

28  
132

**U. N. A. M.**  
**F. A. C. U. L. T. A. D.**

**ARQUITECTURA**  
A. U. T. O. R. I. D. A. D. B. I. E. N. O.

**T E S I S P R O F E S I O N A L**  
**CONJUNTO**  
**(MÓDULO**  
**EN T E P I T O**  
**SOCIAL) HABITACIONAL**



QUE PARA OBTENER EL  
T I T U L O D E  
A R Q U I T E C T O  
P R E S E N T A

**JOSE GODINEZ ROJAS**

**MEXICO ; D. F. , 1 9 8 6 .**



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 está 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.

# I N D I C E

	Pág.
Prologo	1
Introducción	7
Tepito	11
Tepito: Uno de muchos Barrios en deterioro	14
La condición interna de los Planes propuestos para Tepito	16
Arquitectura y Urbanismo	20
Antecedentes Históricos	23
Antecedentes de Estudios y Planes que se han realizado para Tepito	26
El Barrio de Tepito en la Ciudad de México	30
Datos Generales del Area	34
El Medio Físico	37
Educación	42
Nivel de Ingreso	44
Tipo de Vida	47
Recomendaciones ( ALTERNATIVAS )	54
Comisión Nacional de Salarios Mínimos	61
Salario Mínimo General y sus variaciones al Periodo anterior. De 1964 -- 1986.	66
Ubicación Urbana y Proyecto	67

El escenario donde se desarrolla el tremendo drama familiar de la mayoría abrumadora de capitalinos, que habitan locales en - vecindades donde también tienen renta congelada, no puede ser más lamentable ni depresivo.

Mucha gente cuando habla de las zonas donde vegetan los - inquilinos pobres, al condolerse, hipócritamente de su situación, se ha limitado a bautizarlos un poco como para desentenderse de eso con el - nombre de "Cinturón de la Miseria", como si fuera un cordón alrede-- dor del perímetro del primer cuadro, pero no, los antros están en el - corazón mismo de la capital y salpicados profusamente por todos los - rumbos, llegando a la bella faz de nuestra "Ciudad de los Palacios", co-- mo una de esas enfermedades purulentas que carcomen la piel.

Esa misma gente, aún la que pertenece a la alta y baja bu-- rocracia oficial, aunque con la reserva natural que le impone su carác-- ter oficial, reconocen que las causas principales no han sido estudiadas, entre ellas está el problema de la renta congelada que paralizó la cons-- trucción de viviendas modestas y rompió el equilibrio entre su oferta y demanda precisamente cuando la capital de la República empezó, en ver-- dad, a crecer en forma desmesurada y la población se multiplicó y si-- gue multiplicándose monstruosamente a un ritmo vertiginoso.

Considero que no basta con hablar "de oídas" del proble-- ma. El asunto es tan serio que para entenderlo siquiera -- abarcarlo - y valorarlo íntegramente --, para darse cuenta, aunque sea en parte, - hay que verificar la realidad acudiendo al escenario mismo de los he--

chos y asomarse a los viejos patios de vecindad que abundan en todo -- México, a pocos pasos del Palacio Nacional, algunos venciendo el ho-- rror y la repugnancia que causa su aspecto siniestro, la mugre acumu-- lada en ellos, la atmósfera nauseabunda y viciada en la que se distingue un picante olorcillo a petate quemado, así como ese otro, acre, tan pe-- culiar de los fermentos alcohólicos, penetran valientemente en ellos.

Traspasar el zaguán y meterse en esos largos y angostos callejones o pasillos sin techo y con el embaldosado roto y suelto, sin-- importarles la hediondez ni la basura y franquear una de tantas puertas mal encajadas en los marcos desvencijados que se abren a ambos lados de trecho en trecho, entrar al angustioso patio de cualquiera de las ve-- cindades, a ese pequeño recinto descubierto, con piso de tierra suelta, donde se lava, plancha y seca la ropa, en bateas, cubetas, fregaderos de mano y mecates de tendido de corta altura, todavía le roba espacio una tejavana que protege el anafre, bracero o fogón en que se cocina y el patio al "cuarto" único hay otra puerta que fue de vidrieras, fronte-- ra de la de entrada, con los vidrios rotos sustituidos por cartones o -- trapos desteñidos por donde se penetra al "cuarto redondo", que es la vivienda propiamente dicha que sirve de alcoba, con techo de viga de -- madera y terrado a punto de derrumbarse, paredes desplomadas y lle-- nas de cuarteaduras, de adobes pegados con lodo, piso disparejo o no nivelado y duela podrida con grandes huecos, todo sin pintar porque la mano de caliche con que se blanqueó hace muchos años, hace también -- bastante que desapareció bajo la capa de mugre que lo patina todo.

En ese estrecho y lóbrego perímetro de veinte metros -

cuadrados o menos, sin ventilación ni luz cuando se cierra la puerta de acceso, se aglomera la familia compuesta generalmente de padres e hijos, suegra y algún otro pariente o amigo, el perro o el gato y el perico, en una promiscuidad total y asfixiándose en una atmósfera densa y fétida, producto de las emanaciones de la fritanga, que se guisa en la cocina adaptada bajo el tejón del patio y la transpiración, los humores de tanta gente aglomerada y necesariamente desaseada, que se apretuja en esos tugurios donde el servicio sanitario común se produce a una o cuando más dos caseras, en el pasillo, como las garitas de los centinelas en los cuarteles -- o peores aún -- en cada una de las cuales, una taza rota dá el servicio mínimo a un centenar o más, de hombres y mujeres, lo mismo niños que adultos, sanos o enfermos, algunos hasta -- de padecimientos contagiosos.

A veces el aspecto mejora algo cuando el pasillo es patio de verdad, un poco más amplio, de esas viejas casonas de vecindad, en el cual se tiende la ropa que se lava en la antigua fuente central o, cuando en lugar de una pieza son dos las de la vivienda y se cocina en algún rincón con techo y hay una caseta adicional con regaderas, pero por ser la mayoría de esas construcciones de dos pisos, las viviendas de la planta baja son muy lóbregas por no tener la luz directa del sol.

Y sube de categoría cuando los departamentos, como pomposamente se denominan, tienen tres piezas en lugar de dos, y hay un espacio de corredor para acomodar el bote de lámina oxidada donde florece un geranio y un tramo de pared para colgar la jaula del loro parlanchín.

Pero regularmente, entonces ya hay manera de subarrendar "de palabra" una de las piezas a algún náufrago que busca acomodo "como sea" y paga por la renta íntegra congelada de la vivienda o más, con lo cual el inquilino pobre vive gratis y hasta tiene un ingreso secreto extra.

Un paseo por cualquier rumbo de la ciudad, elegido al azar basta para darse cuenta de la manera infrahumana en que vegeta la mayoría de la población y produce escalofrío, horror, asomarse a los portones de las viejas casas que abundan en el primer cuadro, no digamos en las sórdidas barriadas periféricas, o en los verdaderos campamentos de "gitanos" que son las llamadas "colonias proletarias", o en los corralones fangosos, similares también los hacinamientos de barracas construídas con materiales de desecho de los tiraderos de basura de los arrabales, o las cuevas de las barrancas y las faldas de los cerros aledaños, porque hasta en ellos se apiñan las familias de los "modernos hombres de las cavernas".

Hay de todo en la basta "corte de los milagros metropolitana" desde huecos infectos debajo de las escaleras en cualquier rincón de los pasillos, o en un rincón del patio pringoso en tapancos y sotabancos, en bodegas y recintos inútiles ya, hasta para alojar animales o almacenar mercancía porque perecerían unos y se dañarían otros por la humedad o la falta de ventilación y la acumulación de polvo y mugre, y sin embargo, en todos esos lugares se albergan, un paria que se resiste a perecer a la interperie y hasta familias enteras en las que hay niños lactantes ahogándose envueltos en andrajos y criaturas harapientas que se

revuelcan y juegan entre la tierra y yacimientos de basura y porquerías y adolescentes hambrientos en horrible promiscuidad con adultos enfermos y ancianos desvalidos.

Subir a cualquier azotea de un edificio que sirve de atalaya, del centro de la ciudad y contemplar el panorama que no puede verse desde las aceras o el arroyo sobre cada techo plano de las construcciones vecinas, todo alrededor hasta donde alcanza la vista, se verán en las otras azoteas los cuartuchos levantados a la orilla de los tinacos o aprovechando los muros de los pretilos con tablas semi-podridas y láminas de zinc o de cartón, sin ventanas y con el hueco o boquete correspondiente a la puerta de entrada tapado con una cortina desgarrada o un tablón apolillado, ahí donde no sobreviviría ni un perro callejero, vive gente, ahí pernoctan familias y en todos esos antros y pocilgas se realizan en las formas más primitivas los fenómenos de la vida y de la muerte, ahí se incuban y proliferan todos los vicios que genera la miseria, la negligencia y la desesperanza. De todo ese mundo raro e inverosímil salen las legiones de mendigos y rateros, de prostitutas, vagos y mantenidos, de los rebeldes sin causa ( PANDILLAS ), los hampones y parásitos humanos que infestan la capital y contaminan con su desvergüenza y su cinismo a los pobres pero honrados artesanos y hasta empleados con escasa remuneración o desvalidos sin recursos suficientes que se ven condenados a convivir con el hampa y tantos niños que perdieron la inocencia y el pudor en ese medio corrupto, aprendiendo prematuramente de ejemplo de los mayores todos sus malos hábitos, mañas y vicios.

Ahí, como en los círculos de "Los Miserables" de Dante Alighieri, se pierde toda esperanza de mejoramiento o redención y no se encuentra un sólo aliciente para existir. El más rudimentario sentimiento humano clama un sabio que estudie una serie de alternativas. - Que desaparezca eso, que es una vergüenza social que padece nuestra ciudad, y resta brío y eficacia a cualquier obra de mejoramiento social y asistencia.

Que nadie tenga que regresar en la noche a esos lugares, a mal dormir, roído de piojos, chinches, pulgas, asediado de ratas, después de haber recreado la vista durante el día en el espectáculo de las bellas residencias y los escaparates de artículos de lujo y los restaurantes elegantes e inaccesibles, los hoteles suntuosos, etc.

Ignorar esa miseria es simplemente suicida. Un día no muy lejano si las cosas siguen así, se cobrarán todas esas personas, su rencor y desilución y acabarán con todo, en lógica revancha de sus actuales dolores.

La justicia social debe empezar por proveer a los desempleados de un lugar limpio y decente donde vivir, después tendrán mejores opciones para buscar nuevos objetivos.

Los ojos de la cara fea y sucia de la ciudad están fijos implorando ayuda de quienes puedan dársela.

## INTRODUCCION

¿Con que dinero podemos ir a condominios como quiere el gobierno?

LOS HABITANTES DE VIEJAS VECINDADES DE "TEPITO" SE AFERRAN A ELLAS, MIENTRAS LA PIQUETA LOS AMENAZA.

"nunca nos tomaron en cuenta para hacer los planes de remodelación"

"algunos tienen recámaras en sus departamentos y renta de 80 pesos"

"aunque nos espante la monja en las noches no saldremos de aquí"

Recorrer tres vecindades en "Tepito" -- sujetas a planes de piqueta y pala por el gobierno -- es detectar la resistencia de sus habitantes a abandonar esos edificios en los que han visto morir a los abuelos, a los padres, crecer a los hijos y entre tendedores de lado a lado, poca agua, escasa comida y haber aprendido que otras demoliciones en el barrio implican la destrucción de la convivencia con los vecinos o ser trasladados a ciudades perdidas que hay en la periferia de la ciudad.

Los números 54 y 33 de la calle de Peralvillo, y 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 de la ciudad.

"¿Quien nos ha tomado en cuenta a nosotros para esos planes?, ¿porque los dueños de las vecindades venden a inmobiliarias y a CODEUR la tierra en la que hemos vivido por generaciones?, ¿con que

dinero podemos ir a conjuntos habitacionales como lo pretende el gobierno?" . Estas son algunas de las exclamaciones que se oyen a cada paso en las vecindades .

Peralvillo 54; edificio construido a finales del siglo XIX, - en cuyos departamentos los inquilinos aseguran que en el primero hay un tunel que conectaba con la carcel de Tlatelolco, otros aseguran que ese mismo tunel comunicaba también con la iglesia y convento, hoy integrada a la plaza de Las Tres Culturas; en este edificio viven 86 familias aproximadamente de diez miembros cada una .

Son 86 espacios habitados desde principios de siglo en -- los que se acomodan una cocina, un baño y una recamara, con muebles en todos los rincones y fotografías en todas las paredes .

Esta vecindad es de dos pisos, construida de piedra de cantera, ladrillos y vigas de madera y muros de adobe que sostienen su arquitectura .

En uno de sus amplios patios, Margarita Armendariz, Ma ría Corona y Javier Romero explican: "Doña Josefa López Ramírez la dueña, vendió hace poco a la constructora DUBAMEX nuestra vecindad, esa DUBAMEX esta con CODEUR porque ya vinieron los funcionarios a decirnos que le vayamos buscando porque esto se va a demoler, mire -- muestra un edificio contiguo en construcción de seis pisos -- como se nos está haciendo la vecindad, ladeada y hundida, ya no se puede -- hundir más -- muestran las cuarteaduras de las paredes -- hemos tenido que improvisar en el patio un campamento para los afectados con la obra de ese edificio; y no nos vamos de aquí, hemos visto morir a nues

tros padres y crecer a nuestros hijos; por aquí en el mercado de la La gunilla y en Tepito vendemos poco si quiere nuestras mercancías, pero estamos con nuestras gentes." "En esta misma zona tenemos las escuelas de nuestros hijos, a nuestros parientes y amigos". "No tenemos dinero para condominios, no nos queremos ir, podemos arreglar la vecindad y no nos vamos".

El gobierno quiere que desocupen desde abril pasado, les disminuyeron el fluido de agua potable, las mujeres hacen colas para llenar cubetas enfrente de el tumultuoso Tlatelolco.

En Peralvillo 16, el edificio es del siglo XIX, fachada de cantera. Esta vecindad es distinta a la anterior, las casas son de tres y cuatro recámaras y rentas congeladas hasta de 80 pesos mensuales. Abre la puerta de su casa la Srita. Socorro Balvanera, "he vivido 50 años aquí y 'ora ¿porqué nos quieren echar?, vea con que amplitud vivimos y que diferencia con esos departamentos de condominios chiquitos y mal hechos, lo que pasa es que hay muchos intereses en juego, millones de pesos que se quieren embolsar las mafias del gobierno, pero nosotros no salimos de aquí señor".

Asimismo otros vecinos Socorro Larrañaga, Alicia Ceballos y Joaquín Muñoz comentan al reportero que en el departamento de la Srita. Balvanera habitó el siglo pasado Don Manuel González, Presidente interino antes de que Don Porfirio Días comenzara su mandato.

"Venga joven vamos al 24 de Jesús Carranza", ahí comentan al reportero las Sras. Navarro y Ventura Quezada; "aquí también nos quieren echar --insisten y tratan de convencer--, es un edificio -

del siglo XVII 'Convento de las Carmelitas Descalzas', vivimos aquí como diez familias en las celdas de castigo de las monjitas y otros cuartos los arreglaron como bodegas de peleterías y zapaterías de la zona", hay que agacharse para entrar al edificio y levantar la vista para observar en el patio de lo que fuera el convento otro edificio de los años treinta o principios de los cuarenta, algo realmente digno de verse. ¿Quién dió permiso para construir este edificio?, pregunta el reportero a los vecinos, "eso nunca lo sabremos".

De cualquier manera ellos no quieren desocupar sus vi--viendas y dicen firmes y tranquilos, "aunque nos espante la monja vestida de negro que todas las madrugadas cruza el patio con una vela en--cendida, de veras, no nos salimos".

## T E P I T O

La necesidad de que los habitantes de las extensas áreas urbanas en deterioro alcancen por lo menos los niveles mínimos de establecimiento urbano que el hombre requiere para el desarrollo de su vida social y familiar, y el que esto se logre contribuyendo a un uso más racional de los recursos instalados y a una distribución más justa de -- aquellos que es necesario aplicar, son motivos que señalan la importancia de impulsar programas de regeneración urbana.

Pero los múltiples planes y experiencias de escaso resultado social, nos hacen pensar en cual puede ser la factibilidad de poner en marcha nuevos programas. Tal es la interrogante que nos planteamos en este problema respecto a la zona de Tepito.

La regeneración urbana, si en verdad quiere orientarse a beneficiar a la población que ocupa los barrios en deterioro, nada tiene que ver con los criterios de remodelación que practican los países desarrollados, en los que renovación urbana equivale a erradicación de los pobres.

Sin embargo, el libre mercado de la tierra y la especulación que propicia la carencia de instrumentos legales y financieros adecuados a la regeneración urbana y la poca imaginación de los técnicos, obligan la salida de los vecinos de bajos recursos, cuando es precisamente a éstos a quienes mayormente beneficia el vivir en esas áreas que proveen rentas bajas, posibilidades de trabajo, cercanía a servicios urbanos y bajos gastos de transportación.

Barrios como Tepito tienen una fuerte tradición urbana, - muchas de sus familias han vivido ahí durante dos y media generacio-- nes, el sentido de arraigo y pertenencia --tan necesarios para vivir en una ciudad despersonalizante como la nuestra-- , están fuertemente -- desarrollados.

La regeneración planteada como física limitada a la cons- trucción de grandes unidades habitacionales en condominio, se presen- ta como fuerte amenaza de desintegración social, no sólo por la erradi- cación de los más pobres y la llegada en masa de nuevos vecinos y co- merciantes, sino por la destrucción de la escala de convivencia social y de la estructura misma del barrio. Como consecuencia última, los - bastos programas soñados por técnicos y aprendices de político, que-- dan sentenciados a la construcción de obras aisladas y su planteamien- to idealista sólo beneficia a los especuladores de bienes inmuebles y -- algunos privilegiados.

La puesta en marcha de un proceso de regeneración urba- na que impida estas situaciones, exige pues, una acción vigorosa que - contemple entre otras medidas:

a). - La formulación de una política de regeneración urba- na, necesariamente congruente en la política de desarrollo urbano de - la que también se carece a la fecha.

b). - La creación como parte de tal política, de instrumen- tos legales y financieros que provean barreras efectivas a la especula- ción y abran una gama más amplia de alternativas a la población afecta- da: tales como, controles de costo, uso del suelo, sistemas de tenen-

cia más congruentes con dichos controles, como la cooperativa y el usufructo, sistemas de renta controlada, mecanismos para financiar la rehabilitación y el mejoramiento de viviendas antiguas, la construcción de unidades de renta baja y la adquisición por grupos organizados de las vecindades o predios que ocupan, mecanismos de participación auténtica de la población en la planeación y gestión de los programas y todas aquellas medidas que ataquen las causas económicas, sociales y políticas del deterioro.

## PLUSVALIA CON DERRAME O CON DETERIORO

### TEPITO: UNO DE MUCHOS BARRIOS EN DETERIORO.

Sabemos que Tepito muestra claros síntomas de deterioro tanto porque la mayor parte de sus viviendas son inadecuadas, como -- por la deficiencia de sus servicios y equipamientos urbanos, sus carencias de espacios verdes y de recreación y por el efecto agravante que -- sobre éstos factores ejerce la alta densidad de población del barrio, -- (entre 500 y 700 hab/ha.).

Sin embargo, existen muchísimas áreas habitacionales -- dentro de la ciudad de México que manifiestan condiciones tan o más -- agudas, para las cuales ninguna entidad ha preparado proyecto alguno de mejoramiento o regeneración.

### ¿PORQUE ENTONCES TEPITO?

En primer lugar tenemos que considerar la notoriedad relativa del barrio de Tepito.

Esta comunidad ha sido escenario, no sólo de estudios antropológicos mundialmente famosos; sino que se presentaron planes para Tepito dando mayor énfasis a la publicidad que a los "supuestos proyectos".

### EL JUEGO DEL MERCADO DEL SUELO.

En segundo lugar, y más importante, podríamos opinar -- que el interés en Tepito se debe principalmente a su ubicación centrada, lo que significa que la tierra puede alcanzar valores relativamente altos.

Claro que ahora, o más bien hace cuatro años (1981), antes de anunciarse los múltiples planes de remodelación, el valor de los terrenos se mantenía artificialmente bajo, esto se debe a la condición de deteriorada del barrio, las rentas congeladas y su clasificación consecuente como área habitacional baja.

Estos factores hacen que el rendimiento económico de los terrenos (o las rentas que se pueden cobrar), sea necesariamente bajo, por lo que nadie quería invertir ni en construcciones ni en terrenos.

Según las leyes de la oferta y la demanda, si pocos quieren comprar los terrenos se mantienen a un precio bajo.

Una vez abierto un camino para remover el obstáculo de las rentas congeladas y cuando se empieza a hablar de mejorar el barrio y de realizar inversiones coordinadas, el interés en comprar terrenos se despierta, lo que da origen a lo siguiente: los terrenos suben de valor, se aumentan las rentas e inclusive los compradores de terrenos sin escrúpulos desalojan a los habitantes de las antiguas vecindades para apropiarse de terrenos limpios y listos para levantar nuevas construcciones.

De pronto, Tepito se vuelve un lugar con un rendimiento potencial alto para los inversionistas, o sea que especula con la posibilidad de cobrar rentas altas en el área.

Vemos entonces que los terrenos de Tepito ofrecen la posibilidad de hacer dinero, principalmente a las inmobiliarias y a los grandes propietarios de predios; pero la buena fortuna que se abre a éstos no puede sino perjudicar a los tepiteños, que no pueden pagar rentas altas.

## LA CONDICION INTERNA DE LOS PLANES PROPUESTOS PARA TEPITO.

Dentro de esta visión económica es posible analizar las posibilidades de los planes oficiales propuestos para la remodelación del barrio.

Primero, sabemos que la especulación con bienes raíces - en el área se debe principalmente a la publicidad que se le ha dado a -- los múltiples planes. Este fenómeno ha invalidado muchos de ellos, -- precisamente porque sus cálculos no se basaron en los precios altos de los terrenos.

Mientras se ha seguido la política de comprar lotes a pre- cios comerciales, ha resultado que tendrían que pagar el alto costo de - la tierra serían en última instancia los compradores e inquilinos de las habitaciones.

## EL PLAN ACTUAL NO ENFRENTA LAS CONTRADICCIONES.

En el actual plan se manifiesta más explícitamente la - - construcción de intentar resolver los problemas de los tepiteños den-- tro del juego del mercado capitalista. Respecto a este plan se ha expre- sado un objetivo doble: "se trata de remodelar pero también de revalo- rar el terreno para lograr una plusvalía con derrame social ( El Día, - 23 de julio de 1973)".

No es difícil ver que el objetivo de "lograr una plusvalía" (hacer dinero por medio de la tierra), y actuar con un sentido social - - (en este caso proveer a los tepiteños de una vivienda decente), no son -

de ninguna manera compatibles, la plusvalía no surge mágicamente, si no que se saca de las ventas o compras de los terrenos o de las construc- ciones que sobre ellos se edifiquen.

### ¿QUIEN PAGA LA PLUSVALIA?

¿Los dueños actuales?, no, porque venden a precios co--  
merciales. ¿El gobierno?, Tampoco mientras no existan subsidios di--  
rectos al costo de las viviendas. Y entonces ¿quien paga?, pues los ha  
bi tantes y comerciantes de la zona, quien más podría ser.

Existen varias maneras por las que se podría realizar la -  
plusvalía (o hacer dinero) con los terrenos de Tepito, tales como:

- 1.- Aumentar la densidad considerablemente construyendo muchísimas viviendas mínimas y apretadas en edificios altos y cobrando rentas bajas. Si la densidad actual es muy alta con respecto a los servi cios, espacios abiertos, etc., aumentar la población significaría -  
crear un área urbana aún más deficiente.
- 2.- Aumentar el número de comercios y oficinas del tipo por el que se pueden pagar altas rentas por el suelo. Esta solución tendría dos efectos: desplazaría la vivienda actual y perjudicaría los comer-  
cios y talleres pequeños que actualmente representan la vida eco nómica básica de Tepito.
- 3.- Crear una zona habitacional de rentas altas, construyendo vivien-  
das de tipo mediano o aún de lujo. Esta solución obviamente des plazaría a muchísimas familias de Tepito que no tienen los recur sos económicos para pagar tal tipo de vivienda.

Una solución compuesta de una mezcla de todas las anteriores, representaría las mismas dificultades.

Vemos entonces que cualquier plusvalía lograda sobre los terrenos de Tepito pueden perjudicar a la mayoría de sus habitantes. El efecto provocado por las declaraciones sobre la plusvalía, o sea el alza de costo del suelo, sólo es el botón que sirve de muestra de lo que podría pasar si los planes siguen adelante.

### ¿HABRÍA OTRAS ALTERNATIVAS?

Hemos visto que mientras las dependencias gubernamentales actúen dentro de los límites impuestos por las leyes capitalistas, principalmente el libre mercado de los terrenos y la necesidad de realizar plusvalía sobre éstos, difícilmente podrá beneficiar a la mayoría de los habitantes de barrios como Tepito.

No podrá haber remodelación de barrios, si no se hace efectivo el compromiso señalado en las declaraciones oficiales de beneficiar el conjunto de la comunidad tepiteña en todos los aspectos de su vida económica y social, y esto sólo será posible, si se toma "el toro por los cuernos" y se implantan mecanismos de carácter legal que permitan considerar a Tepito como zona de interés social, cortando de una vez por todas las posibilidades de especular.

Un instrumento que puede ayudar en este aspecto es el control del uso del suelo que, al garantizar el destino social de éste, impidiendo con ello la especulación, abriría un camino más cierto para resolver dentro de su barrio el problema habitacional, no sólo a los sectores de medianos recursos, sino principalmente a aquellos que no tienen

capacidad económica suficiente para competir en el mercado libre de la tierra o la vivienda.

El control de la especulación no se logra con declaraciones o con la discreción que calla la verdad de los proyectos que se elaboran, sino con la decisión firme de atacarla a fondo. El apoyo popular es necesario para enfrentar a los especuladores y éste sólo podrá obtenerse mediante una información veráz y completa que permita lograr una participación conciente y eficaz de la comunidad Tepiteña; a tal participación autenticada y no a la condicionada desde arriba, habrá que reconocerle un papel preponderante en la gestión del Plan Tepito.

Finalmente, hay que recordar que en el caso Tepito, esta área siempre ha alojado a familias de bajos recursos económicos, con este fin fue creada y con esta función ha servido a muchísima gente en su lucha por encontrar hogar y trabajo dentro de la ciudad.

Es lógico que ésta gente se vea afectada para que otros se aprovechen de la racionalización capitalista del uso del suelo.

## ARQUITECTURA Y URBANISMO

## INSTRUMENTOS INEFICACES DE REGENERACION URBANA.

La solución de la compleja problemática que viven extensos barrios deteriorados como Tepito, se ha encargado a arquitectos y urbanistas, creyendo que se trata de problemas físicos a resolver mediante soluciones técnicas el problema en cuestión.

No se toma la realidad concreta y total, se olvida que - - existe pobreza, estructuras sociales de fuerte arraigo, patrones culturales y sistemas económicos productivos de características propias que, independientemente de que guste o no a quienes elaboran "soluciones", deben tomarse como base de cualquier intento de modificación.

Tal planteamiento equívoco se agudiza por el carácter inadecuado de los proyectos urbanísticos y arquitectónicos.

Se desconoce o no se toma en cuenta la función que cumplen los barrios en deterioro, tanto para la ciudad en su conjunto, como para los sectores de bajos recursos en la donación de vivienda de renta baja. Se olvidan las características peculiares de sus actividades productivas y su compleja relación con la vivienda y los servicios existentes. Es así como se han propuesto: torres habitacionales de alta densidad en el corazón comercial de Tepito, locales para comercios y talleres que subsidiarían a la vivienda, cuando ambos deben ser adquiridos por los mismos vecinos; erradicación de vecinos pobres, cuando -- son los que principalmente se benefician viviendo en el centro de la ciudad.

Se adopta e impone un concepto pobre de unidad habitaciou

nal, edificios rodeados de un continuo de jardines y estacionamientos -- como única e indiscriminada solución urbanística. Demolición de construcciones antiguas a substituir por edificios nuevos, incluso torres con objeto de tener áreas libres, lo que, dada su actual carencia, se maneja como buen argumento promocional, pero su costo se carga a las viviendas, talleres y comercios.

#### RESULTADOS:

Las nuevas viviendas quedan fuera del alcance de los sectores de bajos recursos, se densifican áreas urbanas que presentan ya las mayores densidades de población y de uso en la ciudad, imponiéndose así límites críticos a la convivencia social y a la antigua estructura urbana, los espacios libres entre los edificios resultan la tierra de nadie, promiscuos, peligrosos al perderse la rica secuencia actual de espacios tales como: público (plaza - calle), semi-público (patio) y privado (vivienda). Se destruye por añadidura la escala adecuada a la interrelación humana y a la participación comunitaria. Como por ejemplo la Unidad Nonoalco-Tlatelolco y Sol Dominio.

Se conciben los proyectos arquitectónicos dentro de pautas culturales de los proyectistas y concepciones arquitectónicas rutinarias de apartamentos para familias nucleares (padres e hijos), que no son típicas en estos sectores. Espacios rigidamente subdivididos según los conceptos preestablecidos de vivienda mínima, que no dejan campo a que las familias los ordenen de acuerdo a sus necesidades, gustos y formas de vida. Locales comerciales costosos para actividades de baja productividad.

Todo esto no es más que el reflejo de una postura tenocrática e idealista que persigue una ciudad bella, ordenada y funcional y -- que ignora los límites que impone nuestra realidad.

Es pues, necesario, insistir en que no pueden atacarse -- los problemas de las áreas en deterioro modificando meramente su apariencia, sino atacando las causas de fondo que los originan, mismas -- que no se ubican dentro del campo de la arquitectura o el diseño urba--no.

## ANTECEDENTES HISTORICOS

## EPOCA PRECORTESANA.

TEPITO castellanización del nahuatl que significa "mercado pequeño", existencia probable de un oratorio (lugar situado al límite de la muralla de Tenochtitlán), punto intermedio entre el "gran mercado de Tlatelolco" y el mercado que se conoce como "La Merced" (embarcadero hacia Texcoco).

## EPOCA COLONIAL.

Se substituye el oratorio por la iglesia de "La Conchita" - (se conserva actualmente), continúa funcionando como mercado aumentando su auge al desaparecer los muros (límites de la ciudad).

## EPOCA DE LA INDEPENDENCIA.

El país toma conciencia de su nacionalidad; efervescencia de ideales, confusión de ideales, confusión social y lucha de clases; - Tepito se convierte en refugio de gente marginada por estar en la periferia de la ciudad.

## EPOCA PORFIRISTA.

En Tlatelolco se instalan cuarteles militares, dando como resultado una población flotante en Tepito, para la venta de mercancías, y el inicio de la fabricación de artículos de piel, aumentando el número de mesones y cuartos de alojamiento.

## EPOCA DE LA REVOLUCION.

Poca seguridad en el interior de la República, inmigra--

ción de la población. Tepito se convierte en refugio de gente de escasos recursos, sobre todo del bajo, los mesones se transforman en vecindades, aparece el taller familiar dando mayor auge a la zapatería.

#### EPOCA DE LA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL.

La guerra influye en la evolución del comercio del barrio "mercado de chácharas" se venden y reparan artículos, se industrializa el calzado, aumenta la población por el proceso socio-económico de la Ley de Congelamiento de Rentas (1938), lo que causa el deterioro de la vivienda.

#### EPOCA CONTEMPORANEA.

Se empieza a regenerar la zona, se construyen los mercados (1958), para evitar vendedores en la vía pública --se limita al ambulante (1963)--, la vivienda esta en caos, vuelve a aparecer el ambulante (1970), creando problemas de invasiones y embotellamientos y --crece a pasos agigantados sobre las aceras, siendo imposible para este crecimiento debido a que la mayoría de la gente de toda la ciudad, desea ir de compras a esa zona.

En 1980 el comercio en todos sus aspectos se expande, -teniendo gran auge la fayuca (venta de todo tipo de artículos de importación, entre ellos ropa), muebles, artículos eléctricos, herramientas, etc.

En 1984 el desarrollo del comercio se expande siendo casi imposible su control, hay gran demanda de todos los artículos que ahí se venden y es un fenómeno muy característico de la zona porque -

acude gente de todos los estratos sociales, fenómeno que no se observa en ningún centro comercial existente por razones obvias.

ESTUDIOS Y PLANES QUE SE HAN REALIZADO  
PARA TEPITO.

El Plan Tepito existe desde hace 27 años aproximadamente...  
1958.

El Instituto Nacional de Vivienda (INV), realizó un estudio denominado "Herradura de Tugurios", en el que se analizaban distintas características de las colonias en torno al centro de la ciudad, incluyendo Tepito.

1960.

El Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (BNHUOPSA), publicó su tesis sobre Regeneración Urbana Progresiva - partiendo del proyecto de la unidad Nonoalco-Tlatelolco.

1969.

El mismo banco BNHUOPSA, produjo unidades sanitarias que podrían integrarse a viviendas rentadas y estrechas, el plan opero poco y pronto fue abandonado.

En este mismo año el Departamento del Distrito Federal (DDF), promovió un plan en Tepito de arreglo de fachadas, éste tuvo -- poco éxito.

1970.

El INV, publicó un proyecto de Renovación Urbana para - construir una serie de edificios en una franja en torno al centro de la - ciudad que no tuvo ninguna consecuencia en los hechos.

1971.

El Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad - Rural y de la Vivienda Popular (INDECO), realizó un estudio urbanístico de varias zonas del centro de la ciudad, incluyendo la colonia Morelos (Tepito), con objeto de elaborar planes para su regeneración.

Levantó un edificio en la calle de Gorostiza en Tepito, para substituir una vecindad que se derrumbó, mismo que se construyó lentamente y hasta la fecha se ha ocupado sólo parcialmente.

1972.

INDECO elabora un proyecto de regeneración para Tepito proponiendo la creación de albergues provisionales que se instalaran en las calles durante la construcción de los edificios. Esa propuesta fue criticada por los habitantes del barrio.

Se celebró un fideicomiso entre INDECO, Secretaría de Hacienda y Crédito Público y SOMEX, con un fondo de \$ 40'000,000.00 para regeneración urbana.

Se llevó a cabo un desayuno en Tepito con la asistencia del Presidente de la República y funcionarios del INFONAVIT, del que se derivó una gran actividad de este último organismo y la integración de un Comité de Representantes del Barrio que actuaban como interlocutores con las autoridades.

La Delegación Cuauhtémoc, ofreció asesoría y vigilancia para controlar los desalojos y las compras masivas de vecindades originadas por la difusión de los planes de las diversas Instituciones.

El Consejo de Representantes del Barrio acudió el 24 de -

noviembre de ese año a entrevistarse con el Presidente de la República, a raíz de esto se formó una comisión inter-secretarial de trabajo por miembros de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el D.D.F. a través de la Delegación Cuauhtémoc y de la oficina de Regulación de Planos; de INFONAVIT, INDECO y del propio Consejo de Representantes.

INFONAVIT realizó un estudio socio-económico del barrio en el que se mostraba que sólo el 33% era derechohabiente del Instituto. Presentó también un proyecto arquitectónico de un complejo edificio, incluyendo una torre de 15 pisos y comercios mezclados con viviendas y terrazas en distintos niveles. El terreno se negoció a \$ 1,000.00 el mt<sup>2</sup> lo que se hacía ya inoperante para vivienda popular; se propuso entonces elevar la densidad de población y subsidiar a la vivienda con un alto porcentaje de comercios que se venderían caros.

Esto agravaría al habitante de Tepito que necesitara adquirir vivienda o comercio sus problemas y fomentaría el alza de precios de los terrenos quedando sin solución el problema social.

1973.

La oficina Reguladora de Planos (DDF), elaboró un plan urbanístico para la zona que se entregó a la Delegación Cuauhtémoc.

La Delegación Cuauhtémoc (DDF) toma la dirección del llamado "Plan Tepito". Se hace una exposición del mencionado plan, se habla de modificaciones al plan de INFONAVIT y participa en las juntas la Dirección General de Promoción de la Habitación Popular del DDF.

FIDEURBE surge como futuro realizador de las obras, se planea la regeneración en el barrio.

1974.

INFO NAVIT está construyendo un edificio, pero los habitantes del barrio dudan de que resulte en su beneficio pues temen que se destine para derechohabientes del INFO NAVIT ajenos al barrio.

Se ha anunciado la iniciación del "Plan Tepito" con un programa piloto para cuatro manzanas.

1982.

Con el cambio del poder ejecutivo se pararon las obras del "Plan Tepito", quedando inconclusas hasta la fecha. De las 6 manzanas que estaban consideradas 2 fueron terminadas y entregadas a la Delegación Cuauhtémoc para su distribución entre los Tepiteños. Otras 2 manzanas quedaron inconclusas y están en total estado de deterioro y abandono, sin que ninguna Institución del Gobierno haga algo por salvarlas y continuar con las otras 2 manzanas que están pendientes hasta la fecha.

1985.

"Si fue siendo alto el riesgo de Terremotos en el Valle"

Hace 5 o 6 años alguien en el gobierno, hizo las cosas bien; sabía lo que podía pasar y llamó la atención de los superiores, para tomar medidas preventivas. Así lo indica el documento sobre riesgo sísmico en el Valle de México, elaborado y publicado en 1981 por la dirección general de Prevención y Atención de Emergencias Urbanas de la SAHOP, y mostrado a la luz pública la semana

entre el 13 y 18 de octubre de 1985 por el Centro de Información y Análisis Sobre los Efectos de los Sismos (CIASES).

En la parte correspondiente se trataba de evaluar la vulnerabilidad de nuestro valle ante posibles movimientos sísmicos. Los autores del documento integraron información de varias fuentes. Por un lado la información geofísica, con lo que se sabía -- --prácticamente lo mismo que hoy se sabe-- sobre la probabilidad de ocurrencia de sismos grandes, que pudieran afectar el Valle de México. Por otro lado la información histórica sobre cómo han afectado los sismos a nuestra ciudad. Finalmente, la información de campo y estadística, sobre el estado de las construcciones en el área metropolitana.

Los resultados fueron impresionantes. Por su gravedad y por su precisión, demostrada por desgracia este mes de septiembre pasado. Dicho en 1981, la probabilidad de ocurrencia de un sismo fuerte o muy fuerte, en las décadas siguientes, era (y si sigue siendo) muy alta. Tres zonas de la trinchera costera (frente a Oaxaca, Guerrero y Michoacán) son fuentes permanentes por acumulación de energía elástica, de sismos de gran magnitud. Si la energía se libera en una de ellas (como ocurrió ahora en Michoacán), -- las otras, probablemente se hacen más peligrosas.

La información histórica demuestra que el efecto de un sismo fuerte se hace particularmente grave en aquellos lugares del Valle de México donde el suelo es blando y responde vivamente a oscilaciones de baja frecuencia. El mapa de esa zona, publicado

en el documento mencionado, coincide muy bien con el de la zona dañada este septiembre. Los buenos análisis se defienden solos.

Finalmente, los datos sobre las construcciones indicaban que había --hay-- en el valle, alrededor de 160,000 viviendas construidas con materiales deleznable, de muy alta vulnerabilidad, como el adobe y el bajareque, y que por su estado eran --son-- peligrosas ante un sismo fuerte. De éstas, tres cuartas partes --120,000-- se ubican en la zona de suelo blando, y en consecuencia eran --son-- de muy alto riesgo para la vida de sus ocupantes.

Los autores, preocupados por sus descubrimientos, hablan muy claro en sus conclusiones. Repitámoslas aquí: "vida humana, salud y economía... se verán amenazadas ante una situación catastrófica, por fortuna hoy evitable --1981-- si ya iniciamos las acciones". La conclusión de los técnicos era muy clara. Había que renovar, urgentemente, alrededor de 120,000 viviendas. Había que poner en la balanza, por un lado, muchas vidas humanas, por el --otro, las prioridades económico-políticas relacionadas a la estabilidad del régimen. Eran años decisivos, 1982-1983. La decisión fue política. Enterrar el documento. Desaparecer la dirección general que lo generó. Que la población no se entere "para no crear pánico". Dejar que los "foros de consulta popular" se distraigan con otros temas. Posponer los problemas sociales urgentes para resolver los problemas de poder. No se podía ni pensar en un gigantesco programa de renovación de vivienda y construcciones, cuando las prioridades del sistema, no las populares, eran otras.

El capitalismo asigna un valor monetario bastante limitado a las vidas humanas. Se demostró una vez más.

En la zona de Tepito que es uno de los barrios típicos de nuestra ciudad y que fue seriamente afectado por los sismos de septiembre pasado, parece ser que ahora si será puesto nuevamente en marcha el "Plan Tepito" con alternativas para la solución de la vivienda.

## TEPITO EN LA HISTORIA DE LA CIUDAD DE MEXICO.

Tepito en nahuatl quiere decir "cosa pequeña" o "poca cosa", Tepito "yotl" es pequeñez. La pequeñez de un barrio indígena, fuera de la traza en que vivían los españoles de los primeros tiempos del Virreinato.

Para el capitalino común Tepito, es quizá, el más celebre de los barrios típicos, viejos y probres del área central, un barrio gris, sucio y peligroso. Para el tepiteño el barrio es su vida, su historia, su mundo, su futuro y su orgullo.

En labios de sus habitantes, Tepito se transforma, se rebela ante la leyenda negra de su fama. Hoy efectivamente, Tepito es un barrio trabajador y esforzado.

Con todo, la fisonomía peculiar de Tepito, conformada fundamentalmente por vecindades ruinosas, ha cambiado muy poco. El Tepiteño común, sigue habitando en cuartos redondos, en pésimas condiciones constructivas y sin servicios adecuados.

Desde los años sesenta y más insistentemente desde mediados de 1972, se vienen anunciando con gran despliegue publicitario, programas para la regeneración de Tepito, estudios, proyectos, desayunos, discursos, gran cantidad de tecnócratas han visto cruzar ante sus ojos los tepiteños. Tal profusión de planes propuestos sin realizar, ha llevado al vecino común de Tepito y a la opinión pública a preguntarse sobre las posibilidades efectivas de que se lleven a cabo programas de regeneración urbana y cuales podrían ser las consecuencias de los

mismos, sobre todo cuando los únicos efectos que han visto los vecinos del barrio son desalojos, aumento de rentas, traslado a las nuevas unidades habitacionales del oriente de la ciudad e incrementos espectaculares en el valor de la tierra.

#### ASPECTOS GENERALES.

Según los datos de la Dirección de Habitación Popular del D.D.F., existen en la ciudad unas 20,000 vecindades, el 85% de las cuales se encuentran en pesimas condiciones y constituyen un peligro latente para sus habitantes.

Por otra parte, un estudio del Centro Operacional de Viviendas y Población, A.C. (COPEVI), muestra que las áreas de mayor deterioro se ubican en el perímetro de las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza y que la situación es especialmente grave, en las colonias Morelos, Guerrero, Atlampa, San Simón y el primer cuadro.

El mismo estudio indica que un 70 por ciento de las vecindades de la ciudad se ubican en la zona urbanizada antes de 1940 (y un 47 % de éstas ya existían en 1920), otro 26% data de 1940 a 1950 y sólo un 4% corresponde a urbanizaciones recientes.

Una encuesta realizada en 1975 entre 2,000 familias habitantes de la zona de vecindades de la colonia Guerrero, aporta también indicadores validos para un diagnóstico general de la situación.

En las 159 vecindades del barrio de Los Angeles (entre ellas algunas de las más antiguas de la ciudad), como la de Nonoalco núm. 58, que ya aparece en un plano de 1896, se encontró que el 44% -

de las viviendas son de un sólo cuarto y 16% carece de drenaje dentro de la vivienda, en promedio cada vecindad tiene 18 viviendas.

El arraigo de los habitantes a su barrio es notable, del cual se definen tres grupos, que son los siguientes:

1er. grupo 28 años viviendo en el barrio.

2do. grupo 23 años en la misma vecindad.

3er. grupo 18 años ocupando la misma vivienda.

Algo muy significativo es el hecho de que un 40% de los entrevistados ocupan menos de 15 minutos de su casa al trabajo y el resto requiere menos de media hora para trasladarse.

Contra lo que generalmente se supone, sólo el 22% de las viviendas tienen rentas congeladas; también se demostró que el 95% de los dueños, poseen dos o más vecindades y que las 159 de la zona dejan ingresos globales de \$ 5'500,000.00 al año, esto es un promedio de \$ 42,000.00 por vecindad, lo que significa un rendimiento de 8% anual sobre el valor catastral, en ocasiones igual o superior al comercial del inmueble.

#### CONDICIONES INFRAHUMANAS.

Las vecindades de Tepito, Guerrero o el centro de la ciudad constituyen verdaderos "ghettos" de miserables. Ahí, la vivienda tipo es el cuarto redondo (dormitorio, cocina y comedor a la vez), lúgubre, sucio y carente de ventilación, en el que se hacina una familia entera, que en promedio es de 7 miembros pero que suele llegar a 12 o más.

Estas viviendas, en las que frecuentemente se acondicionan tapancos, dan a un patio común en el que se ubican los lavaderos y sirve

para tender la ropa. Ahí hay una llave de agua colectiva y uno o dos baños generales en pésimas condiciones.

La promiscuidad en que esta gente vive es origen de problemas que provocan un permanente conflicto de existencia. Son frecuentes los pleitos y rencillas y el ambiente propenso a la enfermedad y el vicio.

Muchas vecindades, sobre todo en las Colonias Guerrero y Anahuac, tienen piso de tierra sobre el cual corre las aguas negras, que forman charcos y constituyen fuentes de infección, principalmente para los niños que juegan ahí, en la temporada de lluvias las viviendas que se resisten a caer sus techos y muros ya deteriorados se reblandecen con el agua, muchos se llegan a desplomar.

Hay otros tugurios en los que, según dicen los habitantes, los propietarios no permiten que los inquilinos hagan reparaciones por su cuenta, y no es extraño encontrar casos de personas con recursos, que pueden pagar por una buena casa en otro lugar, sin embargo permanecen en un cuarto inmundo por el que pagan 50 o 60 pesos mensuales, el nivel económico de los habitantes de las vecindades es más que precario.

Otro estudio de COPEVI, encontró en 1973 que un 12% de los inquilinos de vecindades del primer cuadro tenía ingresos inferiores a 400 pesos mensuales, mientras otro 20% tenía ingresos regulares.

## DATOS GENERALES DEL AREA

Uno de los aspectos de mayor relevancia en la regeneración del ámbito urbano, es rehabilitar los elementos físicos de acuerdo a sus condiciones económicas y socio-culturales y así, proporcionar los medios adecuados para el desarrollo integral de la comunidad.

De acuerdo a los estudios realizados por la Delegación Cuauhtémoc, en la zona de Tepito, se observó lo siguiente:

De las 117 hectáreas que comprende dicho plan 39 le corresponden a la Delegación Venustiano Carranza y el resto del barrio está dentro de la jurisdicción de la Delegación Cuauhtémoc, existiendo en dicha zona 71 manzanas en estudio, de las cuales 50 corresponden a la Delegación Cuauhtémoc, en donde habitan 4,692 familias, siendo su población de 39,200 (1973) y con una densidad de población de 502.6 habitantes por hectárea.

Para el esparcimiento, la comunidad carece totalmente de áreas deportivas, culturales y sociales, propiciando esta situación, tendencia ha conducta desviada, que es una de las características de dicho barrio.

Los servicios de infraestructura urbana aún cuando existen, no satisfacen la demanda de una población que va en aumento.

Con respecto a la vivienda, el 70% de las construcciones tienen aproximadamente más de 50 años, de las cuales el 60% se encuentran en malas condiciones; el 90% cuenta con servicios sanitarios comunales y en pésimas condiciones, el 85% de éstas cuenta con una toma de agua común.

El 80% habita en viviendas de dos cuartos. El promedio de habitantes por vivienda es de 5.9 miembros.

Se estima para 1980 un crecimiento de la población de 48,870 personas. Es por ello que las autoridades se han avocado a la tarea de soluciones a tan grave situación de los habitantes del barrio de Tepito. El plan se está llevando a cabo, para hacer de éste un lugar digno y próspero. (ver diagrama para 1985).

El barrio de Tepito se encuentra ubicado en el centro de la ciudad de México, en los cuarteles 1 y 2 de la Delegación Cuauhtémoc, comprendiendo 71 manzanas y con una extensión aproximada de un kilómetro cuadrado. (ver mapa anexo No. 1).

No obstante la importancia habitacional y comercial de la zona, la infraestructura urbana prevaleciente deja mucho que desear, como se advierte en las siguientes aseveraciones:

Gran número de vecindades deterioradas y antihigiénicas que cuentan con callejuclas, amplios patios colectivos y pasadizos que en ocasiones tienen una pequeña entrada que se ramifica por el interior del mismo.

A pesar de ser una zona en que la población tiene posibilidades de trasladarse a cualquier sitio de la ciudad, debido a que la cruzan importantes líneas de autobuses, se advierte un predominio de calles estrechas que dificulta la fluidez del tráfico de vehículos.

Debido a la carencia de zonas verdes, centros de recreo y campos deportivos, se nota que las calles son el lugar común de juego, con el peligro que ello representa y las molestias inherentes a los

vecinos y conductores de vehículos.

Por otra parte, el servicio de agua es deficiente dentro de la vivienda, toda vez que cerca del 90% de las vecindades tienen una toma, lo que aumenta la insalubridad y la falta de higiene, además hay que agregar que los sanitarios son comunales y en su mayoría desprovistos de puertas.

Casi todas las viviendas cuentan con servicio de energía -- eléctrica, no así el alumbrado público, cuya deficiencia crea un campo propio a la delincuencia.

La intensidad de las opiniones de los jefes de familia sobre los principales problemas, se sintetiza en el cuadro No. 1 .

## EL MEDIO FISICO

El barrio de Tepito se encuentra situado en la parte central del Distrito Federal, con una altitud aproximada de 224 mt. sobre el nivel del mar, entre los meridianos 19°08' de longitud oeste del meridiano de Greenwich.

De las 117 hectáreas que comprende el barrio de Tepito, 39 le corresponden a la Delegación Venustiano Carranza y el resto del barrio está dentro de la jurisdicción de la Delegación Cuauhtémoc.

Existen en dicha zona 71 manzanas, de las que 50 corresponden a la Delegación Cuauhtémoc y 31 a la Delegación Venustiano Carranza, en donde 7,044 familias habitan, siendo su población de 57,670 habitantes (1973).

El barrio de Tepito colinda por el norte con la Col. 7 de Noviembre, al este con la Col. Morelos, al sur con el primer cuadro, al oeste con la Col. Guerrero y Unidad Nonoalco-Tlatelolco.

El presente estudio, establece el perímetro del barrio, a partir de la Glorieta de Peralvillo sobre el Canal del Norte y Av. Circunvalación, siguiendo por Av. FF.CC. hasta llegar con la Av. Héroes de Granaditas, conectando con la Av. Peralvillo hasta llegar a la Glorieta antes mencionada.

### CONDICIONES DEMOGRAFICAS.

De acuerdo con la información disponible, a continuación se mencionan brevemente las principales características del crecimiento de la población, esquematizándose en forma sinóptica los hechos y

tendencias más destacadas que conforman el desarrollo del potencial humano.

En la actualidad la población del área de Tepito asciende a 56100 habitantes aproximadamente, cifra que representa el 5.3% de los residentes en la Delegación Cuauhtémoc a la cual pertenece.

CUADRO N° 1 .

JERARQUIZACION DE PROBLEMAS A NIVEL DE COMUNIDAD EN TEPITO, D. F.

PROBLEMA	PORCENTAJE DEL TOTAL DE JEFES DE FAMILIA
DELINCUENCIA	80.6 %
VIGILANCIA	66.0 %
AGUA	39.0 %
DRENAJE	27.0 %
SERVICIO DE LIMPIEZA	27.0 %
PROSTITUCION	25.0 %
DESOCUPACION	14.5 %
TRANSPORTE	2.0 %
ENERGIA ELECTRICA	2.0 %

FUENTE: Muestra, Cédula Socioeconómica  
Gerencia de Promoción Social.

Finalmente, es posible afirmar que proliferan pequeños establecimientos comerciales y de servicio, como se registra en el cuadro No. 2 .

CUADRO No. 2 .

ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES  
Y DE SERVICIOS EN TEPITO.

C O N C E P T O	CANTIDAD
FONDAS	239
MISCELANEAS	228
COMERCIOS INSTALADOS EN ZAGUANES	155
TENDEJONES	70
ABARROTES	48
ULTRAMARINOS	31
TORTILLERIAS	76
TAQUERIAS	59
PELUQUERIAS	84
PALETERIAS	80
ZAPATERIAS ( TALLER )	89
TINTORERIAS	73
FARMACIAS	58
TLAPALERIAS	39
CANTINAS	48
BILLARES	10
BAÑOS PUBLICOS	22
GIMNASIOS	2
BANCOS	6
CINES	5
CENTROS DEPORTIVOS	1

FUENTE: Dirección de Acción Social  
D.D.F.

Se observa una alta proporción del número de habitantes - en relación a la superficie explicable, entre otras causas, por el gran - número de viviendas que alojan a familias con un elevado número de - miembros.

Para tener una idea de lo que ello significa, a continuación se señalan algunas cifras comparativas:

CUADRO N° 3 .

DENSIDAD DE POBLACION

Localización	Superficie ( Kms )	Habitantes ( miles )	Densidad ( hab/Km2)
Distrito Federal	1,449.0	6,874.0	4,585.7
Delegación Cuauhtémoc	39.6	1,056.0	26,666.6
Area de Estudio (Tepito)	1.7	56.1	52,429.9

FUENTE: Censo General de Población e investigación directa.

Respecto al crecimiento demográfico, se puede afirmar - que existe un proceso contrario al manifestado en el Area Metropolitana - na de la ciudad de México, en el sentido de que mientras en esta última el fenómeno de aumento de población tiene primordial interés el efecto - de la inmigración, por ser el origen primario de la concentración de po - bladores rurales en la ciudad, aunado a una alta tasa natural de incre - mento, en Tepito se detecta una situación distinta, prevaleciendo prac - ticamente como factor de aumento de población al coeficiente natural, - como se podrá observar en el comportamiento de algunos indicadores.

En efecto, el 78.0 % de la población residente, declaró -- ser nativa del Distrito Federal y el resto corresponde a personas nacidas en otras entidades, que en su mayoría son las de más edad, lo que confirma que se trata de asentamientos humanos que permanecen des-- de hace tiempo. Asimismo, casi la totalidad de los jefes de familia -- (80.5 %), expresaron vivir en el barrio por lo menos desde hace cinco años.

Por otra parte, en la última década el movimiento inmi-- grante se ha suspendido y se ha propiciado un proceso lento de emigración hacia la periferia de la ciudad, como resultado de la magnitud de crecimiento y las complejas situaciones que desmeritan en forma constante el medio ambiente en que se desenvuelve la población, aspectos - que hacen que emigren las familias que han superado cierto nivel de vida; siendo en este caso, el estado deficiente físico de las viviendas y la falta de interés de los propietarios para mejorar y reconstruir los in-- muebles, la restricción principal a su crecimiento demográfico.

No obstante, la emigración es inferior al movimiento na-- tural, por lo que previsiblemente el incremento demográfico tendrá que seguir su curso, aunque a una menor tasa, a menos que no influyan algunas variantes ajenas a su propia tendencia, como por ejemplo las medidas del sector público en materia de urbanización, por lo que se estima que en 1976 el número de habitantes era de 62.4 (miles), o sea - un incremento promedio anual de 2.8 %, que es la tasa de crecimiento - natural en el Distrito Federal, y se considera que para el año de 1985 el número de habitantes será de 80 mil aproximadamente.

La pirámide de edades revela que la población se acrecenta por su amplia base de habitantes jóvenes, hasta el punto de que el 37.9 % del número total de pobladores tiene 15 años de edad, lo que implica la necesidad de atender a la demanda de educación y dar empleo a una oferta creciente de mano de obra.

Lo anterior es consecuencia del descenso en la tasa de mortalidad, especialmente de la infantil y el sostenimiento de elevados índices de nacimiento, ya que acrecentarán los problemas existentes de la zona en estudio.

La composición familiar del 42.5 % lo integran familias de 6 a 10 miembros, lo que condiciona que el tamaño promedio de la familia en Tepito es de 6 personas. Como referencia se inserta enseguida el cuadro n° 4 sobre la estructura de población por sexo y edad.

CUADRO No. 4 .

ESTRUCTURA DE LA POBLACION DE TEPITO  
SEXO Y EDAD

EDAD	TOTAL	%	HOMBRES	%	MUJERES	%
0-4	4,992	8.9	2,655	9.5	2,337	8.5
5-9	8,190	14.6	3,907	14.0	4,283	15.5
10-14	8,078	14.4	3,959	14.0	4,119	15.0
15-19	8,022	14.3	4,171	15.0	3,851	14.0
20-24	6,563	11.7	3,576	13.0	2,987	11.0
25-29	3,590	6.4	1,873	6.6	1,717	6.1
30-34	2,524	4.5	1,106	3.5	1,418	5.2
35-39	2,748	4.9	1,320	4.7	1,428	5.2
40-44	3,039	5.4	1,593	5.6	1,446	5.1
45-49	2,187	3.9	853	3.1	1,334	5.0
50-54	2,131	3.8	959	3.4	1,172	4.2
55-59	1,514	2.7	938	3.4	576	2.1
60-64	841	1.5	472	1.7	369	1.3
65-69	448	0.8	280	0.9	168	0.6
70-74	561	1.0	311	1.1	250	0.7
75-79	336	0.6	223	0.7	113	0.3
80-84	168	0.3	-	-	168	0.1
85- o más	168	0.3	-	-	168	0.1
Total	56,100	100.0	28,196	100.0	27,904	100.0

FUENTE: Muestra Socio-Económica.  
Gcia. de Promoción Social.

## EDUCACION

Indudablemente que muchos de los fenómenos en el comportamiento de los grupos sociales se explican por las posibilidades de acceso a niveles de educación superior. Sin embargo, en Tepito se advierte un alto grado de homogeneidad en los deficientes patrones culturales, a pesar de todos los esfuerzos orientados a satisfacer los requerimientos de tipo educacional.

Lo mencionado se debe a que, si bien el analfabetismo es casi nulo en la zona, el 2.2 % de la población mayor de 15 años de edad, como consecuencia de la baja disponibilidad de los centros escolares y de la educación elemental gratuita, gran parte de la población no termina la preparación primaria, por ser a muy temprana edad la obligación de ayudar económicamente a la familia, tendiéndose a obtener remuneraciones inmediatas, aunque sean mínimas; además de que el medio ambiente adverso obliga a dar prioridad a satisfacer las necesidades más elementales de subsistencia, relegando a segundo término la cuestión educativa.

No obstante de que las fuerzas de mercado orientan la capacitación hacia ciertas especialidades, la influencia de la baja preparación de los padres y la situación socio-económica prevaleciente, inciden a que una mínima proporción de los habitantes en edad escolar se capacite.

## OCUPACION

La población considerada en posibilidades de realizar ac-

tividad económica en Tepito esta comprendida entre los 10 y 59 años de edad principalmente, ocasionando que numerosos menores de edad colaboren en el taller o el pequeño comercio familiar. Debido al predominio de población joven, la fuerza de trabajo disponible es considerable, constituye el 72.0 % de la población total, cifra superior a la del Distrito Federal que es de 65.8 %.

Referente al análisis de la ocupación de los jefes de familia, dentro de las actividades especificadas en la cédula del censo de datos generales, doce son las principales, ya que absorben al 87.2 % de los trabajadores como se indica a continuación. (ver cuadro No. 5 ).

En el cuadro No. 5 se puede apreciar que el sector servicios, particularmente en el grupo heterogéneo del comercio emplea gran cantidad de mano de obra con mínima o ninguna capacitación, además de que la fluctuación del mercado con que operan es variable, o por la baja productividad del trabajo, crean cierta inseguridad en sus ingresos. Se comprenderá que en esos casos no sólo se trata de empleos -- inestables y con mínimas remuneraciones, sino que también se encubren hechos de simple desocupación urbana.

Como nota al margen, se señala que la estructura ocupacional imperante en el área es de gran significado para la conformación de una futura política de vivienda, que implicará estrategias distintas tanto a nivel de derechohabiente como de aquellos que no reciben ningún tipo de prestaciones.

. . . . .

ESTRUCTURA OCUPACIONAL DE LOS JEFES  
DE FAMILIA EN TEPITO

ACTIVIDAD	NUMERO DE TRABAJADORES	PORCENTAJE
Vendedores y similares	1,069	14.0
Obreros calificados	894	11.7
Personal Administrativo público y/o privado.	855	11.2
Trabajadores en mercados (vendedores)	902	11.8
Zapateros	681	8.9
Obreros no calificados	655	8.5
Propietarios de puestos en mercados	460	6.0
Conductores de vehículos	360	4.7
Profesionales y técnicos	289	3.8
Cargadores y veladores	270	3.5
Pensionados o jubilados	126	1.6
Carpinteros	117	1.5
Otros	982	12.8
<b>TOTAL</b>	<b>7,660</b>	<b>100.0</b>

NOTA: De las siguientes actividades se desconoce el porcentaje de ocupación; plomeros, pintores, albañiles, boleros, etc.

FUENTE: Gerencia de Promoción Social.

## NIVEL DE INGRESO.

El análisis del nivel de ingresos adquiere especial relevancia en Tepito, porque además de ser reflejo y causa de varias de las características de la zona como la estructura ocupacional, composición familiar, etc., permite delinear los objetivos en cuanto al tipo de demanda de vivienda y las medidas para satisfacerla, sobre todo en los aspectos de costo y capacidad de pago.

Tepito no escapa al hecho de que las fuentes de ocupación han tendido ha absorber mano de obra con altos niveles de subempleo, consecuentemente con muy baja productividad y reducidas tasas de salario, como se puede apreciar en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 6 .

NIVELES DE INGRESOS ( pesos )	PORCENTAJE DE JEFES DE FAMILIA
de 0 a 1,000	35.6
de 1,001 a 1,500	35.5
de 1,501 a 3,000	25.2
de 3,001 a más	3.7
	100.0

Existe desde luego una correlación directa entre el ingreso y la ocupación. Generalmente los que reciben ingresos menores al salario mínimo son trabajadores eventuales y comerciantes en pequeño.

En este sentido la estructura del nivel de ingresos sobresale, la tercera parte (29.5 %) de los jefes de familia perciben ingresos -

inferiores al salario mínimo mensual en el Distrito Federal, que es del orden de \$ 1,140.00, la mitad de ellos con remuneraciones de 751 a 1,000 pesos, tratándose de personas dedicadas al comercio y servicios en pequeña escala.

Por otra parte, los trabajadores que perciben ingresos superiores, son obreros calificados y personal administrativo público y privado, así como algunos comerciantes que operan a mediana y gran escala. La estructura de ingresos se puede observar con mayor detalle en el cuadro No. 7 .

Una de las situaciones relacionadas que influye en el comportamiento del nivel de vida y que pueden revelar la magnitud de la capacidad de pago, es el número de personas dependientes económicamente del jefe de familia.

En este sentido el 50 % de los jefes de familia sostienen económicamente a 5 o más personas, el 29.4 % de 3 a 4 y el 20.6 % de 1 a 2 personas, según se indica en el cuadro No. 8.

Todo lo anterior comprueba que gran parte de los jefes de familia manifiesta no tener capacidad de ahorro, lo que muestra que el 36.7 % indicó tener deudas y el resto equilibrar su gasto con el ingreso, es decir que viven en función con sus remuneraciones diarias o mensuales.

De lo que se deduce que las ocupaciones no calificadas en el sector terciario (servicios personales y comercio ambulante por ejemplo), tienen baja productividad en términos de ingreso, que constituyen casos de desempleo disfrazado.

Finalmente en el comercio y los servicios que absorvieron una parte importante de la población económicamente activa; la situación de los trabajadores manuales es también deficiente.

La gran mayoría de ellos no cuenta con una organización sindical que los proteja, se dedican a actividades cuya remuneración es baja y se enfrentan a un mercado de trabajo donde existen oportunidades de ocupación y una numerosa oferta de trabajo.

Así también, la desigualdad del ingreso se explica por la escasa movilidad ocupacional de padre e hijo entre los trabajadores manuales, por la poca variación en las categorías ocupacionales y por el reducido grado de escolaridad.

Lo bajos ingresos por otra parte, limitan el acceso a la educación y disminuye aún más la movilidad ocupacional.

De acuerdo a lo anterior es posible concluir lo siguiente:

Se contempla un alto índice de subempleo en el que la temática es de bajos niveles de productividad, aumentada por una oferta creciente de mano de obra.

La distribución del ingreso hace difícil la participación de la población desde el punto de vista económico en un plan de vivienda.

Las condiciones imperantes en Tepito y el nivel de ingreso hacen ver que es conveniente la participación de varias dependencias, ya que si bien la vivienda es un obstáculo importante, ésto es sólo causa de otro tan relevante como ellos; ocupación, regeneración urbana, mejoramiento ambiental, etc.

INGRESO PERSONAL

ESTRATOS DE INGRESOS	JEFES DE FAMILIA	PORCENTAJES
falta dato	18	0.23
nada	452	5.90
001 a 250	231	3.02
251 a 500	462	6.03
501 a 750	377	4.92
751 a 1,000	1,189	15.52
1,000 a 1,250	1,562	20.39
1,251 a 1,500	1,159	15.13
1,501 a 1,750	283	3.69
1,751 a 2,000	902	11.78
2,001 a 2,250	110	1.44
2,251 a 2,500	274	3.58
2,501 a 3,000	363	4.74
3,001 a 3,500	68	0.89
3,501 a 4,000	100	1.31
4,001 a 4,500	17	0.22
4,501 a 5,000	43	0.56
más de 5,000	50	0.65
<b>TOTAL</b>	<b>7,660</b>	<b>100.00</b>

FUENTE: Gerencia de Promoción Social.

PERSONAS QUE DEPENDEN ECONOMICAMENTE  
DEL TRABAJADOR

CONCEPTO	ABSOLUTOS	PORCENTAJE
falta dato	407	5.3
1 persona	706	9.2
2 personas	874	11.4
3 personas	1,143	14.9
4 personas	1,112	14.5
5 personas	895	11.7
6 personas	812	10.6
7 personas	594	7.8
8 personas	454	5.9
9 personas	283	3.7
10 personas	180	2.3
11 personas	91	1.2
12 personas	53	0.7
13 personas	18	0.2
más de trece	38	0.6
TOTAL	7,660	100.0

FUENTE: Gerencia de Promoción Social.

## TIPO DE VIVIENDA

Para estimar la demanda y el posible tipo de servicio requerido por la población así como la especificación y magnitud del problema habitacional, es necesario profundizar sobre el tipo de vivienda que prevalece en el barrio.

A este respecto, la situación por tipo de vivienda es el siguiente:

CUADRO N° 9 .

TIPO DE VIVIENDA	CANTIDAD	PORCENTAJE
CASA	369	4.8
DEPARTAMENTO	1,091	14.2
VECINDAD	6,147	80.3
SIN DATO	53	0.7
TOTAL	7,660	100.0

Como se advierte, existe una elevada proporción de familias que viven en vecindades, lo que explica la alta densidad de vivienda en la zona, ya que hay manzanas en donde el número de vivienda en vecindades fluctua de 200 a 320 aunque el promedio es de 110 aproximadamente.

## CONDICIONES DE LA VIVIENDA .

Antes de abordar cuestiones de la vivienda en Tepito, es conveniente apuntar algunas reflexiones que pueden ser aplicables a la

problemática.

Los tugurios y asentamientos no controlados, son resultado de una mayor concentración de la población en las ciudades y el hacinamiento y la escases de viviendas adecuadas que ello trae, lo cual crea presiones, sobre todo los medios y servicios comunales que amenazan la existencia misma del centro urbano.

Es necesario evaluar la vivienda considerando hasta que punto se facilita el acceso a los lugares en que se desarrollan diariamente las actividades familiares, cual es el grado de protección que proporciona contra un medio y hasta que punto asegura la tenencia.

Las condiciones inadecuadas de vivienda pueden ser una causa indirecta de la delincuencia juvenil, criminalidad, frustración y otras condiciones análogas que constituyen efectos nocivos para la comunidad.

Una política general de vivienda deberá definir, con un enfoque global, las líneas generales del problema actual de la vivienda en el barrio de Tepito, como premisa básica para estructurar un programa operativo, técnico y financieramente viable.

Es indudable que las medidas tendientes a reducir el hacinamiento se aceptaran desde una cuidadosa investigación del tamaño y composición de los lugares hacinados.

Para apreciar la magnitud del hacinamiento en Tepito, he aquí algunos comentarios al respecto:

--- Todo aumento proyectado en la superficie habitable por personas debe tener presente el número existente de personas por cuarto y

la proyectada relación personal, para lograr no sólo una superficie por persona, sino un área que pueda dividirse en número conveniente de cuartos de tipo requerido.

--- Algunos especialistas estiman que la relación persona-cuarto representa como mínimo una superficie por persona de cuatro metros cuadrados.

--- A este respecto, un criterio adoptado para indicar hacinamiento es en los casos de tres o más personas por cuarto, aunque en algunos casos dicho índice puede considerarse excesivamente alto, dependiendo de el tamaño del área de las habitaciones.

--- La característica general en Tepito es de viviendas en vecindades de dos cuartos, uno de cuatro a seis metros cuadrados y otro de dos a tres metros, de usos múltiples, que se emplean para dormir en la noche y lugar de trabajo y cocina durante el día.

--- Si bien el promedio es de tres personas por cuarto, se presentan situaciones extremas de seis o más personas por cuarto. El 25.15 % de las familias censadas tienen de 7 a 9 miembros y el 12.8 % tienen 10 o más. ( ver cuadro No. 10 ).

Con relación a la situación física de la vivienda, a pesar de las dificultades para establecer criterios convenientes que distinguen a las unidades inferiores a la norma, se calcula que una elevada proporción de las viviendas debajo de la norma, son deficientes en los siguientes elementos: suelos, techos, revestimiento, paredes y cimientos, que

PERSONAS QUE VIVEN EN LA CASA  
DEL TRABAJADOR

CONCEPTO	ABSOLUTOS	PORCENTAJE
falta dato	84	1.1
1 persona	250	3.3
2 personas	621	8.1
3 personas	769	10.0
4 personas	1,083	14.1
5 personas	986	12.0
6 personas	933	12.2
7 personas	807	10.5
8 personas	654	8.5
9 personas	491	6.4
10 personas	372	4.9
11 personas	241	3.2
12 personas	156	2.0
13 personas	81	1.1
14 personas	132	1.7
TOTAL	7,660	100.0

FUENTE: Gerencia de Promoción Social

CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

CONCEPTO	ABSOLUTOS	PORCENTAJE
sin dato	79	1.0
Propia	230	3.0
Traspasada	207	2.7
Rentada	6,796	88.7
Subarrendada	112	1.5
Prestada	236	3.1
<b>TOTAL</b>	<b>7,660</b>	<b>100.0</b>

FUENTE: Gerencia de Promoción Social

RENTA QUE PAGAN ACTUALMENTE

RENTA MENSUAL	JEFES DE FAMILIA	PORCENTAJE
Falta dato	285	3.72
Nada	348	4.54
001 a 250	4,836	63.13
251 a 500	1,737	22.68
501 a 750	373	4.87
751 a 1,000	63	0.82
1,001 a 1,250	7	0.09
1,251 a 1,500	6	0.08
1,501 a 1,750	1	0.01
1,751 a 2,000	2	0.03
2,001 a 2,250	0	0.00
2,251 a 2,500	1	0.01
2,501 a 3,000	1	0.01
3,001 a 3,500	0	0.00
3,501 a 4,000	0	0.00
4,001 a más	0	0.00
TOTAL	7,660	100.00

FUENTE: Gerencia de Promoción Social

SERVICIOS REQUERIDOS PARA LA VIVIENDA

SERVICIO	NUM. DE FAMILIAS	PORCENTAJE
Falta dato	283	3.69
Pago deuda de vivienda	200	2.61
Comprar vivienda	6,213	81.11
Construir vivienda	291	3.80
Reparar la vivienda	422	5.51
Ampliar la vivienda	211	3.28
TOTAL	7,660	100.00

FUENTE: Gerencia de Promoción Social

requerirán de reparaciones básicas o renovaciones, además de que carecen de ciertos servicios esenciales como agua potable, sanitarios, -- etc.

Finalmente, se señala que los cuadros que se presentan con el número 12 y 13, son representativos de la vivienda, pago de renta y servicios requeridos por la comunidad.

#### DERECHOHABIENTES.

Este artículo se tomará en cuenta al analizar los factores que inciden en la demanda de vivienda por parte de los jefes de familia derechohabientes que según el Censo de Datos Generales asciende a -- 1,804 personas.

Como los aspectos estudiados a nivel de comunidad, es posible intercalarlos por su similitud a nivel de derechohabientes, únicamente se señalarán los rasgos más sobresalientes referentes a estos últimos.

- La estratificación en el ingreso demuestra que aproximadamente el 60 % perciben remuneraciones del 001 a 2,000 pesos mensuales.
- De acuerdo con las cifras disponibles, se advierte que dentro de la estructura ocupacional, el 21 % de los trabajadores corresponde a obreros calificados.
- Una situación que habrá que tomar en cuenta es que los centros de trabajo de una elevada proporción de derechohabientes están localizados fuera del área de Tepito, constituyendo un elemento importante dentro de las alternativas de cambio de residencia.

INGRESO MENSUAL POR FAMILIA

CONCEPTO	ABSOLUTOS	PORCENTAJE
Falta dato	378	21.0
Nada	8	0.4
001 a 1,000	72	3.9
1,001 a 1,250	442	24.5
1,251 a 1,500	288	16.0
1,501 a 1,750	92	5.1
1,751 a 2,000	244	13.5
2,001 a 2,250	35	2.0
2,251 a 2,500	88	5.0
2,501 a 3,000	78	4.3
3,001 a 3,500	22	1.2
3,501 a 4,000	25	1.4
4,001 a 4,500	7	0.4
4,501 a 5,000	11	0.6
5,001 a más	14	0.7
TOTAL	<u>1,804</u>	<u>100.0</u>

NOTA: Jefes de familia derechohabientes

FUENTE: Gerencia de Promoción Social.

ESTRUCTURA OCUPACIONAL EN TEPITO

CONCEPTO	ABSOLUTOS	PORCENTAJE
Obreros calificados	376	21.0
Trabajadores en mercado	307	17.0
Personal administrativo público y / o privado	297	16.5
Trabajadores no calificados	257	14.5
Zapateros	116	6.5
Conductores de vehículos	91	5.0
Profesionales y técnicos	78	4.5
Servicios diversos	59	3.2
Personas Jubiladas	50	2.8
Carpinteros	25	1.4
Trabajadores eventuales	22	1.1
Funcionarios públicos y /o privados	15	0.8
Plomeros	10	0.5
Albañiles	3	0.1
Pintores	3	0.1
falta dato	95	5.0
TOTAL	1,804	100.0

NOTA: Jefes de familia derechohabientes

FUENTE: Gerencia de Promoción Social.

- Indudablemente que un indicador influye en el nivel de vida del trabajador, es la cantidad de personas que dependen económicamente de él, siendo en este caso un promedio de 416; dando el alto número de miembros por familia y considerable proporción de menores de edad.
- Respecto al tipo de vivienda, la información captada manifiesta un contexto muy parecido al de la comunidad en general, ya que el -- 80.5 % de los jefes de familia derechohabientes habitan en vecindades.
- Para visualizar en forma adecuada las características de la demanda de vivienda, es importante conocer el número de personas que la habitan, a fin de normar el tipo de construcción, sobre todo para considerar los requerimientos de acuerdo.
- En relación a ello, se nota una alta densidad de personas por vienda, debido a que el 64 % residen de 3 a 7 individuos, razón por la cual es conveniente que la mayoría de las viviendas nuevas cuenten de dos a cuatro cuartos, presentándose casos críticos en donde los requerimientos salen fuera de lo previsible, como se observa en el cuadro núm. 16 .
- Respecto a la tenencia de la vivienda, se aprecia un fenómeno parecido al de la comunidad en general, es decir predominan los -- arrendatarios, al abarcar el 91.9 % del total de derechohabientes.

PERSONAS QUE DEPENDEN ECONOMICAMENTE  
DEL TRABAJADOR

CONCEPTO	ABSOLUTOS	PORCENTAJE
falta dato	54	3.0
1 persona	140	8.0
2 personas	187	10.4
3 personas	284	15.7
4 personas	310	17.1
5 personas	228	12.6
6 personas	216	12.0
7 personas	143	8.0
8 personas	110	6.1
9 personas	60	3.3
10 personas	41	2.2
11 personas	18	1.0
12 personas	6	0.1
13 personas	5	0.2
TOTAL	1,804	100.0

NOTA: Jefes de familia derechohabientes.

FUENTE: Gerencia de Promoción Social.

TIPO DE VIVIENDA

CONCEPTO	ABSOLUTOS	PORCENTAJE
Falta dato	9	0.5
Casa	35	1.9
Departamento	308	17.1
Vecindad	1,452	80.5
TOTAL	1,804	100.0

NOTA: Jefes de familia derechohabientes .

FUENTE: Gerencia de Promoción Social.

NUMERO DE PERSONAS EN LA VIVIENDA

CONCEPTO	ABSOLUTOS	PORCENTAJE
Falta dato	13	0.7
1 persona	30	1.7
2 personas	110	6.1
3 personas	174	9.7
4 personas	266	14.8
5 personas	256	14.2
6 personas	248	13.7
7 personas	209	11.6
8 personas	164	9.1
9 personas	117	6.5
10 personas	87	4.8
11 personas	55	3.0
12 personas	40	2.2
13 personas	15	0.8
más de trece	20	1.1
TOTAL	1,804	100.0

NOTA: Jefes de familia derechohabientes

FUENTE: Gerencia de Promoción Social

- Aunado a lo anterior, se encuentra vinculado el hecho de que la --  
más alta frecuencia de la cantidad pagada por concepto de renta es  
tá ubicada en el rango de hasta 250 pesos mensuales ( 64.6 % ), --  
respondiendo a la temática general de existencia de vecindades con  
rentas congeladas.
  
  - El 63.19 % de los derechohabientes pagan rentas congeladas, obvia  
mente cualquier modificación en el monto de la renta tendrá reper  
cusiones en la estructura del gasto familiar .
  
  - Al observar las perspectivas de los jefes de familia, en relación -  
a la renta que estarían dispuestos a pagar, el 50.1 % declaró una -  
posibilidad que varía de 250 pesos mensuales; sin embargo, lo men  
cionado debe ser considerado simplemente como expectativa, debi  
do a que la estructura del nivel de ingresos permite inferir que un  
alto porcentaje ( 40 % ), tendría una capacidad de pago que fluc--  
tuaría de 200 a 300 pesos mensuales, estimados como 20 % de su  
ingreso, sin tomar en cuenta otros factores sobresalientes de la  
economía y composición familiar ( conformación del gusto, núme  
ro de miembros por familia, personas dependientes económica--  
mente, etc. ). ver cuadro núm. 18 .
  
  - Dado que gran parte de los derechohabientes son arrendatarios, -  
los servicios requeridos se concentran en compra y construcción  
de casa. ver cuadro núm. 19 .
- . . . . .

TENENCIA DE LA VIVIENDA

CONCEPTO	ABSOLUTOS	PORCENTAJE
Falta dato	15	0.8
Propia	22	1.2
Traspasada	58	3.2
Rentada	1,658	91.9
Subarrendada	16	0.9
Prestada	35	2.0
TOTAL	1,804	100.0

NOTA: Jefes de familia derechohabientes.

FUENTE: Gerencia de Promoción Social.

--- Respecto a los niveles de ingreso, las máximas frecuencias están en los rangos de 1,000 a 1,250 pesos y de 1,251 a 1,500 pesos mensuales, lo que señala que en la política de vivienda se tendrán que considerar capacidades de pago del orden de 37 mil a 45 mil pesos aproximadamente, a 20 años y al 4 % de interés. ver cuadro núm. 21 .

CUADRO NO. 20 .

VALOR DE LA RENTA DE LA VIVIENDA

CONCEPTO	ABSOLUTOS	PORCENTAJE
Falta dato	44	2.4
Nada	35	1.9
001 a 250	1,168	64.6
251 a 500	447	24.0
501 a 750	93	5.3
751 a 1,000	13	0.7
1,001 a 1,250	0	0.0
1,251 a 1,500	0	0.0
1,501 a 1,750	0	0.0
1,751 a 2,000	3	0.1
2,001 a 2,250	0	0.0
2,251 a 2,500	3	0.1
2,501 a 4,000	0	0.0
4,001 a 4,500	0	0.0
4,501 a 5,000	0	0.0
5,001 a más	0	0.0
TOTAL	1,804	100.0

NOTA: Jefes de familia derechohabientes.

FUENTE: Gerencia de Promoción Social.

RENTA QUE ESTARIAN DISPUESTOS A PAGAR

CONCEPTO	ABSOLUTOS	PORCENTAJE
Falta dato	4	0.2
Nada	95	5.3
001 a 250	564	31.3
251 a 500	902	50.1
501 a 750	141	7.9
751 a 1,000	67	3.8
1,001 a 1,250	2	0.1
1,251 a 1,500	6	0.3
1,501 a 1,750	3	0.1
1,751 a 2,000	6	0.3
2,001 a 2,250	0	0.0
2,251 a 2,500	4	0.2
2,501 a 3,000	4	0.2
3,001 a 3,500	0	0.0
3,501 a 4,000	3	0.1
4,001 a 4,500	0	0.0
4,501 a 5,000	0	0.0
5,001 a más	3	0.1
TOTAL	<u>1,894</u>	<u>100.0</u>

NOTA: Jefes de familia derechohabientes.

FUENTE: Gerencia de Promoción Social.

SERVICIOS REQUERIDOS POR LOS  
DERECHOHABIENTES

CONCEPTO	ABSOLUTOS	PORCENTAJE
Falta dato	40	2.3
Pago deuda de la vivienda	31	2.0
Compra de vivienda	1,533	84.5
Construcción de vivienda	62	3.5
Reparación de vivienda	79	4.4
Ampliación de vivienda	59	3.3
TOTAL	1,804	100.0

NOTA: Jefes de familia derechohabientes.

FUENTE: Gerencia de Promoción Social.

DEMANDA DE SERVICIOS Y COSTOS A DISTINTOS PERIODOS  
 POR NIVEL DE INGRESO EN TEPITO, D. F. \*

ESTRATO DE INGRESO	INGRESO PROMEDIO	MENSUALIDAD.		SERVICIOS				PERIODOS DE AMORTIZACION 4 %			
				Compra y Construcción	Reparar o amp.	Pago Deuda	Total	10 Años	15 Años	20 Años	
1,000	1,250	1,125	225	296	20	5	321	21	900	30,020	36,690
1,251	1,500	1,375	275	233	19	6	258	26	770	36,906	44,850
1,501	1,750	1,625	325	108	7	1	116	31	630	43,360	53,000
1,751	2,000	1,875	375	192	18	3	213	36	500	50,030	61,160
2,001	2,250	2,125	425	68	2	1	71	41	370	56,700	69,310
2,251	2,500	2,375	475	124	6	1	131	46	230	63,370	77,460
2,501	3,000	2,750	550	116	7	5	128	53	530	73,380	89,690
3,001	3,500	3,250	650	56	1	2	59	63	270	86,720	106,000
3,501	4,000	3,750	750	49	4	1	54	73	000	100,000	122,310
4,001	4,500	4,250	850	20	1	1	22	82	730	113,400	139,620
4,501	5,000	4,750	950	23	0	1	24	92	460	126,740	154,930
		5,000	1000	45	5	1	51	97	330	133,420	163,080
TOTAL			1549		133	31	1713				
falta dato							91				
TOTAL							<u>1804</u>				

\* Jefes de Familia Derechohabientes.

FUENTE: Censo de Datos Generales  
 Gerencia de Promoción.

RECOMENDACIONES (ALTERNATIVAS).  
INTRODUCCION:

De los datos y análisis ofrecidos se desprenden las siguientes conclusiones y recomendaciones:

- - Para superar el enorme y angustioso problema social de la vivienda, no basta con soluciones parciales: es imprescindible generar toda una política que tienda a incrementar primeramente la inversión en inmuebles para vivienda.

- - Es necesario revisar, con criterio del todo diferentes a los adoptados hasta ahora, el conjunto de la Legislación Fiscal en la materia y reorientarla para que estimule al inversionista: el sector privado participará en ésta área en la proporción en que sus utilidades sean semejantes a las que obtiene en otras alternativas de inversión.

En este sentido se considera urgente:

- - Abrogar todas las leyes relacionadas con el arrendamiento de inmuebles que tiendan a controlar o a fijar las rentas o a establecer condiciones contractuales que desanimen la inversión:

- - Abrogar la acumulación de los ingresos que se obtengan por el arrendamiento de inmuebles o, en todo caso, hacerlo en una tasa sensiblemente inferior a la que hoy priva: el hecho de que la tasa fiscal sea progresiva es uno de los factores que más desaniman la inversión en este campo.

- - Establecer un solo sistema de tributación para las personas físicas y las empresas, ya que el actual no es equitativo.

- - Crear, también para las personas morales, una ta-

bla de ajuste que responda adecuadamente a la pérdida del valor adquisitivo de la moneda y a los efectos de la inflación.

- - Para fomentar la reinversión debe eliminarse la -  
acumulación de la ganancia resultante de la diferencia entre el precio -  
de compra y el precio de venta de inmuebles, en aquellos casos en los -  
que el contribuyente reinvierta el 80% o más del producto recibido en  
inmuebles para vivienda que se construyan en las zonas preferentes y  
con destinos prioritarios.

- - Otorgar estímulos fiscales, como los CEPRO FIS,  
a las inversiones destinadas a la construcción de inmuebles para viviendas de interés social que se erijan en las áreas señaladas como preferentes por el Plan Nacional de Desarrollo Urbano.

-- Cuidar que la Ley exija a los inmuebles arrendados  
en los que se solicita la conversión al régimen de propiedad en condominio, los mismos requisitos que le impone a la construcción de los inmuebles de este último tipo.

- - Revisar toda la Legislación en materia de construcción para simplificarla, ponerla al día y darle coherencia.

- - Adaptar las normas de construcción, de manera realista, a las posibilidades y a los recursos económicos disponibles para la construcción de viviendas de interés social, las viviendas de construcción progresiva y las viviendas de autoconstrucción.

- - Es también imperativo simplificar todos los trámites administrativos y lograr que, sobre todo en los casos recién señalados, tengan más bajo costo las licencias de construcción, de salubridad, de seguridad urbana, etc.

La Adopción de una nueva política en materia de inmuebles para vivienda será ineficaz si no se estimula, mediante el otorgamiento de créditos, la inversión en este campo.

En consecuencia se recomienda también:

- - O torgar créditos blandos al ramo inmobiliario destinado a la construcción de casa y apartamentos de interés social y de otros rubros socialmente necesarios, como ocurre con los edificios para estacionamientos públicos.

- - Se considera oportuno que el Gobierno Federal y los Gobiernos de los Estados muestren su interés por lograr la superación del problema aportando terrenos de su propiedad para que se construyan en ellos viviendas de interés social.

Sin estas medidas, y otras semejantes destinadas al mismo propósito considero que México no estará en condiciones de superar el problema de la vivienda y de los inmuebles para arrendamiento en el plazo que le exige su desarrollo.

## RECOMENDACIONES (ALTERNATIVAS)

- 1.- De acuerdo con el número de miembros por familia, se requiere que la mayor parte de las viviendas a construir cuenten de dos a cuatro cuartos.
- 2.- A nivel de comunidad, en la solución habitacional habrá que tomar en cuenta la relación vivienda--trabajo, ya que es un caso común que la vivienda funcione como lugar de trabajo.
- 3.- Por otra parte, se señala que el tipo de vivienda prevaleciente es la vecindad, por lo que es posible pensar en edificios en que con vivan varias familias, aunque se tendría que propiciar un ajuste al campo respecto al uso espacial.
- 4.- De llevar a cabo la acción de desalojo se sugiere que en primer termino se tomen en cuenta las manzanas números 26, 27, 28 y 29, que están integradas practicamente por vecindades y en las que en conjunto residen 500 familias.  
Esto tiene como base que la movilidad en estas manzanas tendría un menor grado de dificultad, debido a que el número de familias residentes es relativamente bajo en comparación al promedio por manzana, que es del orden de 125 familias.
- 5.- Cualquier alternativa que se adopte para construcción (desalojo, compra de terrenos baldíos, etc.), se enfrentaría el hecho de que el precio de terreno es bastante elevado, lo que aumentaría el cos

to total de vivienda. En este sentido, la casa sola en el barrio, difícilmente podría estar al alcance de la capacidad económica de una alta proporción de los jefes de familia derechohabientes, por lo que se tendría que pensar en edificios multifamiliares.

- 6.- A lo anterior habrá que agregar que un elevado porcentaje de los derechohabientes tienen su lugar de trabajo fuera de la zona de Tepito, por ello otra alternativa sería su selección para la compra de viviendas en otros sitios en que el Instituto programó construcciones.
- 7.- En fusión del nivel de ingresos una alta proporción de derechohabientes podrá adquirir prestamos máximos que fluctúan de 35 mil a 45 mil pesos. ( en 1980 ) ; 500 mil pesos en 1985.
- 8.- Un fenómeno que será necesario estudiar con mayor detalle, por todas sus implicaciones económicas, sociales y legales, es lo referente a la congelación de rentas en cuanto a la operación del INFO NAVIT, ya que actualmente se manifiesta en un peligro para sus moradores, por la falta de un mantenimiento adecuado, independientemente de que la existencia de tales inmuebles impiden el buen aprovechamiento del suelo.
- 9.- Los problemas básicos de la comunidad en relación a la carencia de servicios públicos, falta de centros recreativos, etc. requieren de una labor coordinada de diversas dependencias del sector público, aunada a la activa participación de la comunidad.

DEFICIENCIAS DE EQUIPAMIENTO URBANO  
DE LA ZONA DE TEPITO DE ACUERDO A --  
LAS NORMAS DEL USO DEL SUELO.

( Normas del INFONAVIT )

CUADRO No. 24 .

CONCEPTO	EXISTE	SE REQUIERE	DIFERENCIA
Vialidad	20.78 %	25 %	- 4.22 %
Vivienda	61.27 %	60 %	- 1.27 %
Comercios:			
Familiar	3.86 %		
Ambulantes	2.22 %		
Mercados	1.33 %		
Resumen	7.41 %	3.49 %	3.91 %
Educación	2.18 %	3.39 %	- 1.21 %
Salud	0.68 %	4.49 %	- 3.80 %
Recreación	8.07 %	4.49 %	satisface las necesidades.
Lotes baldíos	2.89 %	--	sin uso específico.

## REQUERIMIENTOS GENERALES

## R.G.1. UBICACION:

R.G.1.1. Se trata de que la regeneración urbana en el barrio de Tepito satisfaga las zonas de habitación, comercio, administración, industria, servicios sociales y comunicaciones.

R.G.1.2. Que desde el punto de vista de vialidad no sea inconveniente para la población.

## R.G.2. FUNCION:

R.G.2.1. Influye mucho el aumento de la población en el barrio de Tepito para proponer con exactitud su funcionamiento, que dará servicio tanto en el presente como en el futuro.

R.G.2.2. También se está tomando en cuenta que la infraestructura existente se aproveche al máximo en esta regeneración.

## R.G.3. CONSTRUCCION:

R.G.3.1. Se tomarán en cuenta las condiciones climatológicas del lugar.

R.G.3.2. Darle confort, seguridad y atractivo al barrio de Tepito.

R.G.3.3. Se utilizarán materiales aparentes y se aprovechará el gasoducto que atraviesa la zona para eliminar los tanques de gas.

R.G.4. PERCEPCION:

R.G.4.1. Darle la visibilidad óptica tanto peatonal como de vehículos.

R.G.4.2. Se crearán conclusiones de privacidad y confort.

R.G.4.3. Darle un atractivo visual y de uso a cada elemento arquitectónico.

R.G.5. DESARROLLO:

R.G.5.1. Tomar en cuenta las etapas de desarrollo del lugar.

R.G.5.2. Locales que puedan tener cambios para subdividirlas o tener áreas que en un momento dado puedan utilizarse para el crecimiento del edificio.

## OBJETIVOS GENERALES

## O.G.1. UBICACION:

Es la regeneración de la cuarta parte de la herradura de tugurios situada en la parte noreste del centro de la ciudad denominada el barrio de Tepito.

O.G.1.1. Se trata de satisfacer de servicios necesarios a la mayor densidad de población que se encuentra en esta zona.

## O.G.2. FUNCION:

O.G.2.1. Dar mejor servicio a los colonos.

O.G.2.2. Influye mucho el aumento de poblacion en esta zona para proponer con exactitud su funcionamiento.

## O.G.3. CONSTRUCCIONES:

O.G.3.1. Que no pierda las características de integración.

O.G.3.2. Se utilizarán materiales aparentes.

O.G.3.3. Se aprovecharán las circulaciones existentes de la zona y la regeneración se amoldará al nivel económico, político y social de la región.

O.G.4.1. Que tenga un aspecto atractivo y confortable, tan to para el visitante como para el usuario.

O.G.4.2. Levantar el ánimo de la población del barrio de - Tepito para que el centro de la ciudad tenga más seguridad.

O.G.5. DESARROLLO:

O.G.5.1. Siendo la vivienda uno de los aspectos de mayor - deterioro humano en el barrio de Tepito, darle - la jerarquía que debe tener.

O.G.5.2. Que las diferentes zonas como son: paisaje urba- no, paisaje forestal, vivienda de colonos, zonas - industriales y comerciales, etc., alberguen tran- quilidad y seguridad.

## COMISION NACIONAL DE LOS SALARIOS MINIMOS.

Salarios mínimos profesionales que estarán vigentes del:

1° de enero al 31 de diciembre de 1979

1° de enero al 31 de diciembre de 1980

ZONA: Distrito Federal -- Area Metropolitana.

Salario mínimo general \$ 138.00

campo \$ 131.00

	AÑO 1979	AÑO 1980
1. Albañil oficial	202.00	238.00
2. Archivista clasificador de oficina	192.00	227.00
3. Boticas, farmacias y droguerías: dependientes de mostrador.	175.00	207.00
4. Cajero de máquina registradora	179.00	211.00
5. Cajista de imprenta oficial	190.00	225.00
6. Camión de carga de volteo, operador de	194.00	
7. Cantinero preparador de bebidas	183.00	216.00
8. Carpintero de obra negra	187.00	221.00
9. Carpintero en fabricación y <u>repara</u> ción de muebles, oficial.	198.00	234.00
10. Cepilladora, operador de	191.00	226.00
11. Cocinera ( o mayora) en restaurantes, fondas y demás establecimientos de - preparación y venta de alimentos.	204.00	241.00
12. Colchones, oficial en fabri cación y reparación.	185.00	218.00
13. Colocador de mosaicos y azulejos, oficial.	197.00	232.00

14.	Contador, ayudante y/o auxiliar	194.00	229.00
15.	Construcción, de edificios y casas habitación, yesero en.	187.00	220.00
16.	Construcción, fierro en	194.00	229.00
17.	Cortadores en talleres y fabricas de manufacturas de calzado, oficial	181.00	214.00
18.	Costurero (a) en confección de ropa en talleres o fabricas	178.00	210.00
19.	Costurero (a) en confección de ropa de trabajo a domicilio.	184.00	217.00
20.	Chofer acomodador de automóviles en estacionamientos.	187.00	221.00
21.	Chofer de camión de servicios públicos de carga	208.00	244.00
22.	Chofer distribuidor de tanques de gas licuado	199.00	
23.	Chofer operador de vehículo con grua	291.00	226.00
24.	Ebanista en fabricación y reparación de muebles, oficial	201.00	237.00
25.	Electricista instalador y reparador de instalaciones eléctricas, oficial	197.00	232.00
26.	Electricista en la reparación de automóviles y camiones, oficial	199.00	235.00
27.	Electricista reparador en motores y generadores en talleres de servicio, oficial	191.00	226.00
28.	Empleo de góndola, anaquel o sección en tiendas de autoservicio	174.00	206.00
29.	Encargado de bodega y/o almacén	182.00	215.00
30.	Enfermero (a) con título	278.00	269.00
31.	Enfermería, auxiliar práctico	187.00	221.00

32.	Ferreterías y tlapalerías, dependientes de mostrador en	186.00	219.00
33.	Fogonero de caldera de vapor	192.00	227.00
34.	Gasolinero, oficial	178.00	210.00
35.	Herrería, oficial de	194.00	229.00
36.	Hojalatero en la reparación de automóviles y camiones, oficial	198.00	234.00
37.	Hornero fundidor de matalas, oficial	202.00	239.00
38.	Joyero platero, oficial	187.00	221.00
39.	Joyero platero en trabajo a domicilio	196.00	231.00
40.	Laboratorio de análisis clínicos, auxiliar en	185.00	218.00
41.	Linotipista, oficial	209.00	247.00
42.	Lubricador de automóviles, camiones y otros vehículos de motor	180.00	213.00
43.	Maestro en escuelas primarias particulares	213.00	251.00
44.	Manejador de gallineros	173.00	204.00
45.	Maquinaria agrícola, operador de	192.00	239.00
46.	Maquinarias de fundición, aprensión operador de	183.00	216.00
47.	Máquinas de troquelado en trabajos de metal, operador de	182.00	215.00
48.	Máquinas para madera en general, oficial operador de	192.00	227.00
49.	Máquinas para modelar plástico, operador de	178.00	210.00
50.	Mecánico fresador, oficial	203.00	240.00
51.	Mecánico operador de rectificadora	196.00	231.00

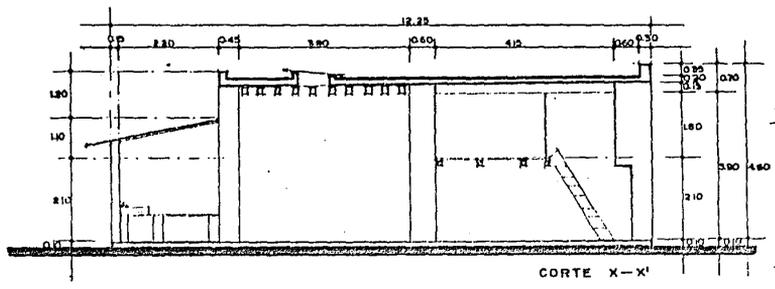
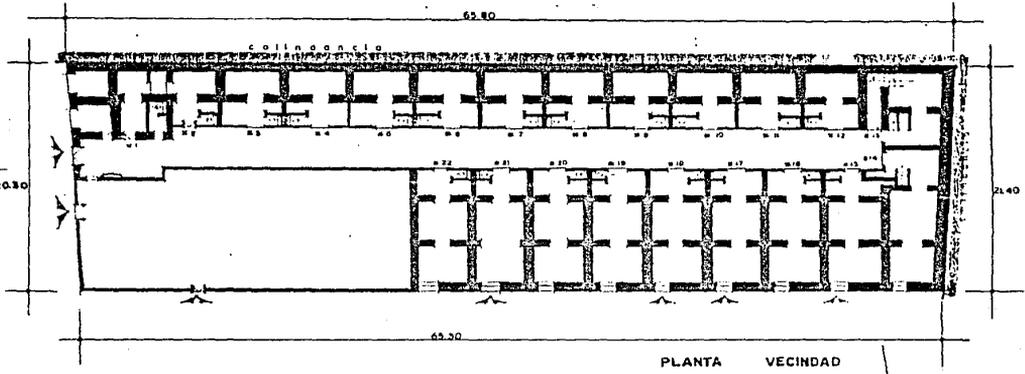
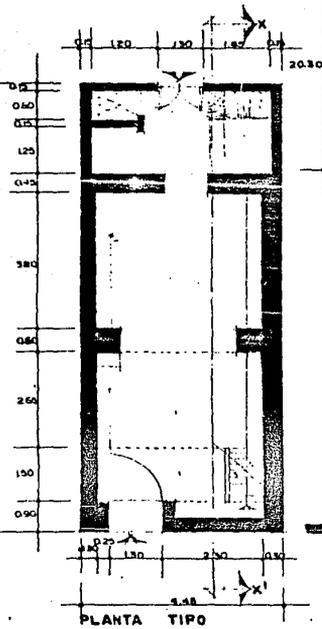
52.	Mecánico en reparación de automóviles y camiones, oficial	209.00	247.00
53.	Mecánico tornero, oficial	196.00	231.00
54.	Mecanógrafo ( a )	179.00	211.00
55.	Moldero en fundición de metales	191.00	226.00
56.	Montador en talleres y fabricas de calzado, oficial	181.00	214.00
57.	Niquelado y cromado de artículos y piezas de metal, oficial de	190.00	225.00
58.	Peinador (a) manicurista	187.00	221.00
59.	Pintor de automóviles y camiones, oficial.	194.00	229.00
60.	Pintor de casas, edificios y construcciones en general, oficial	192.00	227.00
61.	Planchador a máquina en tintorerías, lavanderías y establecimientos si milares.	179.00	211.00
62.	Plomero en instalaciones sanitarias, oficial	193.00	228.00
63.	Prensa offset multicolor, operador de	238.00	202.00
64.	Prensista oficial	187.00	221.00
65.	Radiotécnico reparador de aparatos eléctricos y electrónicos, oficial	201.00	237.00
66.	Recamarera (o) en hoteles, moteles, y otros establecimientos de hospedaje	174.00	206.00
67.	Recepción en general	180.00	213.00
68.	Refaccionarias de automóviles y camiones dependientes de mostrador	182.00	215.00
69.	Reparador de aparatos eléctricos para el hogar, oficial.	190.00	225.00
70.	Repostero o pastelero	212.00	238.00

71.	Sastrería en trabajo a domicilio, oficial	202.00	239.00
72.	Soldador con soplete o con arco eléctrico.	199.00	235.00
73.	Talabartero en la manufactura y reparación de artículos de piel	187.00	221.00
74.	Tablajero y/o carnicero de mostrador	187.00	221.00
75.	Tapicero de vestiduras de automóviles, oficial	191.00	226.00
76.	Tapicero en reparación de muebles, oficial	191.00	226.00
77.	Taquimecanógrafo (a) en español	188.00	223.00

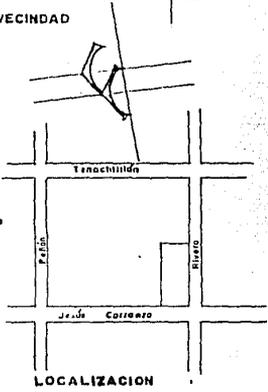
SALARIO MINIMO GENERAL Y SUS  
VARIACIONES AL PERIODO ANTERIOR  
DE 1964 A 1986

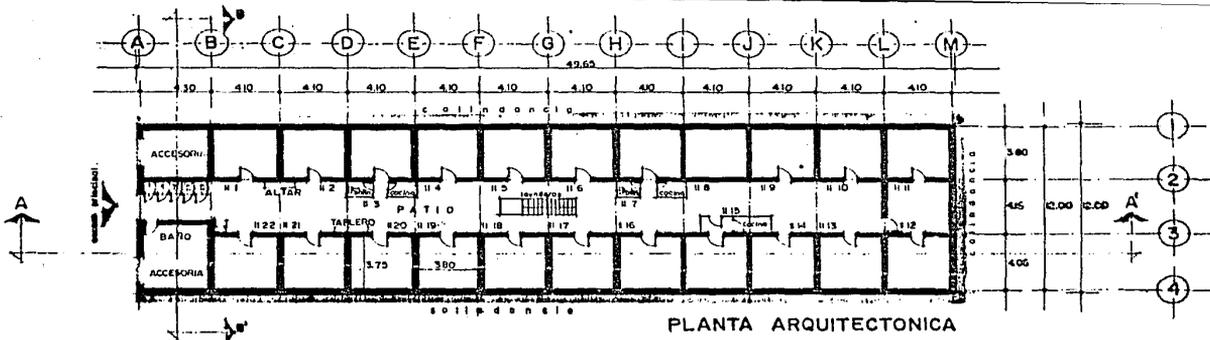
PERIODO	PESOS	VARIACIONES RESPECTO AL AÑO ANTERIOR %
1964 - 1965	17.33	----
1966 - 1967	20.01	15.5
1968 - 1969	25.21	16.0
1970 - 1971	26.99	16.3
1972 - 1973	31.93	18.3
1973 36.68	36.68	18.0
1974	43.42	15.2
1974 - 1975	52.97	22.0
1976 (del 1o. de Ene. al 30 de Sep.)	64.74	22.2
1976 (del 1o. de Oct. al 31 de Dic.)	79.63	23.0
1977	87.56	10.0
1978	99.37	13.5
1979	116.02	16.8
1980	136.62	17.8
1981	178.87	30.9
1982 (del 1o de Ene. al 31 de Oct.)	280.00	33.3
1982 (del 1o de Nov. al 31 de Dic.)	364.00	30.0
1983 (del 1o de Ene. al 13 de Jun.)	455.00	25.0
1983 (del 14 de Jun. al 31 de Dic.)	523.00	14.9
1984 (del 1o de Ene. al 10 de Jun.)	680.00	30.0
1984 (del 11 de Jun. al 31 de Dic.)	816.00	20.0
1985 (a partir del 1o de Ene.)	1,060.00	29.9
1986 (a partir del 1o de Ene.)	1,399.20	32.0





Vecindad Típica en el Barrio de Tepito.

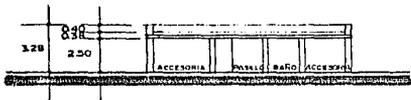




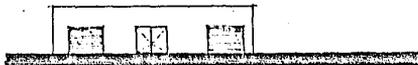
PLANTA ARQUITECTONICA



CORTE A-A'

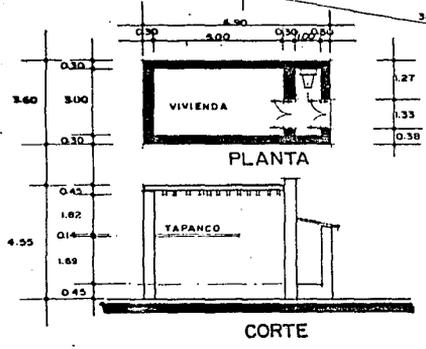
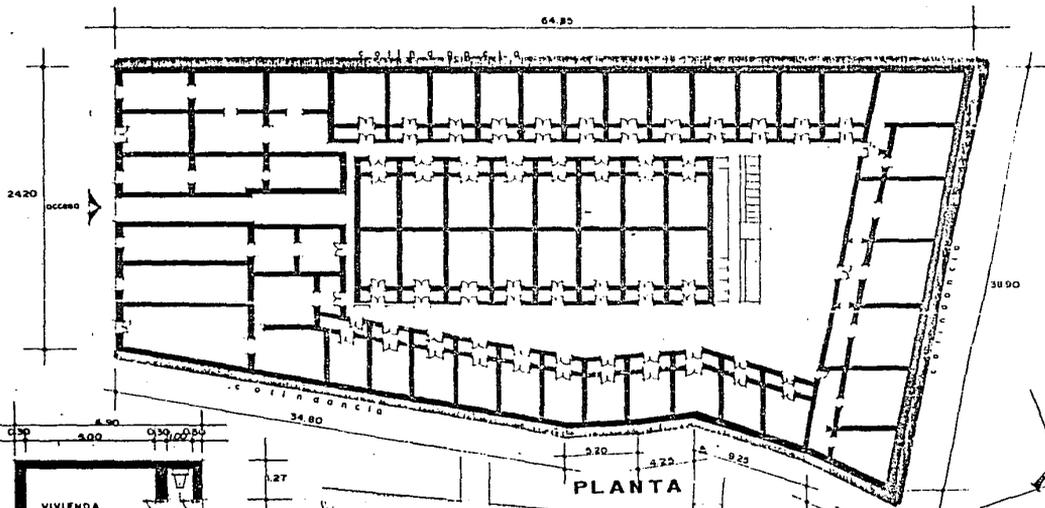


CORTE B-B'



FACHADA PRINCIPAL

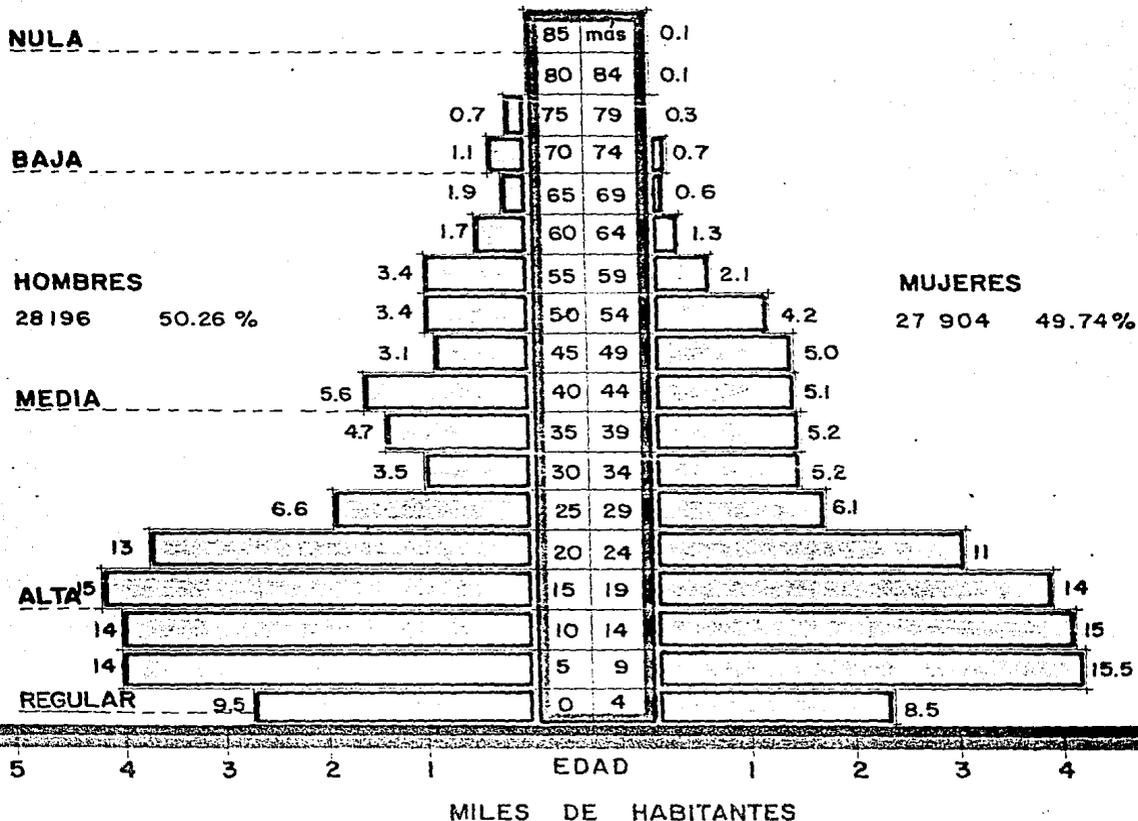
Vicindad "Las Migas" bautizada así por la Antropóloga Miria Rosa Gordillo Mejía que realizó su tesis profesional en esta vicindad.



Manzana 60 Lote 8  
 Sup. del terreno 1660 m.  
 N<sup>o</sup> oficial 69.  
 Es una de las famosas vaciadas  
 del Barrio de Tepito conocida como  
 la 69.

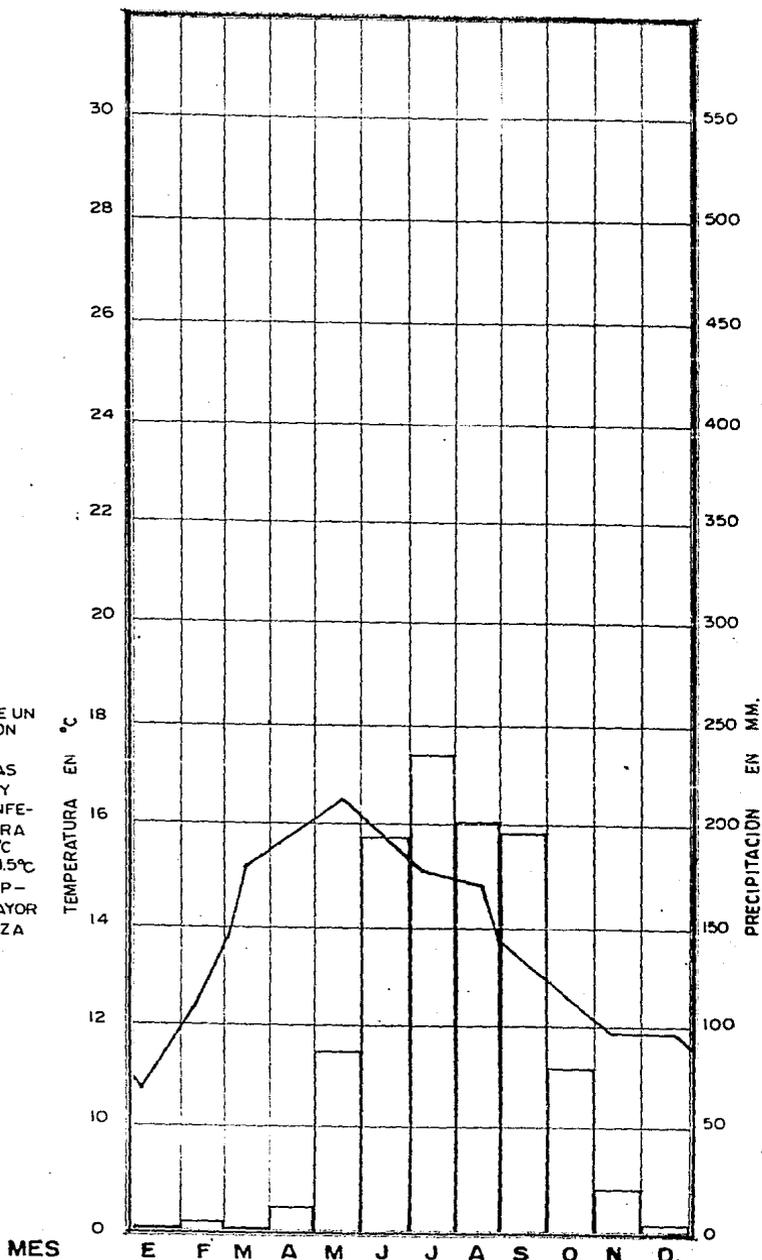
# ESTRUCTURA CRONOLOGICA DE LA POBLACION EN EL BARRIO DE TEPITO.

POR GRUPOS DE EDAD Y SEXO 1972.

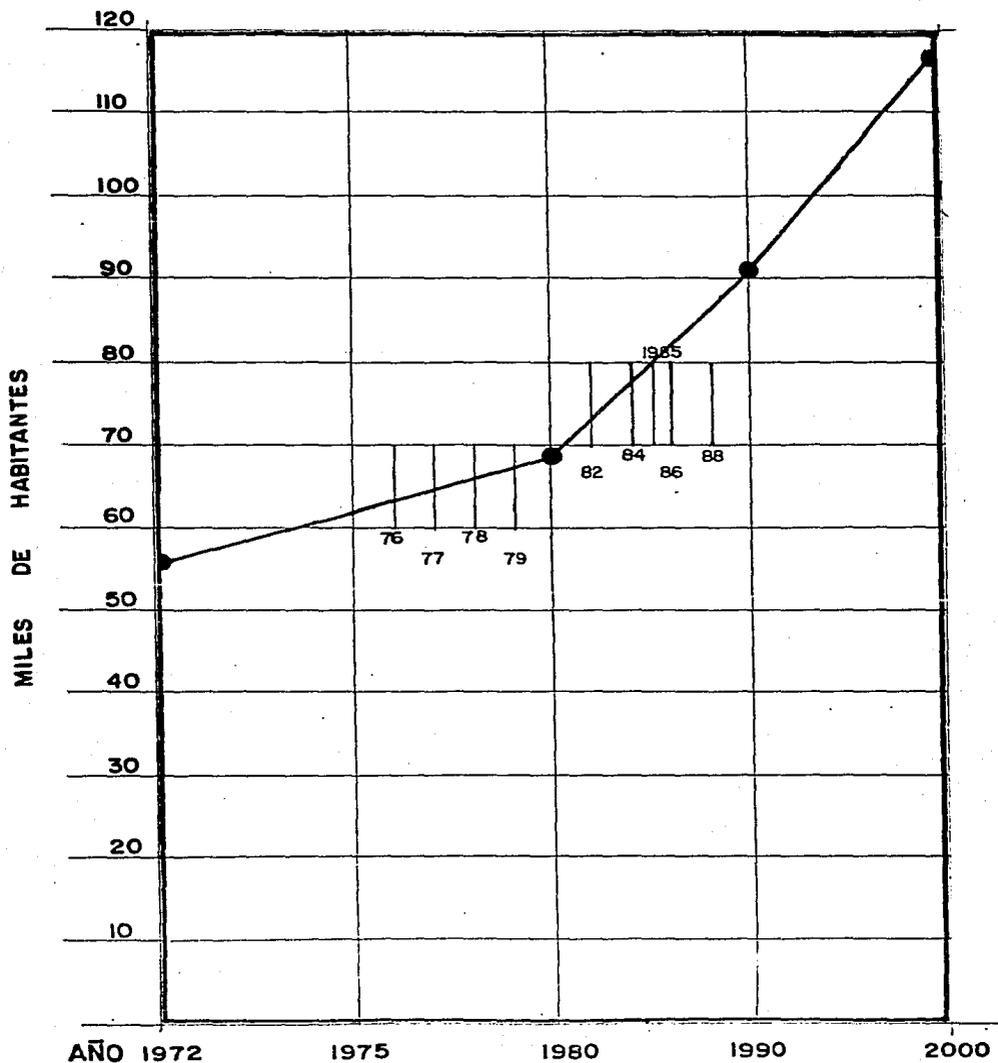


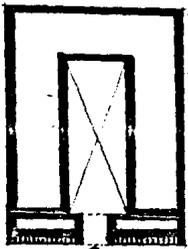
# CLIMA

EN EL BARRIO DE TEPITO TIENE UN CLIMA TEMPLADO MODERADO, CON LLUVIAS EN VERANO.  
LA TEMPERATURA DEL MES MAS FRIJO ES ENTRE 3 °C Y 18 °C Y LA DEL MES MAS CALIDO ES INFERIOR A 22 °C. LA TEMPERATURA MAXIMA EXTREMA ES DE 33.5 °C Y LA MINIMA EXTREMA ES DE 4.5°C EN LOS MESES DE JULIO A SEPTIEMBRE SE PRESENTA LA MAYOR PRECIPITACION PLUVIAL, ALCANZA 563.7 MM.



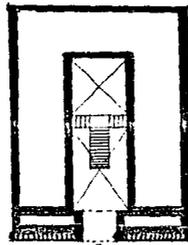
# EVOLUCION DE LA POBLACION EN TEPITO.



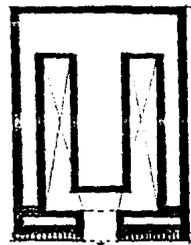


PLANTA TIPO

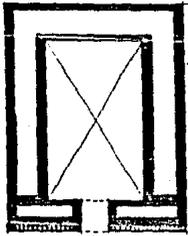
1



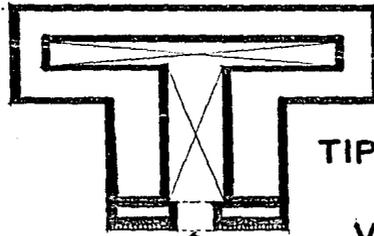
TIPO 2



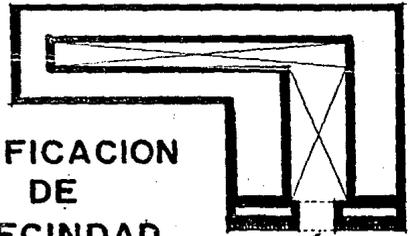
TIPO 3



TIPO 4

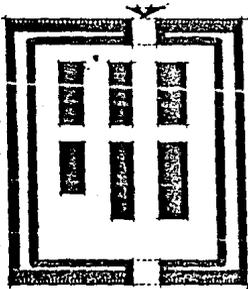


TIPO 5

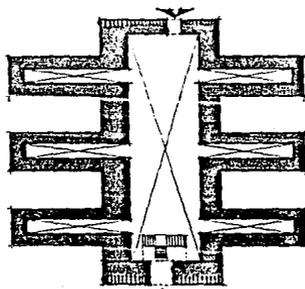


TIPO 6

TIPIFICACION DE VECINDAD



TIPO 7



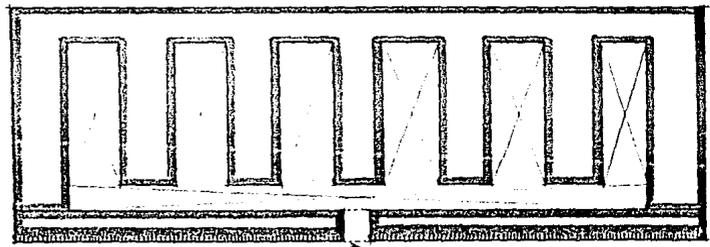
TIPO 8



TIPO 9



TIPO 10



TIPO 11

# ELEMENTOS QUE COMPONEN LA VECINDAD.

- 1.- ACCESO
- 2.- COMERCIOS
- 3.- ZAHUAN
- 4.- VIRGEN O SANTO
- 5.- MEDIDORES DE LUZ
- 6.- PORTERIA
- 7.- PASILLO O PATIO
- 8.- CISTERNA
- 9.- TENDEDEROS
- 10.- SERVICIOS COMUNALES<sup>①</sup>

Lavaderos

w. c.

## 11.- VIVIENDA

Azotehuela

Cocina

w. c.

Fregadero

Cuarto<sup>②</sup> de 4.50 x 5.00 . su uso es estancia, comedor, dormitorio.

- 12.- Ventilación e iluminación por ventana hacia patio o calle; la iluminación puede ser también por medio de un tragaluz.

## NOTA :

1 PUEDEN SER COMUNALES O NO.

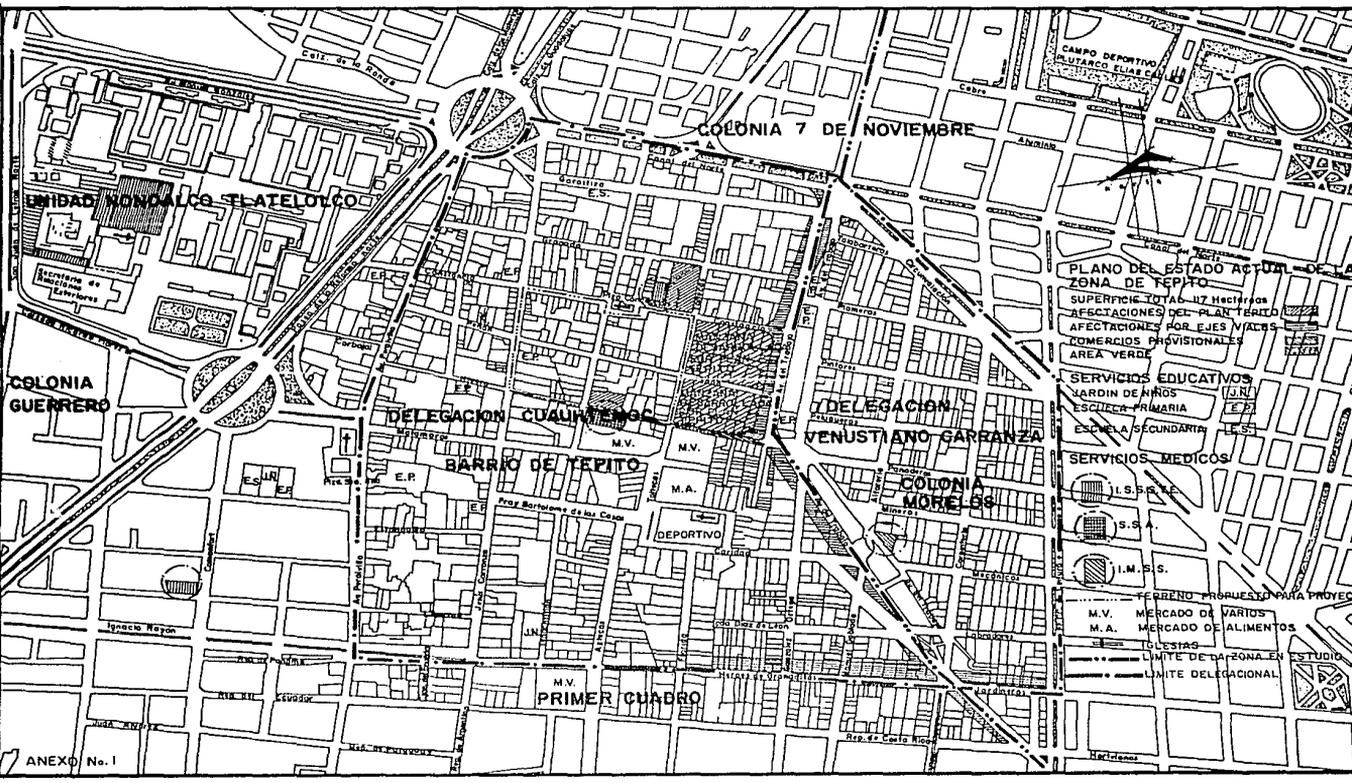
2 PUEDEN SER DE UNO O MAS

LAS VECINDADES PUEDEN SER DE PLANTA BAJA Y HASTA DOS NIVELES MAS.

ZONAS IMPORTANTES DE COLOR.

 ZONA DE VIVIENDA

 ZONA DE COMERCIO



COLONIA 7 DE NOVIEMBRE

UNIDAD ADMINISTRATIVA DEL ATELÓYOC

COLONIA GUERRERO

DELEGACION CUAUQUÉMOC

BARRIO DE TEPITO

PRIMER CUADRO

DELEGACION VENUSTIANO GARRANZA

COLONIA MORELES

PLANO DEL ESTADO ACTUAL DE LA ZONA DE TEPITO

SUPERFICIE TOTAL 117 Hectáreas  
 AFECTACIONES DEL PLAN TERRESTRE  
 AFECTACIONES POR EJES VIARIOS  
 COMERCIOS FISIIONALES  
 AREA VERDE

SERVICIOS EDUCATIVOS  
 JARDIN DE INFANCIA (J.N.I.)  
 ESCUELA PRIMARIA (E.P.)  
 ESCUELA SECUNDARIA (E.S.)

SERVICIOS MEDICOS  
 I.S.P.R.E.  
 I.S.S.A.  
 I.M.S.S.

TERRENO PROPUESTO PARA PROYECTO  
 M.V. MERCADO DE VARIOS  
 M.A. MERCADO DE ALIMENTOS  
 LISTAS

--- LIMITE DE ZONA EN ESTUDIO  
 - - - LIMITE DELEGACIONAL

PROGRAMA ARQUITECTONICO

EDIFICIO TIPO A 44.35 m<sup>2</sup> / VIVIENDA

ACCESO A EDIFICIO

AREAS VERDES

ESCALERAS

CORREDORES

ESTANCIA.

COMEDOR

COCINA

DESPENSA

BAÑO ( USOS MULTIPLES )

ZONA CALENTADOR

DÚCTO INSTALACIONES

CLOSETS ( GUARDA ROPA )

ALCOBA Y TALLER FAMILIAR

RECAMARA PRINCIPAL

TAPANCO EN 5º NIVEL

JAULAS DE TENDIDO

ZONA DE LAVADEROS

ANDADORES

ZONA DE TANQUES DE GAS

TANQUE DE CISTERNA PARA AGUA

TANQUE ELEVADO PARA AGUA

AREAS COMUNES

ZONA DE RECREACION

ESTACIONAMIENTO

ANDADORES

AREAS VERDES

PROGRAMA ARQUITECTONICO

EDIFICIO TIPO B 59.34 m2 / VIVIENDA

ACCESO A EDIFICIO

PATIO

AREAS VERDES

CORREDORES

ESTANCIA

COMEDOR

COCINA

DESPENSA

BAÑO ( USOS MULTIPLES )

ZONA CALENTADOR

DUCTO INSTALACIONES

CLOSET ( GUARDA ROPA )

ALCOBA Y TALLER FAMILIAR

RECAMARA PRINCIPAL

RECAMARA

TAPANCO EN 5º NIVEL

JAULA DE TENDIDO

ZONA DE LAVADEROS

ANDADORES

ZONA DE TANQUE DE GAS

TANQUE DE CISTERNA PARA AGUA

TANQUE ELEVADO PARA AGUA

AREAS COMUNES

ZONA DE RECREACION

ESTACIONAMIENTO

ANDADORES

AREAS VERDES

EDIFICIO TIPO A (ED.T.A) (2 recámaras)

ED. T. A: (2 recámaras)

4 FAM / PABELLON

2 PABELLONES / PLANTA

8 FAM / PLANTA

8 FAM X 5 NIVELES = 40 FAM / EDIFICIO

4 COMERCIOS EN PLANTA BAJA

4 COMERCIOS + 40 FAM = 36 FAM/ EDIFICIO

14 ED. T. A X 36 FAM / EDIFICIO = 504 FAM

14 ED. T. A X 4 COMERCIOS / EDIFICIO = 56 COMERCIOS

EDIFICIO TIPO B ( ED.T. B ) ( 3 recámaras )

ED. T. B : ( 3 recámaras )

4 FAM / PABELLON

2 PABELLONES / PLANTA

8 FAM / PLANTA

8 FAM X 5 NIVELES = 40 FAM / EDIFICIO

7 ED. T. B X 40 FAM / EDIFICIO = 280 FAM.

TOTAL DE FAMILIAS:

ED. T. A	=	504	familias
ED. T. A	=	56	comercios
ED. T. B	=	280	familias
		<hr/>	
		784	viviendas

ANTECEDENTES DEL TERRENO PROPUESTO PARA  
EL PROYECTO

D O S I F I C A C I O N

SUPERMANZANA	CATASTRO TOTAL M2
MANZANA 26	13,203.70
MANZANA 27	12,413.50
MANZANA 28	11,413.50
MANZANA 29	12,815.08
<hr/>	
SUB TOTAL	50,387.08
AREAS DE CALLES	12,289.20
TOTAL DE SUPERMANZANA	62,777.06
<hr/>	
62,777.06 M2	6,277 ha.

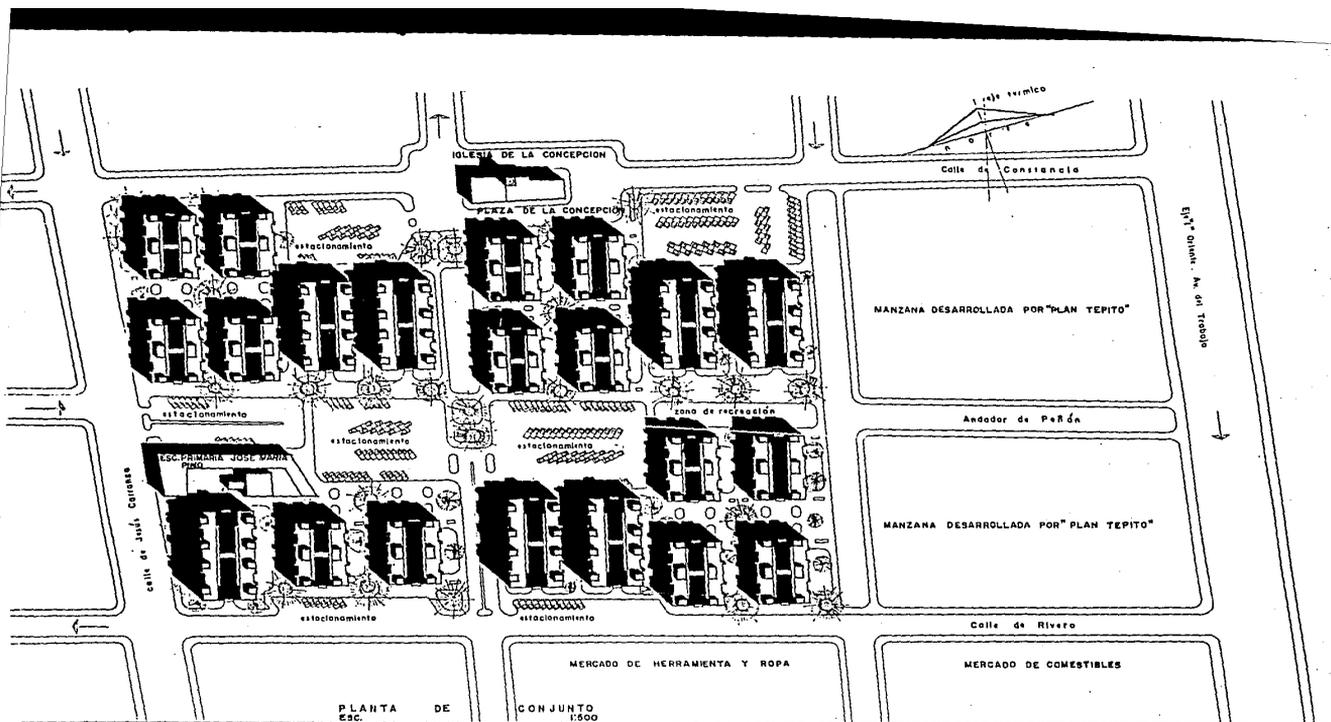
A N T E C E D E N T E S :

NUMERO DE FAMILIAS EN MANZANA 26	224 familias
NUMERO DE FAMILIAS EN MANZANA 27	160 familias
NUMERO DE FAMILIAS EN MANZANA 28	104 familias
NUMERO DE FAMILIAS EN MANZANA 29	<u>144 familias</u>
	632 familias

Promedio de miembros por familia:	6 pers. / fam
Número de habitantes:	3,792
Densidad de población 2,792 - 6,2777 ha. +	604 pers. / ha.
Número mínimo de viviendas que se requiere:	

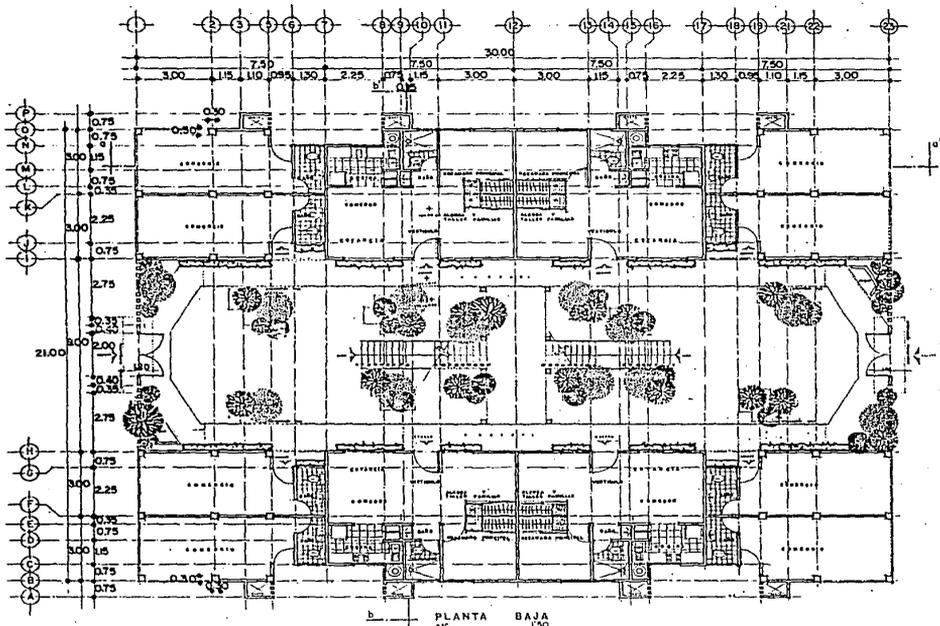
P R O P U E S T A :

Número de familias 784  
 Promedio de miembros por familias 6 pers./fam.  
 Número de habitantes 5,004  
 Densidad de población 5,004 - 6,2777 ha. = 797 hab./ha.  
 Se agregan 152 viviendas más de las que se requieren.



PLANTA DE CONJUNTO 1:800

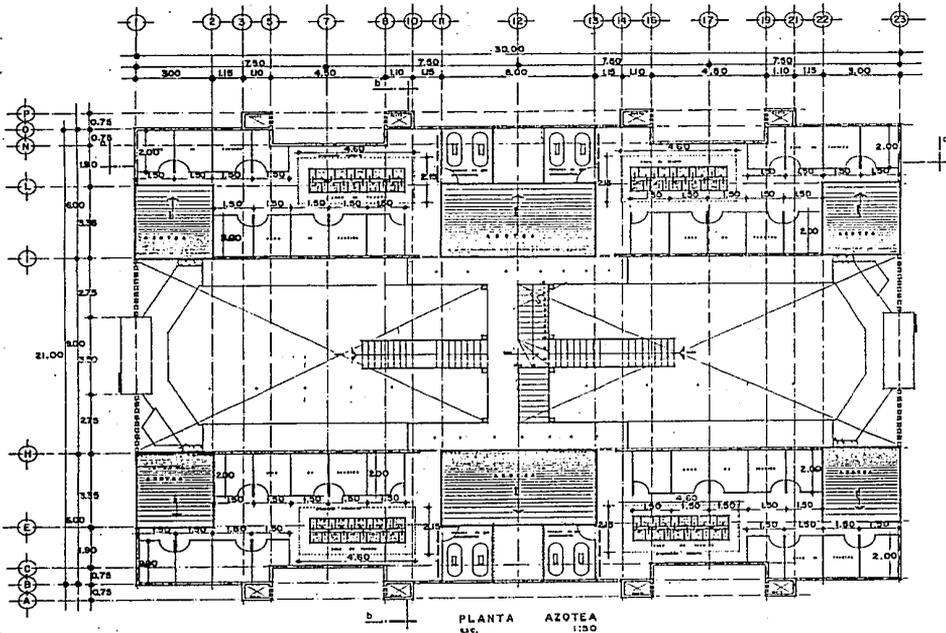
MODULO SOCIAL PARA EL BARRIO DE TEPITO ; MEXICO D.F.				U. N. A. M.	
				FACULTAD DE ARQUITECTURA	
AR-1	EDT.-A EDT.-B	EXAMEN PROFESIONAL		T-1	
				GODINEZ ROJAS JOSE	



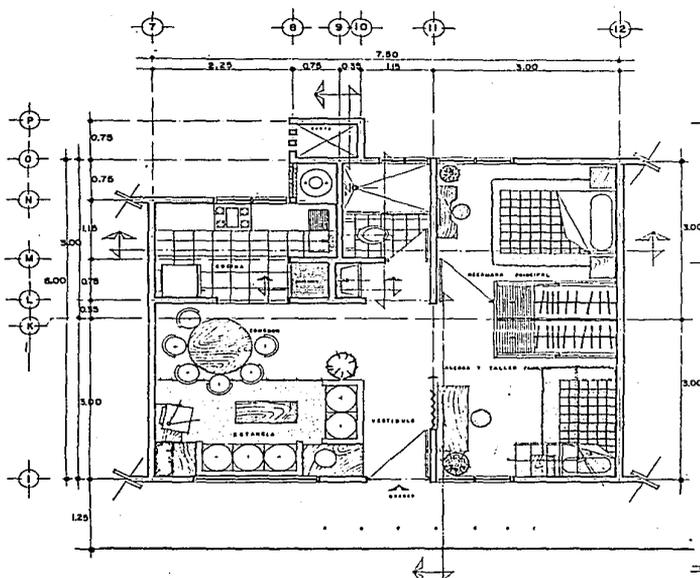
PLANTA BAJA  
1:50

MODULO SOCIAL PARA EL BARRIO DE TEPITO ; MEXICO D.F.			U. N. A. M.
			FACULTAD DE ARQUITECTURA
AR-2	EDT.-A	EXAMEN PROFESIONAL	T-1
GODINEZ ROJAS JOSE			

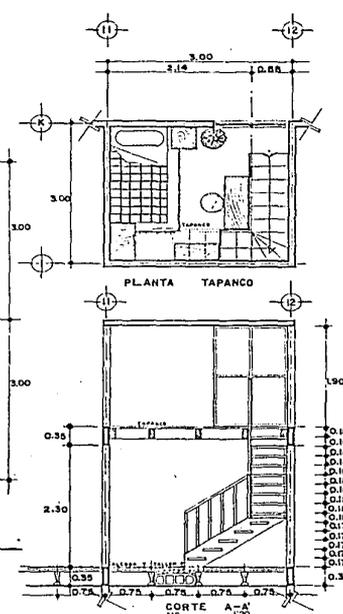




MODULO SOCIAL PARA EL BARRIO DE TEPITO ; MEXICO D.F.			U. N. A. M.
			FACULTAD DE ARQUITECTURA
AR-4	EDT. - A	EXAMEN PROFESIONAL	T - I
GODINEZ ROSAS JOSE			



PLANTA A DETALLE  
FIG. 1  
E.C.O.

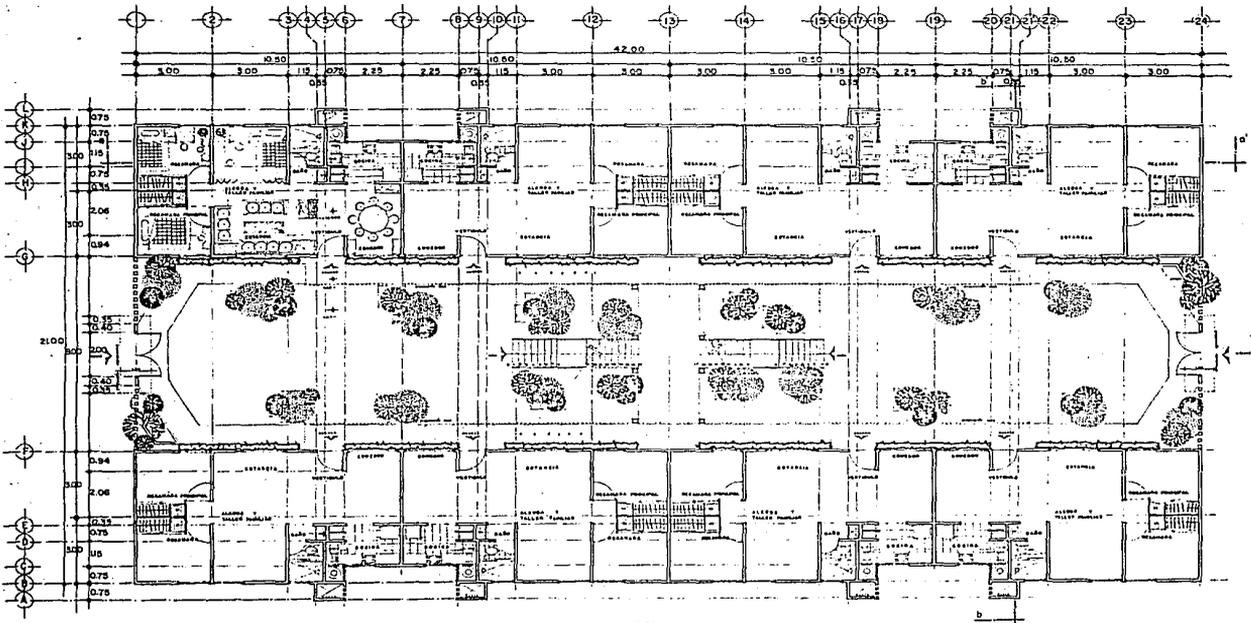


CORTE A-A  
FIG. 2  
E.C.O.

MODULO SOCIAL PARA EL BARRIO DE TEPITO MEXICO D.F.				U. N. A. M.	
				FACULTAD DE ARQUITECTURA	
AR-5	EDT.-A	EXAMEN PROFESIONAL		T-1	
GONZALEZ ROJAS JOSE					

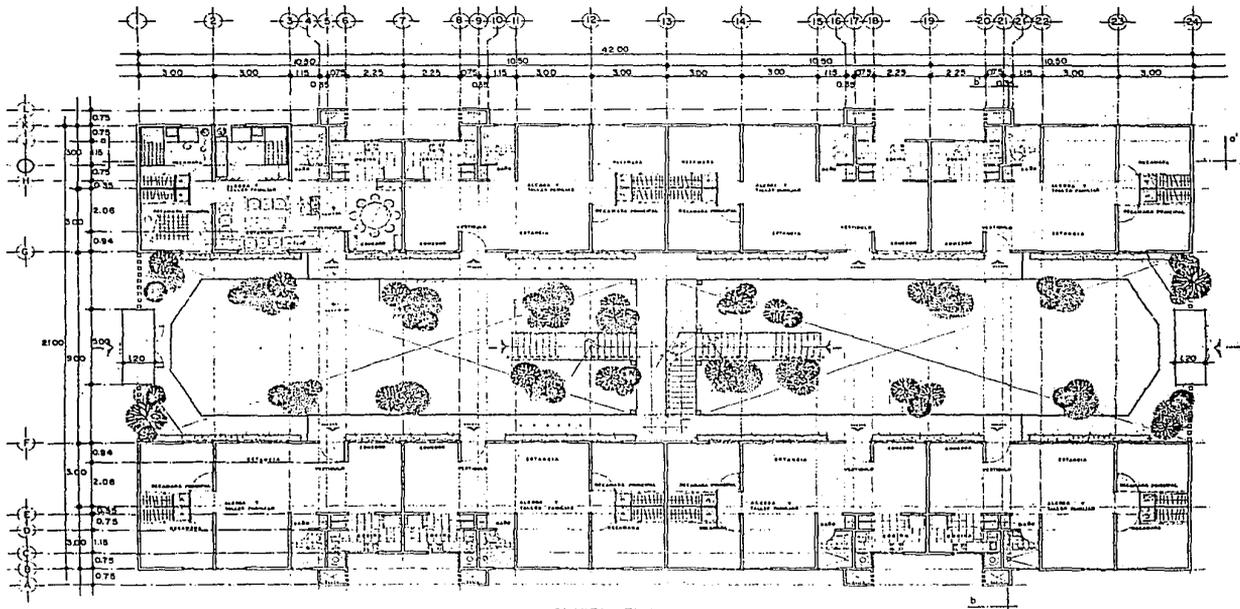






PLANTA BAJA  
1:50

	MODULO SOCIAL PARA EL BARRIO DE TEPITO ; MEXICO D.F.		U. N. A. M.
			FACULTAD DE ARQUITECTURA
AR-2	EDT.-B	EXAMEN PROFESIONAL	T-1
		GODINEZ ROJAS JOSE	



PLANTA TIPO (Escala 1:50) (15.25.31.41)

MODULO SOCIAL PARA EL BARRIO DE TEPITO ; MEXICO D.F.

U. N. A. M.

FACULTAD DE  
DE  
ARQUITECTURA

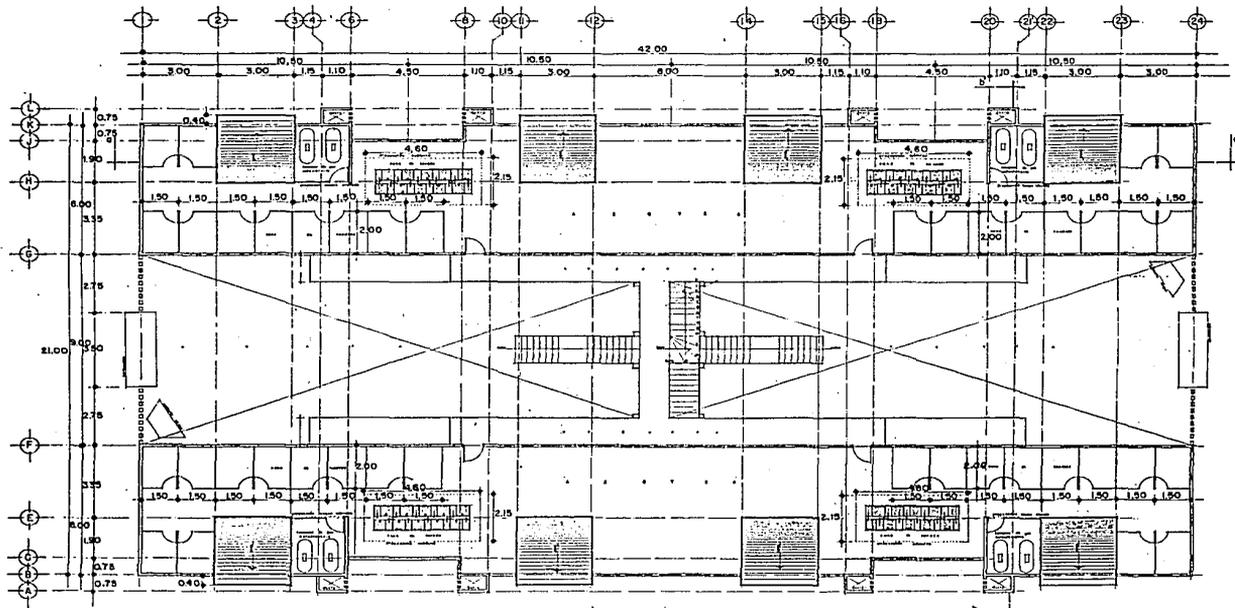
AR-3

EDT.-B

EXAMEN PROFESIONAL

GODINEZ ROJAS JOSE

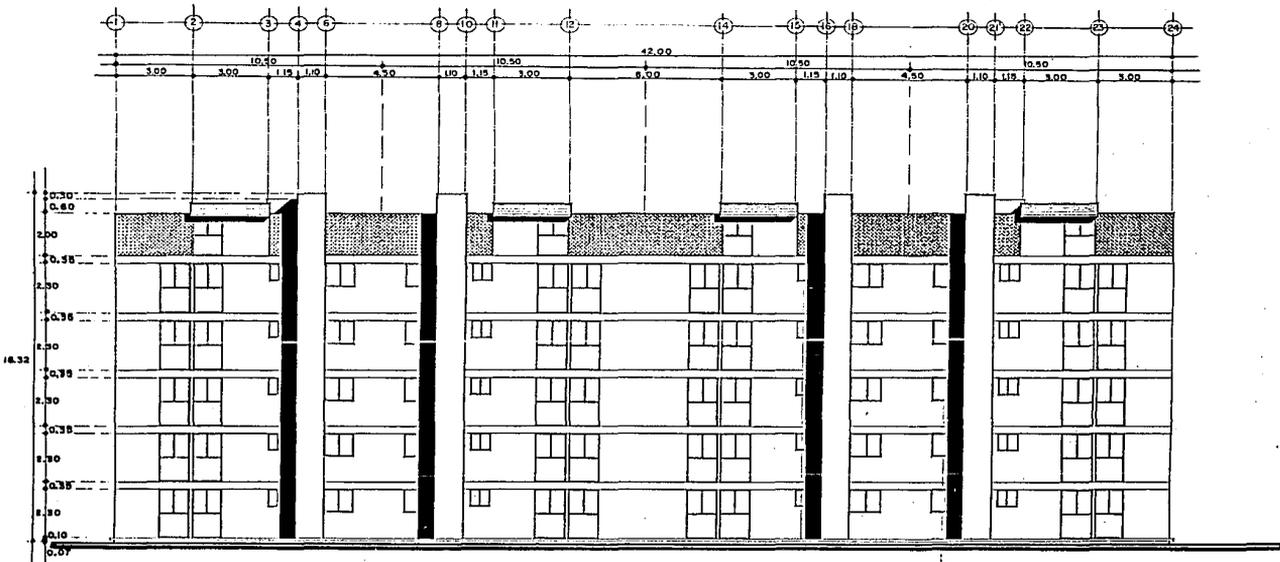
T - I



PLANTA AZOTEA  
1:10

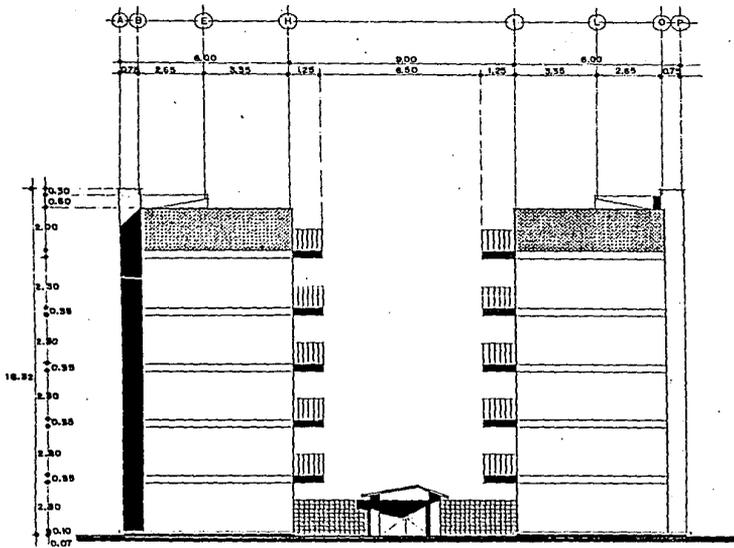
MODULO SOCIAL PARA EL BARRIO DE TEPITO MEXICO D.F.				U. N. A. M.	
				FACULTAD DE ARQUITECTURA	
AR-4	EDT.-B	EXAMEN PROFESIONAL		T - I	
				GODINEZ ROJAS JOSE	





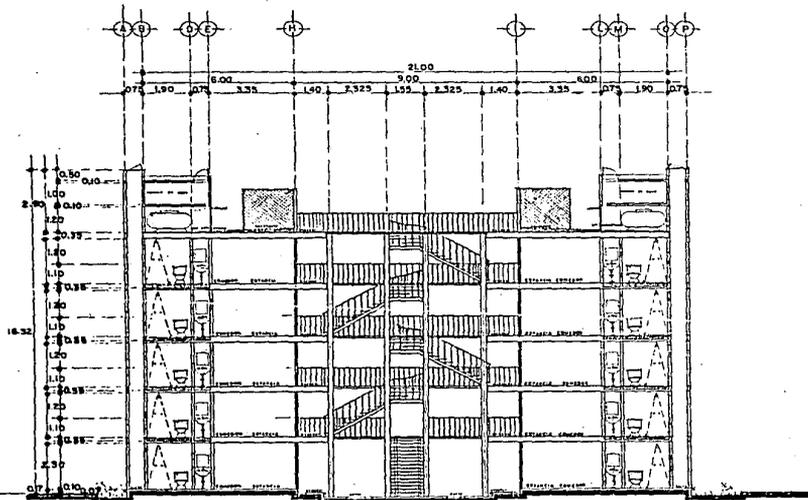
FACHADA LATERAL  
Esc. 1:50

	MÓDULO SOCIAL PARA EL BARRIO DE TEPITO ; MEXICO D.F.			U. N. A. M.	
AR-6	EDT.-B		EXAMEN PROFESIONAL	FACULTAD DE ARQUITECTURA	
			GODINEZ ROJAS, JOSE	T-1	



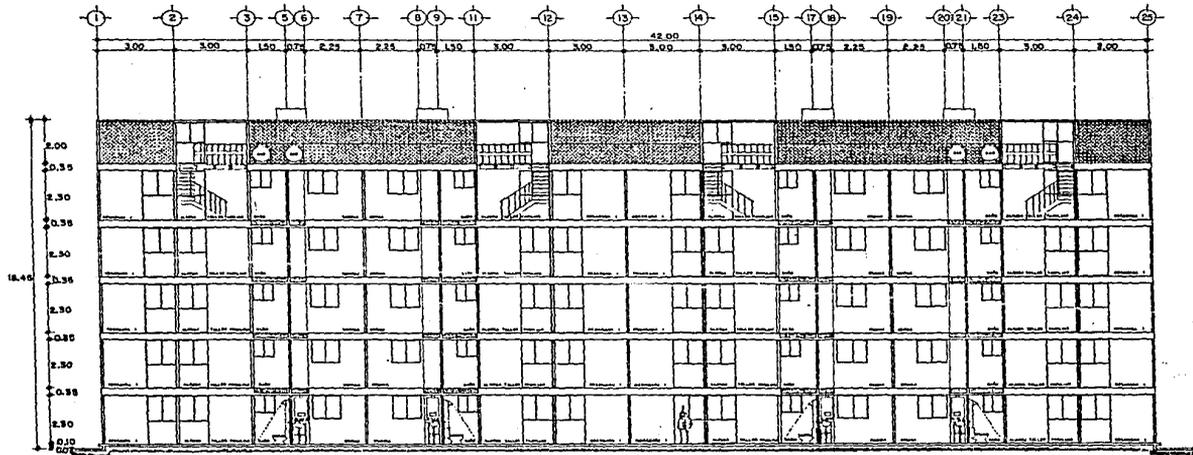
FACHADA DE ACCESO  
1:50

MODULO SOCIAL PARA EL BARRIO DE TEPITO ; MEXICO D.F.				U. N. A. M.
				FACULTAD DE ARQUITECTURA
AR-7	EDT.-B	EXAMEN PROFESIONAL		T-1
GODINEZ ROJAS JOSE				



CORTE TRANSVERSAL b-b'  
 H.C. 1:50

	MODULO SOCIAL PARA EL BARRIO DE TEPITO ; MEXICO D.F.	U. N. A. M.
		FACULTAD DE ARQUITECTURA
AR-B	EST. - B	EXAMEN PROFESIONAL
		GODINEZ ROJAS JOSE
		T - I



CORTE LONGITUDINAL  
1/10

MODULO SOCIAL PARA EL BARRIO DE TEPITO, MEXICO D.F.

U. N. A. M.

FACULTAD  
 DE  
 ARQUITECTURA

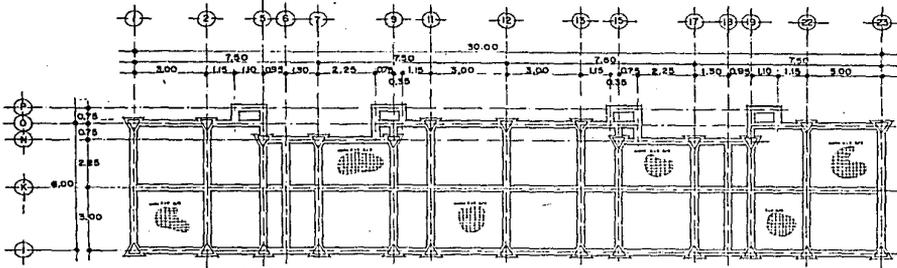
AR-9

EDT.-A  
 EDT.-B

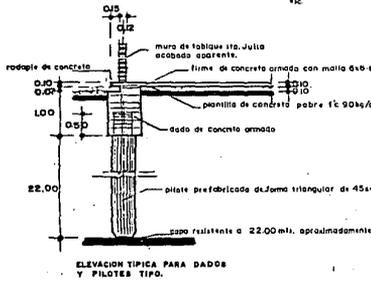
EXAMEN PROFESIONAL

GODINEZ ROJAS JOSE

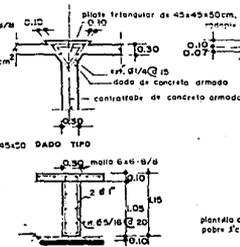
T-1



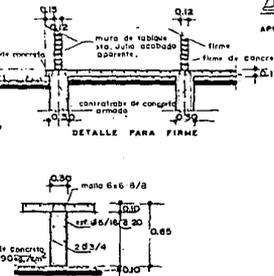
PLANTA DE CIMENTACION  
1:1



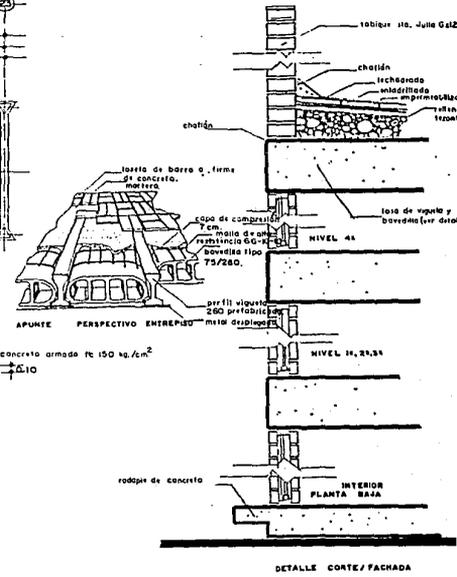
ELEVACION TIPICA PARA DADOS Y PILETES TIPO.



ARMADO DE CONTRATRASES EJES DEL 1 AL 23



ARMADO DE CONTRATRASES EJES 1 AL P



DETALLE CORTE/FACHADA

MODULO SOCIAL PARA EL BARRIO DE TEPITO ; MEXICO D.F.

U. N. A. M.

FACULTAD DE ARQUITECTURA

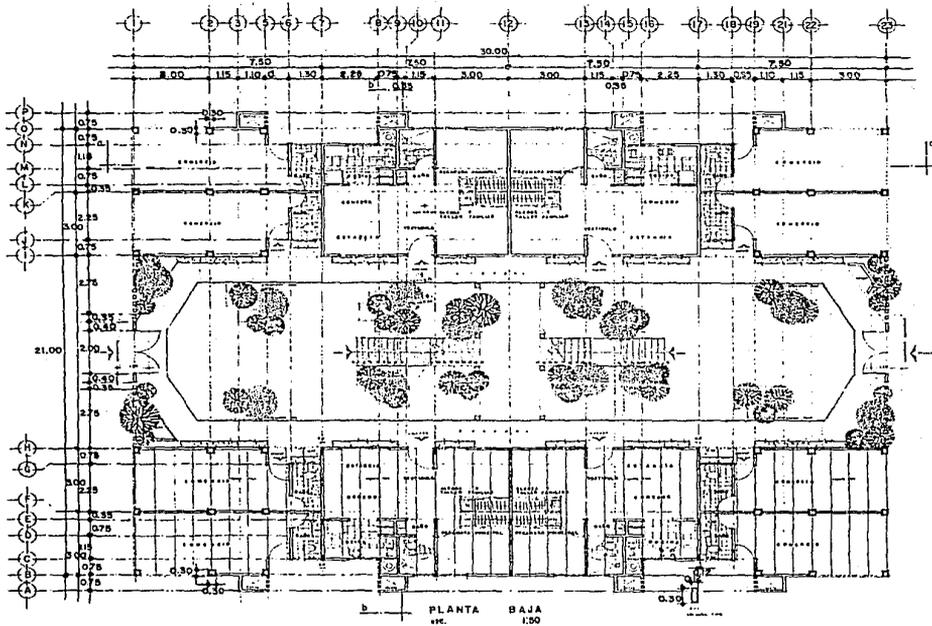
C-1

EDT.-A  
EDT.-B

EXAMEN PROFESIONAL

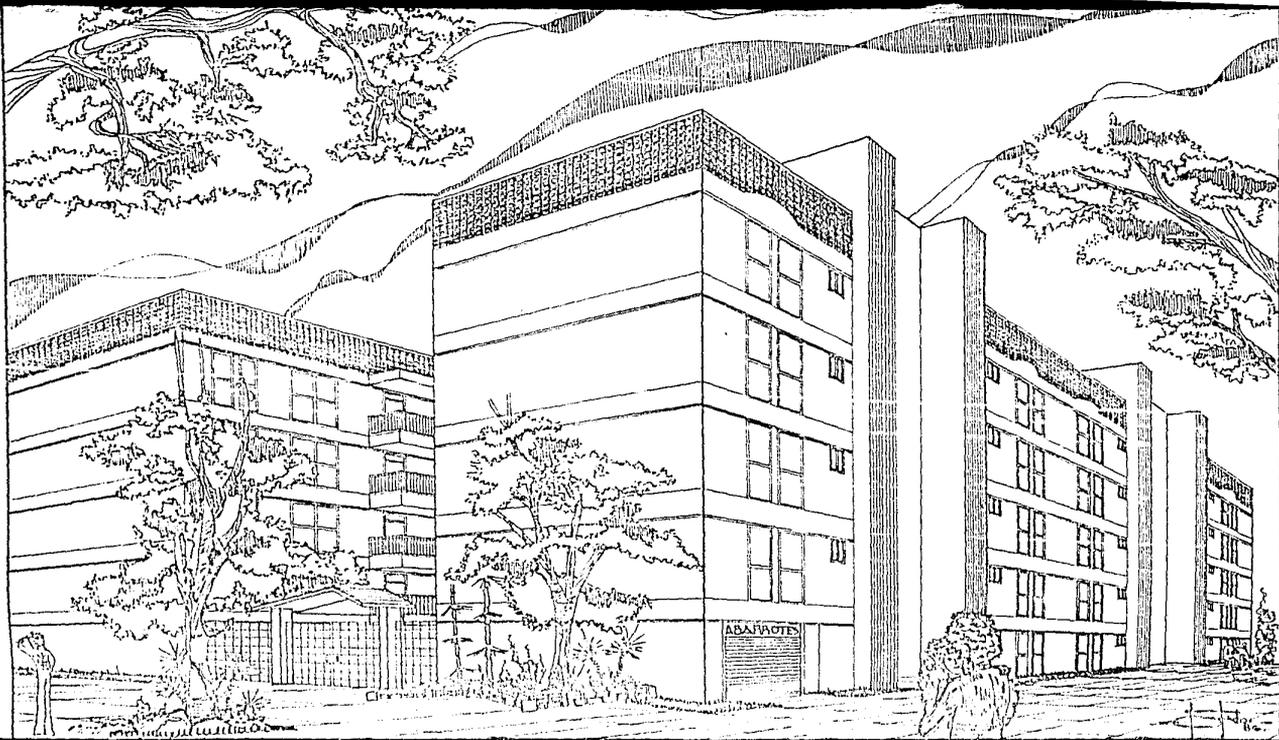
GOJMEZ ROJAS JOSE

T-1



PLANTA BAJA  
etc.  
1:50

	MODULO SOCIAL PARA EL BARRIO DE TEPITO ; MEXICO D.F.			U. N. A. M.	
E-1 AR-2	EDT.-A	ESTRUCTURAL	EXAMEN PROFESIONAL	FACULTAD DE ARQUITECTURA	
			BODINEZ ROJAS JOSE	T-1	



MODULO SOCIAL PARA EL BARRIO DE TEPITO ; MEXICO D.F.

PERSPECTIVA

EXAMEN PROFESIONAL  
 GODINEZ ROJAS JOSE

U. N. A. M.

FACULTAD  
 DE  
 ARQUITECTURA

T - I