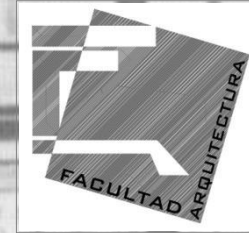
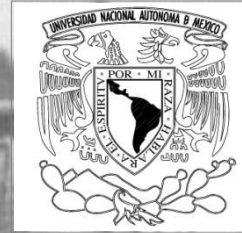


**ESPECIALIDAD EN VIVIENDA**



Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado  
Facultad de Arquitectura UNAM

# TALLER DE HABITABILIDAD

**DELEGACIÓN IZTACALCO  
BARRIO SANTIAGO NORTE**

Tesina que para obtener el Diploma de:  
**ESPECIALIZACIÓN EN VIVIENDA**

Presenta:

**GUSTAVO ALBERTO PÉREZ LINARES**

México, D.F. Diciembre de 2008



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

# TALLER DE HABITABILIDAD

## INDICE

<b>1. Antecedentes / Situación actual de la vivienda</b>	<b>1</b>
- Número de viviendas y ocupantes	2
- Formas de Producción Social de Vivienda	
- Tamaño y espacios de las viviendas	3
- Viviendas particulares habitadas	4
- Proyecciones de las necesidades de vivienda	5
- Necesidades de vivienda nueva	6
- Población y demanda de vivienda	7
- Formas de producción de vivienda	8
- Categorías de vivienda	11
- Características de la vivienda autoconstruida	12
- Vivienda interés social	13
- Participación del gobierno	15
- Adecuación al marco legal	16
- Sistema financiero	19
- Instrumentos financieros	20
- El mercado de la vivienda	22
<b>2. Taller de Habitabilidad</b>	<b>23</b>
- Elección del tema	24
- Objetivo General del Taller	26
- Principios del Taller	27
- Estructura del Taller	29



# TALLER DE HABITABILIDAD

## INDICE

<b>3. Delegación Iztacalco</b>	<b>31</b>
- Localización	33
- Datos Generales	34
- Desarrollo Urbano e Infraestructura	37
- Historia de sus Pueblos	41
<b>4. Barrio de Santiago Norte</b>	<b>44</b>
- Localización	45
- Desarrollo Urbano	46
- Distribución de los 9 Barrios de Iztacalco	59
- Ubicación del Equipamiento	60
- Índice de marginalidad	61
- Programa Delegacional Desarrollo Urbano 2007 – 2012	62
- Proyectos de Mejoramiento de los 9 barrios de Iztacalco	66
<b>4.1 Diagnóstico del Barrio Santiago Norte</b>	<b>70</b>
- Cuadro de análisis	74





# TALLER DE HABITABILIDAD

## INDICE

---

<b>5. Predio de Ohtenco</b>	78
<b>5.1 Diagnóstico de Predio</b>	107
- Cuadro de análisis	109
- Censo de población	113
<b>6. Propuestas del Taller</b>	121
- Objetivo particulare del taller	122
- Introducción	124
- Propuestas del taller	125
- Regulación de la tenencia de la tierra	126
- Código civil para el Distrito Federal	128
- Expropiación reglas de operación del INVI	143
- Programa de reserva inmobiliaria INVI	144
- Constitución del Polígono de actuación	146
- Documentación requerida para presentar proyecto al INVI	150



# TALLER DE HABITABILIDAD

## INDICE

<b>7. Desarrollo del proyecto</b>	<b>152</b>
- Situación actual del predio	153
- Lotificación	154
- Tipo de tenencia en lotes	155
- Ingresos mensuales por lote	156
- Nuevos polígonos	157
- Descripción de los polígonos	158
- Proyecto nuevo	159
- Polígono 1	160
- Polígono 2	161
- Polígono 3	163
- Polígono 4	165
- Polígono 5	167
- Conclusiones del predio	168
- Posibles soluciones	169
- Polígono de actuación / Instrumentación	170
- Diseño participativo	178
- Generación de opciones	181
- Proyecto arquitectónico	187
- Financiamiento	193



# TALLER DE HABITABILIDAD

## INDICE

---

<b>8. Conclusiones</b>	198
<b>9. Anexos</b>	202
- Procedimiento de regularización	203
- Sustentabilidad	204
- Agua	205
<b>10. Bibliografía</b>	212



# TALLER DE HABITABILIDAD

- ANTECEDENTES

*SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA EN MÉXICO*

# NÚMERO DE VIVIENDAS Y OCUPANTES (1950 – 2005)

Una tendencia clara es la reducción del número de habitantes por vivienda. Tomando en cuenta el aumento poblacional, el número de viviendas aumenta considerablemente.

<b>Indicador</b>	<b>1950</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1990</b>	<b>2000</b>	<b>2005</b>
Número de viviendas (millones) <sup>a</sup>	5.3	6.4	8.3	16.0	21.8	24.7
Tasa media anual de crecimiento de las viviendas <sup>b</sup>	ND	1.9	2.7	3.4	3.0	2.5
Número de ocupantes (millones) <sup>a</sup>	25.8	34.9	48.2	80.4	95.4	100.0
Promedio de ocupantes por vivienda	4.9	5.4	5.8	5.0	4.4	4.2
Promedio de ocupantes por cuarto <sup>c</sup>	ND	2.9	2.5	1.9	1.6	1.1
Promedio de ocupantes por dormitorio	ND	ND	ND	2.6	2.2	2.1

**Fuente:** INEGI, Censo de Población y Vivienda, 1950 - 2000.  
INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2005.



# TAMAÑO Y ESPACIOS DE LAS VIVIENDAS (A NIVEL FEDERAL)

Indicador	2000 <sup>a</sup>
<b>Porcentaje de viviendas:</b>	
Con un cuarto <sup>b</sup>	23.2
Con dos cuartos <sup>b</sup>	24.4
Con tres cuartos <sup>b</sup>	23.1
Con cuatro y más cuartos <sup>b</sup>	29.3
Con un dormitorio	36.3
Con dos dormitorios	37.5
Con tres dormitorios	19.8
Con cuatro y más dormitorios	6.4
Con cocina exclusiva	82.3
Con cocina-dormitorio	9.8
Sin cocina	7.9

**Fuente:** INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2000.

**Nota:** **a** La información corresponde al total de viviendas particulares habitadas (excluyen los refugios y viviendas sin información de ocupantes)

**b** Sin contar la cocina exclusiva como un cuarto más de la vivienda.

# VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS Y PROMEDIO DE OCUPANTES

	ENTIDAD FEDERATIVA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	PROMEDIO DE OCUPANTES		
			POR VIVIENDA	POR CUARTO	POR DORMITORIO
2000	Estados Unidos Mexicanos	21,858,085	4.4	1.6	2.2
	Distrito Federal	2,124,632	4.0	1.2	1.9
2005	Estados Unidos Mexicanos	24,006,357	4.2	1.1	2.1
	Distrito Federal	2,215,451	3.8	0.9	1.8

**Fuente:** INEGI, Censo General de Población y Vivienda, 2000.  
INEGI, Conteo de Población y Vivienda, 2000.

**Nota:** Excluye los refugios y viviendas sin información de ocupantes.  
Para 2005, además excluye a las viviendas móviles y a los locales no construidos para habitación.

# PROYECCIONES DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA (2006 - 2012)

Estimación del incremento anual del número de viviendas, según los datos disponibles del Censo de Población y Vivienda 2005. CONAPO, es la única que proyecta el número de viviendas a nivel país, por entidad federativa, y para los municipios a mitad de año; si bien, parte de una población ajustada para el año 2000, que resultó ligeramente superior a los datos arrojados por el Censo 2000, y que en el caso de 2005, consideró un número de viviendas de 25'269,194, mientras que el Censo, en sus datos definitivos, señala 24.7 millones de viviendas.

## Estimación de número de viviendas 2007- 2012. INEGI

Año	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Número de viviendas	25'348,675	25'982,391	26'631,950	27'297,748	27'980,191	28'679,695	29'396,687	30'131,604
Incremento anual	633,716	649,559	665,798	682,443	699,504	716,992	734,917	<b>Incremento 2007 - 2012 4'149,213</b>

## Estimación de número de viviendas 2007-2012. CONAPO

Año	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Número de viviendas	25,924,057	26,583,184	27,245,347	27,909,732	28,575,532	29,243,289	29,912,093	30,579,620
Incremento anual	654,863	659,127	662,163	664,385	665,800	667,757	668,804	<b>Incremento 2007 - 2012 3'988,036</b>

# NECESIDADES DE VIVIENDA NUEVA Y ACCIONES DE MEJORAMIENTO (2006 – 2012)

Las necesidades de vivienda y mejoramiento en México estimadas por la CONAFOVI, fueron proyectadas a 2011 y 2012 y se presentan en las siguientes tablas:

	ESTADOS UNIDOS MEXICANOS			DISTRITO FEDERAL		
	VIVIENDA NUEVA	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	TOTAL	VIVIENDA NUEVA	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	TOTAL
<b>2006</b>	735,189	402,779	1,137,968	37,863	47,772	85,635
<b>2007</b>	750,540	414,038	402,779	38,010	48,547	86,557
<b>2008</b>	766,803	425,539	1,192,342	38,044	49,019	87,063
<b>2009</b>	784,131	437,301	1,221,432	37,943	49,291	87,234
<b>2010</b>	802,775	449,342	1,252,117	37,681	49,129	86,810
<b>2011</b>	821,807	461,699	1,283,506	38,574	50,480	89,054
<b>2012</b>	841,227	474,396	1,315,623	39,486	51,868	91,354
<b>TOTAL 2007-2012</b>	4,767,283	2,662,315	7,429,598	229,738	298,334	528,072
<b>PROMEDIO ANUAL 2007-2012</b>	794,547	443,719	1,238,266	38,290	49,722	88,012

# POBLACIÓN Y DEMANDA DE VIVIENDA

## POBLACIÓN POR ATENDER A NIVEL NACIONAL (CON INGRESOS MENORES A 5 VSM)

**14,400,000** viviendas

**7,200,000** viviendas por mejorar

**480,000** viviendas nuevas cada año  
**384,000** urbanas (80%)  
**96,000** rurales (20%)

**60,000,000** habitantes  
(el 60% de la población)

## DEMANDA DE VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL

**22,750** viviendas nuevas al año para nuevos matrimonios  
con ingresos menores a 5 vsm

**52,000** viviendas para resolver el rezago por hacinamiento

**2,000** viviendas nuevas para familias indígenas  
inmigrantes.

**420,000** viviendas por mejorar o ampliar

**35,000** viviendas en zonas de alto riesgo o reservas  
ecológicas que necesitan reubicación.



# FORMAS DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

Formas de Producción de las Viviendas de menos de 3 vsm.

- a) 90% Producción Social de Vivienda.
- b) 10% Producción Mercantil de Vivienda.

FORMAS DE ATENCIÓN	PRODUCCIÓN SOCIAL ORGANIZADA	PRODUCCIÓN MERCANTIL
Programa de Acción	Mejoramiento y Vivienda Nueva en Lote Propio	Viviendas Nuevas
Áreas de Actuación	En Barrios existentes regularizados por densificar, con servicios y equipamiento	En Fraccionamientos Nuevos
Grupo Económico por Atender	Preferentemente a familias con ingresos menores a 3 vsm	Preferentemente a familias con ingresos mayores de 3 vsm
Productividad	Desarrollo Físico-Ambiental y Socio-Económico del Barrio	Desarrollo Económico de las Empresas Promotoras y Constructoras

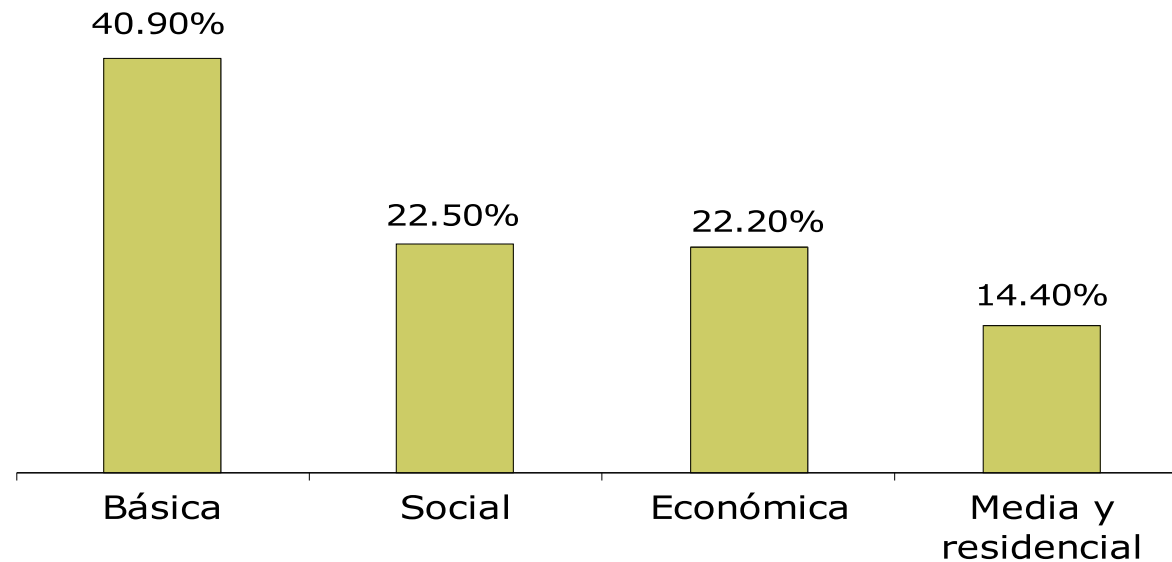
# FORMAS DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

<b>FORMAS DE ATENCIÓN</b>	<b>PRODUCCIÓN SOCIAL ORGANIZADA</b>	<b>PRODUCCIÓN MERCANTIL</b>
Participantes en el Diagnóstico y Propuesta de Mejoras del Barrio	Proyecto Participativo en el Diagnóstico y Proyecto del Barrio: Comunidad, Autoridades, Asesores, Universidad y Colegio	Sin participación de la comunidad en el Diseño del Conjunto Habitacional
Participantes en el Proyecto de la Vivienda	Familia, Arquitectos y Maestro de Obra	Sin participación de las Familias. Proyecto Tipo de la empresa constructora
Tenencia de la Vivienda	Viviendas propias por mejorar o construir	Vivienda prototipo, producidas en serie para vender
Tipo de Empresas que participan	Empresas no Lucrativas	Empresas Lucrativas
Seguridad Jurídica del Patrimonio Familiar	Titulo de Propiedad del Suelo y de la Vivienda de cada Familia. Acuerdos de Facilidades	
Renovación Administrativa	Comisión en cada Delegación o Municipio para la coordinación de Instituciones Públicas y Privadas en la atención a los Problemas prioritarios de cada Barrio o Conjunto	

# FORMAS DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

<b>FORMAS DE ATENCIÓN</b>	<b>PRODUCCIÓN SOCIAL ORGANIZADA</b>	<b>PRODUCCIÓN MERCANTIL</b>
Participación Ciudadana organizada en cada Unidad Territorial para el Mejoramiento Físico-Ambiental y Socio-Económico.	Unidad de Participación reconocida Legalmente en cada Barrio.	Unidad de Participación en el Desarrollo y Administración posterior a la construcción.
Sistema Financiero	<p>Crédito a la Palabra.</p> <p>Prestamos Sucesivos a corto plazo, 2 y 6 años.</p> <p>Subsidio para Vivienda, a las familias de menores recursos.</p> <p>Ahorro previo.</p> <p>Fondo de Seguridad para recuperación de Crédito.</p> <p>Fondo para la Utilización coordinada de recursos privados o de las instituciones de crédito.</p>	<p>Créditos con Seguridad Hipotecaria.</p> <p>Prestamos a 20 y 30 años.</p> <p>Subsidio a las empresas constructoras para abatir el costo.</p>

# CATEGORÍAS DE VIVIENDA



Ingresos S.M.M.	< 3	3 a 5	5 a 10	> 10
Superficie m <sup>2</sup>	30	45	55	> 100
Valor de vivienda UDIS (miles)	24.5	24.5 a 60	60 a 115	Mas de 115
Valor de vivienda \$ (miles)	< 83	83 a 204	204 a 391	Mas de 391

Fuente: CONAFOVI - SHF

# CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA AUTOCONSTRUIDA

---

- ✓ Representa un 60 a 65% de las viviendas urbanas.
- ✓ Es el resultado de procesos de poblamiento irregulares.
- ✓ Alto costo de regularización.
- ✓ Alto Costo en dotación de servicios.
- ✓ Falta de áreas verdes, carencia de identidad, uso desordenado de materiales.
- ✓ Problemas de iluminación, ventilación y seguridad estructural en la mayoría de las viviendas.
- ✓ Tiene un efecto en la economía nacional superior al 27% (compra de materiales y pago de mano de obra).
- ✓ También tenemos un impacto en la economía local del barrio, dado por la producción, distribución y comercialización de materiales; así como la contratación de mano de obra local.



# VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

---

La vivienda de interés social es aquélla que se dirige a un mercado de bajos ingresos. Consecuentemente sus características tales como tamaño, tipo de acabados y ubicación, entre otros factores, deben ser congruentes para satisfacer dicho mercado.

Asimismo, es imprescindible que la venta de esas viviendas vaya acompañada de enganches bajos, créditos hipotecarios con mensualidades accesibles y con bondades tales como la indización de los pagos al salario mínimo y no a la inflación.

No obstante los apoyos gubernamentales, gran cantidad de la población no tiene ingreso suficiente para adquirir viviendas "dignas", es decir, construidas por profesionales con los estándares mínimos de infraestructura. El resto de las viviendas son construidas de manera informal, lo que significa que tienen grandes deficiencias, no sólo en la dotación de servicios básicos, sino también desde el punto de vista de la legalidad de sus títulos de propiedad. Se estima que el 50% del total de la vivienda canalizada a estratos de bajos ingresos es construida de manera informal.

Sin embargo, la inflación elevada que existe en el país, imposibilita el desarrollo de un mercado hipotecario para la población de bajos ingresos sustentado en el mercado financiero; pues es indispensable contar con una estabilidad financiera y tasas de interés bajas para que las mensualidades de las hipotecas sean razonablemente accesibles.

# VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

---

Los factores que han limitado la edificación de vivienda son principalmente:

## ▣ **Falta de tierra con servicios**

La estructura ejidal de la tenencia de la tierra y la inversión limitada en la infraestructura básica (agua, drenaje, vías de comunicación, electricidad, plantas de tratamiento de agua, etc.) reducen la oferta de tierra apta para vivienda y encarecen la que cuenta con las características apropiadas.

## ▣ **Entorno financiero inestable**

La inflación elevada, las altas tasas de interés y las crisis sexenales recurrentes, han cancelado el desarrollo del libre mercado financiero para el otorgamiento de crédito para la adquisición de vivienda.

## ▣ **Ingreso reducido de la población**

La falta de poder adquisitivo de la población en México es un elemento que dificulta la integración de enganches y la posibilidad del pago de las mensualidades de una hipoteca que permita cubrir la mayor parte del costo de una vivienda.

# PARTICIPACIÓN DEL GOBIERNO

---

Como respuesta a estas dificultades, el gobierno mexicano ha aportado esquemas que principalmente han ayudado a resolver esta problemática. Los esfuerzos se han concentrado en viviendas y créditos para las familias de menores ingresos, al procurar que el problema de vivienda media y residencial, sea resuelto a través del mercado financiero.

- ▣ Obliga a la banca comercial a prestar parte de sus recurso en condiciones de subsidios.
  
- ▣ **Crea Instituciones**, como el Infonavit y el Fovissste con el objeto de otorgarles crédito hipotecario exclusivamente a sus derechohabientes trabajadores y empleados de gobierno, respectivamente. Estas instituciones cuentan únicamente con los recursos emanados de las cuotas de sus agremiados y o patrones.
  
- ▣ **Incrementa la cobertura del FOVI**, establece un esquema de pagos bajo el concepto de refinanciamiento de intereses con lo que logro mantener el acceso al crédito de interés social en ambientes de muy alta inflación. En 1999 introdujo la modalidad de Udis.
  
- ▣ **Canaliza a fondo perdido recursos** a través de Programas de Fonahpo, Sedesol y otras Instituciones y Programas como Prosavi, instrumentado por FOVI.

# ADECUACIÓN AL MARCO LEGAL

---

Se necesita el establecimiento de las bases legales y administrativas para la producción social de vivienda, así como su adecuación.

La creación de instrumentos jurídicos adecuados para la atención a la producción social de vivienda.

## **INSTRUMENTOS LEGALES**

- ✓ Ley de Vivienda de 2006

Artículo 4 inciso VIII. Define la Producción Social de Vivienda.

Artículos 85 a 91. De la Producción Social de Vivienda.

De los Instrumentos y Programas

- ✓ Acuerdo de Facilidades

Permite la realización de trámites de regularización, con excepción de pago o aranceles más bajos.

# MARCO LEGAL – ACUERDO DE FACILIDADES

Condominio Familiar (3)	%	Trasmisión en Sucesión (2)	%	Sucesión en Jornada (4)	%
<b>Impuesto Predial</b>	100%				
Derechos por Contribución de Mejoras	100%				
Derechos por los Servicios de Construcción y Operación Hidráulica	100%				
<b>Derechos por la expedición de Licencia</b>	100%				
Derechos por la Expedición de Licencia de Conjunto o Condominio	100%				
Derechos por servicios que presta el R.P.P	100%				
Derechos por el Registro de Fusión, Subdivisión, Lotificación o Relotificación	100%				
Derechos por servicios del Archivo General de Notarias	100%				
Alineamiento y Número Oficial	100%				
Derechos por servicios de Publicaciones	100%				
Servicios de Demolición que preste el D.F	100%				
Derechos por las copias certificadas de planos y constancia de adeudo	100%				
Derechos por los servicios de datos e información catastral	100%				
Aprovechamientos por efectos de impacto vial	100%				
Aprovechamientos por nuevas conexiones de agua y drenaje o sus ampliaciones	100%				
Condonación de multas por falta de licencia de construcción	100%				
transmisión de la propiedad	100%				
Certificado de Zonificación	100%	Certificado de Zonificación	80%	Certificado de Zonificación	del 20% al 80%
Impuesto sobre adquisición de Inmuebles	100%	Impuesto sobre adquisición de Inmuebles	80%	Impuesto sobre adquisición de Inmuebles	del 20% al 80%
Derechos de registro en el R.P.P	100%	Derechos de registro en el R.P.P	80%	Derechos de registro en el R.P.P	del 20% al 80%
Derechos por la expedición de la constancia de adeudo y documentos varios	100%				
		Servicios de Publicación de edictos o avisos en el Boletín Judicial y en la Gaceta Oficial	80%		
				Derechos por la expedición de informes respecto al registro o deposito de testamentos o designación de tutor	del 20% al 80%
				Derechos por la expedición de constancia de adeudos	del 20% al 80%



## MARCO LEGAL - ACUERDO DE FACILIDADES

Concepto	Condominio Familiar (3)	Trasmisión en Sucesión (2)	Sucesión en Jornada (4)
<b>Unidad Administrativa</b>	INVI	DGRT	DGRT
<b>Requisitos</b>	Dictamen de seguridad estructural por un D.R.O		
	Boleta de Predial		
	Copia Certificada de la escritura		
	Manifestación expresa del propietario registral y cónyuge para constituir el régimen		
	Copia certificada del acta de nacimiento y en su caso matrimonio del propietario registral		
	Planos Arquitectónicos y Memoria Técnica del Proyecto		
	RFC o CURP	RFC o CURP	RFC o CURP
	Estar inscrito en el programa	Estar inscrito en el programa	Estar inscrito en el programa (constancia de participación en la Jornada)
		Acreditar que el valor del inmueble no exceder el monto limite	Acreditar que el valor del inmueble no exceder el monto limite
		Procedimientos sucesorios con tramite jurídico: acreditar ante la DGRT, su calidad de heredero y en su caso el convenio de participación.	
	Procedimientos sucesorios ante notario, el carácter de heredero se acreditará con el testimonio de escritura pública		
	Avaluó vigente practicado por la tesorería refiriendo fecha en que se formalice la adjudicación		
		Pago del la diferencia no condonada	
<b>Valor del Inmueble</b>	No mayor a los costos establecidos por la Secretaria de Finanzas para la vivienda de interés social y popular.	No mayor a \$1,500,000	De \$700,000 hasta \$1,500,000
<b>Vigencia del Acuerdo</b>	31 de diciembre del 2008	31 de diciembre del 2008 *	31 de diciembre del 2008 *
<b>* Fecha limite de ingreso al R.P.P.</b>			

## SISTEMA FINANCIERO

---

- Atención a Familias con Ingresos menores a 3 vsm, preferentemente.
- Prestamos sucesivos a corto plazo de 2 a 6 años.
- Ahorro previo.
- Garantía Solidaria de los Deudores en grupos vecinales
- Fondo de seguridad para la Recuperación de créditos.
- Fondo para la Utilización de Recursos Privados o de las Instituciones de Crédito para la Vivienda.
- Los Institutos de Vivienda serán los responsables de promover ante el Fondo, los financiamientos a las Familias y de entregar los estudios Técnicos, Legales y Socioeconómicos, realizados por los Talleres de Habitabilidad.

# INSTRUMENTOS FINANCIEROS

## CARACTERÍSTICAS DE LOS PRINCIPALES ORGANISMOS DE VIVIENDA

---

La cantidad y calidad de vivienda que se construye en el país, es inferior a los requerimientos de su población, por lo cual existen apoyos de tipo gubernamental para tratar de reducir la brecha entre las necesidades de vivienda y la que es construida

En el caso de México, la oferta de créditos hipotecarios en condiciones preferenciales o inducidos a través de la existencia de organismos como el **Infonavit** y el **Fovissste**, contribuyen a elevar la dotación de viviendas para las familias mexicanas. Con programas recientes de vivienda, donde la baja de las tasas de interés y la transformación de los organismos de vivienda oficiales a una figura de corte más financiero que político, han sido fundamentales para elevar la construcción de vivienda.

Por su parte y de manera complementaria, la participación de la **SHF** en el mercado hipotecario a través de fondeo en el mercado financiero y el retorno de la banca comercial a los créditos de vivienda media y residencial, han sido fundamentales para la vivienda económica, media y residencial.

Las **SOFOL**, sociedad anónima autorizada por la SHCP, que actúa como intermediario financiero, esto con el objeto de:

- ✓ Captar recursos del público de forma limitada mediante la colocación de instrumentos inscritos en el registro nacional de valores e intermediarios
- ✓ Otorga créditos de forma limitada a una determinada actividad o sector

# INSTRUMENTOS FINANCIEROS

## (CARACTERÍSTICAS DE LOS PRINCIPALES ORGANISMOS DE GOBIERNO)

---

### **INVI**

- ✓ El programa de Mejoramiento de Vivienda se aplica a través de un crédito destinado al mejoramiento, la ampliación, el mantenimiento y la edificación de vivienda nueva progresiva en todo el Distrito Federal.
- ✓ El crédito que se contrata no es hipotecario y no tiene intereses, esta indexado al salario mínimo vigente en el Distrito Federal cuenta con asesoría técnica profesional (elaboración de proyecto y supervisión de obra).
- ✓ El trámite de la solicitud es individual y directo con el interesado.
- ✓ El trámite es totalmente gratuito.
- ✓ Es prioritario para personas de la tercera edad, madres solteras, familias con algún integrante con capacidades diferentes y población indígena.
- ✓ La mensualidad no rebasa el 20% del ingreso familiar
- ✓ Los acreditados pueden laborar en el sector formal o informal.

# EL MERCADO DE LA VIVIENDA

FACTORES DE DEMANDA	FACTORES DE OFERTA
<b>Necesidades primarias de vivienda</b>	<b>Factores restrictivos</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Rezago habitacional</li> <li>➤ Formación de nuevas parejas               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Crecimiento de la población</li> <li>- Estructura de edades</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Disponibilidad del suelo para uso habitacional</li> <li>➤ Tiempo y costos de permisos y licencias</li> </ul>
	<b>Expectativas de rentabilidad del negocio inmobiliario</b>
<b>Posibilidades de adquisición</b>	<b>Financiamiento para construcción</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ingreso de las familias               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacidad de ahorro</li> <li>- Nivel de ingreso</li> </ul> </li> <li>➤ Disponibilidad de productos hipotecarios               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Requerimientos de enganches</li> <li>- Monto de las mensualidades</li> </ul> </li> <li>➤ Subsidios y apoyos gubernamentales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Disponibilidad</li> <li>➤ Tasas de interés</li> </ul>
	<b>Tecnología de costos y materiales</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Costo de materiales</li> <li>➤ Costo de mano de obra</li> <li>➤ Costo de procesos de construcción</li> </ul>
<b>Necesidades secundarias de vivienda</b>	<b>Velocidad de ventas esperadas (precios)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Vivienda con mayor categoría</li> <li>➤ Vivienda vacacional</li> <li>➤ Vivienda como inversión de activos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Inventario del parque habitacional</li> <li>➤ Viviendas construidas sin vender</li> <li>➤ Necesidad de renovación del parque habitacional</li> </ul>
<b>Renta como sustituto de un crédito hipotecario</b>	<b>Integración vertical de la producción y comercialización (mercado)</b>

# TALLER DE HABITABILIDAD



## 2. TALLER DE HABITABILIDAD

# ELECCIÓN DEL TEMA



En la entrevista sostenida con la Directora de Desarrollo Social de la Delegación Iztacalco, la Lic. María Valdez, señala como uno de los principales focos de la problemática social, la tenencia de la tierra y los intestados; sin embargo esto es una situación constante a nivel delegación.

Un caso que ejemplifica esta situación es el denominado sector "Los Ohtenco", que es un asentamiento irregular ubicado en tres cerradas del Barrio de Santiago Norte, cuya principal característica es la falta de certidumbre jurídica con respecto a la tenencia de la tierra, carencia de seguridad estructural y salubridad, con la problemática social que esto conlleva y que ha prevalecido durante los últimos 60 años.

La Delegación esta con la entera disposición de apoyar y subsanar a este sector de la comunidad, sin embargo la relación entre ambas partes se ha ido desgastando a lo largo del tiempo, por la falta de seguimiento al caso por parte de la delegación y el conflicto social que se ha generado entre los habitantes del predio.

Derivado de la reunión con la Lic. Valdez, surgió la propuesta de crear un taller de habitabilidad, respaldado por la Facultad de Arquitectura de la UNAM y apoyado por la propia delegación, que sirva de enlace entre la comunidad y las autoridades para generar propuestas de solución a este problema.

# SOLUCIÓN PROPUESTA POR LA DELEGACIÓN

La delegación contempla realizar un proyecto habitacional para resolver la problemática social y el hacinamiento de este predio.



## PROYECTO DELEGACIONAL:

- 150 Familias
- 13 Edificios de 3 niveles
- 5 Viviendas Duplex



# OBJETIVO GENERAL DEL TALLER

---

El Taller de Habitabilidad es un grupo multidisciplinario de profesionistas que otorgan asistencia social, técnica, legal y financiera a las familias que habitan los barrios, colonias, pueblos, fraccionamientos y localidades de las ciudades de la República Mexicana, a fin de conocer y mejorar las diversas formas de producción del hábitat.

## **PRINCIPAL OBJETIVO:**

La sustentabilidad del barrio y el mejoramiento de sus condiciones físico-ambientales.

## **VISIÓN:**

Asistir de manera multidisciplinaria al mejoramiento integral del barrio y vivienda, desarrollando y consolidando una forma de "hacer ciudad desde abajo, todos juntos, al mismo tiempo y en el mismo lugar".

# PRINCIPIOS DEL TALLER

---

- Asistir de manera multidisciplinaria al mejoramiento integral del barrio y vivienda, con proyectos participativos, para mejorar las condiciones de vida de la población de menores ingresos.
- Impulsar un desarrollo del hábitat de manera integral, construyendo legitimidad, desarrollo social y económico, dignificación y recuperación de espacios públicos y vivienda.
- Fortalecer la actuación de la asesoría técnica, social, legal y financiera en los programas de la producción social de vivienda organizada.
- Poner en práctica procesos participativos donde la comunidad sea objeto y sujeto del desarrollo comunitario.
- Brindar a las administraciones locales a través de los programas de atención a la producción social organizada de vivienda y barrio, herramientas de fortalecimiento institucional a través de la construcción colectiva del territorio para lograr:
  - Los lazos de pertenencia y arraigo de la comunidad y su espacio físico con sus significado.
  - La consolidación del carácter de cada territorio.

## PRINCIPIOS DEL TALLER

---

- Una eficiente gestión administrativa dentro de un marco de descentralización político administrativo, con mayor control de gasto público y una más cercana relación entre gobernantes y gobernados.
- Una integración de las diferentes organizaciones voceras de la comunidad, públicas y privadas, interactuándolas con la presencia estatal.
- La realización de acciones de mutuo beneficio, creando canales de encuentro y comunicación con las diversas administraciones locales.

## ESTRUCTURA DEL TALLER

<b>TALLER DE HABITABILIDAD</b>			
<b>LEGAL</b>	Regularización de la tenencia de la tierra	Procesos de compra - venta	Acuerdos de facilidades
<b>SOCIAL</b>	Participación comunitaria	Conformación de la UAC	
<b>TÉCNICO</b>	Plan de mejoramiento barrial	Proyectos arquitectónicos participativos	
<b>FINANCIERO</b>	Financiamientos, gestión de recursos y productividad local	Presupuesto de proyectos	

# ESTRUCTURA DEL TALLER

---

## **INTEGRANTES:**

- Alma Lucía Méndez Arrieta  
Área Social
- Gustavo Alberto Pérez Linares  
Área Legal
- Miguel Martínez Capistrán  
Área Técnica

# TALLER DE HABITABILIDAD

## 3. DELEGACIÓN IZTACALCO



# DELEGACIÓN IZTACALCO



**Iztacalco** es una de las delegaciones políticas en las que se divide el Distrito Federal, capital de México. Se localiza al centro-oriental del Distrito Federal. Limita al norte con la delegación Venustiano Carranza, al poniente con Benito Juárez, al sur con Iztapalapa y al oriente con el municipio mexiquense de Nezahualcoyotl.

<b>Superficie</b>	23,3 km <sup>2</sup>
<b>Población</b>	411,321 hab.
<b>Total de Viviendas</b>	96 054
<b>Cabecera</b>	Gabriel Ramos Millán
<b>Coordenadas:</b>	19°23'N 99°06'W
<b>Altitud (msnm):</b>	2240
<b>Jefe Delegacional:</b>	Erasto Ensástiga Santiago (PRD)
<b>Gentilicio:</b>	Iztacalquense
<b>Código INEGI:</b>	006






Debido a su posición en medio de la laguna de México, el territorio de Iztacalco fue ocupado tardíamente, en comparación con otras partes del Distrito Federal. Sus primeros habitantes estaban relacionados con las tareas de extracción de sal de las aguas saladas de Texcoco. Esto es algo que puede observarse en el mismo emblema delegacional, que es una copia del glifo que aparece en el código Mendocino. En él, Iztacalco es representado por una casa con un filtro para la separación del agua y el mineral.

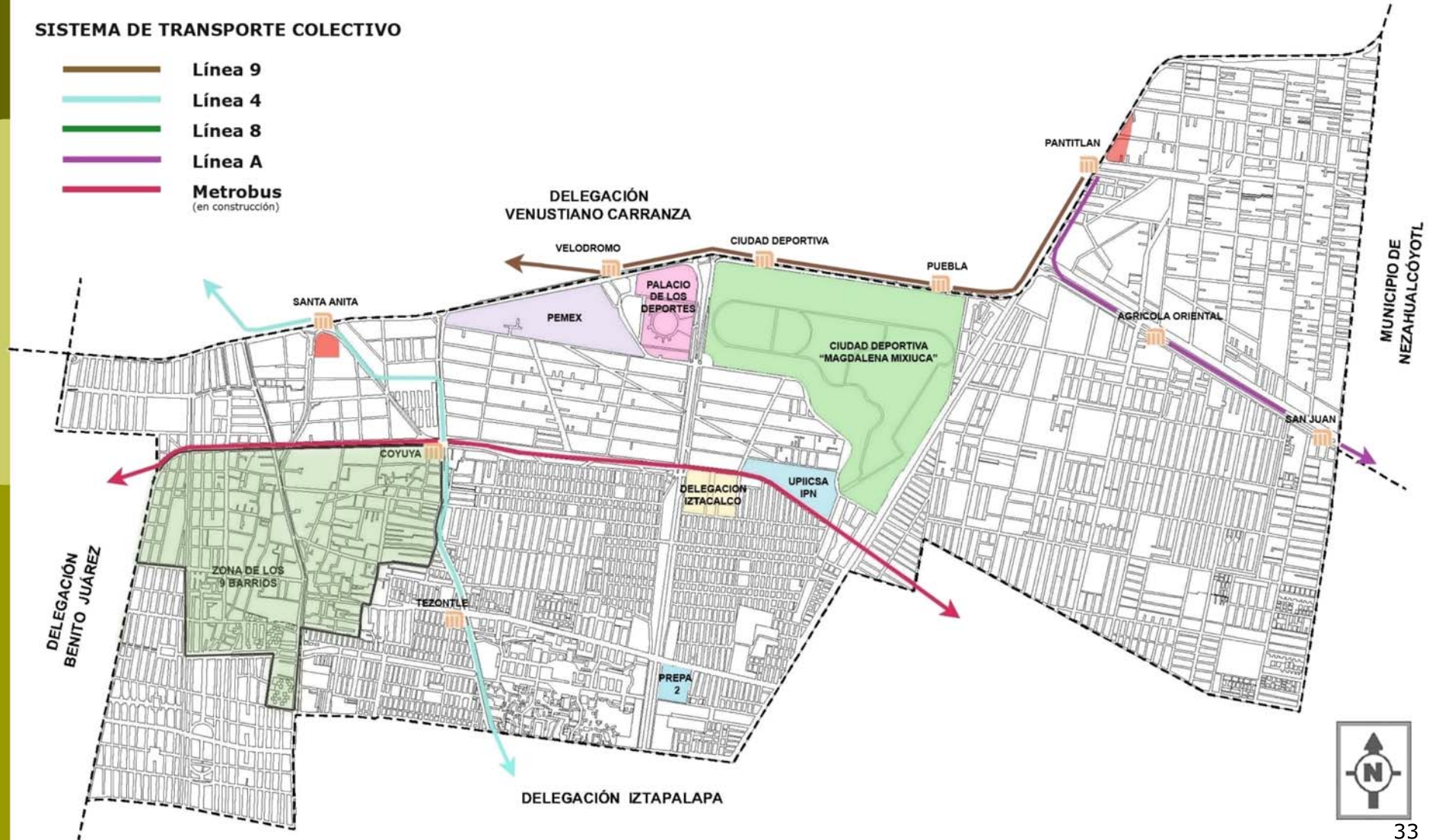


# LOCALIZACIÓN

## PLANO GENERAL DE LA DELEGACIÓN

### SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO

-  Línea 9
-  Línea 4
-  Línea 8
-  Línea A
-  Metrobus  
(en construcción)





## DATOS GENERALES RELACIÓN CON LA CIUDAD

---

Iztacalco es una delegación completamente urbanizada. Se ubica dentro de lo que se conoce como el Primer Contorno del Distrito Federal por lo que se le considera bien situada y comunicada; sin embargo, los acelerados crecimientos demográficos de la Delegación vecina de Iztapalapa, del Municipio de Nezahualcóyotl y en general de la zona oriente del Estado de México, generan diariamente una importante recarga en su estructura vial por movimientos de cruce.

Adicionalmente, la cercanía de equipamiento regional como la Central de Abastos y el Aeropuerto Internacional, agravan la problemática vial.

Con una superficie de 2,290 hectáreas Iztacalco es la delegación más pequeña. Su índice de urbanización con respecto a las unidades administrativas de la región centro del país, es alto; al igual que con respecto a las delegaciones del sur del Distrito Federal y los municipios conurbados del Oriente del Estado de México.

La creciente urbanización de la periferia de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México ha contribuido, por otra parte, a una mayor "centralización" de la delegación.

## DATOS GENERALES

### EQUIPAMIENTO Y ESTRUCTURA VIAL

---

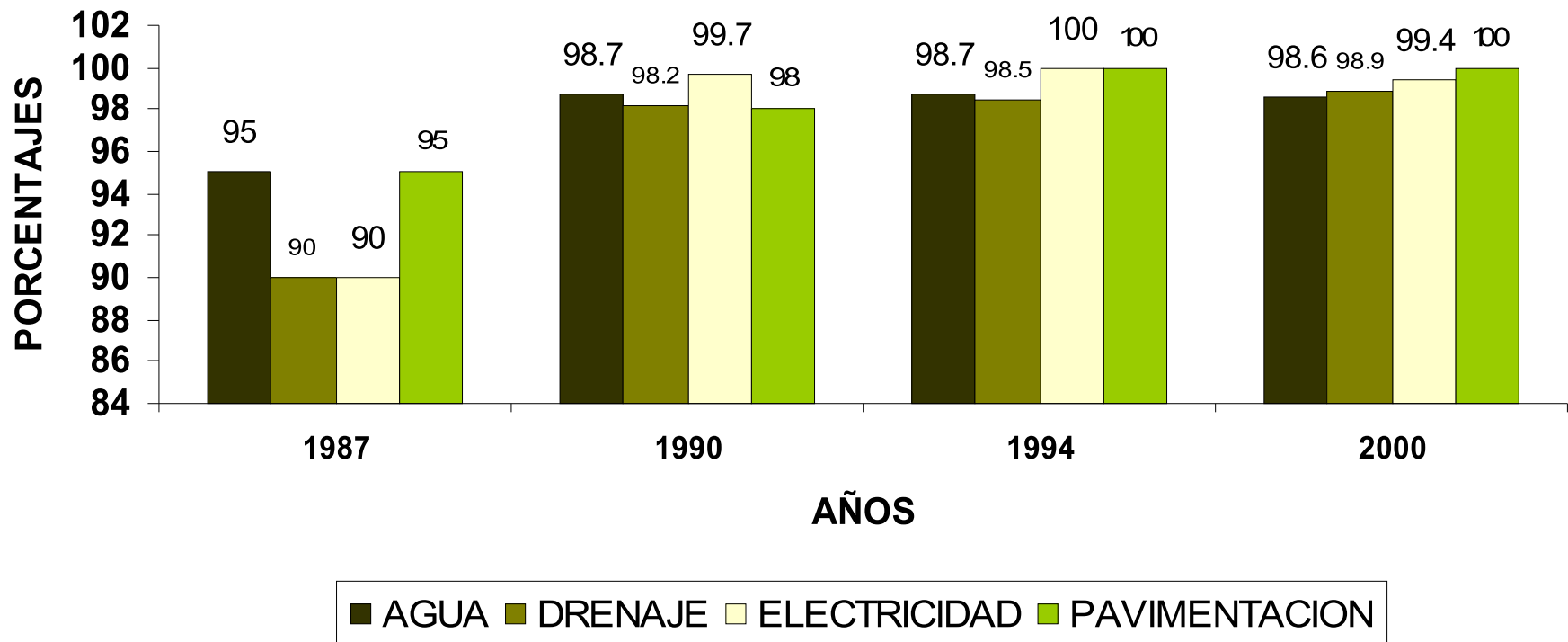
Los equipamientos regionales más importantes que se ubican dentro de los límites de la delegación son el Hospital de Troncoso, la Ciudad Deportiva Magdalena Mixhuca, el Palacio de los Deportes, el Deportivo Leandro Valle, la Escuela Superior de Educación Física, la Unidad Profesional Interdisciplinaria de Ingeniería y Ciencias Sociales y Administrativas (UPIICSA) y la Secretaría de la Reforma Agraria.

La estructura vial que posee Iztacalco, le permite a sus pobladores desplazarse al resto de la ciudad con relativa facilidad; las arterias principales son la Calzada Ignacio Zaragoza, el Circuito Interior Av. Río Churubusco, el Viaducto Miguel Alemán, la Avenida Javier Rojo Gómez y la Avenida Ferrocarril de Río Frío. Estas vialidades convierten a la delegación en paso obligado del tránsito vehicular del Distrito Federal hacia los municipios del Oriente del Estado de México, así como de las delegaciones del sur del Distrito Federal al Noreste.

# DATOS GENERALES

## INFRAESTRUCTURA

### INFRAESTRUCTURA, AREAS SERVIDAS 2000.



*Fuente: Programa delegacional de desarrollo urbano, Delegación Iztacalco 2007.*

# DESARROLLO URBANO

## DATOS POBLACIONALES

### POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA OCUPADA POR SECTORES

SECTOR DE ACTIVIDAD	IZTACALCO	
	POBLACIÓN	PORCENTAJE
Sector Primario	174	0.1%
Sector Secundario	36,239	21.0%
Sector Terciario	130,634	75.7%
No Especificado	55,222	3.2%
PEAO Total	158,420	100.00%

### POBLACIÓN OCUPADA POR GRUPOS DE INGRESO

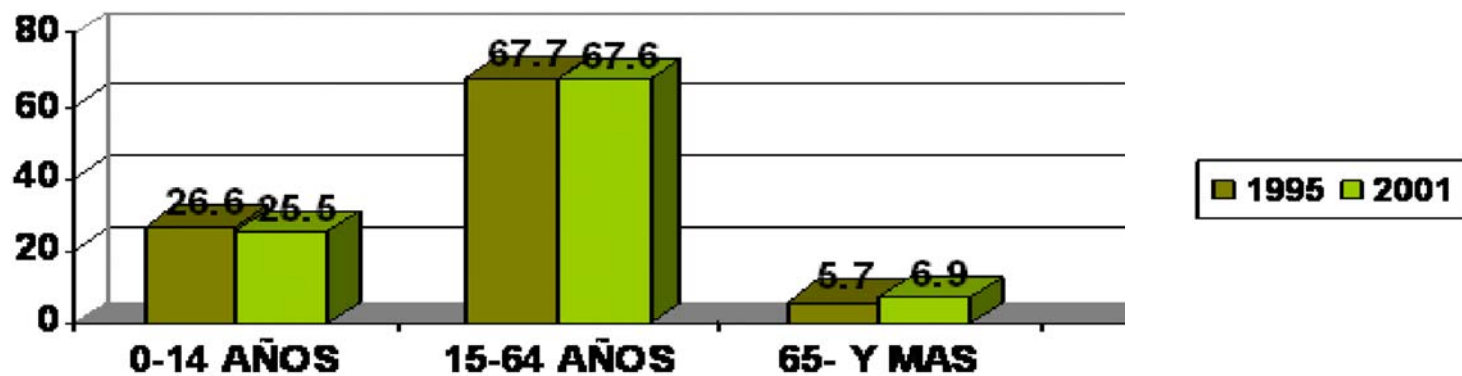
NIVEL DE INGRESO	IZTACALCO	
	Población	%
No reciben	3623	2.1%
Menos de 1	14,668	8.5%
De 1 a 2 salrios minimos	55,912	32.4%
Más de 2 y menos de 3 Salarios Minimios	34,686	20.1%
De3 a 5 Salarios Min.	28,129	16.3%
Más de 5 Salarios Min.	27,093	15.7%
No Especificado	8,456	4.9%
TOTAL	172,568	100.00%

**Fuente:** Jefatura del Gobierno del D. F. Coordinación de Planeación del Desarrollo Territorial. Programa Integrado Territorial para el Desarrollo Social

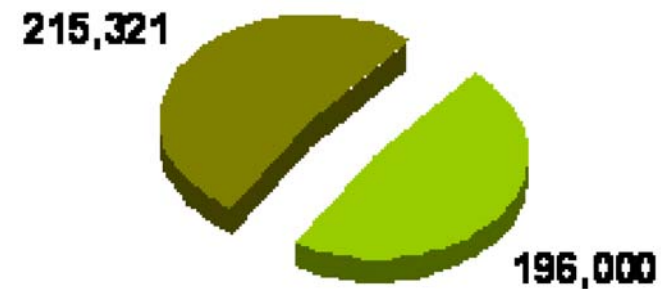
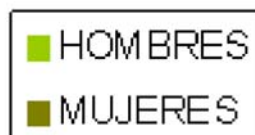
# DESARROLLO URBANO

## DATOS POBLACIONALES

### POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD



### POBLACIÓN POR GÉNERO



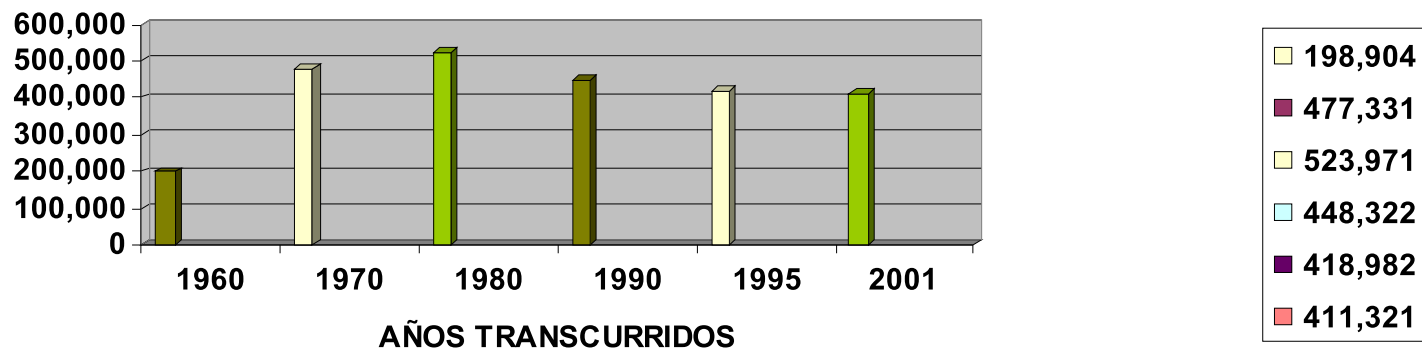
Fuente: Jefatura del Gobierno del D. F. Coordinación de Planeación del Desarrollo Territorial. Programa Integrado Territorial para el Desarrollo Social

# DESARROLLO URBANO

## DATOS POBLACIONALES

### CRECIMIENTO POBLACIONAL 1960 - 2001

AÑO	1960	1970	1980	1990	1995	2001
POB. DELEG.	198 904	477 331	523 971	448 322	<b>418 982</b>	<b>411,321</b>
Tasa anual de la Delegación	-----	9.15	.936	-1.57	-1.36	0.9
DENSIDAD DELEG.		204.85	224.89	192.41 hab/HA	179.82 hab/HA	
POB. D.F.	4870 876	6874 165	8029 498	8235 744	8 489 007	8'605,329
Tasa anual D.F.	-----	3.50	1.56	0.25	0.61	0.4
DENS. D.F.		147	136.9	128 hab/HA	129 hab/Ha	
% respecto D.F.	4.0	6.94	6.52	5.44	4.93	4.77



*Fuente: Jefatura del Gobierno del D. F. Coordinación de Planeación del Desarrollo Territorial. Programa Integrado Territorial para el Desarrollo Social*

# DESARROLLO URBANO

## GENERALIDADES

---

- Iztacalco presenta la menor extensión territorial de todas las delegaciones, sin embargo cuenta con equipamiento relevante para la ciudad.
- Iztacalco tiene, prácticamente la totalidad de su territorio urbanizado.
- La mayoría de la población se concentra en el sector terciario de producción.
- Iztacalco presenta una tasa de crecimiento negativa, en comparación con el DF.
- La densidad de población en Iztacalco es mayor a la media del Distrito Federal.

# HISTORIA DE SUS PUEBLOS

## ORIGENES:

- Zona chinampera ligada al proceso de obtención de sal de las aguas salobres del lago de Texcoco.
- Con la conquista española los frailes franciscanos erigen un convento dedicado a San Matías.
- En 1855 se reorganizan las prefecturas municipales del Distrito en México, y así la municipalidad de Iztacalco quedo conformada por los pueblos de San Matías, San Juanico, Santa Anita, la Magdalena Atlacolpa, y la Asunción Aculco; y por los Barrios de la Santa Cruz, San Miguel, la Asunción, San Sebastián Zapotla, los Reyes, San Francisco, San Antonio Zacahuisco, y por los ranchos Cedillo y de la Viga o de la Cruz Metlapalco.

## LAS CHINAMPAS:

La principal fuente de empleo se regia por la siembra de legumbres y flores. En los siglos XVII y XVIII Iztacalco poco pudo crecer debido a su desventajosa situación geográfica.



*Embarcadero en Iztacalco. Winfiels Scott, ca. 1897. Fototeca de la CNMH-INAH*



# HISTORIA DE SUS PUEBLOS

---

## **TRADICIONES Y MITOS:**

- Los canales por su fauna proporcionaron la dieta alimenticia y conformaron los platillos típicos de Iztacalco como: El pato totopahuas, el auhuautle o hueva de mosco, el pato en basura, el pato frito y los tamales de pescado.
- Las fiestas religiosas son de gran valor para los habitantes siendo la más importante la de Corpus y la más grande la del Santo Jubileo donde cada barrio pone su portal floral para la procesión.
- La Mayordomía: Los mayordomos de un barrio son los encargados de hacer las festividades y darle mantenimiento a la capilla de ese barrio.
- Leyendas: Iztacalco guarda en la memoria de sus habitantes acontecimientos con personajes como la llorona, el charro negro y el nahual.

# HISTORIA DE SUS PUEBLOS

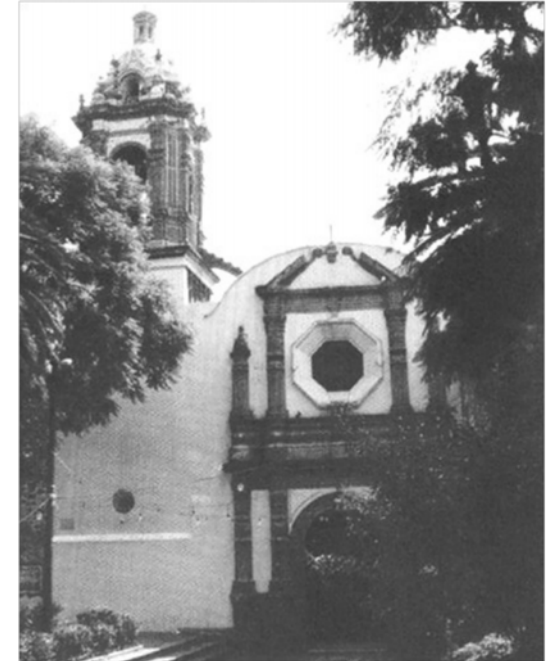
## **LAS CONSTRUCCIONES:**

Al ser un pueblo chinampero, el paisaje de Iztacalco muestra una gran y pintoresca armonía entre lo construido y lo natural.

Las cimentaciones eran de tezontle y cantera, se erigían muros de adobe de zacate con acabados en cal. Las personas de escasos recursos, que eran la mayoría, construían su casa de zacate y carrizo.



*Templo de San Matías,  
Patrono de Iztacalco. Bernardo Fuchs M.*



## **VÍAS DE TRANSPORTE:**

Canal de la viga el cual pasaba por varios pueblos iniciando por Chalco, al llegar a la C.D de México entraba por la garita de la viga y terminaba en las calles de Roldán en el rumbo de la Merced.

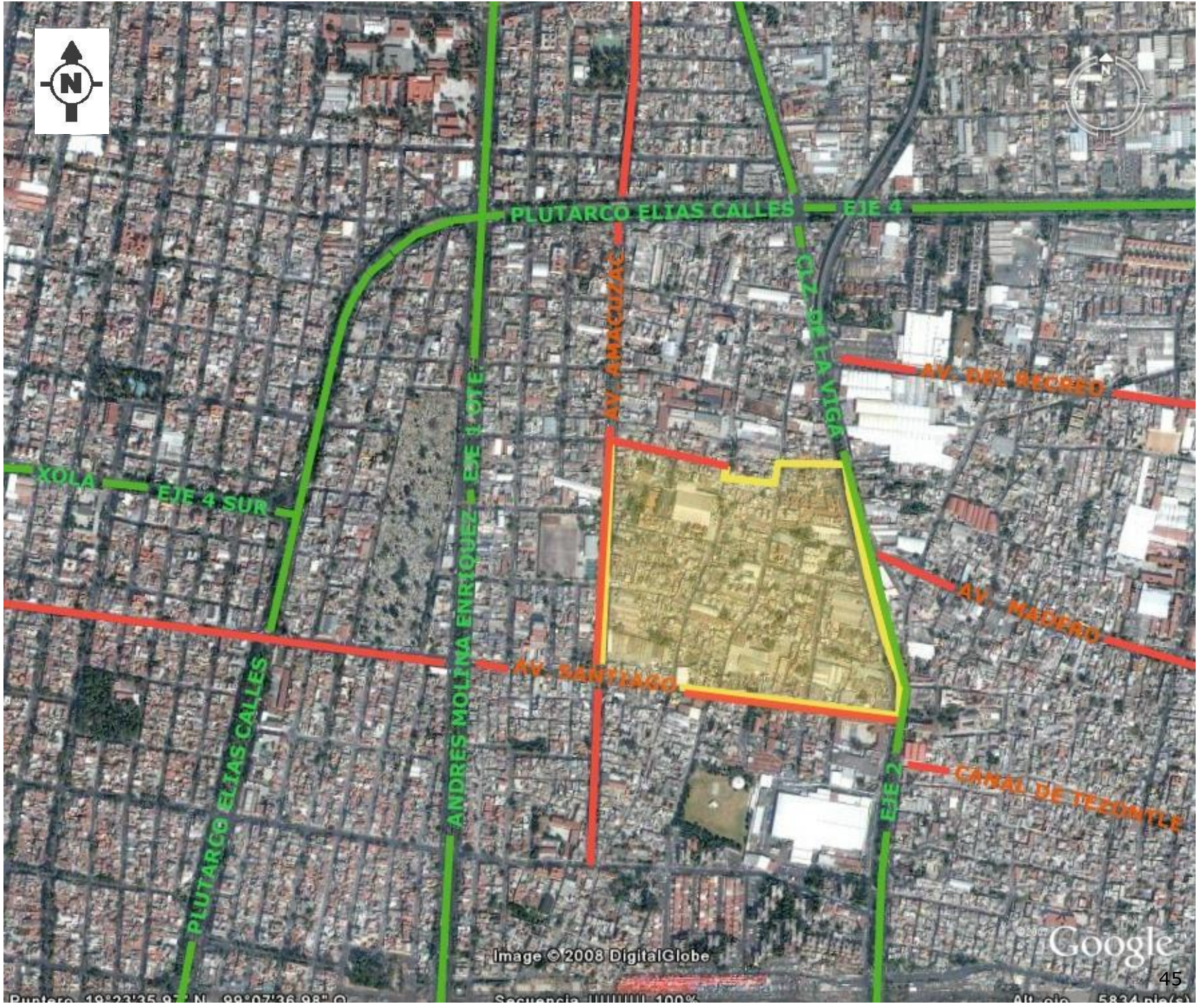
*El Pueblo de Iztacalco, tomado en  
globo. Litografía de Casimiro Castro*

# TALLER DE HABITABILIDAD

## 4. BARRIO DE SANTIAGO NORTE



# LOCALIZACIÓN (VIALIDADES PRINCIPALES)





# DESARROLLO URBANO

## IMAGEN URBANA DE SANTIAGO NORTE

La Delegación Iztacalco, por sus antecedentes históricos, está integrada por zonas que han mantenido sus tradiciones y el arraigo entre la población, así como características de uso del suelo e imagen urbana homogénea, principalmente en la Zona de los Barrios, en los que se han desarrollado programas de mejoramiento de imagen, (barrio Santiago Norte y Sur), estos programas han sido solicitados por la comunidad y sus representantes.

### Un Paseo por el Barrio y sus alrededores



# DESARROLLO URBANO

## IMAGEN URBANA DE SANTIAGO NORTE

### Un Paseo por el Barrio y sus alrededores





# DISEÑO URBANO

## IMAGEN URBANA DE SANTIAGO NORTE

### Un Paseo por el Barrio y sus alrededores



# DESARROLLO URBANO

## IMAGEN URBANA DE SANTIAGO NORTE

### Un Paseo por el Barrio y sus alrededores

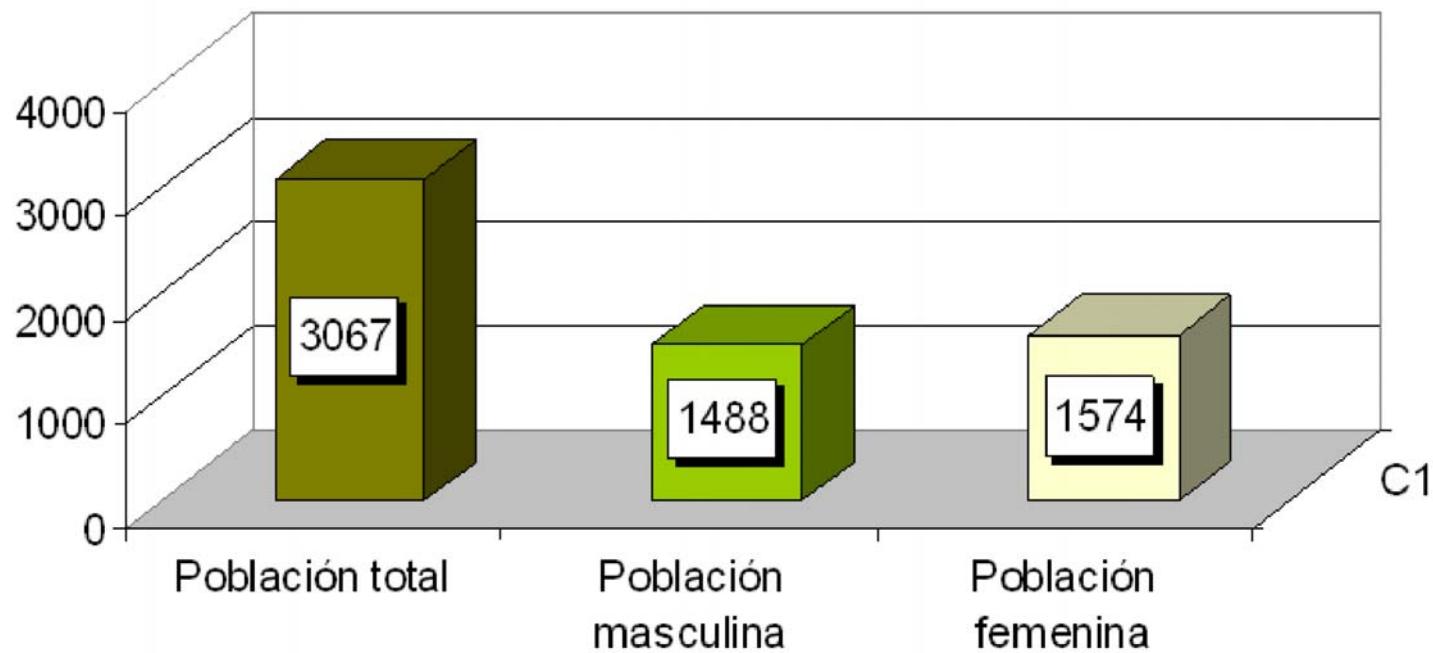




# DESARROLLO URBANO

## DATOS POBLACIONALES

### POBLACIÓN EN EL BARRIO DE SANTIAGO NORTE

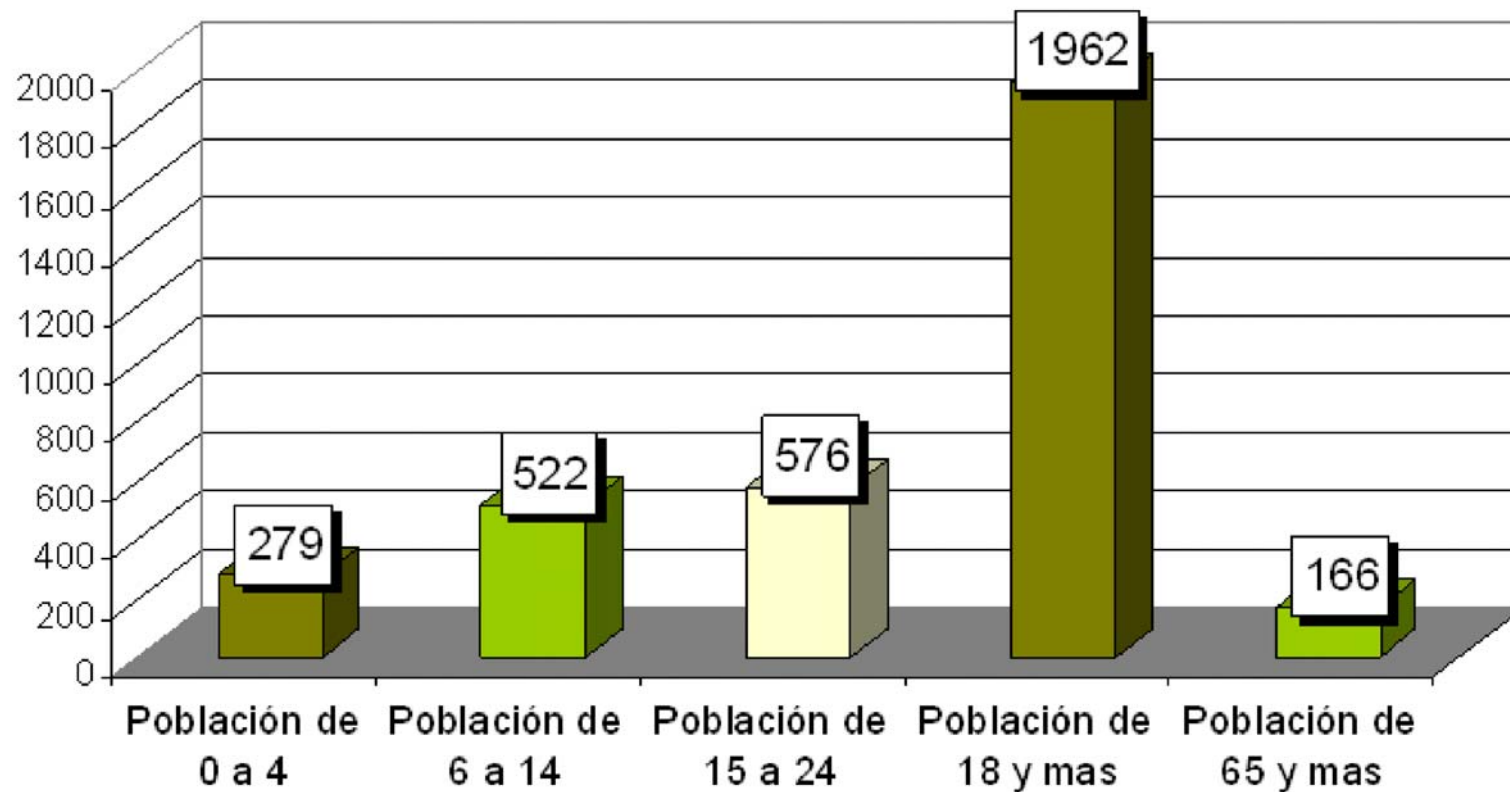


*Fuente: Jefatura del Gobierno del D. F. Coordinación de Planeación del Desarrollo Territorial. Programa Integrado Territorial para el Desarrollo Social*

# DESARROLLO URBANO

## DATOS POBLACIONALES

### GRUPOS POR EDADES EN EL BARRIO DE SANTIAGO NORTE

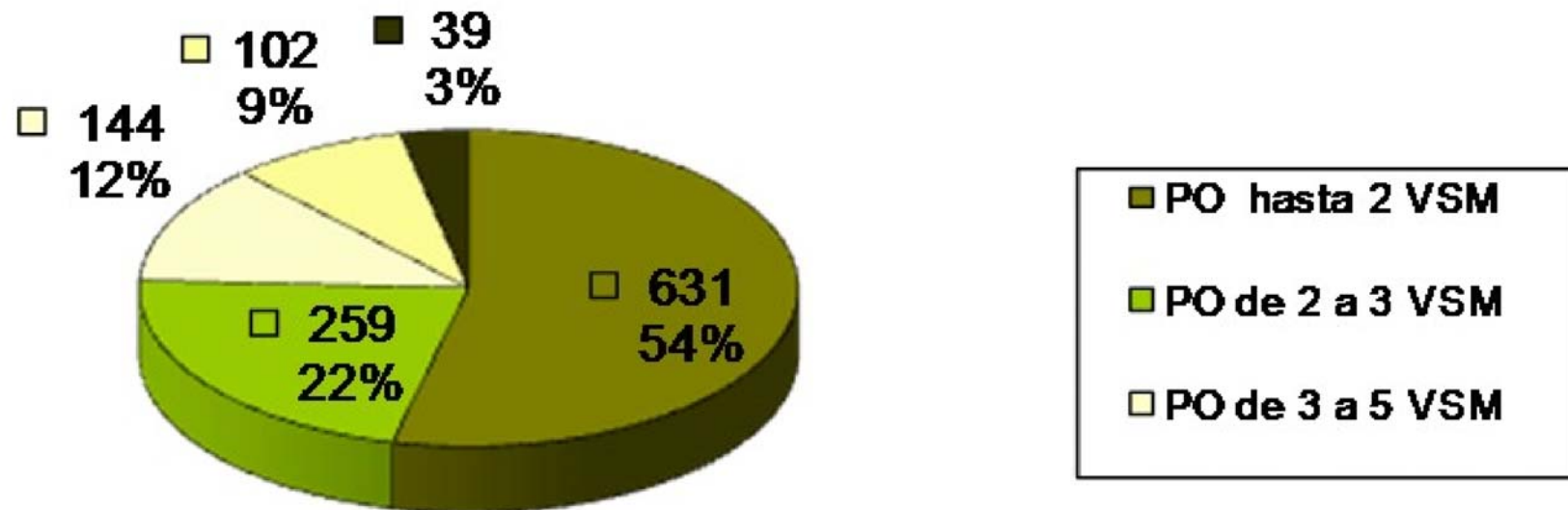


*Fuente: Jefatura del Gobierno del D. F. Coordinación de Planeación del Desarrollo Territorial. Programa Integrado Territorial para el Desarrollo Social*

# DESARROLLO URBANO

## DATOS POBLACIONALES

### NIVEL DE INGRESOS EN EL BARRIO DE SANTIAGO NORTE

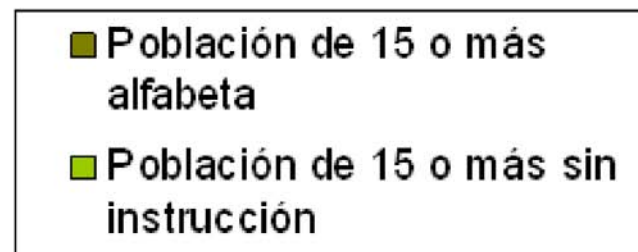
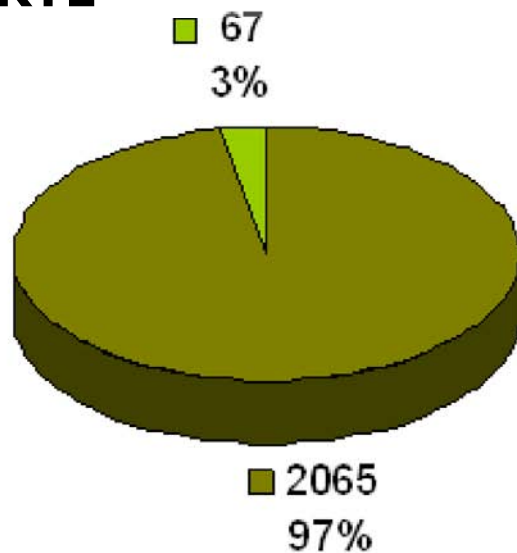


*Fuente: Jefatura del Gobierno del D. F. Coordinación de Planeación del Desarrollo Territorial. Programa Integrado Territorial para el Desarrollo Social*

# DESARROLLO URBANO

## DATOS POBLACIONALES

### POBLACIÓN Y EDUCACIÓN EN EL BARRIO DE SANTIAGO NORTE



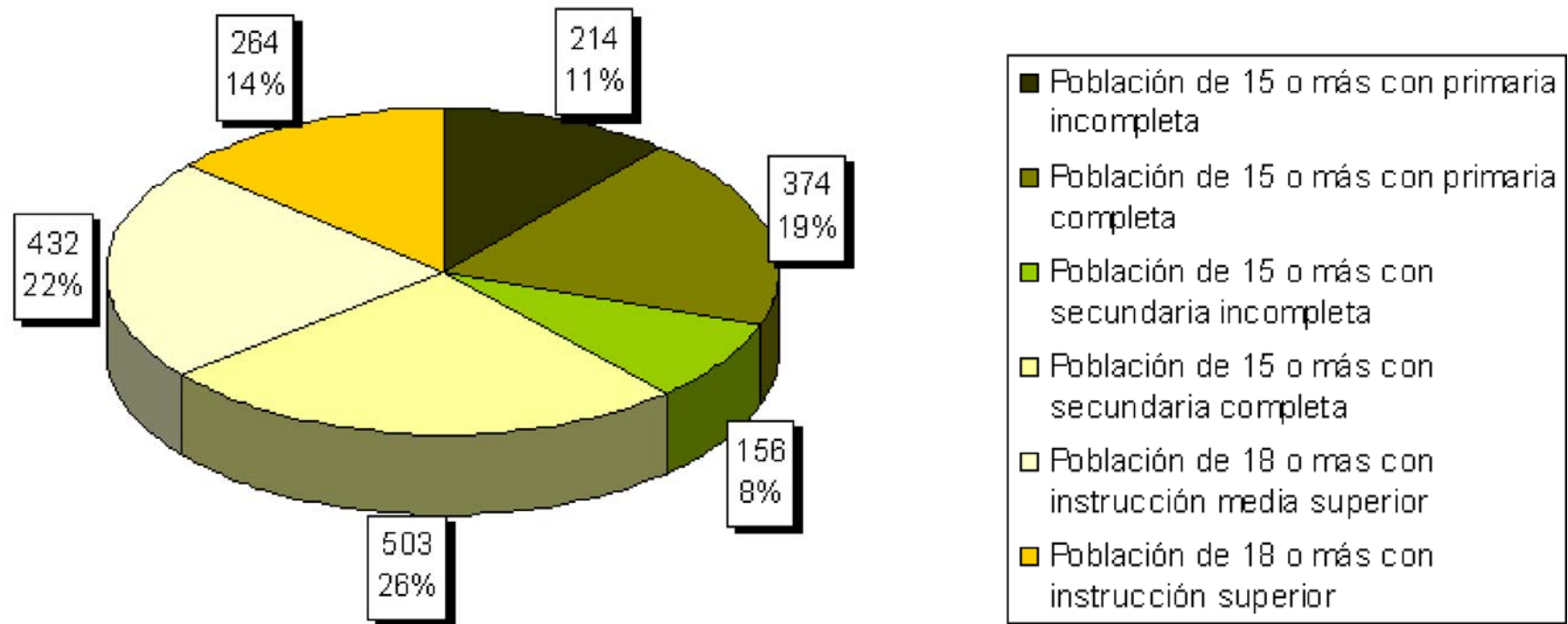
Población de 6 a 24	1098
Porcentaje de 6 a 14 que asiste a la escuela	95.59%
Porcentaje de 15 a 24 que asiste a la escuela	42.53%

**Fuente:** Jefatura del Gobierno del D. F. Coordinación de Planeación del Desarrollo Territorial. Programa Integrado Territorial para el Desarrollo Social

# DESARROLLO URBANO

## DATOS POBLACIONALES

### NIVEL DE EDUCACIÓN EN EL BARRIO DE SANTIAGO NORTE

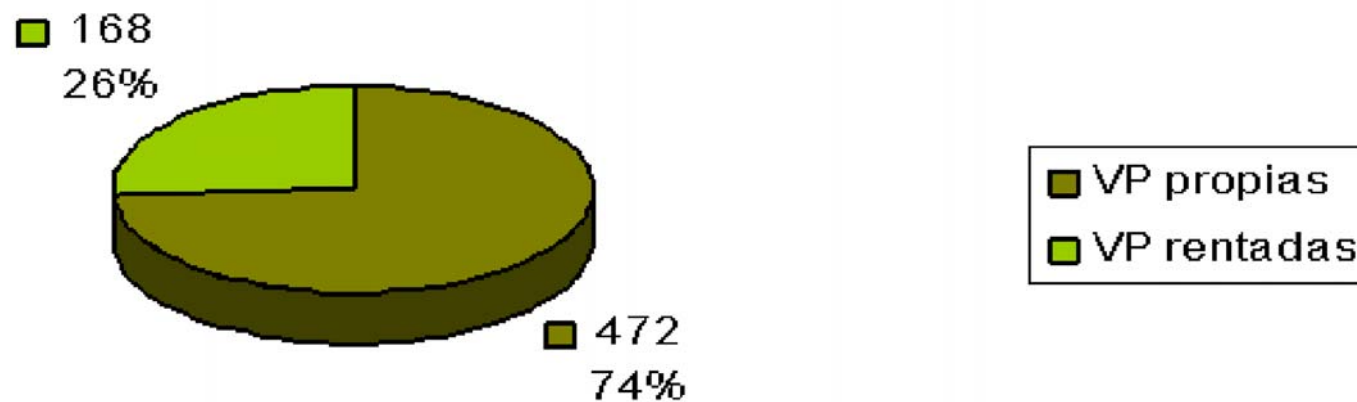


**Fuente:** Jefatura del Gobierno del D. F. Coordinación de Planeación del Desarrollo Territorial. Programa Integrado Territorial para el Desarrollo Social

# DESARROLLO URBANO

## DATOS POBLACIONALES

### VIVIENDA EN EL BARRIO DE SANTIAGO NORTE



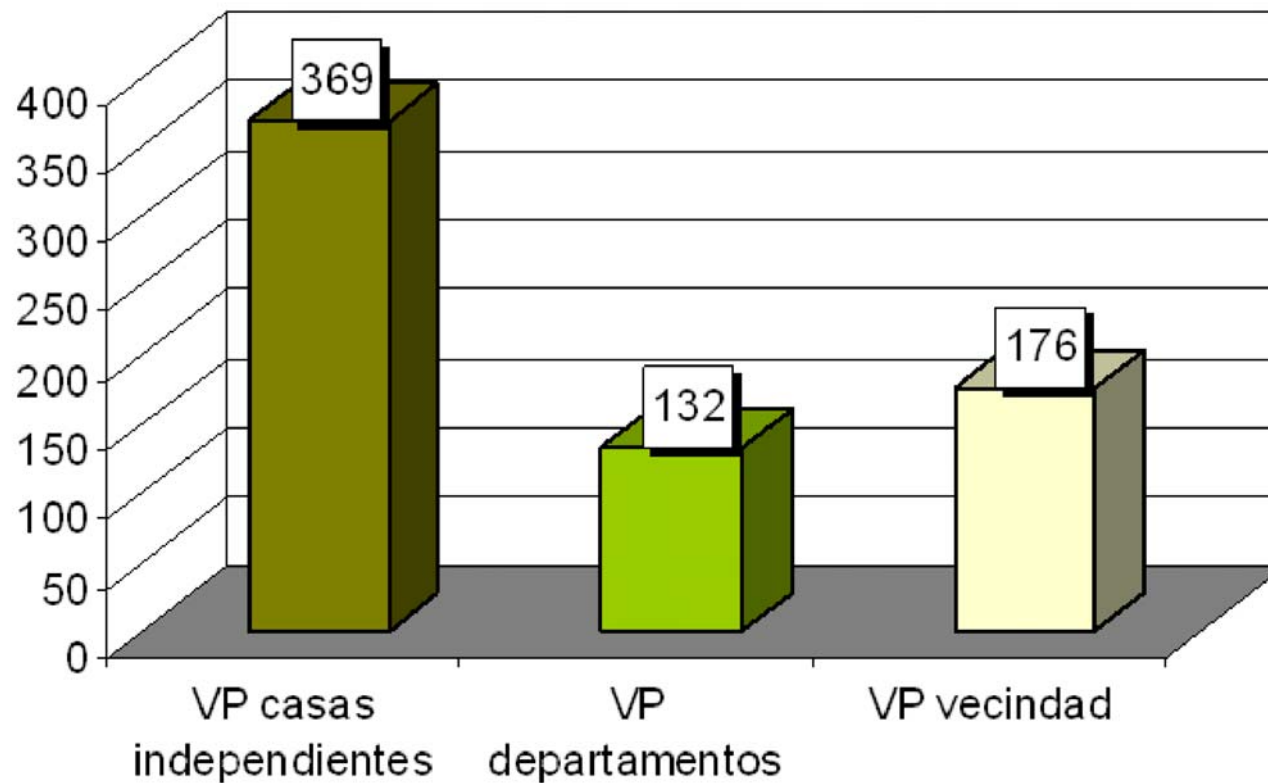
Viviendas particulares	718
VP propias	472
VP rentadas	168

**Fuente:** Jefatura del Gobierno del D. F. Coordinación de Planeación del Desarrollo Territorial. Programa Integrado Territorial para el Desarrollo Social

# DESARROLLO URBANO

## DATOS POBLACIONALES

### TIPOLOGÍA DE VIVIENDA EN EL BARRIO DE SANTIAGO NORTE

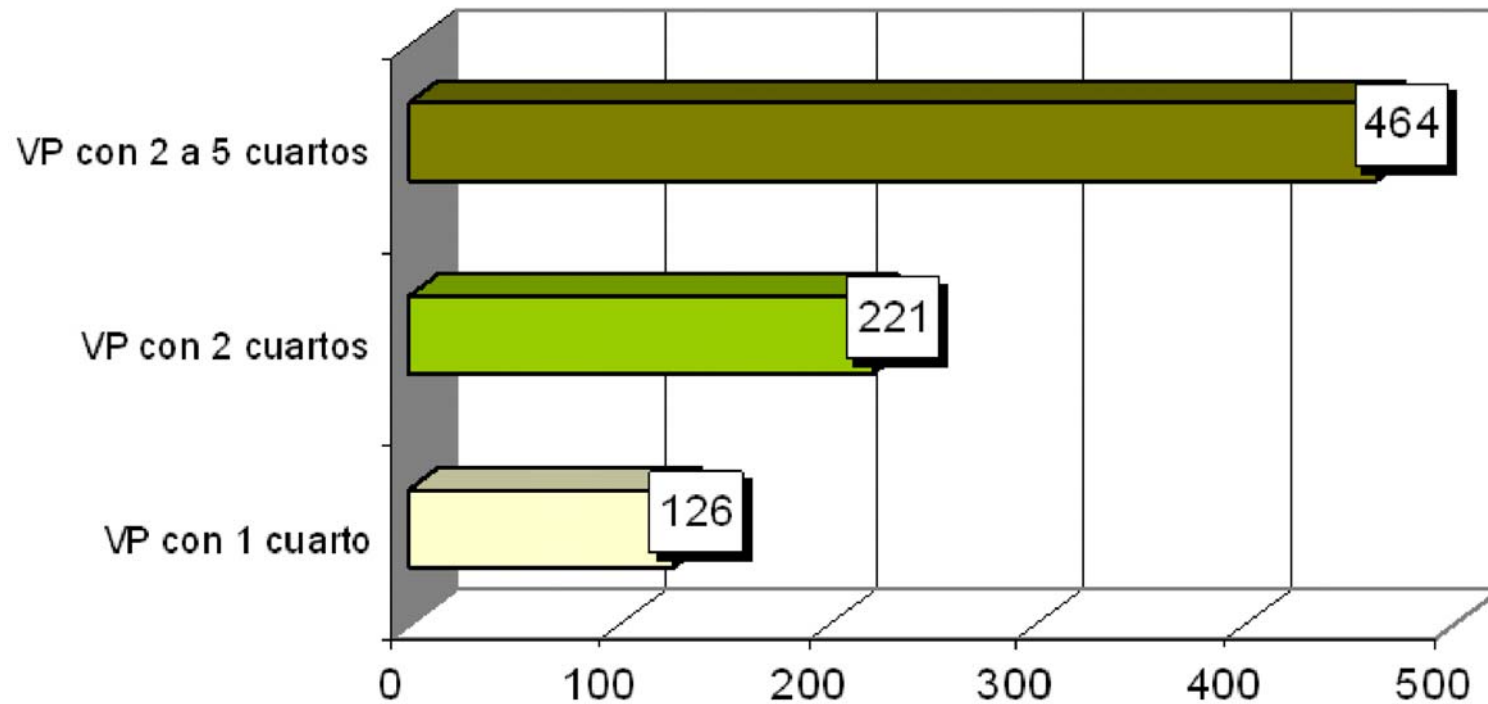


*Fuente: Jefatura del Gobierno del D. F. Coordinación de Planeación del Desarrollo Territorial. Programa Integrado Territorial para el Desarrollo Social*

# DESARROLLO URBANO

## DATOS POBLACIONALES

### NÚMERO DE CUARTOS POR VIVIENDA EN EL BARRIO DE SANTIAGO NORTE



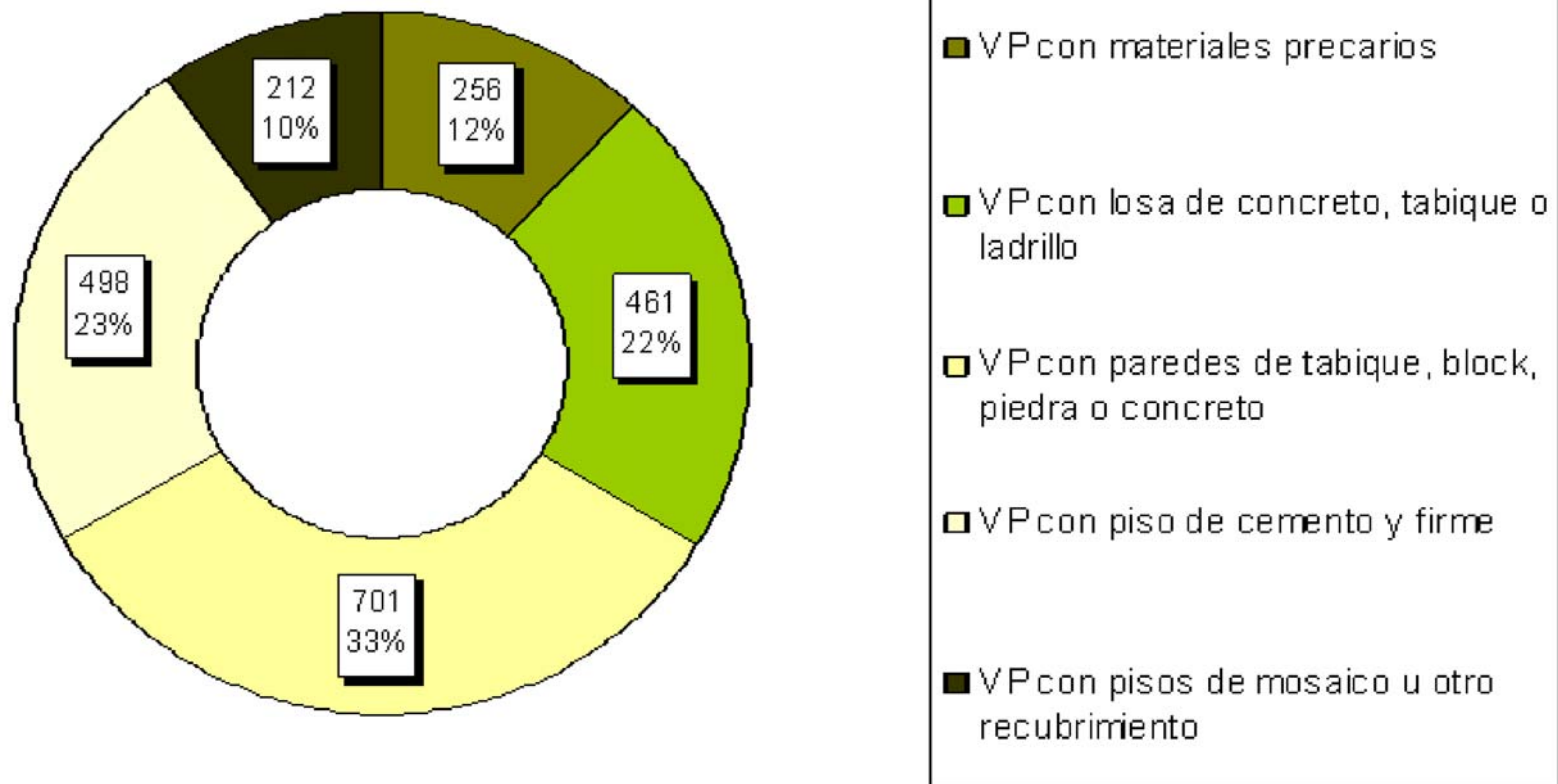
*Fuente: Jefatura del Gobierno del D. F. Coordinación de Planeación del Desarrollo Territorial. Programa Integrado Territorial para el Desarrollo Social*



# DESARROLLO URBANO

## DATOS POBLACIONALES

### TIPO DE MATERIALES EN LAS VIVIENDA DEL BARRIO DE SANTIAGO NORTE

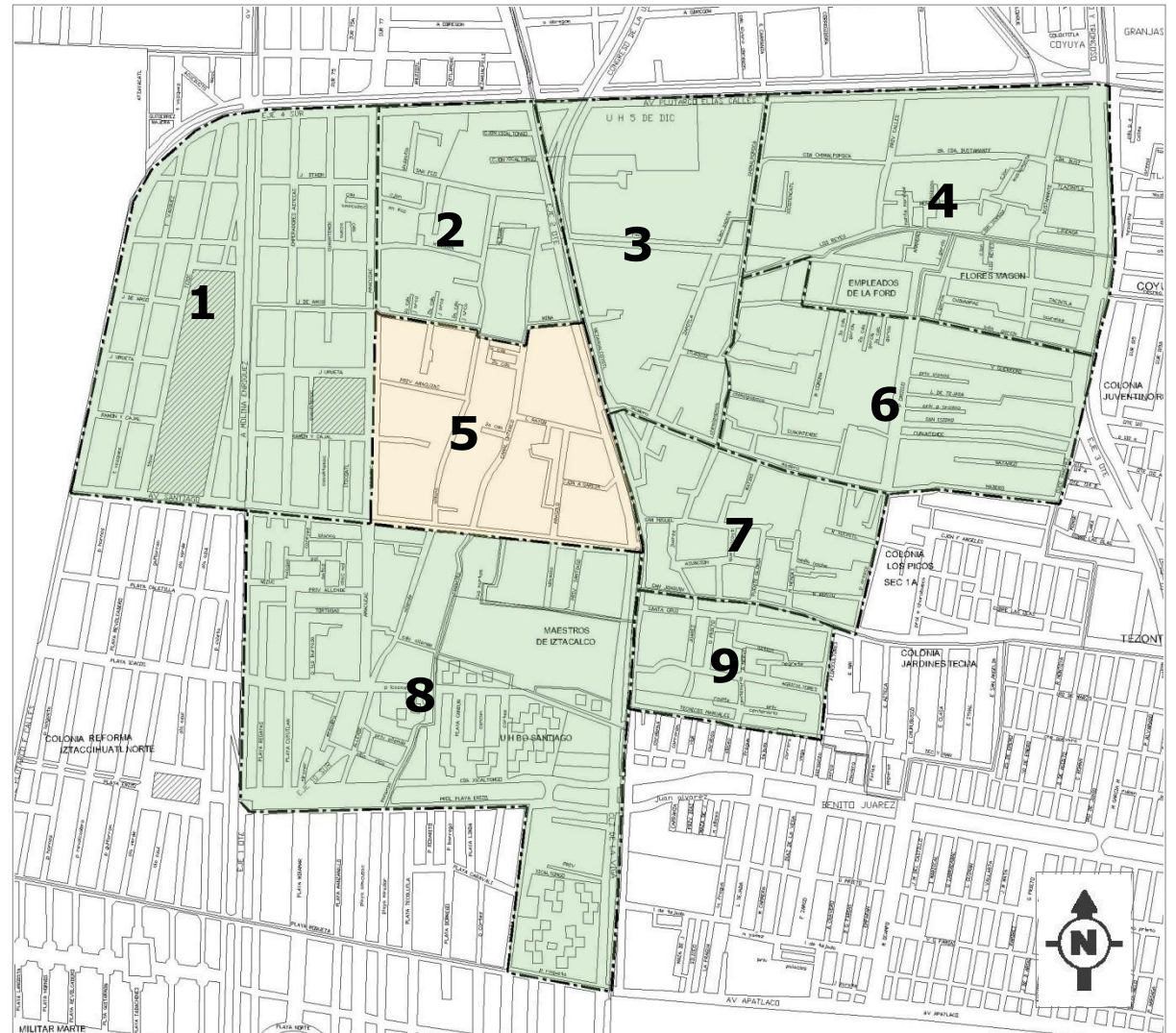


Fuente: Jefatura del Gobierno del D. F. Coordinación de Planeación del Desarrollo Territorial. Programa Integrado Territorial para el Desarrollo Social

# DISTRIBUCIÓN DE LOS NUEVE BARRIOS DE LA DELEGACIÓN IZTACALCO

Los nueve barrios están considerados como zona patrimonial en la delegación, y se complementan entre sí en equipamiento y servicios, por lo que analizaremos estas interrelaciones en conjunto.

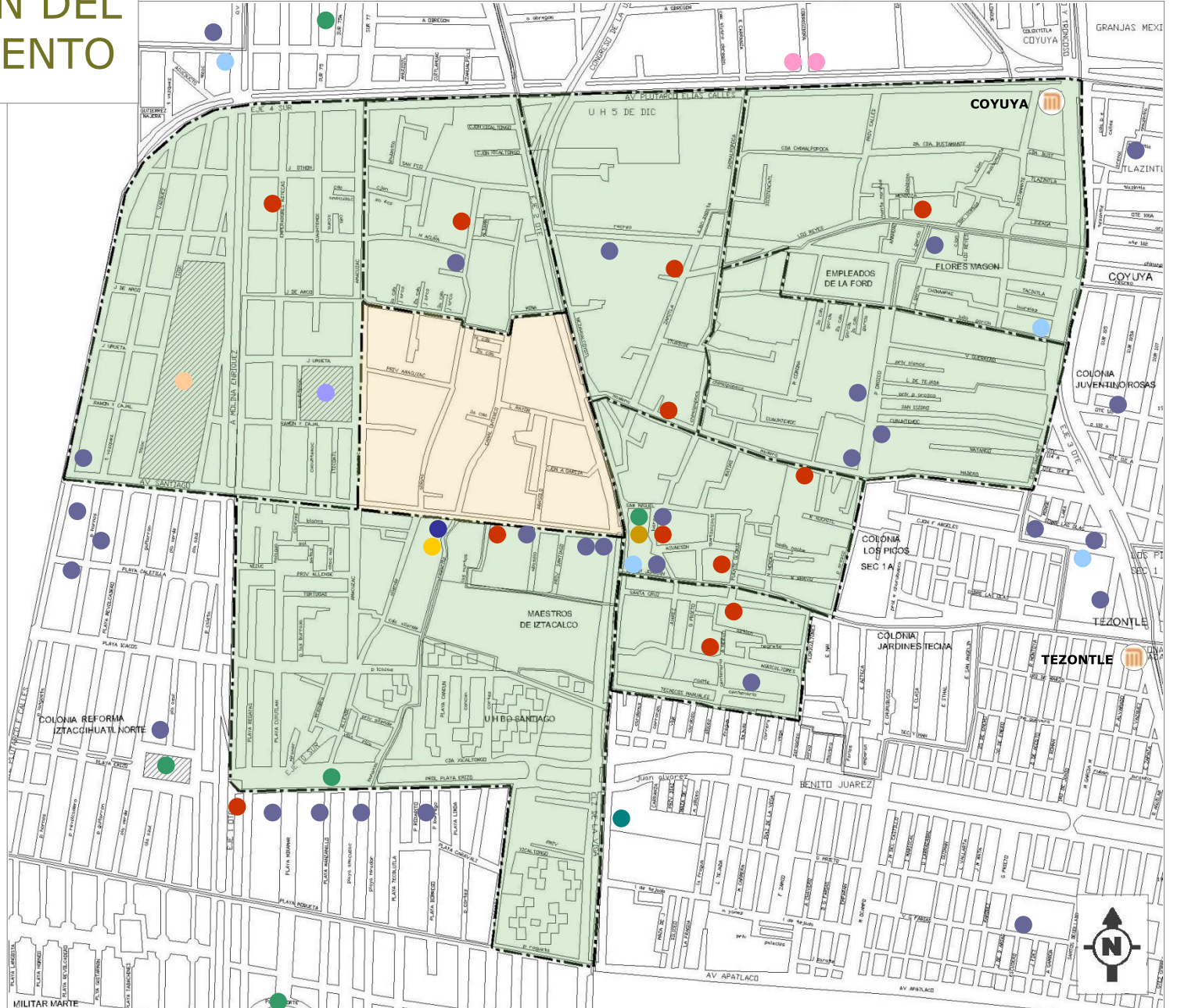
- San Pedro
- San Fco. Xicaltongo
- San Sebastián Zapotla
- Los Reyes
- **Santiago Norte**
- San Miguel
- La Asunción
- Santiago Sur
- Santa Cruz





# UBICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO

-  Iglesia
-  Panteón
-  Plaza o Jardín
-  Deportivo
-  Salud
-  Mercado
-  Escuela
-  Educación Superior
-  Biblioteca
-  Centro Comunitario
-  Auditorio
-  Metro



# ÍNDICE DE MARGINALIDAD EN LOS NUEVE BARRIOS

-  **Muy Alto**
-  **Alto**
-  **Medio**
-  **Bajo**
-  **Muy Bajo**
-  **No Disponible**

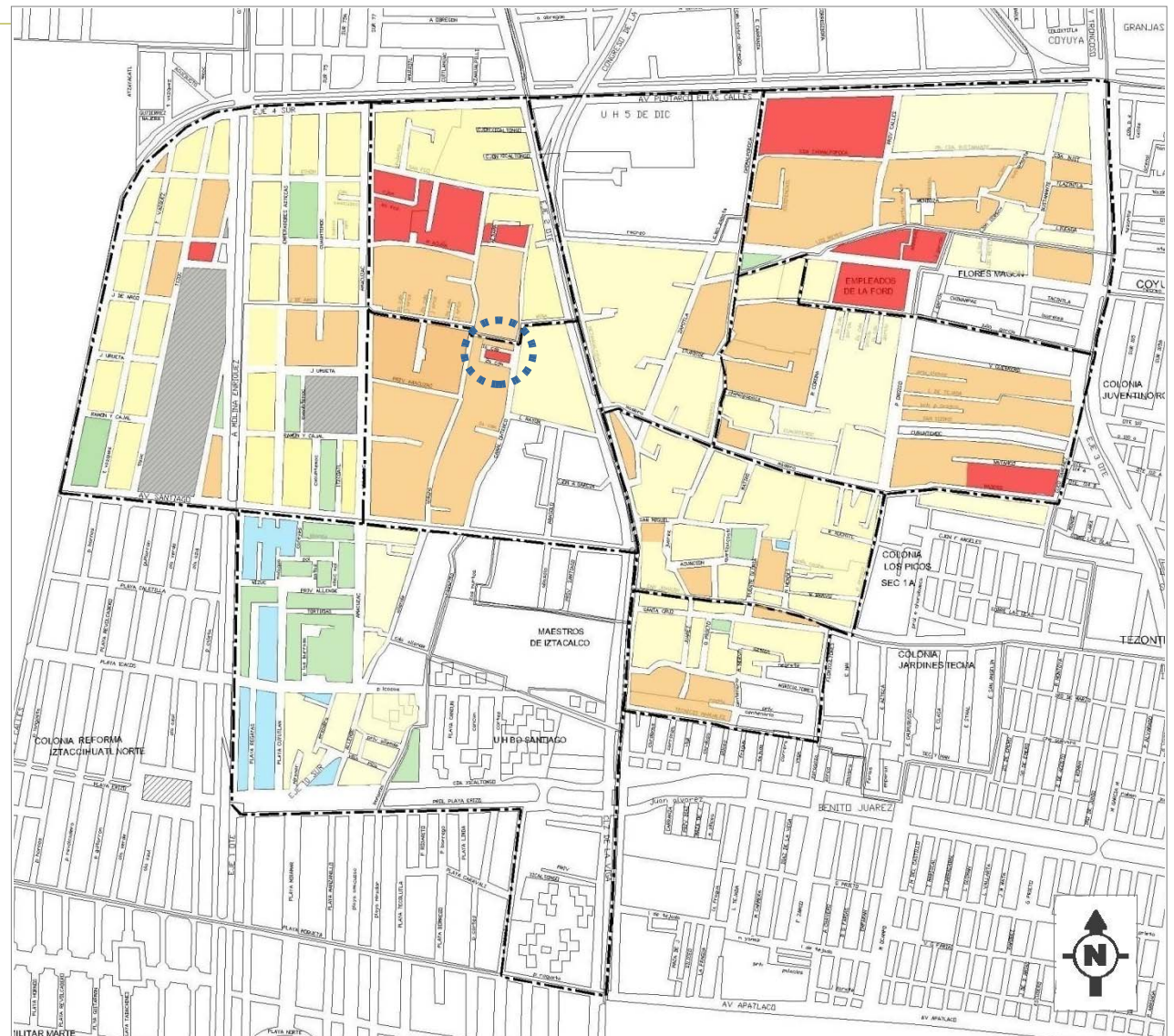


**Predio de Ohtenco**



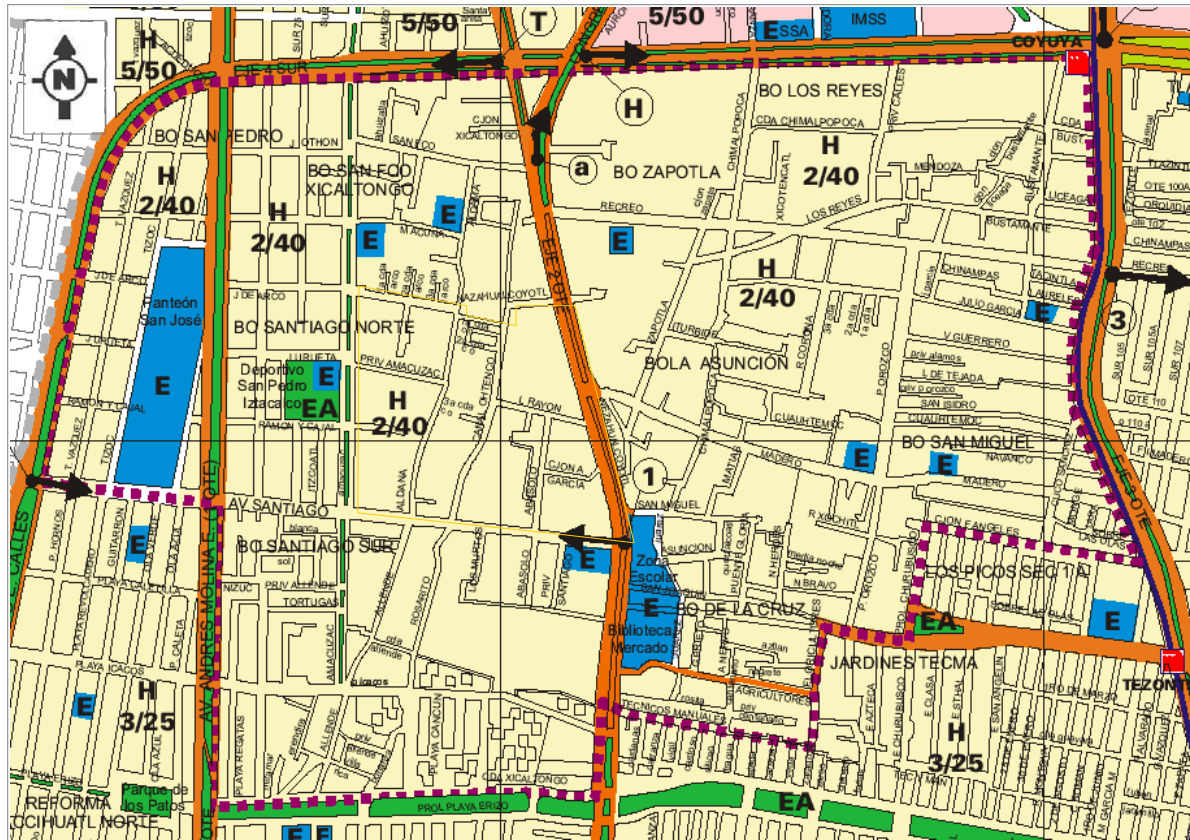
JEFATURA DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL

COORDINACIÓN DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL





# PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2007 – 2012



2 / 40 / \*

Número de Niveles / Porcentaje de Área Libre  
/ \* Área de Vivienda Mínima



Límite Delegacional



Línea de Conservación Ecológica



Límite de Zona Patrimonial  
(9 Barrios)



Barrio Santiago Norte



Vialidad Primaria



## Habitacional

Zonas en las cuales predomina la habitación en forma individual o en conjunto de dos o más viviendas. Los usos complementarios son guarderías, jardín de niños, parques, canchas deportivas y casetas de vigilancia.



## Equipamiento

Zonas en las cuales se permitirá todo tipo de instalaciones públicas o privadas con el propósito principal de dar atención a la población mediante los servicios de salud, educación, cultura, recreación, deportes, cementerios, abasto, seguridad e infraestructura.



## Espacios Abiertos. Deportivos, Parques, Plazas y Jardines

Zonas donde se realizan actividades de esparcimiento, deporte y de recreación. Los predios propiedad del Departamento del Distrito Federal que no se encuentren catalogados como reservas, seguirán manteniendo el mismo uso conforme lo señala el Art. 3º de la Ley de Desarrollo Urbano.

# PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2007 – 2012

## PROPUESTA DE PROGRAMA PARCIAL DE ZONAS PATRIMONIALES

Localización	Fundamentación técnica	Lineamientos y criterios para su elaboración	Área aprox.
BARRIOS IZTACALCO San Miguel, Los Reyes, La Asunción, La Cruz, San Pedro, San Francisco, Santiago Norte, Santiago Sur y Zapotla.	Tendencia al deterioro de la imagen urbana y de la arquitectura tradicional.	CONSERVACIÓN PATRIMONIAL ORDENAMIENTO FÍSICO Y MEJORAMIENTO URBANO	216 Has

## IMPULSO AL REORDENAMIENTO URBANO

ACCIÓN	TEMA	UBICACIÓN	PLAZO
Rescate de inmuebles y mejoramiento de zonas patrimoniales y de imagen urbana	Conservación del patrimonio	Zona de los 9 barrios Churubusco Oriente-Eje 4 Ote	MEDIANO MEDIANO
Arbolamiento y señalización		Toda la Delegación	CORTO

*Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, 2007 – 2012.*

# PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2007 – 2012

## MEJORAMIENTO E IMPULSO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR

ACCIÓN	TEMA	UBICACIÓN	PLAZO
Mejoramiento y ampliación de viviendas para absorber el desdoblamiento familiar y espacios de estacionamiento en el lote	Vivienda Unifamiliar Popular	Zona de los 9 barrios Col. Zapata Vela Col. Ramos Millán, Bramadero, Tlacotal, Ampliación y cuchilla Col. Granjas México Col. Jardines Tecma	MEDIANO
Identificación de predios para elaborar proyectos de construcción para vivienda de interés social	Vivienda de Interés Social	Delegación	CORTO

# PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2007 – 2012

## AL RESCATE DE LOS BARRIOS



En este año se colocarán otros 200 metros cuadrados, para terminar esta calle en su totalidad, de pascual Orozco a Calzada de la Viga.

Como parte del Programa Integral de Rescate de los Barrios, que se desarrolla para recobrar la imagen y la cultura tradicional de la zona histórica de Iztacalco, durante 2007 se construyeron 8 mil 150 metros cuadrados de pavimento de concreto hidráulico con acabado estampado en la calle Francisco I. Madero.

Esta vialidad posee una superficie total de 9 mil 350 metros cuadrados y cruza los Barrios San Miguel y Los Reyes.





# PROYECTOS DE MEJORAMIENTO DE LOS BARRIOS DE LA DELEGACIÓN IZTACALCO

Marzo 2008

## 1.- Integración Familiar y Social

### Proyectos Artísticos

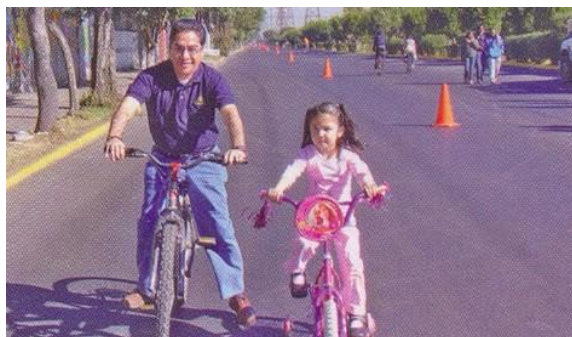
- Talleres de Teatro
- Talleres de Pintura
- Talleres de Música

### Proyectos Deportivos

- Actividades de Fútbol
- Carreras Atléticas
- Organización de Paseos Ciclistas

## 2.- Fortalecimiento de la Economía Local

- Difusión de Bolsa de Trabajo
- Difusión de "micro créditos" y ofertas de becas y subsidios del Gobierno.
- Impulso a la construcción de mercado típico buscando artesanos de la zona.



# PROYECTOS DE MEJORAMIENTO DE LOS BARRIOS DE LA DELEGACIÓN IZTACALCO

## 3.- Rescate de la Identidad Cultural

- Organización de Exposiciones de material fotográfico histórico y actual.
- Mesas de remembranzas y diálogos de personas de la comunidad e Instituciones de educación superior.
- Concursos y reconocimientos a vecinos destacados.

## 4.- Regeneración Urbana

### Mejoramiento del Equipamiento Urbano

- Mantenimiento al Deportivo San Pedro
- Equipamiento del Centro Social Josefina Díaz.
- Construcción de Casa Vecinal.
- Mejoramiento de Mercado Público.



# PROYECTOS DE MEJORAMIENTO DE LOS BARRIOS DE LA DELEGACIÓN IZTACALCO

## Recuperación de Plazas y Jardines

- Plaza San Matías.
- Ermita de San Matías.
- Jardín en La Viga.
- Arborización y mantenimiento a camellones en calles principales.

## Imagen de Fachadas

- Aplanados y pintura en frentes de casas y comercios en calles principales, secundarias, privadas y callejones.
- Iluminación tipo colonial con postes y/o farolas.
- Colocación de mobiliario (bancas y jardineras)
- Homologación de letreros de publicidad y toldos en pequeños negocios.





# PROYECTOS DE MEJORAMIENTO DE LOS BARRIOS DE LA DELEGACIÓN IZTACALCO

## Vivienda

- Regularización de tenencia de la tierra.
- Programa de Mejoramiento de Vivienda en lotes familiares y departamentos (INVI)

## Infraestructura

- Cambio de Pavimentos en andadores y callejones de uso peatonal.
- Cambio y/o adecuación de tuberías de drenaje en sitios con problemas.
- Cambio de tubería de agua potable en tomas domiciliarias.
- Domiciliación de medidores de energía eléctrica en callejones.



# TALLER DE HABITABILIDAD



## 4.1 DIAGNÓSTICO DEL BARRIO SANTIAGO NORTE

# DIAGNÓSTICO BARRIO DE SANTIAGO NORTE

## SUELO

---

- Un diagnóstico de la situación de vivienda en el DF, realizado en 1998 señalaba que aproximadamente 300 mil viviendas presentaban deterioro debido a su antigüedad y otras 300 mil tenían precariedad en materiales, sistemas constructivos e instalaciones. El barrio es representativo de esta situación.
- Las áreas urbanizables del barrio están prácticamente saturadas por lo que su crecimiento es al interior y responde a nuevas tendencias poblacionales
- La densificación en el barrio naturalmente se esta dando en los lotes familiares.

# DIAGNÓSTICO BARRIO DE SANTIAGO NORTE

## VIVIENDA

---

- Su construcción se realiza por etapas según las condiciones económicas de la familias y el desdoblamiento familiar
- Al paso del tiempo un lote que albergaba una familia aloja a varias más, al lado de la construcción original en segundos o terceros niveles.
- En las viviendas autoproducidas es común el establecimiento de pequeños comercios, talleres y cuartos de alquiler.
- Gran parte de estas viviendas tienen problemas de seguridad estructural, iluminación, ventilación y funcionalidad por la carencia de una asistencia técnica.
- Adicionalmente la mayoría carece de seguridad jurídica y permisos de construcción.

### **PROBLEMÁTICA Y TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA:**

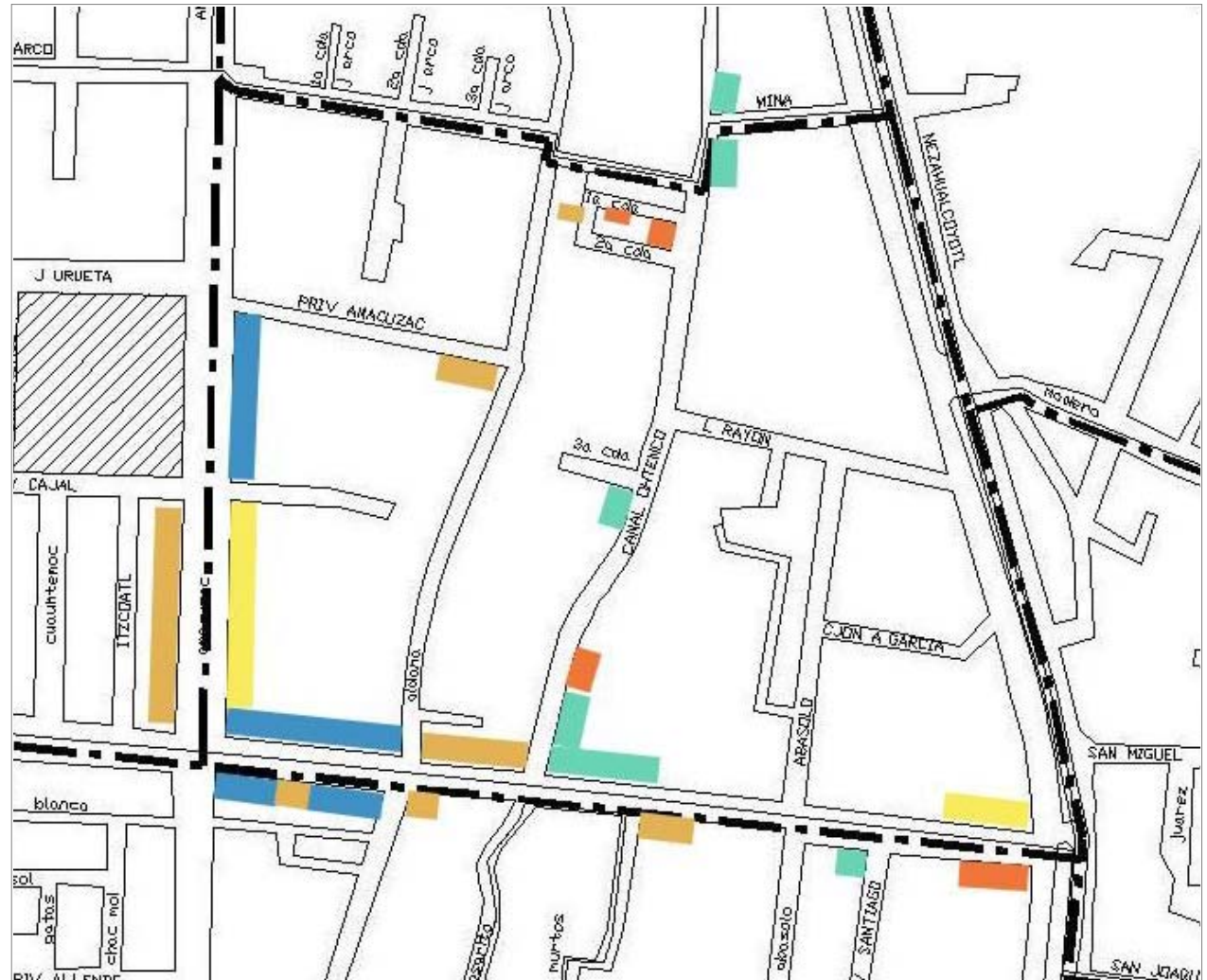
- Aproximadamente el 60% de la población es adulta en edad laboral
- El 76% de la población tiene ingresos menores a 3 VSM
- El numero de viviendas en lote unifamiliar es ligeramente superior al número de vivienda en conjunto, 368 y 308 respectivamente.
- La mayoría de vivienda es propia y de materiales no precederos.
- Existe una heterogeneidad en el barrio, entre las viviendas unifamiliares, generalmente de mayores ingresos, y la vivienda en conjunto, vecindades y departamentos, generalmente con menores ingresos y procesos de deterioro físico y social.

# DIAGNÓSTICO BARRIO DE SANTIAGO NORTE

## PRODUCTIVIDAD

### SIMBOLOGÍA:

	Madererías
	Alimentos
	Talleres Mecánicos
	Tienditas, Papelerías
	Comercio Informal





# CUADRO DE ANÁLISIS

## VIVIENDA

	<b>GOBERNANZA</b>	<b>PRODUCTIVIDAD</b>	<b>HABITABILIDAD</b>
<b>VIVIENDA</b>	<p>Falta de seguridad jurídica del suelo y de seguimiento a sus procesos regulatorios, lo que ha provocado el deterioro del barrio.</p> <p>Apoyo de material para vecindades catalogadas de alto riesgo, beneficiando a los habitantes de menos recursos para el mejoramiento de la vivienda otorgado por la delegación.</p> <p>Acuerdos de facilidades otorgado por el gobierno del DF.</p> <p>Diseño de un programa de regularización de Unidades Habitacionales, en conjunto con la Dirección General de Desarrollo Social.</p>	<p>Existe un común denominador en las actividades productivas del barrio, tales como albañiles, yeseros, carpinteros, herreros.</p> <p>Pequeños comercios establecidos dentro de las mismas viviendas o en locales independientes.</p>	<p>Vivienda precaria.</p> <p>Vivienda de bajo nivel socio – económico.</p> <p>Existe vivienda nueva otorgada por el INVI y mercantil privada en proceso de construcción.</p> <p>A pesar de contar con la infraestructura y servicios suficientes existe el robo de energía eléctrica y tomas clandestinas de agua.</p> <p>Programa de “Cultura de Protección Civil” realizando la supervisión de los tanques de gas estacionarios en Unidades Habitacionales.</p>

# CUADRO DE ANÁLISIS

## SALUD Y DEPORTE

	<b>GOBERNANZA</b>	<b>PRODUCTIVIDAD</b>	<b>HABITABILIDAD</b>
<b>SALUD Y DEPORTE</b>	<p>Programa de abastecimiento de alimentos a niños del CENDI por parte de la Delegación.</p> <p>Desde hace un año la delegación fomenta los paseos ciclistas.</p> <p>CAI, ciudadanas en acción por Iztacalco, elabora programas de salud y otras actividades en beneficio de la mujer.</p> <p>Programa de mastografías para mujeres de la delegación.</p> <p>Programas nacionales de vacunación a adultos mayores y niños.</p>	<p>Liga de Futbol del barrio en varias categorías.</p> <p>Consultorios médicos (general y odontólogo) en el centro comunitario Josefina Díaz.</p> <p>Hospital de Regional de Zona del IMSS sobre el eje 4 sur.</p> <p>Programas sociales para la prevención de las adicciones, para ayudar a bajar los índices de violencia familiar y vecinal.</p>	<p>Deportivo y Alberca semi-olímpica San Pedro.</p> <p>Se promoverán las prácticas deportivas y actividades físicas, así como la realización de diversos eventos deportivos.</p> <p>Atención medica domiciliaria para adultos mayores y capacitación para las familias con adultos mayores.</p>

# CUADRO DE ANÁLISIS

## SALUD Y DEPORTE

	<b>GOBERNANZA</b>	<b>PRODUCTIVIDAD</b>	<b>HABITABILIDAD</b>
<b>ENSEÑANZA Y TRABAJO</b>	<p>Becas escolares a estudiantes (todos los niveles).</p> <p>Apoyos a personas mayores y con capacidades diferentes.</p> <p>Fortalecimiento de la participación vecinal, a través de reuniones y una comunicación directa con los representantes vecinales y líderes sociales.</p> <p>Instalación de un juzgado cívico móvil en las diferentes unidades territoriales.</p> <p>Programa "Participemos Juntos", que cuenta con tres proyectos principales Lunes del Pueblo, Sábados Comunitarios y La Delegación en tu Colonia.</p> <p>Programa "Prevención del Delito", estableciendo cursos y talleres en las diferentes escuelas de la delegación para estrechar los lazos de comunicación con nuestros policías.</p> <p>Programa de "Seguridad Escolar, Responsabilidad de todos" brindando protección a la entrada y la salida en las escuelas primarias y secundarias de la demarcación, con la colaboración de los padres de familia.</p>	<p>Escuelas de educación básica.</p> <p>Comercio establecido e informal.</p> <p>Programa "Combate a la Corrupción", para evitar que los dueños de establecimientos mercantiles sean extorsionados.</p> <p>Jornadas de contratación mediante el programa de La Delegación en tu Colonia.</p> <p>Cursos de capacitación para el empleo y el autoempleo.</p> <p>Campaña de regularización a la micro, pequeña y mediana empresa.</p> <p>Impulso a la educación, fortaleciendo el programa Estudia tu bachillerato gratuito en los Centros de Cómputo.</p>	<p>Educación a nivel básico en los barrios y a nivel medio y superior en la delegación.</p> <p>Inicio del programa laboratorios de computo en tu escuela, dotando a 10 escuelas primarias y 10 secundarias con 15 equipos de computo, así como el aula.</p>

# CUADRO DE ANÁLISIS ACULTURA Y ESPACIOS PÚBLICOS

	<b>GOBERNANZA</b>	<b>PRODUCTIVIDAD</b>	<b>HABITABILIDAD</b>
<b>CULTURA Y ESPACIOS PÚBLICOS</b>	<p>Obras de infraestructura urbana y servicios en proceso por parte de la Delegación.</p> <p>Seguridad pública y protección ciudadana deficientes.</p> <p>Programa de reordenamiento en vía pública, manteniendo reuniones con dirigentes y vecinos de la zona.</p> <p>Programa Piloto para el combate de tiraderos clandestinos y heces caninas, en coordinación con Ecología, Salud y Vivienda, Servicios Urbanos, Participación Ciudadana y la Coordinación de Seguridad Pública.</p> <p>Programa permanente de "Reforestación en tu colonia", a través de los Sábados Comunitarios.</p> <p>Intervenir de manera masiva y desde todos los niveles y frentes las zonas de mayor generación de delincuencia para cambiar de manera radical las condiciones de vida y seguridad.</p> <p>Apoyar a la Parroquia Los Santos Reyes en Obras de remodelación.</p>	<p>Talleres artísticos, de manualidades, corte y confección, danza y deportivos.</p> <p>Mercado sobre ruedas sobre av. Amacuzac los días viernes.</p> <p>Fiestas religiosas populares en cada barrio.</p> <p>Programa Arte y Cultura en tu delegación, que consta de llevar a las distintas regiones de la delegación, posadas, pastorelas, la Guelaguetza y la Danzonera entre otras actividades culturales.</p> <p>Mantenimiento a los 16 Mercados</p>	<p>Centro Comunitario Josefina Díaz. Biblioteca y Jardín La Asunción. Panteón San Pedro.</p> <p>11 iglesias católicas distribuidas en los 9 barrios.</p> <p>Rehabilitación de áreas verdes y camellones.</p> <p>Vialidad y transporte suficiente y remozamiento de las principales vialidades. Construcción de metrobus en el eje 4 Sur. Subutilización de vialidades que atraviesan el barrio. Mercado popular en el barrio de la Asunción.</p> <p>Tienda de autoservicio Soriana en calz. de la Viga.</p> <p>Mejorar la relación vecinal, mediante talleres, cursos y pláticas de cultura cívica, violencia intrafamiliar y escuela para padres.</p> <p>Programa de "Retiro de autos Chatarra" que dañan la imagen urbana y generan focos de delincuencia.</p> <p>Bomba de agua, Plaza de la Santa Cruz. Rehabilitación y conservación de Imagen Urbana en el barrio de Santiago . Proyecto para la obra: Centro de Cultura Unidad Habitacional Barrio Santiago.</p>

# TALLER DE HABITABILIDAD

## 5. PREDIO DE OTHENCO

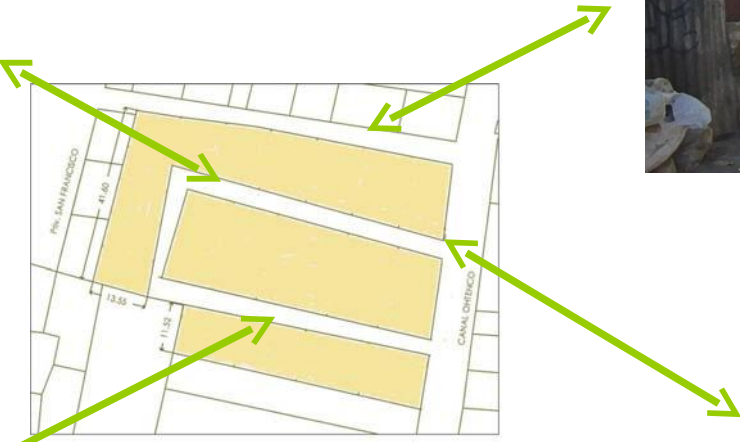
# PREDIO DE OHTENCO SUELO

**LOCALIZACIÓN**  
(DENTRO DEL BARRIO DE SANTIAGO NORTE)





# PREDIO DE OHTENCO SUELO

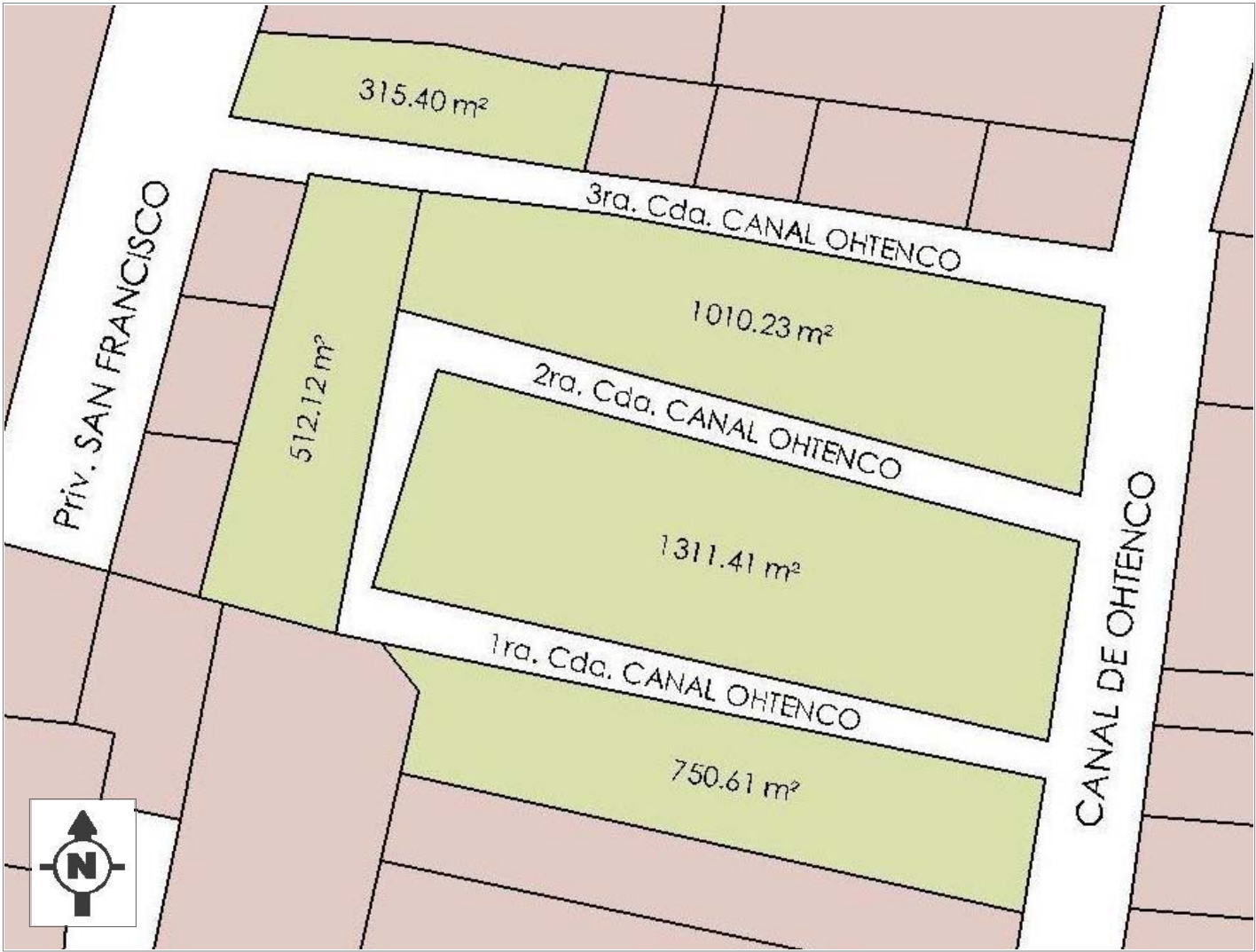


# PREDIO DE OHTENCO

## SUELO

**SUPERFICIE  
TOTAL:**

3,899.77 m<sup>2</sup>





# PREDIO DE OHTENCO

## ANTECEDENTES HISTÓRICO - SOCIAL

### CONTRATO DE COMPRA - VENTA

CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SR. FRANCISCO ROSAS ALFARO, EN SU CARACTER DE ALBACEA Y LEGATARIO DE LA SUCESION TESTAMENTARIA DE LA SRA. FRANCISCA ALFARO VIUDA DE ROSAS, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL VENDEDOR", Y POR LA OTRA PARTE LA C. ROSA MARIA HINOJOSA CAMPOS, REPRESENTANTE DE LOS CUARENTA COLONOS Y LOS MISMOS HABITANTES DEL INMUEBLE QUE COMPRENDE ACTUALMENTE LAS TRES CERRADAS DE OTENCO, COLONIA BARRIO DE SANTIAGO NORTE, DELEGACION IZTACALCO, DE ESTA CIUDAD, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO "LA COMPRADORA". AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:

#### A N T E C E D E N T E S

I.- POR CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CELEBRADO EN ESTA CIUDAD EN FECHA VEINTE DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CATORCE, ENTRE LOS SEÑORES MARCELINO DE LA ROSA COMO "VENDEDOR" Y ELIGIO ROSAS COMO "COMPRADOR", ESTE ÚLTIMO ADQUIRIÓ DOS CHINAMPAS UNIDAS EN EL PARAJE LLAMADO XICALTONGO CHIQUITO, UBICADO EN EL BARRIO DE SANTIAGO DEL PUEBLO DE IZTACALCO, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE, EN 81m. 50cm. Y LINDA CON CRESCENCIANO JIMÉNEZ; AL SUR, EN 87m 50cm. Y LINDA CON DA CON MANUEL ROLDÁN; AL ORIENTE EN 39m. Y LINDA CON CANAL PÚBLICO; Y AL PONIENTE EN 36m. 40cm. Y LINDA CON MANUEL ROLDÁN.

II.- POR CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CELEBRADO EN ESTA CIUDAD EN FECHA VEINTE DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CATORCE, ENTRE LOS SEÑORES MANUEL ROLDÁN COMO "VENDEDOR" Y ELIGIO ROSAS COMO "COMPRADOR", ESTE ÚLTIMO ADQUIRIÓ LA CHINAMPA UBICADA EN EL PARAJE LLAMADO XICALTONGO CHIQUITO, EN EL BARRIO DE SANTIAGO DEL PUEBLO DE IZTACALCO, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE EN 61.80m. Y LINDA CON ELIGIO ROSAS; AL SUR EN 61.50m. Y LINDA CON LADISLAD VERDE; AL ORIENTE EN 70.80m. Y LINDA CON CANAL PÚBLICO; AL PONIENTE EN 9.30 m. Y LINDA CON MARCELINO DE LA ROSA. DICHO CONTRATO PRIVADO FUE INSCRITO EN LA SUBDIRECCIÓN DE CONTRIBUCIONES DIRECTAS DEL DEPARTAMENTO DE EMPADRONAMIENTO, BAJO EL NÚMERO 63,407 EN EL PADRÓN RESPECTIVO CON FECHA 12 DE JUNIO DE 1915.

III.- POR CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CELEBRADO EN ESTA CIUDAD

# PREDIO DE OHTENCO

## ANTECEDENTES HISTÓRICO - SOCIAL

### CONTRATO DE COMPRA - VENTA

Y ELIGIO ROSAS ALQUISIRA, COMO "COMPRADOR", ESTE ÚLTIMO ADQUIRIÓ UNA CHINAMPA UBICADA EN EL PARAJE LLAMADO "XICALTONGO CHIQUITO", EN EL BARRIO DE SANTIAGO DEL PUEBLO DE IZTACALCO, CON UNA SUPERFICIE DE 1539M<sup>2</sup> Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE EN 89M. CON JESÚS ROMERO; AL SUR EN 89M. CON ELIGIO ROSAS ALQUISIRA; AL ORIENTE EN 16.90M. CON CANAL PÚBLICO Y AL PONIENTE EN 17.30M. CON JESÚS ROMERO, DICHO CONTRATO PRIVADO FUÉ INSCRITO EN EL TOMO 102, VOLUMÉN DE CONTRATOS PRIVADOS, SERIE "B", A FOJAS 75, BAJO EL NÚMERO 122 DE LA SECCIÓN PRIMERA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

IV.- POR ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 23183 DE FECHA 27 DE SEPTIEMBRE DE 1978, EL SEÑOR ELIGIO ROSAS ALQUISIRA OTORGÓ TESTAMENTO PÚBLICO ABIERTO ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 110 DE ESTA CIUDAD, SEÑOR LIC. RAFAEL CAPETILLO.

V.- QUE HABIENDO FALLECIDO EL SR. ELIGIO ROSAS ALQUISIRA, SE RADICÓ EN EL JUZGADO DÉCIMO PRIMERO DE LO FAMILIAR, DE ESTA CAPITAL LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DE DICHA PERSONA, BAJO EL EXPEDIENTE 1051/78, DE LA PRIMERA SECRETARÍA, EN DONDE SE NOMBRÓ COMO ALBACEA A LA SRA. FRANCISCA ALFARO VIUDA DE ROSAS.

VI.- CON FECHA 22 DE MAYO DE 1985, SE DICTÓ SENTENCIA DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES DE LA SUCESIÓN QUE SE MENCIONA EN EL PUNTO ANTERIOR, CONFORME AL PROYECTO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN, PRESENTADO POR EL ALBACEA SRA. FRANCISCA ALFARO VDA. DE ROSAS, EL "INMUEBLE" UBICADO EN LA CALLE XICALTONGO CUALTONGO, EN EL BARRIO DE SANTIAGO, DELEGACIÓN IZTACALCO DE ESTA CIUDAD, EL CUAL ES MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO.

VII.- QUE CON FECHA 11 DE FEBRERO DE 1983 LA SEÑORA FRANCISCA ALFARO VEGA VDA. DE ROSAS, OTORGÓ TESTAMENTO PÚBLICO ABIERTO SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 17,263 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 85 DE ESTA CIUDAD, SEÑOR LIC. FRANCISCO VILLALÓN CALDERÓN.



# PREDIO DE OHTENCO

## ANTECEDENTES HISTÓRICO - SOCIAL

### CONTRATO DE COMPRA - VENTA

③ DESDE ALFARO VEGA VIUDA DE ROSAS, Y POR TAL MOTIVO SE INICIO EL JUICIO TESTAMENTARIO CORRESPONDIENTE ANTE EL JUZGADO SEXTO DE LO FAMILIAR DE ESTA CAPITAL, BAJO EL EXPEDIENTE NÚMERO 245/87, HABIENDOSE NOMBRADO ALBACEA Y DISERNIDO EL CARGO AL SR. FRANCISCO ROSAS ALFARO EN AUTO DE FECHA 12 DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE.

IX.- QUE POR SENTENCIA INTERLOCUTORIA DE FECHA 19 DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE, FUERON RECONOCIDOS LOS DERECHOS HEREDITARIOS EN FAVOR DEL SR. FRANCISCO ROSAS ALFARO, COMO LEGATARIO DEL "INMUEBLE" QUE SE DETALLA EN LA CLÁUSULA QUINTA FRACCIÓN III, DEL TESTAMENTO OTORGADO POR LA SRA. FRANCISCA ALFARO VEGA VIUDA DE ROSAS.

X.- QUE POR SENTENCIA DEFINITIVA DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE SE APROBÓ EL PROYECTO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES PERTENECIENTES A LA SUCESIÓN FRANCISCA ALFARO VEGA, ENTRE LOS CUALES SE ENCUENTRA EL BIEN "INMUEBLE" MATERIA DE ESTE CONTRATO, ADJUDICÁNDOSE EN PLENA Y EXCLUSIVA PROPIEDAD AL SR. FRANCISCO ROSAS ALFARO.

XI.- QUE EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO SE ENCUENTRA EN POSESIÓN DE LA PARTE "COMPRADORA", HABIENDOSE CONSTRUIDO VIVIENDAS MEDIANTE SUS PROPIOS RECURSOS Y LA LOTIFICACIÓN DE DICHO "INMUEBLE" NO SE HA LLEVADO A CABO, NI CUENTA CON EL PERMISO CORRESPONDIENTE QUE EXIGE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL D.F. Y SU REGLAMENTO.

XII.- QUE ACTUALMENTE EL "INMUEBLE" QUE SE MENCIONA EN LOS ANTECEDENTES I, II Y III DE ESTE DOCUMENTO, EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE TOTAL DE 5,007.64m<sup>2</sup> CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE ACTUALMENTE COMPRENDEN LAS TRES CERRADAS DE OTENCO: AL NORTE EN DOS TRAMOS DE 16.00 Y 18.35M. CON PROPIEDAD PARTICULAR; AL PONIENTE EN 12.50M. CON CALLE ALDAMA; AL ORIENTE 9.75M. CON PROPIEDAD PARTICULAR; AL NORTE EN 50.00M. CON PROPIEDAD PARTICULAR; AL ORIENTE EN 64.35M. CON CALLE DE OTENCO; AL SUR EN 60.00M. CON PROPIEDAD PARTICULAR; AL PONIENTE EN 6.40M. CON PROPIEDAD PARTICULAR; AL SURDESTE EN

# PREDIO DE OHTENCO

## ANTECEDENTES HISTÓRICO - SOCIAL

### CONTRATO DE COMPRA - VENTA

④ 1.43M. CON PROPIEDAD PARTICULAR; AL SUR EN 17.00M. CON PROPIEDAD PARTICULAR; AL PONIENTE EN 18.70M. Y 25.00M. CON PROPIEDAD PARTICULAR; AL SUR EN 6.55M CON PROPIEDAD PARTICULAR CONFORME AL AVALÚO No. 156/80 DE FECHA 1º DE FEBRERO DE 1980, EFECTUADO POR MULTIBANCO MERCANTIL DE MÉXICO, S.N.C.

#### C L A U S U L A S

PRIMERA.- LA "VENDEDORA" ENAJENA EN FAVOR DE LA "COMPRADORA" Y ÉSTA COMPRA LIBRE DE TODO GRAVÁMEN Y LIMITACIÓN DE DOMINIO EL BIEN "INMUEBLE" CUYAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS HAN QUEDADO DESCRITAS EN LOS ANTECEDENTES I, II, III Y XII DEL PRESENTE DOCUMENTO, MISMO QUE EN OBRVID DE REPETICIONES SE DAN POR REPRODUCIDAS.

SEGUNDA.- EL PRECIO DEFINITIVO DE LA PRESENTE OPERACIÓN DE COMPRAVENTA SERÁ LA CANTIDAD DE \$ 50'000,000.00 ( CINCUENTA MILLONES DE PESOS 100/00 M.N. ), EL CUAL SE CUBRIRÁ DE LA SIGUIENTE MANERA:

- A) DECLARA EL "VENDEDOR" QUE A LA FECHA HA RECIBIDO A SU ENTERA SATISFACCIÓN LA CANTIDAD DE \$ 23'000,000.00 ( VEINTITRES MILLONES DE PESOS 100/00 M.N. ) POR PARTE DE LA "COMPRADORA", COMO SE ACREDITA CON LOS RECIBOS CORRESPONDIENTES
- B) AMBAS PARTES CONVIENEN QUE POSTERIORMENTE A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, LA PARTE "COMPRADORA" SE OBLIGARÁ A ENTREGAR A LA "VENDEDORA" LA CANTIDAD DE \$ 1'000,000.00 ( UN MILLON DE PESOS 100/00 M.N. ), DURANTE VEINTISIETE MENSUALIDADES.

TERCERA.- LAS PARTES CONVIENEN QUE EN CASO DE QUE ALGUNA DE LAS PERSONAS QUE CONFORMAN LA PARTE "COMPRADORA", DEJAREN DE EFECTUAR DOS PAGOS CONSECUTIVOS, LA PARTE "COMPRADORA", PODRÁ DAR POR RESCINDIDO EL PRESENTE CONTRATO, EN FORMA INDIVIDUAL Y REITRANDO EN SU LUGAR A ALGUNA OTRA PERSONA QUE TENGA NECESIDAD DE ADQUIRIR UN PREDIO.



# PREDIO DE OHTENCO

## ANTECEDENTES HISTÓRICO - SOCIAL

### CONTRATO DE COMPRA - VENTA

*Rosas Alfaro*

- 5
- CUARTA.- LOS IMPUESTOS, DECRETOS, HONORARIOS Y GASTOS QUE SE ORIGINEN POR MOTIVO DE LA ESCRITURACIÓN DE LA PRESENTE OPERACIÓN, SERÁN CON CARGO A LA "COMPRADORA", POR LO QUE LA "VENDEDORA" NO HARÁ GASTO ALGUNO, SALVO LA RETENCIÓN CORRESPONDIENTE DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN LA PROPORCIÓN QUE LO CAUSE CONFORME A LA LEY DE LA MATERIA EN VIGOR.
- QUINTA.- LA "VENDEDORA" SE OBLIGA A OTORGAR EN FAVOR DE LA "COMPRADORA" LA ESCRITURA PÚBLICA CORRESPONDIENTE A LA PRESENTE OPERACIÓN DE COMPRAVENTA, ASÍ COMO LLEVAR A CABO TODOS LOS ACTOS JURÍDICOS Y ADMINISTRATIVOS QUE SE REQUIERAN A EFECTO DE TRANSMITIR EL PLENO DOMINIO Y DISFRUTE DEL "INMUEBLE" OBJETO DE ESTE CONTRATO.
- SEXTA.- LA "VENDEDORA" OTORGA SU CONSENTIMIENTO PARA QUE LA "COMPRADORA" SIGA OCUPANDO EL "INMUEBLE", COMO LO HA VENIDO EFECTUANDO DE MANERA PACÍFICA, CONTINUA, PÚBLICA Y DE BUENA FÉ.
- SEPTIMA.- LA "COMPRADORA" SE OBLIGA A REALIZAR LOS TRÁMITES JURÍDICOS Y ADMINISTRATIVOS PARA OBTENER LA SUBDIVISIÓN DEL "INMUEBLE" MATERIA DE ESTE CONTRATO, A FIN DE QUE SE LES OTORQUE A CADA UNA DE LAS PERSONAS QUE CONFORMAN LA PARTE "COMPRADORA" LA PARTE ALÍCUOTA DE TERRENO QUE LES CORRESPONDA.
- OCTAVA.- LA "VENDEDORA" SE OBLIGA DESDE ESTE MOMENTO A RESPONDER DEL SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN MOTIVADO POR VICIOS OCULTOS, EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 2119, 2120 Y DEMÁS RELATIVOS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
- NOVENA.- PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR LAS PARTES SEÑALAN COMO SUS DOMICILIOS LOS SIGUIENTES: EL "VENDEDOR" SR. FRANCISCO ROSAS ALFARO EN LA CASA MARCADA CON EL NÚMERO SETENTA Y TRES DE LA CALLE DE SANTIAGO, COL. BARRIO DE SANTIAGO NORTE, DELEGACIÓN IZTACALCO DE ESTA CIUDAD; POR SU PARTE CADA UNA DE LAS PERSONAS QUE CONFORMAN A LA "COMPRADORA" SEÑALAN COMO SUS DOMICILIOS EN QUE SE INDICA AL FINAL DEL PRESENTE DOCUMENTO.

# PREDIO DE OHTENCO

## ANTECEDENTES HISTÓRICO - SOCIAL

### CONTRATO DE COMPRA - VENTA

DECIMA.- PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES SE SUJETAN DESDE AHORA A LAS LEYES APLICABLES Y TRIBUNALES COMPETENTES DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, RENUNCIANDO DESDE AHORA A CUALQUIER OTRO FUERO QUE LES PUDIERA CORRESPONDER POR RAZÓN DE SU DOMICILIO ACTUAL O FUTURO QUE LES PUDIERA CORRESPONDER.

LEÍDO POR LAS PARTES EL CONTENIDO DEL PRESENTE CONTRATO, MANIFIESTAN SU CONFORMIDAD CON EL MISMO Y ESTANDO CONCIENTES DEL ALCANCE DEL MISMO LO FIRMAN AL CALCE, EN CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, EL DÍA 17 DE FEBRERO DE 1988.

EL "VENDEDOR"

SR. FRANCISCO ROSAS ALFARO,  
AV. SANTIAGO # 63

LIC. EMILIO ALFARO  
PDT. DEL 15 DISTRITO  
TESTIGO

TESTIGO  
CONTADOR JUAN CARLOS FLORES  
SRIO. GRAL. DEL 15 DTO.

TESTIGO

TESTIGO  
LIC. ALFONSO HERNANDEZ HERNANDEZ  
SRIO. GRAL. DE LA F.O.P. EN  
IZTACAPALTEPEC

LA "VENDEDORA"  
LA REPRESENTANTE DE LOS  
INJULINOS

LOS "COMPRADORES"

  
C. ROSA MA. HINOJOSA CAMPOS.  
1A. CDA. DE OTENCO # 11 BIS.  
C. ELOISA BEDOLLA DE HERNANDEZ  
1A. CDA. DE OTENCO # 10  
C. CLARA HERRERA DE LOPEZ.  
1A. CDA. DE OTENCO # 6  
C. MA. DEL REFUGIO HERRERA DE C.  
1A. CDA. DE OTENCO # 16

# PREDIO DE OHTENCO

## ANTECEDENTES HISTÓRICO - SOCIAL

### CONTRATO DE COMPRA - VENTA

*LA COPIADORA*

C. ALICIA AUSENCO PEREZ. 3a. Cda. de Otenco # 6

C. AGUSTIN PEREZ PINEDA. Otenco # 55

C. CONCEPCION TORIZ VAZQUEZ. 3a. Cda. de Otenco # 6

C. CLAUDIA CRUZ LOPEZ. 3a. Cda. de Otenco # 21

C. ROSA MA. HERRERA DE RAZO. 1a. Cda. de Otenco # 8

C. CAROLINA SUAREZ AVILA. 3a. Cda. de Otenco # 23

C. CRISTINA SUAREZ TREJO. 3a. Cda. de Otenco # 23

C. JOSE LUIS HERRERA HINOJOSA. 1a. Cda. de Otenco # 11 BIS.

C. ROSA GARCIA HERNANDEZ. 3a. Cda. de Otenco # 21

C. RODOLFO HERRERA HINOJOSA. 1a. Cda. de Otenco # 11 BIS.

C. CONSUELO CRUZ DE GARCIA. 2a. Cda. de Otenco # 14

C. MIGUEL NAJONADO ANDRADE. 2a. Cda. de Otenco # 18

C. SIMON CAMARGO ROBLES. 1a. Cda. de Otenco # 8

C. CLARA BENAVIDES ARELLANO. 1a. Cda. de Otenco # 12

*MA. HERRERA DE RAZO*

*88*



# PREDIO DE OHTENCO

## ANTECEDENTES HISTÓRICO - SOCIAL

### CONTRATO DE COMPRA - VENTA

*Francisca Hernandez Mogollan*

C. REMEDIOS BURGOS GONZALEZ.  
1a. Cda. de Otenco # 8

C. MANUEL TAPIA ALONSO  
1a. Cda. de Otenco # 4

C. ALEJANDRA ZACARIAS TELLEZ.  
1a. Cda. de Otenco # 13

C. MERCED VILLALBA RAMON VICTORIA  
3a. Cda. de Otenco # 26

C. JUANA GARCIA VDA. DE SEGUNDO.  
2a. Cda. de Otenco # 16

C. A. RODOLFO HERRERA ESPINOLA. ESPOSO DE ROSA HINOJOSA  
1a. Cda. de Otenco # 11

C. MARCOS HERMINIO MENDOZA.  
3a. Cda. de Otenco # 6

C. FRANCISCO HERRERA HINOJOSA.  
1a. Cda. de Otenco # 11 b

C. CECILIA HERNANDEZ MOGOLLAN.  
2a. Cda. de Otenco # 14

C. ROMALDA MACEDA DE MENDEZ.  
1a. Cda. de Otenco # 10

C. FRANCISCA HERNANDEZ MOGOLLAN.  
2a. Cda. de Otenco # 14

C. JULIO MONDRAGON DIAZ.  
1a. Cda. de Otenco # 2

C. ANTONIA MONDRAGON LIRA.  
1a. Cda. de Otenco # 4

C. EMILIA MORALES IBARRA.  
2a. Cda. de Otenco # 6

# PREDIO DE OHTENCO

## ANTECEDENTES HISTÓRICO - SOCIAL

### CONTRATO DE COMPRA - VENTA

(9) LA "COMPRADORA"

C. JOSE PAZ MONDRAGON. ✓ 1a. Cda. de Otenco # 13 <i>Jose Paz</i>	C. GABRIEL VILLALBA RENDON. ✓ 3a. Cda. de Otenco # 26
C. TEODORO MALDONADO CRUZ. X 3a. Cda. de Otenco # 16	C. MARIA IPARRA DE MORALES. X 2a. Cda. de Otenco # 4
C. FACUNDO LIRA CORTES. ✓ 2a. Cda. de Otenco # 44	C. AGUSTINA MARTINEZ GONZALEZ. X 2a. Cda. de Otenco # 4
C. CARMEN CEJA MENDEZ. X 1a. Cda. de Otenco # 13	C. JOSE HERNANDEZ CRUZ. X 3a. Cda. de Otenco # 22

FALTA EL NOMBRE DE ENEDINA ALONSO ANCO ✓  
PAGO EN NACIONAL FINANCIERA  
Y TIENE RECIBOS POR \$4,949,992

FALTA EL NOMBRE DE MARIA GUZMAN HDEZ  
PAGO EN NAFINZA Y TIENE RECIBOS POR \$3,843,358

A LAS PERSONAS QUE NO TIENEN FIRMA  
NO SE LES LLAMO A FIRMAR Y LOS DEMAS  
QUE FIRMARON LO ISIERON SIN NOTIFICAR A TODOS  
FIRMANDO EN UNA REUNION A PUERTA CERRADA.

Efecto (27) (5) -- SI NO FIRMÓ (9. NO TIENE PRECIO)

# PREDIO DE OHTENCO

## ANTECEDENTES HISTÓRICO - SOCIAL

### CARTA COMPROMISO DE PAGO

#### CARTA COMPROMISO

EN IZTACALCO DISTRITO FEDERAL SIENDO LAS HORAS DEL DIA 23 DEL MES DE FEBRERO DE 1989, PRESENTES EN EL LUGAR QUE OCUPA LA SUBDIRECCION DE ASUNTOS - JURIDICOS DE LA DELEGACION DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL EN IZTACALCO SITA EN EL SEGUNDO PISO DEL EDIFICIO DELEGACIONAL, UBICADO EN LA ESQUINA DE AVENIDA RIO CHURUBUSCO Y TE, (PLAZA BENITO JUAREZ), COLONIA GABRIEL RAMOS - MILLAN, D.F., POR UNA PARTE EL C. FRANCISCO ROSAS ALFARO COMO VENDEDOR Y OTRA LA C. ROSA MARIA HINOJOSA CAMPOS COMO REPRESENTANTE DE LOS COMPRADORES.

#### A N T E C E D E N T E S

##### 1.- DE "EL VENDEDOR"

- a).- Que comparece al presente acto en su carácter de albacea y legatario a bienes de la sucesión de la señora Francisca Alfaro Vda. de Rosas.
- b).- Que la C. Francisca Alfaro Vda. de Rosas adquirió personalidad derivada sobre el predio materia del presente documento, por nombramiento judicial de albacea resultante del juicio sucesorio ventilado en el Juzgado Décimo Primero de lo Familiar del Distrito Federal bajo el número de expediente No. 1051/78 .

##### 2.- DE "LA COMPRADORA"

- a).- Que son un grupo de personas que se encuentran asentados en el predio materia del presente documento, en el cual comparecen ejercitando su derecho de preferencia sobre el tanto.
- b).- Que con fecha 17 de febrero de 1988, celebraron un contrato privado de compraventa exclusivamente sobre el predio que comprende actualmente las tres cerradas de Otenco, Barrio de Santiago Norte en esta ciudad, contrato que en este acto ratifican y sirve de antecedente a este documento.
- c).- Con la firma del presente documento, ratifican la personalidad verbal que le tiene conferida como representante a la C. Rosa María Hinojosa Campos, para que intervenga en los actos que favorecen al grupo con carácter de mandatario en el presente asunto.

#### C L A U S U L A S

PRIMERA.- "EL VENDEDOR", se compromete en este acto bajo protesta de decir verdad, a hacer entrega del predio ubicado en las tres cerradas de Otenco, Barrio de Santiago Norte, de esta ciudad y cuya superficie, medidas y colindancias han quedado plasmadas en el contrato ya mencionado y que se dan por reproducidas como si se insertasen a la letra.



# PREDIO DE OHTENCO

## ANTECEDENTES HISTÓRICO - SOCIAL

SEGUNDA.- El precio definitivo convenido para la operación de compraventa ha quedado plenamente establecido a satisfacción de las partes en la cláusula SEGUNDA del contrato de compraventa ya referido; valor que será cubierto agregando los intereses moratorios pactados, que serán cubiertos sobre el saldo insoluto por todos y cada uno de los compradores que no hayan cubierto el valor total, en la medida proporcional que le corresponda sobre la porción de terreno adquirido.

TERCERA.- "EL VENDEDOR", se compromete también bajo protesta, a realizar todas las gestiones necesarias para lograr la regularización jurídica o administrativa del predio materia de la compraventa, para estar en condiciones de otorgar traslación de dominio y establecer el testimonio correspondiente ante el Notario Público que para el caso se designe, en favor de "LA COMPRADORA"

CUARTA.- "EL VENDEDOR", se compromete a entregar el predio motivo de la compraventa, libre de todo gravámen y limitación de dominio a "LA COMPRADORA", ofreciendo hacer entrega real y material del predio en cuestión, en el momento de recibir el saldo del pago total del precio pactado, así también a entregarlo libre de cualquier carga fiscal, laboral o inquilinaria.

QUINTA.- "EL VENDEDOR", se compromete al saneamiento para el caso de evicción motivado por vicios ocultos en términos de los artículos 2119 y 2120 y demás relativos y aplicables del Código Civil Vigente en el Distrito Federal.

SEXTA.- Las partes se someten a la competencia de los Tribunales del Fuero Común del Distrito Federal en interpretación del presente documento renunciando desde ahora a la que les pudiera corresponder por motivo de su nuevo domicilio.

"LA COMPRADORA"

Se compromete a cubrir el adeudo en un plazo de quince días naturales contados a partir de la fecha de firma del presente documento.

NOMBRE	ADEUDO	FIRMA
<i>[Handwritten Name]</i>	1,814,725.-	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	1,951,218.-	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	3,182,489	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	1,381,444	<i>[Handwritten Signature]</i>
<i>[Handwritten Name]</i>	1,679,661.00	<i>[Handwritten Signature]</i>

## CARTA COMPROMISO DE PAGO

# PREDIO DE OHTENCO

## ANTECEDENTES HISTÓRICO - SOCIAL

<i>Consuelo Lopez Garcia</i>	\$ 2,598,445.00	<i>Consuelo Lopez Garcia</i>
<i>Emilia Morales Ybarra</i>	2,547,636.00	<i>Emilia Morales Ybarra</i>
<i>Juana Garcia</i>	1,273,419.00	<i>Juana Garcia</i>
<i>Emilia Lopez</i>	3,599,992.00	<i>Emilia Lopez</i>
<i>Maria Guadalupe Alcega</i>	3,443,354.00	<i>Maria Guadalupe Alcega</i>
<i>Maria Elena Burgos</i>	9,470,881.00	<i>Maria Elena Burgos</i>

"LA VENDEDORA"  
*Francisco Rosas Alfaro*  
 C. FRANCISCO ROSAS ALFARO  
 LEGATARIO Y ALBACEA A BIENES DE  
 LA C. FRANCISCA ALFARO VIUDA DE  
 ROSAS.

JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DE  
 AUDITORIA ADMINISTRATIVA  
*Rosa Elena Echavarría Luna*  
 C.P. ROSA ELENA ECHAVARRIA LUNA

JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL  
 DE SERVICIOS LEGALES  
*Miguel Lira Sanchez*  
 LIC. MIGUEL ANTONIO LIRA SANCHEZ

## CARTA COMPROMISO DE PAGO

# PREDIO DE OHTENCO

## ANTECEDENTES HISTÓRICO - SOCIAL

## COMPROBANTES DE PAGO



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL D.F. 890066



México, Distrito Federal, 28 de MARZO de 1989  
Comparece el(la) ROSAS ALFARO FRANCISCO  
quien se identifica con LIC DE CONDUCIR 1641801  
AUTORIZO LIC CAR  
y recoge el(o los) certificado(s) de deposito expedido(s) por  
Banco Nacional Financiera S.A., quien firma por su recibo.- En  
consecuencia, hagase del conocimiento del Consignante que se  
encuentra(n) a su disposicion el(los) documento(s) a que se  
refiere esta consignacion, por el termino de 15 dias habiles  
transcurrido el cual, se remitira al archivo.- En su oportu-  
nidad archivese este expediente.

Certificado	Monto
204856	\$1,000,000.00
323952	\$500,000.00
<b>TOTAL DE CERTIFICADOS</b> 2	<b>MONTO TOTAL</b> \$1,500,000.00

En México, Distrito Federal, comparecio el(la)  
quien se identifico con  
y recoge los documentos a que se -  
refiere esta consignacion firmando de conformidad.- Conste.- 94

# PREDIO DE OHTENCO

## ANTECEDENTES HISTÓRICO - SOCIAL

COMPROBANTES DE  
PAGO

R E C I B O

México D.F., a 17 de Marzo de 1989.

RECIBI DE LA SEÑORA MARIA GUZMAN HERNANDEZ LA CANTIDAD DE \$ 1'943,358.00  
(UN MILLON NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO-  
PESOS 00/100 M.N.)

POR CONCEPTO DE FINIQUITO DE LOTE UBICADO EN EL PREDIO DENOMINADO LAS -  
"LAS 3 CERRADAS DE OTENCO.



FRANCISCO ROSAS ALFARO.



# PREDIO DE OHTENCO

## ANTECEDENTES HISTÓRICO - SOCIAL

RLOTA BOTEY Y ESTAPE  
 DRA GENERAL DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL  
 TE  
 EDIO DEL PRESENTE, SOLICITO LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA DEL  
 AMIENTO, UBICADO EN:

VIA Barrio Santiago Nte DELEGACION Ixtacalco  
 O \_\_\_\_\_ MZ \_\_\_\_\_ LT \_\_\_\_\_ TELEFONO 55-90-37-89  
 CILIO Cuad. de Tenco #57 USO Habitacional  
 BRE María Guzmán Hernández  
 RFICIE DEL LOTE: 40 m<sup>2</sup> aprox.  
 PO DE POSESION 40 años

¿CÓMO ADQUIRIÓ EL LOTE?	
APRAVENTA	
ENCIA	<input checked="" type="checkbox"/>
IÓN DE DERECHOS	
ASPASO	
'ASIÓN	
NACIÓN	

DOCUMENTOS DE POSESIÓN	
NT. PRIV SIMPLE	
NT. PRIV. PROTOCOLO	
SIÓN DE DERECHOS	
SCRITURA PÚBLICA	
MATRICULACIÓN ADM.	
ENTENCIA	
TULO DE PROPIEDAD	
FINIQUITO	
OTROS, ESPECIFIQUE	<u>Recibos de Renta</u>

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN	
ALDAMA	
PROPIEDAD PRIVADA	
CERRADA	CERRADA
1 <sup>a</sup> CERRADA	2 <sup>a</sup> CERRADA
3 <sup>a</sup> CERRADA	PROPIEDAD PRIVADA
	TAPON JUANA DE BECO
CANAL DE OHTENCO	

NOTA: ANEXAR DOCUMENTOS DE POSESIÓN

OBSERVACIONES:  
obtengo recibos del año 1961 por parte de mi suegro.  
posteriormente tengo recibos firmados por la Sra. Rosa M<sup>a</sup> -  
Inojosa y una carta de finiquito firmada por Don Francis  
co Rosas A.

## SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN

FIRMA DEL INTERESADO

# PREDIO DE OHTENCO

## ANTECEDENTES HISTÓRICO - SOCIAL

### BOLETA PREDIAL



IMPUESTO PREDIAL SECRETARÍA DE FINANZAS Tesorería  
 PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL QUE SE HACE CON BASE EN LOS ARTÍCULOS 36, 148, 151, 152 Y 153 DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL D.F.

NUMERO DE CUENTA	024-297-77-000 0
BIMESTRE A PAGAR	4TO. BIMESTRE 2001

NOMBRE DEL PROPIETARIO  
**PROPIETARIO O POSEEDOR**

CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE UBICADO EN

**CANAL OHTENCO LT 57 PASO DE SERVICIO**

COLONIA CODIGO POSTAL  
**BO SANTIAGO NORTE 08240**

ADMINISTRACION TRIBUTARIA  
**CORU#A**

VALORES UNITARIOS  USO HABITACIONAL  ARRENDAMIENTO   
 USO DIFERENTE AL HABITACIONAL  TERRENO SIN CONSTRUCCION

"ESTIMADO CONTRIBUYENTE :  
 SI USTED PAGO SU IMPUESTO PREDIAL CORRESPONDIENTE A ESTE BIMESTRE, HAGA CASO OMISO DE ESTA BOLETA".

DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL				IMPUESTO PAGO ANTICIPADO	
M2. DE SUELO (TERRENO)	VALOR UNITARIO POR M2.		VALOR DEL SUELO		78.00
78	70.00	A	5,460.00		
USO-TIPO	CLASE		VALOR DE LA CONSTRUCCION	SI PAGA HASTA:	
H02	3			31-JUL-2001 (A)	
					76.00
M2. DE CONSTRUCCION	VALOR UNITARIO POR M2.			SI PAGA HASTA:	
148	206.80	B	29,688.20		
VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE A+B+C			35,148.20	03-SEP-2001 (B)	
TOTAL RENTAS MENSUAL	MESES	FACTOR	VALOR CATASTRAL BASE RENTA		77.00
	2	38.47			
IMPUESTO A PAGAR POR TERRENO SIN CONSTRUCCIONES INCLUYENDO CUOTA ADICIONAL POR				PAGO OPORTUNO	31-JUL-2001 (C)
					26.00
IMPUESTO BIMESTRAL A PAGAR			26.00	IMPUESTO PAGO BIMESTRAL	
				03-SEP-2001 (D)	26.00

- (A) 02429777000050525048
- (B) 02429777000050866089
- (C) 02429777000050520427
- (D) 02429777000050860455

TALON PARA EL CONTRIBUYENTE



IMPUESTO PREDIAL SECRETARÍA DE FINANZAS Tesorería

NUMERO DE CUENTA	024-297-77-000 0
BIMESTRE A PAGAR	4TO. BIMESTRE 2001

- (A) 02429777000050525048
- (B) 02429777000050866089
- (C) 02429777000050520427
- (D) 02429777000050860455

1024297770000420(1000002600014)



IMPUESTO PAGO ANTICIPADO	
	78.00
SI PAGA HASTA:	
(A) 31-JUL-2001	76.00
SI PAGA HASTA:	
(B) 03-SEP-2001	77.00
PAGO OPORTUNO	
(C) 31-JUL-2001	26.00
IMPUESTO PAGO BIMESTRAL	
(D) 03-SEP-2001	26.00

NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL  
 CANTIDAD DE IMPUESTO A PAGAR EN MONEDA NACIONAL  
 IMPORTE DE CERO VEINTISÉIS MIL CINCO CIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS Y CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS.  
 TALON PARA LA TESORERIA

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL  
 Secretaría de Finanzas  
 Tesorería

FORTE PAGADO  
 CARTAS CA99-0285  
 AUTORIZADO  
 POR SEPOMEX

VALORES UNITARIOS: USO HABITACIONAL.  
 4TO. BIMESTRE DE 2001.  
 PROPIETARIO O POSEEDOR  
 CANAL OHTENCO LT 57 PASO DE SERVICIO  
 BO SANTIAGO NORTE 08240  
 CENTRO DE REPARTO 15801 ENT. FED. 09

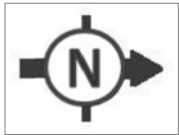
CUENTA 024-297-77-000 0  
 FOLIO 464,395



## CONDONACION DE CONTRIBUCIONES



# PREDIO DE OHTENCO



## LEVANTAMIENTO DE LOS LOTES



# PREDIO DE OHTENCO





## HABITABILIDAD Y VIVIENDA

### TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA:

El Predio se divide en 51 lotes irregulares. De los cuales algunos están subdivididos.

Habitan aprox. 115 familias

Superficie Total: 3,900 m2 aprox.

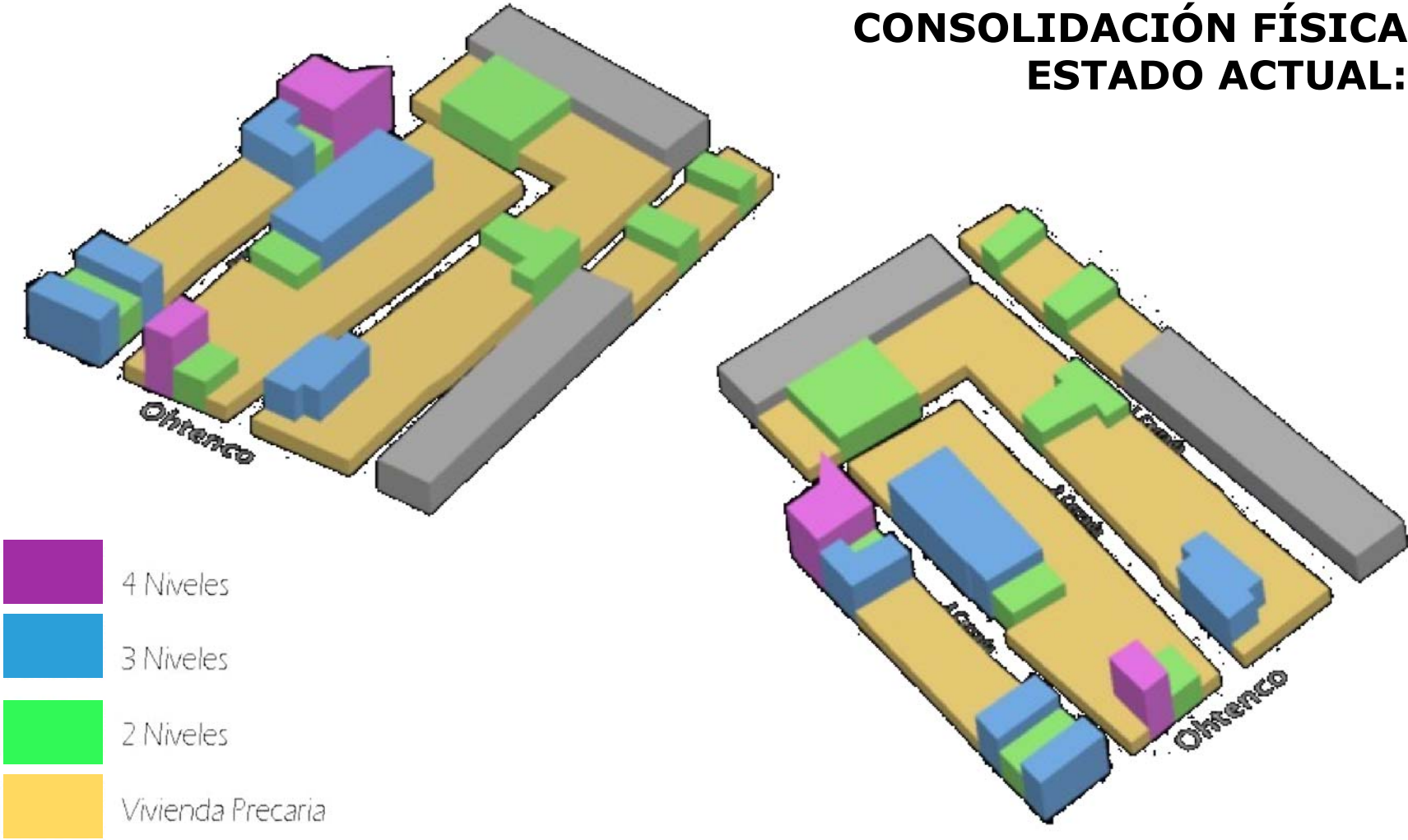
-  4 Niveles
-  3 Niveles
-  2 Niveles
-  Vivienda Precaria



# PREDIO DE OHTENCO

## HABITABILIDAD Y VIVIENDA

### CONSOLIDACIÓN FÍSICA ESTADO ACTUAL:





# PREDIO DE OHTENCO

## HABITABILIDAD Y VIVIENDA

### IMAGEN DE FACHADAS:



CANAL DE OHTENCO



FONDO DE LAS CERRADAS

2ª CERRADA DE OHTENCO

# PREDIO DE OHTENCO

## HABITABILIDAD Y VIVIENDA

---



2ª CERRADA DE OHTENCO



2ª CERRADA DE OHTENCO



# PREDIO DE OHTENCO

## HABITABILIDAD Y VIVIENDA

---



2ª CERRADA DE OHTENCO



2ª CERRADA DE OHTENCO



# PREDIO DE OHTENCO

## HABITABILIDAD Y VIVIENDA

---



3ª CERRADA DE OHTENCO



3ª CERRADA DE OHTENCO

# PREDIO DE OHTENCO

## HABITABILIDAD Y VIVIENDA



3ª CERRADA DE OHTENCO



VISTAS AÉREAS DEL PREDIO



# PREDIO DE OHTENCO HABITABILIDAD Y VIVIENDA

## VISTAS AÉREAS DEL PREDIO



# TALLER DE HABITABILIDAD



## 5.1 DIAGNÓSTICO DEL PREDIO

# DIAGNÓSTICO PREDIO DE OHTENCO

## PROBLEMÁTICA

---

1. La delegación conoce la problemática del predio, ha intentado regularizar la posesión de los lotes, y ha intentado mejorar las condiciones físico ambientales del predio.
3. La comunidad se reconoce en la irregularidad y manifiesta se desea de adquirir la propiedad de su lote y ha intentado procesos regulatorios ante diferentes instancias (DGRT, La Delegación, vía judicial).
5. Existe, sin embargo, posturas encontradas entre dos grupos:
  - El grupo de los primeros 40 arrendatarios que se oponen de terminantemente a la regularización de los habitantes posteriores.
  - El grupo de los habitantes posteriores que buscan la regularización tal cual se encuentra el estado de los lotes.
4. El dueño original reconoce a los 40 compradores según el contrato de 1984.
5. Los procesos regulatorios ante la DGRT y la Delegación se han estancado por la falta de acuerdo de la comunidad, cada grupo ha buscado diversas vías (civiles y judiciales), uno de estos fallos otorga 1,500 m<sup>2</sup> al grupo de los 40 compradores.



# CUADRO DE ANÁLISIS VIVIENDA

	<b>GOBERNANZA</b>	<b>PRODUCTIVIDAD</b>	<b>HABITABILIDAD</b>
<b>VIVIENDA</b>	<p>Falta de seguridad jurídica del suelo y de seguimiento a sus procesos regulatorios, lo que ha provocado el deterioro del predio.</p> <p>Apoyo de material para el mejoramiento de la vivienda con alto riesgo estructural otorgado por la delegación.</p> <p>Se pretende emplear los acuerdos de facilidades otorgado por el gobierno del DF.</p> <p>En consulta a la Dirección Jurídica de la Delegación, señala que al ser un predio particular no poseen injerencia en la regulación de la propiedad. Quedando a la espera de un acuerdo entre las partes en conflicto.</p> <p>Se solicito ante el RPPC, una constancia de antecedente registral del predio que atañe a las tres cerradas de Ohtenco, sin embargo el proceso durará más de 4 meses, por lo que, trabajaremos con dos supuestos:</p> <p>6.Si hay antecedente registral.</p> <p>7.Si no hay antecedente registral.</p>	<p>Aportación de la mano de obra remunerada, a cuenta del valor de la vivienda como ahorro interno.</p> <p>Las actividades económicas que se producen en el interior de predio son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 tienditas</li> <li>-Un taller de herrería</li> <li>-- Local de videojuegos</li> <li>-- 2 locales de comida</li> <li>-- Una familia dedicada a la recolección de basura</li> <li>-- Alquiler de mobiliario para fiestas</li> </ul> <p>Por lo que pretendemos la creación de pequeños comercios o talleres establecidos dentro de las mismas viviendas o en locales independientes en una zona determinada del predio.</p>	<p>Vivienda de bajo nivel socio - económico.</p> <p>Vivienda precaria en su mayoría.</p> <p>Aun sin tener una certidumbre jurídica del predio, hay quien ha consolidado su vivienda hasta 4 niveles o esta en proceso de mejoramiento.</p> <p>El predio cuenta con la infraestructura y servicios suficientes, sin embargo existe el robo de energía eléctrica y tomas clandestinas de agua.</p>

# CUADRO DE ANÁLISIS

## SALUD Y DEPORTE

	<b>GOBERNANZA</b>	<b>PRODUCTIVIDAD</b>	<b>HABITABILIDAD</b>
<b>SALUD Y DEPORTE</b>	<p>La mayoría de los habitantes cuentan con el servicio de "gratuidad" por parte del gobierno del DF, para tener servicios de salud y medicamentos gratis para personas de bajos recursos.</p> <p>Servicio de recolección de basura ineficiente por parte de la delegación que se refleja por las condiciones marginales del predio.</p>	<p>Se integra a los proyectos y programas a nivel de barrio y delegación.</p>	<p>Se promoverán las prácticas deportivas y actividades físicas, así como la realización de diversos eventos deportivos.</p> <p>Atención medica domiciliaria para adultos mayores y capacitación para las familias con adultos mayores.</p> <p>Proliferación de fauna nociva y perros callejeros, que contribuyen a la contaminación y riesgos sanitarios de los habitantes.</p>

## CUADRO DE ANÁLISIS ENSEÑANZA Y TRABAJO

	<b>GOBERNANZA</b>	<b>PRODUCTIVIDAD</b>	<b>HABITABILIDAD</b>
<b>ENSEÑANZA Y TRABAJO</b>	<p>Se integra a los proyectos y programas a nivel de barrio y delegación.</p> <p>El nivel educativo de los habitantes del predio, en promedio es básico.</p>	<p>La mayoría de la población económicamente activa del predio se dedica a actividades informales.</p> <p>El nivel de ingreso promedio es menor a 3 vsm.</p>	<p>El nivel socioeconómico se ve reflejado en las características de la vivienda.</p>

## CUADRO DE ANÁLISIS CULTURA Y ESPACIOS PÚBLICOS

	<b>GOBERNANZA</b>	<b>PRODUCTIVIDAD</b>	<b>HABITABILIDAD</b>
<b>CULTURA Y ESPACIOS PÚBLICOS</b>	<p>Acaparamiento de las áreas comunes (calles), como patio interno del predio, área de tendido, bodega y estacionamiento.</p> <p>Debido a la falta de espacio en los lotes y al poco interés que muestra la delegación al no dar asesoría técnica; la gente deja los materiales que son otorgados para el mejoramiento de la vivienda, en las vialidades.</p>	<p>La no utilización de esos materiales es una improductividad.</p> <p>Se realiza una misa anual el 12 de diciembre en el altar del predio.</p> <p>Los habitantes se unen a las fiestas de los barrios aledaños.</p> <p>Algunos asisten a la misa mensual de la santa muerte en Av. Amacuzac.</p>	<p>Se requiere la creación de áreas verdes, un área pública definida.</p> <p>Cambiar postes de cableado eléctrico.</p> <p>Se requiere un proyecto de alumbrado público, hacia el interior del predio.</p> <p>La reubicación del altar a sus imágenes religiosas en un mejor lugar dentro del conjunto.</p>

# CENSO DE POBLACION

## PREDIO DE OHTENCO

---

- Se realizó un censo el predio de las tres cerradas de Ohtenco.
- Obteniendo datos relativos al número de habitantes por lote, familias, empleo y nivel de ingreso.
- Existe una necesidad real de vivienda en el predio de 115 viviendas, para igual número de familias
- Los datos obtenidos muestran características heterogéneas en las familias.



# CENSO DE POBLACION APLICACIÓN DIRECTA EN LA COMUNIDAD

LOTE	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	CONTRATO	NO. DE HABITANTES	NO. DE FAMILIAS	INGRESO (mensual)
<b>1</b>	59.16	Sin información			
<b>2</b>	71.47	No	5	1	\$ 4,400
<b>3</b>	65.83	Si	6	1	\$ 12,000
<b>4</b>	125.00	Si	8	2	\$ 4,000
<b>5</b>	162.60	Si	4	1	\$ 12,500
<b>6</b>	73.54	Si	7	2	\$ 13,000
<b>7</b>	7.1	No	8	2	\$ 6,000
	7.2		4	1	\$ 10,000
	7.3		6	2	\$ 7,000
<b>8</b>	93.84	Si	15	4	\$ 4,000
<b>9</b>	9.1	No			
	9.2		8	2	\$ 2,400
<b>10</b>	54.60	No	10	2	\$ 2,000
<b>11</b>	36.30	Sin información			
<b>12</b>	86.82	Sin información			

# CENSO DE POBLACION APLICACIÓN DIRECTA EN LA COMUNIDAD

LOTE		SUPERFICIE m <sup>2</sup>	CONTRATO	NO. DE HABITANTES	NO. DE FAMILIAS	INGRESO (mensual)
13	13.1	172.22	Si	8	3	-----
	13.2			-----	1	\$ 3,000
14	14.1	82.35	Si	6	2	-----
	14.2			Vivienda en renta		
15	15.1	44.15	No	10	3	-----
	15.2		Si		1	\$ 6,000
16		75.55	Si	8	2	\$ 4,000
17		71.00	No	12	3	\$ 4,000
18		128.66	Sin información			
19		114.00	Si	10	3	\$ 6,000
20		137.60	No	9	3	\$ 5,500
21		58.74	Si	6	2	\$ 3,500
22		102.46	No	8	2	\$ 12,000
23		38.81	No	3	2	\$ 3,000
24		47.17	No	9	2	\$ 3,000
25		55.17	No	11	3	\$ 3,600

# CENSO DE POBLACION APLICACIÓN DIRECTA EN LA COMUNIDAD

LOTE		SUPERFICIE m <sup>2</sup>	CONTRATO	NO. DE HABITANTES	NO. DE FAMILIAS	INGRESO (mensual)
<b>26</b>		51.68	Sin información			
<b>27</b>	27.1	82.51	Si	10	3	-----
	27.2			Vivienda en renta		
<b>28</b>		29.33	Sin información			
<b>29</b>	29.1	41.42	No	5	1	-----
	29.2			Sin información		
<b>30</b>		39.89	Sin información			
<b>31</b>	31.A	107.59	No	8	2	\$ 6,000
				26	5	-----
	31.B			3	1	-----
			5	1	\$ 2,000	
			6	2	\$ 1,900	
<b>32</b>		30.32	Sin información			
<b>33</b>		126.78	Sin información			

# CENSO DE POBLACION APLICACIÓN DIRECTA EN LA COMUNIDAD

LOTE		SUPERFICIE m <sup>2</sup>	CONTRATO	NO. DE HABITANTES	NO. DE FAMILIAS	INGRESO (mensual)
34	34.1	112.50	No	8	3	\$ 1,800
	34.2			Sin información		
35		45.07	No	12	3	-----
36	36.1	77.56	No	5	1	\$ 4,000
	36.2			3	1	-----
37		31.57	Sin información			
38		213.64	Si	22	4	-----
39		41.43	No	3	1	\$ 1,500
40		23.22	No	5	1	\$ 6,000
41		46.14	No	5	1	-----
42		49.30	Si	10	3	-----
43		52.81	Sin información			
44		57.71	No	5	3	-----
45		128.26	Sin información			
46		45.60	Si	2	1	\$ 1,500
47		50.48	No	7	2	\$ 500

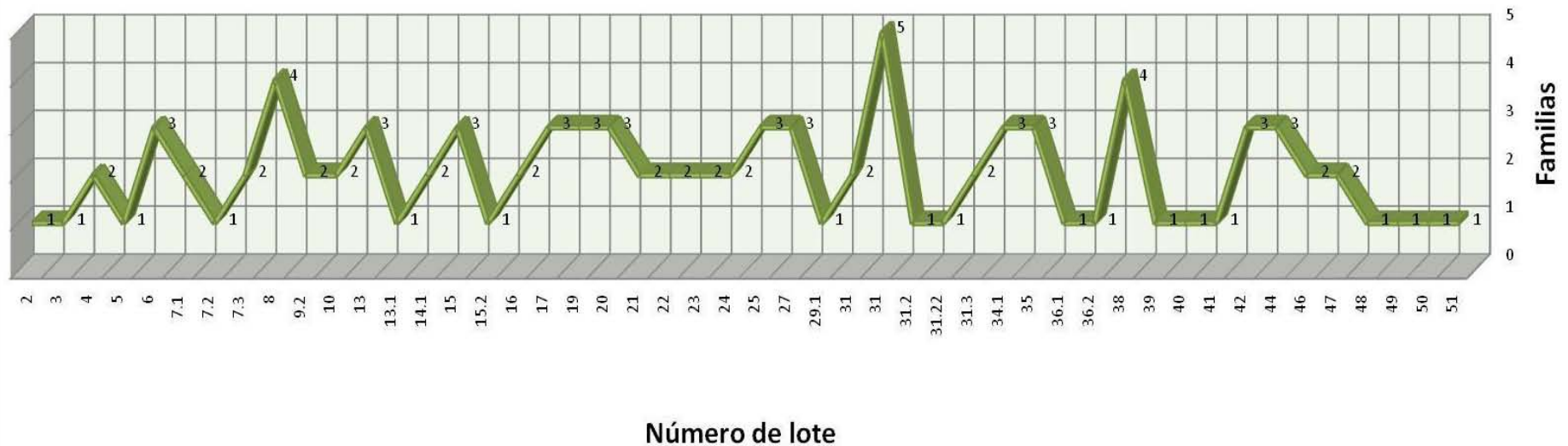
# CENSO DE POBLACION APLICACIÓN DIRECTA EN LA COMUNIDAD

LOTE	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	CONTRATO	NO. DE HABITANTES	NO. DE FAMILIAS	INGRESO (mensual)
<b>48</b>	63.80	Si	5	1	\$ 1,600
<b>49</b>	49.1	No	5	1	\$ 2,800
	49.2		1	1	\$ 1,000
<b>50</b>	37.70	Sin información			
<b>51</b>	40.48	No	5	1	-----



# CENSO DE POBLACION RESULTADOS

## FAMILIAS POR LOTE:



El número de familias por lote es en **promedio 2 por lote**. Sin embargo existen lotes densamente poblados, ya sea por el grado de hacinamiento en lotes pequeños, o bien debido al desdoblamiento familiar a pesar de las dimensiones del lote. Con una densidad media de 0.10 hab/m<sup>2</sup>

# CENSO DE POBLACION RESULTADOS

## INGRESO POR LOTE:



El promedio de ingreso mensual en el predio es de **\$4750**. Sin embargo, existen imprecisiones, debido a datos no proporcionados por los habitantes.

# TALLER DE HABITABILIDAD



## 6. PROPUESTAS DEL TALLER

# OBJETIVO PARTICULAR

---

## ÁREA TÉCNICA:

- **En el Territorio:** Instrumentar la planeación participativa, mediante diagnóstico socio-políticos y de habitabilidad, para permitir a los ciudadanos ejercer colectivamente sus derechos e interfieran en su propia realidad, participando en las decisiones políticas de su ciudad. Plan estratégico de desarrollo barrial.
- **En Lote Familiar:** Lograr los mecanismos necesarios para garantizar la habitabilidad y calidad de la obra, condiciones estructurales así como la progresividad del lote y resolver las necesidades espaciales de las familias mediante el concepto de condominio en lote familiar. Proyecto arquitectónico participativo.

## ÁREA SOCIAL:

- Vincula organiza y gestiona de forma coordinada la participación de la comunidad, así como la planeación del trabajo y gestión social de vivienda y barrio.
- Conformación de la UAC
- Conocer la situación actual de la vivienda y el barrio, en su productividad, habitabilidad y gobernanza.

# OBJETIVO PARTICULAR

---

## **ÁREA LEGAL:**

- Asesora legalmente al taller en la Gestión de trámites de regularización de la tenencia de la tierra, usos de suelo, acuerdos de facilidades, resoluciones de carácter general, leyes y reglamentos.

## **ÁREA FINANCIERA:**

- Asesora financieramente al taller.
- Busca Financiamientos y gestiona recursos.
- Elabora el diagnóstico de la productividad del barrio.



# INTRODUCCIÓN

---

- La vivienda constituye un satisfactor social de primer orden.
- Representa una parte fundamental del patrimonio familiar.
- Estimula la búsqueda de mejores niveles de vida.
- Incremento en la productividad mediante la capacitación. Constituye un medio importante para generar ahorro interno en la economía, ya que la compra de una vivienda requiere de un esfuerzo de ahorro previo para constituir un enganche.
- Genera una demanda importante de materiales regionales y de fabricación nacional, ya que demanda insumos de más de 35 ramas productivas, principalmente surtidas por la industria nacional.
- Genera niveles elevados de empleo: se estima que genera cinco empleos por cada vivienda nueva que se construye y 2.5 por cada vivienda que se mejora.
- Estimula actividades permanentes como las del tipo comercial de materiales de construcción.
- Impulsa la creación, el mejoramiento y la adecuación de los servicios de infraestructura complementaria como caminos, escuelas, comunicaciones, transportes, etc.
- La edificación representa la mitad del PIB de la construcción.
- La construcción es un importante detonador de la actividad económica ya que representa casi la mitad de la inversión del país. Constituye el activo que respalda los créditos hipotecarios y de liquidez.
- La cartera de vivienda representa una parte importante del total de los créditos del sistema bancario y de la cartera total de otros intermediarios financieros especializados.
- Estimula el diseño de productos financieros acordes al ingreso de sectores específicos de la población.

## PROPUESTAS DEL TALLER

---

La elaboración de un plan barrial a nivel de anteproyecto, partiendo de las necesidades de la comunidad, contemplando los siguientes aspectos:

### **ASPECTO JURÍDICO:**

Parte de análisis en sitio de la situación actual de los posesionarios. La información recabada identifica características de los predios y su proceso de compra-venta, tenencia y acreditación de propiedad. Asimismo se acude a antecedentes registrales, para corroborar la situación oficial del predio en materia de tenencia.

Basados en la información recabada en el Registro Público de la Propiedad, se analizarán alternativas para la regularización de la tenencia de la tierra considerando dos supuestos:

- Si hay titular registrado.
- Si no hay titular registrado.

# REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

## ASPECTO JURÍDICO-RESUMEN

<b>SI HAY TITULAR REGISTRADO</b>	<b>NO HAY TITULAR REGISTRADO</b>
<p>Formalizar la compra-venta, ante notario se puede lotificar y subdividir con apoyo de la DGRT. Con apoyos fiscales y facilidades administrativas para el pago de impuestos y licencias de subdivisión a bajo costo</p>	<p>Se inscribe como inmatriculación, es decir, el primer registro</p>
<p>Una vez lotificado se da la transmisión de derechos</p>	
<p>Prescripción positiva, consiste en demostrar la residencia pacifica durante 5 años, con documentos probatorios.</p>	
<p>Prescripción negativa (por mala fe), consiste en el otorgamiento de propiedad al posesionario, que demuestre, con documentos, que ha residido por más de 10 años en el lote. Sin embargo conlleva un pago alto de impuestos.</p>	
<p>Expropiación. Aunque se puede llevar a cabo en ambos casos, cuando existe un titular, éste demanda un pago por indemnización.</p>	<p>Expropiación es un procedimiento jurídico que emplea el gobierno para resolver algún problema social con utilidad pública. Al no haber titular no se realiza el pago indemnizatorio.</p>

# REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

## ASPECTO JURÍDICO-RESUMEN

---

Las únicas opciones con las que contamos para regularizar la tenencia de la tierra son:

3. El Procedimiento Judicial – Inmatriculación.
4. El Juicio de Prescripción Positiva – DGRT.
5. La Expropiación.
  - El Gobierno no paga la indemnización por expropiar.
  - El INVI sí tiene recursos para pagar la expropiación.

Para la expropiación por parte del INVI, ésta debe realizarse previo pago indemnizatorio, una vez obtenido el diagnóstico y el censo de los habitantes que ocupan el predio, con el objeto de adjudicarse el inmueble para regularizar la propiedad y transmitirla a sus habitantes.

Para llevar a cabo cualquiera de las opciones mencionadas, debemos considerar como el punto más importante a resolver, el que las partes deben de estar “**totalmente de acuerdo**”, con cualquiera de las alternativas presentadas, situación que ha impedido que durante más de 50 años, los habitantes de las tres cerradas de Othenco hayan obtenido la regularización de sus viviendas, convirtiéndose en un problema de índole social.

# CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

---

## **TITULO CUARTO** **De la propiedad**

### **CAPITULO I**

#### **Disposiciones generales**

**Artículo 830.** El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

**Artículo 831.** La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

**Artículo 832.-** Se declara de utilidad pública la adquisición que haga el Gobierno del Distrito Federal de terrenos apropiados, a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitaciones que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica.



# CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

## **TITULO CUARTO**

### **De la propiedad**

**Artículo 836.** La autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si esto es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo.

**Artículo 837.** El propietario o el inquilino de un predio tienen derecho de ejercer las acciones que procedan para impedir que por el mal uso de la propiedad del vecino, se perjudiquen la seguridad, el sosiego o la salud de los que habiten el predio.

## **TITULO SEPTIMO**

### **De la prescripción**

#### **CAPITULO I**

#### **Disposiciones generales**

**Artículo 1135.** Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

# CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

---

**Artículo 1136.** La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama Prescripción negativa.

**Artículo 1139.** Para los efectos de los artículos 826 y 827 se dice legalmente cambiada la causa de la posesión, cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con este carácter, y en tal caso la prescripción no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión.

**Artículo 826.** Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

**Artículo 827.** Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión.

# CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

---

**Artículo 828.** La posesión se pierde:

- I. Por abandono;
- II. Por cesión a título oneroso o gratuito;
- III. Por la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar ésta fuera del comercio;
- IV. Por resolución judicial;
- V. Por despojo, si la posesión del despojado dura más de un año;
- VI. Por reivindicación del propietario;
- VII. Por expropiación por causa de utilidad pública.

**Artículo 1149.** El que prescriba puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo al tiempo que haya poseído, el que poseyó la persona que le transmitió la cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales.

# CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

---

## **CAPITULO II**

### **De la prescripción positiva**

**Artículo 1151.** La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I. En concepto de propietario;
- II. Pacífica;
- III. Continua;
- IV. Pública.

**Artículo 1152.** Los bienes inmuebles se prescriben:

- I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;
- II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

# CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

---

**Artículo 1153.** Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años.

**Artículo 1156.** El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

**Artículo 1157.** La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

## **CAPITULO III**

### **De la prescripción negativa**

**Artículo 1158.** La prescripción negativa se verifica por el sólo transcurso del tiempo fijado por la ley.



# CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

---

**Artículo 1159.** Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años, contado desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.

**Artículo 1162.** Las pensiones, las rentas, los alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, quedarán prescritas en cinco años, contados desde el vencimiento de cada una de ellas, ya se haga el cobro en virtud de acción real o de acción personal.

**Artículo 1163.** Respecto de las obligaciones con pensión o renta, el tiempo de la prescripción del capital comienza a correr desde el día del último pago, si no se ha fijado plazo para la devolución; en caso contrario, desde el vencimiento del plazo.

# CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

---

## **CAPITULO III**

### **Del Registro de la Propiedad Inmueble y de los Títulos Inscribibles y Anotables**

#### **De la inmatriculación**

**Artículo 3046.** La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

El Director del Registro Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas. El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:

I. La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a) Mediante información de dominio, y
- b) Mediante información posesoria.

# CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

---

II. La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del Distrito Federal un inmueble;
- b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;
- c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 de este Código;
- d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código, y
- e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de este Código.

# CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

## **“INMATRICULACION POR RESOLUCION JUDICIAL”**

---

**Artículo 3047.** En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el Libro Segundo, Título Séptimo, Capítulo II del Código Civil, y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

**Artículo 3048.** En el caso de información posesoria, a que se refiere el inciso b) de la fracción I del artículo 3046, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente. Para lo anterior, se deberá seguir el procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles para las informaciones a que se refiere el artículo 3047. El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción. Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para las prescripciones previstas en el Reglamento del Registro Público.

# CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

---

## **INMATRICULACION POR RESOLUCION ADMINISTRATIVA**

**Artículo 3050.** La inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien la ordenará de plano en los casos previstos por los incisos a) y b) de la fracción II del artículo 3046.

**Artículo 3051.** Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos:

- I. Que acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla;
- II. Que acredite que su título tiene un antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o que exhiba el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad;
- III. Que manifieste bajo protesta de decir verdad si esta poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso; y
- IV. Que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si las hubiere.



# CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

**Artículo 3052.** Quien se encuentre en el caso del inciso d), de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar que ha operado la prescripción conforme al siguiente procedimiento:

I. El interesado presentará solicitud que exprese:

- a) Su nombre completo y domicilio;
- b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas;
- c) La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador;
- d) Que la posesión que invoca es de buena fe;
- e) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peticionario en su caso, y los del causante de aquella si fuere conocido; y
- f) El nombre y domicilio de los colindantes.

II. A la solicitud a que se refiere la fracción anterior, el interesado deberá acompañar:

- a) El documento con el que se acredita el origen de la posesión, si tal documento existe;
- b) Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble; y
- c) Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.

III. Recibida la solicitud el Director del Registro Público de la Propiedad la hará del conocimiento, por correo certificado y con acuse de recibo, de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a sus derechos convenga.

# CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

El Director del Registro Público de la Propiedad, además, mandará publicar edictos para

notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fueren rústicos, se publicarán además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación;

IV. Si existiere oposición de la personas mencionadas en la fracción anterior, el Director del Registro Público dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el Juez competente;

V. Si no existiere oposición, el Director del Registro Público señalará día y hora para una

audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por este Código para prescribir, por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

El Director del Registro Público podrá ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho; y

VI. La resolución administrativa del Director del Registro Público de la Propiedad será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia a que se refiere la fracción anterior, concediendo o denegando la inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a éste Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya.

# CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

---

**Artículo 3053.** Quien se encuentre en el caso del inciso e) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar la posesión de un inmueble, apta para prescribirlo, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior, con excepción de que en la audiencia a que se refiere su fracción V, el solicitante deberá probar su posesión presente, por los medios que produzcan convicción al Director del Registro Público, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

**Artículo 3054.** Si la oposición a que se refiere la fracción IV del artículo 3052 se presentara una vez concluido el procedimiento y aprobada la inmatriculación, el Director del Registro Público de la Propiedad suspenderá la inscripción, si aún no la hubiese practicado; y si ya estuviese hecha, anotará la citada oposición en la inscripción respectiva. Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover el juicio que en su caso proceda; la oposición quedará sin efecto y se cancelará la anotación relativa.

# CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

---

## DISPOSICIONES COMUNES

**Artículo 3056.** Una vez ordenada judicial o administrativamente la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble y cubierto el pago de los derechos respectivos, se hará la inscripción en el folio correspondiente.

**Artículo 3057.** La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad.

**Artículo 3058.** No se inscribirán las informaciones judiciales o administrativas de posesión, ni las de dominio cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, expedidos por la autoridad competente, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios, a menos que se trate de programas de regularización de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad.

# EXPROPIACIÓN

## REGLAS DE OPERACIÓN DEL INVI

---

Disposición jurídica a través de la cual, el Gobierno del Distrito Federal adquiere inmuebles para destinarlos a una utilización pública o de interés social para diversos fines, entre los que destacan el desarrollo de programas de vivienda de interés social y popular, rehabilitación de vivienda popular, y reubicación de los asentamientos humanos irregulares localizados en zonas de alto riesgo.

En este caso, el Instituto colabora en el proceso con la integración de expedientes administrativos de aquellos predios que, por su naturaleza o condición, considera deben ser sometidos a un proceso de expropiación.

Dicha tarea se realiza conforme a las bases establecidas por el Pleno del Comité del Patrimonio Inmobiliario del Distrito Federal, y es la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la encargada de someter al Órgano Colegiado antes mencionado, el expediente que corresponda.

Toda expropiación procedente en favor del INVI formará parte de su reserva Inmobiliaria y por ende, se destinará al desarrollo de vivienda de interés social y popular, dentro del marco de las políticas, programas, términos y condiciones sociales, jurídicas y técnicas previstas por estas Reglas.



# PROGRAMA DE RESERVA INMOBILIARIA - INVI

---

Este programa consiste en la transmisión de titularidad de los derechos de inmuebles, propiedad de terceros hacia un fideicomiso traslativo de dominio, mediante el cual el INVI tenga la facultad de designar a los beneficiarios de las acciones de vivienda que se contengan o puedan desarrollarse en el mismo.

Los inmuebles del Fondo de Ayuda Social no serán parte de esta Reserva Inmobiliaria.

La reserva inmobiliaria del INVI cuyo fin único es el de contar con inmuebles con características jurídicas, técnicas y financieras óptimas para el desarrollo de vivienda de interés social y popular, se integra por inmuebles baldíos o en su caso vivienda en proyecto, en proceso de obra o terminada, y se constituye a través de los siguientes mecanismos:

# PROGRAMA DE RESERVA INMOBILIARIA - INVI

---

## **Adquisición**

Procedimiento mediante el cual, dentro del marco jurídico y administrativo aplicable, el Instituto adquiere y se convierte en titular directamente de los derechos sobre inmuebles en el mercado inmobiliario del Distrito Federal, mismos que deberán contar con las características jurídicas, técnicas y financieras óptimas para el desarrollo de vivienda de interés social.

## **Desincorporación**

Acto administrativo unilateral mediante el cual, el Gobierno del Distrito Federal trasmite, en favor del INVI, inmuebles afectados con esta medida, para destinarlos a la atención del interés público, a través del desarrollo de programas de vivienda de interés social y popular, para la edificación y rehabilitación de inmuebles con asentamientos humanos que presentan alto riesgo, y regularizando la situación Inmobiliaria. En este caso, el Instituto colabora con la integración del expediente técnico-administrativo.

# CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN

---

Considerando que se ha conseguido la regularización de la tenencia de la tierra, para desarrollar el proyecto, llevaremos a cabo la constitución del Polígono de Actuación. Es una figura legal, con un procedimiento específico y que para constituirlo, requiere que se trate de más de un predio. Con este procedimiento podemos liberar el número de niveles permitido y debe mejorarse el porcentaje de área libre establecido.

Cualquier persona o grupo de propietarios pueden solicitar ante la autoridad la conformidad del polígono de actuación, con tan solo demostrar la posesión del lote, aún sin ser los dueños del predio.

La misma Delegación puede solicitar el polígono de actuación ante la autoridad del D.F. (SEDUVI), ya que este instrumento aparece en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

## **USUARIOS:**

Particulares y entidades de la Administración Pública Federal o del D.F.

## **DOCUMENTO A OBTENER:**

Dictamen técnico de polígono.

## **TIEMPO DE RESPUESTA:**

90 días hábiles sujeto a variables.

# CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN

---

## **REQUISITOS:**

1. Formato oficial US-POL debidamente requisitado.
2. Estudio indicado en el artículo 107 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (copia y original para su cotejo).
3. Certificado (s) de Zonificación para Uso del Suelo Específico vigente, de los predios (copia y original para su cotejo).
4. Oficio y plano topográfico de límite de zonas, en su caso.
5. Constancia de alineamiento y número oficial vigente de los predios (en su caso, se requiere la licencia de construcción para cubrir este requisito) (copia y original para su cotejo).
6. Identificación oficial del promovente y del propietario. (copia y original para su cotejo).
7. Acta Constitutiva en caso de ser persona moral (copia simple y original o copia certificada para su cotejo).
8. Escritura Pública de la propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (copia simple y original o copia certificada para su cotejo).
9. Reporte fotográfico de los predios y los inmuebles colindantes, con croquis de ubicación y pie de foto.
10. Croquis o anteproyecto y memoria descriptiva del proyecto propuesto.

# CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN

---

## **VIGENCIA:**

La que determine el nuevo certificado de zonificación.

## **ANTE EL SILENCIO DE LA AUTORIDAD PROCEDERÁ:**

Afirmativa Ficta: No procede

Negativa Ficta: No procede

## **ÁREA DONDE SE GESTIONA:**

Dirección General de Desarrollo Urbano

Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano

San Antonio Abad 32, Segundo Piso, colonia Tránsito, Delegación Cuauhtémoc,

Teléfono

De lunes a viernes con un horario de 9:00 a 14:00 horas.

## **COSTO:**

Estipulado en el Código Financiero Del Distrito Federal Artículo 264.

Se solicita en el área donde se gestiona su trámite .

## **ÁREA DE PAGO:**

Administraciones Tributarias y Cajas Recaudadoras de la Tesorería del D.F.

# CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN

## **FUNDAMENTO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO DEL TRÁMITE:**

- Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.- Artículos 14, 24 fracciones X y XX .
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.- Artículos 7 fracciones X, XL y XLVII, 8 fracciones II, III, 10 fracciones IX y XI, 11 fracciones VIII y XIII, 62, 63, 64, 65, 67 y 68.
- Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.- Artículos 6, 7, 30, 32, 33, 35, 35 Bis, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 53 y 55.
- Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.- Artículo 49 fracciones VII, IX y X.
- Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.- Artículos 106, 107, 108, 109, 110, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119.

## **ÁREA NORMATIVA RESPONSABLE:**

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).

## **NOTA IMPORTANTE:**

Ningún servidor público del Gobierno del Distrito Federal está facultado para solicitar documentos adicionales a los requisitos aquí establecidos, ni podrá requerir pagos por la realización del trámite, distintos a los establecidos en los ordenamientos legales aplicables.



# DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA PRESENTAR EL PROYECTO EJECUTIVO - INVI

---

## Documentación:

- Constancia de Alineación y N° Oficial vigente.
- Certificado Único de Zonificación vigente.
- Constancia de no adeudos de agua y predial.
- Licencia de demolición.
- Vo.Bo. INBA.
- Vo.Bo. Dirección de Sitios Patrimoniales.
- Licencia INAH.
- Resolución del Estudio de Impacto Urbano.

# DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA PRESENTAR EL PROYECTO EJECUTIVO - INVI

---

## Documentación Complementaria:

- Acreditación de propiedad del Inmueble (Decreto expropiatorio).
- Decreto Carta asignación de la Compañía Proyectista.
- Oficio de representación social.
- Oficio de nombramiento de Mandatarios.
- Validación de los beneficiarios del anteproyecto.
- Validación de los beneficiarios de pagos de excedentes (en su caso) .
- Certificación del ahorro generado para el pago de excedentes.
- Oficio de solicitud de tarjetas de ahorro para beneficiarios.
- Cédula de validación.
- Reporte Fotográfico (dentro y fuera del predio y su entorno).

# TALLER DE HABITABILIDAD



## 7. DESARROLLO DEL PROYECTO

# PREDIO OHTENCO

Situación Actual

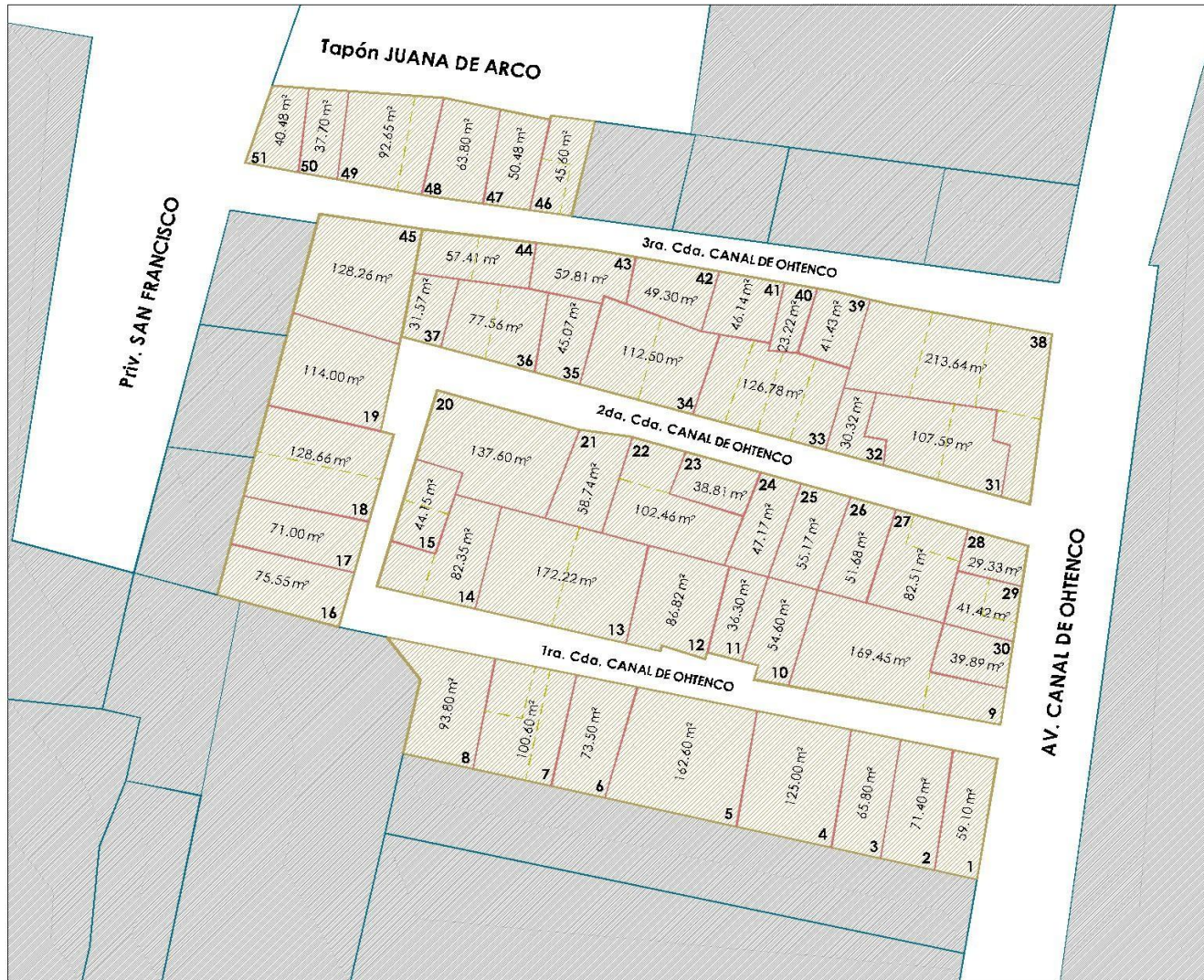


Área Total =  
3,945.83 m<sup>2</sup>



# PREDIO OHTENCO

## LOTIFICACION



Resultados del censo

- 96 Familias
- 362 Habitantes
- 73 Viviendas
- 2 Viviendas en renta (14 y 27)



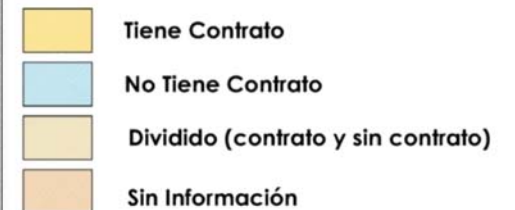
# PREDIO OHTENCO

## TIPO DE TENENCIA EN LOTES



Sólo 20 personas afirmaron tener contrato

12 Lotes no proporcionaron información







# PREDIO OHTENCO

## INGRESOS MENSUALES POR LOTE



El ingreso promedio de los lotes censados es de \$4,734.375

-  Lotes con ingresos censados
-  Lotes sin información



# PREDIO OHTENCO

## NUEVOS POLIGONOS



Construcciones que se conservaran, por estar en un estado más consolidado y con gran esfuerzo económico de sus habitantes

Construcciones Consolidadas  
Nuevos Poligonos (condominios)  
3,123.53 m²



# PREDIO OHTENCO

## DESCRIPCION LOS POLIGONOS



### POLÍGONO 1

Lotes: 4, 5, 6, 7.1, 7.2 y 7.3  
Viviendas: 6

### POLÍGONO 2

Lotes: 9.1, 9.2, 10, 14, 15.1, 15.2, 20, 21, 22.1, 22.2, 23, 24, 25, 26, 27 y 28  
Viviendas: 16 (no se contaron las que están en renta)

### POLÍGONO 3

Lotes: 16, 17, 18.1, 18.2, 19, 35, 36.1, 36.2, 37, 44.1, 44.2 y 45  
Viviendas: 11

### POLÍGONO 4

Lotes: 31.2, 32, 33.1, 33.2, 33.3, 33.4, 38.1, 38.2, 38.3, 38.4, 39, 40, 41 y 42  
Viviendas: 16

### POLÍGONO 5

Lotes: 46.1, 46.2, 47, 48, 49.1, 49.2, 50 y 51  
Viviendas: 8

Construcciones Consolidadas  
 Nuevos Polígonos (condominios)  
 3,123.53 m<sup>2</sup>





# PREDIO OHTENCO

## PROYECTO NUEVO



2 Polígonos,  
incluyendo dos  
vialidades.

-  Polígono 1 = 330.71 m<sup>2</sup>
-  Polígono 2 = 4,263.82 m<sup>2</sup>

# PREDIO OHTENCO

## Polígono 1

361.07 m<sup>2</sup>

LOTE	FAMILIAS	HABITANTES	CONTRATO	SEGURIDAD SOCIAL
4	2	8	SI	----
5	1	4	SI	----
6	3	7	SI	----
	6	19		

### NOTA:

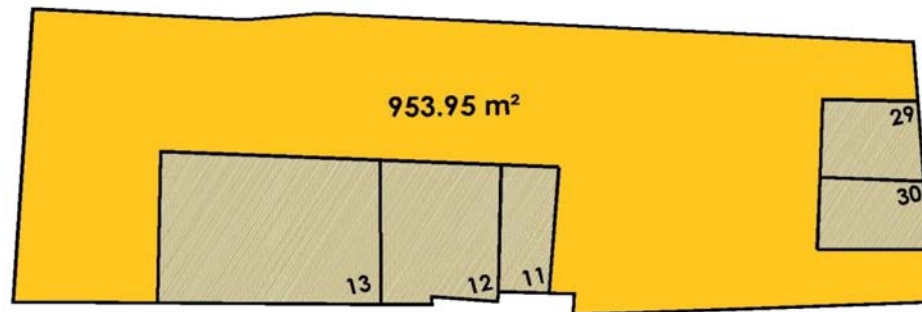
- La solución de este polígono será por lotes.
- En el Lote 4 se dejara el taller de herrería.
- En el lote 7 (7.1, 7.2 y 7.3), a pesar de la calidad y consolidación que presenta la construcción, existe un gran hacinamiento y pocas condiciones de habitabilidad, por lo que se planteo y aprobó, remover una vivienda de este lote y establecerla en el nuevo polígono.

TOTAL DE VIVIENDAS = 4, tomando en cuenta el lote 7.3



# PREDIO OHTENCO

## Polígono 2



### NOTA:

- La solución de este polígono será en altura, departamentos.
- Las viviendas en "renta" del lote 14 y el lote 27, no se tomarán en cuenta, los habitantes decidieron que por ser viviendas prestadas, se irán del predio.
- Se buscará dejar que el área libre sea comunal.

TOTAL DE VIVIENDAS = 16

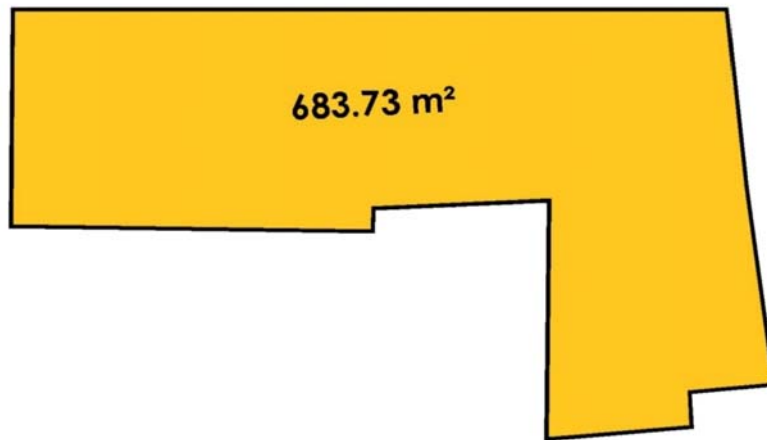
# PREDIO OHTENCO

## Polígono 2

<b>LOTE</b>	<b>FAMILIAS</b>	<b>HABITANTES</b>	<b>CONTRATO</b>	<b>SEGURIDAD SOCIAL</b>
9.1	2	8		
9.2	1			
10	2	10		
14	2	6	SI	
15.1	1	3	SI	
15.2	3	10		ISSSTE
20	3	9		IMSS
21	2	6	SI	
22.1	1			
22.2	2	8		
23	1	3		
24	2	9		
26	3	11		
26	1			
27	3	10	SI	IMSS
28	1			
	16	26		

# PREDIO OHTENCO

Polígono 3



NOTA:

- La solución de este polígono será en altura, departamentos.
- Se buscará dejar que el área libre sea comunal.
- El lote 17 tiene una "tiendita" de abarrotes, quieren un local comercial.

TOTAL DE VIVIENDAS = 11

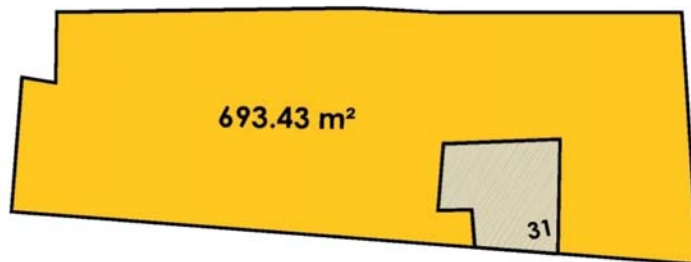
# PREDIO OHTENCO

## Polígono 3

<b>LOTE</b>	<b>FAMILIAS</b>	<b>HABITANTES</b>	<b>CONTRATO</b>	<b>SEGURIDAD SOCIAL</b>
16	2	8	SI	
17	3	12		
18.1	1			
18.2	1			
19	3	10	SI	IMSS
35	3	12		
36.1	1	3		
36.2	1	5		
37	1			
44.1	3	5		IMSS
44.2	1			
45	1			
	21	55		

# PREDIO OHTENCO

## Polígono 4



### NOTA:

- La solución de este polígono será en altura, departamentos.
- Se buscará dejar que el área libre sea comunal.
- En el lote 38, la información durante el censo se nos proporcionó como uno solo, sin embargo existen 4 familias, y debido a la gran dimensión que tiene este lote se acordó con los habitantes que cada familia tendrá una vivienda en la nueva distribución espacial que se desarrolle.
- El lote 42 tiene una "tiendita" de abarrotes, quieren un local comercial.

TOTAL DE VIVIENDAS = 16



# PREDIO OHTENCO

## Polígono 4

<b>LOTE</b>	<b>FAMILIAS</b>	<b>HABITANTES</b>	<b>CONTRATO</b>	<b>SEGURIDAD SOCIAL</b>
31.2	1	5		
32	1			
33.1	1	3		IMSS
33.2	2	8	SI	
33.3	2	6		
33.4	1			
34.1	3	8		
34.2	1			
38.1	4	22	SI	ISSSTE
38.2				
38.3				
38.4				
39	1	3		
40	1	5		
41	1	5		
	19	67		

# PREDIO OHTENCO

## Polígono 5



NOTA:

- La solución de este polígono será por lotes.
- En el Lote 4 se dejara el taller de herrería.

TOTAL DE VIVIENDAS = 8

<b>LOTE</b>	<b>FAMILIAS</b>	<b>HABITANTES</b>	<b>CONTRATO</b>	<b>SEGURIDAD SOCIAL</b>
46.1	1			
46.2	2	9	SI	IMSS
47	2	7		
48	1	8	SI	IMSS
49.1	1	1		
49.2	1	5		
50	1			
51	1	5		
	10	35		

# PREDIO OHTENCO

## CONCLUSIONES DEL PREDIO

---

- **ÁREA TOTAL DEL PREDIO = 3,945.83 m<sup>2</sup>**
- **48 censos contestados.**
- **TOTAL DE FAMILIAS = 96**
- **TOTAL DE HABITANTES = 362**
- **TOTAL DE VIVIENDAS = 71**

Se calculó por lote y sus subdivisiones

Hay 2 viviendas en "renta" (prestadas) en los lotes 14 y 27, no se tomaron en cuenta en el total de viviendas.

- **SEGURIDAD SOCIAL = 10 lotes**

IMSS = 8

ISSSTE = 2

- **LOTES SIN INFORMACIÓN = 20**

Los lotes sin información se contarán como 1 vivienda y 1 familia

# PREDIO OHTENCO

## POSIBLES SOLUCIONES

---

### PARTICIPACIÓN CIUDADANA LOCAL CONSULTA PÚBLICA:

#### **1) Demoler Todo y hacer departamentos nuevos**

✂ **Propuesta de la Delegación**

✂ **Dejar las construcciones consolidadas**

✂ **Dividir el predio en polígonos**

✂ **Resolver el problema de vivienda x Lote**

✂ **Resolver el problema de vivienda x Familias**

✂ **Resolver el problema de vivienda x Viviendas actuales  
(lotes y subdivisiones)**

# POLIGONO DE ACTUACION INSTRUMENTACION

ESTUDIO DEL POLIGONO DE ACTUACION MEDIANTE SISTEMA DE ACTUACION COMBINADO (PÚBLICO Y PRIVADO) PARA 51 PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE DE OHTENCO (1ª, 2ª Y 3ª CERRADA DE OHTENCO) EN EL BARRIO DE SANTIAGO NORTE DE LA DELEGACION IZTACALCO.

La superficie total del polígono es de **4,684.50 m<sup>2</sup>**.

La porción A tiene una superficie de 751.61 m<sup>2</sup>.

La porción B tiene una superficie de 1,330.72 m<sup>2</sup>

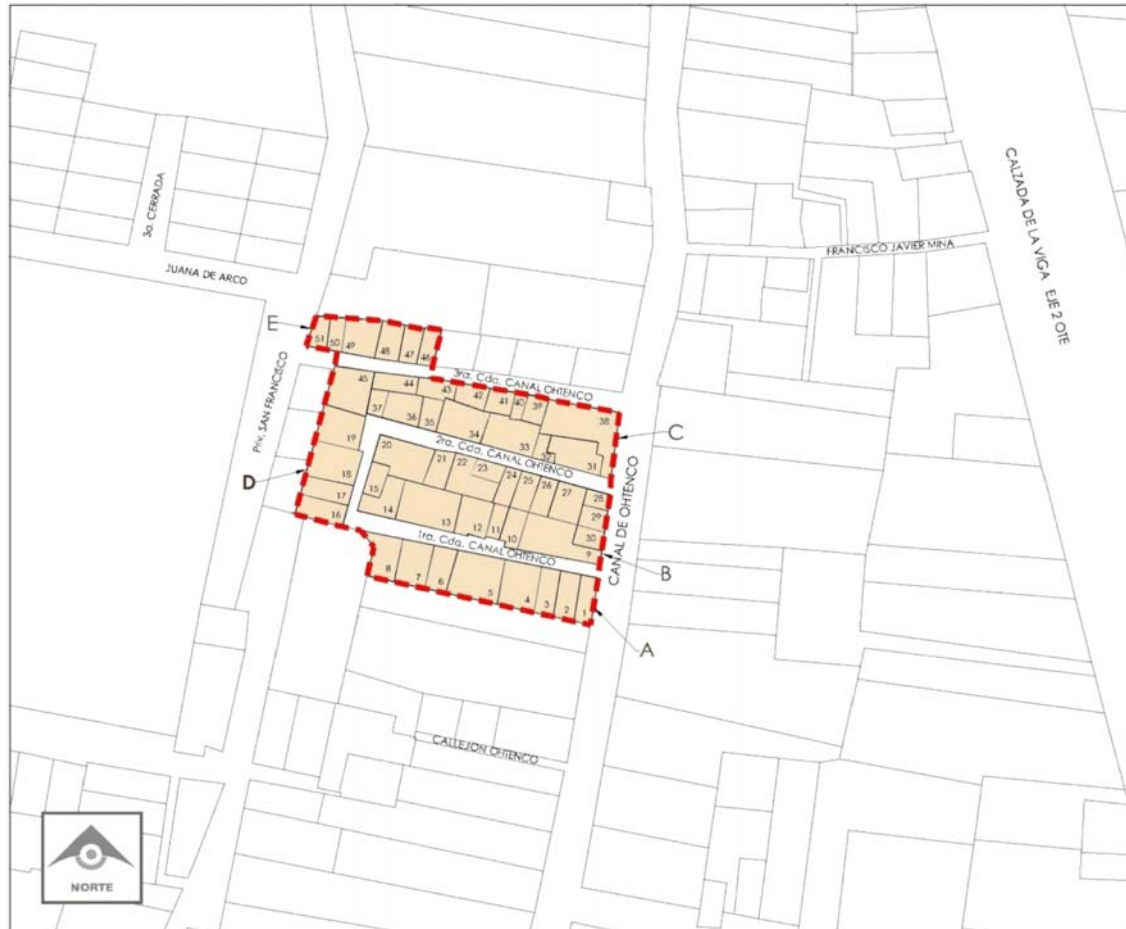
La porción C tiene una superficie de 1,015.31 m<sup>2</sup>..

La porción D tiene una superficie de 517.48 m<sup>2</sup>.

La porción E tiene una superficie de 330.71 m<sup>2</sup>.

La porción que corresponde a las vialidades tiene una superficie de 739.50 m<sup>2</sup>.

Conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco (2008), al predio le corresponde la Zonificación: **H 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos, 30% mínimo de área libre)** y con densidad **MB (densidad muy baja, una vivienda por cada 200 m2 de terreno)**. Se permite el **Comercio (Sujeto a lo establecido en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional vigente)**.



**Fuente:** Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Delegación Iztacalco, 2008.



# POLIGONO DE ACTUACION INSTRUMENTACION

## LOS TERRENOS

### RESUMEN DE AREAS

#### Superficie del terreno

**4,684.50 m<sup>2</sup>**

Superficie de terreno No Utilizable

1,405.35 m<sup>2</sup>

Vialidades

739.50 m<sup>2</sup>

Áreas jardinadas

665.85 m<sup>2</sup>

Superficie Neta Útil de proyecto

3,279.15 m<sup>2</sup>

Cabe mencionar que originalmente era un solo terreno, sin embargo actualmente existen ocho claves catastrales y cinco números oficiales. El terreno esta ocupado por vivienda popular, en su mayoría vivienda precaria, aunque algunas construcciones presentan un alto nivel de consolidación estructural.



**Fuente:** Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Delegación Iztacalco, 2008.

# POLIGONO DE ACTUACION INSTRUMENTACION

## ANÁLISIS DE LA NORMATIVIDAD VIGENTE QUE APLICA A CADA PREDIO DE CADA PORCIÓN DE TERRENO (A, B, C, D Y E) Y RESUMEN

PORCIÓN A	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4	LOTE 5	LOTE 6	LOTE 7	LOTE 8
Superficie del predio (m <sup>2</sup> )	59.10	71.40	65.80	125.00	162.60	73.50	100.60	93.80
Área de desplante (70%)	41.37	49.98	46.06	87.50	113.82	51.45	70.42	65.66
Área libre (30%)	17.73	21.42	19.74	37.50	48.78	22.05	30.18	28.14
Altura (niveles)	3	3	3	3	3	3	3	3
CUS = v.a.t.	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1
No. de viviendas	1	1	1	1	1	1	3	1

PORCIÓN B	LOTE 9	LOTE 10	LOTE 11	LOTE 12	LOTE 13	LOTE 14	LOTE 15	LOTE 20	LOTE 21	LOTE 22
Superficie del predio (m <sup>2</sup> )	165.45	54.60	36.30	86.82	172.22	82.35	44.15	137.60	58.74	102.46
Área de desplante (70%)	118.61	38.22	25.41	60.77	120.55	57.64	30.90	96.32	41.11	71.72
Área libre (30%)	50.83	16.38	10.89	26.04	51.66	24.70	13.24	41.28	17.62	30.73
Altura (niveles)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
CUS = v.a.t.	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1
No. de viviendas	2	1	1	1	2	2	2	1	1	2

PORCIÓN B	LOTE 23	LOTE 24	LOTE 25	LOTE 26	LOTE 27	LOTE 28	LOTE 29	LOTE 30
Superficie del predio (m <sup>2</sup> )	38.81	47.17	55.17	51.68	82.51	29.33	41.42	39.89
Área de desplante (70%)	27.16	33.01	38.61	36.17	57.75	20.53	28.99	27.92
Área libre (30%)	11.64	14.15	16.55	15.50	24.75	8.79	12.42	11.96
Altura (niveles)	3	3	3	3	3	3	3	3
CUS = v.a.t.	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1
No. de viviendas	1	1	1	1	2	1	2	11

**Fuente:** Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Delegación Iztacalco, 2008.

# POLIGONO DE ACTUACION INSTRUMENTACION

## ANÁLISIS DE LA NORMATIVIDAD VIGENTE QUE APLICA A CADA PREDIO DE CADA PORCIÓN DE TERRENO (A, B, C, D Y E) Y RESUMEN

PORCIÓN C	LOTE 31	LOTE 32	LOTE 33	LOTE 34	LOTE 35	LOTE 36	LOTE 37	LOTE 38	LOTE 39	LOTE 40
Superficie del predio (m <sup>2</sup> )	107.59	30.32	126.78	112.50	45.07	77.56	31.57	213.64	41.43	23.22
Área de desplante (70%)	75.31	21.22	88.20	78.40	31.54	54.29	22.09	86.54	29.00	16.25
Área libre (30%)	32.27	9.09	37.80	33.60	13.52	23.26	9.47	37.09	12.42	6.96
Altura (niveles)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
CUS = v.a.t.	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1
No. de viviendas	2	1	4	2	1	2	1	4	1	1

PORCIÓN C	LOTE 41	LOTE 42	LOTE 43	LOTE 44
Superficie del predio (m <sup>2</sup> )	46.14	49.30	52.81	57.40
Área de desplante (70%)	32.29	34.51	36.96	40.18
Área libre (30%)	9.68	14.79	15.84	17.22
Altura (niveles)	3	3	3	3
CUS = v.a.t.	2.1	2.1	2.1	2.1
No. de viviendas	1	1	1	2

PORCIÓN D				
LOTE 16	LOTE 17	LOTE 18	LOTE 19	LOTE 45
75.55	71.00	128.66	114.00	128.26
52.88	49.70	90.06	79.80	89.78
22.66	21.30	38.59	34.20	38.47
3	3	3	3	3
2.1	2.1	2.1	2.1	2.1
1	1	2	1	1

PORCIÓN E	LOTE 46	LOTE 47	LOTE 48	LOTE 49	LOTE 50	LOTE 51
Superficie del predio (m <sup>2</sup> )	45.60	50.48	63.80	92.65	37.70	40.48
Área de desplante (70%)	31.92	35.33	44.66	64.85	26.39	28.33
Área libre (30%)	13.68	15.14	19.14	27.79	11.31	12.14
Altura (niveles)	3	3	3	3	3	3
CUS = v.a.t.	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1
No. de viviendas	2	1	1	2	1	1

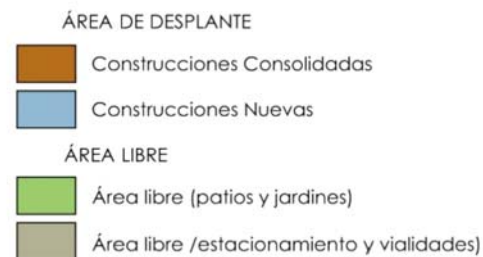
NOTA: Todas las porciones del polígono (A, B, C, D Y E) están ocupadas por construcciones irregulares en su totalidad, que aún siendo utilizables, las construcciones existentes contabilizan al efecto del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) resultante.

**Fuente:** Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Delegación Iztacalco, 2008.

# POLIGONO DE ACTUACION INSTRUMENTACION

## PROPUESTA DE RELOCALIZACIÓN DE USOS

Superficie total del Polígono	4,684.50 m <sup>2</sup>
Área de desplante (51.5 %)	2,413.91 m <sup>2</sup>
Area libre (48.5 %)	2,270.59 m <sup>2</sup>
Altura Máxima	5 niveles
Coefficiente de utilización del Suelo = 2.57 vat	12,099.55 m <sup>2</sup>
Número de viviendas	71



## LINEAMIENTOS BÁSICOS DEL PROYECTO, OBRAS Y ACTIVIDADES A EJECUTAR EN EL POLÍGONO A CONSTITUIR

### Ubicación

El proyecto que se pretende se ubica en la calle Ohtenco, en la 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> Y 3<sup>a</sup> cerrada de Ohtenco en el barrio de Santiago Norte de la Delegación Iztacalco. En el predio en su totalidad fue vendido a 40 compradores, que antes rentaban el suelo, sin embargo esa situación no es clara.

### Los terrenos

El Polígono de Actuación que se propone constituir considera 51 lotes y sus vialidades que sumados tienen una superficie de 4,684.50 m<sup>2</sup>. El proyecto se desarrolla a su vez en cinco polígonos internos.

**Fuente:** Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Delegación Iztacalco, 2008.

# POLIGONO DE ACTUACION INSTRUMENTACION

## Descripción del proyecto

Se compone por 71 viviendas, distribuidas en:

- Un edificio de 16 departamentos cada uno, cuatro por planta.
- Un edificio de 20 departamentos cada uno, cuatro por planta.
- 19 viviendas desarrolladas en lote familiar, en dos y tres niveles.
- 16 viviendas, ya existentes, en lote familiar en dos y tres niveles.

El conjunto tendrá un área libre común, distribuida en una parte jardinada, que se manejara como el punto de reunión de los habitantes, y el estacionamiento para los departamentos, formará parte del área libre del conjunto, también será un espacio común, ubicado al centro del conjunto. Las vialidades permanecen como un circuito, sin embargo se logran hacer más amplias.

## Descripción de las Construcciones

**Polígono 1.-** Se hará una retotificación, dejando los predios consolidados y haciendo vivienda nueva al centro del polígono, en cuatro lotes que son viviendas unifamiliares en dos y tres niveles. La composición de las viviendas es como sigue:

VIVIENDA 1-A: Acceso, estacionamiento para un vehículo, local comercial, vestíbulo, sala, comedor, cocina, patio de servicio, jardín, estancia o alcoba, circulación vertical (escaleras), 3 recámaras y 2 baños completos.

VIVIENDA 1-B: Acceso, estacionamiento para un vehículo, vestíbulo, sala, comedor, cocina, patio de servicio, 2 pequeños jardines, circulación vertical (escaleras), 3 recámaras y 1 ½ baños.

VIVIENDA 1-C: Serán 2 viviendas en condominio, con posibilidad de subir a tres niveles, una vivienda por nivel. Cuentan con acceso común donde se localiza la circulación vertical (escaleras), sala, comedor, cocina, patio de servicio, 2 recámaras, 1 baño completo y jardín en planta baja.

VIVIENDA 1-D: Acceso, estacionamiento para un vehículo, local comercial, sala, comedor, cocina, jardín, circulación vertical (escaleras), 3 recámaras y 2 baños completos.



Superficie total del polígono:	360.95 m <sup>2</sup>
Superficie promedio de cada lote:	90.25 m <sup>2</sup>
Superficie construida en el polígono:	240.45 m <sup>2</sup>
Superficie libre en el polígono:	120.55 m <sup>2</sup>
Superficie de desplante promedio construida por cada lote:	60.11 m <sup>2</sup>

**Fuente:** Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Delegación Iztacalco, 2008.



# POLIGONO DE ACTUACION INSTRUMENTACION

**Polígono 2.-** En este polígono también se dejan los predios consolidados y se hace vivienda nueva en la parte oriente del polígono.

Son viviendas en lote unifamiliar de aproximadamente 55 m<sup>2</sup>, con estacionamiento propio.

Estancia, Cocina/Comedor, 1 ½ baño, Patio de servicio, 3 recamaras

Superficie de desplante: 56.67 m<sup>2</sup>

Superficie construida: 36.19 m<sup>2</sup>

Coefficientes de Utilización del Suelo (CUS)

El CUS respectivo, que tiene autorizado cada uno de los terrenos conforme al uso de suelo vigente H2/40, suma 396.852 m<sup>2</sup> y 413.064 m<sup>2</sup>, respectivamente, como superficie máxima a construir para cada polígono

El proyecto que se presenta para la constitución del Polígono de Actuación cuenta en total con 218.1138 m<sup>2</sup> y 217.14 m<sup>2</sup> de superficie respectivamente, total construida, menor a la superficie máxima permitida.

Al centro de este polígono se ubicara una parte del estacionamiento de los edificios departamentales, que cubrirán el espacio para 24 autos grandes. En una superficie de 283 m<sup>2</sup>.

Al fondo del polígono, en la parte poniente, se concentra el área libre común, en una especie de jardín que será el punto de reunión y juegos de los habitantes del conjuntos. Que representa el 48.5% del total del polígono, que es igual a 2,270.59 m<sup>2</sup> de la superficie.

**Polígono 3.-** En este polígono también se conservarán las construcciones consolidadas.

En la parte oriente del polígono se construirá vivienda nueva en lote familiar, 3 lotes cuya composición de las viviendas es la siguiente:

VIVIENDA 3-A: Acceso, estacionamiento para un vehículo, local comercial con 1/2 baño, vestíbulo, sala, comedor, cocina, jardín, circulación vertical (escaleras), 3 recámaras y 1 1/2 baños.

VIVIENDA 3-B: Acceso, estacionamiento para un vehículo, local comercial con 1/2 baño, vestíbulo, sala, comedor, cocina, circulación vertical (escaleras), 3 recámaras y 1 ½ baños.

VIVIENDA 3-C: Acceso, local comercial con 1/2 baño, sala, comedor, cocina, 2 jardines, patio de servicio, circulación vertical (escaleras), 3 recámaras y 1 1/2 baños.



**Fuente:** Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Delegación Iztacalco, 2008.

# POLIGONO DE ACTUACION INSTRUMENTACION

En la parte central de este polígono se solucionará el problema de vivienda con un edificio de 4 pisos que cuenta con 16 departamentos distribuidos en cuatro departamentos por piso. La composición del edificio es como sigue:

- P.B. 2 Vestíbulos de acceso que comunican cada uno a dos departamentos tipo, de 2 recámaras y alcoba.
- 3 niveles de cuatro departamentos tipo, de 2 recamaras y alcoba cada uno.
- Circulaciones verticales compuestas por dos escaleras que comunican a cada uno de los cuatro pisos.

Superficie de desplante del edificio: 283.27 m<sup>2</sup>  
Superficie construida: 1,133.08 m<sup>2</sup>

**Polígono 4.**- En este polígono se construirá un edificio de 5 pisos, que cuenta con 20 departamentos distribuidos en cuatro departamentos por piso. La composición del edificio es como sigue:

- P.B. 2 vestíbulos de acceso que comunican cada uno a 2 departamentos tipo, de 2 recamaras y alcoba.
- 4 niveles de 4 departamentos tipo, de 2 recamaras y aloba cada uno.
- Circulaciones verticales compuestas por dos escaleras que comunican a cada uno de los cinco pisos.

Superficie de desplante del edificio: 272.23 m<sup>2</sup>  
Superficie construida: 1361.16 m<sup>2</sup>

**Polígono 5.**- En este polígono se hará un relotificación manteniendo el número de lotes que existían, que son 6,

Son viviendas en lote duplex en dos niveles en aproximadamente 50 m<sup>2</sup>, con estacionamiento propio y lote comercial

Estancia, Comedor, Cocina, Patio de servicio, 2 recamaras, baño y alcoba

Superficie de desplante de cada vivienda: 57.9446 m<sup>2</sup>  
Superficie construida de cada vivienda: 36.3523 m<sup>2</sup>



**Fuente:** Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Delegación Iztacalco, 2008.

# DISEÑO PARTICIPATIVO ANTECEDENTES

Entender la vivienda como un fenómeno social complejo y no simplemente como un objeto que resuelve una necesidad determinada, es el elemento que conforma la base para cuestionar el accionar de los técnicos profesionales de la vivienda, los particulares desarrolladores, las instancias gubernamentales que fomentan y la sociedad en general al respecto.

Es común evaluar el panorama de la vivienda tomando de primera mano las estadísticas a una escala macro. Hablar de cientos de miles de acciones de viviendas a lo largo del territorio nacional es común dentro del ámbito de la planeación de la vivienda. Aún así, y no obstante los recursos invertidos en esta labor, las deficiencias en la dotación de la vivienda son evidenciadas en las concentraciones periféricas a las zonas conurbadas, en donde las condiciones de precariedad, hacinamiento e insalubridad están presentes.

Es justo decir entonces, que la mera simplificación de la cuantificación de la vivienda y su consecuente asignación de recursos mediante modelos de comercialización mercantiles, no pueden llegar a solucionar la inequidad de la distribución de la vivienda hacia quien no entra en los esquemas de comercialización debido a su falta de recursos.

Entonces la problemática de la vivienda no es un aspecto técnico, ni tampoco puede ser reducido a una falta de recursos para llevarse a cabo. Es evidentemente un problema de índole político, las decisiones son tomadas muy alejadas de la gente. Éstas, además, están encaminadas a fomentar el desarrollo de vivienda como mercancía.

En este concepto crea "productos vivienda" de acuerdo a consideraciones racionalistas, la configuración de su diseño esta establecida mediante el óptimo aprovechamiento del espacio, los materiales y el tiempo. Es decir, la vivienda queda reducida ya no sólo en su concepto, sino también en su diseño y dimensiones.

Dentro de esta compleja realidad, la actuación del arquitecto, como profesional del diseño queda sumamente rebasada. El alojamiento masivo, el diseño prototípico y la inequidad de la distribución son problemáticas en donde el arquitecto no tiene la formación e injerencia

Existe también la falta de apropiación del espacio público por parte de la gente alojada masivamente, si encaramos el hecho de que la vivienda-producto carece de flexibilidad e interacción con su ocupante, desde su concepción, planeación y diseño, es una obviedad, primeramente el rechazo a esta vivienda, que sin embargo en muchos casos es la única posible dadas circunstancias; así como en segundo término la adecuación, ya sea del patrón cultural del ocupante, la menos de los casos o bien en la adaptación de la vivienda a los patrones culturales del ocupante.

La participación del ocupante desde la gestión de la vivienda es necesaria, precisamente porque hace más eficiente este proceso de apropiación de la vivienda. Desafortunadamente la formación profesional y académica de los profesionales del diseño y la construcción, no esta orientada a la participación. Esta carencia en formación social, hace que la inserción profesional se dirija a la producción mercantil de la vivienda, y aún así con resultados cuestionables.

# DISEÑO PARTICIPATIVO

## PROCESO DE DISEÑO

Como se ha dicho, la producción comercial de la vivienda está estrechamente vinculada a los métodos de diseño convencionales, en donde se busca racionalizar el producto, en términos de eficiencia y aprovechamiento de recursos.

En el diseño convencional, el profesional capacitado es la única persona que toma decisiones. Basándose en la propia experiencia del diseñador, el proceso se desarrolla alejado de la opinión de los ocupantes. En este sentido, resaltar la rotunda negativa de reconocer los estilos de vida diferentes al modelo social establecido. Ciertamente es que la vivienda es un problema que se tiene que ver de manera general y que el diseño en sí mismo es una parte mínima que interviene en un proceso complejo. Sin embargo, esto significa que exista sólo una manera de abordarlo. Es justamente a esta visión absolutista, a la que se pretende presentar una alternativa.

Las teorías modernas de la arquitectura, durante la primera mitad del siglo pasado, establecían justamente esta omnipresencia de la arquitectura como rector de la actividad humana.

La participación en el proceso de diseño tiene como objetivo una mejor adecuación de la vivienda a la forma de vida de sus ocupantes. Las ventajas inherentes a este método de diseñar, son difíciles de identificar en términos cuantificables, pero cualitativamente las viviendas dotadas de diseño participativo funcionan mejor.

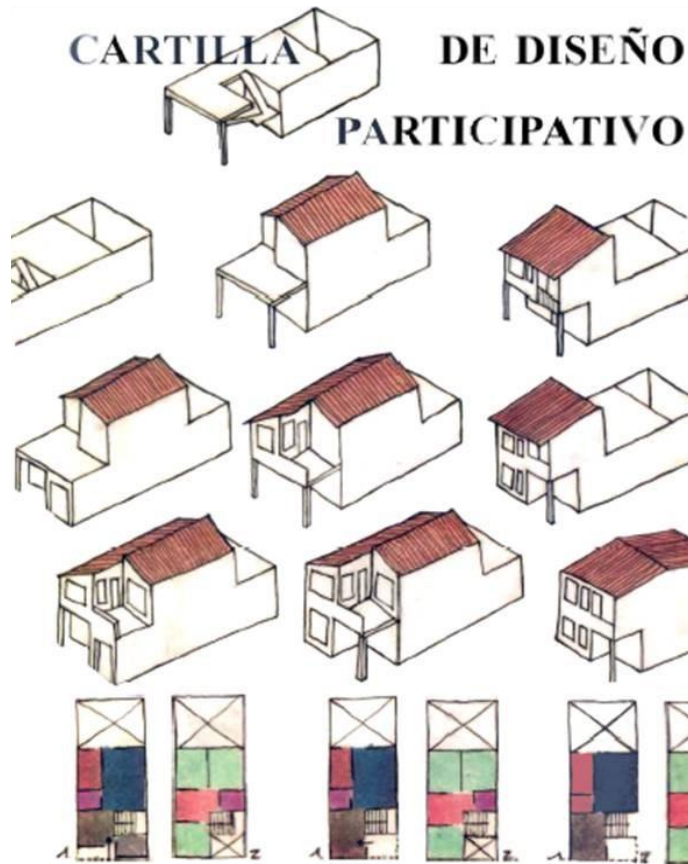
Tal aseveración tiene por fundamento la transferencia de responsabilidades en el proceso de la producción de vivienda. Al involucrarse en el diseño, los ocupantes tienen la obligación de trabajar por su vivienda. No se trata solamente que el diseñador presente soluciones absolutas al ocupante, tampoco que el ocupante capte todas las decisiones. La labor del diseñador tiene sentido como asesor del ocupante.

De manera dialéctica, el asesor comparte información en busca de alternativas y opciones en el diseño. Los ocupantes deben participar activamente, no solamente exponiendo sus necesidades, también las expectativas y soluciones. Esta nueva actitud ante el diseño representa para el diseñador un reto diferente, porque él es el responsable de coordinar esfuerzos y conciliar decisiones. En este aspecto, resulta conveniente considerar una conformación multidisciplinaria, en donde el diseñador sea apoyado por trabajadores sociales, psicólogos o profesionales de la conformación de grupos de trabajo.



# DISEÑO PARTICIPATIVO

## GENERACION DE OPCIONES



Dentro de los métodos del diseño participativo destaca, por la flexibilidad de uso y por la capacidad de obtener resultados aún con la limitación de la participación directa con los ocupantes, el método de la generación de opciones. Este método basa su funcionamiento en la exposición de alternativas viables dentro de ciertos rangos de posibilidades.


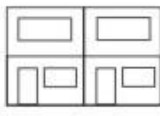

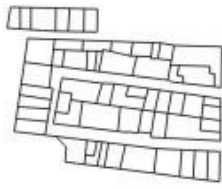
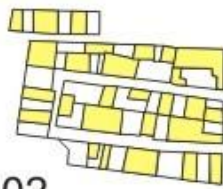
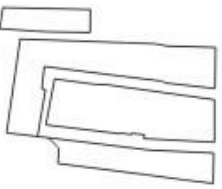
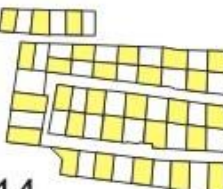

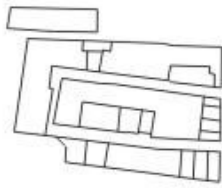
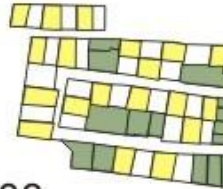

Conviene señalar que las alternativas deben plantearse a los ocupantes, no exclusivamente como un catálogo de donde elegir, la participación requiere de retroalimentación. Es además un ejercicio estructurado, donde el asesor debe conducir las opciones generadas, de acuerdo a su relevancia en cada caso.

La importancia de la generación de opciones es tener una gama más amplia de soluciones, de esta manera, una lámina es más exitosa no sólo por el número de opciones que presenta, sino también por la relevancia de las diferencias entre cada una de ellas. En este sentido, se debe apelar a las capacidades del diseñador para ampliar las soluciones, invariablemente de la opinión subjetiva que tenga.



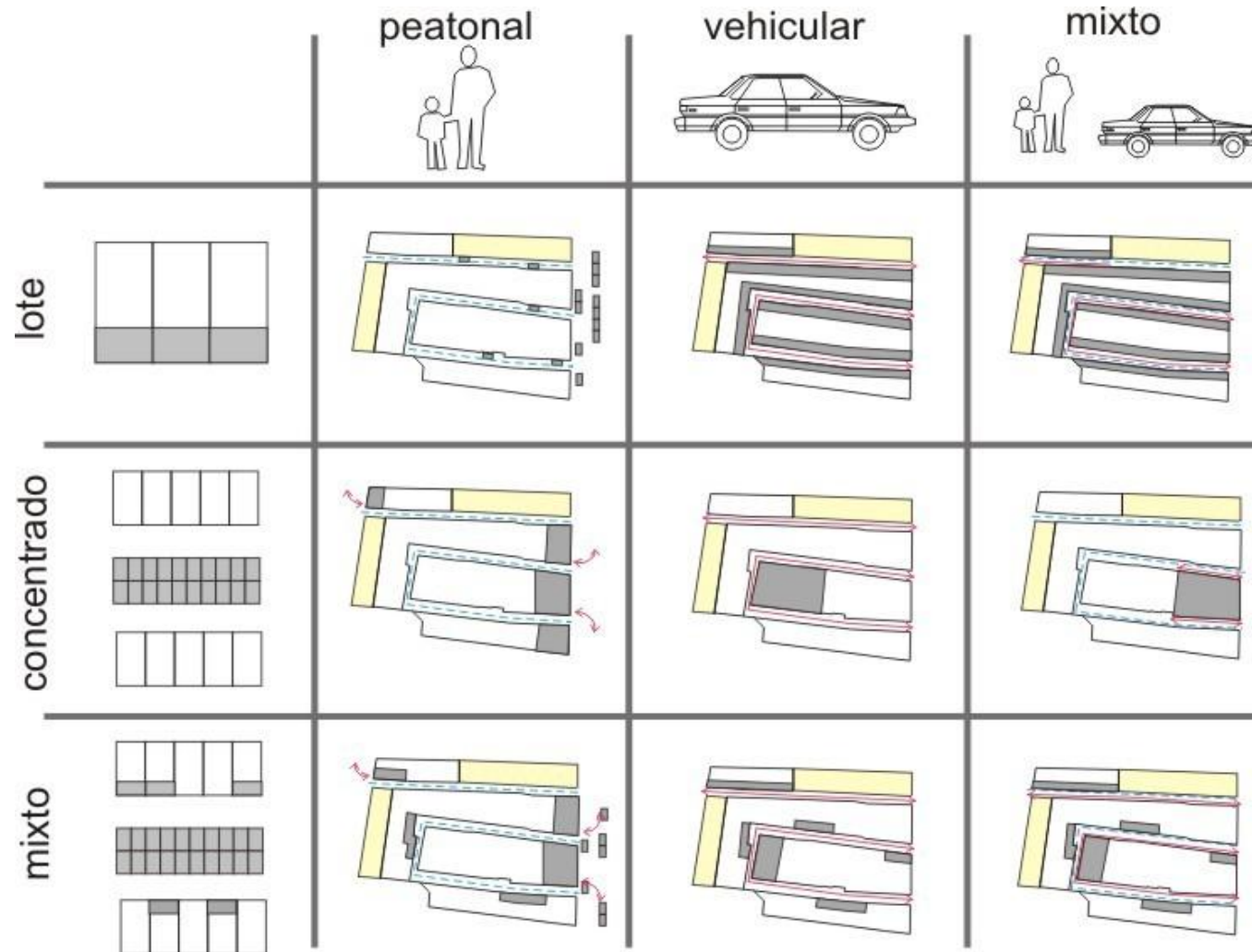
# GENERACION DE OPCIONES DENSIDADES

La consideración más relevante para plantear las opciones que pudieran dar solución a las necesidades planteadas por la comunidad, es indudablemente, la densidad que puede cubrir el terreno. Apegándose a las normas de regulación pertinentes, y a manera de plantear opciones con criterios complementarios, las posibles soluciones partes de una mínima intervención hasta la transformación radical del hábitat. En este caso particular; viviendas unifamiliares por lotes, viviendas duplex o departamentos en hasta 4 niveles.

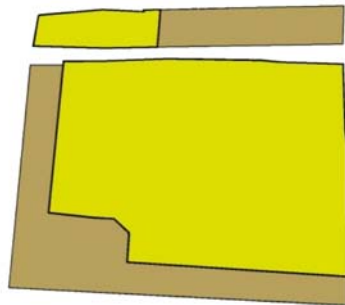
	unifamiliar	duplex	departamentos
			
actual	 51	 102	
relotificación	 57	 114	 136
mixto	 54	 108	 107

# GENERACION DE OPCIONES CIRCULACIONES

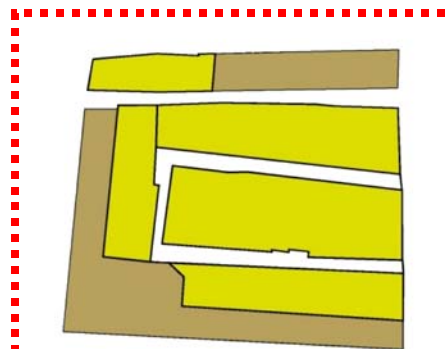
De igual manera, las circulaciones conforman no solo el sentido morfo/funcional del proyecto, determinan además la relación con el entorno urbano próximo. En este aspecto se optó por plantear opciones de mantener las calles con uso peatonal exclusivo, vehicular exclusivo o mixto. Respondiendo también a la manera en que se utilice el guardado de los coches en cada uno de los lotes según la dotación establecida en las normas.



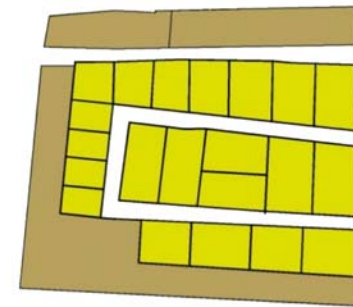
# GENERACION DE OPCIONES VIVIENDA



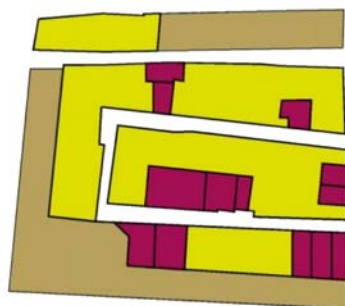
Nuevo  
Replanteamiento



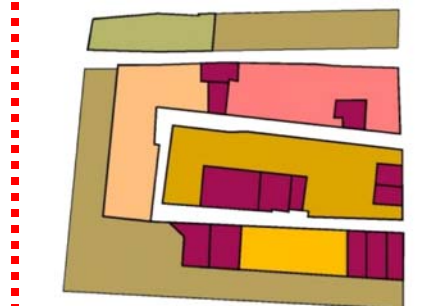
Conservando Calles  
y Áreas Actuales



Propuesta de la  
Delegación



Conservando  
Construcciones  
Consolidadas



Con Construcciones  
y por Polígonos



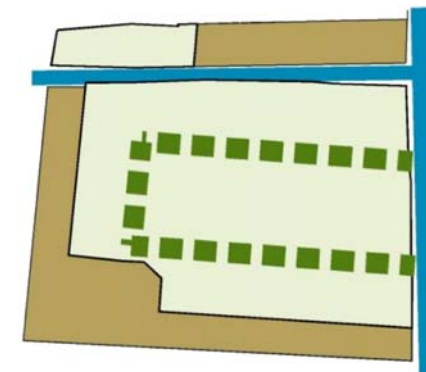
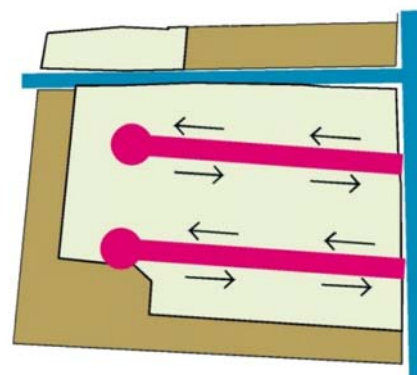
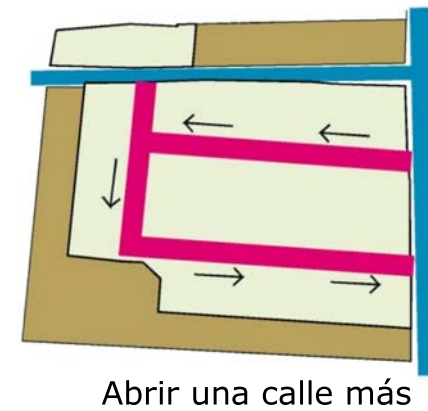
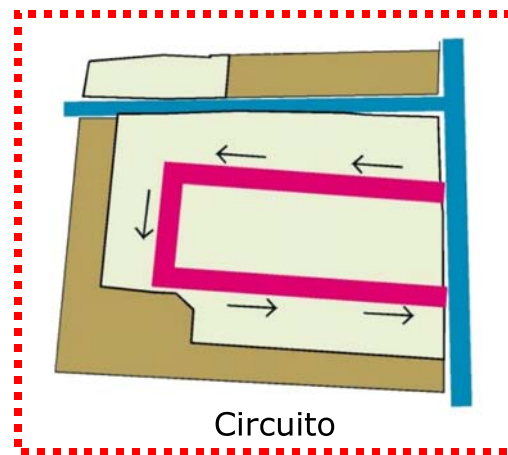
Por Lotes Actuales

# GENERACION DE OPCIONES VIALIDADES

 Circulación  
vehicular  
determinada

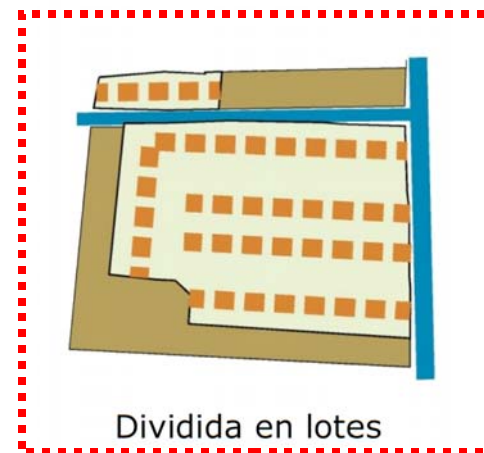
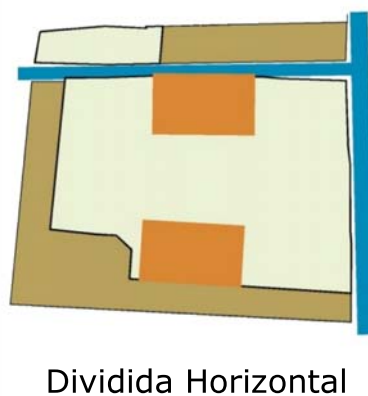
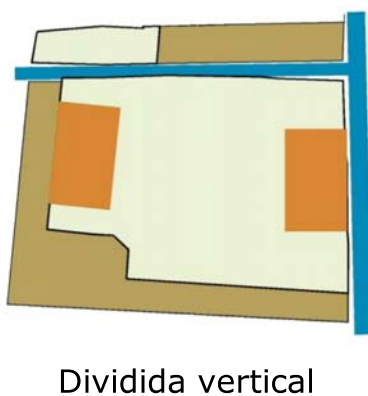
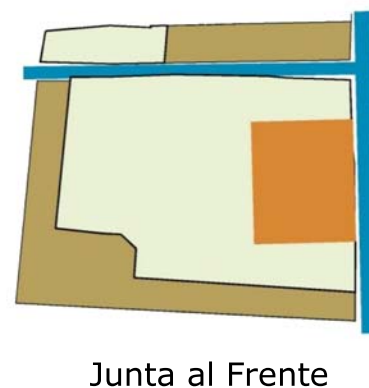
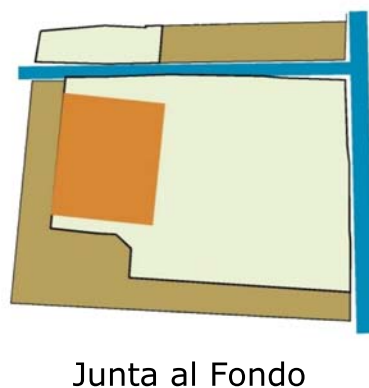
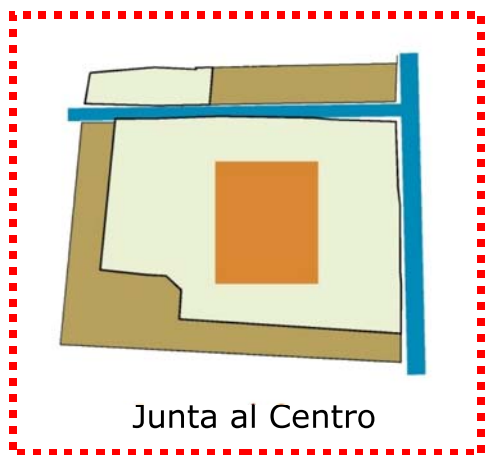
 Circulación  
vehicular

 Circulación  
peatonal



# GENERACION DE OPCIONES

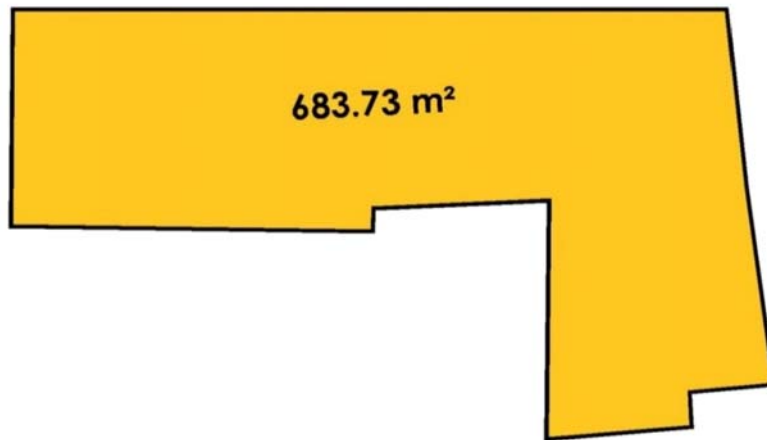
## AREA LIBRE





# PROYECTO ARQUITECTÓNICO

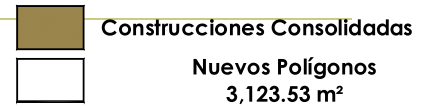
Polígono 3



NOTA:

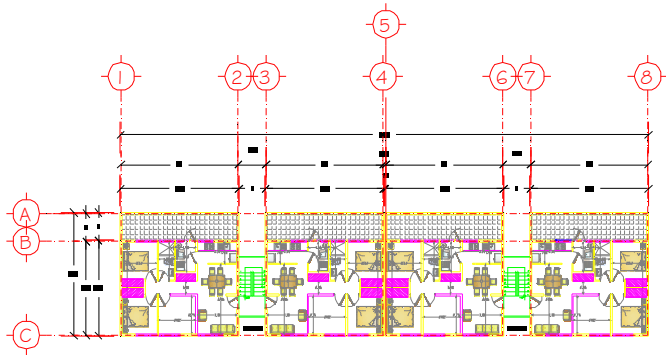
- La solución de este polígono será en altura (5 niveles).
- Se buscará dejar que el área libre sea comunal.
- El lote 17 tiene una "tiendita" de abarrotes, quieren un local comercial por lo que se considerará esta necesidad dentro de las viviendas con local comercial que estarán ubicadas en el polígono 4 del conjunto.

TOTAL DE VIVIENDAS = 20

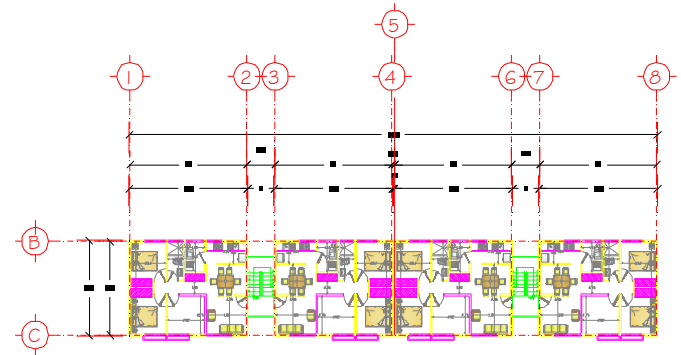


# PLANTA DE CONJUNTO

# PLANTAS ARQUITECTONICAS EDIFICIO DE 5 NIVELES

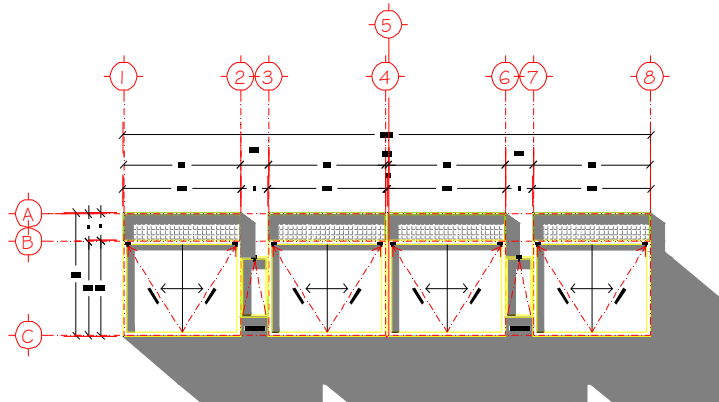


**PLANTA BAJA**

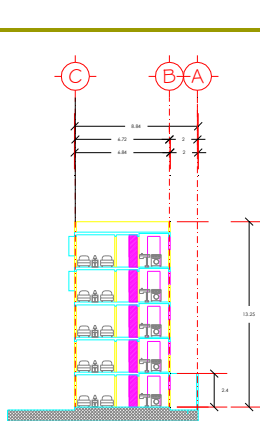


**PLANTA TIPO**

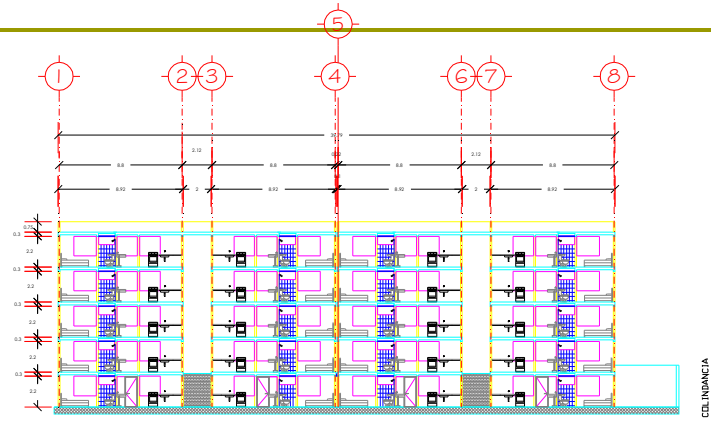
**PLANTA DE AZOTEA**



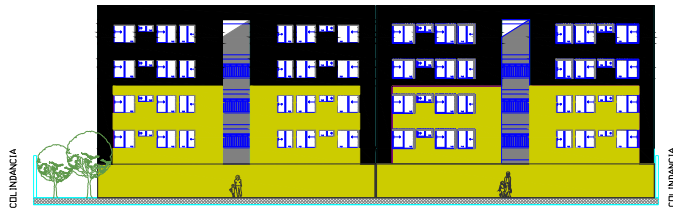
# PLANTAS ARQUITECTONICAS EDIFICIO DE 5 NIVELES



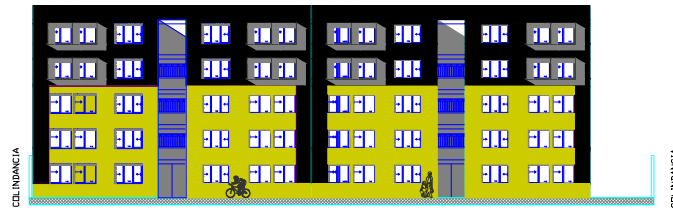
**SECCION TRANSVERSAL**



**SECCION LONGITUDINAL**



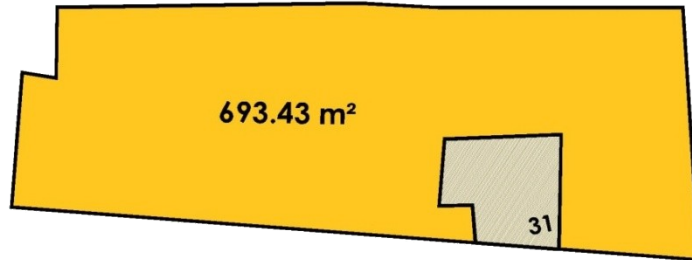
**FACHADA PONIENTE**



**FACHADA ORIENTE**

# PROYECTO ARQUITECTÓNICO

## Polígono 3



### NOTA:

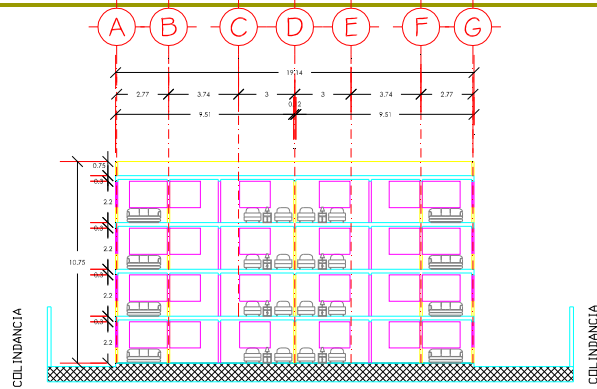
- La solución de este polígono será en altura (4 niveles).
- Se buscará dejar que el área libre sea comunal.
- En el lote 38, la información durante el censo se nos proporcionó como uno solo, sin embargo existen 4 familias, y debido a la gran dimensión que tiene este lote se acordó con los habitantes que cada familia tendrá una vivienda en la nueva distribución espacial que se desarrolle y que estará ubicadas en el extremo oriente del polígono 4 del conjunto.
- El lote 42 tiene una "tiendita" de abarrotes, quieren un local comercial.

TOTAL DE VIVIENDAS = 16

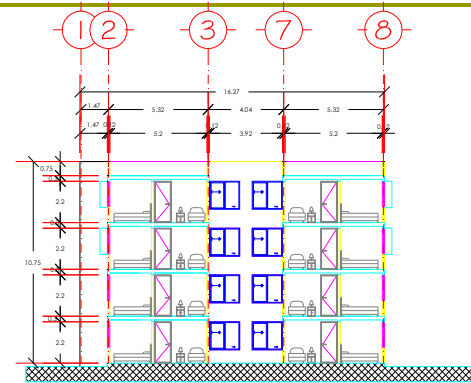




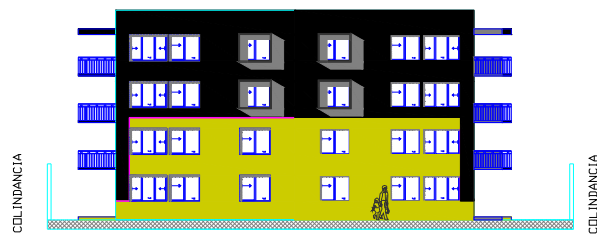
# PLANTAS ARQUITECTONICAS EDIFICIO DE 4 NIVELES



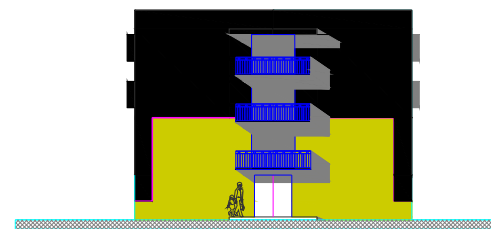
SECCION LONGITUDINAL



SECCION TRANSVERSAL



FACHADA SUR



FACHADA ORIENTE

# FINANCIAMIENTO

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CON APOYO DEL INVI							
NUMERO DE VIVIENDAS NUEVAS	55						
SALARIO MINIMO VIGENTE EN EL D.F.	\$	52.59					
PARAMETRO DE COSTO DE CONSTRUCCIÓN POR M2 DEL INVI	\$	4,200.00					
FINANCIAMIENTO							
CONCEPTO	POR VIVIENDA		TOTAL DE VIVIENDAS NUEVAS				
	VSMDF	PESOS	VSMDF	PESOS			
CREDITO DE SUELO	100.00	\$5,259.00	5,500.00	\$289,245.00			
CREDITO DE ESTUDIOS Y PROYECTOS	4,760.00	\$250,328.40	261,800.00	\$13,768,062.00			
CREDITO DE EDIFICACION							
<i>OBRA</i>	4330	\$227,714.70	238,150.00	\$12,524,308.50			
<i>SUPERVISION</i>	86.59	\$4,553.77	4,762.45	\$250,457.25			
<i>LABORATORIO</i>	30.31	\$1,594.00	1,667.05	\$87,670.16			
<i>D.R.O.</i>	14.83	\$779.91	815.65	\$42,895.03			
<i>ELECTRIFICACION</i>	145.02	\$7,626.60	7,976.10	\$419,463.10			
<i>ESCRITURACION</i>	153.25	\$8,059.42	8,428.75	\$443,267.96			
CREDITO DE SUSTENTABILIDAD	500.00	\$26,295.00	27,500.00	\$1,446,225.00			
CREDITO DE DEMOLICION	165.00	\$8,677.35	9,075.00	\$477,254.25			
CREDITO DE OBRA EXTERIOR MAYOR	540.00	\$28,398.60	29,700.00	\$1,561,923.00			
<b>SUBTOTAL DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>6,065.00</b>	<b>\$ 318,958.35</b>	<b>333,575.00</b>	<b>\$ 17,542,709.25</b>			
GASTOS DE OPERACIÓN DEL INVI (2%)	121.30	\$6,379.17	6,671.50	\$350,854.19			
<b>TOTAL DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>6,186.30</b>	<b>\$ 325,337.52</b>	<b>340,246.50</b>	<b>\$ 17,893,563.44</b>			
CONDICIONES DE PAGO DE CRÉDITO							
INTERESES :	0%	NOTA:	SE INCREMENTA CON EL SALARIO MINIMO SOBRE SALDOS INSOLUTOS				
INGRESOS DE LA GENTE:	MAXIMO DE 4.7 SMVDF (INDIVIDUAL) Y 8.0 SMVDF (FAMILIAR)						
AFECCION AL SALARIO DE LA GENTE:	15%						
PLAZO MAXIMO DE PAGO :	360	MESES	(30 AÑOS)				
SALARIO MINIMO MENSUAL REQUERIDO:	\$ 1,604.00						
INGRESO SMVDF	PESOS	PAGO MENSUAL	SMVDF	CAPACIDAD DE PAGO A 30 AÑOS SMVDF	AYUDA SOCIAL	% AYUDA	\$ AYUDA
0.5	\$ 802.00	\$ 120.30	2.2875	823.50	5,362.80	87%	\$ 282,029.65
1	\$ 1,604.00	\$ 240.60	4.575	1,647.00	4,539.30	73%	\$ 238,721.79
1.5	\$ 2,405.99	\$ 360.90	6.8625	2,470.50	3,715.80	60%	\$ 195,413.92
2	\$ 3,207.99	\$ 481.20	9.15	3,294.00	2,892.30	47%	\$ 152,106.06
2.5	\$ 4,009.99	\$ 601.50	11.4375	4,117.50	2,068.80	33%	\$ 108,798.19
3	\$ 4,811.99	\$ 721.80	13.725	4,941.00	1,245.30	20%	\$ 65,490.33
3.5	\$ 5,613.98	\$ 842.10	16.0125	5,764.50	421.80	7%	\$ 22,182.46
4	\$ 6,415.98	\$ 962.40	18.3	6,588.00	0.00	0%	\$ -
4.5	\$ 7,217.98	\$ 1,082.70	20.5875	7,411.50	0.00	0%	\$ -
5	\$ 8,019.98	\$ 1,203.00	22.875	8,235.00	0.00	0%	\$ -
5.5	\$ 8,821.97	\$ 1,323.30	25.1625	9,058.50	0.00	0%	\$ -
6	\$ 9,623.97	\$ 1,443.60	27.45	9,882.00	0.00	0%	\$ -
6.5	\$ 10,425.97	\$ 1,563.90	29.7375	10,705.50	0.00	0%	\$ -
7	\$ 11,227.97	\$ 1,684.19	32.025	11,529.00	0.00	0%	\$ -
7.5	\$ 12,029.96	\$ 1,804.49	34.3125	12,352.50	0.00	0%	\$ -
8	\$ 12,831.96	\$ 1,924.79	36.6	13,176.00	0.00	0%	\$ -
NOTAS :	LAS CANTIDADES CONSIDERADAS COMO AYUDA SOCIAL, REPRESENTAN FONDOS NO RECUPERABLES PARA EL INVI.						
	EL INVI NO OTORGA FINANCIAMIENTO PARA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO POR LO QUE CADA PERSONA INTERESADA DEBERA APORTAR \$ 50,000.00						
	PESOS POR CONCEPTO DE COSTO DEL MISMO Y DEBERA SUMARSE A LA APORTACION POR VIVIENDA COMO AHORRO PREVIO.						

# FINANCIAMIENTO

PRESUPUESTO DE OBRA EDIFICIO DE 20 DEPARTAMENTOS				
CONCEPTO	IMPORTE MATERIAL Y MANO DE OBRA			
	POR DEPARTAMENTO		POR 20 DEPARTAMENTOS	
TRABAJOS PRELIMINARES	\$	447.47	\$ 8,949.44	
CIMENTACION	\$	86,921.44	\$ 1,738,428.84	
ESTRUCTURA	\$	148,747.16	\$ 2,974,943.23	
ESCALERAS	\$	9,844.38	\$ 196,887.69	
AZOTEAS	\$	6,301.90	\$ 126,037.96	
ALBAÑILERIA EXTERIOR	\$	3,505.20	\$ 70,103.95	
ACABADOS	\$	30,055.20	\$ 601,104.10	
INSTALACION HIDROSANITARIA	\$	12,230.90	\$ 244,618.04	
INSTALACION ELECTRICA	\$	7,196.84	\$ 143,936.84	
CANCELERIA	\$	18,271.77	\$ 365,435.49	
OBRAS EXTERIORES	\$	31,882.38	\$ 637,647.65	
DEMOLICIONES	\$	17,488.70	\$ 349,773.97	
<b>COSTO TOTAL EDIFICIO 20 DEPTOS.</b>	<b>\$</b>	<b>372,893.36</b>	<b>\$ 7,457,867.20</b>	
<b>TOTAL DE FINANCIAMIENTO INVI POR VIVIENDA</b>			<b>\$ 325,337.52</b>	
<b>TOTAL DE APORTACION POR VIVIENDA COMO AHORRO PREVIO</b>			<b>\$ 47,555.84</b>	
	<b>COSTO/M2</b>	<b>M2/VIVIENDA</b>	<b>COSTO/VIVIENDA</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>
	\$ 6,109.00	61.04	\$ 372,893.36	20

# FINANCIAMIENTO

PRESUPUESTO DE OBRA EDIFICIO DE 16 DEPARTAMENTOS				
CONCEPTO	IMPORTE MATERIAL Y MANO DE OBRA			
	POR DEPARTAMENTO		POR 16 DEPARTAMENTOS	
TRABAJOS PRELIMINARES	\$	452.31	\$ 3,618.48	
CIMENTACION	\$	87,861.29	\$ 702,890.30	
ESTRUCTURA	\$	150,355.50	\$ 1,202,844.02	
ESCALERAS	\$	9,950.83	\$ 79,606.62	
AZOTEAS	\$	6,370.04	\$ 50,960.30	
ALBAÑILERIA EXTERIOR	\$	3,543.10	\$ 28,344.78	
ACABADOS	\$	30,380.18	\$ 243,041.43	
INSTALACION HIDROSANITARIA	\$	12,363.15	\$ 98,905.20	
INSTALACION ELECTRICA	\$	7,274.66	\$ 58,197.27	
CANCELERIA	\$	18,469.34	\$ 147,754.72	
OBRAS EXTERIORES	\$	32,227.11	\$ 257,816.91	
DEMOLICIONES	\$	17,677.80	\$ 141,422.37	
<b>SUBTOTAL 1 COSTO EDIF. 16 DEPTOS.</b>	<b>\$</b>	<b>376,925.30</b>	<b>\$ 3,015,402.40</b>	
<b>TOTAL DE FINANCIAMIENTO INVI POR VIVIENDA</b>			<b>\$ 325,337.52</b>	
<b>TOTAL DE APORTACION POR VIVIENDA COMO AHORRO PREVIO</b>			<b>\$ 51,587.78</b>	
	<b>COSTO/M2</b>	<b>M2/VIVIENDA</b>	<b>COSTO/VIVIENDA</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>
	\$ 6,109.00	61.70	\$ 376,925.30	8



# FINANCIAMIENTO

<b>PRESUPUESTO DE OBRA EDIFICIO DE 16 DEPARTAMENTOS</b>				
<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE MATERIAL Y MANO DE OBRA</b>			
	<b>POR DEPARTAMENTO</b>	<b>POR 16 DEPARTAMENTOS</b>		
TRABAJOS PRELIMINARES	\$ 501.79	\$	2,007.17	
CIMENTACION	\$ 97,473.34	\$	389,893.36	
ESTRUCTURA	\$ 166,804.44	\$	667,217.77	
ESCALERAS	\$ 11,039.45	\$	44,157.81	
AZOTEAS	\$ 7,066.92	\$	28,267.69	
ALBAÑILERIA EXTERIOR	\$ 3,930.71	\$	15,722.86	
ACABADOS	\$ 33,703.78	\$	134,815.12	
INSTALACION HIDROSANITARIA	\$ 13,715.68	\$	54,862.73	
INSTALACION ELECTRICA	\$ 8,070.51	\$	32,282.03	
CANCELERIA	\$ 20,489.89	\$	81,959.57	
OBRAS EXTERIORES	\$ 35,752.77	\$	143,011.08	
DEMOLICIONES	\$ 19,611.75	\$	78,447.01	
<b>SUBTOTAL 2 COSTO EDIF. 16 DEPTOS.</b>	<b>\$ 418,161.05</b>	<b>\$</b>	<b>1,672,644.20</b>	
<b>TOTAL DE FINANCIAMIENTO INVI POR VIVIENDA</b>		<b>\$</b>	<b>325,337.52</b>	
<b>TOTAL DE APORTACION POR VIVIENDA COMO AHORRO PREVIO</b>		<b>\$</b>	<b>92,823.53</b>	
	<b>COSTO/M2</b>	<b>M2/VIVIENDA</b>	<b>COSTO/VIVIENDA</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>
	\$ 6,109.00	68.45	\$ 418,161.05	4

# FINANCIAMIENTO

<b>PRESUPUESTO DE OBRA EDIFICIO DE 16 DEPARTAMENTOS</b>				
<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE MATERIAL Y MANO DE OBRA</b>			
	<b>POR DEPARTAMENTO</b>		<b>POR 16 DEPARTAMENTOS</b>	
TRABAJOS PRELIMINARES	\$	528.55	\$ 2,114.20	
CIMENTACION	\$	102,670.97	\$ 410,683.88	
ESTRUCTURA	\$	175,699.06	\$ 702,796.22	
ESCALERAS	\$	11,628.11	\$ 46,512.46	
AZOTEAS	\$	7,443.76	\$ 29,775.02	
ALBAÑILERIA EXTERIOR	\$	4,140.31	\$ 16,561.25	
ACABADOS	\$	35,500.99	\$ 142,003.95	
INSTALACION HIDROSANITARIA	\$	14,447.05	\$ 57,788.21	
INSTALACION ELECTRICA	\$	8,500.86	\$ 34,003.43	
CANCELERIA	\$	21,582.49	\$ 86,329.94	
OBRAS EXTERIORES	\$	37,659.24	\$ 150,636.94	
DEMOLICIONES	\$	20,657.52	\$ 82,630.09	
<b>SUBTOTAL 3 COSTO EDIF. 16 DEPTOS.</b>	<b>\$</b>	<b>440,458.90</b>	<b>\$ 1,761,835.60</b>	
<b>TOTAL DE FINANCIAMIENTO INVI POR VIVIENDA</b>			<b>\$ 325,337.52</b>	
<b>TOTAL DE APORTACION POR VIVIENDA COMO AHORRO PREVIO</b>			<b>\$ 115,121.38</b>	
	<b>COSTO/M2</b>	<b>M2/VIVIENDA</b>	<b>COSTO/VIVIENDA</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>
	\$ 6,109.00	72.10	\$ 440,458.90	4
<b>COSTO TOTAL EDIFICIO DE 16 DEPARTAMENTOS</b>			<b>\$ 6,449,882.20</b>	

# TALLER DE HABITABILIDAD



## 8. CONCLUSIONES

# CONCLUSIONES

---

Consideramos que nuestra falta de experiencia en el trabajo con grupos sociales y al periodo limitado de tiempo, los objetivos planteados en un inicio no se cumplieron completamente. No supimos como implementar la participación de todos los habitantes y nos enfrentamos a la renuencia de parte de un sector de la población que se opone a la acción del taller.

Asumimos, la necesidad de contar con la participación de otros especialistas dentro del taller tales como, trabajadores sociales, psicólogos ambientales, antropólogos sociales, sociólogos y abogados, para trabajar en conjunto en aspectos de índole social, ya que de aquí emana la voluntad para la transformación de la realidad.

De entrada, los habitantes son consientes de la irregularidad en la tenencia de la tierra en la que están inmersos; este hecho es extensivo a muchos predios en condiciones similares en toda la ciudad. La irregularidad de la tenencia es la base de muchas complicaciones tales como, la carencia del acceso al crédito o financiamiento alguno, la incapacidad para realizar compra/venta o arrendamiento o no tener la capacidad para testar el patrimonio de toda una vida, por nombrar sólo algunas.

En la búsqueda de soluciones para este punto acudimos a instancias públicas, DGRT y la Dirección Jurídica de la Delegación Iztacalco, para solicitar opciones para subsanarlo. Encontrando limitantes y negativas al momento de solicitar información, además los plazos para llevar cabo solamente algunas partes de estos trámites excedían el tiempo del semestre, e inclusive a un costo elevado.

# CONCLUSIONES

---

Ante esta situación, el trabajo del taller partió del supuesto de que los habitantes acordarán, de alguna u otra forma, lograr la regularidad jurídica de sus predios, considerando nuestra sugerencia de optar por el Polígono de actuación como la opción más viable para desarrollar el proyecto.

Todo pasa por el supuesto, y así se le comunicó a los pobladores de Othenco, que todos ellos deben hacer a un lado las diferencias y rencores que acarrear desde hace generaciones, para poder conciliar y proponer soluciones a favor de su comunidad para poder mejorar y legalizar su patrimonio.

Pasando este punto, la propuesta del taller se inclinó hacia al diseño participativo. En este sentido, debemos recalcar, que dentro del grupo de los pobladores de Othenco, existen dos posturas muy arraigadas, por una parte aquellos que se negaban a una acción regulatoria y por otra aquellos que expresaban su intención de regularizar en el estado actual.

Bajo estas circunstancias, la participación del taller de habitabilidad fue muy limitada, aunado a nuestra inexperiencia y poco tiempo con el que contamos, para tratar la problemática social. Ante esta situación, el desempeño del proyecto se reorientó a solucionar problemáticas generales, sin embargo, es necesario comentar que se requiere de una mayor participación tanto del grupo social, como de los profesionales técnicos antes mencionados, para generar un proyecto con mayor participación, más consensuado y que responda con mayor eficacia a la realidad.



# CONCLUSIONES

---

Aún así, consideramos que la propuesta planteada aquí es viable y comprometida con las necesidades y anhelos de los pobladores; las posturas fueron escuchadas y tienen respuesta dentro del proyecto. Para la mayoría de la población con la que sí interactuamos, están de acuerdo en que no pueden seguir viviendo en las condiciones en las que se encuentran actualmente, y aunque algunos no quisieran vivir en departamentos, están consientes de que debido al gran hacinamiento que presenta el predio, es una solución viable para satisfacer su necesidad de vivienda.

Por otro lado, consideramos que la única institución que puede dar financiamiento a los pobladores de esta comunidad, tomando en cuenta sus características sociales y económicas es el INVI, por lo que la propuesta descrita en el proyecto esta adecuada a los lineamientos y reglas de operación de ésta Institución.

Por último, concluimos que para este momento y en este contexto específico, nuestro proyecto es la mejor solución a la que pudimos llegar, tomando en cuenta de que la vivienda no es un ente aislado y de que siempre deberá ir ligada como parte de un barrio.

La vivienda soluciona una necesidad social pero no soluciona la problemática social.

# TALLER DE HABITABILIDAD



**9. ANEXOS**

# ANEXOS

## Procedimientos de regularización

---

1. Se realiza un diagnóstico
2. Conocer el estado de posesión del predio
3. Se emite un dictamen Jurídico, en donde se comprueba que el predio esta inmatriculado.
4. Dictamen social. Donde se comprueba que el predio no tiene conflicto, que el uso es habitacional y se ocupa de buena fe por más de cinco años.
5. Dictamen técnico. Donde se comprueba que el predio cumple con tener acceso a la vía pública y cuenta con las medidas mínimas requeridas.
6. Se anexa una memoria técnica

### Procedimientos para regularizar el suelo

#### VIII. Procedimientos civiles.

- n Vía ordinaria. Los poseedores pagan al dueño y éste accede a firmar la escritura
- n Inmatriculación administrativa. Se da cuando no hay conflicto con el predio y no esta asentado en el registro público de la propiedad

#### IX. Procedimientos judiciales.

##### I. Juicios de prescripción.

- I. Positiva. Cuando se posee el predio por más de 5 años y existe un contrato de compra-venta, se llama al dueño a la firma de escritura, si éste no se presenta por edicto el juicio prospera a favor del comprador
- II. Negativa. Cuando se ha ocupado el predio por más de 10 años, sin contar con contrato de compra-venta, basándose solamente en el testimonial de los vecinos.

### SUBSIDIOS VERDES

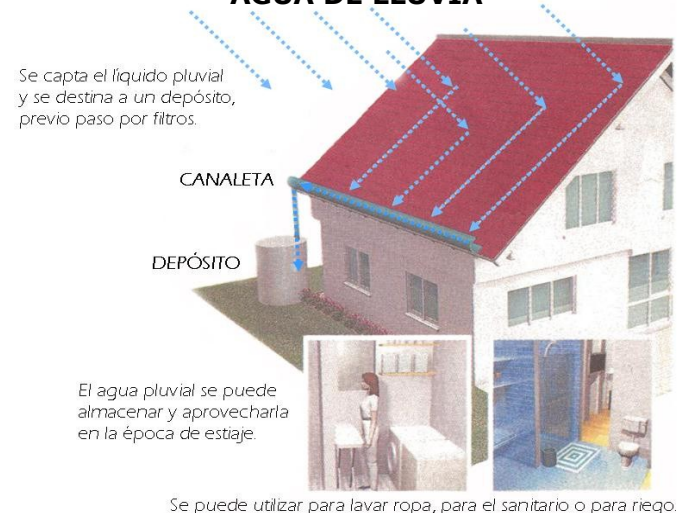
Después del diseño de la Norma de Naturación de Azoteas, expertos ambientalistas apoyan en logro de una normatividad en el uso de ecotécnicas en viviendas para lograr estímulos fiscales, que han llamado "estímulos verdes", como descuentos en el pago del impuesto predial, siempre y cuando se certifique la aplicación de la "técnica verde" en el espacio construido en el tejado.

Diversas Instituciones, entre ellas la SEDUVI, promueven crear una norma para que las nuevas casa se construyan con el uso de **ecotécnicas** como son: Sistemas de Captación de agua de lluvia y su rehúso, sanitarios ahorradores de agua o secos, calentadores y paneles solares, así como materiales de construcción como el edocreto (cemento, tierra y arcilla) y el arcicreto (concreto de tierra cruda estabilizada) entre otros.

Relación de algunas Ecotecnias que se pueden aplicar en las viviendas

- Instalar aditamentos ahorradores de agua.
- Colocar baños secos o sistema dúo ahorrador de agua (hasta 60% de ahorro de agua)
- Utilizar microsistemas para tratamiento de aguas grises y reutilizarlas en casa y jardín.
- Operaciones con sistemas de captación, almacenamiento y rehúso de agua de lluvia.
- Poner focos ahorradores de energía y eliminar las bombillas incandescentes.
- Suplir el calentador de gas por uno solar.
- Sustituir una cortina en una ventana por un pequeño invernadero vertical.
- Separar la basura en orgánica e inorgánica.
- Producir composta con desechos orgánicos y aplicarla en jardines.
- Usar arcicreto, adocreto y muros de paja-arcilla en la construcción.
- Adquirir electrodomésticos de bajo consumo de energía.
- Utilizar materiales térmicos y aislantes en la construcciones.

### SISTEMAS DE CAPTACIÓN DE AGUA DE LLUVIA



En lo que va del año, el INVI, ha otorgado 500 subsidios verdes a igual número de solicitantes de vivienda, para que instales ecotécnicas en sus futuras casas. Cada subsidio es de 25 mil pesos.

**Fuente:** REFORMA,  
Domingo 19 de octubre del 2008.

## CAPTACIÓN, CONTROL, ALMACENAJE Y APROVECHAMIENTO DEL AGUA DE LLUVIA

### Disponibilidad del agua de lluvia

El agua de lluvia disponible es aquella que escurre en una superficie y puede aprovecharse. El caudal de la precipitación no debe rebasar la capacidad de absorción del suelo.

Para que escurra es necesario que el potencial aprovechable sea igual a la precipitación anual promedio, que para el Distrito Federal es de 705 mm. Esto significa que, en un suelo impermeable y en ausencia de evaporación el nivel de inundación alcanzaría 705 mm., que equivalen a 70.5 cm. o 0.705 m. De lo anterior se desprende que sobre un techo impermeable de 100 metros cuadrados (10 m x 10 m) escurren, cada temporal:

$$100 \text{ m}^2 \times 0.705 \text{ m} = 70.5 \text{ m}^3 = 70,500 \text{ l.}$$

Que, divididos entre los 140 días que dura el temporal, otorga:

$$70,500 \text{ l.} / 140 \text{ días} = 503.6 \text{ l./día}$$



*Instituciones  
comprometidas  
en la construcción  
sustentable*

### Calidad del agua de lluvia

El agua es el solvente universal, se contamina de casi todo lo que toca. El agua más pura es la que proviene de la evaporación natural, al condensarse es H<sub>2</sub>O, agua pura producto del proceso natural de evaporación y condensación. Sin embargo, el agua de lluvia no es totalmente pura; en la atmósfera se contamina de los elementos que en ella se encuentran: 79% de nitrógeno, 21% de oxígeno y en menor cantidad otros gases o contaminantes naturales y/o producto de la actividad humana. Debido a su contenido de nitrógeno y oxígeno, las plantas y vegetales que la reciben como riego natural adquieren un verde oscuro y un desarrollo vigoroso.

Por contaminación de la atmósfera se forma la lluvia ácida, producto de las emanaciones industriales y de los vehículos automotores en los grandes centros urbanos. Sin embargo, su volumen es pequeño en comparación con el de la atmósfera, donde se diluye por su constante dinamismo, de manera que el escurrimiento de lluvia ácida sobre los predios de la ciudad resulta muy escaso. Además, en el caso extremo de beberla, sus efectos serían menores a los del agua de naranja o de limón.



## MECANISMOS DE CAPTACIÓN, CONTROL Y ALMACENAJE DEL AGUA DE LLUVIA

La solución idónea es la captación individual por inmueble, de manera que el mecanismo de captación incluya en su diseño el control del evento extraordinario, que se presenta cuando menos una vez en cada temporal, para su aprovechamiento y la canalización de excedentes a la recarga natural de mantos freáticos y acuíferos. Para poder captar agua de lluvia es necesario que las superficies expuestas a la precipitación pluvial permitan su escurrimiento, ya sea por que la superficie es impermeable o porque su capacidad de absorción es inferior a la de infiltración en terrenos con pendiente.

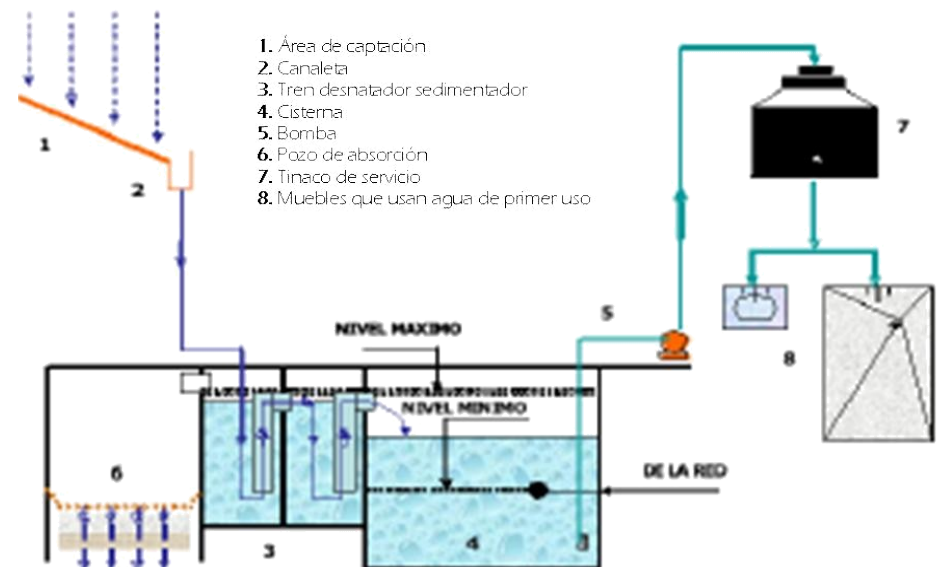
En los centros urbanos, las áreas expuestas a la lluvia son mayoritariamente impermeables (techos y pavimentos), por lo que la captación se puede realizar con inversiones relativamente pequeñas.

La conducción de los escurrimientos a los cuerpos de almacenaje se efectúa por medio de canalones en techos, tuberías de lámina y/o PVC y canaletas con o sin rejillas en los pisos. En el campo, los techos otorgan escurrimientos muy limpios, a diferencia de los del suelo que escurren arrastrando contaminantes que se desprenden por el flujo.

En este caso será necesario diseñar mecanismos que eviten aguas broncas, erosión y permitan que los caudales lleguen mansamente al cuerpo de almacenaje. Resulta conveniente diseñar desnatadores sedimentadores con tubos y conexiones de PVC que eliminen la mayor parte de los materiales arrastrados, para recibir en el cuerpo de almacenaje agua libre de partículas en suspensión.

Para las captaciones de techo, el tinaco de servicio se puede colocar donde desemboca el canalón, de manera que la alimentación a los puntos de consumo se realice por gravedad y sin consumo de energía; los excedentes deben conducirse a una cisterna general. La capacidad de la cisterna general dependerá de:

APROVECHAMIENTO DEL AGUA DE LLUVIA



**Fuente: Guía de agua y construcción sustentable . Guía CONAFOVI.**

Para la ciudad de México, donde un evento extraordinario de 50 litros por metro cuadrado hora se presenta cuando menos una vez en cada temporal, el volumen por controlar resulta del producto de:  $50 \text{ l./m}^2/\text{hr.} \times \text{cada } 100\text{m}^2 = 5,000 \text{ l./hr.} = 5\text{m}^3/\text{hr.}$  Esto indica que por cada  $100\text{m}^2$  del área expuesta a la precipitación será necesario almacenar 5,000 litros en una cisterna con vertedor a pozo de absorción.

La reserva de almacenaje determinada por el reglamento de construcción vigente, que para el Distrito Federal es de tres días del consumo diario. Este volumen, al aplicar la descarga CERO, se reduce de 150 a 90 litros por persona día, mismos que producen aguas jabonosas que, tratadas, cubrirán el lavado de pisos, coches y la alimentación de inodoros; la descarga de estos, tratada, cubrirá el riego de las áreas verdes. Por lo tanto, la dotación de agua para consumo diario se reduce para todos los casos a 90 litros por persona y 450 litros por vivienda, cantidad que alcanza 1,350 litros y que debe ser considerada en el volumen de la cisterna.

### **Mecanismos de filtración y purificación de agua de lluvia**

El mecanismo natural para la purificación del agua es la evaporación y condensación previas a la precipitación pluvial y/o el escurrimiento de condensados. El manejo cuidadoso de estos mecanismos en la captación y almacenaje nos permiten tener el agua relativamente limpia, de menor costo y sin consumo de energía.

La filtración y purificación de agua de lluvia se reduce a mecanismos de separación de sólidos en suspensión por densidad: desnatadores sedimentadores construidos en celdas de mampostería con tuberías y conexiones de PVC, sobre todo cuando las áreas de captación son superficies tersas e impermeables que se encuentran en láminas de techo, cubiertas plásticas, de cristal, de polietileno y de lona. Por su ubicación sobre el terreno y sus pendientes, acumulan pequeñas cantidades de sólidos fácilmente eliminables por éstos mecanismos. Para estos casos se recomienda la instalación, en la parte más alta del inmueble donde desemboca el canalón, de un tinaco o cisterna que permita el almacenaje y consumo de la lluvia por gravedad y sin consumo de energía.

Los mecanismos de separación por densidad para agua de lluvia captada en suelos impermeables o permeables en los que escurre son los trenes de desnatadores sedimentadores de una a varias celdas según la calidad de agua requerida.

La eliminación de carga orgánica microbacteriana se realiza por medio de procesos naturales biológicos anaerobios, oxidación aeróbica de aeración natural y exposición a la radiación ultravioleta natural. De ser necesario, para garantizar la esterilización del agua, se podrá hacer uso de generadores de ozono y lámparas de rayos ultravioleta utilizando pequeñas cantidades de energía.

## MECANISMO DE TRATAMIENTO DE AGUA DE JABÓN PARA SU USO EN SERVICIOS DE LIMPIEZA

El uso racional del agua en la vivienda distingue calidad y cantidad por tipo de servicio. El agua para el servicio de primer uso, proveniente de la red o de la captación de agua de lluvia, generalmente deriva en aguas jabonosas.

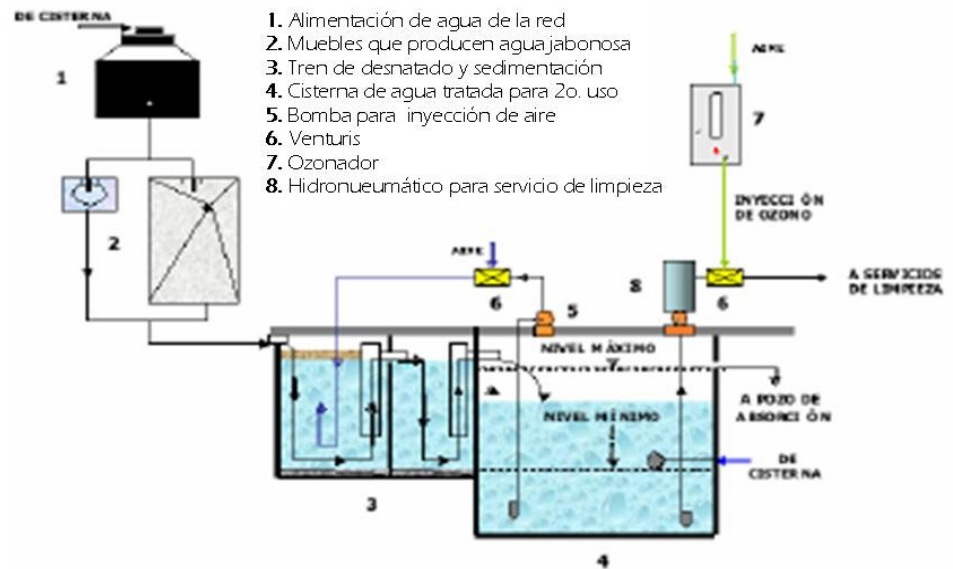
Siguiendo el principio de la separación de las aguas residuales por tipo de contaminante, el tratamiento se simplifica. Las aguas jabonosas provenientes de servicios de higiene personal (bañarse y lavarse las manos) y de objetos personales (lavado de ropa y trastes) cuyos contaminantes son de baja concentración, se tratan con facilidad mediante mecanismos naturales de separación: por densidad, para las partículas en suspensión, y por oxidación natural con oxígeno del aire y luz ultravioleta del sol, denominada oxidación aeróbica, para carga micro orgánica.

### Equipos y procesos de separación, oxidación y desinfección de aguas jabonosas

El desarrollo de hábitos de higiene y limpieza en el agua de primer uso redundará en calidad del agua producto de su tratamiento. La separación previa de contaminantes extraordinarios (sólidos, aceites y grasas) facilita el tratamiento al obtener agua de excelente calidad para los servicios de segundo uso. De esta manera, la concentración de contaminantes sólidos (cabello, costras de jabón, muy pequeñas cantidades de aceites, grasas y bacterias corporales) en los servicios de primer uso resulta muy pequeña.

La filtración y tratamiento de las aguas de jabón se reduce a mecanismos de separación de sólidos en suspensión por densidad, como desnatadores sedimentadores construidos en celdas de mampostería, tuberías y conexiones de PVC que eliminan las partículas mayores, con lo que se garantiza la eliminación total de sólidos en suspensión.

### TRATAMIENTO Y REUSO DE AGUAS JABONOSAS



**Fuente:** Guía de agua y construcción sustentable . Guía CONAFOVI.

La eliminación de carga orgánica micro bacteriana se realiza por medio de procesos naturales biológicos de oxidación aeróbica y exposición a la radiación ultravioleta natural; de ser necesario, para garantizar la esterilización del agua se podrá hacer uso de generadores de ozono que utilizan pequeñas cantidades de energía.

### **Suministro de faltantes y disposición de excedentes**

De acuerdo con los reglamentos de construcción, de los 150 litros por habitante día al interior de la vivienda, 90 litros se destinan al servicio de primer uso y los 60 litros restantes al servicio de segundo uso: servicios de limpieza, principalmente para alimentación de inodoros, que se cubren satisfactoriamente con el agua residual tratada de primer uso. Por lo anterior, difícilmente habrá faltantes en el servicio de segundo uso Sin embargo, de presentarse el caso, el faltante se cubrirá con agua de primer uso. Los excedentes tienen la calidad para seguir su ciclo natural al infiltrarse para recarga de mantos freáticos y acuíferos, logrando con ello la descarga cero.

### **MANEJO, TRATAMIENTO Y RECICLAJE DE AGUAS PRODUCTO DE WC Y MINGITORIOS PARA SU APROVECHAMIENTO EN EL RIEGO DE ÁREAS VERDES**

El uso racional del agua distingue calidad y cantidad por tipo de servicio. El agua para riego de áreas verdes representa, de acuerdo a la normatividad aplicada, un volumen importante. En zonas urbanas, considerando las normas aplicables, el consumo por habitante es de  $10 \text{ m}^2$  de área verde/hab.  $\times 5 \text{ l. de agua/m}^2/\text{día} = 50 \text{ l./hab./día}$ . Esta cantidad representa, por un lado, la tercera parte de la dotación por persona al interior de la vivienda ( $150 \text{ l./hab./día}$ ) y por otro, equivale a un volumen de riego de  $5 \text{ l./m}^2/\text{día} \times 365 \text{ días} = 1,825 \text{ l./m}^2/\text{año}$ , cantidad ligeramente inferior a la precipitación anual promedio del Estado de Chiapas.

Lo anterior explica la no aplicación de éstas normas en los desarrollos urbanos. Sin embargo, el uso racional del agua en la vivienda permite cubrir, holgadamente en cuanto al volumen y satisfactoriamente por su contenido de nutrientes, los requerimientos de las mismas. El agua de segundo uso, del servicio de inodoros y mingitorios, tratada mediante un proceso natural y desinfectada con ozono, aporta oxígeno al suelo y favorece la nitrificación y asimilación de los nutrientes.

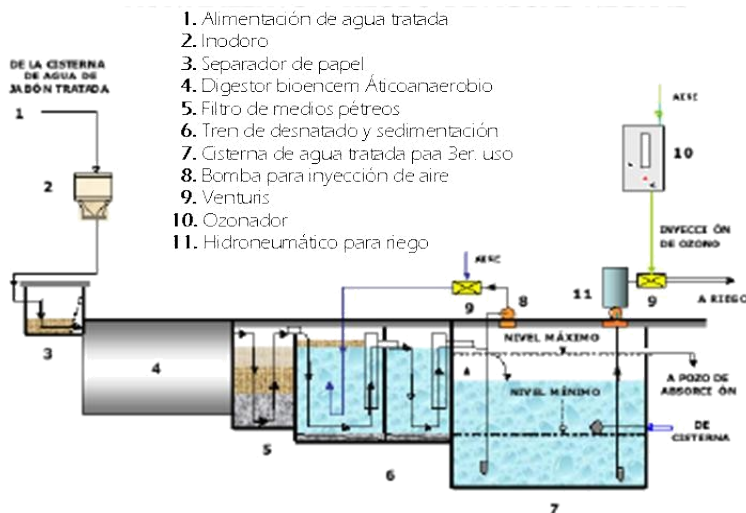
## Mecanismo de tratamiento de aguas producto del servicio de WC y Mingitorios para su uso en el riego de áreas verdes

Siguiendo el principio de la separación de las aguas residuales por tipo de contaminante, el tratamiento se simplifica. Las aguas negras provenientes del servicio de inodoros y mingitorios, cuyos contaminantes son orgánicos, se tratan con facilidad mediante el proceso natural anaerobio de fosa séptica y la posterior oxidación natural, con oxígeno del aire y luz ultravioleta del sol, para eliminar la posible carga micro orgánica remanente. Con el propósito de garantizar la esterilización total se pueden utilizar generadores de ozono de muy bajo consumo energético.

## Equipos y procesos de separación, oxidación y desinfección de aguas producto del servicio de inodoros y mingitorios

El desarrollo de hábitos de higiene y limpieza en el agua de segundo uso redonda en la calidad del agua producto de su tratamiento; utilizar limpiadores y desinfectantes biodegradables que no dañen el filtro biológico de la fosa séptica y las bacterias anaerobias y separar el papel higiénico en el dispositivo previo a la entrada de la fosa facilita el tratamiento para obtener agua de excelente calidad para el servicio de tercer uso.

### TRATAMIENTO Y REUSO DE AGUAS NEGRAS



El mecanismo de separación de sólidos en suspensión para la filtración y tratamiento de la descarga de aguas de servicio de WC y mingitorios consiste en una rejilla de plástico que actúa como separador y evita la entrada de papel a la fosa séptica. La fosa séptica es un depósito impermeable en el cual, al quedar las aguas en reposo, se efectúa la sedimentación y la formación de natas en un tiempo de permanencia no menor de 24 horas. Esto permite que el agua intermedia se convierta en un líquido clarificado que finalmente sale con una eficiencia de remoción superior al 85%; esto se logra por el proceso anaerobio (privado de aire y luz) que favorece la reproducción de seres microscópicos que destruyen los sólidos, convirtiéndolos en líquidos y gases. La capacidad de la fosa séptica deberá ser de acuerdo con el número de personas que utilicen los servicios de WC y mingitorios, a razón de 60 litros por persona por día en la vivienda.

**Fuente:** Guía de agua y construcción sustentable . Guía CONAFOVI.

## **Manejo, tratamiento y reciclaje de aguas producto de WC y mingitorios para su aprovechamiento en el riego de áreas verdes**

La remoción con que sale el agua de la fosa se incrementará mediante un filtro de gravas hasta alcanzar el 96%. En este filtro, las bacterias anaerobias que salen con el agua clarificada se anclan para continuar degradando la poca materia orgánica que sale de la fosa, para entregarla a un desnatador sedimentador de PVC en el que se expone el agua a la oxidación con ozono. Aquí se elimina la pequeña carga bacteriana que pudiera salir con el agua (además de someter el flujo a la separación por densidad) para ser entregada a un cárcamo, libre de partículas en suspensión y de carga micro orgánica y saturada de oxígeno, para el riego de áreas verdes.

## **Suministro de faltantes y disposición de excedentes**

Conforme al reglamento de construcción y a las normas aplicables, el consumo para servicios de segundo uso, principalmente la alimentación de inodoros y mingitorios, es de 60 l./hab./día; siendo el consumo para riego de áreas verdes o de tercer uso de 50 l./hab./día, éstos se cubren satisfactoriamente con el agua residual tratada de segundo uso. Por lo anterior, difícilmente habrá faltantes en el servicio de tercer uso.

Sin embargo, de presentarse el caso, el faltante se cubrirá con agua de primer uso.

Los excedentes tienen la calidad para seguir su ciclo natural al infiltrarse para recarga de mantos freáticos y acuíferos, logrando con ello la descarga cero.

Para evitar que los excedentes de agua de lluvia, tratada de jabón y tratada de WC y mingitorios sean enviadas al drenaje municipal y se contaminen, es necesario construir dentro de los predios un mecanismo que permita su absorción al subsuelo, facilitando la recarga natural de mantos freáticos y acuíferos con agua libre de microorganismos, sustancias tóxicas y metales pesados.

El pozo de absorción deberá ser construido en el lugar más cercano posible a la descarga de los excedentes y su diseño dependerá del volumen de éstos y de la permeabilidad del terreno. Siempre será conveniente que tenga vertedor al cauce natural o, en su defecto, al drenaje municipal.



# TALLER DE HABITABILIDAD



## 10. BIBLIOGRAFIA

# BIBLIOGRAFÍA

---

- **Ley Federal de Vivienda Estados Unidos Mexicanos 27-06-2006.**
- **INEGI. Censo General de Población 2000.**
- **INEGI. Censo de Población y Vivienda 2005.**
- **CONAVI. Programa Nacional de Vivienda 2007 - 2012.**
- **Delegación Iztacalco. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 2007 -2012.**
- **Vivienda y Crédito Hipotecario en México.** Ignacio Beteta. El Economista, 2004.
- **Gobierno del Distrito Federal. Acuerdo de facilidades para constitución del régimen de propiedad en condominio de vivienda popular en lote familiar.**
- **Financiamiento, Gestión y Producción de Vivienda.** Dra. Julieta Salgado. Fundación ICA A.C., 2005.
- **Romero, Gustavo. Et. Al. LA PARTICIPACIÓN EN EL DISEÑO URBANO Y ARQUITECTÓNICO EN LA PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT.** CYTED. México 2004