

2008

DISEÑO PARTICIPATIVO EN EL PREDIO DE OHTENCO Delegación Iztacalco

Peña Jiménez Ernesto Antonio

Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado Facultad de Arquitectura UNAM.



3/12/2008





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.

DISEÑO PARTICIPATIVO EN EL PREDIO DE OHTENCO

Delegación Iztacalco

**Tesis para obtener el diplomado de especialización en vivienda presenta:
Peña Jiménez Ernesto Antonio**

Centro de investigaciones y estudios de posgrado

2008

Director de la tesina:

MTRO. ERNESTO ALVA MARTINEZ.

Sinodales:

ARQ. JOSÉ MARÍA GUTIÉRREZ TRUJILLO

ARQ. ENRIQUE BALANBRANO SÁNCHEZ

Sinodales suplentes:

MTRO. GUSTAVO ROMERO FERNANDEZ.

ARQ. LOURDES GARCÍA VÁZQUEZ

Agradecimientos

Agradezco y dedico esta tesina a todas las personas que me apoyaron en todo momento, para cumplir con el objetivo de verme realizado como Arquitecto Especialista en Vivienda

En especial a mis padres Ernesto Peña , Susana Jiménez , mi abuela Celia García y a mi novia Lucia López con profundo agradecimiento por su amor y apoyo incondicional en todo momento, así como del sacrificio realizado para que obtuviera este Titulo, que sin ustedes no lo hubiera logrado.

A mis tíos: Antonio Jiménez, José María Cruz, Pilar Barrios, Francisco Terrazas, a mis primos Francisco Javier Ávila, Laura Jiménez, a mis amigos y Arquitectos Ingrid Flores, y a mis compañeros en la especialidad, en especial al Taller de Habitabilidad al cual pertencí el primer semestre.



Ernesto Antonio Peña Jiménez

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
--------------------------	----------

ANTECEDENTES

Situación de la vivienda en México.....	2
Elección del sitio.....	6
Delegación Iztacalco su Historia.....	7

CAPÍTULO 1

DELEGACIÓN IZTACALCO

1.1 Localización.....	11
1.2 Relación con la ciudad.....	12
1.3 Desarrollo urbano.....	13
1.4 Sistema de transporte.....	14
1.5 Graficas de la población.....	15

CAPÍTULO 2

LOS BARRIOS EN IZTACALCO

2.1 Localización de los barrios.....	17
2.2 Índice de marginación.....	18
2.3 Equipamiento urbano.....	19
2.5 AL rescate de los barrios.....	20
2.6 Diagnostico de barrio.....	24
2.7 Vivienda.....	26
2.8 Cultura y espacios públicos.....	27
2.9 Salud y Deporte.....	28
2.10 Enseñanza y trabajo.....	29

CAPÍTULO 3**EL PREDIO DE OHTENCO**

3.1 Antecedentes del predio.....	31
3.2 Localización.....	33
3.3 Levantamiento del predio.....	34
3.4 Vistas del predio de Ohtenco.....	35

CAPÍTULO 4**DIAGNÓSTCO DE OHTENCO**

4.1 Problemática.....	37
4.2 Resultado del censo.....	38

CAPÍTULO 5**DIAGNÓSTCO DE OHTENCO**

5.1 Aspectos culturales, históricos y sociales.....	48
5.2 Prefiguración de espacios habitables.....	49
5.3 objetivos generales y particulares.....	50

CAPÍTULO 6**PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

6.1 Vista actual del predio.....	52
6.2 Primeras propuestas.....	53
6.3 Propuesta de Conjunto.....	
6.5 Accesos.....	56
6.6 Fachadas.....	57
6.7 Cortes.....	59
6.8 Plantas.....	61
6.9 Plantas de techos.....	64
6.10 Polígonos de actuación.....	65

CAPÍTULO 7**PROPUESTA FINANCIERA**

7.1 Análisis de Viabilidad, etapa preliminar, planeación.....	68
7.2 Invi.....	72

INTRODUCCIÓN.

El hombre, armado con su razonamiento y su capacidad para abstraer, va explorando este universo aparentemente caótico y confuso. Precisamente, al buscar el orden y regularidad, procede también ordenadamente. No importa la simple acumulación de datos sino el proceso lógico de conectarlos entre sí; pero este encadenamiento no se le presenta en forma inmediata, sino debe inferirlo a través de sus investigaciones. El objetivo es propiciar la aparición de ciertos fenómenos o impedir otros, a fin de satisfacer las necesidades humanas, principalmente la del hábitat.

Este trabajo muestra el desarrollo de un proyecto denominado Diseño Participativo en el Predio de Ohtenco. Ubicado en la Delegación Iztacalco México D.F. Este material trata de mostrar cada una de las etapas de conceptualización del una comunidad, desde que se enfrenta a una determinada demanda arquitectónica y dar respuesta a la misma proponiendo una o más posibles soluciones al problema presentado.

La metodología que aquí se presenta es la forma de proceder del arquitecto ante un trabajo a realizar. Se avanza mediante una serie de etapas sistemáticas a fin de dar solidez a su tarea. El arquitecto inicia su investigación con el planteamiento de un problema significativo al cual debe buscar solución, posteriormente resume y compara lo recabado hasta dar con una posible solución estructurando una posición hasta ser interpretado y explicado. De todo ello, este trabajo se resume en siete capítulos que muestran las diferentes etapas de interpretación, solución y una respuesta final que inician en la “Determinación de la demanda” donde se trata de interpretar el problema y buscar posibles soluciones. “Desglose de costos” que presenta un balance de los costos de construcción y de mantenimiento de obra nueva. “Programa arquitectónico”, se hace un listado de las espacio a ser requeridos por la demanda. “Análisis tipológico” de este punto se visitan edificios con características similares al presentado por el problema retomando de estas lo más significativo para el diseñador y una posición más formal lo cual lo lleva a dar un “Enfoque arquitectónico” en donde se da una primera intención de toda la información antes recabada. “Plan maestro” un análisis minucioso del terreno y sus entrono donde será situado el proyecto antes situado. “Anteproyecto” la repuesta formal al problema presentado.

Antecedentes

Situación Actual de la vivienda en México

Según el censo de población de vivienda del INEGI, se tienen los siguientes datos estadísticos:

Número de Viviendas	24,700,000
Tasa Media Anual de crecimiento de las viviendas	2.5
Número de ocupantes	100,000,000
Promedio de ocupantes por vivienda	4.2
Promedio de ocupantes por cuarto	1.1
Promedio de ocupantes por dormitorio	2.1

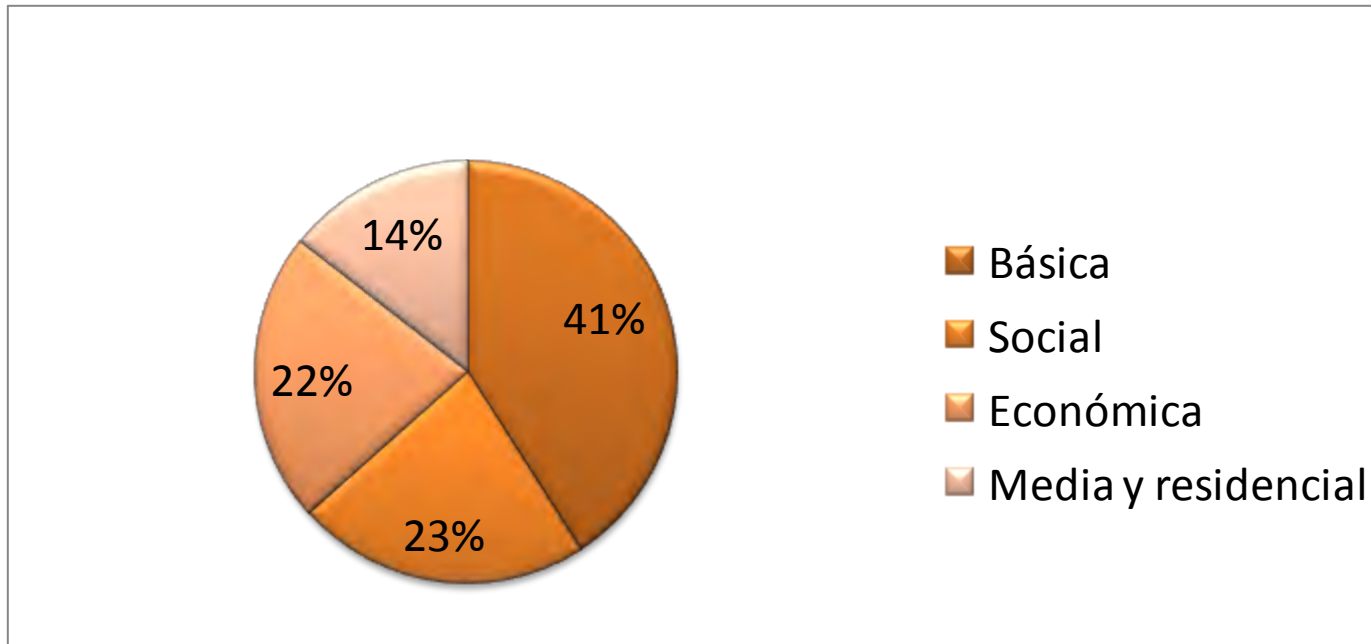
Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2005.

Población por atender a Nivel Nacional

Con ingresos menores a 5 vsm

CIFRAS	CONCEPTO
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)
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

Categorías de Vivienda en México



Ingresos S.M.M.	≤ 3	3 a 5	5 a 10	+10
Superficie m ²	30	45	55	+100
Valor de vivienda UDIS (miles)	24.5	24.5 a 60	60 a 115	+115
Valor de vivienda \$ (miles)	< 83	183 a 204	204 a 391	+391

Características de la Vivienda auto-construida en México

- ✓ 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 se tiene 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.

Elección del Sitio

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.

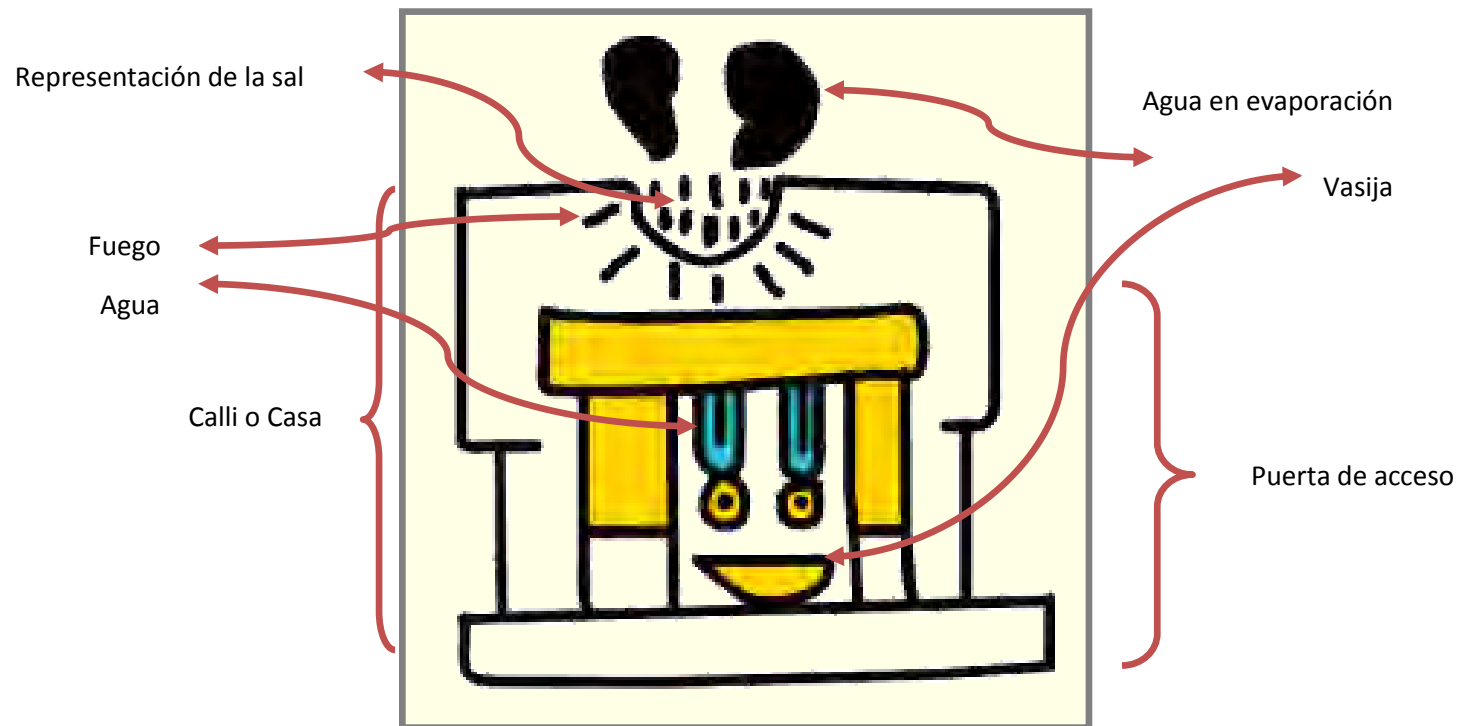
La Delegación está con la entera disposición de apoyar y subsanar a este sector de la comunidad, sin embargo la relación entre ambas partes se ha ido desgastando a lo largo del tiempo, por la falta de seguimiento al caso por parte de la delegación y el conflicto social que se ha generado entre los habitantes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

Antecedentes Históricos de la Delegación Iztacalco

La palabra Iztacalco, viene de la lengua Náhuatl:

Iztalt, Sal; Calli, Casa; y Co lugar o en **“EN LA CASA DE LA SAL”**



El color blanco simboliza la sal y el ocre u oro viejo, representa la sal en oxidación.

Orígenes

- ❑ 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.
- ❑ 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.

Las Chinampas como vías de Transporte

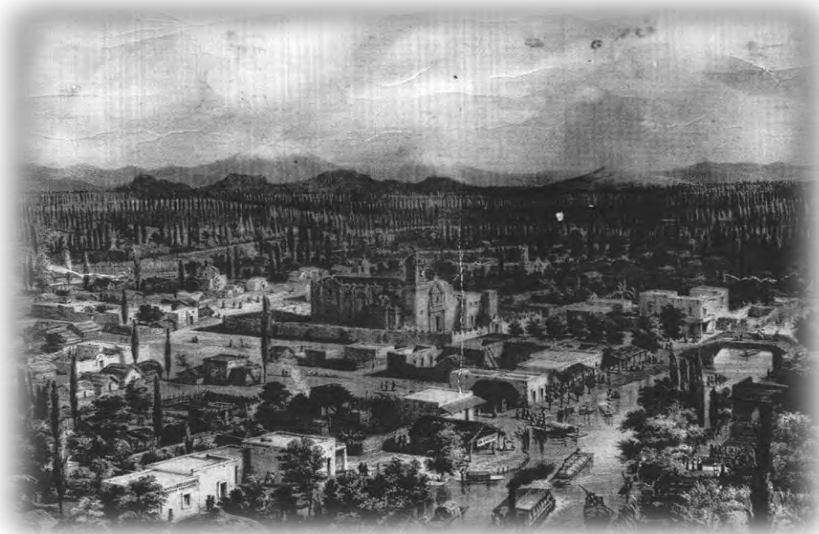


La principal fuente de empleo se regía por la siembra de legumbres y flores.

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

El 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



Delegación Iztacalco en la Actualidad

Iztacalco es una de las delegaciones políticas en las que se divide el Distrito Federal, capital de México. Se localiza al centro-oriente 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.

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



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.

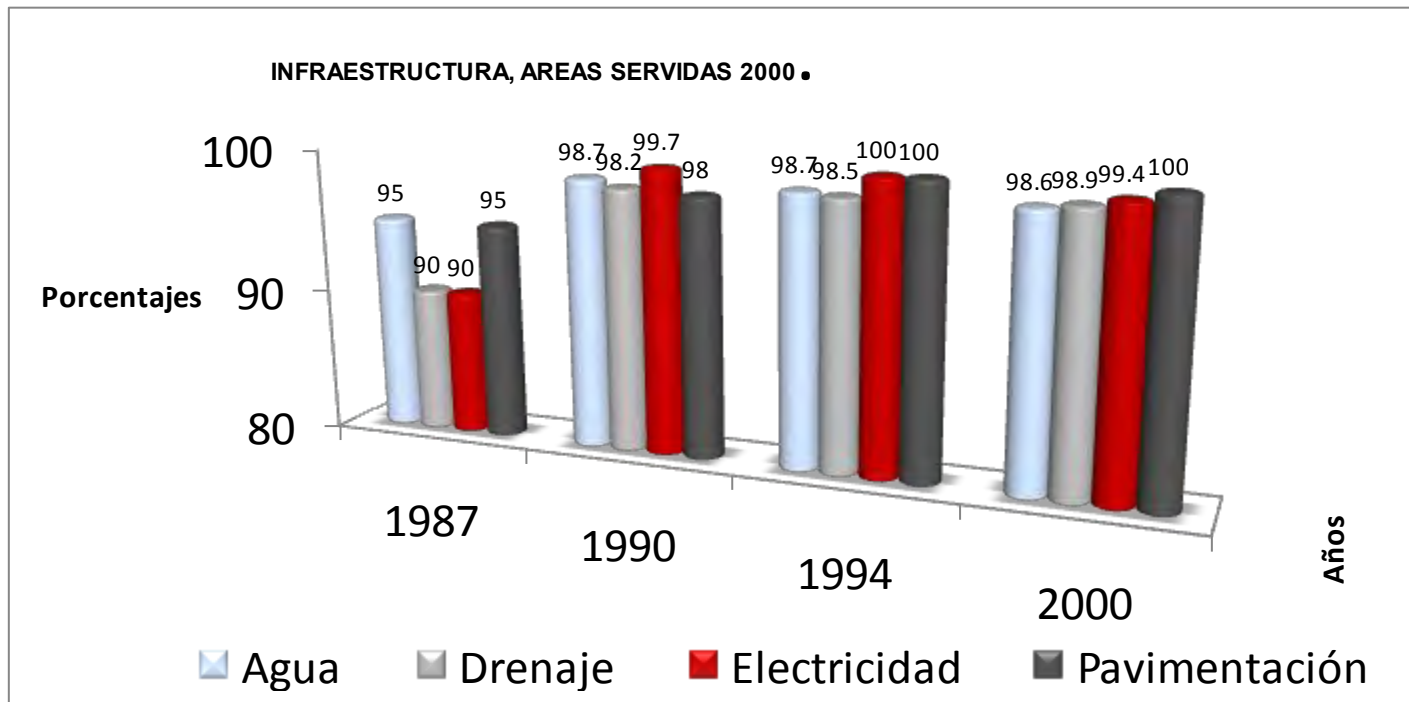
Con una superficie de 2,290 hectáreas Iztacalco es la delegación más pequeña. Su índice de urbanización con respecto a las unidades administrativas de la región centro del país, es alto; al igual que con respecto a las delegaciones del sur del Distrito Federal y los municipios conurbados del Oriente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

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.

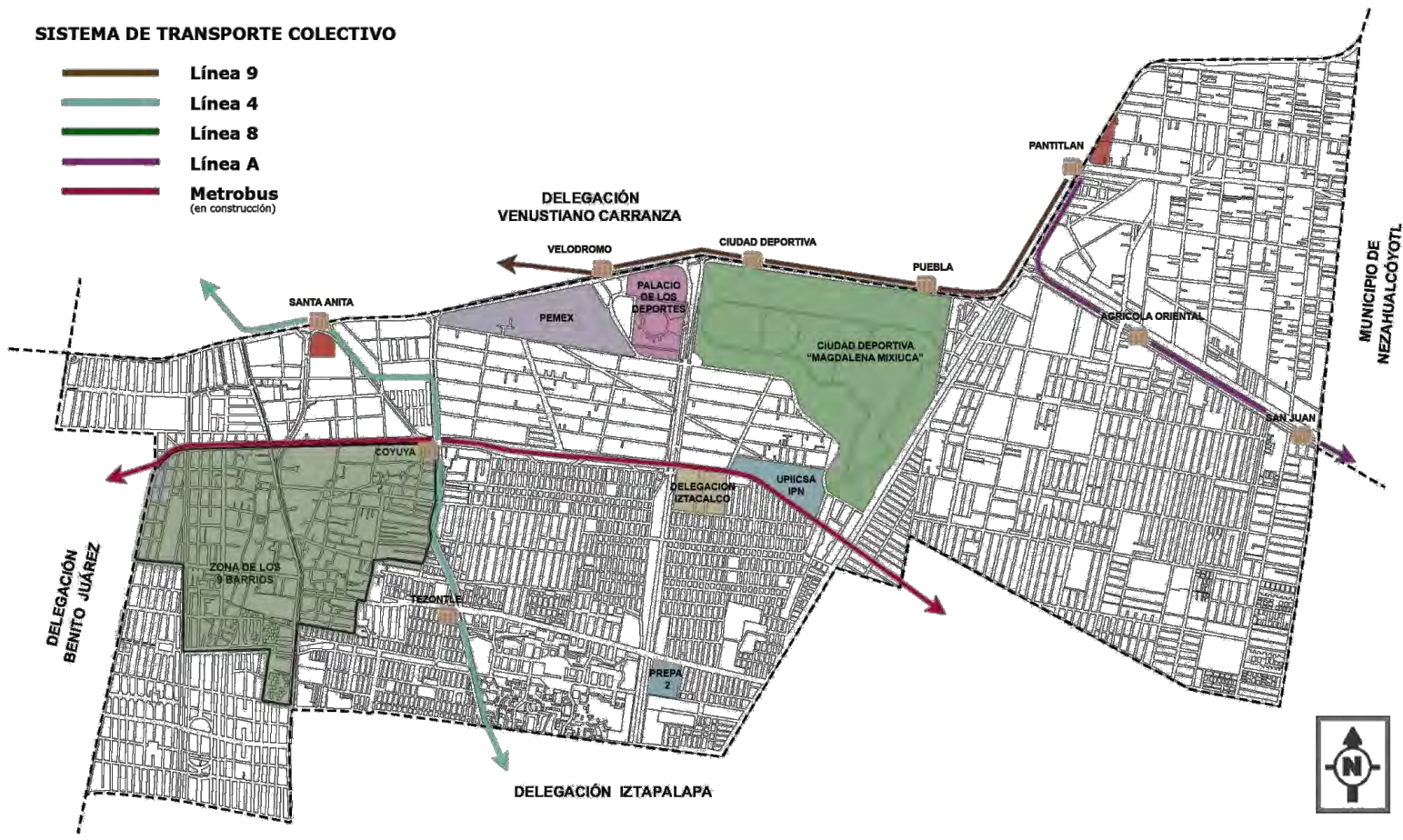
La estructura vial que posee Iztacalco, les permite a sus pobladores desplazarse al resto de la ciudad con relativa facilidad; las arterias principales son la Calzada Ignacio Zaragoza, el Circuito Interior Av. Río Churubusco, el Viaducto Miguel Alemán, la Avenida Javier Rojo Gómez y la Avenida Ferrocarril 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.

Desarrollo Urbano



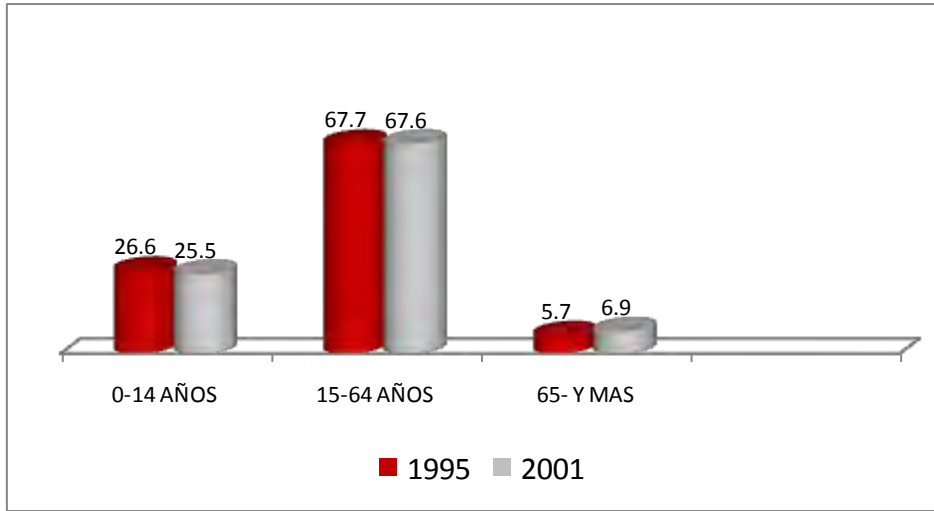
Fuente: Programa delegacional de desarrollo urbano, Delegación Iztacalco 2007

Sistemas de Transportes en la Delegación Iztacalco

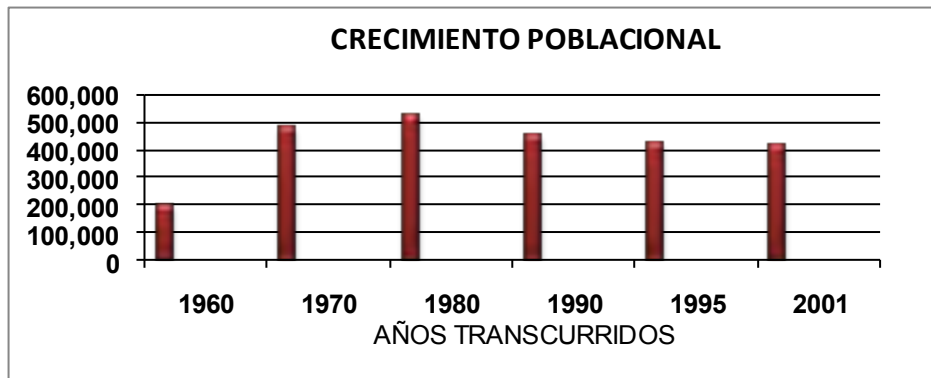


Comparación de la Población por grupos de edad en la Delegación

Grafica de Población por Género



Grafica de Crecimiento Poblacional



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



CAPÍTULO 2

Los Barrios en Iztacalco

Distribución de los Nueve Barrios de la Delegación Iztacalco

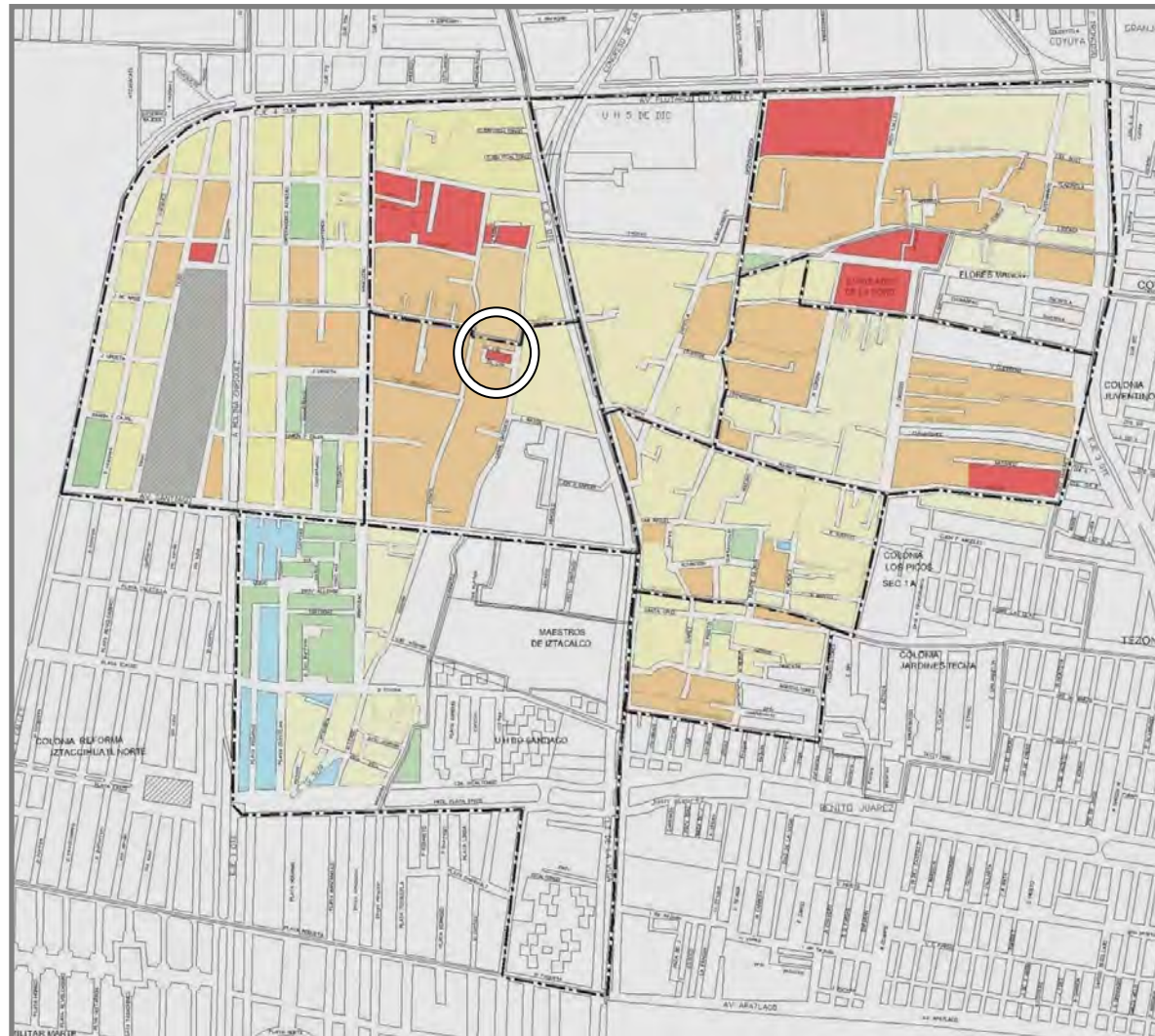
Los nueve barrios están considerados como zona patrimonial en la delegación, y se complementan entre sí en equipamiento y servicios, por lo que analizaremos estas interrelaciones en conjunto.




- 1- San Pedro.
- 2- San Fco. Xicaltongo.
- 3- San Sebastián Zapotla.
- 4- Los Reyes.
- 5- Santiago Norte.**
- 6- San Miguel.
- 7- La Asunción.
- 8- Santiago Sur.
- 9- Santa Cruz.



Índice de Marginación

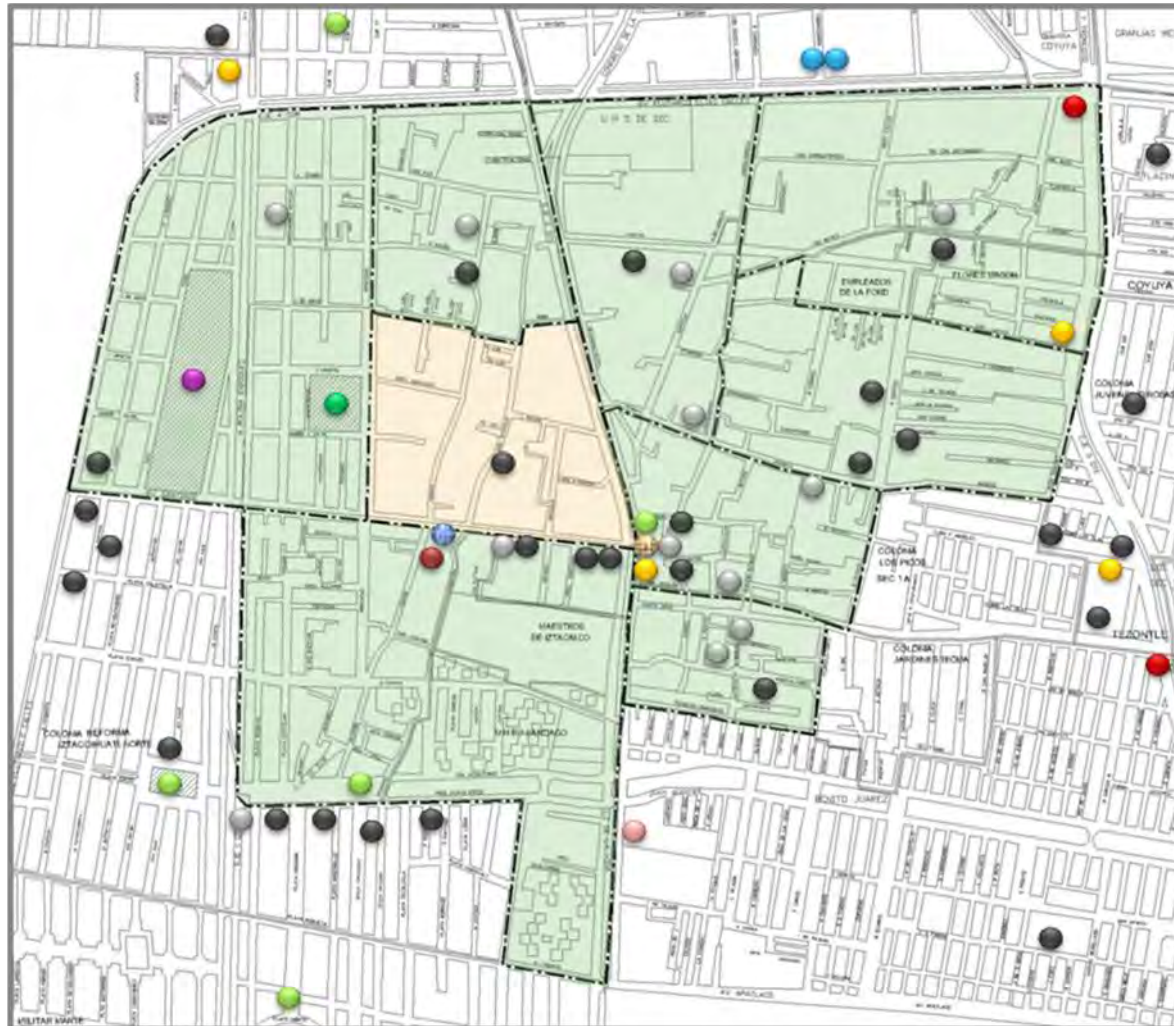


-  **Muy Alto**
-  **Alto**
-  **Medio**
-  **Bajo**
-  **Muy Bajo**
-  **No Disponible**

 Predio de Ohtenco



Equipamiento Urbano



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

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.

Localización	Fundamentación técnica	Lineamientos y criterios para su elaboración	Área aprox.
<p>Barrios de Iztacalco</p> <p>San Miguel, Los Reyes, La Asunción, La Cruz, San Pedro, San Francisco, Santiago Norte, Santiago Sur y Zapotla.</p>	<p>Tendencia al deterioro de la imagen urbana y de la Arquitectura tradicional.</p>	<p>conservación patrimonial ordenamiento físico y mejoramiento urbano</p>	<p>216 Hectáreas</p>

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	Mediano
		Col. Santa Anita	Corto
		Campamento 2 de Oct.	Mediano
		Col. Viaducto Piedad	Mediano
		Col. Zapata Vela	Mediano
		Col. Granjas México	Mediano
		Av. Apatlaco	Mediano
		Churubusco Oriente-Eje 4 Ote	Mediano
		Rojo Gómez-Eje 5 Ote	Mediano
		Anillo Periférico Calz. I. Zaragoza	Mediano
Arbolamiento y señalización		Toda la Delegación	corto

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	Mediano
		Col. Zapata Vela	Mediano
		Col. Ramos Millán,	Mediano
		Bramadero, Tlacotal,	Mediano
		Ampliación y cuchilla	Mediano
		Col. Granjas México	Mediano
		Col. Jardines Tecma	Mediano
Identificación de predios para elaborar proyectos de construcción para vivienda de interés social	Vivienda de Interés Social	Delegación	Corto

Proyectos para el Mejoramiento de los Barrios en Iztacalco

- 1.- Integración Familiar y Social: Proyectos Artísticos a) Talleres de Teatro b) Talleres de Música c) Talleres de Pintura. Proyectos Deportivos. a) Organización de Paseos Ciclistas. b) Actividades de Fútbol. c) Carreras Atléticas.
- 2.- Fortalecimiento de la Economía Local: a) Difusión de Bolsa de Trabajo. b) Difusión de “micro créditos” y ofertas de becas y subsidios del Gobierno. c) Impulso a la construcción de mercado típico buscando artesanos de la zona.
- 3.- Rescate de la Identidad Cultural: a) Organización de Exposiciones de material fotográfico histórico y actual. b) Mesas de remembranzas y diálogos de personas de la comunidad e Instituciones de educación superior. c) Concursos y reconocimientos a vecinos destacados.
- 4.- Regeneración Urbana: Mejoramiento del Equipamiento Urbano. a) Mantenimiento al Deportivo San Pedro. b) Equipamiento del Centro Social Josefina Díaz. c) Mejoramiento de Mercado Público. d) Construcción de Casa Vecinal. Recuperación de Plazas y Jardines. a) Plaza San Matías. b) Ermita de San Matías. c) Jardín en La Viga. d) Arborización y mantenimiento a camellones en calles principales. Imagen de Fachadas. a) Aplanados y pintura en frentes de casas y comercios en calles principales, secundarias, privadas y callejones. b) Iluminación tipo colonial con postes y/o farolas. c) Colocación de mobiliario (bancas y jardineras). d) Homologación de letreros de publicidad y toldos en pequeños negocios. Vivienda. a) Regularización de tenencia de la tierra. b) Programa de Mejoramiento de Vivienda en lotes familiares y departamentos (INVI). Infraestructura. a) Cambio de Pavimentos en andadores y callejones de uso peatonal. b) Cambio y/o adecuación de tuberías de drenaje en sitios con problemas. c) Cambio de tubería de agua potable en toma domiciliaria. d) Domiciliación de medidores de energía eléctrica en callejones.

Diagnóstico de Barrio

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 está dando en los lotes familiares.

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 la vivienda auto producida 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.

Vivienda

- ❑ Aproximadamente el 60% de la población es adulta en edad laboral
- ❑ El 76% de la población tiene ingresos menores a 3 VSM
- ❑ El número 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 precaderos.
- ❑ 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.

Vivienda		
Gobernanza	Productividad	Habitabilidad
<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>

Cultura y espacios públicos		
Gobernanza	Productividad	Habitabilidad
<p>Obras de infraestructura urbana y servicios en proceso por parte de la Delegación. Seguridad pública y protección ciudadana deficientes. Programa de reordenamiento en vía pública, manteniendo reuniones con dirigentes y vecinos de la zona. 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. Programa permanente de “Reforestación en tu colonia”, a través de los sábados Comunitarios. 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. 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.</p> <p>Construcción de metro bus en el eje 4 Sur.</p> <p>Subutilización de vialidades que atraviesan el barrio. Mercado popular en el barrio de la Asunción.</p> <p>Tienda de autoservicio Soriana en clz. 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.</p> <p>Proyecto para la obra: Centro de Cultura Unidad Habitacional Barrio Santiago.</p>

Salud y deporte		
Gobernanza	Productividad	Habitabilidad
<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. 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>

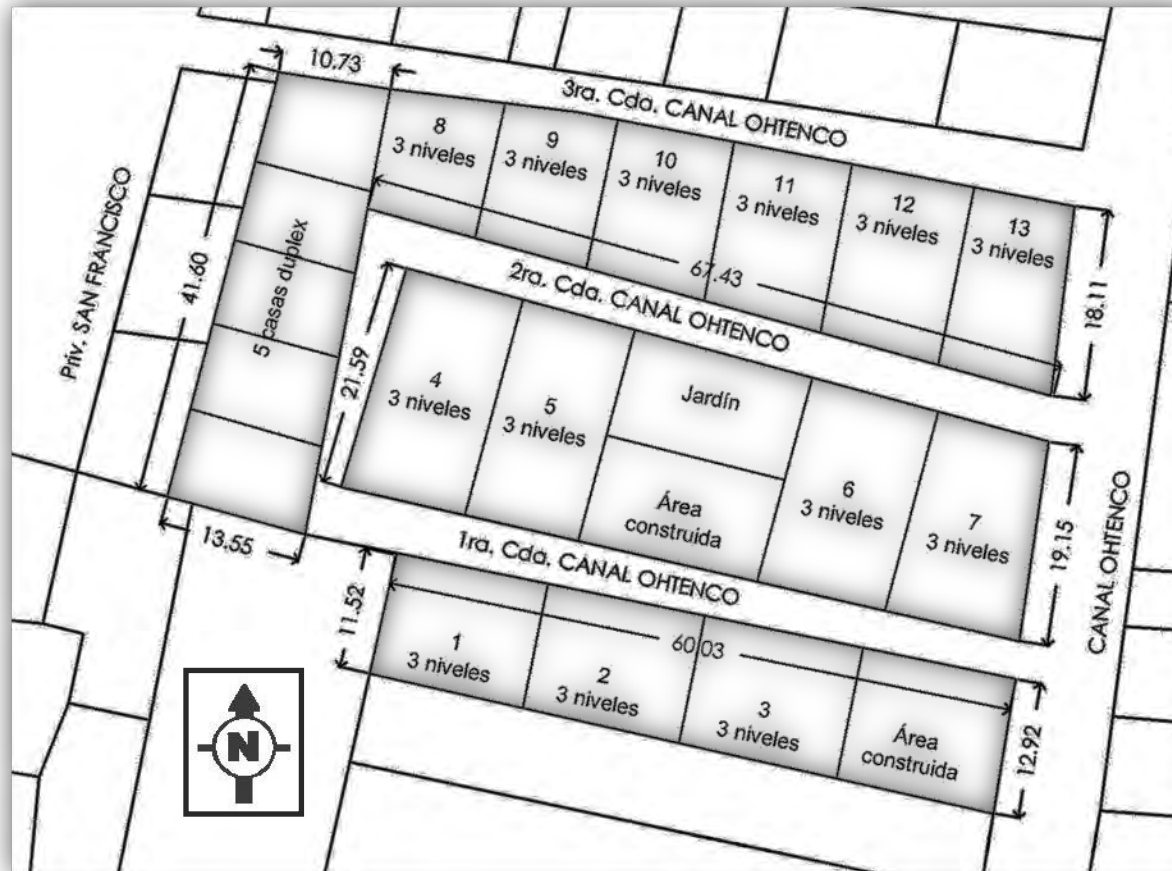
Enseñanza y trabajo		
Gobernanza	Productividad	Habitabilidad
<p>Becas escolares a estudiantes (todos los niveles).</p> <p>Apoyos a personas mayores y con capacidades diferentes.</p> <p>Fortalecimiento de la participación vecinal, a través de reuniones y una comunicación directa con los representantes 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>



Antecedentes del Predio

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.



Asentamientos Irregulares.

La tenencia de la tierra en Iztacalco, proviene de la época virreinal en que fueron dados diversos títulos en las áreas paulatinamente consolidadas, y aun cuando se mantuvo el sistema de canales y chinampas, posteriormente la mayoría de las superficies fueron pastizales comunales o ejidales. A partir de la década de los treinta se inicia un proceso de urbanización y ocupación del suelo al margen de toda planificación, fraccionando el territorio como consecuencia de compraventas como es en este caso el predio de Ohtenco. Con el tiempo esta situación se complicó más por subdivisiones.

Esto ha motivado, en muchos casos, inseguridad jurídica de la propiedad del suelo, por lo que el Departamento del Distrito Federal desde hace muchos años ha implantado acciones para la regularización de colonias, barrios, fracciones de barrios o poblados y poligonales específicas de estas superficies.

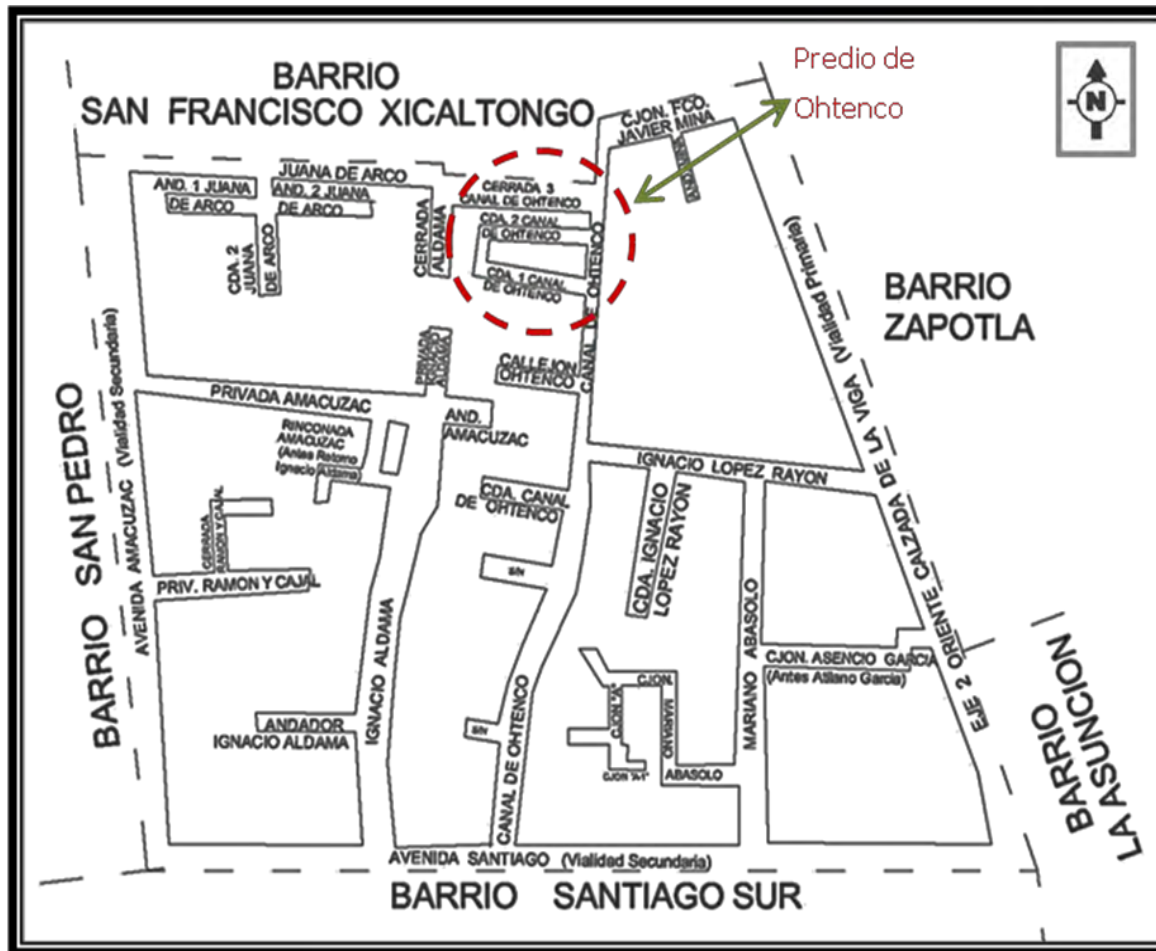
Esta problemática ha motivado que la situación de los inmuebles se deterioren al grado máximo.

Predio de Ohtenco

Jurídicamente el predio se había vendido a unas 40 personas por el señor Francisco Rosas Alfaro, las cuales rentaron otras y con el paso del tiempo se establecieron definitivamente ahí, actualmente no se sabe con certeza si el predio esta registrado en el Registro Público de la Propiedad.

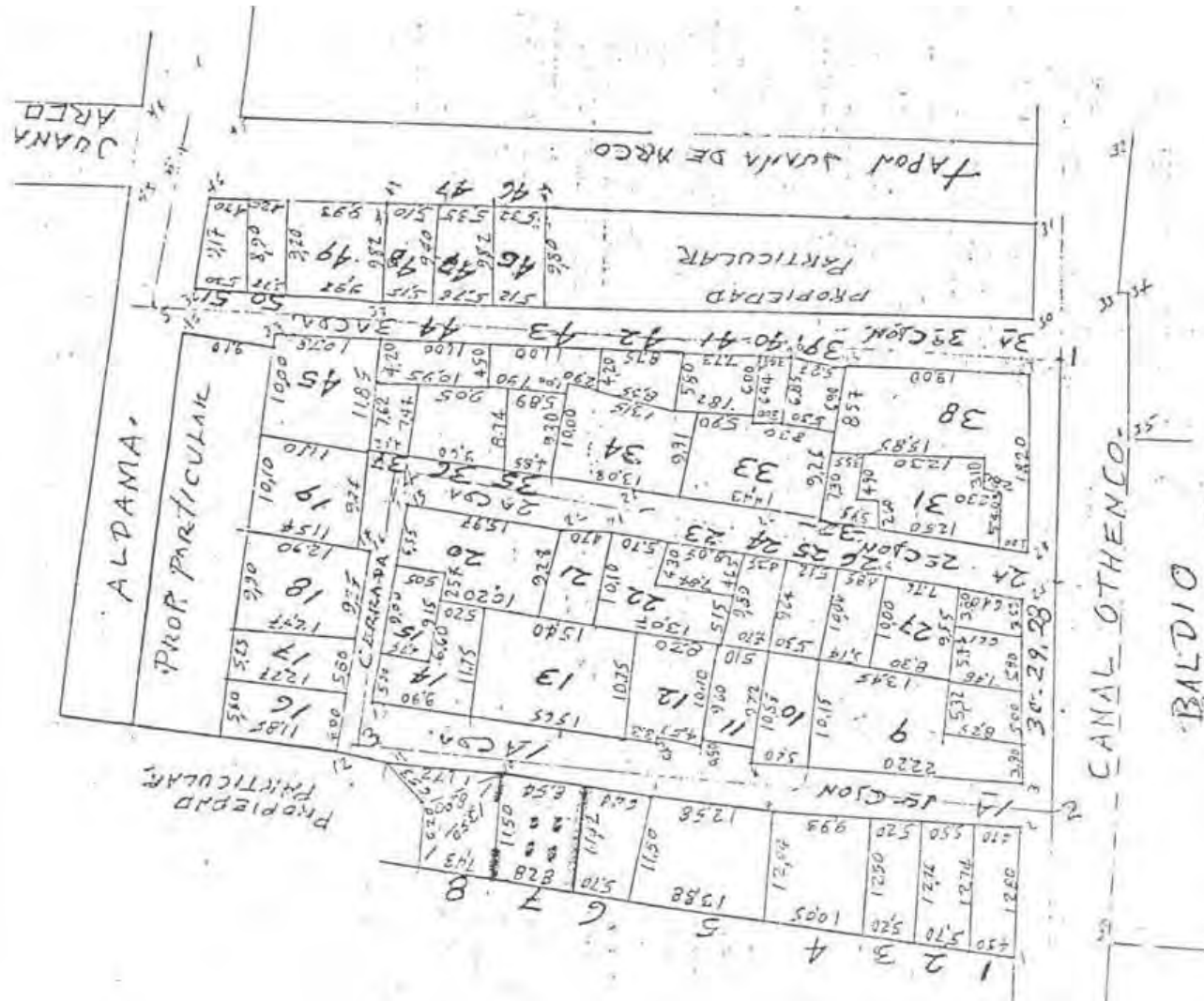
Algunas personas cuentan con boleta predial, y los compradores con contrato de compraventa los cuales se pueden observar en el [anexo1](#).

Localización y Vistas del Predio de Ohtenco



Levantamiento del Predio Realizado por el Taller de Habitabilidad

El Predio se divide en 51 lotes irregulares. De los cuales tres están subdivididos (7, 18, 35). Habitan aprox. 150 familias
Superficie Total: 3,900 m²



Vistas del Predio de Ohtenco



3ra Cerrada



2da Cerrada



Canal 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 físicas ambientales del predio.
2. La comunidad se reconoce en la irregularidad y manifiesta se deseo de adquirir la propiedad de su lote y ha intentado procesos regulatorios ante diferentes instancias (DGRT, La Delegación, vía judicial).
3. 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 m² al grupo de los 40 compradores.

Resultado del Censo

LOTE N#	PROPIETARIO	EDAD	INGRESO MENSUAL	OCUPACIÓN	TOTAL DE HABITANTES	CONTRATO	SEGURO SOCIAL
1							
2	Vigenta Lira	40	\$4,400	EMPLEADO	5	NO	NO
3	Manuel Tapia	54	\$10,000	EMPLEADO	6	SI	NO
4	Simón Camargo	57	\$4,000	EVENTUAL	8	SI	NO
5	Arnulfo Hernández	83	\$7,000	EMPLEADO	4	SI	NO
6	Clara Benavidez	68	\$ 4,000	ALBAÑIL	7	SI	POPULAR
7.1	René Quintanar	45	\$6,000	ALBANIL	8	NO	NO
7.2	Rosa Guillen	43	\$10,000	ALUMINIERO	4	NO	NO
7.3	Guadalupe Torres	49	\$7,000	PLOMERO	6	NO	NO
8	Felipe Burgos	74	\$4,000	JUBILADO	15	SI	NO
9	Reina Morales	47	\$2,400	COMERCIANTE	8	NO	NO
10	Alejandra Zacarías	68	\$2000	COMERCIANTE	10	NO	NO
11							
12							
13.1	Rodolfo Herrera	53	\$7,000	TAXISTA	8	SI	NO

Resultado del Censo

LOTE N#	PROPIETARIO	EDAD	INGRESO MENSUAL	OCUPACIÓN	TOTAL DE HABITANTES	CONTRATO	SEGURO SOCIAL
13.2	Clara Herrera	45	\$3,000	OBRERA	8	SI	NO
14	Apolonia Guillen	54	\$2,000	HOGAR	6	SI	NO
15.1	Tomás Hinojosa	59	\$6,000	CHOFER	10	NO	ISSSTE
15.2	José Herrera	40	\$6,000	HERRERO	3	SI	NO
16	Benigno Hinojosa	53	\$4,000	EVENTUAL	8	SI	NO
17	Domitila Tavares	58	\$4,000	HOGAR	7	NO	NO
18							
19	M. de Lourdes Jiménez	53	\$6,000	EMPLEADO	10	SI	IMSS
20	Jorge Martínez	56	\$5,500	EMPLEADO	9	NO	IMSS
21	Antonio Carrasco		\$3,500	CONSTRUCCIÓN	6	SI	NO
22	Reina Pérez	65	Varia \$9,000	COMERCIANTE	8	NO	NO
23	María Ibarra	77	\$3,000	EMPLEADO	3	NO	NO
24	María cristina	38	\$3,000	ASESORA	9	NO	NO
25	Eda Quintanar	41	\$3,600	VARIOS	11	NO	NO
26							

Resultado del Censo

LOTE N#	PROPIETARIO	EDAD	INGRESO MENSUAL	OCUPACIÓN	TOTAL DE HABITANTES	CONTRATO	SEGURO SOCIAL
27	Facundo Lira	70	\$2,500	MENSAJERIA	10	SI	IMSS
28							
29	Gerardo Chávez	50	\$3,000	PRENSISTA	5	NO	NO
30							
31.1	Fsca Fernández	58	\$6,000	COMERCIANTE	8	SI	GDF
31.2	José Juan Maldonado	36	\$3,500	PROMOTOR	26	NO	NO
31.3	Cecilia Fdez	48	\$1,900	HOGAR	3	NO	IMSS
31.4	Ana Laura Nieto	25	\$2,000	EMPLEADO	5	NO	NO
31.5	Cándida Fdez	47	\$1,900	EMPLEADO	6	NO	GDF
32							
33							
34	Benigno Morales	45	\$1,800	PINTOR	8	NO	NO
35	Salvador Ramírez	60			12	NO	NO
36.1	Salvador Sánchez	36	\$4,000	ALUMINIOS	5	NO	IMSS
36.2	Sergio Sánchez	39	\$5,500	TAXISTA	3	NO	NO

Resultado del Censo

LOTE N#	PROPIETARIO	EDAD	INGRESO MENSUAL	OCUPACIÓN	TOTAL DE HABITANTES	CONTRATO	SEGURO SOCIAL
37							
38	Hilario Villalba	45		ELECTRICO	22	SI	ISSSTE
39	Teresa Glez	77	\$1,500	HOGAR	3	NO	GDF
40	Víctor Salazar	54	\$6,000	ELECTRICO	5	NO	NO
41	Teodoro Maldonado	48	\$6,000	TAXISTA	5	NO	NO
42	Alicia Ausencio	58	\$4,000	COMERCIANTE	10	SI	SSA
43							
44	Teresa Segura	60	\$3,500	LIMPIEZA	5	NO	IMSS
45							
46	Claudia Cruz	56	\$1500	COMERCIANTE	9	SI	IMSS
47	Eva López	52	\$500	COMERCIO	7	NO	NO
48	Carolina Flores	32	\$1,600	EMPLEADA	5	SI	IMSS
49	Miguel García	52	\$2,000	CARGADOR	5	NO	NO
50	J Eusebio Jiménez	75	\$1,000	ALBAÑIL	5	NO	NO
51	Arsenio Hdez	45	\$1,500	COMERCIO	5	NO	NO

Resultado del Censo

INTEGRANTES POR FAMILIA						
	POBLACIÓN MASCULINA			POBLACIÓN FEMENINA		
EDADES	0-17	18-60	60 o más	0-17	18-60	60 o más
LOTE N# 1						
LOTE N# 2		2			2	1
LOTE N# 3		3			3	
LOTE N# 4		2	1	3	1	1
LOTE N# 5		1	1		1	1
LOTE N# 6		3			3	1
LOTE N# 7.1	1	3		2	2	
LOTE N# 7.2		2			2	
LOTE N# 7.3		2		2	2	
LOTE N# 8	5	3		3	4	
LOTE N# 9	2	1		3	2	
LOTE N# 10	2	2	1		2	1
LOTE N# 11						

Resultado del Censo

INTEGRANTES POR FAMILIA						
	POBLACIÓN MASCULINA			POBLACIÓN FEMENINA		
EDADES	0-17	18-60	60 o más	0-17	18-60	60 o más
LOTE N# 12						
LOTE N# 13.1	1	2	1	2	2	
LOTE N# 13.2	1			2	2	
LOTE N# 14	2	2			2	
LOTE N# 15.1	2	2		3	3	
LOTE N# 15.2	1	1			1	
LOTE N# 16	1	4			2	1
LOTE N# 17	3	3		3	3	
LOTE N# 18						
LOTE N# 19	3	3		1	3	
LOTE N# 20	1	3		2	3	
LOTE N# 21	1	1		2	2	
LOTE N# 22	2	1		3	2	

Resultado del Censo

INTEGRANTES POR FAMILIA						
EADAES	POBLACIÓN MASCULINA			POBLACIÓN FEMENINA		
	0-17	18-60	60 o más	0-17	18-60	60 o más
LOTE N# 23		1			1	1
LOTE N# 24	3	1			4	1
LOTE N# 25	2	6			3	
LOTE N# 26						
LOTE N# 27	2	2	1	2	2	1
LOTE N# 28						
LOTE N# 29		1		3	1	
LOTE N# 30						
LOTE N# 31.1		2		3	3	
LOTE N# 31.2	6	8		3	9	
LOTE N# 31.3	1	1			1	
LOTE N# 31.4		1		3	1	
LOTE N# 31.5	2	2			2	

Resultado del Censo

INTEGRANTES POR FAMILIA						
EDADES	POBLACIÓN MASCULINA			POBLACIÓN FEMENINA		
	0-17	18-60	60 o más	0-17	18-60	60 o más
LOTE N# 32						
LOTE N# 33						
LOTE N# 34	3	3			2	
LOTE N# 35	3	4		2	3	
LOTE N# 36.1	1	1		2	1	
LOTE N# 36.2	1	1			1	
LOTE N# 37						
LOTE N# 38	5	5		6	4	
LOTE N# 39		2				1
LOTE N# 40		2			3	
LOTE N# 41	1	2		1	1	
LOTE N# 42	2	2	1	2	2	1
LOTE N# 43						

Resultado del Censo

INTEGRANTES POR FAMILIA						
EDADES	POBLACIÓN MASCULINA			POBLACIÓN FEMENINA		
	0-17	18-60	60 o más	0-17	18-60	60 o más
LOTE N# 44		2			3	
LOTE N# 45						
LOTE N# 46	2	3		1	2	1
LOTE N# 47	2	2		1	1	1
LOTE N# 48		1		2	2	
LOTE N# 49	1	1		2	1	
LOTE N# 50						1
LOTE N# 51		2		2	1	



CAPÍTULO 5

Diseño Participativo

Aspectos Culturales, Históricos y Sociales de la Comunidad



Tradiciones

Iztacalco es un sitio de tradición, donde cada época del año cuenta con alguna festividad, por ejemplo:

22 de mayo día de Corpus Christi donde la gente asiste a la iglesia y puede comprar las tradicionales mulitas, hechas de hoja de maíz.

Noviembre 1 y 2 se celebra a los muertos, aquí la gente acostumbra a llevar flores al panteón, poner ofrendas en sus casas de frutas, pan, dulces, y adornos emotivos.



Tradiciones

Finales de Noviembre es el Festival de los barrios y pueblos donde cada barrio hace una portada floral para su iglesia;

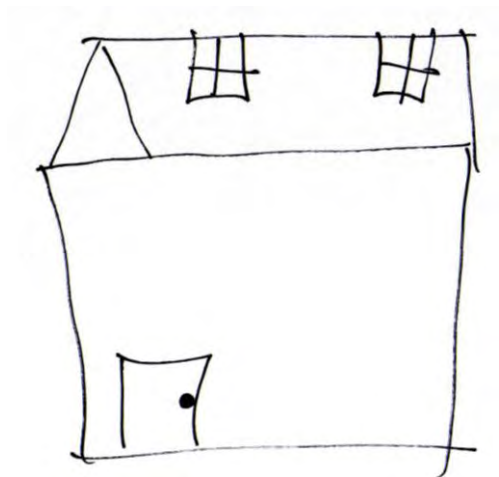
La foto es del acceso al templo de San Matías.

En Diciembre se realizan las posadas que consiste en simular el trayecto de José y María a Belén, con velas y luces.

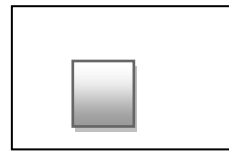
El día 12 de Diciembre cada manzana o predio celebra a la Virgen de Guadalupe.

. Prefiguración de Espacios Habitables

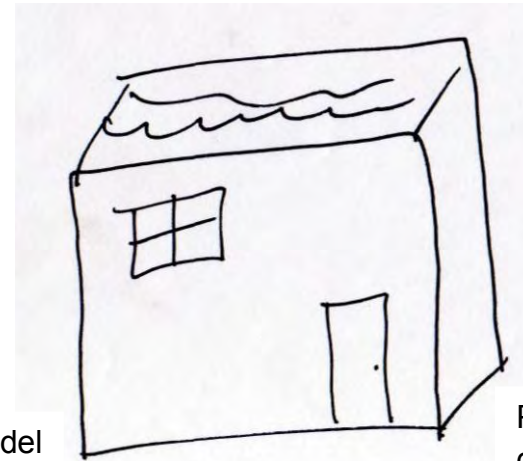
La colaboración de las personas persiguen objetivos que ellas mismas han establecido



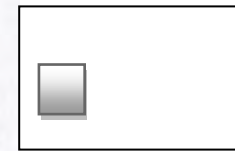
Dibujó: Rosa Guillen



Posición y tamaño del dibujo en una hoja carta



Dibujó: Teresa Segura



Posición y tamaño del dibujo en una hoja carta

Mediante un ejercicio se les pidió a los habitantes del predio que dibujaran una casa como una manera práctica de obtener información de carácter connotativo de cómo aprecia la vivienda cada persona, además se les cuestiono que les gustaría tener en su nueva vivienda resultado:

Tenencia de la tierra, limpieza en la circulación interna, mayor seguridad en sus calles, espacios para tender su ropa, circulaciones libres de vehículos y privacidad en los espacios de su vivienda.

Objetivos generales

- Diseñar un proyecto que contemple los aspectos culturales de la comunidad.
- Diseñar una serie de políticas socioeconómicas, que aunadas a las acciones propuestas que incrementen la actividad económica de la comunidad, fomentando el incremento de empleos en el sitio.
- Procurar un entorno físico-espacial de usos del suelo y vialidades que permita a la delegación: Aprovechar su localización cada vez más central en relación al conjunto de la ciudad para incrementar su actividad económica; mejorar la circulación de mercancías y personas y, elevar el nivel de bienestar de sus pobladores.
- Diseñar proyectos ahorrativos de materiales que permita el acceso a una vivienda por parte de los habitantes del escasos recursos.
- rescatar y preservar áreas verdes y una adecuada imagen contextual.
- Fomentar el desarrollo de vivienda plurifamiliar, re densificando zonas a lo largo de los corredores urbanos

Objetivos particulares

- Diseñar un proyecto que contemple los aspectos culturales de la comunidad de Ohtenco.
- Reducir los usos comerciales mayores que generan conflictos en zonas habitacionales.
- Dotar de todos los servicios al 100% de la población, y dar mantenimiento permanente a la infraestructura existente para impedir el robo de la energía, eléctrica, las tomas clandestinas de agua y robo de señales de propiedad privada.
- Se controlará la contaminación de aire, suelo y agua, de acuerdo a la Ley Ambiental del Distrito Federal.
- Realizar una infraestructura, equipamiento y servicios adecuados para cubrir de manera correcta las demandas de los habitantes de la entidad, así como ayuden al medio ambiente con el reciclaje de aguas grises y pluviales.



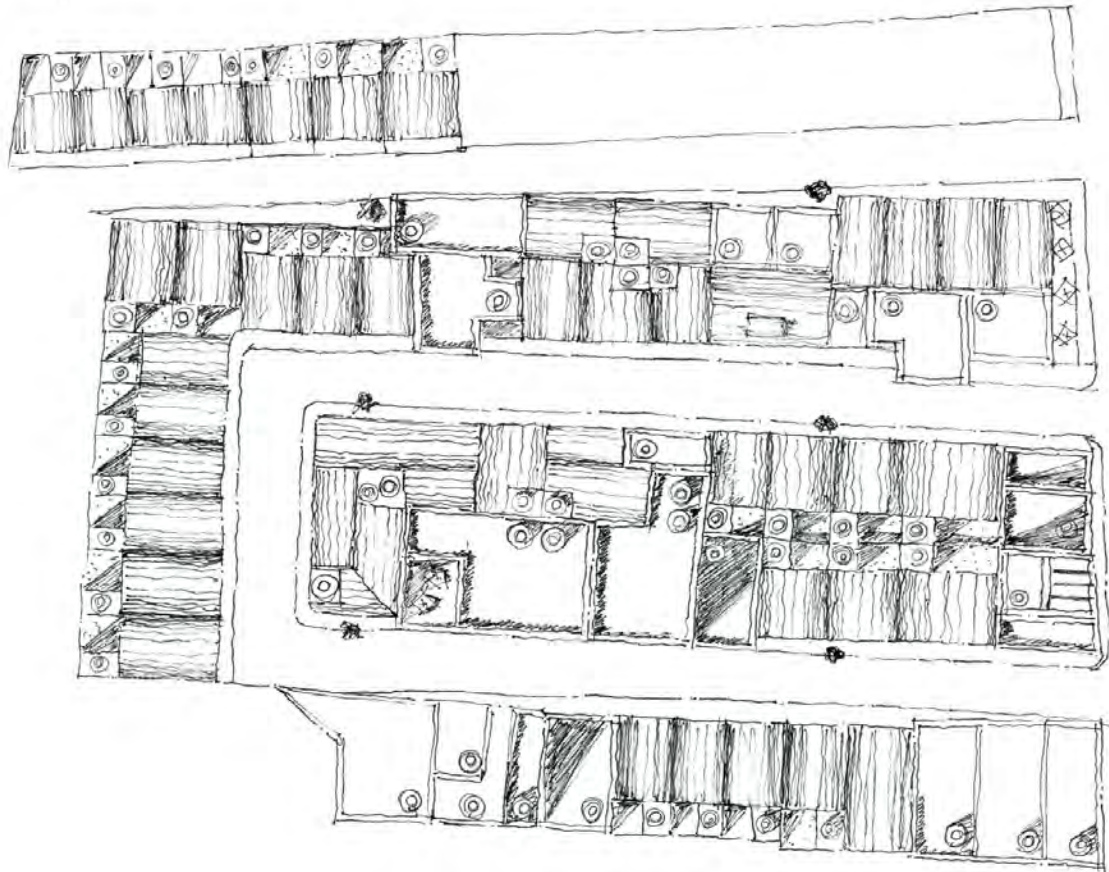
**Vista Actual.**

En su mayoría las viviendas son de condiciones precarias y no cuentan con un soporte estructural lo que implicará demolerlas.

Las viviendas en blanco son viviendas de 1, 2 y hasta 3 niveles y planta baja.

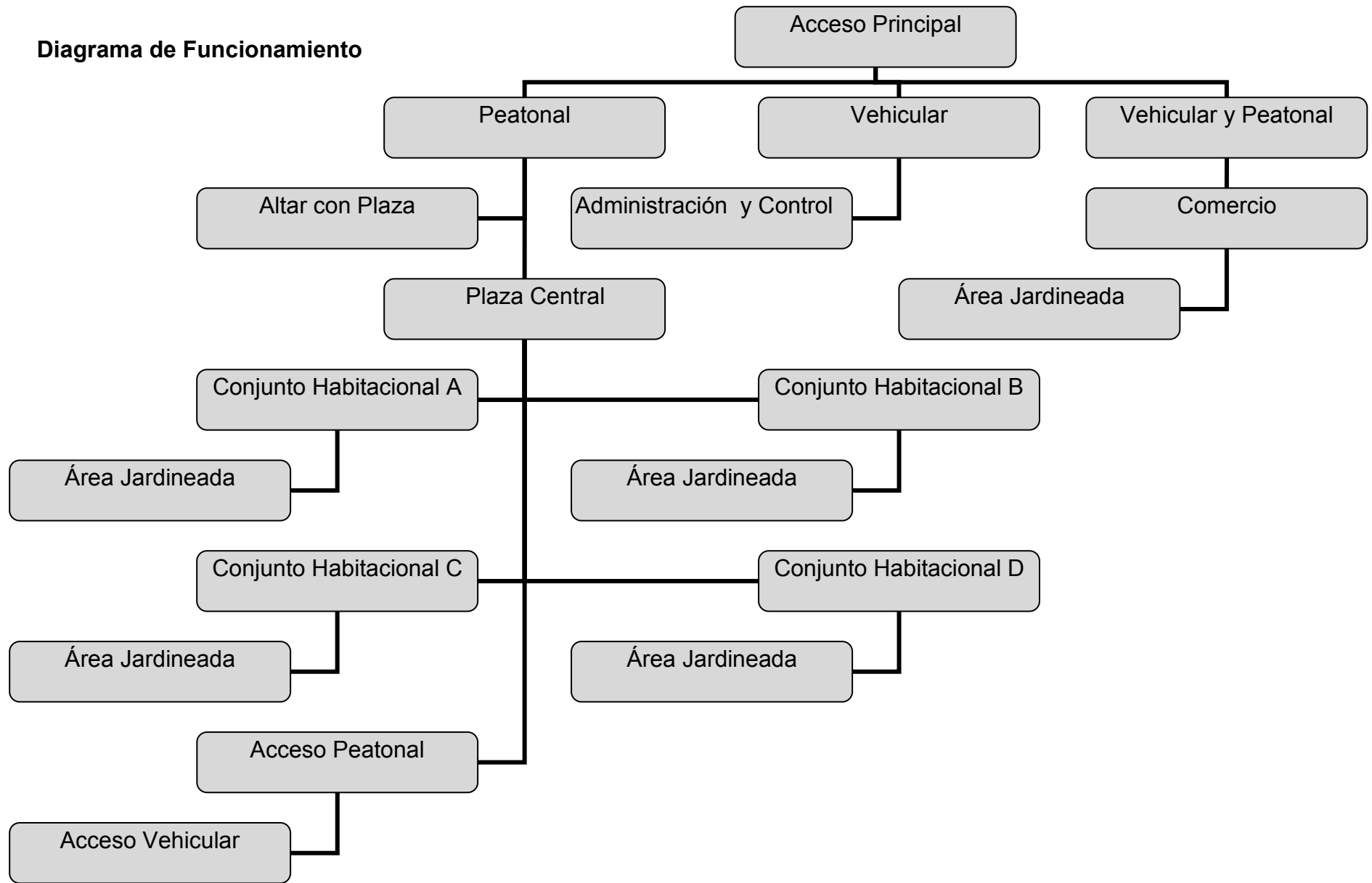


Primeras propuestas



Como primera propuesta se generó un proyecto respetando las viviendas ya consolidadas, pero debido a la densidad, implicaría la construcción

Diagrama de Funcionamiento



Propuesta del conjunto



El nuevo Conjunto cuenta con 4 edificios de tres niveles y planta baja, con un área verde por edificio las cuales serán regadas con las aguas pluviales en azotea así como de las aguas grises de áreas de tendido igual en azotea y lavaderos en los cuartos de servicio, los accesos vehiculares son controlados por 1 caseta, en el acceso peatonal principal será de carácter monumental ya que al interior se encuentra el altar lo cual incita a la comunidad en la inversión, de igual manera esta la administración; el altar cuenta con una plaza para celebrar el 12 de diciembre. Al centro del predio se localiza una plaza que comunica los 4 edificios, aunado se encuentra la zona comercial con 8 locales, una zona de sanitarios, un área verde, una plaza con fuente al centro para atraer ventas de los peatones y automovilistas.

Accesos



El tener accesos controlados al interior de la unidad ya sea peatonal o vehicularmente proporciona seguridad a sus habitantes; la parte verde se refiere al acceso que tienen los propietarios de algún local comercial sin tener que salir de la unidad.

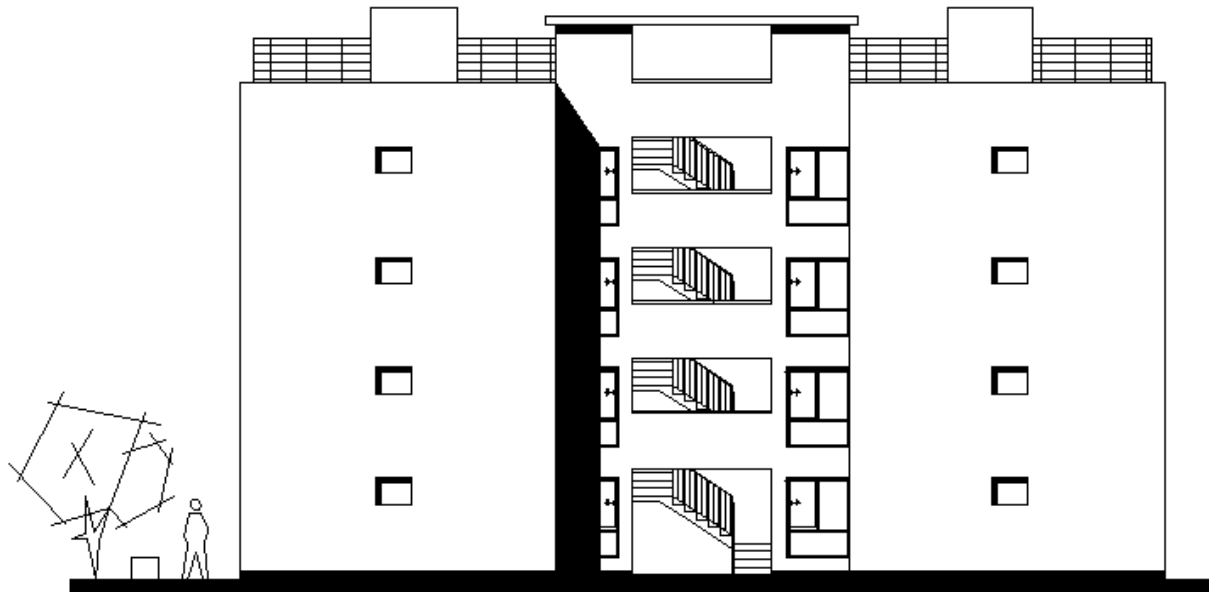
Edificio tipo



FACHADA FRONTAL

Las fachadas tendrán un acabado del mismo material es decir de block de extruido multiperforado de 12x12x24cm, al interior de las viviendas el acabado es el mismo, esto con la finalidad de que cada familia que ocupe una vivienda pueda darle identidad a su morada a la vez que al no contar con un acabado como aplanado de cemento arena o yeso esto abaratará el costo de la misma.

Edificio tipo

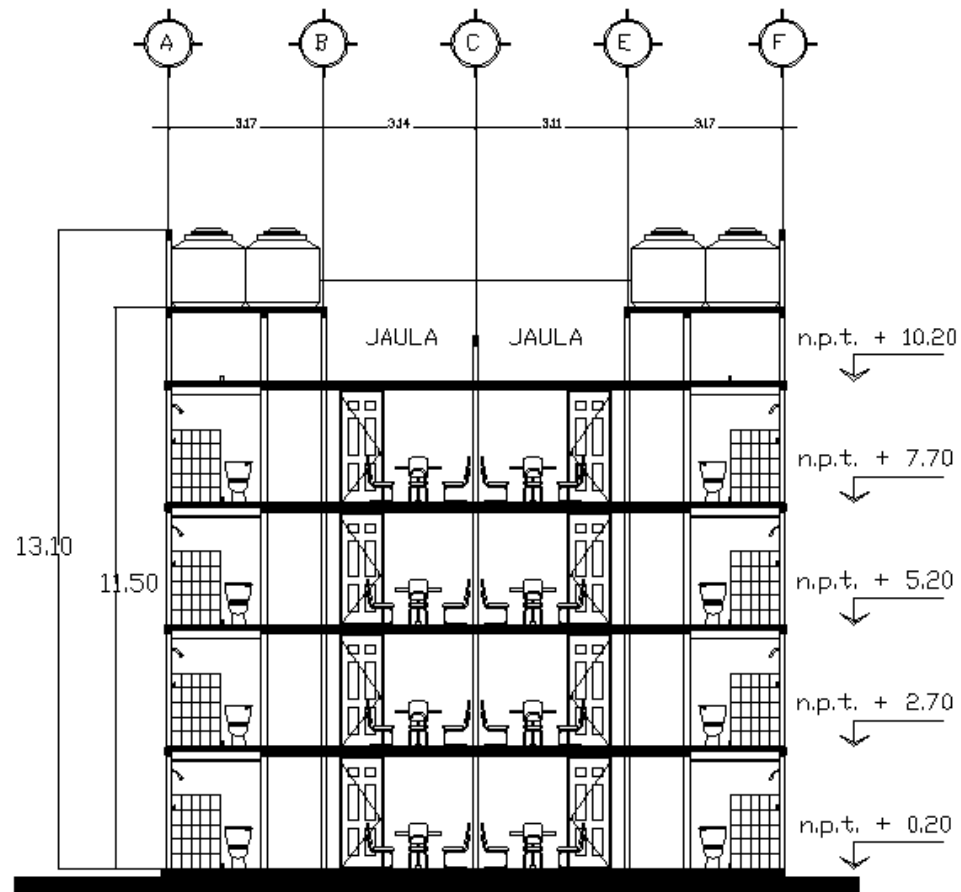


FACHADA LATERAL

El manejo de tres niveles y planta baja hace que el trayecto del tercer nivel a la planta baja no sea agotador.

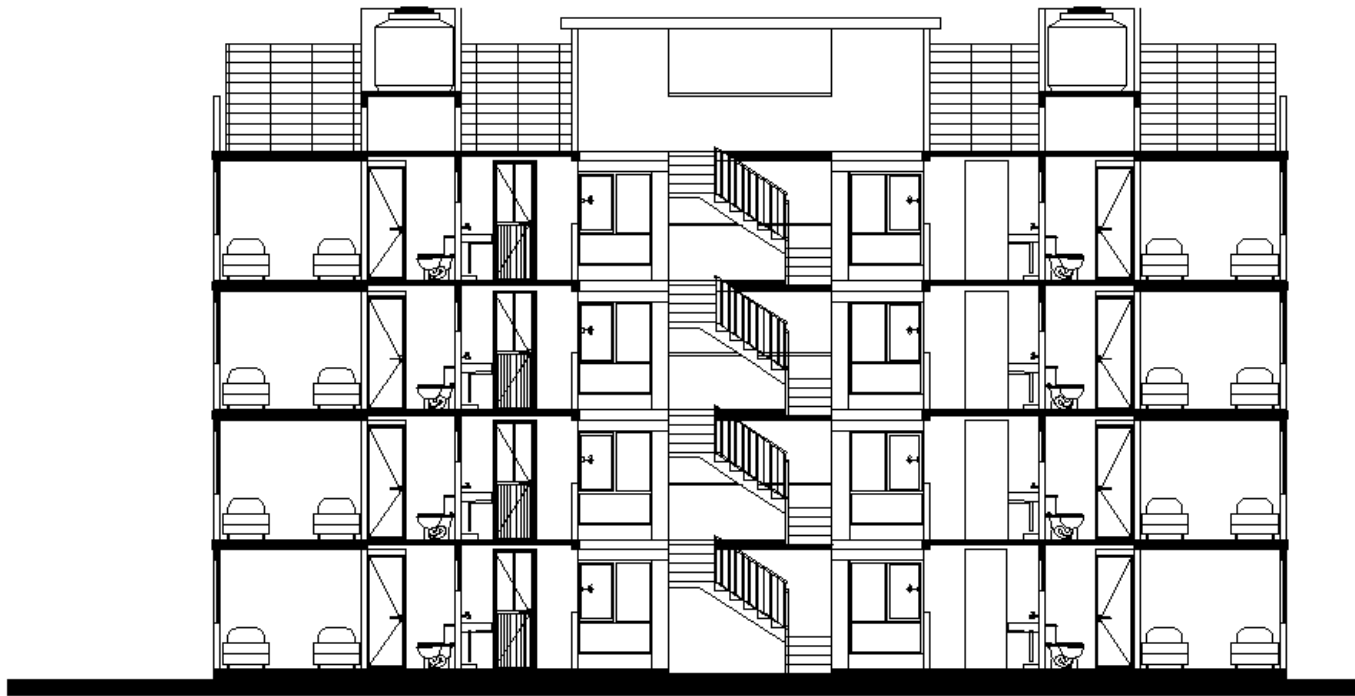
Además hace que se ubique en el contexto de la zona, ya que al frente del predio se localizan 3 unidades departamentales las cuales están constituidas por 4 y 5 niveles y planta baja.

Corte 1



Para los entrepisos se utilizará vigueta y bovedilla para economizar la obra de igual manera se emplearan muros de carga para un ahorro de acero.

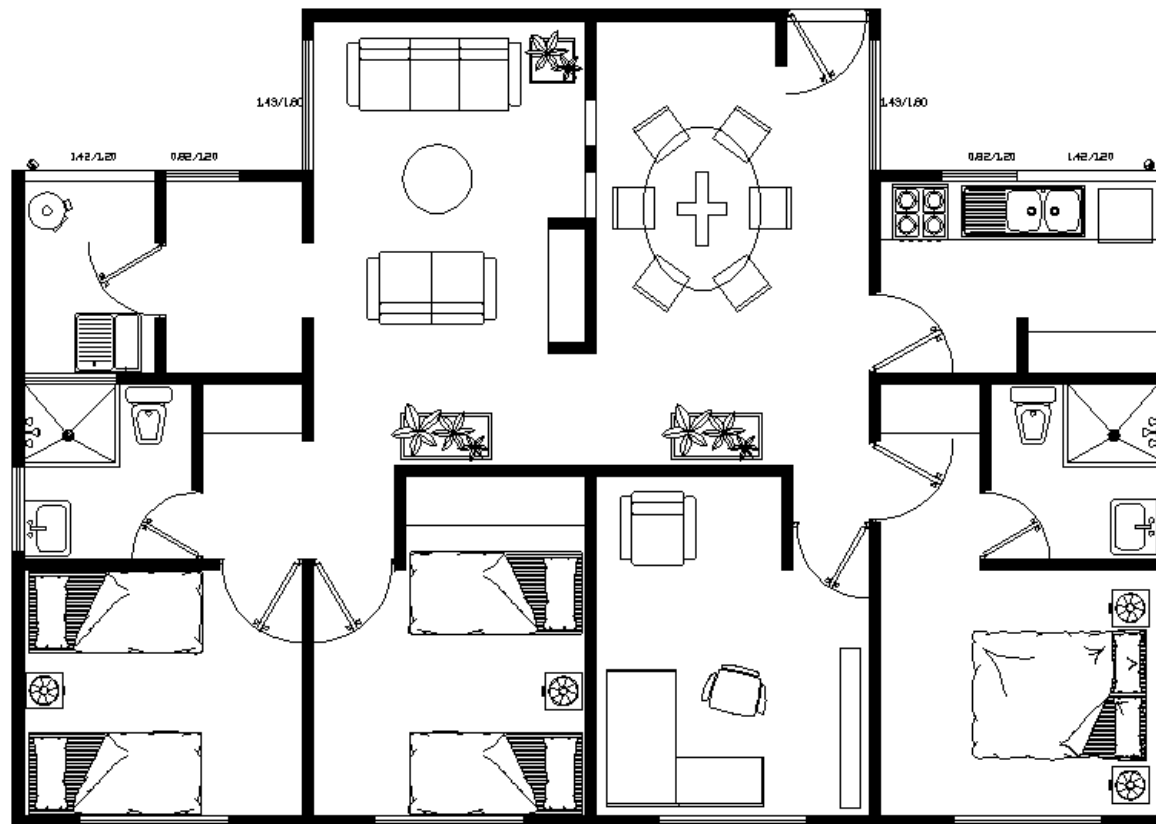
Corte 2



El utilizar las escaleras en un sentido comunal ahorra costos, ya que si cada vivienda contara con escaleras el gasto se elevaría demasiado.

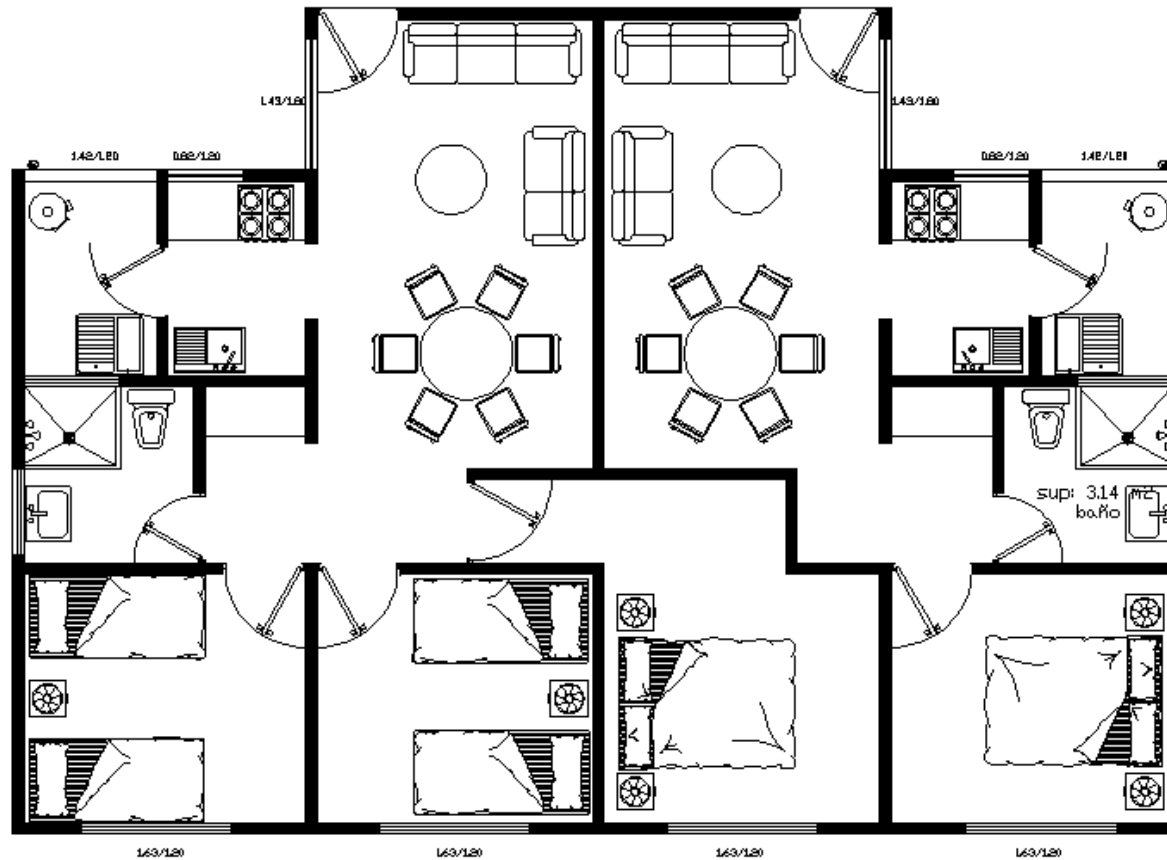
El compartir los servicios genera un ahorro en obra y una mayor convivencia comunal.

Planta tipo 1



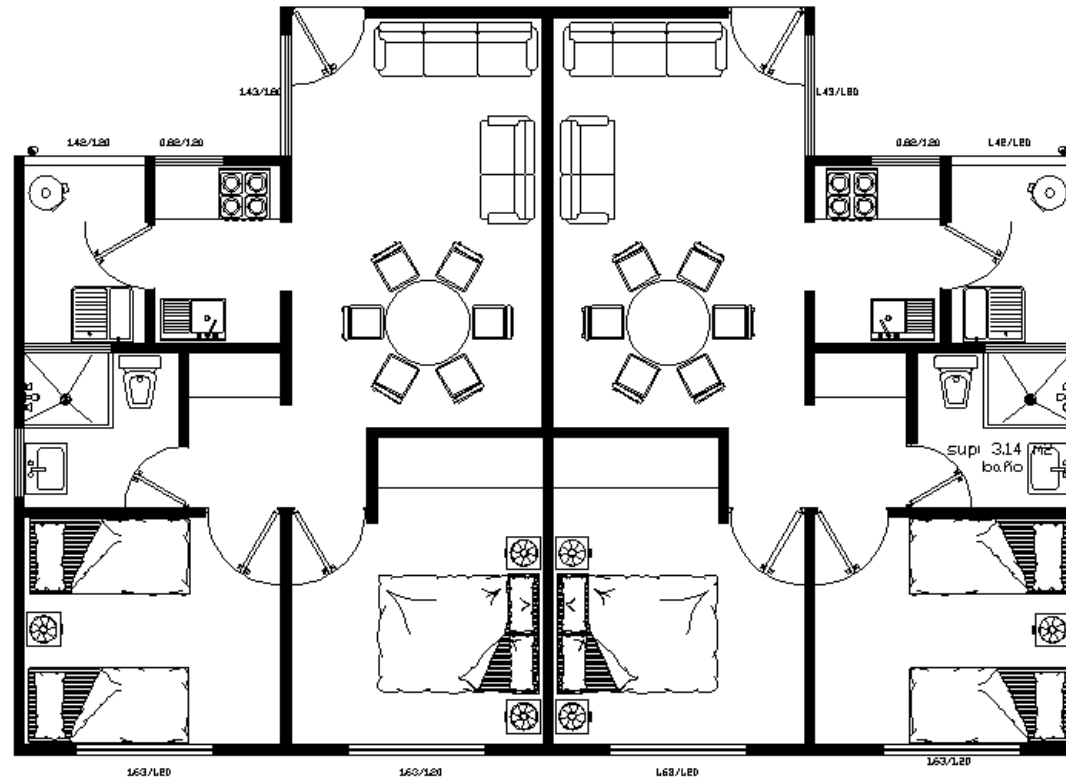
Cuenta con un comedor amplio, cocina amplia, recamara principal con baño, estudio o recamara opcional, 2 recamaras sin baño, estancia amplia, baño, una pequeña bodega junto al patio de servicio y derecho a una jaula de tendido.

Planta tipo 2 y tipo 3



La tipo 2 cuenta con 1 recamara principal y 2 recamaras adicionales, baño, sala comedor, cocineta, cuarto de servicio y derecho a una jaula de tendido. La tipo 3 cuenta con los mismos servicios la diferencia es que solo cuenta con la recamara principal y la sala puede existir un sofá cama.

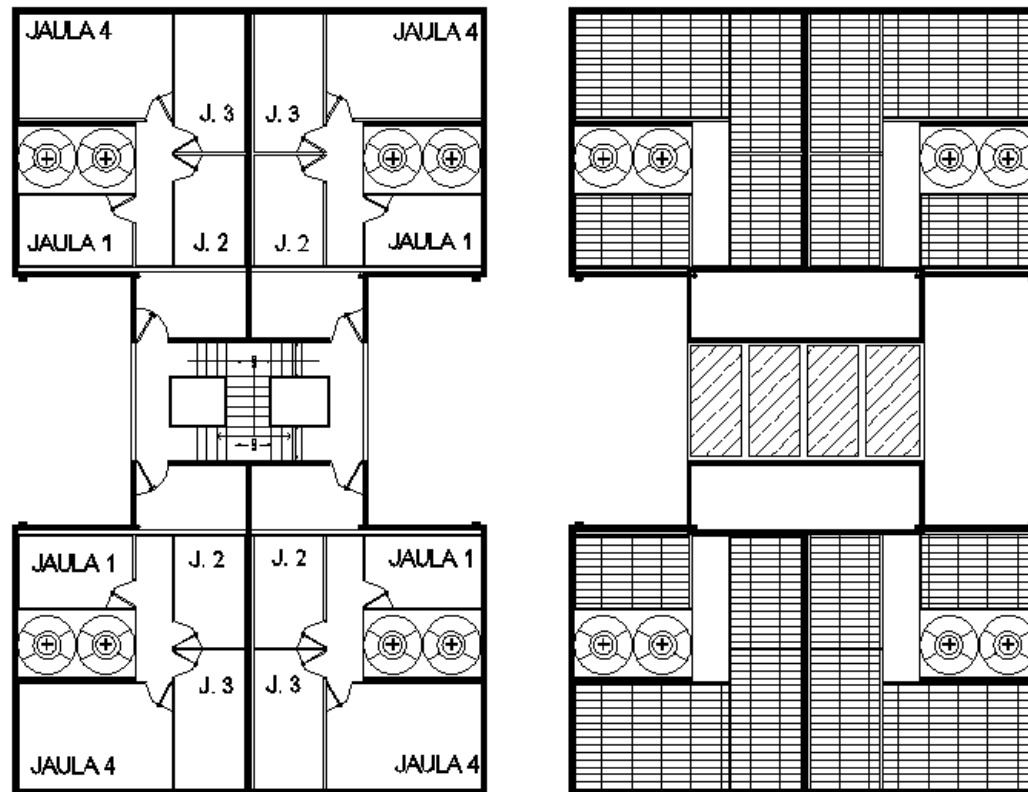
Planta tipo 4



Este tipo de planta cuenta con sala comedor, cocineta, baño, cuarto de servicio recamara principal y recamara este tipo es de planta es la que predominara en el proyecto.

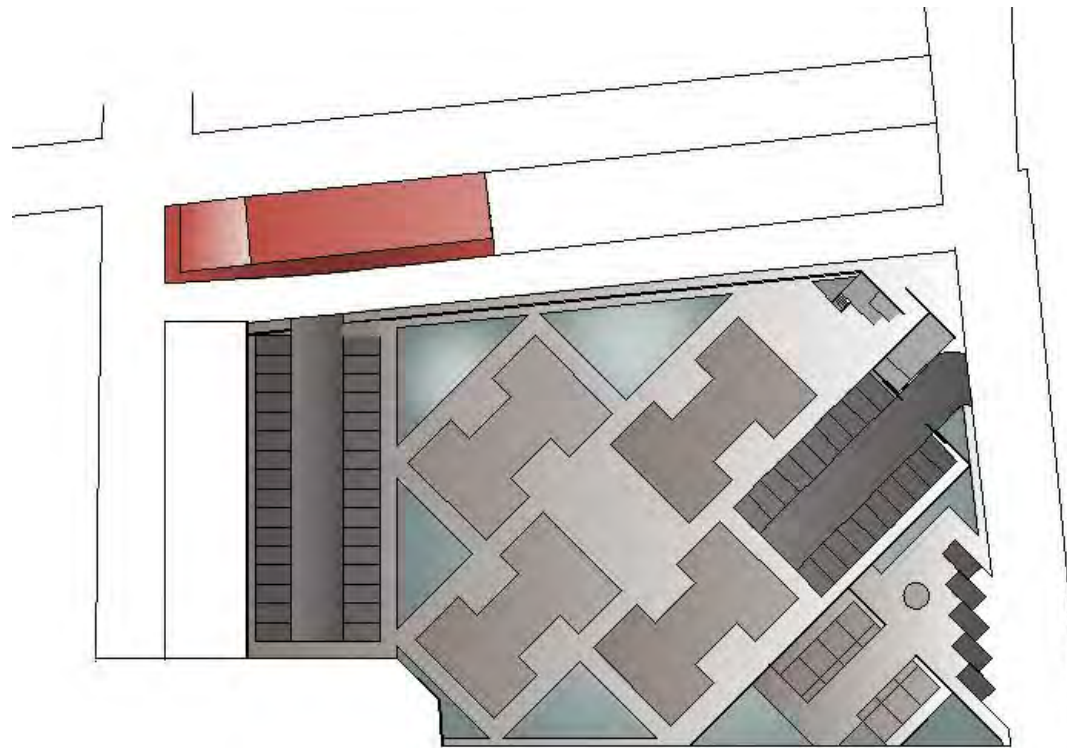
Es importante mencionar que el 90% de las viviendas cuentan con estacionamiento ya que por capacidad de pago o a petición del usuario no se les concedió al otro 10% restante.

Planta de techos



A la izquierda la distribución de las jaulas y ala derecha planta de techos

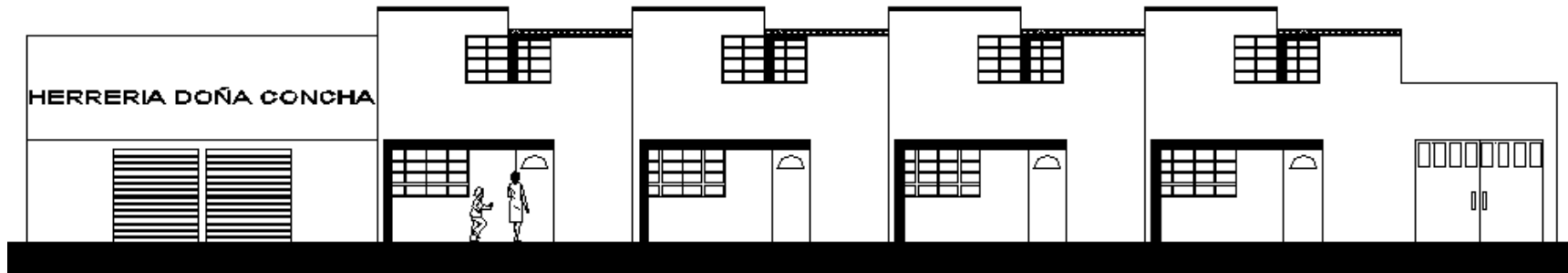
Polígonos de actuación



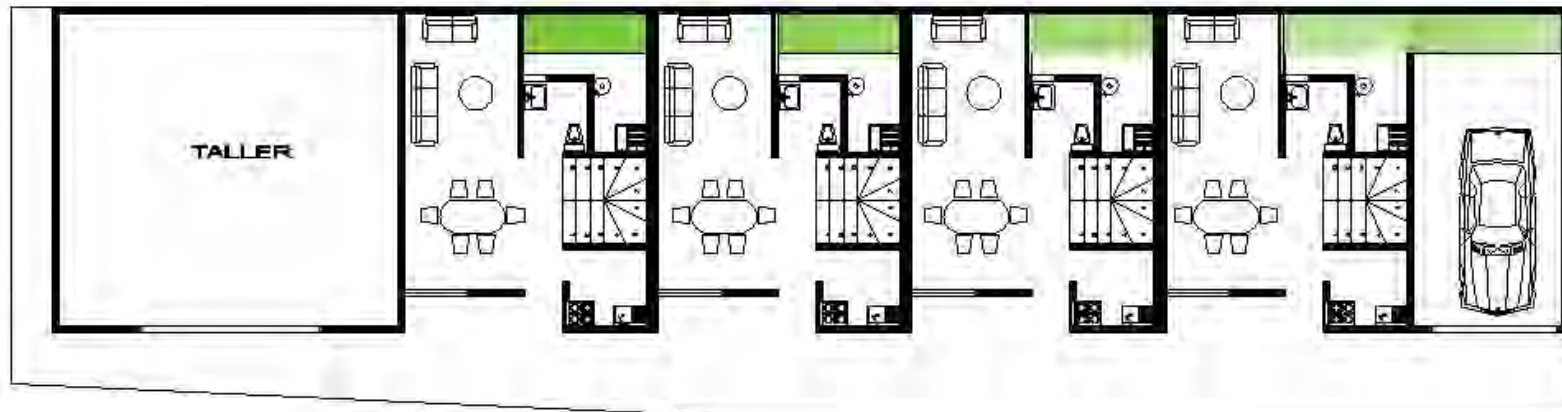
Debido a que no todas las personas están de acuerdo en este tipo de vivienda ya sea por un negocio o por aspectos connotativos se diseñó 2 áreas de actuación la gris corresponde al complejo y la roja a viviendas con suelo propio.

Aquí fueron trasladadas una herrería y una vivienda donde rentan sillas así como 2 familias que se mostraron renuentes al conjunto.

Fachada del área de actuación en rojo



Plantas primer nivel





Etapas de Análisis de Viabilidad

Determinantes: se puede determinar que no es un proyecto con fines comerciales.

Terreno: es propicio por su ubicación, jurídicamente no se tiene el resultado con certeza pero se trabajo con el supuesto de que esta en regla el predio.

Estudios y Proyecto: en base a la población se determino un número de 60 viviendas ya que aunque son 51 predios estos están subdivididos.

Licencias: el uso del suelo es de habitabilidad, y admite la habitabilidad y comercio el predio cuenta con la infraestructura requerida.

Construcción: el proyecto tiene un costo aproximado de 16.5 millones de pesos.

Comercialización: las viviendas serán otorgadas a los mismos habitantes del predio por consecuente todas ya tienen propietario.

Financiamiento: se contempla al infonavit, FOHNAPO, Invi.

Análisis económico: se determinará el costo de licencias de construcción.

Etapa Preliminar

Determinantes: se conoce con certeza que no es un proyecto comercial, se toma la decisión altruista de seguir adelante.

Terreno: el terreno es viable para el proyecto.

Estudios y proyecto: se cuenta con un ante proyecto de diseño participativo.

Licencias: se conocen las restricciones de la zona contextual.

Construcción: se deberá construir por etapas ya que algunos vecinos son familiares y darán asilo a sus familiares con la finalidad de economizar gastos el proyecto no debe tardar más de 6 meses.

Comercialización: se cuenta con un estudio socioeconómico de los habitantes del predio.

Financiamiento: debido a los bajos ingresos se definió que el INVI será el organismo financiero ya que cuenta con recursos fiscales.

Análisis económico: el costo de las viviendas será mínimo ya que se tendrán acabados aparentes y las perdidas del INVI serán ínfimas.

Etapa de Planeación

Determinantes: se cuenta con la información necesaria y con la fuente de financiamiento requerida.

Terreno: requiere de un contrato de demolición de construcciones existentes.

Estudios y proyecto: Se cuenta con los planos arquitectónicos del proyecto. Para que se proceda a realizar los ejecutivos .

Costos: realizar generadores de obra. Que aproximadamente son 17 millones de pesos el valor total del complejo.

Construcción: se cuantifica los procesos de demolición que en este caso son cerca de 4000m² y procesos de acarreo de escombros aprox. \$115,000. Además se hará el contrato a precio alzado en precios unitarios

Comercialización: ya estará pactada con los habitantes del lote.

Financiamiento: este lo estipulara el INVI según la capacidad de pago de cada familia.

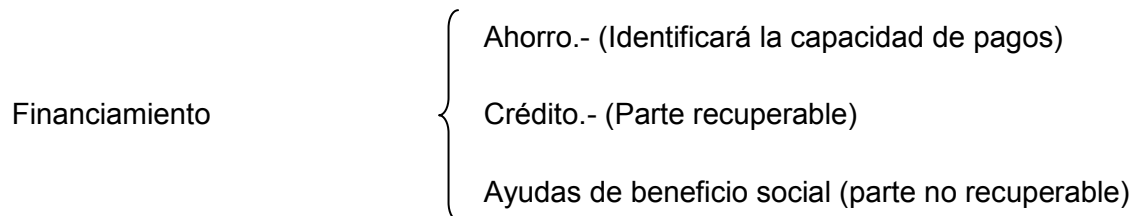
INVI

El instituto de vivienda del Distrito Federal, tiene como propósito: Diseñar, establecer, proponer, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y programas de vivienda enfocados principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos en el Distrito Federal.

Como órgano de coadyuvancia del consejo directivo, el comité de financiamiento tiene como función la autorización de créditos específicos, de acuerdo con las reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera que sean aprobadas por el propio consejo directivo.

El comité de evaluación técnica es el órgano colegiado que tiene por objeto conocer, analizar, evaluar y sancionar las diferentes modalidades, la participación de las personas físicas o morales propuestas por los beneficiarios y el instituto, en el proceso de la demolición, edificación o rehabilitación de vivienda dentro de los programas de financiamiento del INVI.

Esquema General de Financiamiento



Las ayudas de beneficio social son mecanismos de redistribución de recursos fiscales y son la parte no recuperable de un financiamiento, aplicadas para compensar la capacidad de endeudamiento de las familias de menores ingresos, en su esfuerzo por acceder a una vivienda digna.

Programa de Vivienda en Conjunto

En este programa se optimiza el suelo habitacional propio para delegaciones que cuentan con servicios y equipamiento urbano disponible.

El agrupamiento en conjunto permite importantes ahorros en la construcción y la organización social de los beneficiarios.

El escenario propuesto en la orientación de la construcción de unidades habitacionales y desarrollo comerciales en las áreas centrales dotadas de infra-estructura y servicios y el estricto control del crecimiento urbano.

Plazos de Recuperación.

El plazo de recuperación se determinará en función de la capacidad de pago del beneficiario y se realizará en pagos mensuales iguales en su equivalencia en veces salarios mínimos expresado en pesos.

El plazo máximo será de 30 años para los créditos de vivienda en conjunto.

En los créditos del programa, el monto de la mensualidad a pagar en ningún caso podrá ser superior al 20% del ingreso familiar documentado.

Aceptación del programa, en los predios ocupados se deberá levantar una acta de asamblea en donde se dé a conocer el estado físico de las viviendas, y en donde la mayoría simple de los solicitantes y ocupantes originales y desdoblados acepten su incorporación al programa de vivienda en los casos en donde no se cuente con el acta, se podrá firmar posteriormente una carta individual de aceptación del proyecto para completar el expediente.

Cajones de estacionamiento, el costo de los cajones de estacionamiento deberá definirse considerando el costo del suelo y costo de la obra.

El contrato de obra y el individual de crédito deberá incluir el costo de la construcción de los cajones, así como su forma de pago.

Referencias Bibliograficas

LIBROS

- La Participación en el Diseño Urbano y Arquitectónico
Arq. Gustavo Romero, CYTED 2004
- Diseño y Vivienda Pública en México
Guillermo Boils, UAM-Xochimilco 1991
- Vivienda y Crédito Hipotecario en México
Ignacio Beteta, El Economista, 2004
- Ciudad de México Crónica de sus Delegaciones
Secretaria de Educación del Distrito Federal 2007
- Iniciación al Urbanismo
Domingo García Ramos, Universidad Nacional Autónoma de México, 1983

PAGINAS DE INTERNET

- www.ara.com.mx.
- www.creditoycasa.com
- www.hipotecarianacional.com
- www.sucasita.com.mx
- www.generalhipotecaria.com
- www.metroscubicos.com
- www.invi.com
- www.

PLANOS

- Plano de Levantamiento topográfico del predio de Ohtenco
Taller de Habitabilidad (Cesar Fuentes, Miguel A. Martínez, Alma L. Méndez, Ernesto A. Peña, Gustavo A. Pérez)
- Plano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 2008
Delegación Iztacalco.

CONFERENCIAS

- Plática de la historia de la delegación Iztacalco
Lic. Francisco Cáceres Alvarado
- Plática Introdutoria de Arquitectura y Psicología Ambiental
Dr. Víctor Coreno Rodríguez.
- Plática de Arquitectura y Psicología Ambiental 2da Parte
Dr. Víctor Coreno Rodríguez.

- Plática del Diseño Participativo.
Dr. Víctor Coreno Rodríguez

REVISTAS Y FOLLETOS

- Manual de organización vecinal
Movimiento pro-vecino, 2008, México.
 - Historia oral Barrios y Pueblos Delegación Iztacalco
Consejo de la Crónica de la Ciudad de México, 2008, México.
 - Arquitectura y Autogobierno
Esc. de arquitectura Washigton University. Versión al Castillo: José Ahedo del Castillo.
- VISITAS DE CAMPO
- Visitas múltiples al predio de Ohtenco
Alumnos del Taller de Habitabilidad, así como individuales.

ANEXO 1

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 SUCESSION-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 35M. Y LINDA CON CANAL PÚBLICO; Y AL PONIENTE EN 35M. 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 10.80M. 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

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 1539M² 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 FOLIOS 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 DUALTONGO, 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.

CONTRATO DE COMPRA - VENTA

③ FRANCISCA ALFARO VEGA VDA. 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 5,007.64m² 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

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, MISMOS QUE EN OBRIO 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 VEINTYSIETE 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.

CONTRATO DE COMPRA - VENTA

⑤
CUARTA.- LOS IMPUESTOS, DECRETOS, HONORARIOS Y DEMÁS 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, CDL. 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.

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

LA REPRESENTANTE DE LOS INJULINOS

LOS "COMPRADORES"

C. ROSA MA. HINOJOSA CAMPOS.
1A. CDA. DE OTENCO # 11 BIS.

LIC. EMILIO ALFARO
PDT. DEL 15 DISTRITO
TESTIGO

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

C. ELOISA BEDOLLA DE HERNANDEZ
1A. CDA. DE OTENCO # 10

C. CLARA HERRERA DE LOPEZ.
1A. CDA. DE OTENCO # 6

TESTIGO

C. MA. DEL REFUGIO HERRERA DE C.
1A. CDA. DE OTENCO # 16

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

CONTRATO DE COMPRA - VENTA

C. Alicia Ausencio Perez
C. ALICIA AUSENCIO PEREZ.
3a. Cda. de Otenco # 6

C. Agustin Perez Pineda
C. AGUSTIN PEREZ PINEDA.
Otenco # 55

C. Concepcion Toriz Vaquez
C. CONCEPCION TORIZ VAQUEZ.
3a. Cda. de Otenco # 6

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

C. Rosa Ma. Herrera de Razo
C. ROSA MA. HERRERA DE RAZO.
1a. Cda. de Otenco # 8

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

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

C. Jose Luis Herrera Hinojosa
C. JOSE LUIS HERRERA HINOJOSA.
1a. Cda. de Otenco # 11 BIS.

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

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

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

C. Miguel Maldonado Andrade
C. MIGUEL MALDONADO ANDRADE.
2a. Cda. de Otenco # 18

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

C. Clara Esquivel Arellano
C. CLARA ESQUIVEL ARELLANO.
1a. Cda. de Otenco # 12

ROSA MA. HERRERA DE RAZO

CONTRATO DE COMPRA - VENTA

LA "COMPRADORA"

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

Manuel Tania Alonso
C. MANUEL TANIA ALONSO ✓
1a. Cda. de Otenco # 4

Alejandra Zacarias Tellez
C. ALEJANDRA ZACARIAS TELLEZ. ✓
1a. Cda. de Otenco # 13

Merced Villalba
C. MERCED VILLALBA *REINON VICTORIA* ✓
3a. Cda. de Otenco # 26

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

Francisco Herrera Espinola
C. A. RODOLFO HERRERA ESPINOLA. ✓
1a. Cda. de Otenco # 11

Marcos Herminio Mendoza
C. MARCOS HERMINIO MENDOZA. ✓
3a. Cda. de Otenco # 6

Francisco Herrera Hinojosa
C. FRANCISCO HERRERA HINOJOSA. ✓
1a. Cda. de Otenco # 11 b

Cecilia Hernandez Mogollan
C. CECILIA HERNANDEZ MOGOLLAN. ✓
2a. Cda. de Otenco # 14

Romalda Maceda de Mendez
C. ROMALDA MACEDA DE MENDEZ. ✓
1a. Cda. de Otenco # 10

Francisca Hernandez Mogollan
C. FRANCISCA HERNANDEZ MOGOLLAN. ✓
2a. Cda. de Otenco # 14

Julio Mondragon Diaz
C. JULIO MONDRAGON DIAZ. ✓
1a. Cda. de Otenco # 2

Antonia Deahl Mondragon de Lira
C. ANTONIA MONDRAGON LIRA. ✓
1a. Cda. de Otenco # 4

Emilia Morales Ibarra
C. EMILIA MORALES IBARRA. ✓
2a. Cda. de Otenco # 6

Francisca Hernandez Mogollan

*Misra de la Cruz
Dona Rosa
de Rosa
Hinojosa*

*NO VOYE
A VI*

*NO EXISTE
EN ESTE
DOMICILIO*

CARTA COMPROMISO

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 incertacen a la letra.

CARTA COMPROMISO

- 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>	1,951,219.-	<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>

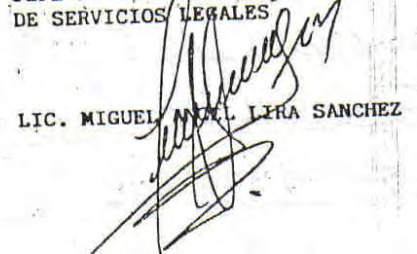
CARTA COMPROMISO

<u>Consuelo Lopez Garcia</u>	<u>\$ 2,598,445.00</u>	<u>Consuelo Lopez Garcia</u>
<u>Emilia Morales Ybarra</u>	<u>2,547,636.00</u>	<u>Emilia Morales Ybarra</u>
<u>Juan de Garcia</u>	<u>1,273,419.00</u>	<u>Juan de Garcia</u>
<u>Emilia Morales Ybarra</u>	<u>-3,599,992.00</u>	<u>Emilia Morales Ybarra</u>
<u>Maria Lucrecia Albea</u>	<u>3,443,354.00</u>	<u>Maria Lucrecia Albea</u>
<u>Maria Elena Burgos</u>	<u>9,470,881.00</u>	<u>Maria Elena Burgos</u>
<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

"LA VENDEDORA"

 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

 C.P. ROSA ELENA ECHAVARRIA LUNA

JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL
 DE SERVICIOS LEGALES

 LIC. MIGUEL LIRA SANCHEZ

COMPROBANTES DE PAGO

1000

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL D.F. 890067



En Mexico, Distrito Federal, 28 de MARZO de 1989
 comparece el(la) ROSAS ALFARO FRANCISCO
 quien se identifica con LIC DE CONDUCIR 1641801
 ALFORIZO LIC CAR
 recoge el(o los) certificado(s) de deposito expedido(s) por
 la 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
TOTAL DE CERTIFICADOS	2 MONTO TOTAL
<i>[Signature]</i>	\$1,500,000.00 <i>[Signature]</i>

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

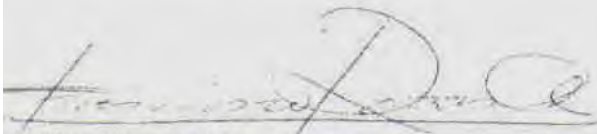
COMPROBANTES DE PAGO

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.

SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN

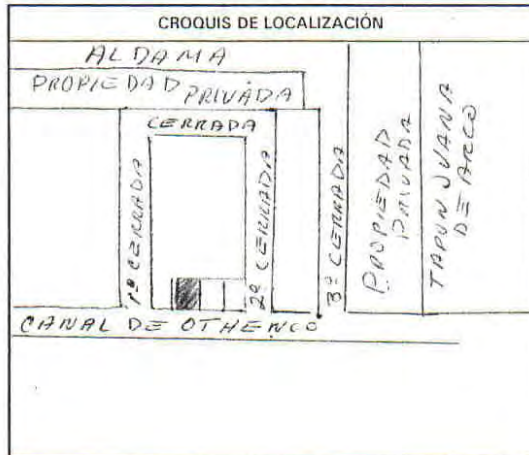
DIRECCIÓN GENERAL DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL
SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN
FORMATO M1

LOTA 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 <u>Barrio Santiago Nte</u>	DELEGACION <u>Ixtacalco</u>
D. _____ MZ _____	LT _____ TELEFONO <u>55-90-37-89</u>
CILIO <u>Cuad. de Teaco #57</u>	USO <u>Habitacional</u>
PRE <u>Maria Guzmán Hernández</u>	
RFICIE DEL LOTE: <u>42 m² aprox.</u>	
PO DE POSESION <u>40 años</u>	

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



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

NOTA: ANEXAR DOCUMENTOS DE POSESIÓN

OBSERVACIONES:

obtuengo recibos del año 1961 por parte de mi suegro.
posteriormente tengo recibos firmados por la Sra. Rosa M. -
Inojosa y una carta de finiquito firmada por Don. Francis
co Rosas A.

FIRMA DEL INTERESADO

BOLETA PREDIAL



IMPUESTO PREDIAL
SECRETARÍA DE FINANZAS
Tesorería

PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL QUE SE DEBE CONFORME
EN LOS ARTÍCULOS 30, 149, 151, 152 Y 153 DEL CÓDIGO
FINANCIERO DEL D.F.

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



DGI-PD-01
IMPUESTO PREDIAL
SECRETARÍA DE FINANZAS
Tesorería

NÚMERO 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
CORUNA

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

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 X	70.00	5,460.00		
USO-TIPO	CLASE	VALOR DE LA CONSTRUCCION	SI PAGA HASTA:	
H02	3		31-JUL-2001	
M2. DE CONSTRUCCION	VALOR UNITARIO POR M2.		76.00	
148 X	206.80	29,688.20	SI PAGA HASTA:	
VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE A+B			03-SEP-2001	
TOTAL RENTAS MENSUAL	BASE	FACTOR	VALOR CATASTRAL BASE RENTA	77.00
	X 2	X 38.47		
IMPUESTO A PAGAR POR TERRENOS SIN CONSTRUCCIONES INCLUYENDO CUOTA ADICIONAL F POR				26.00
IMPUESTO BIMESTRAL A PAGAR				26.00
				03-SEP-2001
				26.00

102429777000042001000002600014



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

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

TALON PARA EL CONTRIBUYENTE

NOBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL
CANTIDAD DEL PAGO EN LETRAS Y EN NÚMERO DEL CÓDIGO DE BARRAS DEL DGI (DGI-0101)
MOTIVO DE PAGO (M) POR PAGAR ANTES DE LA VENCIMIENTO
TALON PARA LA TESORERIA



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Finanzas
Tesorería

PORTE PAGADO
CARTAS CAD-9-9285
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

PREDIAL
2001



CONDONACION DE CONTRIBUCIONES