoramiento contemplan, entre otras: "Incrementar las acciones de mejoramiento o renovación urbana acordes con una mayor densificación de las zonas actualmente consolidadas".

9. A partir de los lineamientos definidos por el Plan a nivel estratégico, se proponen, a nivel de corresponsabilidad sectorial, las responsabilidades que deberán asumir el Departamento del Distrito Federal y los diferentes organismos y dependencias federales.

Con fundamento en la Fracción V del Artículo 6 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se deberá proceder a la celebración de los convenios necesarios y compromisos que suponen sus atribuciones administrativas y que dan un sentido a la ejecución de acciones, obras y servicios.

B.2.2 El Programa de Vivienda del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

10. A nivel vivienda, el Plan señala los siguientes lineamientos programáticos para el corto plazo (1980-1982):
- Tender a resolver prioritariamente la demanda de los estratos socioeconómicos de menor ingreso.
 - Establecer políticas de densificación y ocupación de lotes baldíos, ofreciendo vivienda en alquiler o en venta, en condominio o en cooperativa.
 - Inducir el cambio de los patrones e intensidad de uso del suelo de zonas en proceso de deterioro. - Realizar programas de regeneración urbana y evitar, particularmente, el desplazamiento de los habitantes de las zonas por mejorar.
 - Dar prioridad a la vivienda progresiva y de mejoramiento.

- Atender particularmente las acciones de vivienda en las delegaciones de Iztapalapa, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Tlalpan, Iztacalco, Cuauhtémoc y Alvaro Obregón, debido a que allí se encuentran las mayores urgencias
- Realizar programas de mejoramiento urbano en el -- norte, centro y sur-oriente de la ciudad. Asimismo, densificar la vivienda en el corredor de desarrollo urbano sobre la línea 4 del metro.
- Promover con uso habitacional a 750 ha de lotes -- baldíos.

11. El Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal contiene, entre sus programas, el Programa de Vivienda, cuyos objetivos y políticas generales son los siguientes:

Objetivos

- Mejorar las condiciones habitacionales de los estratos de población de menores ingresos.
- Lograr la participación de la población mayoritaria en la planeación, ejecución y administración de los programas de vivienda.

Políticas

- Instrumentar programas de vivienda al alcance de la población mayoritaria.
- Frenar los procesos de expulsión de la población de menores recursos.

12. El Programa de Vivienda contiene, a su vez, el Subpro-

grama de Vivienda en Mejoramiento, cuyos objetivos y -
políticas son los siguientes:

Objetivos

- Promover la regeneración urbana por medio de rehabilitación y renovación de vivienda terminada.

Políticas

- Instrumentar programas de regeneración urbana en las zonas de deterioro, principalmente en la zona central de la ciudad.
- Apoyar programas de renta baja, de vivienda cooperativa y de regeneración o mejoramiento para frenar el proceso de expulsión de las zonas de deterioro.

13. Los compromisos por acciones, obras y servicios contemplados por el Plan, a nivel del Subprograma de Vivienda en Mejoramiento son los siguientes:

Acciones

- Inducir el mejoramiento de 76,000 viviendas por el sector privado y social para 1982.

Obras

- Mejoramiento de 44,400 viviendas para 1982 (sector público).

Servicios

- Prestar servicios de asesoría jurídica, financiera y técnica a los beneficiarios de los programas habitacionales.

Corresponsabilidad Sectorial

FOVISSSTE, INFONAVIT, BANOBRAS, FOVI, INDECO, S.P.P., CODEUR, D.U.V.M. (DUVAMEX), C.P.P. (Caja de Previsión de la Policía), C.P.T.L.R. (Caja de Previsión para los Trabajadores a Lista de Raya).

14. Por último, y con la misma corresponsabilidad sectorial, el Plan prevé, a nivel de vivienda terminada, la construcción de 60,000 unidades por parte de los sectores privado y social, y de 29,500 viviendas para 1982 por parte del sector público.

PLAN DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA

C ESTUDIO
DE COSTOS Y
FINANCIAMIENTO

- C.1.** Los organismos financieros de vivienda en el Distrito Federal.
 - C.1.1. Programa Financiero de Vivienda (FOVI-FOGA).
 - C.1.2. INFONAVIT
 - C.1.3. FOVISSSTE
- C.2.** Determinación del precio máximo de la vivienda correspondiente a los rangos salariales de los adquirentes.
- C.3.** Determinación de las inversiones factibles en los diferentes cajones de financiamiento.
- C.4.** Costos de los Subprogramas de Vivienda.
 - C.4.1. Rehabilitación y ampliación definitiva.
 - C.4.2. Vivienda Nueva progresiva.
 - C.4.3. Vivienda Nueva en zona de tianguis.
 - C.4.4. Conclusiones.

COSTOS Y FINANCIAMIENTO

El objetivo de este anexo es el de analizar las posibilidades que los habitantes del barrio tienen para acceder a una vivienda nueva por medio de los organismos actuales de financiamiento en el Distrito Federal, según normas y costos vigentes en julio de 1982.

El estudio de financiamiento se divide en tres partes. En la primera, establecemos las normas generales a las que han de someterse las promociones de vivienda, para el otorgamiento de crédito por parte de los organismos del sector público en el Distrito Federal que correspondan, vigentes en julio de 1982.

La segunda parte consiste en determinar el precio máximo de la vivienda de acuerdo a los rangos salariales de los adquirentes, con el fin de establecer la atención por grupos de ingreso.

En la tercera parte tratamos de verificar las inversiones factibles en los diferentes cajones de financiamiento, primero, según los precios de construcción e indirectos y, después, según distintas hipótesis de densidad de ocupación de predios y costo por terreno con su urbanización.

Por último, presentamos el análisis del costo de la vivienda de tres de nuestros subprogramas: Rehabilitación y Ampliación Definitiva, Vivienda Nueva Progresiva y Vivienda Nueva en Tianguis, con la intención de poderlos relacionar con el estudio global de financiamiento.

C.1 LOS ORGANISMOS FINANCIEROS DE
VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL

Los organismos del sector público que pueden atender las necesidades de crédito para vivienda de los habitantes del barrio, son los siguientes:

C.1.1 El Programa Financiero de Vivienda del Banco de México (PFV).

C.1.2 El Instituto de Fomento Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT).

C.1.3 El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado -- (FOVISSSTE).

El Fondo de Habitaciones Populares, de reciente creación no opera en el Distrito Federal a la fecha de este estudio.

A continuación presentamos algunas de las características de cada organismo que pueden tener relación con el estudio.

C.1.1 El Programa Financiero de Vivienda del Banco de México (PFV).

C.1.1.1 Antecedentes

En 1963 el Gobierno Federal inició el "Programa Financiero de Vivienda" basándose en la consideración de que los recursos del Estado son insuficientes para satisfacer la demanda de vivienda, por lo que han de complementarse con parte del ahorro popular captado por las instituciones de crédito con el fin de atender con mayor proporción esta demanda.

El Programa Financiero de Vivienda actúa en dos ámbitos:

- El de la vivienda para acreditados de ingresos mínimos (VAIM).
- Y el de la Vivienda de Interés Social para bajos y medianos ingresos (VIS-A y VIS-B).

Es en el VAIM donde se aplicarán mayormente los recursos.

Para cumplir con esto, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público constituyó dentro del Banco de México un Fideicomiso denominado "Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI).

Paralelamente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, estableció otro Fideicomiso, el "Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda de Interés Social" (FOGA), con el objeto de compensar a las instituciones de

crédito, los costos de los créditos que otorgan para la vivienda de interés social.

La función principal del FOVI es la de coordinar a los bancos con los promotores habitacionales, fijar las normas de carácter técnico y de diseño de las propuestas que se le presentan y, también, en algunos casos, actuar como financiera para la construcción de vivienda.

C.1.1.2 Aspectos de diseño del PFV

Características generales

- El valor del terreno ya urbanizado no debe exceder del 35% del precio total de venta de la vivienda.
- Para el FOVI, la vivienda individual es aquella que no forma parte de un conjunto habitacional, y debe cumplir con los valores, normas y criterios de carácter técnico de la vivienda de interés social.
- Los conjuntos habitacionales de interés social se componen de más de 20 viviendas y contarán con 15% del área bruta para zonas verdes comunes.
- Cada vivienda debe contar con un cajón de estacionamiento.
- La vivienda unifamiliar formará parte de un edificio duplex o de un edificio multifamiliar.

- a) El tipo de vivienda para acreditados de ingresos mínimos (VAIN).
- Se requieren áreas específicas para aseo personal, preparación de alimentos y de uso múltiple (para dormir, comer o estar).
 - La zona de lavado y tendido no necesariamente debe estar cubierta.
 - En caso de vivienda unifamiliar, el lote en que se ubique no podrá ser menor de 60 m², y la construcción inicial deberá tener un área mínima construida de 33 m², sin incluir volados, ni zonas para lavado y tendido de ropa.
 - En caso de duplex y multifamiliar, el área mínima de propiedad individual por vivienda será de 49 m².
- b) El tipo "A" de vivienda de interés social (VIS-A).
- Se requieren áreas específicas para estancia, comedor, dos recámaras, baño, cocina y zona para lavado y tendido de ropa.
 - Debe contar con un área mínima de 49 m², incluyendo tanto sus muros interiores como los medianeros y de propiedad común; excluyéndose volados, zona para lavado y tendido de ropa, así como las áreas en propiedad común (excepto muros).
- c) El tipo "B" de vivienda de interés social (VIS-B).
- Se requieren áreas específicas para estancia, comedor, tres recámaras, baño, cocina, así como zo-

nas destinadas para lavado y tendido de ropa.

- Debe tener un área mínima de 65 m² con las mismas características del tipo VIS-A antes mencionadas.

d) Características de mejoramiento de vivienda.

- Se entiende como mejora, aquellas obras para ampliación, mejor distribución y terminación del espacio de la vivienda formando o no parte de un conjunto habitacional, pudiendo comprender la construcción por etapas.
- La prioridad para el otorgamiento de crédito será, hasta agotarlo, en el siguiente orden:
 - . Servicios (cocina y baño)
 - . Zona íntima (recámara)
 - . Techos
 - . Pisos
- En caso de mejoramiento de más de 20 viviendas, éstas deberán estar ubicadas dentro de una zona de mejoramiento y destinada a uso habitacional.

C.1.1.3 Aspectos financieros del PFV

a) Precios, valores y otros conceptos de los tres tipos de vivienda de interés social.

- Los precios o valores deberán comprender el terreno urbanizado.
- Cuando dentro del proyecto queden incluidos locales destinados a comercio, para determinar los precios o valores de las viviendas, se restará el

precio o valor de dichos locales, del precio o va
lor del conjunto.

- Para la adquisición se considerará el precio to--
tal de la vivienda, esto es, el precio de venta -
cuyos montos máximos para los tres tipos se en- -
cuentran en el cuadro A.
- Tratándose de operaciones de mejora, el valor de
la vivienda ya mejorada no deberá exceder del va-
lor de la vivienda del tipo y zona que se trate.

b) Créditos para la vivienda de interés social.

- Se otorgan créditos individuales para adquisición,
construcción o mejora a personas que vayan a habi-
tarlas con su familia.

Los créditos para la vivienda de interés social -
se otorgan hasta por el 80% del valor de la garan-
tía; límite que puede ampliarse con garantías adi-
cionales para el tipo VIS-B.

- En tipos A y VAIM, el crédito podrá llegar hasta
el 15% de dicho valor, siempre que el acreditado
aporte cuando menos un 5% del mismo valor.

c) Los intereses del PFV a julio de 1982, para sus tipos
de vivienda.

VAIM, no más del 10.5% anual, ajustable a la baja o -
alta.

VIS-A, no más del 14% anual, ajustable a la baja o al-
ta.

CUADRO A MONTO MAXIMO DE CREDITO DEL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA (P.F.V.)

EN EL DISTRITO FEDERAL	VALORES DE LA VIVIENDA	INGRESO MENSUAL DE LOS SUJETOS DE CREDITO	VALOR DEL ESTACIONAMIENTO (MULTIFAMILIARES)	REMODELACION URBANA ⁽⁴⁾
	NO SUPERIOR A:	NO SUPERIOR A:	NO SUPERIOR A:	NO SUPERIOR A:
VAIM⁽¹⁾	484,000.00	30,400.00	50,000.00	829,000.00
VIS-A⁽²⁾	760,000.00	55,000.00	78,000.00	1'246,000.00
VIS-B⁽³⁾	1'083,000.00	98,500.00	78,000.00	1'246,000.00

NOTAS :

(1) VAIM = VIVIENDA PARA ACREDITADOS DE INGRESOS MINIMOS

(2) VIS-A = VIVIENDA DE INTERE SOCIAL - "A".

(3) VIS-B = VIVIENDA DE INTERES SOCIAL - "B".

(4) SE REFIERE AL 30 % DEL TOTAL DE VIVIENDAS DENTRO DE UN PLAN.

VIS-B, no menor del 14% anual, ajustable trimestralmente.

- Plazo no mayor de 20 años y no menor de 10 años.
- Para mejora, el plazo no será menor de 3 años y - la tasa de interés que se aplicará será de acuerdo con el precio de la vivienda ya mejorada.

d) Pago de créditos para construcción y/o adquisición de viviendas.

La aplicación del interés:

- De los pagos a efectuarse durante el primer año, para su cálculo exclusivamente se tomará en cuenta un sistema de amortización a veinte años.
- A partir del segundo año se efectuarán pagos crecientes con un aumento del 8% anual, ajustándose a la alta o a la baja.
- El plazo real resultante no será menor de 10 años.
- Las instituciones de crédito procurarán que durante el primer año, los abonos mensuales tanto de capital como de intereses representen aproximadamente el 20% del ingreso mensual del comprador, y en ningún caso será más del 25%.

e) Créditos puente.

Los créditos puente son aquellos que se otorgan a promotores o constructores para la construcción o mejora de viviendas. Este tipo de crédito puente permite la posibilidad de que la promoción de viviendas sea de manera independien-

te al FOVI; así, los constructores pueden realizar sus proyectos y obtener la recuperación de la inversión en la medida en que se vayan habitando las viviendas por acreditados del fondo, a quienes previamente se les ha otorgado crédito.

Los créditos puente para la remodelación urbana se podrán otorgar para proyectos que cumplan con las siguientes características:

- Por lo menos el 70% de las unidades que integren al edificio o al conjunto respectivo deberá corresponder a viviendas, que tengan los valores indicados para la vivienda de interés social.
- Hasta el 30% restante de las unidades que constituyan los edificios o conjuntos antes mencionados, podrá referirse a viviendas, locales comerciales o industriales con un precio no mayor a los que se señalan en el cuadro A.
- A este 30% se le aplicarán las tasas de interés del tipo dentro del cual su valor quede comprendido según la zona de que se trate, sin que en ningún caso excedan la tasa del tipo VIS-B.

C.1.2 El Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT).

C.1.1.1 Antecedentes

Con la creación del INFONAVIT en 1972, el sector público puso en práctica una fórmula de financiamiento para incrementar la oferta formal de vivienda para los trabajadores de bajos ingresos, en relación de dependencia con un

patrón. La clave de solución consistió en sustituir la obligación patronal directa de proporcionar vivienda a sus trabajadores, por la exigencia a los patrones de cotizar en efectivo el 5% de sus nóminas; este se acredita en la cuenta individual de cada trabajador para incrementar su patrimonio.

El Instituto da prioridad a la demanda de trabajadores con ingresos de una vez el salario mínimo vigente. Para la operación del Fondo, se establece lo que se llama "promoción de vivienda para los derechohabientes", que consiste en programas de construcción de casas habitación, promociones para la adquisición y urbanización de terrenos, y para realizar las obras de infraestructura de servicios, así como el equipamiento urbano correspondiente.

El INFONAVIT, con un financiamiento global de 50,000 millones de pesos, esperaba producir en 1982 un total de 51,400 viviendas y otorgar 10,500 créditos.

C.1.2.2 Aspectos de diseño del INFONAVIT

Características generales

a) Criterios sobre diseño urbano:

- Se procurará agrupar a las viviendas en forma que constituyan grupos vecinales definidos que fomenten la integración social y la relación comunitaria.
- Tanto la ubicación como el tamaño y diseño de los conjuntos, deberán incidir favorablemente en el desarrollo de las ciudades y contribuir a la integración de la comunidad y a la ampliación de los

servicios públicos indispensables.

- Se dará preferencia a las promociones que aprovechen terrenos de saturación que cuenten con todos los servicios.
- El valor de terreno urbanizado no debe exceder -- del 30% del importe total de la promoción.

b) Criterios sobre diseño de vivienda.

- En ningún caso la vivienda podrá ser de un solo dormitorio.
- Se deberá evitar una amplia diversidad de prototipos.
- El diseño deberá obedecer a una modulación de múltiplos y submúltiplos de 90 centímetros libres.
- La vivienda podrá ser unifamiliar o multifamiliar; se tomará como criterio preferencial la primera, cuando las condiciones así lo permitan.

1. La vivienda unifamiliar

- No podrá tener más de cinco niveles.
- La casa unifamiliar debe estar integrada por estancia-comedor, dos dormitorios como mínimo, baño y cocina.
- El área de construcción no será menor de 50 metros cuadrados y de 55 m² para las viviendas de tres dormitorios. En ningún caso se incluirán volados para determinar estas áreas.

- No podrá tener muros medianeros.
- En el caso de la vivienda de 2 dormitorios, se dará preferencia al diseño que contemple la posibilidad de crecimiento en un dormitorio más.
- Se habilitará un área para lavado y tendido de ropa; el lavadero deberá estar a cubierto.

2. La vivienda multifamiliar

- La habitación multifamiliar, constituida por departamento, tendrá un área no menor de 50 m² sin incluir indivisos, patios de servicio y volados.
- Esta área deberá estar integrada por lo menos con dos dormitorios definidos, así como con los espacios indicados para la casa familiar.
- Es indispensable proporcionar a cada departamento un área particular para el lavado y tendido de ropa.

C.1.2.3 Aspectos financieros del INFONAVIT

a) Líneas de crédito.

Dentro del plan de financiamiento del INFONAVIT se establecen cinco líneas de crédito:

- Línea I Vivienda nueva
- Línea II Adquisición a terceros
- Línea III Construcción en terreno propio
- Línea IV Mejoramiento o ampliación
- Línea V Pago a pasivos

En 1982 el 82,47% del total de créditos es considerado para la Línea I.

b) Los rangos salariales

El INFONAVIT realiza el financiamiento de acuerdo con los rangos de salario de los trabajadores, agrupándolos en los siguientes cajones:

- Cajón A de 1 hasta 1.25 veces salario mínimo
- Cajón B de 1.25 hasta 2.00 veces salario mínimo
- Cajón C de 2.00 hasta 3.00 veces salario mínimo

Toda propuesta debe satisfacer los siguientes porcentajes:

- 50% de viviendas en el cajón A
- 35% de viviendas en el cajón B
- 15% de viviendas en el cajón C

c) Montos máximos de crédito y fórmula financiera del INFONAVIT.

Los montos máximos estimados por el INFONAVIT en julio de 1982 para el Distrito Federal son los siguientes:

- 1.00 vsm*	\$ 563,472.00
- 1.25 vsm	704,340.00
- 2.00 vsm	873,381.60
- 3.00 vsm	1'098,770.40

* Veces salario mínimo

Para determinar el límite del crédito para cada trabajador, el Instituto utiliza dos fórmulas:

- 1) Cuando el salario del trabajador es menor o igual a 1.25 veces el salario mínimo, el monto del crédito (P) es de sesenta veces el ingreso del trabajador (K); esto es: $P=60(K)$.
- 2) Cuando el salario del trabajador (ST) es mayor de 1.25 veces el salario mínimo, el monto del crédito (P) es igual a:

$$P= 24(ST) + 45 (SMG)$$

Donde SMG es el salario mínimo general.

- d) Sistema de recuperación de créditos.

Para hacer dinámico el proceso de recuperación de créditos otorgados, el INFONAVIT de acuerdo a su fórmula financiera recauda las aportaciones patronales en porcentaje de salario (el 5%), y una cuota amortizante que consiste en un porcentaje fijo del ingreso de cada trabajador, que se aportará durante el plazo necesario hasta liquidar el préstamo.

Al saldo se le cargará mensualmente un interés equivalente al 4% anual, y se le abonará con la misma periodicidad el porcentaje del descuento sobre los ingresos mensuales, que será:

- De un 16% si el deudor percibe entre 1.00 a 1.25 V S M
- De un 18% si su ingreso es mayor que 1.25 V S M
- De 20% si sus ingresos son entre 2.00 y 3.00 VSM

CUADRO B CARACTERISTICAS GENERALES Y MONTO MAXIMO DEL CREDITO DEL INFONAVIT.

CAJONES DE FINANCIAMIENTO	RANGOS DE SALARIO DE LOS TRAB.	% DE VIVIENDAS DE CADA CAJON ⁽¹⁾	RANGO	COSTOS MAXIMOS DE VIVIENDA ⁽²⁾
A	1.00	5%	1.00	\$565,472.00
A	1.25	5%	1.25	\$704,340.00
B	1.26-2.00	35%	2.00	\$873,381.00
C	2.01-3.00	15%	3.00	\$1'098,770.40

NOTAS: (1) SEGUN EL INFONAVIT LAS PROPUESTAS DEBERAN SATISFACER LOS PORCENTAJES SEÑALADOS PARA SUS PROMOCIONES
 (2) COSTOS VIGENTES A JULIO DE 1982.
 (3) INFONAVIT = INSTITUTO DE FOMENTO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES.

- El Instituto considera estas aportaciones como de un 18, 20 y 22%, ya que agrega un 2% del 5% de -- aportación patronal.
- Conforme al aumento de la inflación y el supuesto aumento de salarios, se acortaría el plazo de - - amortización de cada crédito.
- El plazo máximo de amortización del Instituto es de 20 años.

C.1.3 El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad - Social al Servicio de los Trabajadores del Estado -- (FOVISSSTE)

C.1.3.1 Antecedentes

El FOVISSSTE fue creado en 1972 en el Decreto Presi-- dencial que dio origen también al INFONAVIT y al Fondo de - la Vivienda Militar (FOVIMI), como uno de los Fondos solida-- rios de promoción de la vivienda, absorbiendo las activida-- des que desarrollaba anteriormente el ISSSTE en materia de habitación.

La función de este organismo es la de promover la - - creación de vivienda para los trabajadores del Estado, ya - sea para adquirir viviendas nuevas o para la remodelación y ampliación de las existentes.

Los recursos del Fondo provienen de la aportación que entrega el Estado, que, como en el INFONAVIT, resulta de -- calcular el 5% sobre el salario de sus trabajadores, sin -- que esto represente descuento alguno en sus nóminas.

C.1.3.2 Aspectos de diseño del FOVISSSTE

Los criterios de diseño que el Fondo de la Vivienda - del ISSSTE considera, son similares a los del INFONAVIT, -- aunque para efectos comparativos también tomaremos en cuenta los del programa financiero de la vivienda.

C.1.3.3 Aspectos financieros del FOVISSSTE

a) Líneas de crédito

El FOVISSSTE establece dos líneas de crédito:

- 1) Para vivienda nueva
- 2) Para remodelación y/o ampliación de vivienda

b) Los cajones de financiamiento

El FOVISSSTE no utiliza el sistema de cajones para -- designar montos de crédito o plazo para la amortización, si no que efectúa investigaciones individuales para especificar las características del crédito basándose en las siguientes premisas:

- 1) No se requiere dar un enganche o anticipo por ningún concepto.
- 2) Se otorgará un plazo máximo de 20 años.
- 3) Los pagos corresponderán al 30% del sueldo básico o - salario que perciba el trabajador, aunque se podrá -- otorgar créditos que afecten más del 50%, en el caso de que demuestre obtener otros ingresos, ya sea él o su cónyuge.

- 4) Se otorgarán créditos mancomunados sólo cuando ambos cónyuges sean titulares de depósitos ante el Fondo.
- c) El monto máximo de crédito y sistema de amortización
- El Fondo, además de calcular el monto del crédito para cada trabajador, tiene un límite máximo para financiar las viviendas. Este era, en julio de -- 1982, de \$ 520,000.00.
 - El préstamo devengará un interés del 4% anual sobre saldos insolutos capitalizables semestralmente.
 - Una vez que el FOVISSSTE fija el monto del préstamo y el plazo, los adquirentes calculan sus descuentos semestrales, mensuales y quincenales (cuadro C); en ella se ubica el renglón correspondiente al número de años de plazo y la columna según el tipo de pago; si el trabajador abona cada quince días, se multiplica el saldo por el factor --- quincenal, para obtener el descuento quincenal.

CUADRO C SISTEMA DE PAGOS CRECIENTES

TABLA DE FACTORES PARA DETERMINACION DE ABONO MENSUAL,
SERVICIO SEMESTRAL Y CAPACIDAD DE CREDITO TASA DE
INTERES DEL 4% ANUAL Y FACTOR DE CRECIMIENTO DEL 12% ANUAL.

FONDO DE LA VIVIENDA DEL ISSSTE (FOVISSSTE)

AÑO	PAGO QUINCENAL	PAGO MENSUAL	PAGO SEMESTRAL	CAP. DE CREDITO.
1.0	0.04290845595	0.08581691196	0.5149014718	11.6527148
1.5	0.02888737755	0.0577747551	0.3466485306	17.30859782
2.0	0.02187480915	0.04374979833	0.262498790	22.85724822
2.5	0.01697535114	0.03395070228	0.2037042137	29.45447171
3.0	0.01392006552	0.02784013103	0.1670407862	35.91937117
3.5	0.01183050913	0.02366101825	0.1419661096	42.26360799
4.0	0.01031721350	0.02063442700	0.123206562	48.46269780
4.5	0.008971328975	0.01794865795	0.1076919577	55.71447196
5.0	0.007960126865	0.01592025373	0.09552152338	62.81306925
5.5	0.007166322510	0.01433264502	0.08599587012	69.77079238
6.0	0.00653052913	0.01306103826	0.07836622956	76.56359166
6.5	0.00592471304	0.01184942608	0.07109655648	84.39227295
7.0	0.005432119725	0.01086423945	0.06518543670	92.04509939
7.5	0.005023351415	0.01004670293	0.06028021696	99.53514272
8.0	0.00467993234	0.00935986468	0.05615918808	106.8391514
8.5	0.004342059709	0.008684119418	0.05210471661	115.1527232
9.0	0.004056233994	0.008112467988	0.04867430793	123.2670504
9.5	0.003811089369	0.007622178738	0.04573307243	131.1960937
10.0	0.003599252951	0.007198504103	0.04319102462	139.9177509
10.5	0.003381516231	0.006763032462	0.04057819177	147.8626645
11.0	0.003203294381	0.006406588762	0.03843953257	156.089307
11.5	0.003042163388	0.006084326775	0.03550596065	164.3567213
12.0	0.002900294769	0.005800589537	0.03480353723	172.396270
12.5	0.002756790733	0.005513581465	0.03308148979	181.3703157
13.0	0.002630184134	0.005260368868	0.03156221321	190.1007372
13.5	0.002517579177	0.005035158353	0.030210955012	198.6034857
14.0	0.002417097435	0.00483419497	0.02900516922	206.8596792
14.5	0.002314761343	0.004629522685	0.02777713611	216.0049897
15.0	0.002223332023	0.004446664045	0.02667998427	224.8876888
15.5	0.002141109866	0.004282201732	0.02569321039	233.5427292
16.0	0.002066977385	0.00413395477	0.02480372862	241.8981149
16.5	0.001991126077	0.003982252153	0.02389351292	251.114184
17.0	0.001922701459	0.003845402917	0.0230724175	260.0507727
17.5	0.001850625896	0.003721251692	0.02232751075	268.7267769
18.0	0.001804225877	0.003608451753	0.02165071052	277.1271638
18.5	0.001746308926	0.003492617852	0.02095570711	286.3181838
19.0	0.001693661292	0.003387322583	0.0203239355	295.2184138
19.5	0.001646567329	0.003291134657	0.01974680794	303.846577
20.0	0.001601590789	0.003203181577	0.01921908947	312.1896077

CUADRO D COMPARACION ENTRE LOS SISTEMAS DE CREDITO PARA VIV. DE INT. SOCIAL EN EL D.F.

CONCEPTO	INFONAVIT	PROGRAMA FINANCIERO DE LA VIVIENDA (FOVI - FOGA).			FOVISSSTE
		V.A.I.M.	VIS - A	VIS - B	
MONTO MAXIMO DE CREDITO	100%	80%-95%	80%-95%	80%-95%	100%
GARANTIA	NINGUNA	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	HIPOTECARIA	NINGUNA
MONTO DE ENGANCHE	0.0%	5%-20%	5%-20%	5%-20%	0.0%
DESCUENTO MAXIMO AL SALARIO	16%-20%	20%-25%	20%-25%	20%-25%	30%
TASA DE INTERES	4.0%	menor al 10.5% anual	menor al 11.0% anual	menor al 14.0% anual	4.0%
PLAZO DE AMORTIZACION	20 años	10-15-20 años	10-15-20 años	5-10-20 años	20 años

NOTAS: (1) AYUDA DEL 15% HASTA COMPLETAR EL 95% DE CREDITO CON APOYO DEL FOGA
 (2) VIVIENDA TERMINADA 10-20 AÑOS, PARA MEJORAMIENTO NO MENOR A 3 AÑOS
 (3) ...MAS LA APORTACION MENSUAL POR PARTE DEL PATRON

C.2 DETERMINACION DEL PRECIO MAXIMO DE LA VIVIENDA, CORRESPONDIENTE A LOS RANGOS SALARIALES DE LOS ADQUIRENTES

C.2.1 Antecedentes

Según el Plan Nacional de Vivienda, los programas del sector público deberán atender prioritariamente a la población cuyos ingresos son menores a cuatro veces el salario mínimo.

En Tepito, un 97.2% de los jefes de familia ganan menos de 3 veces el salario mínimo, y el 95.2% de las familias ganan menos de cuatro veces el salario mínimo (ver cuadros 16 y 17, punto 2).

Para la programación habitacional, el ingreso de la población permite definir las características efectivas en cada caso. Pero no basta tan sólo conocer el ingreso, es importante precisar previamente, las posibilidades de inversión en vivienda que tienen los organismos del sector público de acuerdo con las normas financieras vigentes, las distintas hipótesis de densidad y los precios del suelo en el barrio. Por otro lado, debe considerarse que la acción pública está definitivamente determinada por su capacidad limitada de atender a los derechohabientes.

C.2.2 Precios máximos de venta

Para establecer la correlación entre el precio de venta de la vivienda y el nivel de ingreso necesario para accederle de acuerdo con las distintas normas financieras de los principales organismos del sector público, comenzamos por determinar los precios máximos establecidos en los cajones de financiamiento del programa financiero de la vivienda (FOVI), así como del INFONAVIT; en el caso del FOVISSSTE el monto máximo del préstamo ya establecido de acuerdo con las condiciones y plazos de amortización, intereses y monto del crédito otorgado, para cada tipo de programa existe una relación entre el salario del adquirente y el precio de la vivienda. Así, en el marco del Programa Financiero de Vivienda, el cajón de financiamiento para el tipo de vivienda para acreditados de ingresos mínimos (VAIM) corresponde a 15.92 veces el salario mínimo del adquirente; para el tipo "A" de vivienda de interés social (VIS-A), el cajón es de 13.81 veces el salario del adquirente, y para el VIS-B es de 10.99 veces. Para obtener estos factores, dividimos los valores máximos de los sujetos de crédito:

- Para el VAIM:	$\frac{\$ 484,000.00}{30,400.00} = 15.921052$
- Para el VIS-A:	$\frac{\$ 760,000.00}{55,000.00} = 13.818181$
- Para el VIS-B:	$\frac{1,083,000.00}{98,500.00} = 10.994923$

Estos valores e ingresos corresponden a los vigentes hasta el 31 de julio de 1982.

Para determinar el precio máximo de la vivienda en el caso del INFONAVIT se utilizan sus fórmulas (cuadro B). Para el FOVISSSTE, el monto máximo --y único-- de préstamo para vivienda nueva considerado, es de \$ 520,000.00

Los resultados de este análisis se encuentran en el cuadro E.

C.2.3 Primeras conclusiones respecto al funcionamiento de los organismos de financiamiento.

Considerando la distribución del ingreso en el barrio de Tepito, en donde el 26.46% de las familias declaró (según el muestreo realizado por CODEUR en 1978, cuadros 16 y 17, punto 2) tener ingresos familiares menores al salario mínimo, resulta evidente que las mismas no tienen acceso a una vivienda promovida por el sector público.

La tasa de interés y luego el plazo de amortización, son factores que inciden en forma decisiva en las posibilidades de acceso de un sector de la población con determinados ingresos a la adquisición de una vivienda. En este sentido, es clara la diferencia a favor del INFONAVIT con respecto al Programa Financiero de Vivienda así, el monto del préstamo (es decir, el precio de la vivienda) a que puede acceder una familia con un ingreso determinado por medio --del INFONAVIT es de 3 a 4.5 veces mayor que el que es posible obtener, bajo las normas del Programa Financiero de Vivienda, de este modo, mientras el INFONAVIT presta para una vivienda \$ 560,000.00 a un derechohabiente que gana una vez el salario mínimo, el Programa Financiero de Vivienda presta tal cantidad a un adquirente que tiene que ganar por lo menos 3 veces el salario mínimo, además con el agravante de que el INFONAVIT presta sobre el 100% del precio de venta -

de la vivienda, mientras que el Programa Financiero de Vi--
vienda lo hace sólo sobre el 80% del mismo, exigiendo por -
la diferencia un enganche.

CUADRO I: DETERMINACION DEL PRECIO DE VENTA (P) POR VIVIENDA CORRESPONDIENTE A LOS DIFERENTES RANGOS DE INGRESO DE LOS ADQUIRIENTES A PARTIR DE LOS CAJONES DE FINANCIAMIENTO DEL PROGRAMA FINANCIERO DE LA VIV.(FOVI) Y DEL INFONAVIT.

No. DE CAJON	INGRESO MINIMO		PROGRAMA FINANCIERO DE LA VIVIENDA (P.F.V)						INFONAVIT				
			VAIM		VIS - A		VIS - B		RECUPERACION MENSUAL		PRECIO DE VENTA		RECUPERACION MENSUAL
	SALARIO DEL TRABAJADOR (S.T)	VECES EL SALARIO MINIMO (V.S.M)	CAJONES DE FINANCIAMIENTO	PRECIO DE VENTA	CAJONES DE FINANCIAMIENTO	PRECIO DE VENTA	CAJONES DE FINANCIAMIENTO	PRECIO DE VENTA	20% DEL S.T	25% DEL S.T	P = 24 (S.T) + 45 (S.M)	16% DEL S.T	20% DEL S.T
			(15.821052) K S.T.	P = CAJON VAIM 0.80	(13.818181) X S.T.	P = CAJON VIS A 0.80	(10.984923) X S.T	P = CAJON VIS B 0.80			P = 24 (S.T) + 45 (S.M)	16% DEL S.T	20% DEL S.T
1	9,391.20	1.00	149,517.78	166,897.23	129,769.30	162,211.73	193,227.52	129,069.41	1,875.24	2,347.80	163,472.08	1,502.59	1,678.24
2	11,739.00	1.25	186,697.23	233,621.54	162,211.63	202,761.53	129,069.41	161,336.75	2,347.80	2,934.75	204,340.00	1,878.24	2,347.80
3	14,086.80	1.50	224,276.68	280,345.86	194,613.95	243,317.41	154,653.25	193,681.19	2,934.75	3,521.70	269,687.20	2,253.67	2,917.36
4	16,434.60	1.75	261,656.12	327,070.15	227,056.29	283,570.15	180,627.16	222,871.11	3,521.70	4,108.65	317,034.40	2,629.54	3,280.92
5	18,782.40	2.00	299,035.57	373,794.46	259,538.68	324,121.15	206,511.04	252,179.80	4,108.65	4,695.60	373,381.60	3,005.18	3,756.48
6	21,130.20	2.25	336,415.01	420,518.76	291,989.93	364,976.16	232,324.92	280,466.15	4,695.60	5,282.55	429,728.80	3,380.83	4,226.04
7	23,478.00	2.50	373,794.46	467,243.08	324,423.25	405,529.07	258,138.60	307,471.79	5,282.55	5,869.50	486,076.00	3,756.48	4,695.60
8	25,825.80	2.75	411,173.90	513,967.38	356,869.56	446,681.97	282,052.65	334,242.45	5,869.50	6,456.45	542,423.20	4,132.13	5,165.16
9	28,173.60	3.00	448,553.35	560,691.69	389,307.90	486,634.88	309,766.51	357,788.20	6,456.45	7,043.40	598,770.40	4,507.78	5,634.72
10	30,400.00	3.24	484,000.00	605,000.00	420,970.76	524,000.00	334,242.66	377,407.68	7,043.40	7,630.35	655,117.60	4,883.43	6,053.28
11	32,869.20	3.50			454,192.55	561,400.89	361,394.32	397,742.93	7,630.35	8,217.30	711,464.80	5,259.08	6,578.84
12	35,217.00	3.75			486,634.89	608,293.60	387,523.20	424,012.21	8,217.30	8,804.25	767,812.00	5,634.72	7,104.40
13	37,564.80	4.00			519,077.21	648,846.51	413,022.98	449,277.55	8,804.25	9,391.20	824,159.20	6,010.37	7,579.96
14	39,912.60	4.25			551,519.53	689,399.11	439,833.26	474,341.99	9,391.20	9,978.15	880,506.40	6,385.92	8,105.52
15	42,260.40	4.50			583,961.85	729,952.32	464,646.84	499,812.35	9,978.15	10,565.10	936,853.60	6,761.47	8,681.08
16	44,608.20	4.75			616,404.15	770,505.23	489,463.72	524,679.66	10,565.10	11,152.05	993,200.80	7,137.02	9,256.64
17	46,956.00	5.00			648,846.51	811,058.15	514,277.60	549,347.91	11,152.05	11,738.90	1,049,548.00	7,512.57	9,832.20
18	49,303.80	5.25			681,288.83	851,611.01	542,091.48	574,014.35	11,738.90	12,325.85	1,105,895.20	7,888.12	10,407.76
19	51,651.60	5.50			713,731.15	892,163.95	567,095.36	598,681.71	12,325.85	12,912.70	1,162,242.40	8,263.67	10,983.32
20	53,999.40	5.75			746,173.49	932,716.85	593,719.22	623,149.76	12,912.70	13,499.55	1,218,589.60	8,639.22	11,558.88
21	55,000.00	5.856			760,000.00	950,000.00	604,120.27	635,000.00	13,499.55	14,086.40	1,274,936.80	9,014.77	12,134.44
22	56,347.20	6.00					619,533.19	654,476.41	14,086.40	14,673.25	1,331,284.00	9,390.32	12,709.00
23	61,042.80	6.50					671,165.81	698,251.11	14,673.25	15,260.10	1,387,631.20	9,765.87	13,284.56
24	65,738.40	7.00					722,798.43	742,025.81	15,260.10	15,846.95	1,443,978.40	10,141.42	13,859.12
25	70,434.00	7.50					774,431.05	785,800.51	15,846.95	16,433.80	1,500,325.60	10,516.97	14,434.68
26	75,129.60	8.00					826,063.67	829,575.21	16,433.80	17,020.65	1,556,672.80	10,892.52	15,010.24
27	79,825.20	8.50					877,696.29	873,349.91	17,020.65	17,607.50	1,613,020.00	11,268.07	15,585.80
28	84,520.80	9.00					929,328.91	917,124.61	17,607.50	18,194.35	1,669,367.20	11,643.62	16,161.36
29	89,216.40	9.50					980,961.53	960,899.31	18,194.35	18,781.20	1,725,714.40	12,019.17	16,736.92
30	93,912.00	10.00					1,032,594.15	1,004,674.01	18,781.20	19,368.05	1,782,061.60	12,394.72	17,312.48
31	98,500.00	10.49					1,084,226.77	1,056,448.71	19,368.05	19,954.90	1,838,408.80	12,770.27	17,888.04

NOTAS (1) PRECIO UNITARIO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL = \$ 10,811.00 POR M² A JULIO DE 1982
 (2) SALARIO MINIMO = \$ 9,391.20 MIENTE HASTA JULIO DE 1982 EN L. 11
 VSM = VECES EL SALARIO MINIMO
 S.T = SALARIO NOMINAL DEL TRABAJADOR
 S.M = SALARIO MINIMO GENERAL
 P = PRECIO DE VENTA

C.3 DETERMINACION DE LAS INVERSIONES FACTIBLES
EN LOS DIFERENTES CAJONES DE FINANCIAMIENTO
SEGUN LOS PRECIOS DE CONSTRUCCION, DEN-
SIDAD DE OCUPACION DEL PREDIO (VI:CT) Y --
PRECIOS DEL SUELO

En este punto tratamos de verificar la factibilidad de aplicación de los cajones de financiamiento en relación con los precios de construcción, terreno, urbanización e indirectos, de acuerdo a las normas relacionadas con las superficies construidas mínimas y con las densidades reglamentarias de la zona

El análisis se divide en dos partes: en la primera de terminamos la factibilidad de los cajones únicamente en función de los precios de construcción y de indirectos, y en la segunda se determina además, en función de la densidad de ocupación del predio y de los precios del suelo.

C.3.1 Determinación de la factibilidad de los cajones en --
función de los costos de construcción y de indirectos

En esta primera parte determinamos la factibilidad de los cajones respectivos según el costo de construcción por metro cuadrado para la vivienda de interés social en la ciudad de México, y, según el incremento del costo de venta -- por indirectos, para concluir con las cantidades restantes

de cada cajón que pueden destinarse para la adquisición de un terreno y demás gastos relacionados con ello, respetando las normas establecidas por los organismos financieros en lo que se refiere al porcentaje máximo del precio total permitido para adquirir el terreno.

Para llevar a cabo este estudio, fue necesario establecer determinados "supuestos básicos" a considerar, algunos vigentes hasta julio de 1982. Estos supuestos, en la primera parte son los siguientes:

- Que la superficie de indivisos por cada vivienda en proyectos de habitación multifamiliar es de un 20% del área neta de la vivienda.
- Que el precio unitario de construcción es de 10,881.00 pesos/m² con mano de obra contratada, es decir, construcción por empresa.
- Que el precio unitario de construcción es de 9,575.00 pesos/m² restando el costo por mano de obra, es decir, construcción por autogestión (un 60% corresponde a materiales y un 40% a mano de obra; del 40% se puede ahorrar un 30% si es construcción por autogestión, lo cual representa un 12% del total).
- Que el costo de indirectos por vivienda (trámites legales, licencias y permisos técnicos, etc) sobre el total de su costo, es del 20% para INFONAVIT, y del 25% para el P.F.V., debido a que se incrementa un 5% por gastos de apertura de créditos.

El expresar los costos de construcción como un por-

centaje del precio de venta permite de antemano descartar - aquellos cajones cuyo precio de construcción excede del 75 u 80% del total -según el organismo- y, que por tanto, no permite incrementar el costo por indirectos.

Al restar el precio de venta, los costos de construcción y de indirectos, obtenemos las cantidades con las que cada cajón cuenta para adquirir y urbanizar un terreno, eliminando los cajones en los que no existe diferencia positiva en la resta y que por tanto, no tienen capacidad de realizar esas acciones.

Siguiendo este procedimiento se elaboraron los cuadros F, G, H, I, J.

De acuerdo a los datos resultantes de estos cuadros, podemos señalar con respecto al ingreso mínimo necesario para la promoción de una vivienda:

C.3.1.1 En el caso de construcción con mano de obra contratada (por empresa)

a) El Programa Financiero de Vivienda (PFV), para una vivienda menor de 50 m², presenta lo siguiente:

- Tipo VAIM, pie de casa de 33 m², el ingreso mínimo necesario es de más de 3.25 VSM, para la vivienda de 49 m² quedan eliminados todos los cajones.
- Tipo VIS-A, vivienda de 49 m² es de 5.50 VSM.

Para la de 65 m²:

- Tipo VIS-A quedan eliminados todos los cajones.
- Tipo VIS-B, se requiere un ingreso mayor a 8.75 - VSM.

CUADRO G DETERMINACION DEL PRECIO MAXIMO FACTIBLE PARA ACCEDER A UN TERRENO SEGUN CAJONES Y CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO ASI COMO SUPUESTOS BASICOS.

P.F.V., FOVI-FOGA ; VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "A" (VIS - A).

POR MANO DE OBRA CONTRATADA	No. DE CAJON	RANGOS SALARIALES	P	O	I	2	3	4	5	6	7
			PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA	CAJONES DE FINANCIAMIENTO	AREA NETA POR VIV.	AREA BRUTA	PRECIO DE CONSTRUCCION POR VIVIENDA	% DE "3" RESP. A "P".	PRECIO POR INDIRECTOS	PRECIO MAXIMO PARA ACCEDER A UN TERRENO	% DE "6" RESP. A "P".
			VECES EL SALARIO MINIMO	CAJONES MAS EL 20% DE ENGAÑCHE	100% DEL PRESTAMO	m ²	A + 20% DE IMPORTE	"2" x 10,881**	% = $\frac{A \times 100}{P}$	"P" x 0.25	"3" + "5" - "P"
	12	3.75	608,294.00	486,625.00	18.00	21.80	944,830.00				
	13	4.00	648,847.00	519,577.00	18.00	22.10	937,863.00	95.61	162,212.00		
	14	4.25	689,399.00	551,529.00	18.00	22.40	930,896.00	92.81	172,350.00		
	15	4.50	729,952.00	583,482.00	18.00	22.70	923,929.00	90.02	182,488.00		
	16	4.75	770,505.00	615,434.00	18.00	23.00	916,962.00	87.23	192,626.00		
	17	5.00	811,058.00	647,387.00	18.00	23.30	910,000.00	84.44	202,764.00		
	18	5.25	851,611.00	679,340.00	18.00	23.60	903,038.00	81.65	212,902.00		
	19	5.50	892,164.00	711,293.00	18.00	23.90	896,076.00	78.86	223,040.00	29,320.00	4.29
	20	5.75	932,717.00	743,246.00	18.00	24.20	889,114.00	76.07	233,178.00	69,734.00	7.48
	21	5.850	950,000.00	760,000.00	18.00	24.50	882,152.00	73.28	237,500.00	72,697.00	7.65
	18	5.25	851,611.00	679,340.00	18.00	23.60	903,038.00	90.65	212,903.00		
	19	5.50	892,164.00	711,293.00	18.00	23.90	896,076.00	90.13	223,041.00		
	20	5.75	932,717.00	743,246.00	18.00	24.20	889,114.00	89.61	233,179.00		
	21	5.850	950,000.00	760,000.00	18.00	24.50	882,152.00	89.09	237,500.00		
FOR AUTOGESTION	No.	V.S.M.	P	O	I	2	"2" x 9,375.20	4	5	6	7
	11	3.50	567,411.00	454,727.00	18.00	21.50	927,260.00				
	12	3.75	608,294.00	486,625.00	18.00	21.80	920,293.00	92.59	152,973.00		
	13	4.00	648,847.00	518,527.00	18.00	22.10	913,326.00	90.07	162,211.00		
	14	4.25	689,399.00	550,429.00	18.00	22.40	906,359.00	87.55	172,450.00		
	15	4.50	729,952.00	582,331.00	18.00	22.70	899,392.00	85.03	182,688.00		
	16	4.75	770,505.00	614,234.00	18.00	23.00	892,425.00	82.51	192,926.00	14,812.00	1.93
	17	5.00	811,058.00	646,136.00	18.00	23.30	885,458.00	80.00	203,164.00	45,262.00	5.58
	18	5.25	851,611.00	678,039.00	18.00	23.60	878,491.00	77.48	213,402.00	75,692.00	8.89
	19	5.50	892,164.00	710,041.00	18.00	23.90	871,524.00	74.97	223,640.00	106,097.00	11.89
	20	5.75	932,717.00	742,043.00	18.00	24.20	864,557.00	72.45	233,878.00	136,510.00	14.64
	21	5.850	950,000.00	760,000.00	18.00	24.50	857,590.00	70.00	237,500.00	149,174.00	15.75
	18	5.25	851,611.00	679,340.00	18.00	23.60	896,076.00	87.71	212,903.00		
	19	5.50	892,164.00	711,293.00	18.00	23.90	889,114.00	87.19	223,041.00		
	20	5.75	932,717.00	743,246.00	18.00	24.20	882,152.00	86.67	233,179.00		
	21	5.850	950,000.00	760,000.00	18.00	24.50	875,190.00	86.15	237,500.00		

NOTAS: (1) PRECIO UNITARIO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL = \$10,881.00 POR M² AREA BRUTA (1.02 (5) S.M.G. = SALARIO MINIMO GENERAL
 (2) SALARIO MINIMO = \$9,291.20 VIGENTE HASTA JUNIO DE 1992 EN CL. 07
 (3) VECES EL SALARIO MINIMO = V.S.M.
 (4) ST = SALARIO DEL TRABAJADOR

CUADRO II DETERMINACION DEL PRECIO MAXIMO FACTIBLE PARA ACCEDER A UN TERRENO SEGUN CAJONES Y CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO ASI COMO SUPUESTOS BASICOS.

PF.V. ,VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "B" (VIS - B).

POR MANO DE OBRA CONTRATADA	No. DE CAJON	RANGOS SALARIALES	P	0	1	2	3	4	5	6	7	
			PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA	CAJONES DE FINANCIAMEN.	AREA META PGM. VIV.	AREA BRUTA	PRECIO DE CONSTRUCCION POR VIVIENDA	% DE "3" RESP. A "P"	PRECIO POR INDIRECTOS	PRECIO MAXIMO PARA ACCEDER A UN TERRENO	% DE "6" RESP. A "P"	
		VECES EL SALARIO MINIMO	CAJONES MAS EL 20% DE ENGANCHE	100 % DEL PRSTAMO	M ²	A + 20 % DE INDIVISOS	"3" x 10,000**	% = $\frac{3 \times 100}{P}$	"P" x 0.25	"3" + "5" - "P"	% = $\frac{6 \times 100}{P}$	
21	5.856	755,901.00	604,721.00	65.00	78.00	818,718.00						
22	6.00	774,416.00	619,533.00	65.00	78.00	818,718.00						
23	6.50	838,951.00	671,161.00	65.00	78.00	818,718.00						
24	7.00	903,486.00	722,789.00	65.00	78.00	818,718.00	93.94	225,871.00				
25	7.50	968,021.00	774,416.00	65.00	78.00	818,718.00	67.68	242,005.00				
26	8.00	1'032,555.00	826,044.00	65.00	78.00	818,718.00	82.20	258,139.00				
27	8.50	1'097,090.00	877,672.00	65.00	78.00	818,718.00	77.36	274,273.00				
28	9.00	1'161,625.00	929,300.00	65.00	78.00	818,718.00	73.06	290,406.00	22,500.00	1.94		
29	9.50	1'226,159.00	980,927.00	65.00	78.00	818,718.00	69.22	306,540.00	70,901.00	5.78		
30	10.00	1'290,694.00	1'032,555.00	65.00	78.00	818,718.00	65.76	322,674.00	119,303.00	9.24		
31	10.49	1'355,229.00	1'084,209.00	65.00	78.00	818,718.00	62.69	338,808.00	166,595.00	12.31		
POR AUTOGESTION	No.	V.S.M.	P	0	1	2	"3" x 9,575 20	4	5	6	7	
	20	5.51-5.75	742,149.00	595,719.00	65.00	78.00	742,149.00					
	21	5.76-5.856	755,901.00	604,721.00	65.00	78.00	742,149.00	98.81	159,275.00			
	22	6.00	774,416.00	619,533.00	65.00	78.00	742,149.00	86.41	197,634.00			
	23	6.50	838,951.00	671,161.00	65.00	78.00	742,149.00	83.02	269,735.00			
	24	7.00	903,486.00	722,789.00	65.00	78.00	742,149.00	82.67	225,871.00			
	25	7.50	968,021.00	774,416.00	65.00	78.00	742,149.00	77.15	242,005.00			
	26	8.00	1'032,555.00	826,044.00	65.00	78.00	742,149.00	72.33	258,139.00	21,715.00	2.67	
	27	8.50	1'097,090.00	877,672.00	65.00	78.00	742,149.00	69.56	274,273.00	75,046.00	6.30	
	28	9.00	1'161,625.00	929,300.00	65.00	78.00	742,149.00	67.27	290,406.00	111,517.00	15.70	
	29	9.50	1'226,159.00	980,927.00	65.00	78.00	742,149.00	65.21	306,540.00	172,718.00	14.07	
	30	10.00	1'290,694.00	1'032,555.00	65.00	78.00	742,149.00	63.31	322,674.00	211,119.00	17.12	
31	10.49	1'355,229.00	1'084,209.00	65.00	78.00	742,149.00	61.47	338,808.00	249,411.00	19.53		

CUADRO I DETERMINACION DEL PRECIO MAXIMO FACTIBLE PARA ACCEDER A UN TERRENO SEGUN CAJONES Y CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO ASI COMO SUPUESTOS BASICOS.

INSTITUTO DE FOMENTO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)

POR MANO DE OBRA CONTRATADA	No. DE CAJON	RANGOS SALARIALES	P	1	2	3	4	5	6	7		
			PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA	AREA NETA POR VIVIENDA	AREA BRUTA POR VIVIENDA	PRECIO DE CONSTRUCCION POR VIVIENDA	% DE "3" RESP. A "P"	PRECIO POR INDIRECTOS	PRECIO MAXIMO PARA ACCEDER A UN TERRENO	% DE "6" RESP. A "P"		
		VECES EL SALARIO MINIMO	CAJONES MAS EL 20% DE ENGANCHE	U ²	A + 20 % DE INDIVIDUOS	"1" x 10,000**	$\% = \frac{3 \times 100}{P}$	"5" x 0.25	"3" + "5" - "P"	$\% = \frac{6 \times 100}{P}$		
POR MANO DE OBRA CONTRATADA	1	1.00	563,472.00	50.00	60.00	60,000.00	37.60					
	2	1.01-1.25	704,340.00	50.00	60.00	60,000.00	37.60	140,868.00				
	3	1.26-1.50	760,687.00	50.00	60.00	60,000.00	37.60	152,137.00				
	4	1.51-1.75	817,034.00	50.00	60.00	60,000.00	37.60	163,406.88				
	6	1.76-2.00	929,728.00	50.00	60.00	60,000.00	37.60	185,946.00	767.00		0.01	
	7	2.01-2.25	986,076.00	50.00	60.00	60,000.00	37.60	197,215.00	90,923.00		9.78	
	8	2.26-2.50	1'042,423.00	50.00	60.00	60,000.00	37.60	208,485.00	136,001.00		13.79	
	9	2.51-3.00 6	1'098,770.00	50.00	60.00	60,000.00	37.60	219,754.00	181,079.00		17.37	
	6	1.76-2.00	929,728.00	65.00	78.00	84,718.00	41.29	185,945.00	30,298.00		2.76	
	7	2.01-2.25	986,076.00	65.00	78.00	84,718.00	41.29	197,215.00				
	8	2.26-2.50	1'042,423.00	65.00	78.00	84,718.00	41.29	208,485.00				
	9	2.51-3.00 6	1'098,770.00	65.00	78.00	84,718.00	41.29	219,754.00				
	POR AUTOGESTION	No	VSM	P	1	2	"2" x 9,575.20	4	5	6	7	
		1	1.00	563,472.00	50.00	60.00	60,000.00					
		2	1.01-1.25	704,340.00	50.00	60.00	60,000.00	81.58	140,868.00			
		3	1.26-1.50	760,687.00	50.00	60.00	60,000.00	78.71	152,137.00	45,302.00		5.96
		4	1.51-1.75	817,034.00	50.00	60.00	60,000.00	75.77	163,406.88	79,111.00		9.68
		6	1.76-2.00	929,728.00	50.00	60.00	60,000.00	60.89	185,946.00	169,266.00		18.21
7		2.01-2.25	986,076.00	50.00	60.00	60,000.00	58.07	197,215.00	214,344.00		21.31	
8		2.26-2.50	1'042,423.00	50.00	60.00	60,000.00	55.11	208,485.00	259,422.00		24.89	
9		2.51-3.00 6	1'098,770.00	50.00	60.00	60,000.00	52.14	219,754.00	304,500.00		27.71	
2		1.01-1.25	704,340.00	65.00	78.00	746,871.00						
3		1.26-1.50	760,687.00	65.00	78.00	746,871.00	98.14	152,137.00				
4		1.51-1.75	817,034.00	65.00	78.00	746,871.00	91.11	163,406.88				
6		1.76-2.00	929,728.00	65.00	78.00	746,871.00	81.53	185,945.00				
7		2.01-2.25	986,076.00	65.00	78.00	746,871.00	77.71	197,215.00	41,987.00		4.76	
8		2.26-2.50	1'042,423.00	65.00	78.00	746,871.00	71.61	208,485.00	87,067.00		8.35	
9		2.51-3.00 6	1'098,770.00	65.00	78.00	746,871.00	67.97	219,754.00	132,144.00		12.03	

NOTAS (1) PRECIO UNITARIO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL = \$ 10,000.00 POR M² CONSTRUIDO EN 1982
 (2) SALARIO MINIMO = \$ 9,591.20 VIGENTE HASTA JULIO DE 1982 EN F. 17
 (3) VSM = VECES EL SALARIO MINIMO
 (4) P = PRECIO DE VENTA

CUADRO J DETERMINACION DEL PRECIO MAXIMO FACTIBLE PARA ACCEDER A UN TERRENO SEGUN CAJONES Y CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO ASI COMO SUPUESTOS BASICOS.

FONDO PARA LA VIVIENDA DEL I.S.S.S.T.E. (FOVISSTE).

POR MANO DE OBRA CONTRAT.	No.	RANGOS SALARIALES	P	1	2	3	4	5	6	7	
			PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA	AREA NETA POR VIVIENDA	AREA BRUTA	PRECIO DE CONSTRUCCION POR VIVIENDA	% DE "3" RESP A "P".	PRECIO POR INDIRECTOS	PRECIO MAXIMO PARA ACCEDER A UN TERRENO	% DE "6" RESP A "P".	
			VECES EL SALARIO MINIMO	CAJONES MAS EL 20% DE ENGANCHE	m ²	A+20% DE INDIVISOS	"2" x 10,881.00	$\% = \frac{3 \times 100}{P}$	"P" x 0.25	"3" + "5" - "P"	$\% = \frac{6 \times 100}{P}$
POR AUTOGESTION	1		520,000.00	33.00	59.60	430,888.00	52.54	104,000.00	14,688.00	2.86	
	2		520,000.00	49.00	58.50	639,503.00					
	1	V.S.M.	P	1	2	"2" x 9,575.20	4	5	6	7	
	2		520,000.00	35.00	39.40	575,144.00	72.92	104,000.00	36,810.00	7.08	
			520,000.00	49.00	58.80	667,064.00					

NOTAS: (1) PRECIO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL \$ 10,881.00 POR M² A JULIO DE 1962
 (2) SALARIO MINIMO = \$ 9,591.20 VIGENTE HASTA JULIO DE 1962 EN EL DF
 (3) PRECIO UNITARIO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL MEDIANTE AUTOGESTION = 9,575.20 A JULIO DE 1962
 (4) V.S.M. = VECES EL SALARIO MINIMO
 (5) P = PRECIO DE VENTA

(6) ST = SALARIO DEL TRABAJADOR
 (7) SMG = SALARIO MINIMO GENERAL
 (8) RESP = RESPECTO
 (9) A = AREA
 (10) % = PORCENTAJE

Estos resultados muestran que, para poder acceder a una vivienda nueva por medio del PFV, el adquirente debe tener ingresos por lo menos de 3.25 VSM, lo cual significa que más del 95% de las familias de Tepito no tendrían la más mínima posibilidad de adquirir una vivienda. Esto sin tener en cuenta que el préstamo es en base a los ingresos del jefe de familia y que no se han considerado hasta aquí los gastos de adquisición y urbanización del terreno; por si esto fuera poco, el FOVI presta tan sólo el 80% del precio de venta.

b) El INFONAVIT

Para una vivienda de 50 m², el adquirente requiere de ingresos mayores a 1.75 VSM, y para una de 65 m², mayores a 2.75 VSM.

Estos datos muestran un panorama más alentador, ya que por medio del INFONAVIT, en cuanto a ingresos se refiere, por lo menos un 30% de las familias o un 13% de los jefes de familia aproximadamente, tendrían acceso a una vivienda, aunque no hay que olvidar el porcentaje de derechohabientes (aproximadamente 53% en 1973) en el barrio, así como el limitado presupuesto que tiene cualquiera de estos organismos.

c) El FOVISSSTE

El monto del préstamo es suficiente tan sólo para el pie de casa de 33 m².

Aquí, el problema del financiamiento no radica en los cajones, sino en el monto total del préstamo, así como en el reducido número de habitantes del barrio que son benefi-

ciarios de este organismo.

Los datos anteriores que muestran de manera dramática la rala posibilidad de acceder a una vivienda nueva, tienen los habitantes no sólo del barrio, sino de todo el país, -- nos obligaron a buscar formas para aumentar esas probabilidades respetando las normas a que deben sujetarse actualmente los promotores de vivienda.

Una de ellas es reducir el precio unitario de construcción, aporte de mano de obra no retribuida, es decir, de los mismos beneficiarios, con los resultados que arroja este análisis, por lo menos un 95% de los tepiteños tendría que construir su vivienda por autogestión.

C.3.1.2 En caso de construcción por autogestión

a) El Programa Financiero de Vivienda

Para una vivienda menor de 50 m².

- Tipo VAIM, pie de casa de 55 m², el ingreso mínimo necesario es de 2.75 VSM;

Para la vivienda de 49 m² quedan fuera todos los cajones.

- Tipo VIS-A, vivienda de 49 m², es de 4.75 VSM.

Para la de 65 m²:

- Tipo VIS-A, quedan eliminados todos los cajones.
- Tipo VIS-B, se requiere un ingreso mayor a 7.75 VSM.

El campo de acción del PFV queda estrechamente reducido al pie de casa autoconstruida al que pueden acceder los habitantes de Tepito que ganen por lo menos 2.75 VSM y que tengan el enganche; esto representa un beneficio para menos del 15% de las familias del barrio.

b) El INFONAVIT

Para una vivienda de 50 m² se requieren ingresos superiores a 1.50 VSM, y para la de 65 m², a 2.25 VSM.

De esta manera, el INFONAVIT podría proveer de vivienda nueva a derechohabientes que ganen hasta 1.50 VSM; en términos absolutos dentro del barrio, la población que gana más de 1.5 VSM es de cerca del 50% aunque el porcentaje de derechohabientes es mucho menor; sin embargo, a estas alturas del análisis se puede observar que el INFONAVIT casi cumple con sus objetivos primordiales de financiar vivienda para la población de menores recursos.

c) El FOVISSSTE

Para el pie de casa se mantiene viable y con mejores perspectivas, ya que es mayor el presupuesto tanto para la compra del terreno y su urbanización, como para el crecimiento de la vivienda si fuese posible.

Con estos resultados queda patente el abismo que se presenta ya entre costos directos y cajones de financiamiento, con todo y que aún no hemos considerado el valor del terreno y su urbanización.

C.3.2 Determinación de la factibilidad de los cajones en función de los costos de construcción y de indirectos, de la densidad de ocupación del predio, y de los precios del suelo y de su urbanización.

En esta segunda parte se determinó el precio máximo del suelo con el cual los diferentes cajones de financia-

miento pueden operar, en relación a distintas hipótesis de densidad máxima de vivienda expresada en VI:CT (No. de viviendas/100 m²).

Igualmente se establecieron "supuestos básicos", que son los siguientes:

- Que el costo de urbanización es de 400.00 pesos/-m².
- Que el precio catastral del suelo en Tepito es de 800.00 pesos/m² (cuadro 18, punto 2).
- Que el precio comercial promedio del suelo en Tepito es de 1,800.00 pesos/m² (cuadro 18, punto 21).
- Que las densidades máximas de vivienda en VI:CT tienen un margen de variación entre 0.5 y 3.0, -- que son, respectivamente, la mínima que permite el índice de densidad media, y la máxima que permite el índice de densidad alta, ambos reglamentados por el Plano de Usos y Destinos del Suelo de la Delegación Cuauhtémoc (cuadros 57 y 58, y plano 51, punto 5).

La cantidad máxima de dinero que cada cajón puede disponer para la compra de un terreno, está en relación con el número de viviendas que se construyan en el mismo.

El precio máximo unitario que puede tener un terreno para cada cajón, lo obtenemos al dividir entre cien el precio de venta de la vivienda, una vez restada la suma del -- precio de construcción por vivienda y los indirectos, y multiplicando el resultado por el VI:CT (tablas K, L y M).

CUADRO K RELACION DEL PRECIO DEL TERRENO CON LA DENSIDAD DE OCUPACION POR PREDIOS (VI : CT)

PROGRAMA FINANCIERO DE LA VIVIENDA (P.F.V.) FOVI-FOGA

TIPOS DE VIV.	CONSTRUCCION	No. DE CAJON	6	7	8											
			PRECIO MAXIMO PARA ACCEDER A UN TERRENO	%	COSTO MAXIMO DISPONIBLE PARA UN M ² DE TERRENO					DENSIDADES DE VIV. POR CADA 100 m ² .						
			P - ("3" + "5")	% DE RESP. A "3"	$= \frac{P - ("3" + "5")}{100} \times VI : CT$											
					0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50	2.75	3.00	
VAIM	P.E.	1	22,862.00	3.78	114.00	171.00	227.00	286.00	343.00	406.00	457.00	514.00	572.00	629.00	686.00	
		P.A.	2	6,294.00	1.23	52.00	47.00	63.00	79.00	91.00	110.00	126.00	142.00	157.00	173.00	189.00
			3	41,335.00	7.37	297.00	310.00	313.00	517.00	629.00	733.00	827.00	931.00	1,033.00	1,137.00	1,240.00
			4	74,568.00	12.33	373.00	559.00	715.00	972.00	1,179.00	1,405.00	1,491.00	1,677.00	1,864.00	2,051.00	2,237.00
VIS - A	P.E.	5	29,320.00	4.29	147.00	220.00	293.00	367.00	442.00	513.00	585.00	660.00	733.00	806.00	880.00	
		6	69,734.00	7.48	319.00	523.00	697.00	972.00	1,094.00	1,279.00	1,385.00	1,569.00	1,743.00	1,918.00	2,092.00	
		7	72,697.00	7.65	363.00	545.00	727.00	909.00	1,090.00	1,272.00	1,454.00	1,635.00	1,817.00	1,999.00	2,181.00	
	P.A.	8	14,852.00	1.93	74.00	111.00	149.00	196.00	233.00	266.00	297.00	334.00	373.00	409.00	446.00	
		9	45,267.00	5.59	226.00	349.00	453.00	566.00	679.00	792.00	905.00	1,019.00	1,132.00	1,241.00	1,358.00	
		10	75,682.00	8.89	378.00	598.00	757.00	946.00	1,135.00	1,325.00	1,514.00	1,702.00	1,892.00	2,081.00	2,270.00	
		11	106,096.00	11.89	530.00	790.00	1,061.00	1,326.00	1,591.00	1,856.00	2,122.00	2,387.00	2,652.00	2,918.00	3,183.00	
		12	136,511.00	14.64	683.00	1,024.00	1,365.00	1,766.00	2,048.00	2,399.00	2,730.00	3,072.00	3,413.00	3,754.00	4,095.00	
		13	149,474.00	15.73	748.00	1,121.00	1,494.00	1,965.00	2,240.00	2,610.00	2,990.00	3,363.00	3,737.00	4,111.00	4,482.00	
		P.E.	14	22,500.00	1.91	112.00	169.00	225.00	281.00	337.00	393.00	450.00	506.00	562.00	619.00	675.00
			15	70,901.00	5.78	355.00	532.00	709.00	886.00	1,064.00	1,241.00	1,418.00	1,595.00	1,773.00	1,950.00	2,127.00
			16	119,302.00	9.24	597.00	895.00	1,193.00	1,491.00	1,790.00	2,088.00	2,386.00	2,684.00	2,983.00	3,281.00	3,579.00
			17	166,594.00	12.31	833.00	1,249.00	1,666.00	2,082.00	2,499.00	2,916.00	3,332.00	3,748.00	4,165.00	4,581.00	4,998.00
P.A.	18		27,545.00	2.67	138.00	207.00	275.00	344.00	413.00	482.00	551.00	620.00	689.00	757.00	826.00	
	19		75,916.00	6.92	330.00	570.00	759.00	949.00	1,137.00	1,325.00	1,512.00	1,700.00	1,889.00	2,079.00	2,270.00	
	20		124,547.00	10.70	622.00	933.00	1,245.00	1,593.00	1,887.00	2,176.00	2,467.00	2,758.00	3,050.00	3,340.00	3,730.00	
	21	172,749.00	14.09	864.00	1,296.00	1,727.00	2,199.00	2,701.00	3,203.00	3,555.00	3,887.00	4,319.00	4,751.00	5,187.00		
	22	221,116.00	17.13	1,106.00	1,659.00	2,211.00	2,765.00	3,317.00	3,870.00	4,423.00	4,976.00	5,529.00	6,082.00	6,631.00		
	23	268,441.00	19.53	1,342.00	2,013.00	2,664.00	3,326.00	3,977.00	4,628.00	5,279.00	5,930.00	6,581.00	7,232.00	7,883.00		

NOTAS (1) P.A. = CONSTRUCCION POR AUTOGESTION
 (2) P.E. = CONSTRUCCION POR EMPRESA

CUADRO I. RELACION DEL PRECIO DEL TERRENO CON LA DENSIDAD DE OCUPACION POR PREDIOS (VI:CT)

INSTITUTO DE FOMENTO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)

POR MANO DE OBRA CONTRATADA	No. DE CAJON	6	7	8										
		PRECIO MAX. PARA ACCEDER A UN TERRENO	%	COSTO MAXIMO DISPONIBLE PARA UN M ² DE TERRENO = $\frac{P-(3+5)}{100} \times VI:CT$ DENSIDADES DE VIVIENDA POR CADA 100 M ²										
	P-(3+5)	% DE "6" RESP. A "P"	0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50	2.75	3.00	
	No.	6	7	0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50	2.75	3.00
POR MANO DE OBRA CONTRATADA	4	768.00	0.01	4.00	6.00	8.00	10.00	12.00	13.00	15.00	17.00	19.00	21.00	23.00
	6	90,923.00	9.78	455.00	682.00	909.00	1,137.00	1,364.00	1,591.00	1,818.00	2,046.00	2,273.00	2,500.00	2,728.00
	7	136,001.00	13.79	690.00	1,020.00	1,350.00	1,700.00	2,040.00	2,380.00	2,720.00	3,060.00	3,400.00	3,740.00	4,080.00
	8	181,079.00	17.37	905.00	1,359.00	1,811.00	2,263.00	2,716.00	3,169.00	3,622.00	4,074.00	4,527.00	4,980.00	5,432.00
	9	226,156.00	20.58	1,131.00	1,696.00	2,262.00	2,827.00	3,392.00	3,958.00	4,523.00	5,089.00	5,654.00	6,219.00	6,785.00
	9	30,298.00	2.76	151.00	227.00	303.00	378.00	454.00	530.00	606.00	682.00	757.00	833.00	909.00
	7	11,507.00	1.26	43.00	64.00	85.00	107.00	128.00	149.00	170.00	191.00	212.00	233.00	254.00
	8	15,007.00	1.35	57.00	85.00	113.00	142.00	170.00	199.00	228.00	257.00	286.00	315.00	344.00
	9	19,511.00	1.97	75.00	112.00	149.00	186.00	223.00	260.00	297.00	334.00	371.00	408.00	445.00
POR AUTOGESTION	3	45,302.00	5.96	227.00	340.00	453.00	566.00	679.00	792.00	905.00	1,018.00	1,131.00	1,246.00	1,359.00
	4	79,111.00	9.66	396.00	594.00	792.00	990.00	1,188.00	1,386.00	1,584.00	1,782.00	1,979.00	2,176.00	2,373.00
	6	169,266.00	18.21	846.00	1,269.00	1,692.00	2,115.00	2,538.00	2,961.00	3,384.00	3,807.00	4,230.00	4,653.00	5,076.00
	7	314,344.00	21.75	1,572.00	2,358.00	3,144.00	3,930.00	4,716.00	5,502.00	6,288.00	7,074.00	7,860.00	8,646.00	9,432.00
	8	359,422.00	21.89	1,797.00	2,696.00	3,595.00	4,494.00	5,393.00	6,292.00	7,191.00	8,090.00	8,989.00	9,888.00	10,787.00
	9	494,500.00	27.71	2,494.00	3,741.00	4,988.00	6,235.00	7,482.00	8,729.00	9,976.00	11,223.00	12,470.00	13,717.00	14,964.00
	7	11,507.00	1.26	43.00	64.00	85.00	107.00	128.00	149.00	170.00	191.00	212.00	233.00	254.00
	8	15,007.00	1.35	57.00	85.00	113.00	142.00	170.00	199.00	228.00	257.00	286.00	315.00	344.00
	9	19,511.00	1.97	75.00	112.00	149.00	186.00	223.00	260.00	297.00	334.00	371.00	408.00	445.00

NOTAS: (1) PRECIO DE TERRENO EN LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE GUAYMA. (2) PRECIO MAXIMO DE TERRENO EN LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE GUAYMA. (3) PRECIO DE MANO DE OBRA CONTRATADA PARA LA CONSTRUCCION DE UNA VIVIENDA DE 100 M². (4) PRECIO DE MANO DE OBRA CONTRATADA PARA LA CONSTRUCCION DE UNA VIVIENDA DE 100 M² EN LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE GUAYMA.

CUADRO M RELACION DEL PRECIO DEL TERRENO CON LA DENSIDAD DE OCUPACION POR PREDIOS (VI : CT).

FONDO DE LA VIVIENDA DEL ISSSTE (FOVISSSTE)

MANO DE OBRA CONTRATADA	AREA VIV.	ALTERNATIVA	6	7	8										
			PRECIO MAXIMO PARA ACCEDER A UN TERRENO	%	COSTO MAXIMO DISPONIBLE PARA UN M ² DE TERRENO $\frac{"P" - ("3" + "5")}{100} \times VI : CT$										
			P - ("3" + "5")	% DE RESP A "P"	0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50	2.75	3.00
	33	1	14,857.60	2.56	74.44	111.66	148.88	186.10	223.31	260.53	297.75	334.97	372.19	409.41	446.63
AUTOGESTION	A	ALT.	6	7	0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50	2.75	3.00
		33	1	36,818.91	7.08	181.10	276.15	368.19	460.24	552.29	644.33	736.38	828.43	920.48	1,012.53

- NOTAS :
- (1) PRECIO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL = \$10,661.00 POR M² A JULIO DE 1982. (5) P = PRECIO DE VENTA
 - (2) SALARIO MINIMO = \$ 9,351.20 VIGENTE HASTA JULIO DE 1982 EN EL D.F.
 - (3) PRECIO UNITARIO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL MEDIANTE AUTOGESTION = \$ 9,375.20 A JULIO DE 1982
 - (4) VI : CT = NUMERO DE VIVIENDAS CADA 100 M²

$$P = \frac{(3) + (5)}{100} \times VI:CT \quad \text{Donde P= Precio de venta}$$

(3) = Precio de construcción por vivienda

(5) = Precio de indirectos por vivienda

y VI:CT es el índice de densidad de vivienda por cada cien metros cuadrados, y se obtiene de la siguiente manera:

$$VI:CT = \frac{NV \times 100}{A} \quad \text{Donde NV= Número de viviendas}$$

A= Área del terreno

Una vez obtenido el precio máximo unitario de terreno para cada cajón en relación al número de viviendas, por metro cuadrado; y para la compra del terreno:

- 1) \$ 800.00 por metro cuadrado con valor catastral.
- 2) \$ 1,800.00 por metro cuadrado con precio comercial.

De esta manera terminamos eliminando la factibilidad de aquellos cajones, cuando la cantidad para adquirir el terreno se reduce a cero.

Siguiendo este procedimiento se elaboraron las tablas N, O, P, Q, R y S.

De acuerdo a los datos resultantes, de ellas obtenemos las siguientes conclusiones.

C.3.2.1 En el caso de construcción con mano de obra contra
tada (por empresa).

a) El Programa Financiero de Vivienda (PFV), para una vi
vienda menor de 50 m², presenta lo siguiente:

- Tipo VAIM, considerando valor catastral o comer--
cial, es inoperante.
- Tipo VIS-A, sólo funciona con precio catastral y
con un VI:CT entre 1.75 y 3.00, para sus dos últi
mos cajones 20 y 21 de 5.75 y 5.856 VSM, respecti
vamente. Para la de 65 m²:
- Tipo VIS-B, con terreno a precio catastral funcio
nan los tres últimos cajones 29, 30 y 31 para in
gresos entre 9.5 y 10.49 VSM, con un VI:CT de - -
1.75, 1.25 y 0.75, a 3.00 respectivamente, con el
precio comercial, funcionan tan sólo los dos últi
mos cajones, el 30 y 31 correspondientes a ingre
sos de 10.00 y 10.49 VSM, con un VI:CT de 2.00 y
1.5 a 3.00 respectivamente.

En el caso de construcción por empresa, con los siste
mas del Banco de México y los límites reglamentarios de den
sidad, queda eliminada la vivienda para acreditados de in
gresos mínimos VAIM, lo que señala ya el carácter restricti
vo del FOVI para la mayoría de la población, ya que con un
terreno obtenido en las mejores condiciones (con precio ca
tastral), el menor ingreso necesario sería de 5.75 VSM para
una vivienda del tipo VIS-A y ésto considerando el alcanzar
por lo menos 1.75 de VI:CT, lo cual representa un beneficio
para menos del 4% de la población del barrio, misma que pro
bablemente no tenga problemas de habitación; por otro lado,
es inconcebible que para acceder a una vivienda del tipo --

CUADRO N RELACION DEL PRECIO DEL TERRENO CON LA DENSIDAD DE OCUPACION POR PREDIOS (VI:CT) SEGUN VALOR CATASTRAL Y DE URBANIZACION

PROGRAMA FINANCIERO DE LA VIVIENDA (P.F.V.) FOVI - FOGA

TIPOS DE VIV.	CONSTRUCC.	No. DE CAJON	6	7	9											
			PRECIO MAXIMO PARA ACCEDER A UN TERRENO	%	CANTIDAD RESTANTE POR M ² DE TERRENO UNA VEZ CONSIDERADOS TODOS LOS GASTOS											
			P-(3'+6")	% DE "6" RESP. A "P"	$\frac{P - (3'+6")}{100} \times VI:CT - (1,200)$											
				0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50	2.75	3.00		
VAIN	P.E.	10	22,862.00	5.78												
	P.A.	8	6,296.00	1.25												
		9	41,338.00	7.57											45.00	
		10	74,569.00	12.33						175.00	251.00	478.00	661.00	851.00	1,037.00	
VIS-A	P.E.	19	29,320.00	4.29												
		20	69,734.00	7.48						30.00	155.00	359.00	573.00	578.00	897.00	
		21	72,697.00	7.65						73.00	254.00	436.00	617.00	799.00	981.00	
	P.A.	16	14,852.00	1.93												
		17	45,267.00	5.58											45.00	
		18	75,692.00	8.89						25.00	211.00	593.00	692.00	881.00	1,070.00	
		19	106,095.00	11.89				126.00	321.00	577.00	927.00	1,157.00	1,452.00	1,716.00	1,983.00	
		20	136,511.00	14.64			166.00	406.00	848.00	1,192.00	1,536.00	1,871.00	2,213.00	2,454.00	2,895.00	
		21	149,474.00	15.73			294.00	663.00	1,312.00	1,915.00	2,787.00	3,163.00	3,537.00	3,911.00	3,282.00	
		P.E.	28	22,500.00	1.94											
			29	79,901.00	5.78						41.00	214.00	295.00	573.00	750.00	927.00
30	119,332.00		9.24				251.00	562.00	882.00	1,197.00	1,481.00	1,763.00	2,081.00	2,379.00		
31	166,534.00		12.31			19.00	476.00	953.00	1,297.00	1,717.00	2,140.00	2,565.00	3,381.00	3,798.00		
P.A.	26		27,545.00	2.67												
	27	75,946.00	6.92						11.00	114.00	509.00	692.00	869.00	1,078.00		
	28	121,317.00	10.70						11.00	114.00	509.00	1,492.00	2,220.00	2,586.00		
	29	172,748.00	14.09						96.00	286.00	517.00	1,286.00	3,551.00	3,982.00		
	30	221,146.00	17.13						149.00	375.00	517.00	1,579.00	4,882.00	5,134.00		
	31	269,410.00	19.83	142.00	613.00					413.00	1,117.00	3,411.00	6,182.00	6,853.00		

NOTAS :

- (1) PRECIO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL C.D. DE 1974 POR M² 9 JULIO DE 1974
- (2) SALARIO MINIMO = \$ 8,361.20 VALENTE HASTA JULIO DE 1980 EN PL. C.F.
- (3) PRECIO UNITARIO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL MEDIANTE PROMOCION = \$ 4,771.14 C.D. 1974
- (4) P = PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA
- (5) VI:CT = NUMERO DE VIVIENDAS CADA 100 M²
- (6) BT = SALARIO HORAL DEL TRABAJADOR.
- (7) CA = CONSTRUCCION POR AUTOGESTION.
- (8) E = CONSTRUCCION POR EMPRESA.

CUADRO 1 RELACION DEL PRECIO DEL TERRENO CON LA DENSIDAD DE OCUPACION POR PREDIOS (VI:CT) SEGUN VALOR COMERCIAL Y DE URBANIZACION

PROGRAMA FINANCIERO DE LA VIVIENDA (P.F.V.) FOVI-FOGA.

TIPOS DE VIV.	CONSTRUC.	No. DE CAJON	6	7	10											
			PRECIO MAXIMO PARA ACCEDER A UN TERRENO	%	CANTIDAD RESTANTE POR M ² DE TERRENO UNA VEZ CONSIDERADOS TODOS LOS GASTOS											
			$P - (3^* + 3^*)$	% DE "6" RESP A "P"	$\frac{P - (3^* + 3^*)}{100} \times VI:CT - (2,200)$											
				0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50	2.75	3.00		
VAIM	P.E.	10	25,862.00	3.78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	P.A.	9	41,538.00	7.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		10	71,569.00	12.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37.00	
VIS-A	P.E.	21	72,697.00	7.63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	P.A.	17	35,267.00	5.59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		18	75,682.00	8.89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.00
		19	106,097.00	11.59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	963.00
		20	136,511.00	14.64	-	-	-	-	-	183.00	230.00	187.00	452.00	718.00	-	963.00
		21	149,474.00	15.73	-	-	-	-	42.00	135.00	139.00	1,163.00	1,213.00	1,454.00	1,895.00	1,895.00
VIS-B	P.E.	26	22,501.00	1.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		29	70,901.00	5.75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		30	119,303.00	9.24	-	-	-	-	-	-	156.00	184.00	783.00	1,091.00	1,380.00	-
		31	156,595.00	12.31	-	-	-	-	26.00	715.00	1,132.00	1,542.00	1,969.00	2,381.00	2,798.00	-
	P.A.	26	27,515.00	2.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		27	75,956.00	5.32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78.00
		28	124,317.00	12.70	-	-	-	-	-	-	297.00	598.00	909.00	1,220.00	1,530.00	-
		29	172,748.00	14.09	-	-	-	-	191.00	423.00	1,155.00	1,687.00	2,119.00	2,551.00	2,982.00	-
		30	211,117.00	17.11	-	-	-	311.00	1,279.00	2,227.00	2,776.00	3,329.00	3,882.00	4,334.00	-	
		31	268,441.00	19.51	-	-	-	454.00	1,355.00	2,197.00	3,169.00	3,640.00	4,511.00	5,182.00	5,853.00	

NOTAS: (1) PRECIO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL 810.881.00 POR M² A JUNIO DE 1992 (5) VI:CT = NUMERO DE VIVIENDAS CADA 100 M²
 (2) SALARIO MINIMO = 8 500.20 VICENTE HASTA JUNIO DE 1992 EN F. O. (6) ST = SALARIO NOMINAL DEL TRABAJADOR
 (3) PRECIO UNITARIO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL MEDIANTE AUTOFINANCIAMIENTO = 8 912.00 A JUNIO DE 92 (7) PA = CONSTRUCCION POR AUTOGESTION
 (4) P = PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA (8) P.E. = CONSTRUCCION POR EMPRESA

CUADRO P RELACION DEL PRECIO DEL TERRENO CON LA DENSIDAD DE OCUPACION POR PREDIOS (VI:CT) SEGUN VALOR CATASTRAL Y DE URBANIZACION.

INSTITUTO DE FOMENTO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)

MANO DE OBRA CONTRATADA	Nº DE CAJON	6	7	9											
		PRECIO MAXIMO PARA ACCEDER A UN TERRENO	%	CANTIDAD RESTANTE POR M ² DE TERRENO UNA VEZ CONSIDERADOS TODOS LOS GASTOS											
		$P - ("3" + "5")$	% DE "6" RESP A "7"	$\frac{P - ("3" + "5")}{100} \times VI:CT - (1,200)$											
				0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50	2.75	3.00	
	4	768.00	0.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	6	90,923.00	9.78	-	-	-	-	167.00	321.00	475.00	629.00	1,073.00	1,509.00	1,528.00	
	7	136,001.00	13.79	-	-	160.00	300.00	440.00	1,150.00	1,523.00	1,890.00	2,200.00	2,540.00	2,850.00	
	8	181,079.00	17.37	-	158.00	311.00	1,053.00	1,516.00	1,969.00	2,422.00	2,874.00	3,326.00	3,750.00	4,232.00	
	9	226,156.00	20.58	-	460.00	2,200.00	1,127.00	2,192.00	2,755.00	3,323.00	3,887.00	4,451.00	5,019.00	5,585.00	
	9	30,299.00	2.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
POR AUTOGESTION	3	45,302.00	5.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36.00	159.00	
	4	79,111.00	9.66	-	-	-	-	-	154.00	154.00	349.00	728.00	976.00	1,174.00	
	6	169,266.00	18.21	-	66.00	147.00	152.00	1,119.00	1,723.00	2,185.00	2,718.00	3,012.00	2,455.00	2,878.00	
	7	214,344.00	21.70	-	169.00	353.00	1,174.00	2,011.00	2,371.00	3,057.00	3,621.00	4,210.00	3,091.00	3,230.00	
	9	250,422.00	24.89	97.00	216.00	1,114.00	2,112.00	2,091.00	2,314.00	2,485.00	3,071.00	3,281.00	2,954.00	3,081.00	
	9	304,550.00	27.11	320.00	1,074.00	1,550.00	1,711.00	1,711.00	1,729.00	4,090.00	3,071.00	6,411.00	7,114.00	7,451.00	
	7	41,987.00	4.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60.00
	8	87,067.00	8.30	-	-	-	-	-	-	140.00	140.00	304.00	371.00	1,114.00	1,112.00
	9	152,141.00	12.93	-	-	12.00	11.00	-	-	1,147.00	1,147.00	2,111.00	2,111.00	2,674.00	2,711.00

NOTAS

- (1) PRECIO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PARA LA CLASE DE 962
- (2) SALARIO MINIMO = \$ 9,592.00 VIGENTE HASTA EL 31 DE 1982 EN EL D.T.
- (3) PRECIO UNITARIO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL PARA LA CLASE DE 962
- (4) VI:CT = NUMERO DE VIVIENDAS CADA 100 M²

- (5) VI:CT = PRECIO UNITARIO DE LA VIVIENDA
- (6) SI = SALARIO MINIMO DEL TRABAJADOR
- (7) SI = SALARIO MINIMO GENERAL

CUADRO 1 RELACION DEL PRECIO DEL TERRENO CON LA DENSIDAD DE OCUPACION POR PREDIOS (VI:CT) SEGUN VALOR COMERCIAL Y DE URBANIZACION.

INSTITUTO DE FOMENTO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)

POR MANO DE OBRA CONTRATADA.	No. DE CAJON.	6	7	10												
		PRECIO MAXIMO PARA ACCEDER A UN TERRENO	%	CANTIDAD RESTANTE POR M ² DE TERRENO UNA VEZ CONSIDERADOS TODOS LOS GASTOS												
		$P - ("3" + "5")$	% DE "8" RESP A "P"	$= \frac{P - ("3" + "5")}{100} \times VI:CT - (2,200)$												
				0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50	2.75	3.00		
POR MANO DE OBRA CONTRATADA.	4	768.00	0.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	6	90,923.00	9.78	-	-	-	-	-	-	-	73.00	300.00	528.00	-	-	-
	7	36,001.00	13.79	-	-	-	-	150.00	520.00	800.00	1,200.00	1,540.00	1,880.00	-	-	-
	8	81,079.00	17.37	-	-	63.00	510.00	900.00	1,420.00	1,974.00	2,327.00	2,750.00	3,232.00	-	-	-
	9	26,150.00	20.58	-	-	200.00	620.00	1,132.00	1,755.00	2,523.00	3,451.00	4,019.00	4,581.00	-	-	-
	9	30,098.00	2.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
POR AUTOGESTION	3	45,302.00	5.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4	79,111.00	9.66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	173.00
	6	169,266.00	18.21	-	-	-	330.00	762.00	1,185.00	1,698.00	2,032.00	2,455.00	2,878.00	-	-	-
	7	214,344.00	21.75	-	-	470.00	1,015.00	1,551.00	2,076.00	2,623.00	3,359.00	3,694.00	4,230.00	-	-	-
	8	259,422.00	24.89	-	-	301.00	1,013.00	1,691.00	2,340.00	2,998.00	3,637.00	4,286.00	4,934.00	5,583.00	-	-
	9	304,500.00	27.71	-	84.00	640.00	1,606.00	2,768.00	3,129.00	3,920.00	4,651.00	5,413.00	6,174.00	6,935.00	-	-
	7	41,987.00	4.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	8	87,067.00	8.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	194.00	412.00	-	-
	9	132,144.00	12.03	-	-	-	-	112.00	433.00	773.00	1,101.00	1,431.00	1,761.00	-	-	-

NOTAS

- (1) PRECIO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL = \$10,801.00 POR M² A JULIO DE 1982
- (2) SALARIO MINIMO = \$9,591.20 VIGENTE HASTA JULIO DE 1982 EN EL D.F.
- (3) PRECIO UNITARIO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL MEDIANTE AUTOGESTION = \$9,575.20 A JUL DE 82.
- (4) VI:CT = NUMERO DE VIVIENDAS CADA 100 M²

- (5) P = PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA.
- (6) ST = SALARIO NOMINAL DEL TRABAJADOR.
- (7) SMO = SALARIO MINIMO GENERAL

CUADRO R RELACION DEL PRECIO DEL TERRENO CON LA DENSIDAD DE OCUPACION POR PREDIOS (VI:CT) SEGUN VALOR CATASTRAL Y DE URBANIZACION

FONDO DE LA VIVIENDA DEL ISSSTE (FOVISSSTE)

MANO DE OBRA CONTRATADA	AREA VIV.	ALTERNATIVA	6	7	9										
			PRECIO MAXIMO PARA ACCEDER A UN TERRENO	%	CANTIDAD RESTANTE POR M ² DE TERRENO UNA VEZ CONSIDERADOS TODOS LOS GASTOS .										
			$P - ("3" + "5")$	% DE "8" RESP. A "P"	$= \frac{P - ("3" + "5")}{100} \times VI:CT - (1200)$										
				0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50	2.75	3.00	
	33	1	14,887.60	2.86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AUTOGESTION	A	ALT.	6	7	0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50	2.75	3.00
	33	1	36,818.91	7.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

NOTAS: (1) PRECIO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL = 10,000.00 POR M² A JULIO DE 1982 (2) SALARIO MINIMO GENERAL = \$ 5,591.20 VIGENTE HASTA JULIO DE 1982 EN EL D.F. (3) P = PRECIO DE VENTA (4) VI:CT = NUMERO DE VIVIENDAS CADA 100 M²

CUADRO S RELACION DEL PRECIO DEL TERRENO CON LA DENSIDAD DE OCUPACION POR PREDIOS (VI:CT) SEGUN VALOR COMERCIAL Y DE URBANIZACION

FONDO DE LA VIVIENDA DEL ISSSTE (FOVISSSTE)

MANO DE OBRA CONTRATADA	AREA VIV.	ALTERNATIVA	6	7	10										
			PRECIO MAXIMO PARA ACCEDER A UN TERRENO	%	CANTIDAD RESTANTE POR M ² DE TERRENO UNA VEZ CONSIDERADOS TODOS LOS GASTOS.										
			P - ("3" + "5")	% DE "6" RESP. A "P"	$\frac{P - ("3" + "5")}{100} \times VI:CT - (2200)$										
				0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50	2.75	3.00	
33	1	14,887.60	2.86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
AUTOGESTION	A	ALT.	6	7	0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50	2.75	3.00
33	1	36,818.91	7.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

NOTAS: (1) PRECIO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL = 10,881.00 POR M² A JULIO DE 1982. (5) P = PRECIO DE VENTA.
 (2) SALARIO MINIMO GENERAL = 9,591.20 VIGENTE HASTA JULIO DE 1982 EN EL D.F.
 (3) PRECIO UNITARIO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL MEDIANTE AUTOGESTION = 89,575.20 A JULIO DE 1982.
 (4) VI:CT = NUMERO DE VIVIENDAS CADA 100 M².

VIS-B sean necesarios ingresos mayores de 10.00 VSM, que -- significa por lo menos que el adquirente gane \$ 94,000.00 - mensuales (en julio de 1982).

b) El INFONAVIT

Para una vivienda de 50 m², con precio catastral, funcionan los últimos 4 cajones (5, 6, 7 y 8) para rangos de - salario entre 2.00 y 3.00 VSM, con 1.5, 1.00 y 0.75 de - - V1:CT mínimo respectivamente.

Con valor comercial funcionan los mismos cajones, pero con un V1:CT mínimo de 2.5, 1.75, 1.25 y 1.00 respectivamente.

Para una vivienda de 65 m², quedan eliminados todos - los cajones, tanto con precio del suelo catastral como co-- mercial.

Al gestionar la vivienda por medio del INFONAVIT con procedimiento normal, según nuestro análisis, una vivienda de 50 m² puede adquirirla cualquier derechohabiente que gane entre 2 y 3 VSM (30% de familias de barrio tienen esos - ingresos mensuales); por este mismo conducto, como se puede observar en los cuadros P y Q, no existe posibilidad de promover una vivienda de 65 m².

c) El FOVISSSTE

El monto máximo que presta este Instituto no es suficiente para cubrir el valor total de la vivienda, ni en el caso del pie de casa de 33 m², sin importar el V1:CT.

De igual modo que en la primera parte, el esfuerzo pa

VIS-B sean necesarios ingresos mayores de 10.00 VSM, que -- significa por lo menos que el adquirente gane \$ 94,000.00 - mensuales (en julio de 1982).

b) El INFONAVIT

Para una vivienda de 50 m², con precio catastral, funcionan los últimos 4 cajones (5, 6, 7 y 8) para rangos de - salario entre 2.00 y 3.00 VSM, con 1.5, 1.00 y 0.75 de - - V1:CT mínimo respectivamente.

Con valor comercial funcionan los mismos cajones, pero con un V1:CT mínimo de 2.5, 1.75, 1.25 y 1.00 respectivamente.

Para una vivienda de 65 m², quedan eliminados todos - los cajones, tanto con precio del suelo catastral como comercial.

Al gestionar la vivienda por medio del INFONAVIT con procedimiento normal, según nuestro análisis, una vivienda de 50 m² puede adquirirla cualquier derechohabiente que gane entre 2 y 3 VSM (30% de familias de barrio tienen esos - ingresos mensuales); por este mismo conducto, como se puede observar en los cuadros P y Q, no existe posibilidad de promover una vivienda de 65 m².

c) El FOVISSSTE

El monto máximo que presta este Instituto no es suficiente para cubrir el valor total de la vivienda, ni en el caso del pie de casa de 33 m², sin importar el V1:CT.

De igual modo que en la primera parte, el esfuerzo pa

ra encontrar el modo de que sean factibles los cajones de -
bajos ingresos para la promoción de vivienda por los cami--
nos existentes, nos llevó a reducir el precio unitario de -
construcción, al considerar la posibilidad de que los mis--
mos beneficiarios sean quienes construyan su vivienda.

C.3.2.2 En caso de construcción por autogestión.

a) El Programa Financiero de Vivienda (PFV), para una vi-
vienda menor de 50 m² presenta lo siguiente:

Para una vivienda menor de 50 m²;

- Tipo VAIM, con valor catastral funcionan los dos últi-
mos cajones (9 y 10), para ingresos de 3.00 a 3.24 --
VSM, solo alcanzando 3.00 o más de VI:CT, res-
pectivamente y con terreno obtenido con el precio co-
mercial, funciona sólo el cajón 10, para 3.24 VSM, al
lograr 3.00 de VI:CT;
- Tipo VIS-A, con valor catastral de suelo funcionan --
los cinco últimos cajones (del 16 al 21) para ingre-
sos desde 4.75 hasta 5.856 VSM, logrando 2.75, 1.75,
1.25 y 1.00 de VI:CT respectivamente, y con valor co-
mercial funcionan sólo 4 cajones (del 18 al 21) para
ingresos entre 5.25 y 5.856 VSM, al llegar a 3.00, --
2.25, 1.75 y 1.50 de VI:CT respectivamente.

Para una vivienda de 65 m²;

- Tipo VIS-B, funcionan considerando valor catastral, -
los 5 cajones últimos (del 26 al 31) para ingresos en-
tre 8.50 y 10.49 VSM siempre y cuando se logren 1.75,
1.00 y 0.50 de VI:CT, y con valor comercial son via-
bles los mismos 5 cajones, sólo que con 3.00, 2.00, -
1.50 y 1.00 de VI:CT.

b) El INFONAVIT

Para vivienda de 50 m²;

- Con valor catastral quedan fuera sólo dos cajones iniciales, de tal manera que son viables del 3 al 9 para 1.50 VSM hasta 3.00 VSM, con 2.75, 1.75, 0.75 y 0.50 de V1:CT.
- Con valor comercial funcionan los cajones del 4 al 9 para ingresos de 1.75 a 3.00 VSM con 3.00, 1.50 a --- 0.75 de V1:CT.

Para una vivienda de 65 m²;

- Con precio catastral del suelo pueden funcionar los cajones 7, 8 y 9, de 2.5 hasta 3.00 VSM, con 3.00, -- 1.50 y 1.00 de V1:CT, respectivamente, y con precio -- comercial sólo el 8 y 9 funcionan para ingresos de -- 2.75 a 3.00 VSM, pero con 2.75 y 1.75 de V1:CT.

c) El FOVISSSTE

El monto máximo del préstamo es insuficiente, aun -- cuando el beneficiario preste su mano de obra para la cons-- trucción.

C.3.3 Conclusiones

La diferencia que existe entre los diferentes siste-- mas del Programa Financiero de Vivienda, se puede expresar ahora en niveles de ingreso mínimo, de la siguiente manera:

CUADRO T INGRESO NECESARIO PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA DEL P. F. V.

	Con valor catastral	Con valor comercial	CONSTRUCCIÓN POR INTERÉS SOCIAL
VAIM	No funciona	No funciona	
VIS-A	5.75 VSM con 3.00 VI:CT	No funciona	CONSTRUCCIÓN POR INTERÉS SOCIAL
VIS-B	9.50 VSM con 1.75 VI:CT	10.00 VSM con 2.00 VI:CT	
VAIM	3.00 VSM con 3.00 VI:CT	3.24 VSM con 3.00 VI:CT	
VIS-A	4.75 VSM con 2.75 VI:CT	5.25 VSM con 3.00 VI:CT	
VIS-B	8.50 VSM con 1.75 VI:CT	8.50 VSM con 3.00 VI:CT	

Estos resultados tan poco alentadores nos muestran como el PFV con su FOVI-FOGA no alcanzó a atender la necesidad de vivienda de la mayoría de la población del barrio, ya que ésta no obtiene mayores ingresos de 3.00 VSM, y esto sin considerar que el préstamo no es sino de un 80% del precio de venta. Por otro lado, el VAIM que sería el programa que más se acerca a la barrera de 3.00 VSM, y eso considerando autoconstrucción, promueve tan sólo un pie de casa de 33 m2 que ha de asentarse de tal manera que logren 3.00 de VI:CT, el más alto permitido por la delegación; lograr tales densidades de construcción implicaría costosas construcciones en altura, lo que deja en entredicho la posibilidad de que los pies de casa de 33 m2 del VAIM puedan serlo.

Los otros dos programas, los de vivienda de interés social es imposible que cumplan ni sus propios objetivos ya que considerando que el FOVI prestara el 100% del precio de venta, que se comprara el terreno con valor catastral, que se descontara el costo por mano de obra y que se logran -

los altos índices de VI:CT, sólo podrían acceder a una vivienda del tipo VIS-A, acreditados al Fondo que obtuvieran ingresos superiores a 4.75 VSM, estos serían en Tepito menos del 2.8% de jefes de familia; en cuanto al VIS-B, basta decir que para acceder a una vivienda gestionada por las mismas vías en julio de 1982 se necesitaba ganar más de \$ 80,000.00 mensuales (8.5 VSM) y eso si se siguieran ganando mientras se construye la casa ya que sería por autoconstrucción; por empresa el futuro beneficiado sería aquel que ganara más de 9.5 VSM, esto sería más de \$ 90,000.00 mensuales.

El caso del FOVISSSTE es más sencillo, ya que presta una cantidad de manera indiscriminada a personas de diversos salarios modifica tan sólo las características del pago. Esto funcionaría correctamente si el monto máximo del préstamo estuviera más relacionado con el precio de venta de una vivienda; de otra manera, es imposible acceder por medio de este Fondo exclusivamente a una vivienda nueva por mínima que esta pudiera ser.

El INFONAVIT es sin duda, hasta la fecha del presente estudio el mejor sistema de financiamiento para personas de bajos ingresos, por lo menos en el Distrito Federal, aunque es necesario precisar que no existe la posibilidad de que derechohabientes que obtengan ingresos menores de 1.5 VSM puedan acceder a una vivienda, ni por autoconstrucción, ni con precio catastral del terreno o descontando indirectos, ni con elevados VI:CT.

C.4.1 Costo por vivienda

Subprograma de Rehabilitación y Ampliación Definitiva (precios en junio de 1982)

I. Demoliciones

1.	Demolición de techo de bóveda catalana	4.80m ³	\$ 3,995.00
2.	Demolición de tapanco	8.00m ²	1,200.00
3.	Demolición muro de adobe	7.00m ²	755.00
4.	Demolición muro de tabique	8.00m ²	622.00
5.	Acarreo en camión del material producto de las demoliciones	1 lote	1,140.00

II. Trazo

1.	Trazo de muros en zona de servicios y comedor	12.00m ²	\$ 120.00
----	---	---------------------	-----------

III. Cimentaciones

1.	Excavación a mano en zanjas	9.00m ³	\$ 1,580.00
2.	Acarreo en carretilla del material	9.00m ³	720.00
3.	Acarreo en camión del material	9.00m ³	1,285.00
4.	Zapata corrida de mampostería de piedra brava de 60 cm de altura	14.00ml.	24,800.00

IV. Estructuras

1.	Viguetas de soporte de solera y varilla de 1/2" (pl.5)	13 pza.	\$ 29,900.00
2.	Cimbra en trabes y cerramientos	3.00m ²	1,095.00
3.	Cimbra en losas	7.4 m ²	1,800.00
4.	Concreto armado en trabes y cerramientos	0.125m ³	585.00
5.	Concreto armado en losas	0.74 m ³	3,520.00

V. Muros y castillos

1.	Muros de tabique rojo cocido de 6-12-24	45.00m ²	\$ 23,200.00
2.	Junta plástica de celotex	15 ml.	1,660.00
3.	Castillos de 12 x 12 cm	30 pza.	12,000.00

VI. Pisos

1.	Firme de concreto de 8 cm de espesor con acabado fino	28.00m ²	\$ 9,400.00
2.	Piso de azulejo antideslizarante en baños	3.60m ²	2,975.00
3.	Relleno de tepetate para dar nivel de +0.15	4.00m ³	600.00

VII. Recubrimientos

1.	Aplanado fino	110.00m ²	\$ 19,500.00
2.	Pintura vinílica	110.00m ²	7,700.00

3.	Azulejo en baños	7.00m2	\$ 7,085.00
4.	Plafón de yeso en ma- lla de metal desplegado	22.00m2	8,900.00

VIII. Herrería

1.	Ventana V-1	2 pzs.	\$ 12,250.00
2.	Ventana V-2	1 pza.	1,485.00
3.	Ventana V-5	1 pza.	4,165.00
4.	Puerta P-1	1 pza.	3,690.00
5.	Puerta P-2	1 pza.	8,680.00

IX. Carpintería

1.	Escalera de madera de pino (ver plano 4)	1 pza.	\$ 30,000.00
2.	Tapanco de duela de - pino 4" x 1"	20.00m2	19,000.00
3.	Largueros en tapanco pa- ra recibir duela	33 ml.	2,400.00

X. Azoteas

1.	Techo de lámina de asbes- to	22.00m2	\$ 11,000.00
2.	Impermeabilizante en te- cho	22.00m2	2,420.00
3.	Relleno de tezontle en balcones y losa de la - parte posterior	0.50m3	450.00
4.	Entortado y enladrilla- do	7.50m2	7,320.00
5.	Impermeabilizante en lo- sas	7.50m2	820.00

6.	Chaflanes	5 ml.	\$	500.00
7.	Tapajuntas metálico	4 ml.		360.00

XI. Instalación Hidráulica
y Sanitaria

1.	Salida de agua fría	6 ^u	\$	8,100.00
2.	Salida de agua caliente	2 ^u		4,107.00
3.	Lavado	1 ^u		2,408.00
4.	Inodoro	1 ^u		5,000.00
5.	Fregadero l tarja	1 ^u		3,120.00
6.	Tinaco	1 ^u		4,400.00
7.	Calentador de paso	1 ^u		6,180.00
8.	Medidor	1 ^u		1,450.00
9.	Coladera Fo.Fo. Ø 75mm	1 ^u		1,750.00
10.	Coladera Fo.Fo. Ø 100mm	1 ^u		1,750.00
11.	Salida de Fo.Fo. de ino- doro Ø 100mm	1 ^u		1,700.00
12.	Salida Fo.Fo. de lavabo Ø 50mm	1 ^u		4,600.00
13.	Salida Fo.Fo. de frega- dero Ø 50mm	1 ^u		4,600.00
14.	B. A. P. Ø 75mm Fo.Fo.	1 ^u		4,600.00
15.	Coladera Fo Fo. B.A.P. Ø 75 mm	1 ^u		1,750.00
16.	Salida tubo ventilador Ø 50mm	1 ^u		4,400.00
17.	Salida Fo.Fo. a colec- tor Ø 100mm	1 ^u		6,000.00

XII. Instalación Eléctrica

1.	Salida lámpara incandescente 100w	11 pzs.	\$ 14,500.00
2.	Salida a arbotante 100w	2 pzs.	2,600.00
3.	Contactos	8 pzs.	240.00
4.	Apagadores	13 pzs.	650.00
5.	Interruptor de caja	1 pza.	1,010.00

RESUMEN DE PARTIDAS

I.	DEMOLICIONES	\$	7,692.00
II.	TRAZO		120.00
III.	CIMENTACIONES		28,505.00
IV.	ESTRUCTURAS		36,700.00
V.	MUROS Y CASTILLOS		36,860.00
VI.	PISOS		14,975.00
VII.	RECUBRIMIENTOS		43,185.00
VIII.	HERRERIA		30,270.00
IX.	CARPINTERIA		51,400.00
X.	AZOTEAS		22,870.00
XI.	INSTALACION HIDRAULICA Y SANITARIA		62,915.00
XII.	INSTALACION ELECTRICA		18,800.00
	<u>SUBTOTAL</u>	\$	354,292.00
	<u>+ 10% INDIVISOS</u>	\$	35,430.00
	<u>PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA</u>	\$	<u>389,722.00</u>
	<u>COSTO /M2</u>	\$	8,435.53

C.4.2 Costo por vivienda

Subprograma Vivienda Progresiva Nueva
(precios de junio de 1982)

I. Limpieza y trazo

		<u>Pic de casa</u>		<u>Vivienda terminada</u>	
1.	Limpieza	24.10 m2	\$ 725.16	--	--
2.	Trazo	24.10 m2	241.00	--	--

II. Cimentaciones

1.	Losa de cimentación de concreto armado	6.97 m3	45,305.00	---	--
2.	Cimbra ole - tercera	39.07 m2	14,260.55	--	--
3.	Impermeabilizantes	71.34 m2	9,515.97	--	--

III. Estructuras

1.	Trabes de concreto armado	1.62 m3	10,530.00	0.95 m3	\$ 6,175.00
2.	Losa prefabricada de bloques y vigueta c/firme	39.60 m2	61,260.00	27.61 m2	42,711.84

IV. Muros y castillos

1.	Muro de tabique hueco	92.90 m2	47,894.53	76.23 m2	\$ 39,300.37
2.	Castillos de concreto	54. ml.	10,530.00	23.10 ml.	4,504.50

V. Pisos

		<u>Pie de casa</u>		<u>Vivienda terminada</u>	
1.	loseta vini-lica	31.62 m2	\$ 16,126.20	18.55 m2	\$ 9,960.50

VI. Recubrimientos

1.	Azulejo 9 cuadros	11.98 m2	12,125.55	11.98 m2	\$ 12,125.55
----	-------------------	----------	-----------	----------	--------------

VII. Carpinteria

1..	Puerta 0.90 x 2.10	1 pza.	3,772.86	2 pzs.	\$ 7,545.72
2.	Puerta 0.70 x 2.10	1 pza.	3,772.86	1 pza.	3,772.86
3.	Escalera		45,000.00		45,000.00

VIII. Herrería y cerrajería

1.	Marcos para puertas	3 pzs.	2,007.20	3 pzs.	\$ 2,007.20
2.	Chapas	3 pzs.	5,640.63	3 pzs.	5,640.63

IX. Azoteas

1.	Losa prefabricada de vigueta dovela	--	--	25.88 m2	\$ 40,035.75
2.	Relleno de tezontle	--	--	1.60 m2	1,415.00
3.	Entortado 3cm espesor	--	--	26.00 m2	23,400.00
4.	Chaflán	--	--	30 ml.	3,000.00
5.	Impermeabilización	25.88 m2	4,557.75	--	--
6.	Lámina asbesto	25.88 m2	12,940.00	--	--

X. Instalación Hidráulica y Sanitaria

		<u>Pie de casa</u>		<u>Vivienda terminada</u>	
1.	Salida agua fría	5 ^u	\$ 6,750.00	5 ^u	\$ 4,050.00
2.	Salida agua caliente	3 ^u	6,160.50	2 ^u	4,107.00
3.	Lavabo	1 ^u	2,408.00	1 ^u	2,408.00
4.	Inodoro	1 ^u	5,000.00	1 ^u	5,000.00
5.	Fregadero	1 ^u	3,120.00	--	--
6.	Calentador	1 ^u	6,180.00	--	--
7.	Medidor	1 ^u	1,450.00	--	--
8.	Tinaco	1 ^u	4,400.00	--	--
9.	Registro	2 ^u	4,100.00	1 ^u	2,050.00
10.	Coladera Fo. Fo.	3 ^u	5,250.00	1 ^u	1,750.00
11.	Lavadero	1 ^u	3,120.00	--	--
12.	Salida FF 100mm	2 ^u	3,400.00	1 ^u	1,700.00
13.	Salida FF 50mm	2 ^u	9,200.00	1 ^u	4,600.00
14.	BAP - FF	1 ^u	4,600.00	--	--
15.	Tubo ventilador	1 ^u	4,400.00	--	--
16.	Salida a - colector - general	1 ^u	6,000.00	--	--

XI. Instalación eléctrica

1.	Salida 100w	6 pzs.	7,800.00	4 pzs.	\$ 5,200.00
----	-------------	--------	----------	--------	-------------

		<u>Pie de casa</u>		<u>Vivienda terminada</u>	
2.	Salida arbo tante 100w	3 pzs.	\$ 3,900.00	2 pzs.	\$ 2,600.00
3.	Contactos	9 pzs.	450.00	5 pzs.	250.00
4.	Apagadores	9 pzs.	630.00	6 pzs.	420.00
5.	Interruptor de caja	1 pza.	1,010.00	--	--

RESUMEN DE PARTIDAS

I.	LIMPIEZA Y TRAZO	\$	964.16	\$	--
II.	CIMENTACIONES		69,081.52		--
III.	ESTRUCTURAS		75,104.20		50,828.64
IV.	MUROS Y CASTILLOS		58,424.53		43,804.87
V.	PISOS		16,126.20		9,460.50
VI.	RECUBRIMIENTOS		12,125.55		12,125.55
VII.	CARPINTERIA		52,545.72		56,318.58
VIII.	HERRERIA Y CERRAJERIA		7,647.83		7,647.83
IX.	AZOTEAS		17,497.75		67,850.75
X.	INSTALACION HIDRAU LICA Y SANITARIA		75,538.50		25,665.00
XI.	INSTALACION ELECTRICA		<u>13,790.00</u>		<u>8,470.00</u>
	<u>SUBTOTAL</u>	\$	398,845.96	\$	282,171.72
	<u>+ 20% INDIVISOS</u>	\$	478,615.15	\$	<u>338,600.06</u>
	<u>PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA</u>			\$	<u>817,221.21</u>
	<u>COSTO/M2</u>	\$	10,404.67	\$	10,896.28

C.4.5 Costo por vivienda

Subprograma de Vivienda Nueva en Zona
de Tianguis (precios en junio de 1982)

I. Cimentaciones

1.	Concreto armado	17.38 m ³	\$	112,970.00
2.	Cimbra	44.54 m ²		16,184.10

II. Muros y castillos

1.	Muro block aparente	168.60 m ²	\$	86,921.75
----	---------------------	-----------------------	----	-----------

III. Castillos

1.	Castillos concreto	99 ml.	\$	17,919.00
----	--------------------	--------	----	-----------

IV. Estructuras

1.	Concreto en trabes y losas	6.91 m ³	\$	44,915.00
2.	Cimbra en trabes y losas	17.62 m ²		6,451.50
3.	Vigueta y dovela (incluye maya compresión)	75.62 m ²		91,596.00
4.	Firme en pisos de 5 cm de espesor	75.62 m ²		25,386.59

V. Pisos

1.	Loseta vinilica de 3.2 mm de espesor	46.04 m ²	\$	25,482.09
2.	Terrazo 30 x 30 grano 5 al 6	24.08 m ²		23,720.60
3.	Piso loseta de barro (baldosín)	21.56 m ²		17,013.57

VI. Recubrimientos

1.	Azulejo 9 cuadros	16.58 m2	\$ 16,778.96
----	-------------------	----------	--------------

VII. Carpintería

1.	Puerta 0.90 x 2.10	1 ^u	\$ 13,094.25
	Escalera		60,000.00

VIII. Herrería

1.	Colocación y amaci- zado de marcos metá- licos	5 ^u	\$ 2,092.22
----	--	----------------	-------------

IX. Cerrajería

1.	Chapas A-52 A-405	2 ^u 1 ^u	\$ 5,640.53
----	----------------------	----------------------------------	-------------

X. Azoteas

1.	Relleno de tezontle	1.57 m3	\$ 1,415.00
2.	Entortado de 3 cm	31.00 m2	30,256.00
3.	Chafalán de pedacería	30.69 ml.	3,069.00
4.	Impermeabilización	31 m2	5,459.44
5.	Losa vigueta dovela	31 m2	47,956.28

XI. Instalación Hi- dráulica y Sani- taria

1.	Salida agua fría	6 ^u	\$ 8,100.00
2.	Salida agua caliente	2 ^u	4,107.00
3.	Lavabo	1 ^u	2,408.00
4.	Inodoro	1 ^u	5,000.00

5.	Fregadero	1 ^u	\$	5,120.00
6.	Calentador	1 ^u		6,180.00
7.	Medidor	1 ^u		1,450.00
8.	Tinaco	1 ^u		7,502.00
9.	Registro 40 x 60	2 ^u		4,100.00
10.	Coladeras Fo.Fo.	3 ^u		5,250.00
11.	Lavadero	1 ^u		5,120.00
12.	Salida Fo.Fo. inodoro 100mm	1 ^u		1,700.00
13.	Salida Fo.Fo. lavabo 50 mm	1 ^u		4,600.00
14.	Salida Fo.Fo. Fregadero	1 ^u		4,600.00
15.	Salida Fo.Fo. lavadero 100mm	1 ^u		1,700.00
16.	B.A.P. Fo.Fo. 100mm	1 ^u		4,600.00
17.	Salida tubo venti- lador	1 ^u		4,400.00
18.	Salida a colector general Ø 100	1 ^u		6,000.00

XII. Instalación eléctrica

1.	Lámpara incandescente salida 100w	3 Pzs.	\$	3,900.00
2.	Salida arbotante lámpa ra 100w	12Pzs.		15,600.00
3.	Contactos	11Pzs.		350.00
4.	Apagadores	12Pzs.		600.00
5.	Interruptor de caja	1Pzs.		1,010.00

XIII. Demoliciones

1.	Demolición y limpieza	38.63 m2	\$	1,158.00
2.	Trazo	38.63 m2		386.30

RESUMEN DE PARTIDAS

I.	LIMPIEZA Y TRAZO	\$	1,544.30
II.	CIMENTACIONES		129,154.10
III.	ESTRUCTURAS		168,528.69
IV.	MUROS Y CASTILLOS		104,840.75
V.	PISOS		64,216.26
VI.	RECUBRIMIENTOS		16,778.96
VII.	CARPINTERIA		73,094.25
VIII.	CERRAJERIA		7,732.75
IX.	AZOTEAS		88,153.72
X.	INSTALACION HIDRAULICA Y SANITARIA		77,937.00
XI.	INSTALACION ELECTRICA		21,440.00
	<u>SUBTOTAL</u>	\$	<u>755,220.86</u>
	<u>T O T A L*</u>		970,710.02

*AREAS NETAS - VIVIENDA

59.15 m²

AREAS NETAS - COMERCIO

24.81 m²

83.97 m²

COSTO/M2

\$ 8,970.00

AREA BRUTA VIVIENDA
(+ 20% INDIVISOS)

70.95 m²

PRECIO DE VENTA DE LA
VIVIENDA

\$ 636,483.73

COSTO/M2 VIVIENDA

\$ 10,764.14

AREA BRUTA COMERCIO
(+ 50% INDIVISOS; IN-
CLUYENDO PORTAL)

37.26 m²

PRECIO DE VENTA DEL
COMERCIO

\$ 334,226.30

COSTO/M2 COMERCIO

\$ 13,455.16

PRECIOS DE VENTA:

V I V I E N D A

\$ 636,483.73

C O M E R C I O

334,226.30

T O T A L

\$ 970,710.03

CUADRO U COSTOS POR SUBPROGRAMA

FUENTE : TERNA TEPITO, COSTOS BASADOS A JUNIO DE 1982.

SUBPROGRAMA	AREA VIVIENDA	COSTO DE CONSTRUCCION	INDIVISOS		COSTO TOTAL	COSTO / m ²
			%	INCREMENTO COSTO		
REHABILITACION Y AMPLIACION DEFINITIVA	46.20	\$ 354,292.00	10	\$ 35,429.20	\$ 389,721.50	\$ 8,455.53
VIVIENDA NUEVA EN TIANGUIS	59.13	\$ 530,403.11	20	\$106,080.62	\$ 636,483.73	\$10,764.11
VIVIENDA PROGRESIVA PIE DE CASA	46.00	\$ 393,845.06	20	\$ 78,769.01	\$ 472,614.15	\$10,404.67
VIVIENDA PROGRESIVA TERMINADA	75.00	\$ 651,017.15	1	\$130,203.53	\$ 781,220.68	\$10,896.28
COMERCIO	21.81	\$ 231,170.03	20	\$111,405.01	\$ 342,575.04	\$15,455.16

C.4.4 Conclusiones

El análisis de los costos de nuestros subprogramas, y la posterior relación de sus costos totales con los actuales de las tablas de crédito de los organismos financieros de vivienda en el Distrito Federal, nos llevaría a conclusiones que se obtendrían con tan sólo observar los montos máximos de crédito de algunos de estos organismos, de esta manera, queda en entredicho si el problema que se presenta se reduce sólo a nuestros proyectos y al barrio de Tepito o en general al Distrito Federal.

Nuestro estudio se limita a la promoción de vivienda nueva en el Distrito Federal, basándonos en la consideración de que los habitantes del barrio procurarían una, de tal modo que todos aquellos que no puedan accederle, tendrían forzosamente que estar incluidos dentro de subprogramas de rehabilitación de emergencia, mejoramiento o rehabilitación y ampliación definitiva de vecindades, sin importar lo bajo de sus ingresos.

Una vez obtenido el costo total de cada uno de nuestros subprogramas, podemos señalar lo siguiente:

- Que los precios por metro cuadrado obtenidos para cada uno de nuestros subprogramas de construcción nueva, son prácticamente iguales o menores a los considerados para el estudio global, ya que este fue de \$ 10,881.00 contra \$ 10,404.00, \$ 10,764.00 y \$ 10,896.00 de los subprogramas de vivienda progresiva pie de casa, vivienda nueva en tianguis y vivienda progresiva terminada respectivamente (cuadro U).

- Que tanto el porcentaje de indirectos como el de indivisos fueron los mismos que los del estudio.

Con esto, nuestros subprogramas de construcción nueva quedan dentro del estudio global sobre la vivienda de interés social, aunque estos no contemplen específicamente las mismas áreas; sin embargo, con los montos totales por construcción se pueden utilizar los cuadros realizados; esto -- significa que las conclusiones son similares a las del punto C.3 de este anexo.

El crítico panorama con que concluye nuestro estudio nos obliga a hacer ciertas recomendaciones que consideramos necesarias, para bajar el nivel de ingreso suficiente para adquirir una vivienda nueva por los actuales organismos financieros, sobre todo para el Programa Financiero de Vivienda.

- Aumentar más allá de los índices inflacionarios -- los montos totales de crédito, de manera que igualen estos a los precios de venta.
- Aumentar los plazos de amortización.
- Implementar o incrementar sistemas de créditos para la rehabilitación y/o ampliación de viviendas, dando facilidades para adquirir el inmueble.
- Bajar las tasas de interés.
- Implantar sistemas que favorezcan la autoconstrucción.
- Anular el tipo VIS-B del Programa Financiero de Vi

vienda, para destinar sus recursos a la promoción de vivienda en pie de casa.

- Que los actuales organismos realmente cumplan sus propios objetivos de atención a la mayoría de la población, así como otros que señala el Plan Director del Distrito Federal.

**PLAN DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA**

D

GUIA

CONSTRUCTIVA

**(PARA LA REHABILITACION
DE LAS VECINDADES).**

- D.1.** Demoliciones
- D.2.** Limpieza y Trazo
- D.3.** Cimentación
- D.4.** Muros y Castillos
- D.5.** Estructuras
- D.6.** Instalaciones
- D.7.** Pisos
- D.8.** Puertas y Ventanas
- D.9.** Recubrimientos y Acabados
- D.10.** Carpintería

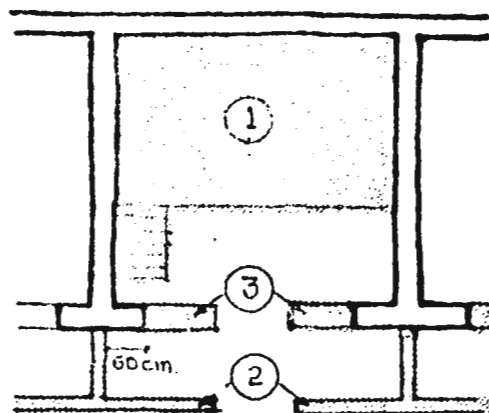
Para iniciar una acción de Rehabilitación y Ampliación Definitiva es necesario que los habitantes de la vecindad se encuentren organizados, y que las viviendas se encuentren evacuadas tanto de personas como de muebles.

La demolición la haremos de la siguiente manera :

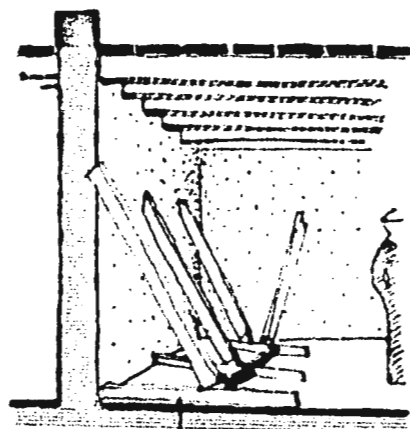
- 1.-Quitaremos el tapanco, y dependiendo de las condiciones en que se encuentre, lo conservaremos o le daremos otro uso.
- 2.-Demoleremos los muros de la zona de servicios
- 3.-Demoleremos el muro de adobe del frente de la vivienda, dejando sólo una mocheta de sesenta centímetros a cada lado.

Como siguiente paso demoleremos la techumbre, lo cual requiere de mayor cuidado, pues deberemos tomar en cuenta las condiciones de ésta para que el procedimiento de demolición sea el adecuado.

Es importante que antes de proceder a la demolición de la techumbre apuntalemos los muros con polines de 4"x2" (10 cm. X 5 cm.), a una distancia aproximada de 1.5 metros, los cuales deberán estar apoyados y amarrados a otros horizontales que pondremos en el suelo, llamados pie de arrastre.



demolición de tapanco y muros



pie de arrastre
demolición de techo

Después de hacer la demolición es importante que colemos la trabe o cerramiento que servirá para reforzar los muros de carga que van a recibir al nuevo muro que dará la altura total de la vivienda.

Para los escombros producto de la demolición, tendrán que ser llevados a un lugar fuera de la obra. De estos escombros podrán surgir algunos materiales como los tapancos, que podremos rehabilitarlos como tales, o en su defecto cuando se encuentren en estado ruinoso podremos utilizarlos como cimbra.

La limpieza del terreno es necesaria para tener habilitado el lugar donde haremos nuestra nueva construcción.

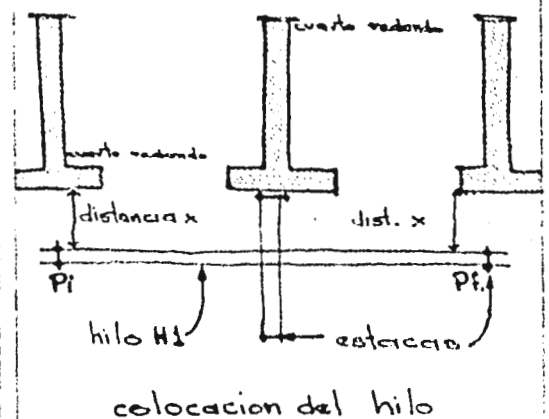
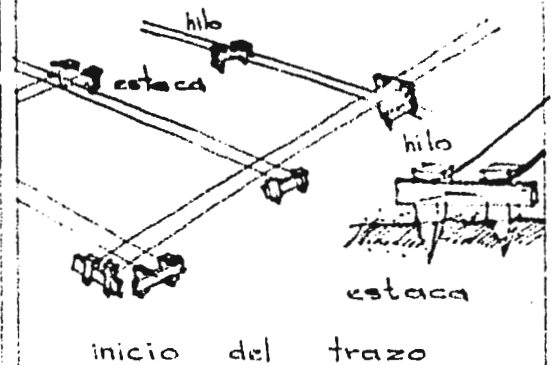
Terminada la limpieza, haremos el trazo de la nueva construcción. Para ello necesitaremos de hilo, estacas, cinta métrica y cal.

El trazo correcto es uno de los puntos más importantes para la nueva construcción.

Para el trazo correcto es necesario seguir los pasos siguientes :

1.- Colocar las estacas del muro exterior tomando en cuenta que la separación entre el muro existente de adobe y el hilo, sea la misma en el punto inicial (P_i), y el punto final (P_f).

2.- El alineamiento del muro de fachada de la vivienda nos servirá como referencia para trazar los ejes de nuestra nueva construcción.



Es importante que el trazo de perpendiculares sea preciso a 90° , para ello llevaremos a cabo el siguiente procedimiento.

1.- Tratar que los hilos queden perpendiculares, teniendo seguridad de colocación en uno de ellos (hilo III)

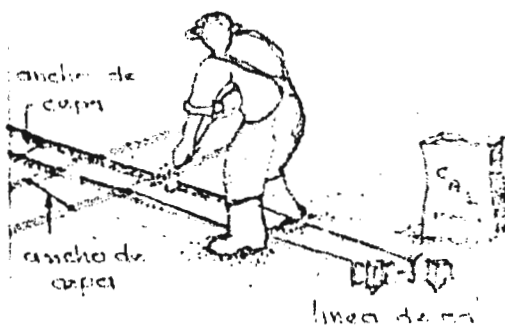
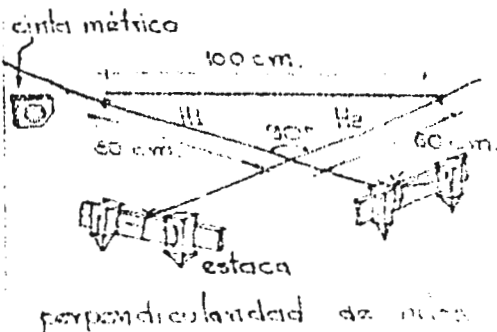
2.- Sobre el hilo de referencia (h1), medimos 80 cm. a partir del punto donde se deben cruzar los hilos, y ponemos una marca, sobre el otro hilo (h2) ponemos una marca a los 60 cm. La distancia diagonal entre estos dos puntos debe ser de 100 cm para que el ángulo sea de 90° .

Seguimos este procedimiento hasta concluir con todos los trazos para comprobar su perpendicularidad.

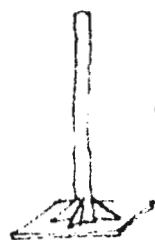
Ya comprobada la colocación de los hilos, marcaremos el ancho necesario para las cepas, y echaremos cal sobre los hilos para dejar marcadas las líneas y proceder a excavar las cepas.

Posteriormente ya abiertas las cepas es conveniente consolidar la superficie sobre la que se va a desplantar el cemento. Para lograrlo apisonaremos el terreno, ya sea con un pisón metálico o con uno de madera.

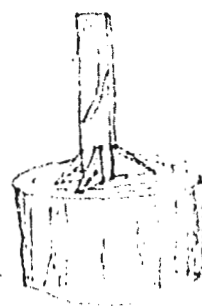
Finalmente colocaremos una plantilla hecha de pedacería de tabique con aglutinante de mortero pobre, con un espesor aproximado de siete centímetros.



trazo de ejes con cal



pisón metálico

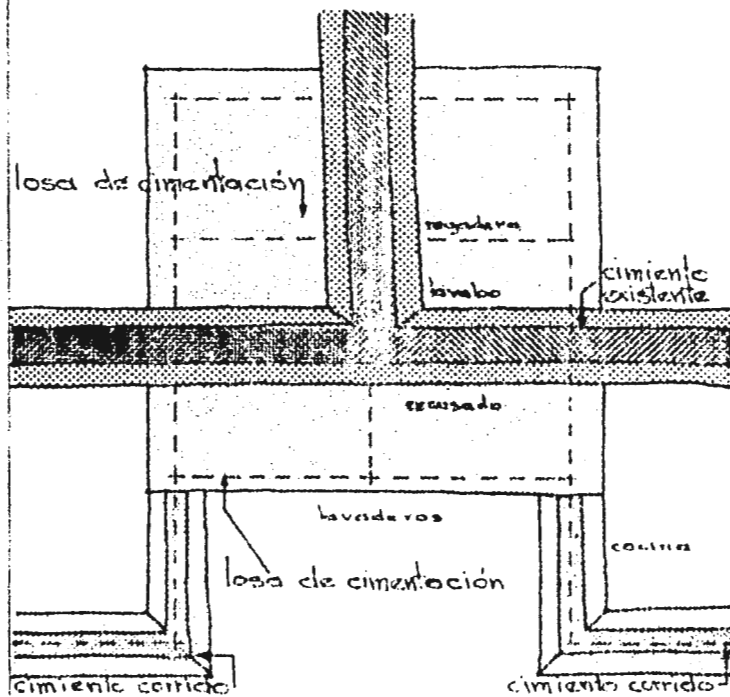
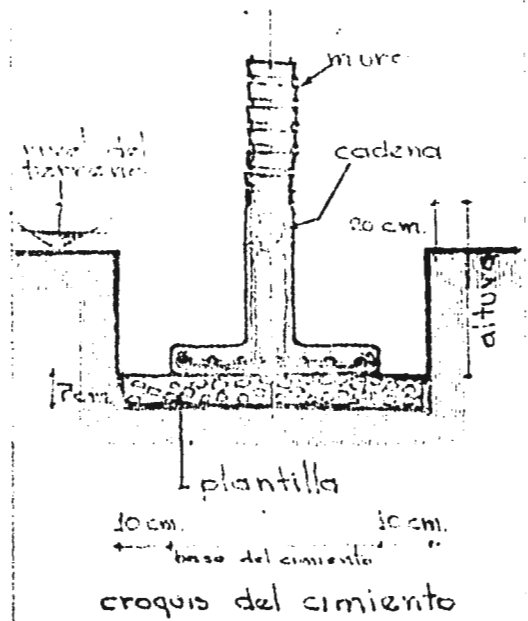


pisón de madera

Para hacer la cimentación, es necesario excavar la cepa 20 cm. más ancha que la dimensión del cimiento.

Podremos hacer la zanja con una pala, ya que el suelo de Tepito es muy blando y así lo permite, y en ocasiones que encontremos dificultad haremos uso de un zapapico.

Para recibir las cargas de la construcción nueva en la zona de servicios, haremos una losa de cimentación, y para recibir las cargas del muro de la fachada haremos una cimentación corrida de concreto armado, la cual deberá quedar 20 cm. más alta que el nivel de terreno, para después colocar nuestro muro.



Al construir la cimentación, encontraremos otra ya existente, la cual no tocamos, uniendo a ella la nueva cimentación.

La losa de cimentación, es una losa de concreto armado que tiene una resistencia de 200 kg. / cm².

Su procedimiento constructivo es igual al de la losa de concreto armado de entrepiso que explicamos en la parte de estructuras de este anexo.

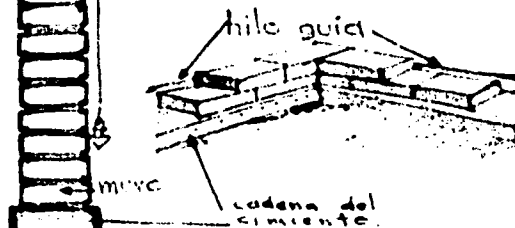
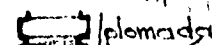
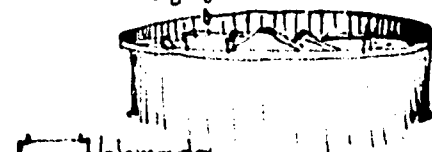
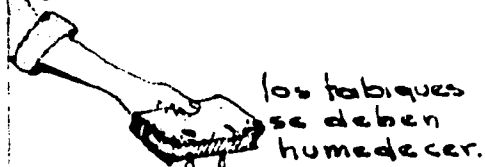
Al terminar los cimientos es necesario que los impermeabilicemos para evitar la humedad.

Para efecto de la Rehabilitación utilizaremos muros de tabique rojo recocido de 6x12x24 cm., colocados "al hilo", es decir en sentido transversal y traslapados.

Debemos humedecer los tabiques previamente metiéndolos en un tampo lleno de agua, para después construir con estos el muro.

Para hacer el junteo utilizaremos mortero cemento-arena en proporción 1:3.

La superficie sobre la que desplantaremos el muro, debe encontrarse perfectamente nivelada. Es conveniente levantar primero las esquinas que nos servirán como amarre del hilo de guía. Es recomendable revisar en cada hilada el nivel y el plomo, pues si existiera algún error, este se haría mayor a medida que el muro creciera.



precauciones en la construcción del muro.



Los castillos serán cuadrados, con una sección de 12cm., correspondientes al espesor de los muros.

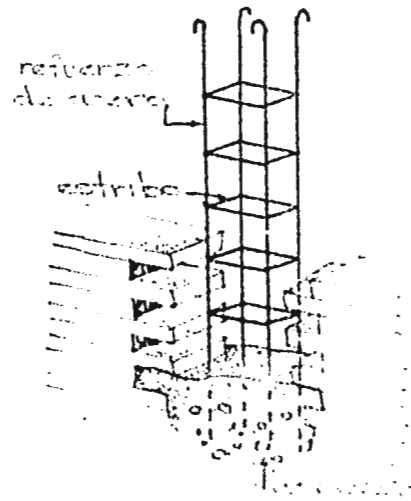
Se pondrán a una distancia de entrejes que va de 1.20m. a 1.80m., así como en las esquinas y cabeza de muro.

Para lograr un mejor refuerzo pondremos, castillos a distancias semejantes.

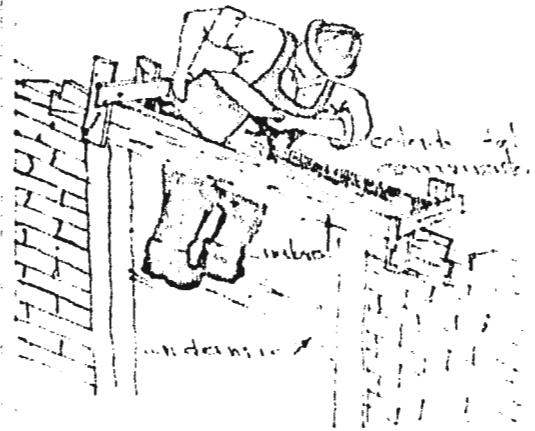
Cuando hagamos el muro dejémosle el espacio necesario para colocar los refuerzos de acero y colar el castillo.

En las esquinas los castillos sirven para protegerlas contra golpes y desgastes, y a lo largo del muro sirven para protegerlo y evitar el flambec.

Otro elemento importante para el refuerzo de los muros es el cerramiento, el cual se hace de concreto y al igual que los castillos se refuerza con acero. El cerramiento se pone sobre puertas y ventanas, y en este caso pueden tener 12 cm. de ancho por 24 cm. de peralte.



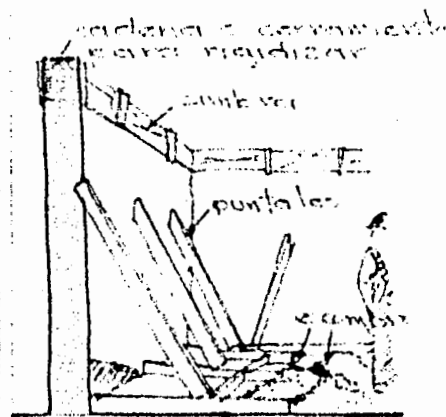
castillo



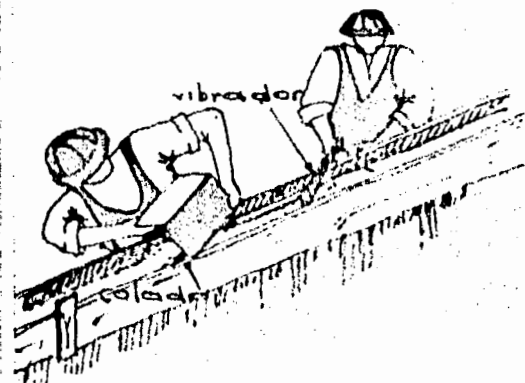
cerramiento.

Dentro del proyecto de Rehabilitación y Ampliación Definitiva, existe un cerramiento que es muy importante construyamos a tiempo.

Cuando la techumbre existente se haya demolido debemos habilitar la cimbra y el armado de la cadena de cerramiento lo más pronto posible. Dicha cadena servirá como amarré de la grapa que forman los muros de adobe, rigidizándolos y reforzándolos para poder recibir el nuevo muro que dará la altura total a la vivienda.



Es importante vibrar todos los colados de castillos y cerramientos.



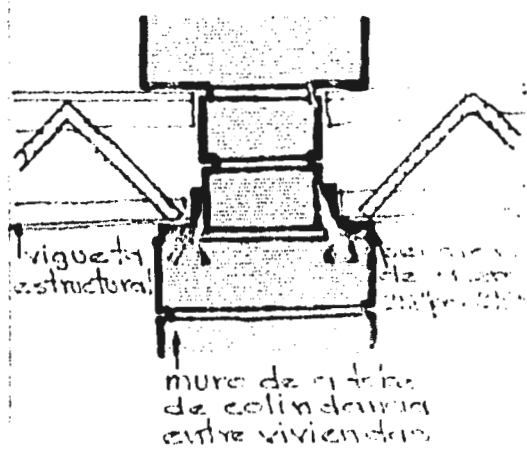
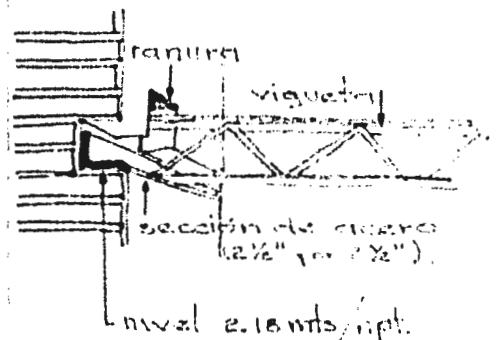
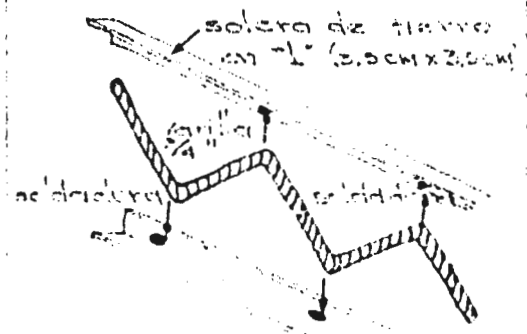
Dentro del proyecto de Rehabilitación y Ampliación definitiva, contemplamos diferentes criterios estructurales, y con ello diferentes tipos de estructuras que a continuación describiremos.

Para sostener el entrepiso de madera así como el techo que es de lámina de asbesto, utilizaremos un elemento estructural de acero el cual consiste en una vigueta hecha con dos soleras en "L", unidas con varillas de 3/4 de pulgada (No. 6), la cual hará la función de transmitir los esfuerzos. (Referirse a planos 4 y 5.)

Para colocar las viguetas que sostendrán el entrepiso es necesario que hagamos una ranura de 10 centímetros aproximadamente a lo largo de los muros laterales, a una altura de 2.13 m. sobre el nivel de piso terminado, dicha ranura servirá para colocar una sección de acero en "L" de 2.5 x 2.5 pulgadas, donde descansarán las viguetas, las cuales necesariamente deberán apoyarse sobre esa sección para que la carga siga siendo uniformemente repartida. Esta sección llevará unas anclas de fierro que se colocarán a cada metro, las cuales servirán para amarrarla al muro.

Las viguetas que servirán como estructura de soporte se soldarán a esta sección de acero, se colocarán a cada 65 centímetros en tre ejes.

Ya colocadas les pasaremos dos manos de pintura anticorrosiva, y posteriormente taparemos las ranuras con mezcla de cemento-cal-arena en proporción 1:1:10.



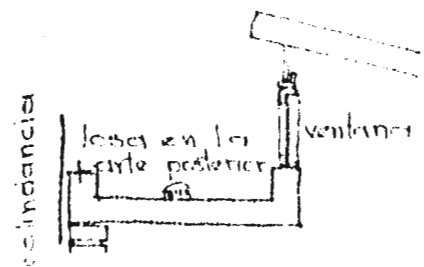
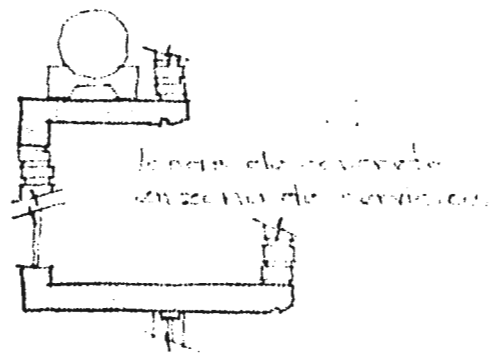
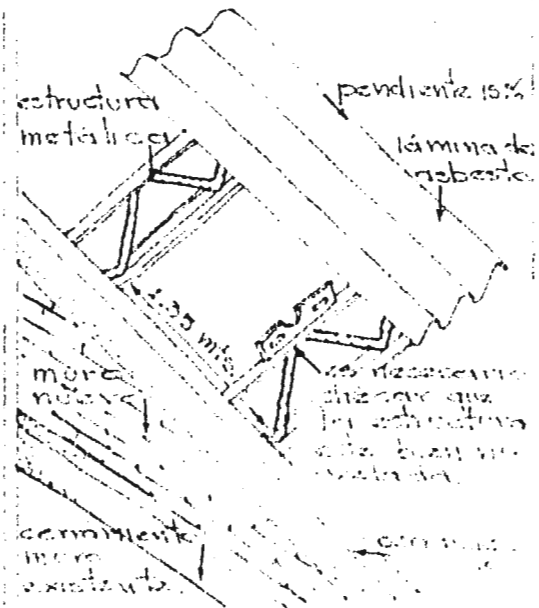
La estructura de la techumbre será exactamente igual a la del entrepiso, pero su separación de entre ejes será de 1.30 metros, y a diferencia de la otra esta estructura se empotrará en la trabe de cerramiento del muro nuevo.

Es necesario rectificar que la estructura se encuentre perfectamente nivelada, es decir que los puntos donde se apoyan las viguetas se encuentren a la misma altura.

Sobre esta estructura colocaremos y anclaremos la lámina de asbesto.

Otro tipo de estructura que utilizaremos son las losas de concreto armado. Las construiremos sobre la zona de servicios y sobre el balcón para sostener el tinaco.

En la parte posterior construiremos otra losa de concreto, la cual cumple una función muy importante, pues da un cambio de nivel en la techumbre, permitiendo la colocación de una ventana posterior, con la cual se produce una ventilación cruzada renovando el aire en la vivienda.



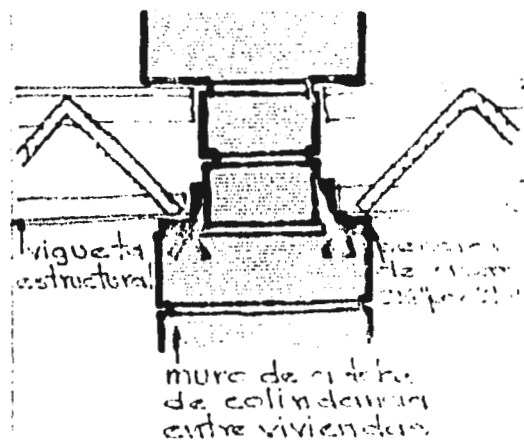
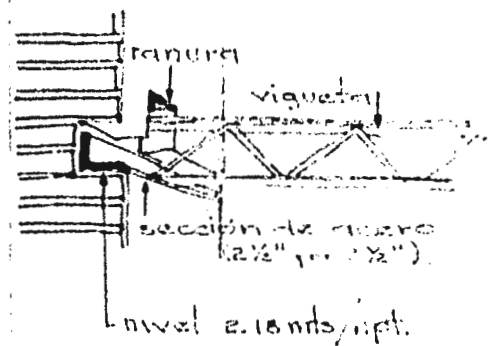
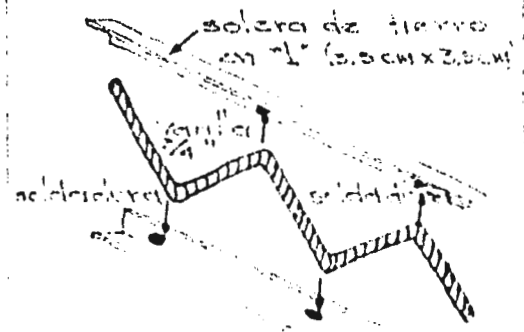
Dentro del proyecto de Rehabilitación y Ampliación definitiva, contemplamos diferentes criterios estructurales, y con ello diferentes tipos de estructuras que a continuación describiremos.

Para sostener el entrepiso de madera así como el techo que es de lámina de asbesto, utilizaremos un elemento estructural de acero el cual consiste en una vigueta hecha con dos soleras en "L", unidas con varillas de 3/4 de pulgada (No. 6), la cual hará la función de transmitir los esfuerzos. (Referirse a planos 4 y 5.)

Para colocar las viguetas que sostendrán el entrepiso es necesario que hagamos una ranura de 10 centímetros aproximadamente a lo largo de los muros laterales, a una altura de 2.13 m. sobre el nivel de piso terminado, dicha ranura servirá para colocar una sección de acero en "L" de 2.1 x 2.5 pulgadas, donde descansarán las viguetas, las cuales necesariamente deberán apoyarse sobre esa sección para que la carga siga siendo uniformemente repartida. Esta sección llevará unas anclas de fierro que se colocaran a cada metro, las cuales servirán para amarrarla al muro.

Las viguetas que servirán como estructura de soporte se soldaran a esta sección de acero, se colocaran a cada 65 centímetros entre ejes.

Ya colocadas les pasaremos dos manos de pintura anticorrosiva, y posteriormente taparemos las ranuras con mezcla de cemento-cal-arena en proporción 1:1:10.



Antes de colar la losa de concreto es necesario que coloquemos la cimbra.

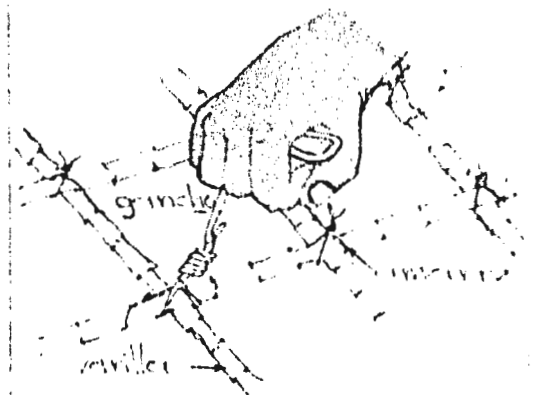
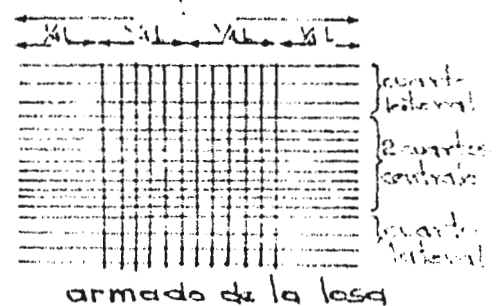
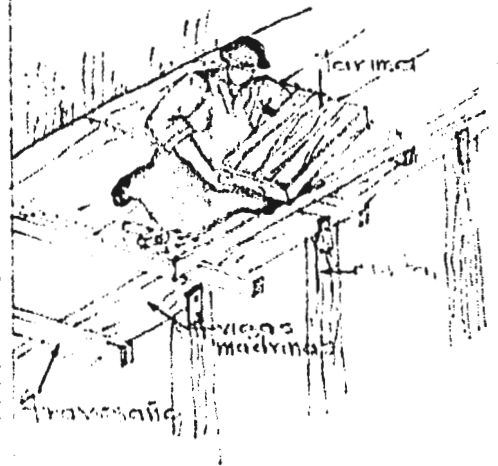
Primero tendremos que poner la estructura de esta misma, a base de puntales y vigas maderinas, hechas con polines de 4"x4", sobre esta estructura se colocarán las tarimas de madera, las cuales pueden hacerse con la madera que se quitó de los tapancos retirados de las viviendas.

Las losas de concreto, se encuentran armadas con varillas colocadas en la parte baja, en dos capas que forman una retícula.

La capa inferior se coloca en el sentido corto de la losa y las varillas llevan entre sí mayor separación.

La losa se dividirá imaginariamente en cuatro secciones, las dos centrales tendrán el armado más corrido que las dos laterales. Las varillas deberán amarrarse donde se cruzan, para asegurarse de que no se muevan y trabajen de manera correcta.

Para tener un concreto de resistencia de 200 Kg. / cm² necesitaremos revolver 1 saco de cemento con 5 botes de 18 litros (botes alcoholeros) de grava 3/4", 4 botes de arena y 1 1/2 botes de agua.



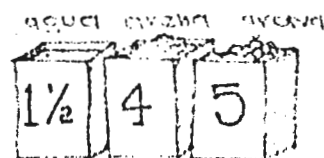
Es conveniente que antes de colar el concreto cubramos la cimbra con una capa de aceite quemado para evitar que esta se pegue al concreto.

Las losas que vamos a colar son pequeñas y tienen un espesor de 12 cm., para controlar dicho espesor es necesario contar con un "escantillón" el cual consiste en un pequeño bastón hecho con una varilla poniendole un alambre para marcar el espesor deseado.

Cuando hagamos el colado, tendremos que vibrar el concreto metiendo el vibrador por no más de diez segundos, y sin pegarle a la varilla para evitar que esta se desanarre.

Una vez nivelado el concreto pasaremos una llana para dar un terminado liso. Cuando el fraguado nos lo permita, echaremos una lechada de cemento y agua, y ya que haya secado procederemos a poner el relleno, entortado, en ladrillado e impermeabilización necesarias.

por un bulto de cemento



partes de 12 lts.

concreto f'c 200 kg/cm²

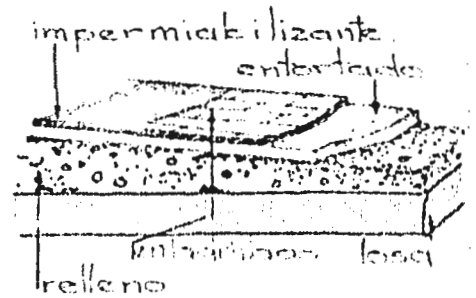


colado.

Los rellenos en nuestras losas, nos sirven para dar la pendiente necesaria, la cual será de un mínimo del 1.5 % siendo recomendable el 2 %, es decir 2 cm. por cada metro de longitud de la losa.

Después del relleno colocaremos un entortado de cemento-arena de 2 cm. de espesor, que servirá como un especie firme, sobre la cual colocaremos el enladrillado, con ladrillo de 2 x 12 x 24 cms.

Posteriormenteharemos una lechada de cemento, y por último colocaremos el impermeabilizante, el cual haremos de jabón y alumbre, ya que es seguro y barato.



Otra alternativa para la solución de nuestras losas, es el uso del sistema de vigaota y bovedilla.

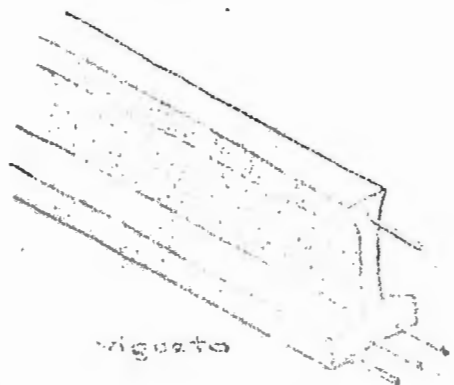
Este, es un procedimiento estructural que tiene la ventaja de realizarse básicamente en seco, y no necesita cimentación.

Las vigaotas son de concreto prefabricado y se combinan con una bovedilla de concreto comprimido.

En este caso colocaremos la vigaota en el sentido largo de las losas.

Este sistema lo podemos observar en todos los subprogramas de Vivienda Nueva (Pragmática y La Zona de Triángulo), donde funciona como entrepisos y cubiertas y su aplicación es mecánica.

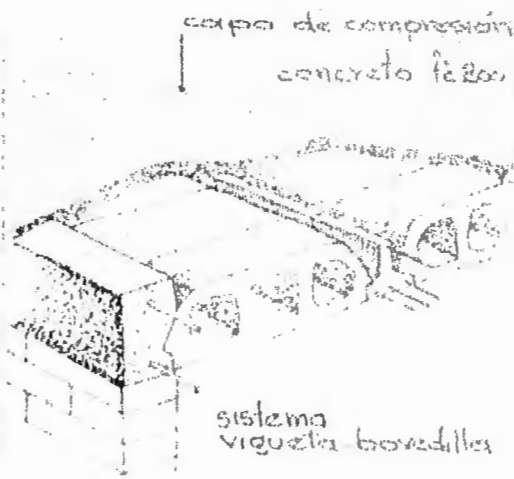
En el caso de la Rehabilitación y Ampliación Definitiva, su aplicación será a menor escala y con ciertas dificultades, ya que no todos los cuartos de vecindad como ya se ha citado nos proporcionan la población exacta.



vigaota



bovedilla



capa de compresión
concreto férreo

sistema
vigaota bovedilla

Antes de realizar cualquier acabado en pisos o muros, es importante que realicemos nuestras instalaciones.

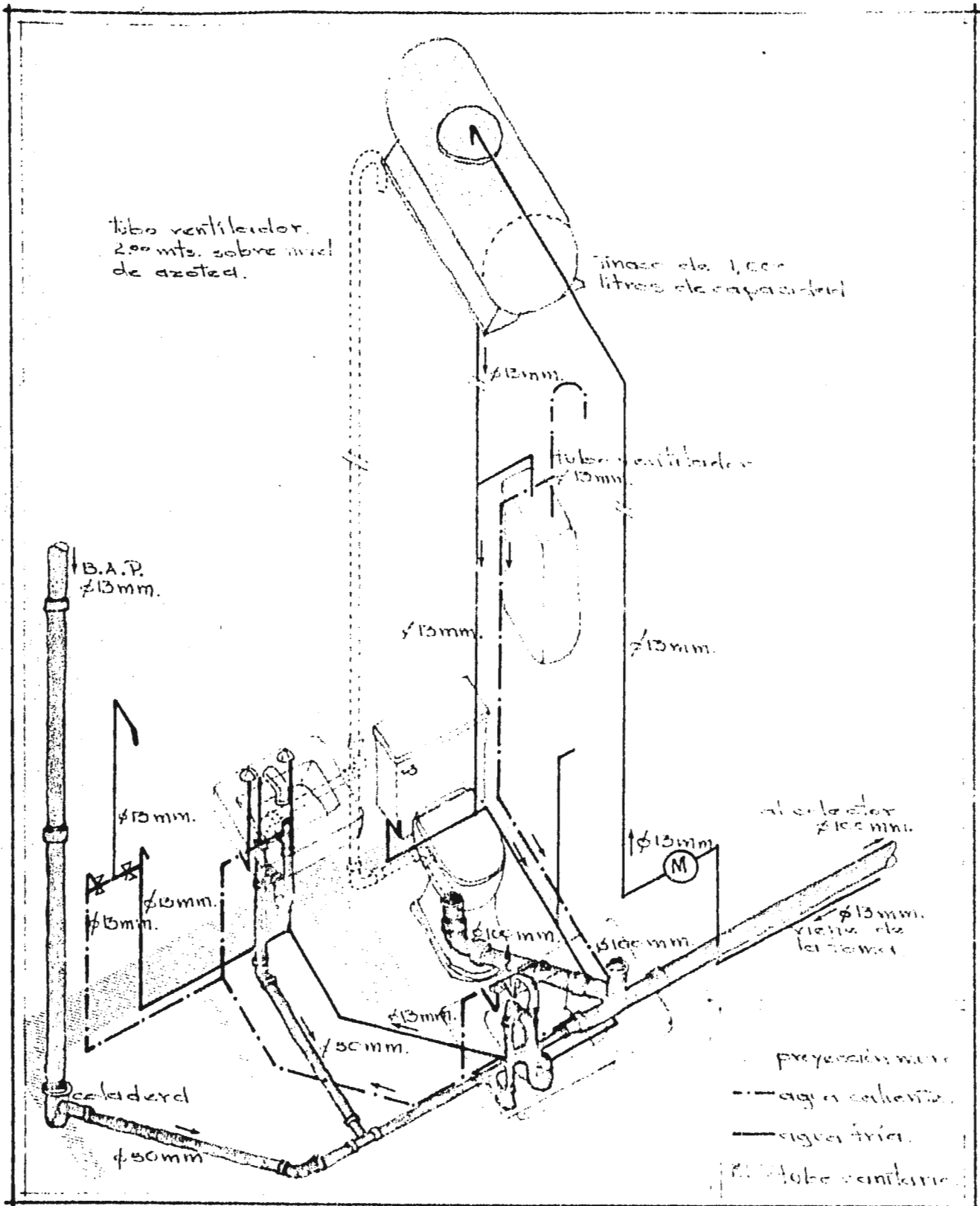
Es conveniente que hagamos la instalación eléctrica entubada, es decir nuestros cables deberán pasar por un tubo poliducto.

Esta instalación puede ser oculta o visible dependiendo principalmente del tipo de techumbre, cuando ésta es de concreto ahogamos en ella los tubos de la instalación. En nuestra techumbre de lámina, es importante que pongamos la instalación antes de hacer el plafón. En el tapado la instalación será visible, por último, en los muros las líneas irán ahogadas a estos.

Para realizar nuestra instalación eléctrica tendremos en cuenta las salidas de luz, interruptores y contactos indicados en el plano número 1.

Las instalaciones hidráulica y sanitaria son de mayor cuidado, ya que no deberemos tener fugas, para ello es importante que hagamos pruebas antes de realizar cualquier acabado.

Es igualmente importante respetar los coteros y diámetros que se citan en el esquema de la siguiente página y que también se indican en el plano número 1.



INSTALACIONES

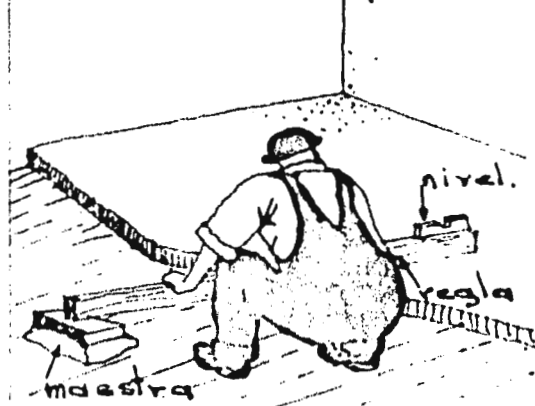
FIRME. - La base del piso será un firme de concreto pobre y tendrá un acabado fino.

Antes de echar el firme, es necesario que demos el nivel necesario al piso. Una vez que hayamos dado el nivel, haremos un concreto en proporción 1:4:8 el cual vaciaremos sobre el terreno cuidando que nos quede nivelado y del mismo espesor, utilizando una regla de madera y nivel, haciendo referencia a unas muestras que consisten en pedazos de madera ó ladrillo que nos dan el nivel final del piso.

FINO. - Para dar el acabado fino de cemento utilizaremos una revoltura con arena cernida y cemento en proporción 1:6, poniendolo un día después de que havamos terminado el firme.

Para hacer este fino, utilizaremos una llana metálica o cuchara, y mediante movimientos circulares sobre la superficie, daremos un acabado pulido.

El piso lo rayaremos en cuadros de 40 x 40 cms., para proteger el piso contra cuarteaduras superficiales por los cambios de temperatura.



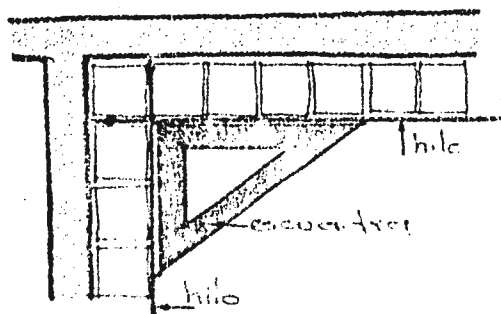
PISO DE AZULEJO ANTIDERRAPANTE (azulejo cuadrado).

El piso de azulejo antiderrapante lo colocaremos en el baño, con el propósito de mantener esta zona lo más limpia posible.

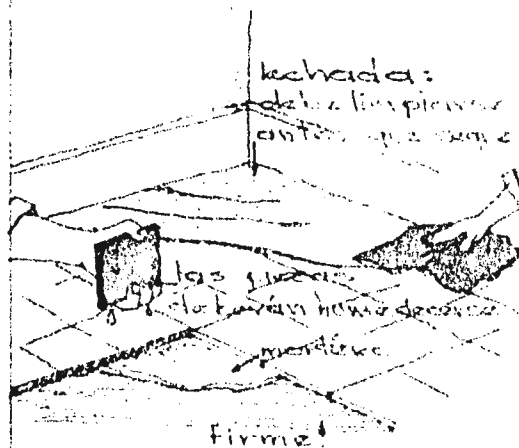
Para que el desperdicio sea menor, es necesario que iniciemos con una hilada de mosaico paralela al muro y otra perpendicular a ésta, cuidando de esta perpendicularidad con una escuadra metálica.

Las piezas deben estar bien humedecidas, y las pegaremos con cemento y arena en proporción 1:6.

Una vez que terminemos de colocar el piso bañaremos la superficie con una revoltura fina de consistencia líquida llamada "lechada", procurando que penetre bien en todas las juntas y limpiando los excesos antes de que seque.



esquema de las primeras hiladas de azulejo.



Todas las puertas y ventanas que contempla nuestro proyecto de "Rehabilitación y Ampliación Definitiva" son de hierro, su construcción requiere de los trabajos necesarios de herrería, así como de los materiales especificados en el Plano 5 de "Herrería".

La herrería la podemos colocar al iniciar el muro, pero es preferente que lo hagamos cuando éste se encuentre levantado.

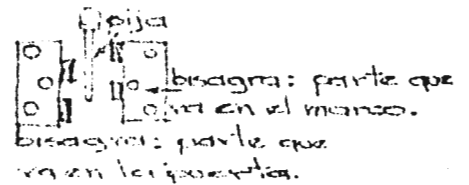
Antes de colocar la puerta es necesario que coloquemos el contramarco, el cual está hecho con un ángulo "L" y contiene unas anclas de fierro, que se ahogan en los cerramientos y en los muros.

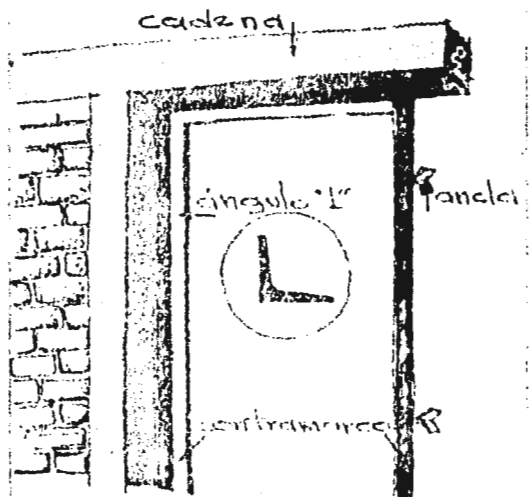
El contramarco de las puertas contendrá media bisagra, y la otra mitad irá en la puerta, como puede observarse en detalle en el Plano 5 de "Herrería".

Las ventanas también estarán provistas de su contramarco, el cual tiene las anclas necesarias también.

Las ventanas en su parte inferior llevarán un "repisón", que sirve para apoyar las ventanas, protegiendo el muro, evitando que escurra por él, el agua de lluvia que cae sobre la ventana.

Este repisón lo haremos de concreto armado, colandolo al terminar el muro, y nos servirá para anclar la ventana.


 bisagra: parte que obra en el marco.
 bisagra: parte que va en la puerta.



APLANADO DE CEMENTO. Este acabado en muros es el que más utilizaremos en nuestro proyecto.

El acabado lo haremos con una revoltura a base de cemento-cal-arena en proporción 1:1;10. El aplanado deberá tener una textura fina, y para lograrlo es preciso cernir la arena.

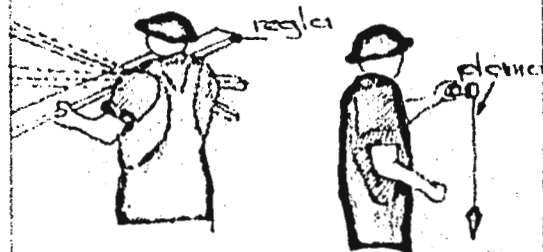
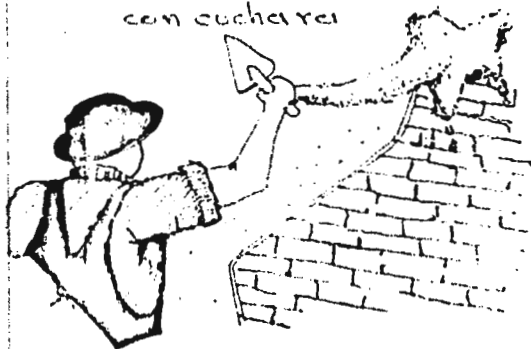
El muro lo tendremos que dejar previamente humedecido, y la mezcla la haremos en una artesa de madera, con el propósito de que esté perfectamente limpia.

Al iniciar el aplanado, se echa la mezcla con una cuchara, y se le pasará una regla de madera, para que mantenga siempre el mismo espesor, lo cual se comprobará con el plomo.

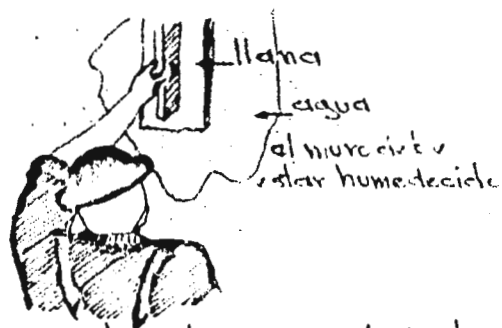
Para lograr un acabado fino, se pasa una llana plana de madera haciendo movimientos circulares y humedeciendo el muro constantemente.

El muro se dejará secar por algunos días para posteriormente dar el acabado final con pintura vinílica.

la mezcla se hecha con cucharas



el aplanado deberá reglarse para conservar el mismo espesor.



deben hacer movimientos circulares con la llana.

LAMBRIN DE AZULEJO.

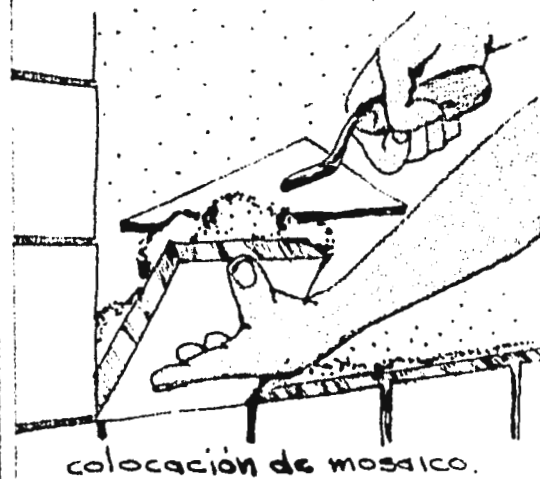
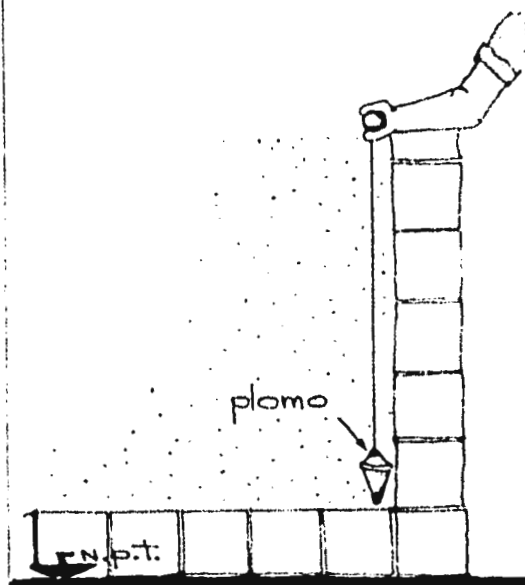
En el baño, quizá en la cocina, colocaremos en los muros azulejos de 11x11 cms.

Para colocar este lambrin de azulejo, utilizaremos una mezcla a base de cemento y arena en proporción 1:7. El azulejo se colocará directamente sobre el aplanado del muro, previamente humedecido.

Para iniciar el lambrin al igual que en el piso, colocaremos una hilada de piezas en cada sentido, comprobando su perpendicularidad y que se encuentren bien niveladas, utilizando para esto la plomada.

Para la colocación del mosaico, debemos poner el mortero en la orilla de las piezas para lograr mayor adherencia.

Cuando se termina de colocar el lambrin, las juntas deberán recorrerse con una revolutura muy aguada a base de cemento blanco, que deberá limpiarse antes de que seque completamente.



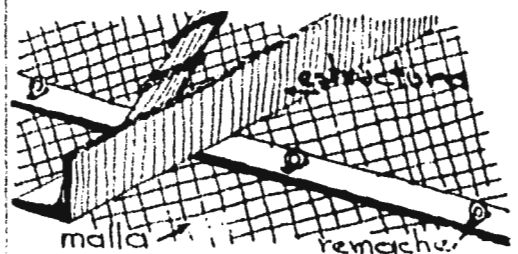
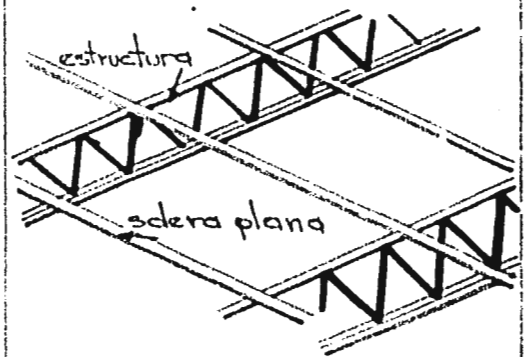
FALSO PLAFÓN.-

El falso plafón cumple una doble función. La primera es dar un acabado final en el lecho bajo de la techumbre de nuestra vivienda, y la segunda, más importante, es que funciona como aislante térmico.

La realización de este plafón se divide en tres etapas principalmente.

1a. Necesitamos colocar tramos de solera plana calibre 18 en sentido transversal, aproximadamente a cada metro, fijándolas a la estructura existente.

2a. En las soleras haremos con alambre unos ganchos para sujetar la malla de metal desplegado, la cual es el elemento estructural del plafón de yeso.



La tercera etapa es quizá la más importante, es la de poner el yeso sobre la malla de metal desplegado, este proceso debe hacerse con mucho cuidado, y antes de llevarlo a cabo debemos asegurar bien la malla.

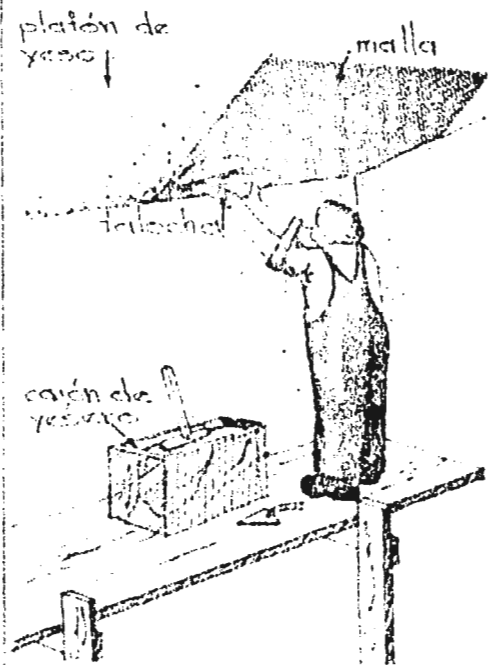
El yeso se prepara en una artesera especial o "cajón de yesero", en donde ya hecha la mezcla la dejaremos reposar para que tome cuerpo.

Cuando la mezcla está lista se coloca sobre una "talocha" y se vá embarrando con un movimiento que váde atrás hacia adelante.

En los lugares donde quedan huecos, estos se taparán poniendo yeso directamente con la mano.

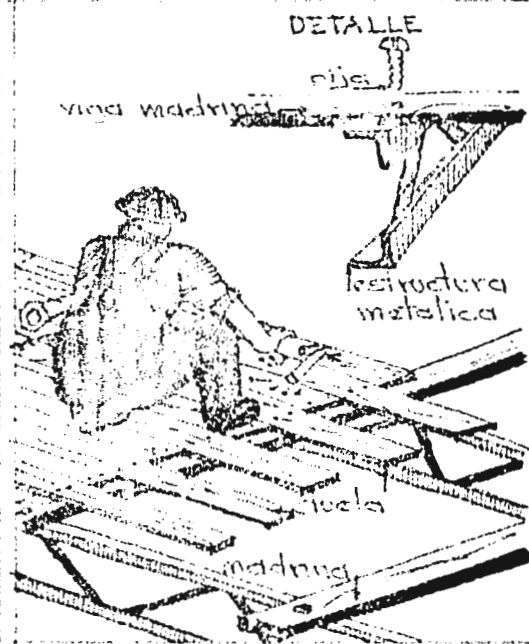
Una vez puesto el aplanado se le pasará la "llana" encima, hasta que quede una superficie lisa.

El aplanado de yeso puede quedar tal cual, o bién se le puede pasar pintura, cuando se encuentre completamente seco.



El tapanco, lo haremos de la siguiente manera:

Teniendo ya nuestra estructura metálica, colocaremos unas vigas maderas, anclandolas a la estructura metálica existente, para ello será necesario contar con perforaciones en la estructura metálica, estas perforaciones las haremos a cada 60 cms., aproximadamente, para poder colocar estas vigas maderas, sobre las que clavaremos la duela que nos dará finalmente el entrepiso.



Otro elemento de madera importante, es nuestra escalera, para hacerla es necesario referirnos al Plano 4 de "detalles arquitectónicos". En este plano, podremos ver las diferentes piezas de madera que conforman la estructura de nuestra escalera.

Para la realización de esta escalera, necesitaremos de clavos, martillo, serrucho, pijas y unas pequeñas escuadras de metal que se encuentran también indicadas en el Plano 4. La madera que hemos de utilizar deberá ser de pino y de 1" (una pulgada de espesor).

Es necesario tener mucho cuidado en el trazo y armado de las diferentes piezas, cuidando de levantar primero la estructura de la escalera y después colocar los escalones de la misma.

La escalera contiene 12 escalones, 6 rectangulares de 25cm.X60cm., y 6 triangulares, donde su cateto mayor mide 60 cms., todos estos escalones tienen un espesor de una pulgada.

Para hacer los escalones rectangulares, podemos adquirir un tablón de una pulgada de espesor por diez pulgadas de ancho y diez pies de longitud, del cual podemos obtener 4 escalones, es decir, necesitaremos de 1 1/2 tablonés. Para hacer los escalones triangulares necesitaremos 1/2 hoja de madera de pino de 1" de espesor, y respetar el trazo del plano 4.

**PLAN DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA**

E

TEPITO

EN LA

PRENSA

TEPITO EN LA PRENSA

Las organizaciones de Tepito han dado a conocer su barrio, su problemática y su cultura a través de medios de difusión como la prensa, películas, audiovisuales, exposiciones y todo foro que se presente y en que se les permita. Así es como han entablado una lucha por la defensa del barrio, en la que no se han limitado a exponer sus problemas, sino que han ejercido una presión que las más de las veces ha llevado a una negociación, en mejores condiciones, con las autoridades, quienes han actuado en contraposición con los intereses del barrio. Esta presión fue siendo cada vez más fuerte, al buscar alternativas de solución con el apoyo del Taller 5 de la Facultad de Arquitectura-Autogobierno de la Universidad Nacional Autónoma de México, y al llevarlas a uno de los medios más accesibles y más vistos como es la prensa, la que ha seguido de cerca este proceso mediante la discusión, denuncia y difusión de la problemática del barrio y de las alternativas propuestas.

Aquí presentamos este proceso a través de titulares y fragmentos importantes de la Prensa Nacional, expuestos sistemáticamente.

Sentido de Barrio

"TEPITO ACA"

"Angel Mercado; UNO más UNO, 26 de diciembre de 1979.

¡Heey familia! danzón dedicado a todos los fayuqueros de Tepito y males que les acompañan.

Fayuca por todas partes, sobre la calle, y en el interior de las minúsculas viviendas... Gente aquí, allá y más allá, en la esquina, en la vecindad, en la calle, en el zaguán, en el puesto. En Tepito se percibe el olor a ciudad vieja y con el tacto sobre sus paredes llenas de polvo y su litre, también se percibe su piel, vieja, ajada, viva, excitante.

Tepitóyotl, decía Novo, es cosa pequeña, en náhuatl. Te-pico-el-hoyo dicen los tepiteños... Tepito —me dicen—, tiene atmósfera cachonda. Nos gusta imaginarlo como un enorme barco que después de encallar se ha ido petrificando, pero que aún se mantiene vivo. Puedes ver en la azotea los mástiles con sus velas multicolores (tendederos y sábanas) o la piel de sus costillares que, cual vieja elefanta, todavía se mueve y gusta de que la toquen (son los muros resquebrajados sobre los cuales se manifiesta el Arte Acá)...

Tepito es un lugar gacho/hostil y cabrón/provocado no por la naturaleza/sino por la historia política y social de México ..."

"EL GRITO HERIDO DE TEPITO"

"Blas Vanegas Arroyo; EL GALLO ILUSTRADO, (suplemento de EL DÍA), 16 de marzo de 1980.

Vecindades de Tepito. Zaguanes, paredes que de momento gritan y pegan de alaridos como si dijéramos que gritan su angustia de muro decrepito, que se esfuerzan y lu

chan por estar verticales, pero que ya no pueden. Los años pesan sobre ellas. Zaguas con su altar a la Virgen de Guadalupe, donde se postran algunos de los habitantes de la vecindad —o del barrio— a pedir: "Madre mía, ayúdame a atinarle a los pronósticos deportivos".

Paredes: descarapeladas y rasgadas paredes, que la humedad ha hecho que se formen caprichosas figuras en ellas. Paredes con dolor de imagen que nacen viejas de por sí. Paredes de porosa epidermis que palpitan y sienten como la carne misma del habitante del barrio de Tepito. Viejas del barrio que ignoran su futuro. Niños que crecen sin saber jugar, amar, vivir... vecindades del barrio de Tepito, donde tenderos son los eternos elementos escultóricos, móviles, ambientales. Vecindades con patios que son la provincia y que se prolongan a las calles de unos de los primeros barrios prehispánicos, y de los primeros barrios populares que van quedando en la ciudad, en el que se encuentran aguateros, baratilleros, fayuca, golcadores, hojalateros, subempleados, rateros, albures, caché, caló, motos, teporochos, tacos de tripas, tianguis... ¿Qué es Tepito Arte Acá? Daniel Manrique, iniciador de este hecho artístico, expresa que "Arte Acá es vida y permanencia, es saber estar con nosotros mismos y no contra todos".

"Arte Acá —añade—, nos enseña a saber qué hacer con nosotros mismos, con nuestras casas, nuestros patios, nuestras calles. Arte Acá nos enseña a sentir qué es lo que somos acá, en Tepito; acá, en México; acá, en el mundo.

¿Qué es Tepito y qué Arte Acá?

Tepito es un pasado histórico de a de verdad, es además, la historia no escrita que se refleja en la realidad".

"Además de esa realidad ficticia, Tepito representa la meta de la cultura en México, que es la verdadera cultura popular, la cultura que se ha desarrollado cotidianamente a partir de 1521 a nuestros días. México y los mexicanos somos un chorro de culturas juntas, como si fuera mermelada,

tochomorocho y, además, es el resultado - del sentido de cultura popular, digo cultura popular, la cultura Acá..."

"... acá, en Tepito, decimos: tener cultura es tener conciencia y saber que se pertenece a un lugar determinado con nuestro modo de ser, de vivir, de morir. Somos como somos los mexicanos, como somos tocho-morochos, como Tepito es, síntesis de los mexicanos que han llegado del Norte, del Sur, de costa a costa a poblar Tepito".

Lo anteriormente expuesto nos da una idea somera de lo que es Tepito, su gente, su vivienda, su cultura, su barrio, su deterioro.

La defensa del barrio

Con la creación del "Plan Tepito", se vislumbró una esperanza de solucionar uno de los problemas más graves del barrio, la vivienda. Mas, conforme pasaba el tiempo, se volvió en contra de los intereses de los tepiteños, generando desalojos, desahucios, la eliminación de las rentas congeladas, de vecindades y escuelas, y produciendo una vivienda nueva inaccesible para la mayoría, sin presentar una alternativa accesible. Ante esta situación cada vez más preocupante, los tepiteños ofrecieron resistencia, y así lo demuestran los artículos siguientes.

**"EN TEPITO NO IMPORTA QUE LA BASURA SE
AMONTONE Y LOS POLICIAS NO VIGILEN"**

"Fernando Meraz; UNO más UNO, 24 de diciembre de 1977.

Lo que no están dispuestos a aceptar los

habitantes de Tepito "es el juego que el Departamento del Distrito Federal y los dueños del gran capital inmobiliario de la ciudad pretenden hacer, al descongelar las rentas en los barrios proletarios, para que nosotros los pobres nos vayamos del centro, desalojemos nuestras viviendas y dejemos el lugar para nuevos negocios", acusa Alfonso Hernández, líder de la Asociación de Inquilinos de Tepito... "Ahora —dice Alfonso Hernández—, anuncian que descongelarán las rentas. Este es el sistema más eficaz para obligarnos a desalojar nuestras casas. Pero nosotros somos de Tepito y no estamos dispuestos a dejar nos, y a valor mexicano nos defenderemos contra actuarios y policías que vengan a tratar de ejecutar las órdenes de desahucio..." asegura el dirigente de los vecinos del bravo barrio...

El "Plan Tepito", que fue la esperanza del barrio, y en el que se han gastado hasta ahora más de sesenta millones de pesos, se concreta a media docena de pequeños edificios como palomares, que ocupan sólo dos de las seiscientas manzanas del barrio... los planes de la Codeur no se apegan a lo que señala la Ley de Asentamientos Humanos, "y lo que quieren hacer en Tepito prácticamente equivale a romper las profundas raíces de comunicación social de nuestro barrio".

"MAS DE CIEN MADRES SE Oponen A QUE LA SEP DEMUELA LA ESCUELA DE SUS HIJOS"

"Amalia Frías S.; UNO más UNO, 10 de junio de 1978.

Obscuros salones, patios lodosos, paredes y techos cuarteados, así como sanitarios pestilentes, forman parte de las instalaciones de la escuela primaria Luis G. León en el corazón de Tepito, que alberga a 965 alumnos de ambos sexos.

Con cien años de existencia, el plantel - que está en la calle de Peralvillo parece condenado a desaparecer por el peligro -- que representa para los niños.

Más de cien madres de familia señalaron a este diario que por ningún motivo permitirán que la Secretaría de Educación Pública demuela el edificio...

Las mujeres advirtieron: "si la escuela - es cerrada por el gobierno, incluso tiraremos la puerta para no permitir que el - plantel sea demolido, pero no dejaremos - que nuestros hijos se queden sin escuela".

"LOS HABITANTES DE VIEJAS VECINDADES DE
PERALVILLO SE AFERRAN A ELLAS MIENTRAS
LA PIQUETA LOS AMENAZA"

"Carlos Duayhe; UNO más UNO, 27 de noviem-
bre de 1979.

Recorrer tres vecindades en Peralvillo -- sujetas a planes de picota y pala por el gobierno--, es detectar la resistencia de sus habitantes a abandonar esos vetustos edificios en los que se ha visto morir a los abuelos y padres y crecer a los hijos entre tendedores de lado a lado, poca - agua, comida y bienes, y haber aprendido que otras demoliciones en el barrio implican la destrucción de la convivencia con los vecinos.

Los números 54 y 33 de la calle de Peralvillo, el 24 de la calle de Jesús Carranza, son tres de muchas vecindades de la colonia Morelos que la Comisión de Desarrollo Urbano del Departamento del Distrito Federal tiene considerado demoler, de acuerdo a los planes de remodelación del centro.

"¿Quién nos ha tomado en cuenta a nosotros para esos planes? ¿Porqué los dueños de las vecindades venden a inmobiliarias y a Codeur la tierra en la que hemos vivido por generaciones? ¿Con qué dinero podemos ir a conjuntos habitacionales como lo

pretende el gobierno?" Son exclamaciones que se oyen a cada paso en las vecindades. "... pero no nos vamos de aquí, hemos visto morir a nuestros padres y crecer a - - nuestros hijos; por aquí, en el mercado de la Lagunilla y en Tepito vendemos, poco si quiere, nuestras mercancías. En esta misma zona tenemos las escuelas de - - nuestros hijos, a nuestros parientes y vecinos. No tenemos dinero para condominios, no nos queremos ir, podemos arreglar la vecindad, no nos vamos".

"CIUDAD Y GOBIERNO"

"Rafael Cardona; UNO más UNO, 14 de julio de 1980.

Codeur no ha hecho mejores viviendas, y sí más caras, con mensualidades de más de cuatro mil pesos, como si todos los tepiteños fueran ricardos. Por lo que ignoramos lo que Codeur pretenda construir para las 400 familias que desde hace cuatro -- años siguen ocupando trece campamentos de vivienda transitoria, nomás porque el - - "Plan Tepito" no les ha cumplido"...

"Sí, es cierto que impedimos el inicio de nueva obra en la manzana 25 pues nunca se nos informó que se pretendían construir - frente a nuestras casas, 120 viviendas en siete edificios cuya cimentación por pilotes seguramente afectará la estabilidad - de nuestras viviendas" dicen los residentes de la manzana 25. "Pero ya que Codeur nos garantizó que ello no ocurrirá, pues suscribimos un acuerdo por posible indemnización o reparación de daños".

"No agredimos ni apedreamos a ningún albañil, y sí empellinamos a los ingenieros y licenciados de Codeur que se quisieron pasar de vivos ofendiendo a las ñoras y criticando nuestra particular forma de vida".

Cabe mencionar en qué ha consistido la intervención - del Estado y qué es el "Plan Tepito". El siguiente artículo es muy ilustrativo a ese respecto.

Tepito ya no es el de antes. Le cayeron encima dos ejes viales y un programa de regeneración de vivienda en nombre del cual se expropió recientemente una manzana a favor del DDF. El plan habitacional ha sido un fracaso, en diez años han sido construidas 546 viviendas caras en propiedad y se han destruido 943 baratas en renta, además de un deporte en el que sudaron copiosamente los famosos púgiles del barrio. Hagamos un breve repaso del proceso de segregación urbana en esa zona de la ciudad.

Hacia 1958 se construyeron los mercados de ropa usada y zapatos de la colonia. Entonces se pensó que los comerciantes se ordenarían dentro de los locales y dejarían las calles. Algunos entraron, pero muchos permanecieron en la vía pública porque no pudieron comprar los locales y su número creció conforme la demanda de empleo empujó a las nuevas generaciones. Con todo, el barrio siguió siendo prácticamente el mismo, viviendas baratas, ropa usada a precios accesibles para los más pobres y ocupación en los múltiples talleres de zapatos o simplemente en el comercio callejero. Los trabajadores de otras colonias acudían cada semana a Tepito para estrenar algo usado o para adquirir alguna herramienta barata. Seguía siendo un barrio popular.

Durante los años sesenta se agudizaron los problemas. El deterioro de las viejas vecindades se hizo insostenible y muchas de ellas se

derrumbaron, obligando a sus habitantes a dejar la zona. Los propietarios trataron de reutilizar los predios con mejores ganancias y llevaron a cabo numerosos desahucios y desalojos sin que hubiera una resistencia inquilinaria significativa. La infraestructura de la colonia y su cercanía con los servicios del centro la hicieron de un potencial económico importante, no utilizado por el capital por la presencia de los tepiteños. Muchas veces se habló de descongelar las rentas para acabar con los "tuqueros" pero nunca se pudo llevar a cabo un desalojo masivo como los propietarios lo hubieran deseado.

Las cosas cambiaron en los años setenta. El 2 de febrero de 1971 se derrumbó una vecindad causando la muerte de dos personas y los vecinos demandaron la asistencia de las autoridades. Así nació el programa de regeneración. En aquel momento Indeco construyó un edificio para los damnificados. Poco después, Luis Echeverría visitó la colonia y generó grandes expectativas entre los residentes con la creación del famoso Plan Tepito

Tepito

La vivienda prometida

Armando Cisneros Sosa/1

No tardaron los tepiteños en percibir los efectos de un plan de regeneración urbana elaborado al margen de los intereses locales. Los propietarios vieron buenos negocios a su alcance e intensificaron los desahucios para poder vender los terrenos a mejor precio. Las autoridades del DDF agudizaron la especulación pagando altos precios por el suelo y sólo la protesta de los inquilinos hizo posible la reducción de los costos a cerca de 600 pesos el metro cuadrado.

Se inició la construcción de nuevas viviendas con cimentaciones huecas que tuvieron filtraciones desde el principio y demasiado pesadas para el terreno acuoso de la zona. Aún así, algo se esperaba del Plan Tepito, pero durante el sexenio echeverriista no se entregó una sola unidad.

En junio de 1978 se adjudicaron las primeras 260 viviendas y los tepiteños se convencieron de que el plan no estaba diseñado para ellos. Las viviendas más pequeñas (37 metros cuadrados) llegaron a afectar el 42 por ciento del salario mínimo. Las más grandes (71 metros cuadrados) afectaron casi el salario mínimo

completo. Las 176 viviendas que se entregaron en la segunda etapa siguieron la misma tónica. Para acceder a ellas se necesitó, en febrero de 1980, de un salario mínimo de 19 mil 500 pesos si se trataba de población no asalariada y de 9 mil 200 pesos si eran derechohabientes del Infonavit, situación esta última, en la que sólo se encontró el 33 por ciento de la población. En la tercera etapa se pidieron mensualidades que oscilaron entre 3 mil 800 pesos y 4 mil 132 pesos, cuando se sabe que el 85 por ciento de los jefes de familia ganan menos de dos veces el salario mínimo.

La vivienda que produce el Plan Tepito no solamente es cara, también es escasa. Muy poco se ha hecho en diez años. Se han construido un promedio de 55 habitaciones por año. Si se sigue el mismo vertiginoso ritmo, se terminarán de construir las 20 mil viviendas que hacen falta en el barrio para el año 2360. ¿Qué burocracia nos supera?

Los tepiteños no están dispuestos a esperar otros tres siglos para poder tener una vivienda digna. Ya están convencidos de que los diseños y precios actuales de las unidades sólo agudizarán su desplazamiento a la periferia y están dispuestos a defender su barrio. Han elaborado un plan de renovación alternativo con la valiosa ayuda de los estudiantes del taller V de Arquitectura-Autogobierno de la UNAM. Es un plan que responde a las características físicas, sociales y económicas del barrio y por él pelean ahora los tepiteños

El acercamiento del Barrio al Taller 5

Por si esto fuera poco, Codeur tenía armado un proyecto denominado "Plaza Tepito" que, de llevarse a cabo, significaría la desaparición del barrio como es actualmente, - - puesto que este proyecto afectaría a una de las principales actividades económicas de Tepito, el tianguis.

Esta nueva agresión habría que enfrentarla no sólo -- con la denuncia, sino con un proyecto alternativo que definitivamente enfrentara y parara la cada vez más agresiva -- participación del Estado en el barrio.

Por lo tanto, se necesitaba a alguien que se comprometiera, se vinculara con el barrio y viera su realidad ¿Pero quién?

"NOS CHINGARON LAS HERRAMIENTAS"

"Carlos Plascencia; EL NERO, Tepito, mayo de 1981.

Muchos han sido los estudiantes que le - han llegado al barrio, para cumplir con su tarea o para realizar una investigación... El maestro, profe, docente, o como se diga, está igualito que sus alumnos desde el punto de vista intelectualoso... El es el encargado de proporcionar las herramientas metodológicas necesarias para abordar su objeto de conocimiento, en este caso, TEPITO Y LOS TEPI-TEÑOS".

Empiezan por remover, con un chingo de - trabajo y precaución, las telarañas formadas en el cerebro, debidas a un largo,

lento y aplatanado proceso TARA-EDUCATI--VO.

Una vez removidas, se ponen a machetear--le... más despuecito, se imaginan, piensan, deducen, alucinan y sueñan, sobre tocho sueñan, cómo es la REALIDAD.

Con la lección perfectamente memorizada, los jóvenes pupilos se introducen por el centro... de Tepito. En un primer momento se conflictúan, se sacan de onda, dudan, discuten. Algunos se quedan boquipendejos, partidifusos, atontejados. Otros, citan y recitan a Marx, o se concretan a manifestar honestamente: no entiendo ni madres. A final de cuentas, no pepeñan lo grueso que tienen ante sus ojos. Ora si como se dice: TIENEN OJOS Y NO VEN, TIENEN OIDOS Y NO OYEN.

Los estudiantes-alumnos-investigadores se encuentran con gente chambeadora, con gente en chinga, con gente que la goza; con gente que ríe, canta y le tupe al dance - como nadie; seres humanos a todas emes; - con relaciones humanas chingonas. Y NO --LAS VEN, pos traen muy marcadito su esquema. Ellos vinieron a buscar jodidos, marginados, analfabetas, prostitutas, drogadictos, teporochos y, esos si los ven... van llenando sus libretas de apuntes con el chingo y putamadral de "groserías" que escuchan. ¡Que horror! uno del equipo de investigación afirma con voz de sabio intelectual: los habitantes de este barrio populoso y marginado, adoptan esa forma de expresión soez, como un mecanismo de defensa. ¡Chále, que no mamen, ya estuvo bueno de masturbaciones mentales!"

Esta ideología no sólo predomina en la mayoría de los estudiantes y profesores que estudian o han estudiado a Tepito, sino también en los organismos estatales que han actuado ahí como es el caso de Codeur.

"LA VIVIENDA PROMETIDA"

"A. Cisneros Sosa; UNO más UNO, 6 de febrero de 1981.

... la ideología tradicional que trata de explicar el caso de Tepito se sustenta en numerosos prejuicios. Para esta corriente los habitantes de la colonia son "sucios, feos y malos". Son personas que no comprenden los beneficios del progreso y no entienden lo que significa la vivienda cara y propia. Con esta argumentación, Codeur ha emprendido un programa de convencimiento acerca de las bondades del "Plan Tepito" mediante los trabajos de un "taller de salud". La antropóloga Bialik está al frente del proyecto, con el objetivo de aplicar "estrategias terapéuticas, preventivas y de promoción social para hacerlos seres humanos más plenos". Enclavado en el barrio, el taller de salud trata de "fomentar la necesidad de llevar a cabo una mejor forma de vida" y hacer que el "Plan Tepito" se realice de acuerdo con los criterios del Departamento del Distrito Federal".

En este contexto, los tepiteños tenían todavía esperanzas de encontrar algún grupo que no compartiera esta ideología.

"LA ARQUITECTURA ACA"

"Daniel Manrique; EL NERO, Tepito, mayo - de 1981.

... se decidió probar suerte por otros caminos. Y como preguntando se llega a León, pos preguntando se llegó a la uni, a la universidad. Y allí, donde nada es misterio y todorcio se sabe, supimos que por quien sabe qué broncas entre los mismos estudiosos, había y ai una parte de la misma universidad que le dicen Autogobierno. Quesque porque ellos si se pueden comprometer y entrarle a la bronquitis arquitectónica. Y como era de lo que estábamos necesitando un aliviane, pos le llegamos. Al estar frente a frente, que se nos quedan mirando y, nosotros tambor. Lo primero que se le ocurrió a cada banda fue levantar las cejas al mismo tiempo y decir un tímido ¡hola! (te hace la cola que te levanto y hago bola, respondimos mentalmente a coro los tepiteños). Lo primero que les llamó la atención a los estudiantes y maistros, fue que estábamos masti-cando la misma chingada bolota de chicle, con sabor a los doce organismos encargados de resolver el siempre famoso "Plan - Tepito". Y pos que les empieza a picar la curiosidad y a hacérseles agua la boca, y que nos dicen que querían probar..."

"NOS CHINGARON LAS HERRAMIENTAS"

"Carlos Plascencia; EL NERO, Tepito, mayo de 1981.

... algunos, muy pocos, poquititos, casi nadie, uno que otro agarraron la onda... los alivianados chavos de Taller 5, Auto gobierno Arquitectura-UNAM, chavos como éstos ven al barrio de Tepito, con otros ojos..."

El compromiso con Tepito

Habiéndose establecido la vinculación, las organizaciones representativas del barrio con apoyo del Taller 5, Autogobierno, empezaron a desarrollar a fines de 1979, una alternativa de solución; paralelamente se tomó una fuerte ofensiva en los medios informativos por parte del barrio, para - - cuando menos detener el llamado proyecto "Plaza Tepito", al igual que se seguían aprovechando algunas soluciones estatales que eran en beneficio de los tepiteños.

"PARA EVITAR LA ESPECULACION, HABITANTES DE TEPITO PEDIRAN LA EXPROPIACION DE 84 MANZANAS DEL BARRIO"

"UNO más UNO; 14 de diciembre de 1979.

Para acabar con la especulación en las 84 manzanas que se pretende reconstruir de acuerdo con el "Plan Tepito", los habitantes de ese barrio solicitarán a las autoridades del Departamento del Distrito Federal, la expropiación de la zona, para - así, garantizar que la reserva territorial de vivienda no disminuya. También -- plantearán un contraproyecto al de "Plaza Tepito", más acorde con las condiciones - existentes ahí, ya que se pretende encerrar la zona comercial en un área determinada.

Alfonso Hernández, miembro de la Asociación de Inquilinos del Barrio de Tepito, consideró que el proyecto de ubicación de comercios planeado por las autoridades capitalinas, aunque "se ve bonito a simple vista", está alejado de la realidad, ya - que las cien mil personas que aproximadamente se dedican al comercio en la zona, lo hacen en los mismos patios y corredores de sus viviendas, o bien en las aceras. "Con la construcción de una zona co-

mercial, los habitantes de Tepito se ve-
rían en la necesidad de comprar, además de
su casa, un local", lo que ocasionaría una
fuerte inmigración.

Precisó que Codeur, además de concentrar -
las zonas de tianguis en un solo lugar y -
rodearlas de comercios establecidos --"lo -
que está mal planeado de acuerdo con el --
sentir de la población del lugar"--, preten-
de más calles peatonales y la construcción
de estacionamientos, lo que en última ins-
tancia parece irrealizable, de acuerdo con
el costo de esa obra. "Nosotros planteamos
el aprovechamiento de las banquetas al - -
máximo". Dijo que el contraproyecto que se
pretende entregar para los primeros meses
del año próximo se analiza en colaboración
con la Escuela Nacional de Arquitectura --
(Taller 5), pues es necesario que quede --
bien claro el proyecto comercial del que -
vive el 80 por ciento de los 120 mil habi-
tantes de Tepito.

Ambos proyectos, añadió "deben compenetrar
se, ya que de esos depende la vida de Tepi-
to..."

El líder de los habitantes de Tepito indi-
có que la idea de expropiar las 84 manza-
nas de la reserva territorial surgió luego
de que las autoridades expropiaron la man-
zana 25, "debido a que los predios que ahí
se localizan, obstaculizan el desarrollo -
del Plan". Esto nos ha dado una serie de -
elementos jurídicos que nos hacen pensar -
en que es posible la expropiación, de ----
acuerdo a que será en beneficio de los ha-
bitantes y del Plan.

Las 84 manzanas se encuentran delimitadas
entre Canal del Norte, Ferrocarril Cintura,
Costa Rica y Peralvillo.

Conforme se avanzaba en el estudio, se daban exposicio-
nes, conferencias, denuncias al "Plan Tepito".

"LOS FALSOS AMIGOS DE LA CIUDAD"

"Antonio Mori; UNO más UNO, 16 de noviembre de 1979.

"... Codeur tiene armado un proyecto denominado "Plaza Tepito"... nosotros, los habitantes de Tepito, haremos una contra propuesta y para ello contamos con el apoyo de los estudiantes de arquitectura".

"CIUDAD Y GOBIERNO"

"Rafael Cardona; UNO más UNO, 18 de junio de 1980.

Han organizado los habitantes de Tepito, debidamente auxiliados por estudiantes de la Escuela Nacional de Arquitectura (Taller 5), una muestra histórica de lo que es el barrio de mayor tradición en la ciudad, con una intención mucho más allá del simple interés museográfico: quieren probar que ellos conocen su barrio mejor que quienes les quieren resolver el problema. Y en ese empeño, quieren demostrar también, que es posible reconstruir el barrio, sin privarlo de los positivos elementos que le han permitido sobrevivir desde el Siglo XVI con una fisonomía propia, y a precios accesibles para los habitantes de Tepito nuestro de cada día...

Es posible que la existencia de la fuente de trabajo muy cerca del mismo hogar,

y a veces en el hogar mismo, haga necesario el arraigo, quizá porque la autosuficiencia no es en ese lugar una meta a lograr, sino una verdad ganada día con día en el taller de calzado, el comercio o la paciencia del hojalatero.

Las razones deben existir y allí están los hechos para que los científicos sociales los analicen y traten de escribirlos en castellano y, allí está también, la exposición que muestra cómo un poco de rigor en la investigación, paciencia y honradez, ofrecen resultados mucho mejores que la vana agitación y las marchas de protesta. Ante una situación que a ellos, desde su realidad les parece inconveniente, plantean la alternativa surgida desde dentro.

Una muestra de organización como difícilmente podrá encontrarse otra. Un reto a la habilidad política del sistema y una llamada de atención acerca del menoscabo con que la cultura oficial suele mirar a quienes no comulgan con sus dogmas".

"CIUDAD Y GOBIERNO"

"Rafael Cardona; UNO más UNO, 7 de mayo de 1980.

... (los predios expropiados) serán utilizados para edificar unidades habitacionales. O, dicho de otra forma, un paso más en el de por sí tardío y mal hecho - "Plan Tepito".

... en ocasiones anteriores los vecinos de Tepito se han quejado de los precios a los que tienen que adquirir este tipo de vivienda decorosa, y las transformaciones que la concepción arquitectónica planeada desde fuera impone en el estilo de vida que es norma y orgullo de quienes habitan esa tradicional parte de la ciudad".

"PLAN TEPITO, ESTANCADO HAN DEMOLIDO 643
VIVIENDAS Y SOLO CONSTRUYERON 436"

"José Luis Camacho; METROPOLI (de EL DIA),
16 de marzo de 1980.

..."queremos participar en la toma de de-
cisiones al reordenar el suelo de Tepito",
clamaron ayer los dirigentes tepiteños Er-
nesto Gómez, Luciano Linares y Alfonso --
Hernández".

"INEVITABLE DESAPARICION DEL BARRIO DE TE
PITO, MAXIMA EXPRESION POPULAR DE LA CUL
TURA URBANA"

"Rafael Cardona; UNO más UNO, 19 de junio
de 1980.

Datos investigados por el Consejo de Re--
presentantes del Barrio y por el Taller 5
de la Escuela Nacional de Arquitectura de
la UNAM, afirman que de mantenerse los --
criterios seguidos hasta ahora, el barrio
sucumbirá como tal, pues las construccio-
nes con que se pretende sustituir los ac-
tuales inmuebles donde se asientan vivien-
das, talleres y comercios, son inacesi-
bles para la mayoría".

"CREEN LOS TEPITEÑOS HABER ENCONTRADO LA
RAIZ DE SUS PROBLEMAS, BASADOS EN DOCU-
MENTOS HISTORICOS"

"Rafael Cardona; UNO más UNO, 20 de junio de 1980.

... "queremos señalar (—dicen los del Consejo de Representantes—) que lo que nace como un intento de regeneración urbana, ha ido deviniendo en un claro mecanismo de desalojo para los actuales habitantes del barrio, desde que Codeur absorbe el "Plan Tepito".

El Plan de Mejoramiento, Resultado de la Vinculación

Para septiembre de 1980 se había elaborado una propuesta de Plan de Mejoramiento que participaría en el concurso del Congreso de la Unión Internacional de Arquitectos en Varsovia, Polonia, lo cual quedó consignado en varios artículos.

"PRESENTAN UN PROYECTO DE REMODELACION DE TEPITO"

"UNO más UNO; 15 de septiembre de 1980.

... "la decisión de llevar a un foro internacional nuestras viejas demandas y propuestas para el mejoramiento del barrio de Tepito, es resultado del poco caso que nos han hecho los muchos técnicos que han trabajado para los doce organismos que han dirigido el "Plan Tepito".

"SUSCITA EXPULSION DE COLONOS EL PROGRAMA OFICIAL DE REGENERACION"

"UNO más UNO; 17 de septiembre de 1980.

La Asociación de Residentes de Tepito, -
elaboró un estudio conjuntamente con el -
Taller 5 de la ENA..., que los tepiteños
enviarán a participar, como un ejemplo de
solución a barrios urbanísticamente deca-
dentes, al Congreso Internacional de Ar-
quitectos que se efectuará en Varsovia..."

"UN URBANISMO POSIBLE"

"Angel Mercado; UNO más UNO, 3 de octubre
de 1980.

... la semana pasada salió rumbo a Varso-
via la representación mexicana al concur-
so de la UIA ...bajo el lema "Tepito para
los tepiteños", el trabajo muestra cómo -
debe abordarse la regeneración de barrios
en el centro de una ciudad como la de Mé-
xico..."

A este respecto, es muy ilustrativo el siguiente artí-
culo:

El mayor tianguis de América Latina

Tepito: 84 manzanas disputadas por 17 grupos de comerciantes

• Despierta la atención de poderosos intereses políticos dice un estudio de alumnos de la ENA.— Un 80 por ciento de vecindades

Luis CAMACHO
y los MAYO

Una de tres Partes--

barrio más antiguo de asiento del comercio en la época precortesana y se convierte en el mayor "tianguis" de la ciudad de México, del país y de toda la América Latina.

El arquitecto Enrique Lozano, quien encabezó un grupo de estudio en Tepito, señaló que el área comercial en la vía pública ocupaba en enero de este año una superficie de 50 mil metros cuadrados, y era fuente de empleo de cuatro mil familias.

En el Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito realizado por el Taller Cívico de la Escuela Nacional de Arquitectura de la UNAM—designado para concursar en el Congreso Internacional de Arquitectos que se llevará a cabo en Polonia— se subraya que ahora "es un área que despierta la atención de poderosos intereses políticos, que ven allí una zona de expansión de sus actividades mediante las políticas de regeneración que vienen instrumentándose desde hace dos décadas".

da Calle Comercio, que "invaden" el barrio.

Tepito, de hecho, se transforma y se convierte en el mayor "tianguis" de la ciudad de México, del país y de toda la América Latina.

El arquitecto Enrique Lozano, quien encabezó un grupo de estudio en Tepito, señaló que el área comercial en la vía pública ocupaba en enero de este año una superficie de 50 mil metros cuadrados, y era fuente de empleo de cuatro mil familias.

En el Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito realizado por el Taller Cívico de la Escuela Nacional de Arquitectura de la UNAM—designado para concursar en el Congreso Internacional de Arquitectos que se llevará a cabo en Polonia— se subraya que ahora "es un área que despierta la atención de poderosos intereses políticos, que ven allí una zona de expansión de sus actividades mediante las políticas de regeneración que vienen instrumentándose desde hace dos décadas".

**HABITANTES
INDUSTRIOSOS**

Llama la atención en Tepito

—sería el documento— la industrialidad de sus habitantes: las actividades productivas, comerciales y de servicio ocupan calles, patios, viviendas en una abigarrada mezcla no siempre armoniosa, pero de intensa vitalidad.

A septiembre, la ocupación de la vía pública en el barrio era de 65 mil metros cuadrados, destaca el estudio elaborado por investigadores de la UNAM.

En Tepito se ofrecen los precios más bajos de la ciudad en calzados, ropa, sombreros y representando un gran mercado económico para habitantes de bajos ingresos y hasta para las clases medias de la ciudad.

Para el barrio se encuentra en difíciles condiciones físicas y ambientales, argumentan los arquitectos. La vivienda ocupada era el 60 por ciento del área útil y el 80 por ciento de ella tenía de 100 mil unidades) son del tipo de "vecindades", que por su origen especulativo, amplían su tamaño (28 metros cuadrados por vivienda, en promedio) y delimitan en iluminación, ventilación y servicios.

En el documento se afirma además que, entre 1930 y 1980, más de 17 mil habitantes del barrio han sido desalojados con el pretexto de la insalubridad de las viviendas, para destinar los predios a usos más rentables. "El propio Plan Tepito, oficial, no es ajeno a ello".

**MÁS DE 17 MIL
DESALOJADOS EN
30 AÑOS**

Los antecedentes históricos de Tepito lo señalan como el barrio de los "mecapoleños". La Ley de Cortes no incluyó a Tepito, lo que permitió conservar sus características de barrio indígena hasta el siglo XVIII. La aduana del Pulque y el Cuartel de Tlatelalco hacen proliferar en Tepito el consumo del pulque y la mariguana, con lo que se inicia la "leyenda negra del barrio".

En "el Baratillo" se marca el lugar donde se inició el actual "tianguis", dice Alfonso Hernández, cronista del barrio y

membro del Consejo Representativo de los Habitantes de esa zona de la ciudad de México.

"Tepito es la vecindad y la vivienda —faller", agrega Hernández. "Es el espacio para trabajar y vivir en las calles que son prolongación del patio; y en los patios, que son la prolongación de la vivienda..."

Daniel Mantique, pintor del barrio, afirma, por su parte, que Tepito es toda una cultura social, económica y política. Tiene sus propias formas de trabajo y de vida.

Hernández señala, a su vez, que la síntesis del deterioro urbano puede ser Tepito, donde el problema habitacional se combina con la saturación de los espacios públicos, ocupados por el comercio ambulante. Se ha convertido en el centro de atracción de miles de comerciantes ambulantes de la ciudad.

"Pero contra todas las adversidades del medio en que vivimos, los tepiteños siempre nos hemos defendido", dice Hernández.

Respuestas oficiales de la acción alternativa de las organizaciones del barrio.

En este proceso, la presión ejercida por el barrio provocó diferentes posiciones de Codeur, encargada del "Plan Tepito".

"SESENTA POR CIENTO DE LA POBLACION DEL D.F., ESTA MARGINADA EN MATERIA DE VIVIENDA: G.B."

"UNO más UNO; 2 de diciembre de 1979.

Patrocinio González Blanco, Director de Codeur, manifestó ayer que esa institución "no está en posibilidad de ofrecer vivienda en venta para gente que no tiene ingresos mayores de dos veces y medio el salario mínimo, por los altos costos de construcción y equipamiento de la vivienda". Al preguntársele sobre el programa del "Plan Tepito", del cual varios habitantes de esa zona se han quejado -- por el carácter de su realización, González Blanco expresó que dicho Plan presupone una acción de cuatro años, que debe concluir en 1982. "En cuanto a la preocupación de algunos sectores de ese barrio, de que el Plan no corresponde a la realidad, es parcialmente cierta, pero lo que no corresponde a la realidad es el esquema financiero de la vivienda en el país".

"CIUDAD Y GOBIERNO"

"Rafael Cardona; UNO más UNO, 9 de julio de 1980.

Los vecinos aseguran que por las políticas de Codeur, los tepiteños son expulsados del barrio, que no se piensa en ellos. —Nosotros pensamos—, responde Patrocínio González Blanco, que lo expulsa a algunos tepiteños de su barrio son las condiciones del mismo. El que tiene dinero se sale, el que no, se queda allí. No por amor, sino porque no puede irse. Por eso estamos haciendo casas para los ricos (ricos de 450 mil pesos), para que los que pueden irse, no lo hagan...

"El Plan Tepito no es para favorecer al gobierno, sino a los tepiteños, no se trata de una acción especulativa, porque entonces, los expulsaríamos a la periferia. Ellos están asesorados por los estudiantes de arquitectura. Vinieron a verme. Yo les dije que si ellos estaban en condiciones de construir y vender más barato de lo que nosotros hemos logrado, les daba a ellos los contratos. No pudieron".

Primeros logros del trabajo conjunto Tepito-Taller 5

Con todo y estas declaraciones, la presión logró que se parara la realización de "Plaza Tepito".

"EL MAYOR TIANGUIS DE AMERICA LATINA"

"José Luis Camacho; METROPOLI (de EL DIA), 9 de octubre de 1980.

"Plaza Tepito" ¿una solución?
Hasta hace unos meses, la Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal encargada de la relación del programa de regeneración del barrio, elaboró un proyecto

denominado "Plaza Tepito" que pretendía - la concentración de todos los comercian- - tes en una sola área.

En un solo mercado estarían concentrados cuatro mil comerciantes y en una plaza al aire libre se ubicarían 700 tianguistas. El costo de "Plaza Tepito" llegó a esti- - marse en 600 millones de pesos.

Sin embargo, el proyecto fue discutido -- por los comerciantes del barrio y llegó a considerarse como un mecanismo para dispa- - rar aún más el precio de la tierra, lo -- cual afectaría los programas de vivienda. En un análisis hecho por arquitectos de - la UNAM, sobre el proyecto de "Plaza Tepi- - to", se determina que, de realizarse, se perderían más de 2 mil 300 de las actua- - les viviendas, 31 por ciento de las exis- - tentes. (Según el estudio) del Taller 5 - de la Escuela Nacional de Arquitectura, - lo más conveniente es una acción priorita- - ria para la reordenación y consolidación del área de comercios, especialmente en - la zona del tianguis, evitando el costo - social y económico que "Plaza Tepito" re- - presenta; reordenamiento de la vialidad - existente, creación de áreas de equipa- - miento social y deportivo y la termina- - ción del Programa de Vivienda Nueva que - desarrolló Codeur y sobre todo, dar una - solución definitiva a los habitantes de - las viviendas transitorias".

Pero los tepiteños exigían también que se cumplieran las promesas que se les habían hecho.

"LLEVAN YA 8 AÑOS EN LAS VIVIENDAS TRAN- SITORIAS"

"METROPOLI 9 (de EL DIA), 13 de noviem- - bre de 1980.

"... nos sacaron con engaños de las vecin

dades... No en la primera y segunda etapa nos tomaron en cuenta y ahora en la tercera también pretenden ignorarnos", señalaron los inquilinos de las viviendas transitorias. Llevan ya ocho años (en ellas)".

"VIVIENDA PARA HABITANTES DE MODULOS TRANSITORIOS"

"METROPOLI (de EL DIA), 14 de noviembre - de 1980.

... Codeur se comprometió ayer a dar solución a la demanda de obtener viviendas del "Plan Tepito" a las 350 familias inquilinas de los módulos transitorios, que desde hace ocho años los habitan".

La exposición completa de estas demandas se encuentra en el siguiente artículo:

Ciudad y gobierno

Rafael Cardona

Por si el director de la Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Patrocinio González Blanco, no tuviera suficientes motivos de preocupación, esta mañana, poco después de llegar a su oficina, recibirá una visita poco agradable: decenas de tepiteños enfurecidos clamarán desde la calle porque consideran que han sido despojados.

Entonces habrá que negociar.

Y si a usted, quizá un poco menos que al director de Codeur, le interesara saber de qué se trata el lío, habría que comenzar por el principio.

Resulta que cuando el Plan Tepito comenzó con inusitada actividad, se dispuso colocar a algunos ciudadanos del tan ilustre barrio en viviendas transitorias. Transitorio es un término bastante vago en el diccionario oficial, aunque a fin de cuentas se sabe que transitoria es hasta la gloria mundana, pero ese es otro asunto.

Lo transitorio de esas viviendas, y por consecuencia su mala calidad de construcción, ha sido hasta ahora y por más de tres años, en algunos casos, tan definitivo como una casa más arruinada que la vecindad demolida para supestandamente edificar allí suntuoso --o al menos decoroso-- condominio.

Entonces, los transitorios iniciaron una nueva escala en el peregrinar social. Sin vecindad, ni forma de salir del barrio, adaptaron poco a poco sus necesidades a sus nuevas condiciones.

Ayer, una veintena de esos quejosos vinieron a esta redacción y anunciaron su protesta. Y la explicaron. Estos son sus argumentos, que son los que van a confrontar hoy por la mañana con el director de Codeur.

"Comunicamos a ustedes, que mañana haremos una parada ante Codeur, para protestar por los siguientes puntos:

"1. -- Que Codeur siga dando prioridad de derechos a las 350 familias (sic) que llevamos tres años en la vivienda transitoria para la adquisición de los nuevos departamentos terminados y los que siga construyendo.

"2. -- Que Codeur nos dé las mismas facilidades de compra venta que ofreció dar a los inquilinos de Peralvillo 54; pago diferido del enganche y tramitación inmediata de la solicitud del crédito a los derechohabientes del Infonavit.

"3. -- Que Codeur defina las áreas de estacionamiento y servicios que nos correspondieran en los nuevos departamentos, pues queremos evitar los problemas que ya tienen por estos motivos los residentes de Los Palomares y La Fortaleza.

"4. -- Que Codeur acelere el inicio de obra en la zona expropiada de su reserva territorial, construyendo las viviendas consideradas en el proyecto del Plan Tepito para las demás familias que siguen en la vivienda transitoria.

"5. -- Que Codeur y la delegación Cuauhtémoc se pongan de acuerdo para la construcción del deportivo que el profesor Carlos Hank González prometió resituir a la comunidad tepiteña, durante la demolición de "López Velarde" por obra vial.

"6. -- Que Codeur no involucre en el de por sí retrasado Plan Tepito los problemas que ha tenido Duvarmex para desocupar las vecindades que adquirió en la calle de Peralvillo".

La situación, tal y como la plantearon los tepiteños, podría dar lugar a una rivalidad entre los de Peralvillo y los de Tepito, enfrentamiento poco deportivo y nada fructífero, dadas las conocidas características de ambos potenciales contendientes.

Reconocimiento de Tepito a la labor del Taller 5

Por estas fechas, las organizaciones de Tepito entregaban al Taller 5 el mural pintado por Daniel Manrique.

"COOPERACION DE ARTE ACA AL PLAN DE DESARROLLO DE TEPITO"

"METROPOLI (de EL DIA), 11 de noviembre - de 1980.

En el acto (de entrega del mural), Ernesto Gómez, Presidente de la Asociación de Inquilinos, puso de manifiesto la colaboración de los profesionales de la arquitectura de ese Taller para realizar el programa de mejoramiento".

"CIUDAD Y GOBIERNO"

"Angel Mercado; UNO más UNO, 7 de noviembre de 1980.

El gran patriarca de la Cultura Acá, don Daniel Manrique, el Giotto de Tepito, el muralista más auténtico de los últimos años, presenta su obra más reciente: el mural que obsequian los tepiteños a los integrantes del Taller 5 de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Nacional. La obra pictórica fue realizada en el cubo de la escalera de esa institución. A las ocho de la noche los tepiteños tomarán la escuela y después de que don Ernesto Gómez, Presidente del Consejo Representativo del Barrio pronuncie las palabras de rigor, todos enfilarán contra la mesa de cocteles".

Y, efectivamente, así fue.

Marcha atrás en "Plan Tepito"

Mientras que la política del barrio iba por buen camino y rendía sus frutos, a Codeur no le iba muy bien, y su Director empezó a contradecir sus anteriores declaraciones.

"REGENERARAN VECINDADES DE TEPITO PARA SALVAR AL BARRIO"

"Manuel Magaña; EL SOL DE MEXICO (del mediodía, 13 de diciembre de 1980.

Porque los tepiteños "no son sujetos de crédito para las instituciones bancarias", tronó el "Plan Tepito" y lo que el propio titular de la Comisión de Desarrollo calificó de "la utopía de 1978", no podrá realizarse.

Patrocinio González Blanco, Director de esa dependencia, dijo que "no me atreví a llevar adelante el "Plan Tepito", porque significaba que hubieran salido del barrio la casi totalidad de sus habitantes". Dijo el titular de Codeur, que se le ofreció un crédito por 500 millones de pesos para seguir con la construcción de viviendas.

Mencionó las manzanas 15, 25 y 29 y dijo que tuvo que rechazarlos.

A su juicio, hubiera sido un buen negocio inmobiliario, pero a costa de que "la gente de Tepito hubiera tenido que salir de Tepito".

González Blanco dijo que "meto las manos al fuego por los tepiteños, son gente trabajadora y cumplidora como la más, pero eso no lo comprenden muchas personas".

En concreto, el funcionario dijo que en el futuro se regenerará la zona, lo que significaría que los tepiteños continúan-

en su barrio, pero en mejores condiciones de vida...

Manifestó su simpatía por los habitantes de ese barrio, del cual "tenemos mucho que aprender", sobre todo en el renglón de la solidaridad humana...

La solución en que ahora se ha pensado, apuntó, abarcará al 87 por ciento de los habitantes del barrio. Consistirá en programas de regenerar vecindades, con la ayuda de los mismos inquilinos; se repondrán lavaderos, "guateres", se remozarán fachadas, se procederá al reforzamiento de techos y azoteas. En fin, habrá una regeneración urbana de las vecindades, puntualizó González Blanco".

Con cinismo y demagogia pero se había reconocido la importancia de un Programa de Regeneración de Vecindades para incluir a la mayoría de los tepiteños como beneficiarios del "Plan Tepito". Sin embargo, las acciones encaminadas a construir viviendas nuevas en departamento, continuaban.

"CONSTRUIRAN UNIDADES HABITACIONALES EN ONCE LOTES EXPROPIADOS EN TEPITO"

"UNO más UNO; 29 de enero de 1981.

El Gobierno Federal dictaminó ayer la expropiación de once lotes que conforman la manzana número 29 del barrio de Tepito, con una superficie de 4 mil 724 metros cuadrados. El Departamento del Distrito Federal desde hoy, se encargará de construir allí, unidades habitacionales y mejorar los servicios públicos.

Como consecuencia del desarrollo urbano de la ciudad de México, se argumenta en el decreto publicado en el Diario Oficial: el Departamento del Distrito Federal se ve "en la necesidad de integrar las áreas

decadentes susceptibles de regeneración, rehabilitación y remodelación urbana, como es el caso específico del denominado "barrio de Tepito".

El Premio U.I.A. para el Plan de Mejoramiento Alternativo

En marzo de 1981 empezó una de las más agresivas ofensivas del barrio a través de la prensa, a raíz del premio obtenido por el trabajo presentado con el Taller 5 en el concurso del Congreso de la Unión Internacional de Arquitectos en Varsovia, Polonia.

"DESPUES DE 11 AÑOS, EL PLAN TEPITO SIGUE PARADO"

"José Luis Camacho; METROPOLI (de EL DIA), 14 de marzo de 1981.

"... tuvimos que llegar a foros internacionales para que se reconociera la validez de este Plan de Mejoramiento", dijo Alfonso Hernández..."

"ESTREPITOSO FRACASO DEL PLAN TEPITO"

"José Luis Camacho; METROPOLI (de EL DIA), 6 de mayo de 1981.

"EL PLAN TEPITO, A 11 AÑOS DE VIDA
VARADO"

"José Luis Camacho; METROPOLI (de EL DIA),
14 de marzo de 1981.

En ese lapso, los organismos gubernamen--
tales sólo han podido construir 436 vi- -
viendas. El Taller 5 de la Facultad de Ar-
quitectura obtuvo un premio con un proyec-
to para el área".

"DAÑA A TEPITO LA 'SOLUCION' OFICIAL"

"Mario Ruiz; EXCELSIOR, 14 de marzo de --
1981.

Los miembros del Taller 5... han dado ya
una respuesta por medio del Plan de Mejo-
ramiento para el Barrio de Tepito, como -
opción "ante el fracaso de la interven- -
ción gubernamental".

"TEPITO Y CODEUR, EN LARGO
ENFRENTAMIENTO"

"Mario Ruiz; EXCELSIOR, 15 de marzo de --
1981.

... El grupo del Taller 5 consideró nece-
sario un replanteamiento del "Plan Tepi--

to", del tal forma que las medidas de mejoramiento partan de inversiones que apoyen la economía del barrio y no que la destruyan".

"EL PLAN TEPITO DEJA AL MARGEN A LOS TEPITENOS"

"José Luis Camacho; METROPOLI (de EL DIA), 5 de mayo de 1981.

"TEPITO SE NIEGA A DESAPARECER"

"Moisés Ochoa; JUEVES DE EXCELSIOR, 30 de abril de 1981.

Alegan (los tepiteños) que esperan que se establezca un convenio entre ellos y Codeur, comprometiendo a esta institución a apegarse más a la realidad de los habitantes de Tepito en la construcción de viviendas, de tal suerte que resulten verdaderamente beneficiados".

"ANTE EL FRACASO DEL PLAN TEPITO EL TALLER 5 DE LA ENA PROPONE OTRO"

"José Luis Camacho; METROPOLI (de EL DIA), 6 de mayo de 1981.

"PROYECTO DE LA UNAM PARA LA REMODELACION
DE TEPITO"

"NOVEDADES; 17 de mayo de 1981.

"FUE PRESENTADO ANTE EL RECTOR UN PROYEC-
TO DE REMODELACION DE UN BARRIO DE LA CIU
DAD DE MEXICO"

"GACETA UNAM; 18 de mayo de 1981.

El proyecto, expresó el Rector, marca un
camino de extensión universitaria..."

"LA ARQUITECTURA ACA"

"Daniel Manrique; EL NERO, Tepito, mayo -
de 1981.

Arquitectura Acá es todo lo contrario a -
la arquitectura política de Codeur...
Chiditos ñeros, los tepiteños universales
logramos llevar nuestro planteamiento de
arquitectura acá con los más chipocludos
proyectos de las escuelas de arquitectura
de toda la canica terrícola".

Por ese entonces, para apoyar la difusión del triunfo al interior del barrio, hace su aparición nuevamente "EL NERO", el periódico de Tepito.

"YA VEN QUE SI? ...POS ¡NO!"

"Editorial EL NERO; Tepito, marzo de 1981.

¿Ustedes que dijeron? ahora si ya les dieron en toda... la suya, pos no, ñeros... aquí nos tienen nuevamente, al puritito - tiro para seguirles informando por dónde viene la macabra tranza de todos los que se aprovechan del barrio para hacer lana".

La lucha por el barrio, continúa.

Hoy día, sigue manteniéndose la lucha por la defensa del barrio; incluso acaba de terminar la filmación de una película que trata de este proceso de lucha.

"TERMINO LA FILMACION DEL DOCUMENTAL
'ACA TEPITO' "

"METROPOLI (de EL DIA), 7 de junio de - -
1982.

Así siguen y seguirán apareciendo artículos en la - - prensa sobre el populoso y popular barrio de Tepito, que se niega a desaparecer.

PLAN DE MEJORAMIENTO

**PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA**

F

MOVIMIENTO

ARTE

ACA

LA ARQUITECTURA ACÁ

Los mexicanos, pueblo Acá somos... ¡a toda madre! chidoguan. Para el sistema emputecido, corrupto y desmadrozo -- del llamado México Oficial, somos: incumplidos, desordenados, retobones, desmadrozos, apáticos, desinteresados, Informales e Improvisados, y un chinguerisísimo más de defectos (...).- Estos defectos que tenemos los mexicanos pueblo Acá, que también les llaman vicios de comportamiento social; esos vicios, esos defectos, estos vicios de comportamiento social, son -- las posibilidades, son nuestras facultades, son nuestras --- chingonerías que nos permiten poder reparar, reconstruir, re hacer, y adecuar a nuestras necesidades ¡eh! (...).

POS Acá en América Latina y concretamente México es -- que la cultura popular no es una degeneración social, ni Tam pico pieza de museo, es la Esencia De Nuestra Identidá De Me xicanos. Ese sentido de identidá en tanto concepto de cultu ra popular es: La Cultura Acá (...).

(...) y cultura quiere decir: un modo de nacer, un modo de ser, un modo de vivir, y un modo de morir, según al terreno geográfico al que uno corresponda, según a las circunstan cias naturales en que uno se encuentre y, según los chingada zos circunstanciales de los procesos de dominación social... ¿carne? (...).

¿Qué es la Cultura Acá?

La misma actitud de cualquier grupo humano que por nece sidá tiene que inventar modos de adecuación al medio, normal mente, natural de la naturaleza. Los mexicanos pueblo Acá he

mos encontrado nuestras posibilidades de adecuación al medio, pero yá no nada más al natural de la naturaleza, sino a las - circunstancias del medio social (...).

Somos producto y consecuencia de la dominación histórico occi dental, el resultado es "La Cultura Acá"; el punto de enfoque de esta rola es la arquitectura; ¿cómo se detecta o se lica, la Cultura Acá en Arquitectura? ¡a guevito!, esto de la archi tectura se mira en el aspecto neto: urbanismo, habitación y - vivienda; urbanismo en tanto que se pertenece al desmadre ur banístico, questo quiere decir estar en el mero centro de la ciudá. México, D.F.; habitación, en tanto lo que se comprende como un lugar en donde se habita, esto es el sentido de un lu gar comunitario, y viviendo en tanto el lugarcito donde se me te uno o un chinguero a convivir, a descansar, a dormir.

La Cultura Acá es definitivamente producto del desmadre urbano, pero con el guato de relación con las costumbres diga mos de cultura rural, campirana; en donde no obstante estar - en merito centro del descuajerigue urbano, No Ai Separación - de Funciones; Todo está relacionado entre sí; todos estamos - relacionados con todos. Conscientes o inconscientes, sabemos que somos, en tanto que ocupamos un lugar en el espacio; sabe mos que nuestra primera casa es nuestro cuerpo, que la casa - de tierra vivienda, es prolongación de nuestro cuerpo, quel - patio es prolongación de la vivienda y que la calle es prolon gación del patio; así Tenemos: vivienda, patio, calle, Taller, comercio, comunidá, y relaciones humanas.

Esto es el reconocimiento del medio, es la integración del Todo, es la adecuación del Todo y su entorno social desma drozo y desmadrado; La Cultura Acá, es la relación de todos - los lenguajes y sus deformaciones y conformaciones: es el len guaje visual y el lenguaje verbal, que establecen y sostienen comunicación en tanto la relación del mundo multichingonomé--

trico en tanto la identificación del encuentro y enfrenta-
miento, que cuando se nace, yá ái un chingomadril de cosas,
de objetos, de formas, de colores, de gentes, y de un lugar
en donde a todo se le pone un sobrenombre, un apodo, o un --
significado según su verdadera funcionalidá, no tanto ni a --
partir de su función original, sino la función que llega a --
tener después que ya dejó de ser original, y recobra una fun-
ción, otra; un cajón de Televisión, después de que dejó de --
ser mueble que cubre el cinescopio y todo el mecanismo elec-
trónico, pasa a ser un mueble para colocar otras cosas, pasa
a formar parte de la ambientación, un cochino, después de --
que fue una máquina que sirvió como vehículo para servir o --
para apantallar, termina en el deshuesadero, para destazarlo,
y las partes, servirán para poner al tiro otros rufos, o, --
simplemente, terminaron como piezas de repuesto de otras má-
quinas o de otros artefactos que nada tengan que ver con la
rama automotriz.

Y así, podríamos aventarnos el tiro de una intermina-
ble lista del chinguerisísimo de cosas y objetos y madriola
y media que cuando cai en manos de gente que pertenece por
conceptos sociales y por estado mental a la clase popular --
Acá, esas cosas quedan convertidas en otras cosas con otras
funciones, exactamente como sucede en los altos círculos del
México oficial; la ciencia y la cultura, la Técnica y el ar-
te, el conocimiento en general, como las filosofías, la reli-
gión y las mismas ideologías, las baten y las chacualean de
tal modo que de su versión original, no queda más que el pu-
ro término. Con la diferencia de que en el mexicano de corte
y al servicio oficial se niega, y en el mexicano pueblo Acá,
se reafirma y se acepta, se aumenta y se corrige.

Con todos estos valores humanos, se corrige y se rea-
firma los modos de vida en comunidá; son las vecindades, y

es el barrio, son las formas de vida en la vecindá es la cultura de patio, son los patrones de comportamiento en las relaciones humanas de barrio: es la cultura Acá, es la sensibilidad que se tiene y se desarrolla para entrarle con sabor a - - cualquier tipo de chamba, de cualquier oficio, y si ya no ái, se inventa, es la capacidad de reparación, de remontar, de restauración de cualquier cosa u objeto que caiga en nuestras --baisas, es la adecuación del medio y su permanencia ambiental, física, visual y auditiva. Son las paredes deterioradas, y madreadas por el tiempo y por el uso. Esas paredes están madreadas, carcomidas, despellejadas, descascaradas, descarapelladas, desmadradas... pero no por actitudes a propósito de quienes se cubren y se protegen atrás desas paredes, porque, por esas mamadas abstractas del concepto de la "propiedad" esas paredes no son propiedad de quienes se protegen en ellas, tras ellas, las paredes; es por eso por lo que se ve que están descuidadas, y casi abandonadas, pero eso es porque como no se és propietario, nunca se sabe en qué momento dejará de protegernos. En cualquier chico rato, lo pueden mandar a uno, a poblar otros terrenos, pero resulta que la mayoría, y sin haberse lo propenido, nos damos cuerda que ya pasaron 40, 60 u ---- ochenta añejos, algunos pasos del ciego, y en cuanto construcción de vivienda, pasan y llegan al ciento y medio; y así, --nos damos cuerda quesa presencia descuidada revela la sensibilidad de delicadeza y catego humana de gentes que saben lo que son los chingadazos "sociales"; y no lo que los estúpidos oficialistas "piensan" que dentro del pensamiento laico oficial, y para el pensamiento depravado religioso cristiano, somos -- "pecadores". Estos dicen que nos tienen que someter, el primero, quezque mediante intensivas Terapias sico anal íticas y vivenciales, nos quieren hacer seres humanos más plenos y los segundos quieren que mediante el ayuno, contricción, diezmo y confesión, hacernos virtuosos arrepentidos... ¡que ojetes! -- ¿no?... arrepentidos de qué, ¿de no ser seres humanos más ple

nos en tanto sometidos al sistema?... ¡clarinete! ¿por qué?
... ¡úúúta má-e! ...carajo, nomás porque pertenecer a la Cul-
tura Acá, és... ser... ¡libres!...

Esta libertad nos permite vivir como vivimos y, como vi-
vimos es: La Cultura Acá, esta libertad nos permite desarro-
llar nuestra capacidad sensible pa poder entrarle a cualquier
tipo de chamba-juego-baile; esta capacidad sensible es: Arte
Acá, esta libertad nos permite tener verdadera catego de huma-
nos, el personaje:

el Nero.

Lugar específico: Tepito.

Estructura física en cuanto concepto urbano habitacional y -
vivienda: Arquitectura Acá.

Base teórica fundamental práctica empírica: Tepito Arte Acá
el Nero en la Cultura. Teoría concretizada con todas las de
la ley, proyecto y maqueta académico universitario-incon- --
gruencia contradictoria que solamente es posible Acá, en es-
te México desmadrozo- por la "Escuela Nacional de Arquitectu-
ra U.N.A.M. Autogobierno, Taller 5". Proyecto manifestado y
expuesto ante la opinión oficial y pública nacional, y ex- --
puesto ante la opinión pública internacional, expuesto en el
Congreso Internacional de Arquitectos celebrado en Varsovia,
Polonia. 1981 siendo reconocido entre los 20 mejores proyec-
tos internacionales del mundo terráqueo. Título o nombre: --
"Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito". Reconoci- -
mientos otorgados por la Unión Internacional de Arquitectos
y por la Escuela Nacional de Arquitectura, Buenos Aires, Ar-
gentina.

Observación clave del proyecto: base cultural. Con es-
to se demuestran dos puntos:

Uno: lo que Tepito es para México, México lo es para -

el mundo; esto es: México es el Tepito del mundo,
Tepito es síntesis de México y los mexicanos.

Dos: La efectividad de la E.N.A.; U.N.A.M. Autogobierno,
Taller 5 y su rola polaca en eso de sus planes de
chamba y sus metodologías de enseñanza y su compro
miso social en tanto hacerle frente y entrarle sin
arrugarse a las broncas netas de México y los mexi
canos Acá.

LA ARQUITECTURA ACA, ES:
ARQUITECTURA DE HUMANOS PARA HUMANOS

ALFONSO HERNANDEZ - CARLOS PLASCENCIA

DANIEL MANRIQUE 82
Tepito Arte Acá
El Nero en la Cultura

EL ARTE ES LO UNICO QUE NOS HACE HUMANOS

**PLAN DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO
PROGRAMA DE VIVIENDA**

BIBLIOGRAFIA

LIBROS Y FOLLETOS

Bataillon, Claude y Riviere D'Arc, H elene. La Ciudad de M exico. Trad. Montemayor y Anaya; col. Sepsetentas-Diana. M exico D. F.: Ed. Diana, 1979.

Bazant, Jan y varios. Tipología de Vivienda Urbana. M exico, D. F.: Ed. Diana, 1978.

Calnek, E. Conjunto Urbano y Modelo Residencial en Tenochtitlan. M exico, D. F.: S.E.P., sin fecha.

Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento (COPEVI) A. C., para D. D. F., Dirección General de Planificación. Investigación para la Regeneración Urbana. M exico, D. F.: inédito, -- 1973.

COPEVI, A. C. "Tepito:  regeneraci n o desintegración de un barrio?", Dinámica Habitacional No. 2. M exico, D. F.: COPEVI A. C., marzo de 1974.

COPEVI, A. C. "Condominio Tepito, una experiencia piloto", - Dinámica Habitacional, suplemento B.1. M exico, D. F.: COPEVI A. C., abril de 1974.

COPEVI, A.C. para D.D.F., Subdirección del Plan Director. Estudio de Regeneración Urbana de la Ciudad de M exico, 7 volúmenes, M exico, D. F.: inédito, 1976.

COPEVI, A. C. "Evaluación de las Políticas Estatales Relacionadas con el Problema Habitacional", Dinámica Habitacional - suplemento A.5. M exico, D. F.: COPEVI, A. C., 1976.

COPEVI, A. C. Investigación Sobre Vivienda, 6 volúmenes; volumen 2, "La Producción de Vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de M exico", y volumen 3, "Políticas Habitacionales del Estado Mexicano". M exico, D. F.: COPEVI, A. C. 1977.

García y Griego, Manuel. Cuadernos de trabajo del Seminario de Historia Urbana No. 22, Cap. "Antecedentes de las migraciones porfirianas". M exico, D. F.: I.N.A.H., 1978.

Garza Mercado, Ario. Manual de técnicas de investigación. - M exico, D. F.: El Colegio de M exico, 1981.

González Angulo, Jorge. Ciudad de México, ensayo de construcción de una historia, Cap. "Los gremios de artesanos en la estructura urbana"; col. Científica-Historia. México, D. F.: S. E. P. - I. N. A. H., 1978.

Instituto Nacional de la Vivienda. Colonias proletarias, problemas y soluciones. México, D. F.: I. N. V., 1958.

Instituto Nacional de la Vivienda. Herradura de Tugurios, -- problemas y soluciones. México, D. F.: I. N. V., 1958.

Javelly, Marcelo. El problema urbano y el financiamiento de la vivienda. México, D. F.: fotocopiado, 1976.

Lombardo de Ruiz, Sonia. Desarrollo urbano de México Tenochtitlan según las fuentes históricas. México, D. F.: S. E. P. - I. N. A. H., 1973.

Mariscal, Raúl Octavio., para CEPES del D.F., Subdirección de Planeación. Vivienda deteriorada, zonas decadentes del centro de la ciudad. México, D. F.: inédito, sin fecha.

Morales, Ma. Dolores. Cuadernos de trabajo del Seminario de Historia Urbana No. 4, Cap. "Expansión de la ciudad de México en el Siglo XIX. El caso de los fraccionamientos". México, D. F.: I. N. A. H., 1974.

Plan Tepito. "¿Qué es Plan Tepito?", Renovación No. 1, México, D. F., mayo de 1974.

Plan Tepito. "Plan Tepito inicia su primera etapa", Renovación No. 2. México, D. F.: junio de 1974.

Plan Tepito. "Comunidad y autoridad", Nuestro Barrio No. 3. - México, D. F.: septiembre de 1974.

Plan Tepito. "Llegando al punto de partida", Nuestro Barrio - No. 4. México, D. F.: noviembre-diciembre de 1974.

Plan Tepito. "Ahorro", Nuestro Barrio No. 5. México, D. F.: febrero de 1975.

Rojas Loa, José Antonio. Ciudad de México, ensayo de construcción de una historia, Cap. "La transformación de la zona central de la ciudad de México 1930-1970"; Col. Científica-Historia. México, D.F.: S.E.P. - I.N.A.H., 1978.

Secretaría de Salubridad y Asistencia, Dirección de Ingeniería Sanitaria. Manual de saneamiento; vivienda, agua y desechos. México, D. F., Ed. Limusa, 1976.

ARTICULOS

Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. "Sustitución de vecindades", del Symposium Reducción de Costos de Vivienda, tema V. (México, sin fecha).

Dávila, Juan Manuel. "El Nuevo Plan de Estudios", en Arquitectura Autogobierno No. 1 (México, octubre de 1976).

Hank González, Carlos. "La ciudad de México y su deber ser", en Comunidad Conacyt Nos. 136-137 (México, abril-mayo, 1982).

Noguera, Eduardo. "Tenochtitlan, metrópoli prehispánica", en Revista de la Universidad de México, Vol. XXIX No. 1 (México, septiembre de 1974).

Pérez Piaja, Germinal. "El Autogobierno", en Arquitectura Autogobierno No. 2 (México, noviembre de 1976).

Schjetnan, Mario. "Renovación Urbana de Tepito", en Vivienda, revista del INFONAVIT, año 1 No. 3 (México, abril, 1976).

Suárez Pareyón, Alejandro. "La Colonia Guerrero", en Arquitectura Autogobierno Nos. 6, 8 y 9 (México, mayo-junio de 1977, septiembre-diciembre de 1977 y enero-junio de 1978).

Información Sistemática, A. C. Análisis de Prensa. (México, 1975 a 1980).

Diarios de la ciudad de México. Artículos referentes al barrio de Tepito. (México, 1979 a 1982).

TESIS

Ayala Peredo, Fernando y varios. "Programa de Vivienda en - Santo Domingo de los Reyes, Coyoacán". Tesis colectiva de Licenciatura en Arquitectura; México, D. F.: Taller 5, E.N.A., U.N.A.M., 1980.

Acosta Patiño, Miguel y varios. "Remodelación del Barrio de Tepito". Tesis colectiva de Licenciatura en Arquitectura; - México, D. F.: E.N.A., U.N.A.M., 1982.

Lastra de Witt, Enrique. "Viviendas en proceso. Colonia Guerrero". Tesis de Licenciatura en Arquitectura; México, D.F., Taller 5, E.N.A., U.N.A.M., 1982.

Sánchez, Margarita y varios. "Investigación sobre Renovación Urbana del Barrio de Tepito". Tesis colectiva de Licenciatura en Sociología; México, D. F.: Escuela de Sociología, U.N.A.M. Atzacapotzalco, 1979.

DOCUMENTOS

Costos y Materiales, S. A., Actualización de Costos y Materiales al mes de abril 1982. México, D. F.: CyMSA, abril --- 1982.

Departamento del Distrito Federal. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. México, D. F.: Diario Oficial, 30 de diciembre de 1975.

Departamento del Distrito Federal. Reglamento de Planes Parciales. México, D. F.: Gaceta Oficial del D.F., 1 de enero de 1980.

Departamento del Distrito Federal, Dirección de Catastro; y Tesorería del Distrito Federal, Dirección General del Catastro e Impuesto Predial. Planos Catastrales de las manzanas del barrio de Tepito, regiones catastrales 4 y 5. México, -- D. F.: fotocopiados, 1936 a 1971.

FOVI-FOGA, Banco de México, S. A. Viviendas de interés social tipos VAIM, VIS-A y VIS-B (instructivo). México, D. F.: Programa Financiero de Vivienda Banco de México, S. A., 1982.

Fondo de la Vivienda ISSSTE. Instructivo de Crédito para la vivienda financiada. México, D. F.: FOVISSSTE, junio de 1978.

INFONAVIT, Subdirección Técnica, Gerencia de Promoción Social. Informe de Tepito. México, D. F.: INFONAVIT, septiembre de 1972.

INFONAVIT. Manual de Procedimientos para la operación de -- créditos. México, D. F.: INFONAVIT, junio de 1982.

México, Poder Ejecutivo Federal. Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial el 14 de diciembre de 1976. México, D.F.: Ed. Libros Económicos, 1981.

Plan Tepito, Comité técnico especializado para la ejecución del Plan Tepito. Resumen de actividades realizadas por -- FIDEURBE. México, D. F.: Plan Tepito, 1976.

Plan Tepito, Dirección Técnica. Informes. México, D. F.: fotocopiado, 1977.

Secretaría de Industria y Comercio, Dirección General de Estadística. VII, VIII y IX Censos Generales de Población y Vivienda del Distrito Federal. México, D. F.: S.I.C., 1950, - - 1960 y 1970.

DOCUMENTOS BASE

Estos documentos base fueron elaborados por la Terna Tepito del Taller 5. Los originales pueden consultarse en el Archivo de Terna Tepito, Banco de Datos del Taller 5, Facultad de Arquitectura-Autogobierno, U.N.A.M.

Levantamiento del barrio de Tepito por predio, regiones catastrales 4 y 5. Octubre a diciembre de 1979.

Anteproyecto del Plan Parcial de Mejoramiento para el Barrio de Tepito; Nivel Normativo y Anexo Gráfico. Primer borrador, elaborado con asesoría de René Coulomb. Enero a marzo de 1980.

Textos de la Lámina del Concurso "U.I.A. Varsovia 1981". Julio a septiembre de 1980.

Levantamiento del Barrio de Tepito por predio, región catastral 5. Enero a marzo de 1981.

Audiovisual de presentación del Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito (texto). Marzo a mayo de 1981.

Cuaderno de presentación del Plan de Mejoramiento para el Barrio de Tepito, proyecto premiado en el Concurso "U.I.A. Varsovia 1981". Marzo a mayo de 1981.