



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO**



**CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA FACULTAD DE
ARQUITECTURA**

**“DEFICIENCIAS EN LA OFERTA DE VIVIENDA DEL INFONAVIT EN LA DELEGACIÓN
MIGUEL HIDALGO, DISTRITO FEDERAL - PROPUESTA DE CONJUNTO HABITACIONAL
CON ZONA COMERCIAL EN LA COLONIA ANÁHUAC”**

TESINA

**PARA OBTENER EL GRADO DE
ESPECIALISTA EN VIVIENDA**

PRESENTA:

ARQ. LEONEL ALEJANDRO PÉREZ TUÑÓN

JURADO DIRECTOR:

ARQ. FRANCISCO COVARRUBIAS GAITÁN



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA FACULTAD DE
ARQUITECTURA

“DEFICIENCIAS EN LA OFERTA DE VIVIENDA DEL INFONAVIT EN LA DELEGACIÓN
MIGUEL HIDALGO, DISTRITO FEDERAL - PROPUESTA DE CONJUNTO HABITACIONAL
CON ZONA COMERCIAL EN LA COLONIA ANÁHUAC”

TESINA

PARA OBTENER EL GRADO DE ESPECIALISTA EN VIVIENDA

PRESENTA:

ARQ. LEONEL ALEJANDRO PÉREZ TUÑÓN

JURADO DIRECTOR:

ARQ. FRANCISCO COVARRUBIAS GAITÁN

SINODALES PROPIETARIOS:

ARQ. JOSÉ MARÍA GUTIÉRREZ TRUJILLO

ARQ. LOURDES GARCÍA VÁZQUEZ

ÍNDICE

PRÓLOGO	I
INTRODUCCIÓN	1
1.1 La política de vivienda en México.....	2
1.2 La política de vivienda en la Ciudad de México.....	4
1.3 Oferta de vivienda nueva del INFONAVIT en la colonia Anáhuac 1 ^a sección.....	6
2.1 PREDIAGNÓSTICO	
2.1.1 La delegación Miguel Hidalgo.....	11
2.1.2 Origen y delimitación de la colonia Anáhuac.....	13
2.1.3 Límites del barrio	15
2.1.4 Estadística básica poblacional	16
2.1.5 Espacio público y estructura urbana.....	17
2.1.5.1 Zonificación y uso de suelo en la colonia Anáhuac y alrededores	18
2.1.5.2 Normas de ordenamiento.....	22
2.1.6 Análisis de las tendencias de crecimiento de la delegación Miguel Hidalgo	23
2.1.7.1 Accesibilidad y vialidad	25
2.1.7.2 Transporte.....	26
2.1.8 Infraestructura.....	28
2.1.9 Equipamiento y Servicios	29
2.1.10 Riesgos y Vulnerabilidad.....	31
2.1.11.1 Vivienda	33
2.1.11.2 Imagen Urbana	34
2.1.12 Problemas y prioridades en la delegación Miguel Hidalgo y la colonia Anáhuac.....	34
2.1.13 Potencial de desarrollo de la zona.....	36

2.2 AUTODIAGNÓSTICO

2.2.1 Habitabilidad

2.2.1.1 Seguridad social	38
2.2.1.2 Salud.....	39
2.2.1.3 Transporte y vialidades.....	39
2.2.1.4 Vivienda.....	42
2.2.1.5 Equipamiento urbano.....	42
2.2.1.6 Calidad ambiental.....	44
2.2.1.7 Entorno e imagen	45

2.2.2 Productividad

2.2.2.1 Relación con la ciudad	47
2.2.2.2 Inversión y economía.....	48
2.2.2.3 Empleo	52
2.2.2.4 Estructura Urbana.....	52
2.2.2.5 Educación.....	54
2.2.2.6 Organización empresarial y valor agregado	54

2.2.3 Gobernanza

2.2.3.1 Identidad social.....	56
2.2.3.2 Cohesión social	56
2.2.3.3 Apropiación demográfica y social del territorio.....	57
2.2.3.4 Coordinación, gobierno-sociedad.....	57
2.2.3.5 Satisfacción de necesidades y expectativas sociales	58
2.2.3.6 Disposiciones del programa de desarrollo urbano.....	58
2.2.3.7 Principales instituciones que intervienen en soluciones urbanas, del barrio y la vivienda.....	60

3 PROYECTOS ESTRATÉGICOS

3.1 Promoción y consolidación de la población residente a través de programas integrales de vivienda	63
3.2 Propuesta de mejoramiento urbano barrial	65
3.3 Otras propuestas gubernamentales.....	68

4 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

4.1 El cliente y su proyecto.....	69
4.2 Características de las familias e historia del lugar.....	71
4.3 El sitio del proyecto.....	73
4.4 Programa Arquitectónico General.....	76
4.5 Honorarios.....	77
4.6 Alternativas del proyecto.....	77
4.7 Anteproyecto.....	82
4.8 Ecotecnias.....	87
4.9 Conclusiones.....	90
Análisis financiero.....	91
Planos de proyecto.....	95
Anexo.....	119
Bibliografía.....	127

PRÓLOGO

“El denominado problema de la vivienda, no consiste en el hecho de que la clase obrera viva por lo general en viviendas deficientes, superpobladas y malsanas. Este problema de la vivienda no es privativo de la época presente; ni siquiera es uno de los males típicos del proletariado moderno, que no hubiesen padecido las anteriores clases oprimidas, sino que, por el contrario, ha afectado casi con igual intensidad a todas las clases oprimidas de todos los tiempos. Para poner fin al actual problema de la vivienda, existe solo un medio: eliminar definitivamente la explotación y la opresión de la clase obrera por la clase dominante. Lo que se entiende hoy en día por problema de la vivienda es el agravamiento concreto que han experimentado las malas condiciones de vivienda de la clase obrera a causa de la súbita afluencia de población a las grandes ciudades; el enorme aumento de los alquileres; el hacinamiento aun mayor de inquilinos en cada vivienda, y para algunos la imposibilidad de encontrar cualquier alojamiento.”

Friedrich Engels, 1872

INTRODUCCIÓN

Para los trabajadores que cotizan en el INFONAVIT el acceso a la vivienda nueva en la delegación Miguel Hidalgo es reservado, ya que es prácticamente imposible adquirir una en esta zona, para aquellos que ganan menos de 10 salarios mínimos, el 95% de ellas tienen un costo superior a los \$500,000 y las de menor costo son de baja calidad y poco adaptables a las necesidades de la población demandante, esta condición ha segregado a estos trabajadores de las delegaciones centrales y ha provocado que el área metropolitana padezca hoy una aguda crisis cuyas manifestaciones externas son múltiples: expansión física, destrucción progresiva de las reservas naturales que la rodean, saturación de la vialidad existente, escasez y deterioro del transporte público con el consiguiente alargamiento del tiempo destinado a los desplazamientos, déficit creciente de los servicios sociales e infraestructurales destinados a los sectores populares y sus necesidades por obtener tierra y vivienda, contaminación ambiental que desborda los límites tolerables para la salud, incremento de las manifestaciones de violencia, etc., es por eso que la gente debe habitar en la zona donde realiza sus actividades laborales y/o académicas, mejorando no solo su calidad de vida, sino la de su comunidad y su ciudad, esto al reducir su desplazamiento, mismo que disminuirá la saturación vial y la contaminación, además de obtener importantes ahorros en tiempo y dinero, para lograr esto es necesario la creación de nuevos programas habitacionales, que permitan el acceso a familias de bajos recursos.

1.1 La política de vivienda en México

El sector de la vivienda en México se ha visto influenciado en las últimas décadas por políticas dictadas por organismos internacionales, principalmente del Banco Mundial, este al otorgarle créditos, a comprometido al gobierno a seguir criterios, procedimientos, plazos y hasta esquemas de operación sobre sus políticas específicas, establecidos en los propios términos de los contratos firmados, tales contratos se convierten en verdaderas fuentes de orientación que dictan las líneas centrales de las políticas de gasto social y hasta las directrices generales de la política económica. En concordancia con lo anterior, concertar empréstitos acompañados de lineamientos de política trae consigo un debilitamiento de la soberanía nacional. Las restricciones con frecuencia incluso prohibiciones que establece el Banco Mundial, vulneran las bases mismas de la autonomía de los Estados receptores de los préstamos. Dichos Estados se ven presionados a adoptar políticas contrarias, al menos de manera parcial, a los intereses de sus gobernados; sobre todo de aquellos sectores sociales con más bajos ingresos y que se encuentran en situación de pobreza extrema. De este modo, se van afianzando mecanismos y procedimientos de exclusión social. Al impulsar exclusivamente mecanismos de mercado en bienes como la vivienda, cancelando toda forma de subsidio, se propicia que una cantidad cada vez mayor de los sectores más vulnerables queden colocados fuera de los canales de acceso a la vivienda auspiciada por el sector público.

Los cambios auspiciados por el Banco Mundial sobre la política habitacional han provocado que muy pocos créditos para adquisición de vivienda en México se proporcionen a familias cuyos ingresos están por debajo de los cinco salarios mínimos. Este nivel de ingresos deja fuera a más de 75% de las familias del país, de acuerdo con la Encuesta de Ingreso-gasto del *Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI 2004)* y esas tres cuartas partes de todas las familias mexicanas son las que hacen frente a las mayores carencias de vivienda.

Un primer elemento que se relaciona con las propuestas del Banco Mundial en función de las políticas de vivienda, es el peso decisivo que esa entidad financiera otorga al criterio de

rentabilidad. La propuesta de dicha institución internacional establece como una de las condiciones necesarias para sacar adelante lo que considera una adecuada política habitacional, el que la inversión destinada a ese rubro sea rentable. Esto es, que sean recuperados en su totalidad los créditos personales para la adquisición o mejoría de inmuebles habitacionales, otorgados por las instituciones gubernamentales. A final de cuentas, se busca que los diversos organismos habitacionales del Estado obtengan ganancias, y que operen en términos equivalentes a como lo hacen las empresas privadas. Acorde con ese propósito, el criterio de solvencia económica de los beneficiarios también resulta clave para otorgar los créditos habitacionales. El esquema financiero manejado por el Banco Mundial, ha sido diseñado de tal manera que tiende a abarcar como beneficiarios de los créditos habitacionales sólo a los sectores sociales de ingresos medios y altos, en último término, a quienes menos necesidades materiales tienen para la adquisición de una vivienda.

El antecedente más decisivo de la influencia que tiene el Banco Mundial en la política habitacional de México apareció en octubre de 1992, cuando el gobierno de Carlos Salinas de Gortari creó el *Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda*. Dicho programa, impulsado bajo los lineamientos del Banco Mundial, establecía como objetivo central la disminución del papel regulador del Estado mexicano en la actividad para el desarrollo de la vivienda. Su formulación fue realizada por varias entidades del gobierno federal, el Departamento del Distrito Federal (DDF) y los gobiernos de los estados. Entre las propuestas planteadas por dicho programa, estaban contenidos otros objetivos como son: simplificar los trámites para la construcción de viviendas, regularizar las propiedades inmuebles, racionalizar los subsidios en los programas de vivienda pública y transferir a los gobiernos municipales -- desde los gobiernos estatales y el federal-- una mayor participación de las acciones habitacionales.

Por otra parte, desde la posición que el Banco Mundial mantiene sobre las instituciones oficiales de vivienda en general, éstas tienen que circunscribir su acción a las tareas de vigilancia y de respaldo financiero. Por tanto, las propuestas de diseño de viviendas a base de prototipos que los organismos habitacionales habían desarrollado a lo largo de varias décadas han sido abandonadas. En ese mismo sentido, los Departamentos de Diseño que había en esas dependencias han perdido totalmente su razón de ser, salvo para desempeñar

tareas limitadas a la supervisión de los diseños presentados por las empresas constructoras privadas. De igual modo, las exigencias del Banco Mundial manejan el criterio de que debe desterrarse cualquier tipo de subsidio en el otorgamiento de los créditos habitacionales. Por ello, las relaciones entre oferta y demanda habrán de ser, en primera instancia, las que determinen cuáles serán las condiciones de acceso a los créditos hipotecarios en los programas oficiales de vivienda (tanto de interés social como de vivienda popular).

El Estado mexicano manejó una política habitacional, hasta antes de la década de los noventa, en la que los subsidios directos o indirectos desempeñaban una función clave, fundamentalmente debido a las bajas tasas de interés con que operaban los créditos otorgados a las familias beneficiarias. Tal esquema, cuya rentabilidad estaba lejos de ser óptima, brindaba en cambio a algunos sectores de asalariados la posibilidad de acceder a una vivienda de interés social, incluso a los no asalariados urbanos de bajos recursos económicos. Este modelo crediticio fue puesto en cuestionamiento por un sector cada vez mayor de los grupos técnico-económicos desde los años ochenta del siglo XX. Calificado como populista, sus críticos dentro y fuera del gobierno plantearon la necesidad de sustituirlo por un nuevo modo de operar, en el que la rentabilidad y la recuperación de lo prestado a los usuarios se garantizaran mediante la solvencia comprobada de quienes recibieran los créditos.

1.2 La política de vivienda en la Ciudad de México

La ciudad de México, como la mayoría de las grandes urbes, ha padecido desde hace décadas una pérdida de población en las delegaciones centrales, debido a un aumento de las actividades comerciales y de servicios en detrimento de un uso de suelo residencial. El despoblamiento de la ciudad central representa un problema de desarrollo urbano importante porque acelera la expansión urbana hacia la periferia, dificultando con ello el desplazamiento en el área metropolitana, además de amenazar las zonas de conservación ecológica, entre otros problemas de abastecimiento, de servicios y de gestión. Ante la pérdida de población en la ciudad central, el Gobierno del Distrito Federal implementó la política de redensificación de cuatro delegaciones del DF: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza, al finalizar el año 2000, el Bando 2 (edicto que solo permitía la construcción de

vivienda nueva en estas delegaciones) limitó la construcción de desarrollos residenciales en el resto de las delegaciones, principalmente en aquellas que tienen áreas con suelo de conservación. La emisión del Bando 2 implicó el incremento en el costo del suelo y, por ello, la oferta privada se orientó mayoritariamente a la vivienda media y media alta, es decir, a la población con ingresos mayores. Por esto la vivienda de interés social se construye en colonias precarias, mientras que la vivienda media y media alta se construye en colonias bien establecidas, colonias modernas y antiguas colonias económicamente acomodadas. En las cuatro delegaciones centrales los departamentos se incrementaron en 43 mil unidades, las casas independientes decrecieron en 22 mil unidades, las vecindades decrecieron en 11% y los cuartos de azotea en casi dos mil unidades. Así, las viejas casonas deterioradas o cuyos dueños no cuentan con recursos para mantenerlas, se constituyeron en la reserva de suelo para edificar los nuevos departamentos. Este incremento en el costo del suelo contribuyó al desplazamiento de la población de bajos ingresos de las áreas centrales a las periféricas, lo que ponía en entredicho los propósitos del Bando 2. A partir de 2007 se dio paso a nuevos lineamientos de desarrollo urbano que permiten de nuevo la construcción de vivienda en las 16 delegaciones, sin embargo el precio de la vivienda en las delegaciones centrales permanece siendo costeable solo por las clases económicas más favorecidas.

El objetivo de este trabajo de tesina está dividido en dos etapas, la primera ocupada del análisis de políticas de vivienda y la propuesta de un programa* que logre el acceso a esta a los trabajadores del Infonavit y la segunda de su implantación ejemplificada en el proyecto de un conjunto habitacional en la colonia Anáhuac, con el necesario análisis de sus condiciones desde el punto de vista de la delegación, la colonia y el barrio y cuya meta es plantear proyectos que mejoren la calidad de vida de sus habitantes.

1.3 Oferta de vivienda nueva del INFONAVIT en la colonia Anáhuac 1ª sección.

Nombre: Felipe Carrillo Puerto (FCP)
Dirección: Felipe Carrillo Puerto 320, C.P. 11400
Desarrollador: Bet&Bet S.A. de C.V.
Precio promedio: \$709,776
Tipo: Multifamiliar vertical
Recamaras: 2
Baños: 1
M²: 41



Nombre: Mares (M)
Dirección: Calz. Gral. Mariano Escobedo 93, C.P. 11320
Desarrollador: Promotora Novo Casas, S.A. de C.V.
Precio promedio: \$575,000
Tipo: Multifamiliar vertical
Recamaras: 2
Baños: 1
M²: 63



Nombre: Terrazas de Lago Iseo (TLI)
Dirección: Lago Iseo 44, C.P. 11320
Desarrollador: Terrazas de Lago Iseo, S.A. de C.V.
Precio promedio: \$538,000
Tipo: Multifamiliar vertical
Recamaras: 2
Baños: 1
M²: 54



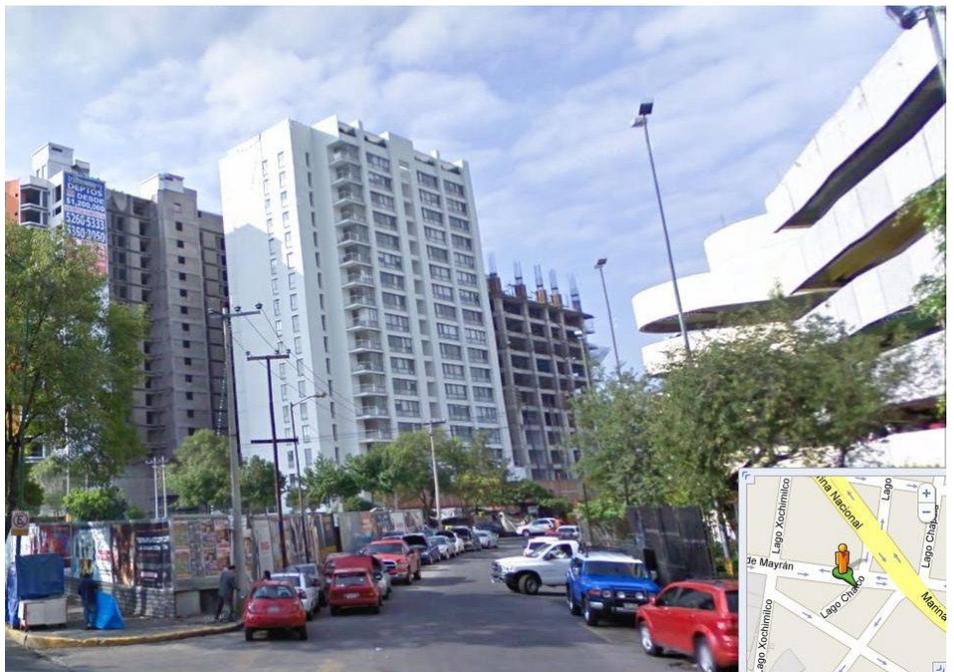
Nombre: Villas del Lago (VL)
Dirección: Lago de Chalco 64 C.P. 11320
Desarrollador: Desarrollos de Vivienda Hanson
Precio promedio: \$693,000
Tipo: Multifamiliar vertical
Recamaras: 2
Baños: 1
M²: 63



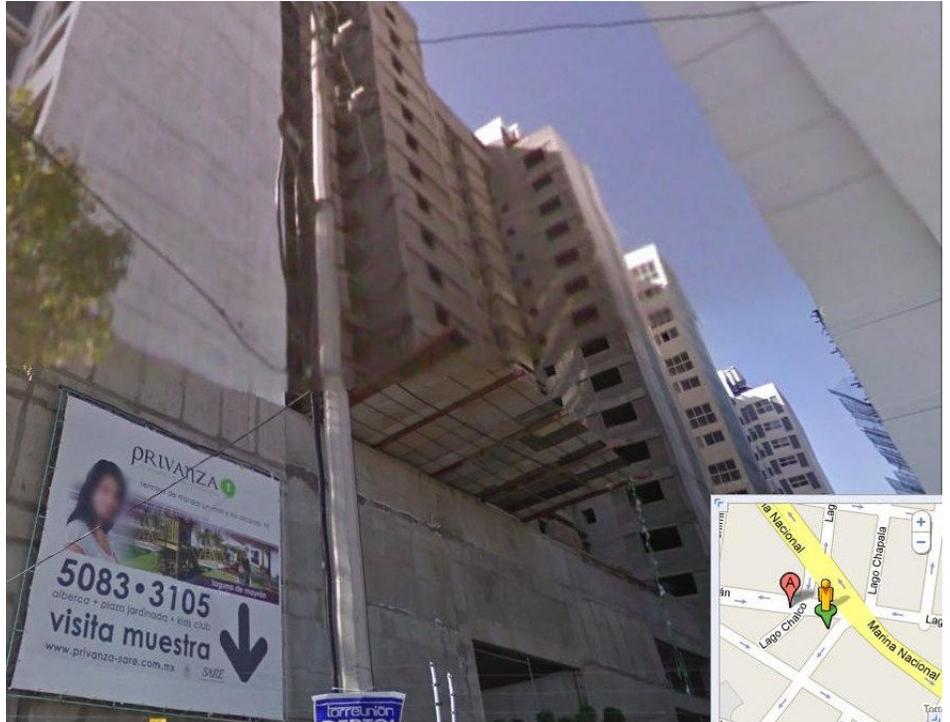
Nombre: Colegio Salesiano (CS)
Dirección: Colegio Salesiano 68
C.P. 11320
Desarrollador: Juan Ricardo
Precio promedio: \$593,000
Tipo: Multifamiliar vertical
Recamaras: 2
Baños: 1
M²: 48



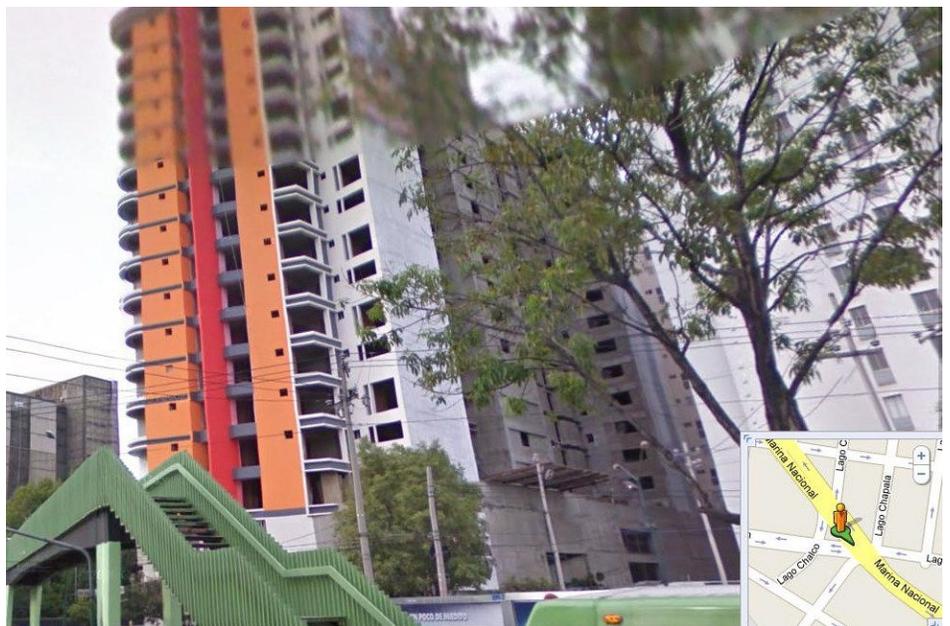
Nombre: Privanza Laguna de
Mayrán 6 (PLM6)
Dirección: Lago Mayrán 375 C.P.
11320
Desarrollador: Inmobiliaria
Gocamex, S.A.
Precio promedio: \$1,164,000
Tipo: Multifamiliar vertical
Recamaras: 2
Baños: 2
M²: 77



Nombre: Privanza Laguna de Mayran (PLM)
Dirección: Lago Mayran 375 C.P. 11320
Desarrollador: Inmobiliaria Gocamex, S.A.
Precio promedio: \$1,279,660
Tipo: Multifamiliar vertical
Recamaras: 3
Baños: 2
M²: 80



Nombre: Privanza Laguna de Mayran III (PLM3)
Dirección: Lago Mayran 375 C.P. 11320
Desarrollador: Inmobiliaria Gocamex, S.A.
Precio promedio: \$1,460,000
Tipo: Multifamiliar vertical
Recamaras: 3
Baños: 2
M²: 80

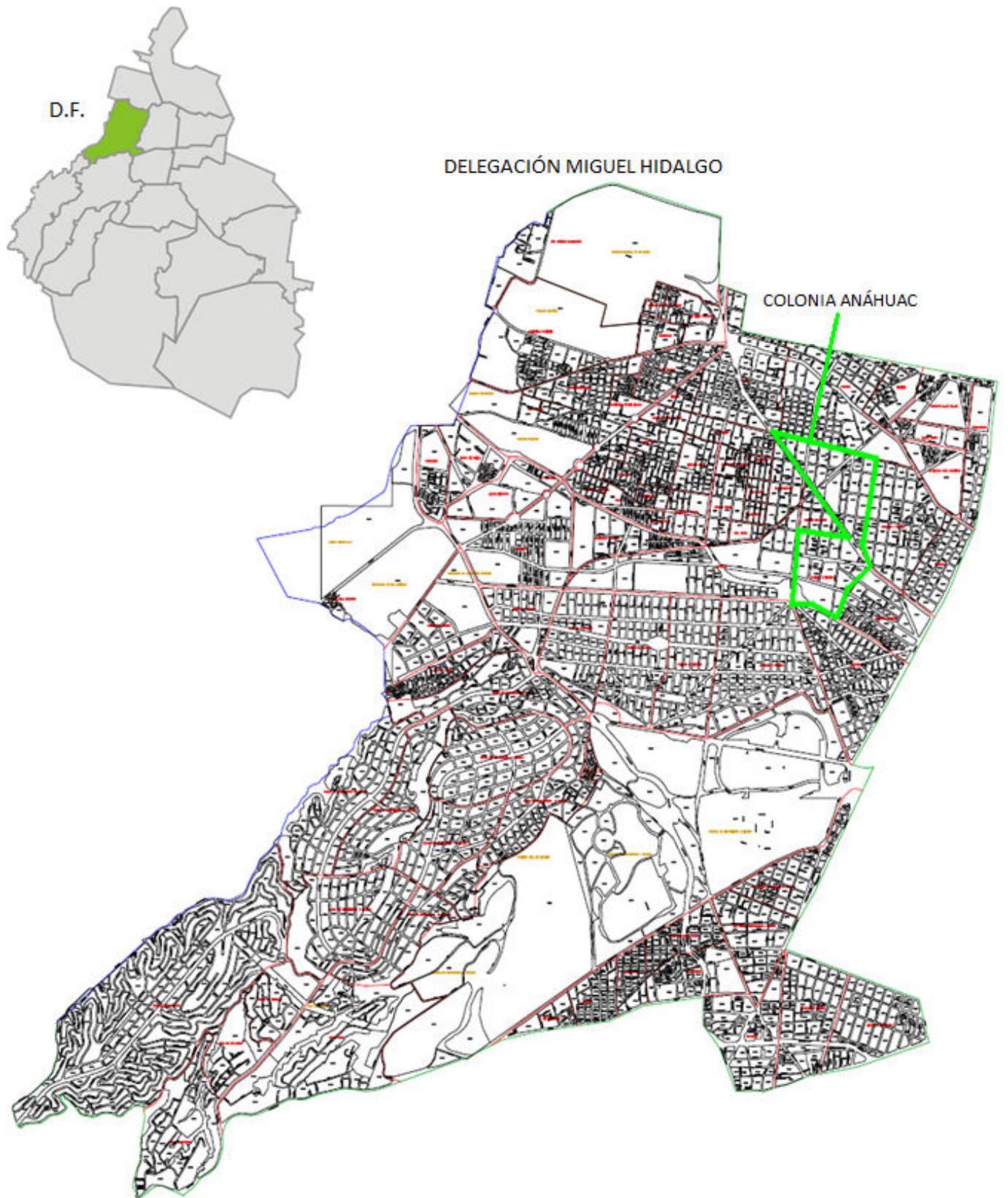




2.1 PREDIAGNÓSTICO

2.1.1 La delegación Miguel Hidalgo

Los orígenes de la Delegación Miguel Hidalgo pueden remontarse a la segunda mitad del siglo XIII, cuando se conformaron importantes asentamientos prehispánicos como Chapultepec, Tacuba y Tacubaya, sin embargo, la delegación en si fue creada de acuerdo con la Ley Orgánica que se publicó el 29 de diciembre de 1970 en el diario Oficial de la Federación, como una de las 16 delegaciones que integran el Distrito Federal. Colinda al norte con Azcapotzalco, al oriente con Cuauhtémoc, al suroriente con Benito Juárez, al sur con Álvaro Obregón y al poniente con Cuajimalpa y los municipios de Naucalpan y Huixquilucan. Presenta un clima templado subhúmedo, con lluvias en verano, el relieve del territorio es básicamente plano al norte y con colinas y montes al sur. El espacio territorial de la Delegación está dividido en 81 colonias, la más grande es Bosques de las Lomas con 3.2 kilómetros cuadrados; y la más pequeña, Popo Ampliación con .33 kilómetros cuadrados; además tiene la mayor extensión de áreas verdes, sólo el Bosque de Chapultepec cuenta con 7.2 kilómetros cuadrados, así como grandes construcciones modernas y una vasta actividad comercial y de servicios. De acuerdo al II Censo de Población y Vivienda llevado a cabo en 2005 por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), la delegación Miguel Hidalgo tenía hasta ese año una población total de 353.534 habitantes, de dicha cantidad, 163.271 eran hombres y 190.263 eran mujeres. Población histórica: 217.481 (1980), 406.868 (1990), 352.640(2000). La demarcación cuenta con una población de habla indígena de 5822 habitantes (Princ. náhuatl y otomí), además de otras lenguas extranjeras usadas solo en ambientes domésticos como son el inglés, francés, alemán, etc. Población Económicamente Activa: 160675. Casas Particulares 6896. La marginación en el 2005 fue Muy baja. Se tiene registrado un total de 123 mil 910 viviendas particulares, más 82 viviendas colectivas. De ese total de viviendas particulares, 80% corresponden a casas propias, departamentos en edificios y viviendas colectivas. Al mismo tiempo, las viviendas cuentan con bienes eléctricos de uso común como son lavadoras, refrigeradores y televisión; no obstante, la adquisición de computadoras de escritorio está por debajo del 50% en viviendas particulares habitadas. En ese sentido, el 95% de las viviendas cuentan con drenaje e instalaciones de red eléctrica.



2.1.2 Origen y delimitación de la colonia Anáhuac

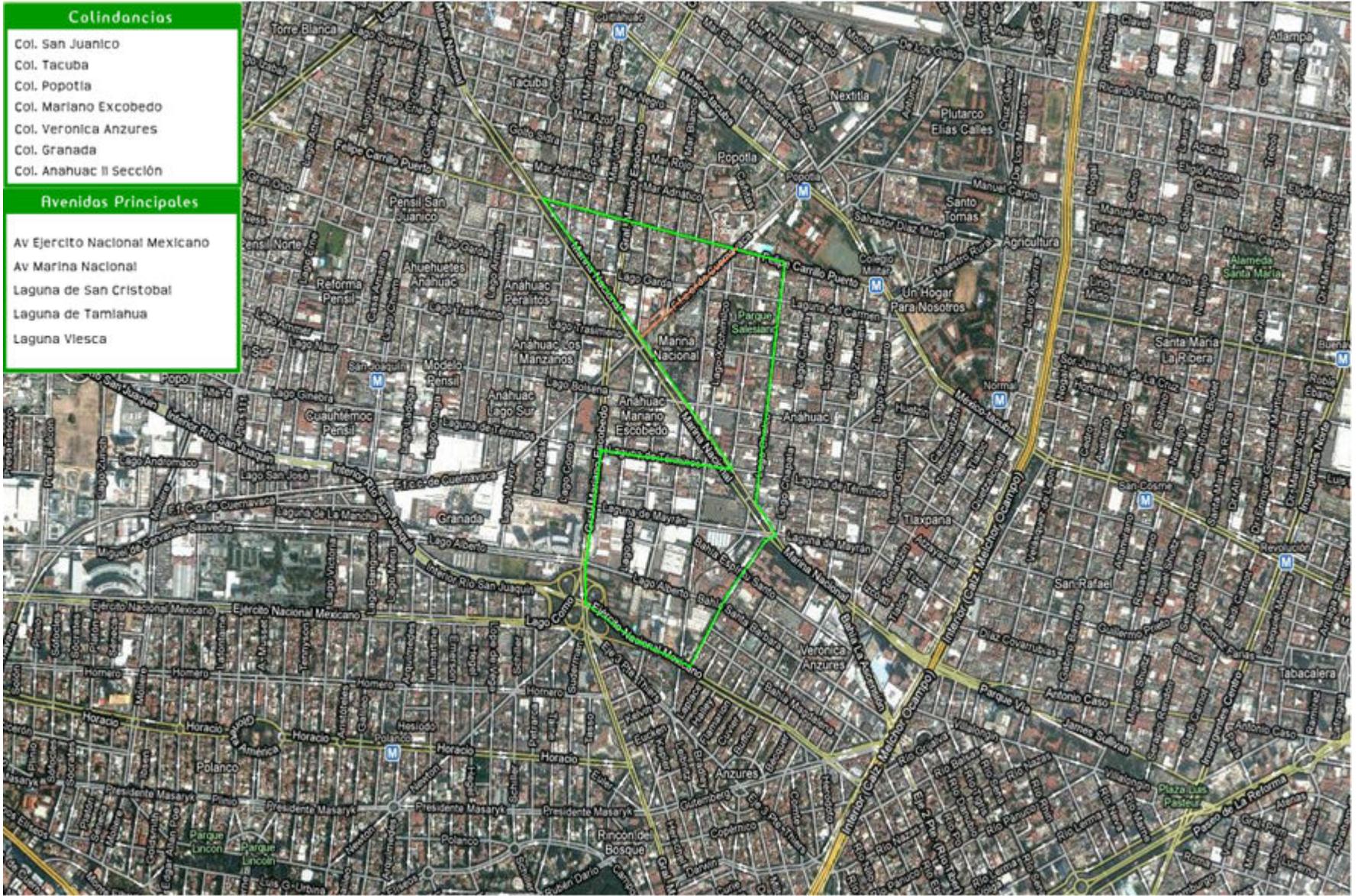
Alrededor de 1909 surgió como colonia popular la colonia Anáhuac, junto con otras como la Escandón y Santa Julia, estas fueron resultado de la utilización urbanística de terrenos de viejas haciendas y ranchos que fueron fraccionados facilitando su incorporación a la ciudad. La distribución de los lotes, así como su tamaño, no eran estrictamente regulares y en general dominaban los terrenos de grandes dimensiones en las que tuvieron cupo amplias casonas con sus respectivos jardines.

Al paso del tiempo esta lotificación se ha ido estructurando de tal manera que es frecuente ver que donde hubo una gran casona, ahora coexisten varias construcciones o bien edificios de dimensiones considerables, por otra parte, la colonia contó desde sus inicios con todos los servicios urbanos necesarios, también fueron apareciendo pequeños comercios y talleres destinados a cubrir las necesidades de la población interna, cosa que a través del tiempo se ha ido multiplicando junto con el proceso de transformación de los usos de suelo y de la coexistencia de una población interna con una de carácter externo.

En cuanto a la existencia de un sector inquilinario numéricamente importante se debe a que la colonia Anáhuac vivió desde la década de los 30's el auge de la producción de vecindades y edificios de departamentos en alquiler de una calidad de construcciones que fluctuaban entre baja y media, esto explica, a su vez, el hecho de que este sector inquilinario perteneciera primordialmente a dichas clases. En 1940 hubo un auge económico en la región, se estableció el corredor industrial que atraviesa la colonia Anáhuac por la parte sur, donde se encuentran empresas como la mueblería "PM steel" y la chocolatería "La Suiza".

La tendencia en años recientes ha sido la de sustituir vecindades, antiguas casonas y bodegas o talleres que cambiaron su uso de suelo, por viviendas en condominio que resultan más redituables, esta transformación ha aumentado en gran medida la oferta de vivienda en la colonia que ha tenido un importante crecimiento vertical a través de los nuevos edificios de departamentos.

COLONIA ANÁHUAC 1a SECCIÓN



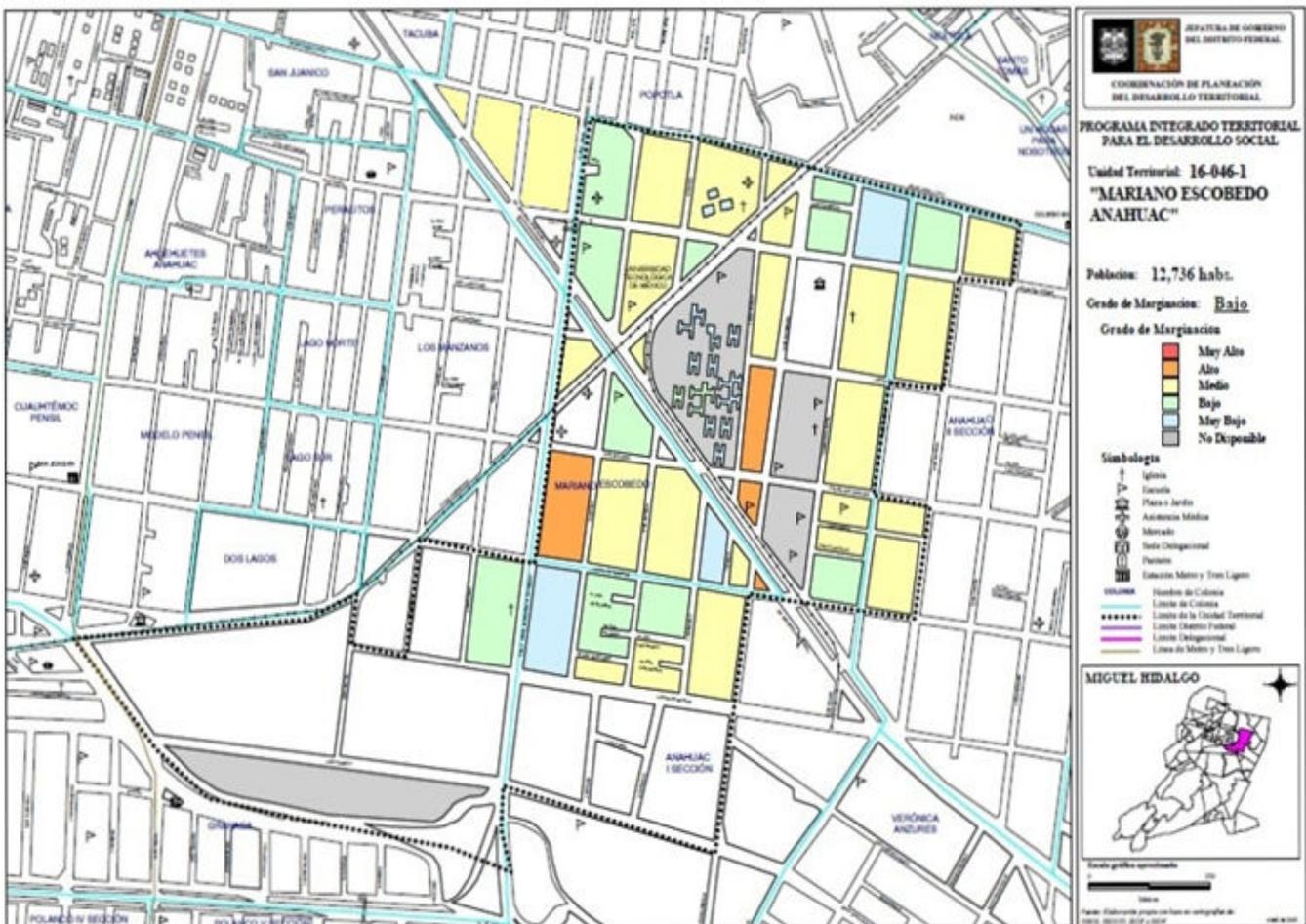
2.1.3 Límites del barrio

El barrio denominado barrio norte se encuentra delimitado en la parte norte por la calzada Felipe Carrillo Puerto, al sur con la avenida Marina Nacional, y al este con la avenida Ferrocarril de Cuernavaca, dándole una forma triangular, cuenta con 11 manzanas en 7 calles internas.



2.1.4 Estadística básica poblacional

Dentro de la zona Mariano Escobedo – Anáhuac se analizan 58 manzanas, en su mayoría con un grado de marginación medio, esta zona cuenta con una población de 12,736 habitantes, de los cuales el 47.64% (6,067) son hombres y el 52.36% (6,669) mujeres, el 18.95% (2,413) son menores de 12 años, el 28.7% (3,655) menores de 18, el 63.83% (8,129) tienen entre 18 y 65 años y el 7.47% (951) son mayores de 65 años. La población soltera es el 61.96% (7,891) y el 38.04% (4,845) es casada, tienen un promedio de hijos nacidos vivos de 1.9, en cuanto a la vivienda el 83.16% cuentan con más de 1 cuarto, el 64.56% con 2, 3 o 4 recamaras, el 86.75% con cocina exclusiva y el 95.19% con servicio sanitario exclusivo, en el 34.01% de las viviendas cuentan con automóvil particular y en el 23.87% con computadora propia.



2.1.5.1 Zonificación y uso de suelo en la colonia Anáhuac y alrededores

La zonificación establecida se conforma por una literal que identifica el uso predominante. A continuación se dan las definiciones de cada una de ellas.

H, Habitacional

Esta zonificación pretende conservar las características habitacionales de los barrios, sin usos que puedan alterar su vocación original, ni la de colonias y fraccionamientos netamente habitacionales.

HC, Habitacional con Comercio en Planta Baja

Este uso pretende fomentar en forma intensiva la vivienda, con la convivencia de los servicios y los comercios básicos en la planta baja de los inmuebles.

HO, Habitacional con Oficinas.

Esta zonificación se ubica principalmente en ejes viales y vías de acceso controlado sin lateral; su objetivo es fomentar los usos intensivos de vivienda y oficinas que no provocan alteración en los flujos viales con la velocidad esperada.

HM, Habitacional Mixto

Esta zonificación permite la convivencia de giros de comercio, oficinas, equipamiento y pequeña industria y se plantea para zonas de concentración de actividades.

CB, Centro de Barrio

En estas zonas se posibilita el establecimiento de vivienda, comercio, servicios y equipamiento básico público y privado de servicio a zonas habitacionales.

I, Industria

Esta zonificación favorece la instalación de industrias no contaminantes y oficinas con servicios complementarios.

E, Equipamiento

Esta zonificación acepta el establecimiento de servicios públicos y privados. La mezcla de giros que permite posibilitar su reciclamiento, pero siempre dirigido a los servicios.

EA, Espacios Abiertos

Se propone para parques, plazas, jardines públicos y equipamientos deportivos, principalmente de acceso y propiedad públicos.

AV, Áreas Verdes de Valor Ambiental, Públicas y Privadas

Se aplica a barrancas, cañadas, escurrimientos y zonas arboladas, en Suelo Urbano.

Distribución de Uso del Suelo

La zona habitacional “H” propuesta ocupa una superficie que representa el 6.09% de la superficie total de la delegación. Como medidas para detener la expulsión de población y con el objetivo de mantener el rango de población actual se ha propuesto modificar las intensidades de construcción en aquellas zonas más vulnerables a la pérdida de población para lograr la construcción de vivienda en zonas con potencial para la reutilización, ya sea por el tipo de lotificación, por la antigüedad de las construcciones y por su posibilidad de reinversión inmobiliaria. Se plantean intensidades de uso del suelo desde 2 niveles y 20% de área libre hasta 5 niveles y 30% de área libre.

El uso Habitacional Comercial “HC” es preferentemente habitacional, ocupa una superficie que representa el 22.55% de la superficie total y permite la mezcla de vivienda con servicios básicos en planta baja. Se propone en zonas de ingreso bajo como apoyo a la economía de sus pobladores ya que permite comercios, servicios e industria ligera combinada con vivienda. Asimismo, puede permitir la diversificación de la inversión en apoyo a la construcción de vivienda. Las colonias con esta zonificación son: San Lorenzo Tlaltenango, Argentina Poniente, Argentina Antigua, México Nuevo, Altamirano, San Diego Ocoyoacac, Huichapan, Torre Blanca, Ampliación Torre Blanca, Ventura Pérez de Alba, Legaria, Pensil, 5 de Mayo, Ahuehuetes, Popotla, Nextitla, Plutarco Elías Calles, Anáhuac, Tlaxpana, Un Hogar para Nosotros, Popo, Ampliación Popo, Francisco I. Madero, Verónica Anzures, Escandón, Tacubaya, Observatorio, 16 de Septiembre, América, Daniel Garza, Ampliación Daniel Garza y parte de San Miguel Chapultepec. Son zonas de vivienda deteriorada con existencia de lotes de 200 a 400 m²., de uno o dos niveles con baja intensidad de uso subutilizados: en ellos se mantienen el uso habitacional con posibilidades de incremento de un 100% a la densidad con aumento a 5 niveles; lo cual ha resultado apropiado en el caso de mejoramiento de vecindades.

El uso Habitacional y Mixto “HM” permite una mezcla más intensa de usos de suelo, pudiendo coexistir edificios de uso puramente habitacional, con otros de uso comercial, de oficinas, administrativos y de industria no contaminante; este uso ocupa una superficie que representa el 3.84% de la superficie total.

El uso Habitacional y Oficinas o Corredor Urbano sin Servicios “HO” permite la mezcla de usos de suelo, pudiendo coexistir edificios de uso puramente habitacional, con otros de oficinas, administrativos y de industria no contaminante, sin plantas bajas comerciales; ocupa una superficie equivalente al 0.19% de la superficie total.

La zonificación de Equipamiento “E” se diversificó en relación a la versión 1987; ocupa el 15.18% de la superficie total. Con el fin de apoyar la instalación de equipamientos deficitarios o propiciar su reutilización se proponen usos del suelo que permiten la instalación de escuelas, hospitales, oficinas, teatros, cines, casas de la cultura, galerías etc., en donde se concentran actualmente servicios públicos o privados.

La zonificación de Centro de Barrio “CB” sólo permite la mezcla de usos que son necesarios para dar servicios básicos a las zonas habitacionales.

La zonificación Industrial “I” ocupa el 3.36% de la superficie total; se incrementa este giro en comparación de la versión 1987 y está destinado a alojar las actividades productivas del sector secundario que existen y se generen en la Delegación.

La zonificación “EA” (Espacios abiertos, parques, plazas y deportivos) se da sobre las áreas existentes y ocupa el 15.01% de la superficie total, se caracteriza por fomentar la conservación y mejoramiento de las áreas arboladas y ajardinadas.

2.1.5.2 Normas de ordenamiento*

EN ÁREAS CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO.

Para el caso de la promoción de vivienda que se localice en las zonificaciones: Habitacional (H), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional con Comercio (HC), Habitacional Mixto (HM), con potencial de reciclamiento y que a su vez se ubiquen dentro del perímetro del circuito interior incluyendo ambos paramentos podrán optar por alturas de hasta 6 niveles y 30% de área libre; para las que se ubican entre el circuito interior y ambos paramentos del periférico, podrán optar por altura de 4 niveles y 30% de área libre; y para aquellas ubicadas fuera del periférico, podrán optar por alturas de hasta 3 niveles y 30% de área libre.

EN ÁREAS CON POTENCIAL DE DESARROLLO.

Las áreas con potencial de desarrollo clasificadas con zonificación Habitacional Mixto (HM) o Equipamiento (E) podrán aplicar la norma de ordenación No. 10, referente a alturas máximas por superficie de predios.

ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL.

Las áreas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

Áreas de Conservación Patrimonial:

Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva.

En la colonia Anáhuac se encuentran algunos inmuebles catalogados como patrimoniales, en su mayoría son antiguas casas o partes de ex haciendas de finales del siglo XIX y principios del XX, tal vez la edificación más conocida con estas características sea el santuario parroquial María Auxiliadora, situado en la calle de Colegio Salesiano número 59, colonia

Anáhuac, fue realizado de acuerdo a un proyecto original fechado en 1893, elaborado por el arquitecto José Hilario Elguero, autor también de la iglesia del Sagrado Corazón de Jesús y del Colegio Salesiano, adyacente al santuario de María Auxiliadora. Los primeros religiosos salesianos que llegaron a México hace poco más de 100 años, se establecieron en los terrenos que en esa época pertenecían a la antigua hacienda de Santa Julia. Allí se reunía la gente que habitaba la naciente colonia -hoy Anáhuac- por lo que se determinó levantar un templo. La Revolución y la persecución religiosa -1926 a 1929- prácticamente paralizaron las obras, hasta que en 1952 fue entregado el templo a los religiosos que en 1958 encomendaron al arquitecto Vicente Mendiola Quezada la terminación de la obra de estilo neogótico, quien se basó en el proyecto original consistente en arcos de acero y elementos modernos de fibra de vidrio para evitar el excesivo peso de la piedra. Sus torres, aún inconclusas, son hoy objeto de obras que permitirán que este santuario quede completo.



2.1.6 Análisis de las tendencias de crecimiento de la delegación Miguel Hidalgo

Según las tendencias de crecimiento poblacional retomadas del Programa General de Desarrollo Urbano, el ritmo demográfico seguirá reduciéndose y perdiendo población. Esta tendencia nos indica que continuará la expulsión de la población y la secuela de este fenómeno seguirá provocando la desocupación de inmuebles existentes y la subutilización de la capacidad instalada de infraestructura, servicios, vivienda e industria.

La especulación con el suelo urbano de la Delegación es un efecto de este fenómeno, que al mismo tiempo ha incidido en el deterioro general del entorno urbano, especialmente en las colonias y barrios habitacionales, con un impacto negativo en los servicios disponibles para la convivencia social, ya que estos cambios generan servicios complementarios para la población flotante que trabaja en ellos y demandas extraordinarias de estacionamientos, así como en protección y vigilancia, por lo que continuará deteriorándose la calidad de vida en sus barrios y colonias.

La infraestructura de servicios tiene una cobertura total; sin embargo, es deficiente por su antigüedad, falta de mantenimiento y se traduce en uno de los principales problemas de la Delegación. De prevalecer esta situación en el futuro, la posibilidad de cumplir con los términos de la planeación propuesta de arraigo y atracción de nuevos pobladores, podrá verse inhibida, al punto de que la población original rechace sistemáticamente la llegada de nuevos pobladores, por considerar que los servicios de por sí deficientes, se verán afectados mayormente en su contra, ya que resultaría incongruente la inversión en vivienda, sin la consecuente inversión en infraestructura.

El equipamiento y los servicios instalados, en comparación a su población, aumentará su índice de servicio comparativamente al resto de las Delegaciones intermedias, causando el aumento de la población de otras delegaciones hacia sus servicios, así como demandas diferenciales en cuanto a los servicios para la gente mayor a 45 años, principalmente para el empleo, salud y servicios sociales.

Debido a lo anterior, aumentarán los desplazamientos, la población flotante y sus servicios complementarios; se acentuará el carácter de paso de la Delegación, incrementando un mayor uso de la estructura vial regional y primaria, contribuyendo a su saturación y generación de contaminantes. De no dar alternativas al establecimiento de oficinas y usos comerciales, continuará la presión en las colonias Polanco, Lomas de Chapultepec y Anzures, generando en las colonias aledañas a ellas la instalación clandestina e indiscriminada, afectando la calidad de vida en ellas.

La ubicación de esta Delegación representa una puerta de acceso y salida hacia el Estado de México; de no contar con lugares adecuados para el intercambio de medios de transporte y un mejoramiento de la estructura vial, se agravarán los problemas viales y aumentará el deterioro de la imagen urbana.

Con respecto a la industria, se acrecentaría la transformación de estas áreas hacia servicios, ya que en cierta medida los factores y requerimientos de mejorar el medio ambiente, obligan a una modernización de instalaciones y la crisis económica ha obligado a muchas de ellas a cerrar o reubicarse, buscando mejores alternativas. Por este motivo, la zona vendría a subutilizar mucha de su infraestructura y se incrementaría la utilización de sus vialidades para estacionamiento de vehículos de carga.

2.1.7.1 Accesibilidad y vialidad

La estructura vial de la Delegación se conforma por vías de acceso controlado: Av. Río San Joaquín y Anillo Periférico, que ha rebasado su capacidad, necesitando alternativas para el desplazamiento norte-sur, y Viaducto Miguel Alemán.

Las vialidades primarias son Av. Revolución, Av. Patriotismo, Calzada México-Tacuba, Calzada Legaria, Av. Marina Nacional, Calzada Mariano Escobedo, Av. Ejército Nacional, Paseo de la Reforma, Av. Constituyentes (Eje 1 Sur), Av. Observatorio (Eje 4 Sur), Av. Parque Lira, Vicente Eguía (Eje 3 Sur), Thiers (Eje 3 Pte.).

Las vías secundarias son Miguel de Cervantes Saavedra, Lago Alberto, Newton, Homero, Horacio, Felipe Carrillo Puerto, Lago Catemaco, Gran Lago del Oso, Lago Garda-Laguna del Carmen.

Los problemas de congestionamiento vial se presentan sobre todo en Anillo Periférico, Viaducto Miguel Alemán, Av. Ejército Nacional, Av. Ferrocarril de Cuernavaca, Presidente Masaryk, Paseo de la Reforma y el Eje 3 poniente (Thiers). Los nodos con mayores conflictos viales se deben a intersección de vialidades importantes, incrementados por asentamiento de comercios ambulantes, que ocurren principalmente hacia el norte en el cruce de la Av. México-Tacuba, Calzada Legaria y Marina Nacional. En el extremo sur, en el cruce de Viaducto con Revolución y Parque Lira, se tienen además vialidades con grandes flujos vehiculares, lo cual ocasiona conflictos viales en cruces como son Río San Joaquín y Periférico; Ings. Militares y Periférico, Presidente Masaryk y Periférico, Circuito Interior y el Eje 3 Poniente Thiers, Paseo de la Reforma y el acceso al Museo de Antropología, hacia la zona sur Benjamín Franklin y Patriotismo.

A lo largo de la Delegación, de norte a sur, por la zona central, cruza el Ferrocarril de Cuernavaca, en cuyo trayecto se localizan varios cruces conflictivos con la vialidad primaria, por lo que se considera necesario evaluar su reutilización por otra forma de transporte, como podría ser el tren ligero, más acorde con la función urbana, especialmente si se prevé la reubicación de la industria a la que da servicio.

2.1.7.2 Transporte.

Los cambios intensos en la estructura urbana, tuvieron en el transporte un apoyo fundamental. Con el cambio de actividades, también cambiaron las características de la demanda de transporte.

La movilidad intraurbana y la accesibilidad, son indicadores de las actividades urbanas y se concretan a través de los distintos medios de transporte. En la última década, las mejoras realizadas en las condiciones de la operación del transporte y su infraestructura han modificado estos patrones.

Se considera que la generación-atracción de viajes y su distribución toman como base el esquema de uso del suelo, así como el esquema de actividades productivas considerando entre estos los nodos urbanos concentradores de las actividades económicas.

La Delegación Miguel Hidalgo se ajusta al modelo de círculos concéntricos y se ubica como unidad central con base en el criterio de densidad de viajes; sin embargo, existe una notable ampliación del área central hacia la corona intermedia en términos de la atracción de viajes. Su ensanchamiento se dio hacia el norte en coincidencia con las ampliaciones de las líneas del sistema de transporte colectivo y del incremento en la capacidad de las vialidades principales y de acceso entre la Ciudad de México y el Estado de México.

Es indudable que la conurbación es la referencia que explica los intensos movimientos pendulares en la expansión física, por lo que a Miguel Hidalgo se le ha pretendido incorporar a las áreas intermedias.

La gran superficie de Chapultepec y de las áreas residenciales han influido para disminuir su peso relativo con respecto a las actividades económicas y de servicios con que se cuentan en ella.

Las acciones en el ámbito de vialidad y transporte se han orientado a la previsión de medios de transporte hacia el centro y en mucho menor medida para la periferia, de donde la

Delegación cuenta con tres líneas de transporte colectivo metro, 1,7 y 9 y 16 estaciones de paso dentro de su territorio, cuatro de las cuales, Tacuba, Tacubaya, Chapultepec y Cuatro Caminos, constituyen áreas de transferencia metropolitanas, que constituyen los nodos de intercambio de medios más importantes de la ciudad central, derivados de su ubicación respecto a la vialidad primaria, lo que ha generado en torno a ellas, altas concentraciones de vehículos de transporte público y comercio ambulante sin áreas para resolver en forma satisfactoria estas funciones, lo que ocasiona conflictos viales, peligro para el peatón e inseguridad. En el resto de las estaciones también se presenta comercio ambulante que invade las aceras, generando conflictos viales y peatonales, como es el caso de la Av. México- Tacuba. Esta estructura vial y de transporte le da a la Delegación una importante comunicación con el resto del Distrito Federal y el Estado de México, por lo que se ha convertido en un territorio de paso.

El transporte urbano de servicio público ha tenido un rezago en la inversión para modernizar su equipo y construcción de obras de infraestructura vial, las líneas que cruzan la Delegación en el sentido oriente-poniente corren a lo largo de las avenidas México-Tacuba y Marina Nacional para comunicar la parte central de la ciudad con el Estado de México; en las avenidas Río San Joaquín y Ejército Nacional existe transporte que comunica desde el Circuito Interior hasta el Toreo de Cuatro Caminos; la Avenida Paseo de la Reforma comunica el área central con la salida a la carretera a Toluca y las Avenidas Constituyentes y Observatorio cuentan con medios de transporte local y federal que cruzan el ámbito territorial para comunicar desde Chapultepec y Tacubaya con los límites de la Delegación Cuajimalpa e incorporarse a la Avenida Prolongación Paseo de la Reforma y la nueva carretera a Toluca. En el sentido norte-sur son dos las rutas de transporte que comunican: por Periférico desde el Toreo de Cuatro Caminos hasta el entronque de esta vialidad con el Viaducto Miguel Alemán y la Avenida Revolución; la comunicación desde la Avenida Ferrocarriles Nacionales en los límites con la Delegación Azcapotzalco a lo largo del Circuito Interior y hasta incorporarse con las avenidas J. Vasconcelos y Avenida Jalisco con el centro urbano de Tacubaya.

Los principales medios de transporte y movilidad, de acuerdo al número de viajes-persona-día en día laborable se incrementó notablemente, por lo que se considera un índice de movilidad de 1.35 a 2.81 viaje/Habitante, lo cual es indicador y ejemplo del grado de funcionamiento de la oferta que existe por el nivel de ingresos en la zona.

En la actualidad se cuenta con servicios en el ámbito delegacional en el sistema de transporte público de superficie mediante autobuses urbanos y trolebuses con similar nivel de eficiencia; taxis colectivos, taxis libres y de sitio; y el transporte privado que ha recuperado su participación relativa en la última década.

2.1.8 Infraestructura

La Delegación cuenta con servicios de infraestructura prácticamente en la totalidad de su territorio, teniendo déficit en pequeñas zonas. En el aspecto de agua potable, los principales problemas son de mantenimiento de redes por antigüedad, que presentan un alto índice de fugas y baja presión, debido a que el caudal de abastecimiento se comparte con las demarcaciones aledañas; a las fugas en la red secundaria y a la existencia de circuitos muy grandes en la red primaria.

Donde se presenta el mayor índice de fugas comprende las colonias Anáhuac, Pensil, Huichapan, Argentina Antigua, Argentina Poniente, Lomas de Sotelo, 5 de Mayo, Tacuba y el Bosque de Chapultepec. (por lo que acciones en materia de vivienda deberán apoyarse por acciones de mejoramiento en las redes).

La red de abasto del líquido ha incrementado considerablemente su cobertura, ya que en los últimos dos años se cuenta con el 98.6% del área servida. La red de distribución cuenta con 1,452.4 km., de los cuales 37.6 son de red primaria y los restantes 1,414.8 km. son los circuitos que cubren la red secundaria. De manera adicional, existen 68.7 km. de tuberías que conducen el agua residual tratada que es empleada en el riego de parques, jardines, bosques y camellones de uso público.

El número de viviendas que tiene el servicio de agua potable entubada dentro de la vivienda, es de 81,682, es decir, el 82.22%; 14,578 viviendas tienen agua entubada dentro del predio, o sea un 14.67%, el 0.39% (387 viviendas) tienen agua de llave pública y para el 1.28% no está especificada la manera cómo obtienen agua.

En materia de drenaje sanitario, se cuenta con el 97.7% de cobertura, ya que se tienen 1,335 km., de los cuales 162 km. son los que dan cobertura a la red primaria y 1,173 km. prestan servicio a la red secundaria.

Al respecto, el número de viviendas que cuentan con drenaje conectado al de la calle son 94,622 que representan un 95.25%, mientras que el 1.17% (1,209 viviendas) tienen su drenaje conectado al suelo o fosa séptica, el restante 1.31% no especifica.

2.1.9 Equipamiento y Servicios

En el documento Temático Preliminar del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Versión 1996, se establece un índice de especialización del Equipamiento Social para cada Delegación. Éste relaciona la distribución de cada tipo de equipamiento por Delegación, con respecto al total del suministro del Distrito Federal y la compara con la distribución de la población en cada una de éstas; es decir, enlaza la estructura porcentual de cada tipo de aprovisionamiento con la distribución del reparto poblacional, utilizando esta última como cociente. La Delegación Miguel Hidalgo presenta los siguientes índices de especialización:

Ind. General Educación Cultura Salud Gobierno Deporte Áreas Verdes

Con respecto al conjunto de las 16 Delegaciones, se ubica en el segundo sitio del índice general, 3o. en el Equipamiento de Gobierno, 1o. del Equipamiento de Educación y en Salud, 3o. en Equipamiento de Cultura, en Deporte el cuarto lugar y en Áreas Verdes el 2o. lugar. Como resultado del alto nivel de consolidación y de la ubicación central, presenta dotación de abastecimiento superavitaria con respecto a la población. Así, se demuestra que a nivel básico se encuentran cubiertos adecuadamente los requerimientos de su población.

Destaca por la existencia de numerosos elementos de equipamiento, cuyos radios de influencia abarcan otras Delegaciones y Municipios del Estado de México, incluso amplios sectores de la Zona Metropolitana, sin olvidar aquellos elementos que tienen una jerarquía a nivel nacional.

A continuación se describen de forma general, la situación que prevalece en cada uno de los sistemas de equipamiento social, así como los elementos más relevantes.

- Educación: Se ubican 20 centros de desarrollo infantil; 10 escuelas de educación especial; 44 jardines de niños; 65 escuelas de educación primaria públicas y privadas. En cuanto a secundarias, existen 23 escuelas; 10 escuelas de nivel medio superior; 12 escuelas para educación superior (profesional) y 37 bibliotecas.
- Salud: Cuenta con 10 unidades médicas dependientes del Gobierno del Distrito Federal; 5 centros de salud dependientes de la Secretaría de Salubridad y Asistencia; 3 centros de educación para la salud escolar dependientes de la Secretaría de Educación Pública; 2 dependientes de la Secretaría de la Defensa Nacional; 5 clínicas dependientes del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado; 2 clínicas del Instituto

Mexicano del Seguro Social; 2 centros de seguridad social y capacitación técnica; 3 dependientes del Sistema Nacional para el Desarrollo Integral de la Familia; uno de Petróleos Mexicanos; y uno que destaca por su capacidad, dependiente de la Cruz Roja Mexicana.

- Comercio: En el sector privado destacan los centros comerciales Plaza Galerías, Pabellón Polanco, Corredor Comercial de Presidente Masaryk y las zonas comerciales de Tacuba y Tacubaya. Dentro del sector público comprende 1 mercado público, existente en la mayoría de las colonias. Se tienen 35 tianguis y 19 lecherías.

- Cultura: Cuenta con 12 galerías, 6 centros de espectáculos, 10 teatros, 12 cines y 37 bibliotecas. Existen 14 museos, salas de arte y centros culturales en toda el área, pero destacan medios de distracción como: el Auditorio Nacional, Centro Cultural Arte Contemporáneo, Museo Nacional de Antropología, Papalote, Museo del Niño, Casa de la Cultura Quinta Colorada, Conservatorio Nacional de Música y Casa del Lago, entre otros.

- Recreación: Plazas, Parques y Jardines. Entre los parques más conocidos en la Delegación, se encuentra el Bosque de Chapultepec, que es la principal área verde urbana del Distrito Federal, con una extensión de 606.5 has. y el Parque Lira con sus tres secciones. Existen además pequeños parques urbanos ubicados al interior de las colonias. Sin embargo, sobresale la zona habitacional al norte de Río San Joaquín, la cual presenta carencia de áreas verdes adecuadamente distribuidas. A falta de ellas, la apertura y adaptación de la Ex-Refinería 18 de Marzo como parque y áreas verdes, podrá contribuir a resolver esta necesidad; por lo que será necesario facilitar el acceso a ella a través del acondicionamiento al sur de esta instalación.

- Deporte: existen 17 unidades deportivas, entre las que se encuentran Plan Sexenal, Instituto Nacional del Deporte, Club Deportivo Israelita y Asociación Cristiana de Jóvenes de la Ciudad de México.

- Administración: cuenta con 21 Módulos de Información y Protección Ciudadana, 6 Agencias Investigadoras del Ministerio Público. En lo que respecta al equipamiento mortuario, se ubican el Panteón Civil de Dolores, el Alemán, el Americano, el Español, el Francés de San Joaquín, el Inglés, el Israelita, el Monte Sinaí, el Sanctórum y la Rotonda de los Hombres Ilustres.

Como ya se mencionó, Miguel Hidalgo es una Delegación que concentra gran cantidad de equipamiento social, ocupando una superficie aproximada de 617 has., que representan el 13.12% del total de la Delegación, siendo las más importantes por su extensión, los que correspondan a equipamiento mortuario con 216.4 has. Distribuidos en grandes panteones, lo

que equivale al 4.60% aproximadamente del área total de la Delegación.

Le siguen los equipamientos de servicios, administración, salud, educación, y cultura. En éstos, sobresalen las instalaciones del Instituto Politécnico Nacional o Casco de Santo Tomás cuyo radio de influencia es regional, que alberga a las escuelas superiores de Comercio y Administración, Medicina y Economía; la Escuela Normal de Maestros, la Universidad del Ejército y Fuerza Aérea Militar; el Sanatorio Español, el Hospital Rubén Leñero, el Auditorio Nacional y el conjunto de teatros, así como diversas instalaciones de educación técnica y media superior, oficinas Delegacionales y de gobierno.

Respecto al equipamiento de deportes y recreación, se utilizan más de 90 has., tomando en cuenta instalaciones públicas y privadas, como son el Deportivo Mundet y el Campo Marte, que significan aproximadamente el 15% del área total; sin embargo, en gran parte se trata de equipamiento de nivel medio superior, existiendo carencia en el de primer nivel.

Para el equipamiento de comunicaciones y Transporte se usan 20 has., mientras que abasto ocupa 11 has. Un equipamiento importante lo constituye el Campo Militar Número Uno y el Hipódromo de Las Américas que, juntos, ocupan más de 150 has. Estos equipamientos han contribuido a la existencia de población flotante y generado a su vez servicios complementarios para su atención. De acuerdo al Programa General de Desarrollo Urbano, el equipamiento de primer nivel es superavitario para la población residente, utilizando población de las Delegaciones aledañas.

En función del número de habitantes, sus instalaciones son superavitarias con respecto a la población y es la Delegación que reporta el mayor índice de especialización en el sector educación; todo esto origina que se generen viajes de otras Delegaciones para acudir a todo tipo de servicios.

2.1.10 Riesgos y Vulnerabilidad.

Dentro de la Delegación se han detectado varios factores de riesgo que impactan el desarrollo urbano y la calidad de vida de sus habitantes, tales como:

- Gasolineras
- Zonas Minadas.
- Depósitos y Poliductos de PEMEX
- Líneas de alta tensión
- Barrancas

- Derrumbes
- Inundaciones.

Gasolineras. De acuerdo a las medidas que se han venido tomando para elevar el nivel de seguridad en las gasolineras, se deben considerar las disposiciones que establece la Ley de Protección Civil del Distrito Federal, sobre aquéllos que realicen actividades que incrementen el nivel de riesgos, según el Artículo 9, Fracción VII.

Zonas minadas. Estas áreas representan riesgos a la población que vive en ellas, en donde se ha construido sin apearse a las normas específicas.

Depósito y Polductos de PEMEX. Dentro de los terrenos de la Ex-Refinería 18 de Marzo se encuentra la terminal de recibo, almacenamiento y distribución de hidrocarburos, en una superficie de 82 has., la cual se encuentra rodeada de vivienda, equipamiento e industria; sin embargo, en virtud de esta vecindad, deben definirse acciones preventivas, porque las instalaciones representan un riesgo en sí mismas, a pesar de que PEMEX cuenta con un programa muy completo de diversas medidas de seguridad dependiendo de la magnitud de algún accidente que pudiera ocurrir.

La Delegación se encuentra afectada también por un polducto de PEMEX, el cual la atraviesa de norte a sur, paralelo a la Línea del Ferrocarril a Cuernavaca, dentro del derecho de vía; para el cual es necesario conocer a mayor detalle su riesgo, así como el monitoreo de las medidas de seguridad necesarias para su vigilancia, mantenimiento y detección de fugas.

Líneas de alta tensión. El área de estudio es atravesada en la zona central en sentido oriente poniente, por líneas de alta tensión, con rutas de cable de 0.85 Kv., reconocidas en sus recorridos como Idna I y II, Morales-Defensa Nacional, PEMEX I y II, Verónica a Petróleos Mexicanos y Huasteca a Petróleos Mexicanos; Moraver I y II, Morales - Verónica; y Tacudesa Tacubaya-Condesa.

Barrancas. En las zonas de barrancas se han localizado problemas de deslaves, por lo que las construcciones en estos sitios deberán sujetarse a lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones.

Derrumbes. Se presentan problemas de derrumbes principalmente en construcciones viejas y en vecindades, cuya alta densidad de población y la falta de mantenimiento, ocasiona estos conflictos.

Inundaciones. Se localizan algunas zonas susceptibles de inundación, principalmente por la falta de mantenimiento en las redes de drenaje y en zonas específicas de las colonias Tacubaya, Cove, Lomas de Chapultepec, Polanco, Irrigación, México Nuevo, Escandón, Daniel Garza y San Miguel Chapultepec, las que deberán someterse a un estudio por parte de la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica, DGCOH, para solucionar su problemática.

2.1.11.1 Vivienda

En la segunda mitad del siglo XX los procesos habitacionales de la delegación se mantienen casi los mismos desde el punto de vista cuantitativo pero no así cualitativo. En 1950 el parque habitacional sumaba 94.5 miles de viviendas donde habitaban 454.9 miles de personas, con una densidad domiciliaria de 4.8 ocupantes por vivienda. Cuando en 1970 hubo 120.9 miles de unidades, el parque descendió en 1995 hasta 95.6 miles de viviendas (casi el mismo de 1950, aunque no siempre se trata de la misma vivienda) con una densidad de 3.8 ocupantes por vivienda.

Entre 1950 y 1970 en número de viviendas al igual que la población crecieron en número y calidad.

Entre 1970 y 1995 la población disminuyó en un 40%, pasando de 605.6 miles a 364.4 miles de habitantes; mientras el número de viviendas disminuyó en un 21%, pasando de 120.9 miles a 95.6 miles. La densidad promedio habitacional disminuyó más del 20% durante el mismo periodo, y la subocupación aumentó sobre un parque de vivienda que en 1995 promediaba más de 50 años de antigüedad.

Existen en la Delegación 1.006 núcleos familiares por vivienda (la segunda más baja de la Ciudad Central), y un hacinamiento del 10.5% del total a causa del número de personas por cuarto.

En la colonia Anáhuac 1ª sección se contaba en 2005 con 3,525 viviendas habitadas, de las cuales 2,068 eran propias y 1,193 rentadas, 557 eran casas unifamiliares (2,285 ocupantes), 1,678 departamentos en edificio (5,758 ocupantes) y 1,133 viviendas en vecindad (4,068 ocupantes).

El costo de la vivienda nueva en la colonia fluctúa entre los \$500,000 y los \$2, 000,000 tiene un promedio de \$15,000 por m² y un área de 57 m².

El costo en renta mensual de vivienda departamental en la colonia fluctúa entre los \$3,500 y los \$22,000 tiene un promedio de \$137 por m² y un área de 76 m².

El costo de terrenos habitacionales en la colonia fluctúa entre los \$4,500 y los \$10,000 el metro cuadrado, tiene un promedio de \$7,800 por m².

2.1.11.2 Imagen Urbana

Dentro de la Delegación Miguel Hidalgo se distinguen 5 tipologías de acuerdo a sus características de imagen:

1. Zona del Bosque de Chapultepec.
2. Ex-Refinería 18 de Marzo.
3. Zona habitacional de altos ingresos Polanco y Lomas de Chapultepec.
4. Zona habitacional de ingresos medio altos, como la Irrigación, Anzures y San Miguel Chapultepec.
5. Zona habitacional de medios a bajos ingresos. Esta zona incluye las colonias del norte de la Delegación como la Anáhuac. También alberga el uso habitacional de medios a bajos ingresos en la mayor parte de su superficie, con comercio pequeño alterno, con una rica mezcla de actividades que provocan a su vez una alta intensidad de uso en las calles, no sólo por el flujo vehicular. La imagen típica es de una zona popular, los principales problemas de imagen urbana se generan por la falta de mantenimiento de sus viviendas y el deterioro de sus construcciones, esta se constituye como una zona prioritaria para el mejoramiento y la construcción de vivienda.

2.1.12 Problemas y prioridades en la delegación Miguel Hidalgo y la colonia Anáhuac

Entre los problemas de la Delegación destaca el gran número de vecindades con que cuenta y que presentan problemas de hacinamiento, deterioro con alto riesgo debido a fallas en sus estructuras y en muchos casos con problemas legales de tenencia de la tierra para entrar en los programas oficiales de apoyo a la vivienda. Actualmente se tienen detectadas 3,000 vecindades que necesitan ser intervenidas para su mejoramiento, la gran mayoría se localizan en la zona norte de la Delegación en las colonias Pensil, Anáhuac, Tlaxpana, entre otras.

Los problemas de congestión vial se presentan sobre todo en Anillo Periférico, Viaducto Miguel Alemán, Av. Ejército Nacional, Av. Ferrocarril de Cuernavaca, Presidente Masaryk, Paseo de la Reforma y el Eje 3 poniente (Thiers). Los nodos con mayores conflictos viales se deben a intersección de vialidades importantes, incrementados por asentamiento de comercios ambulantes, que ocurren principalmente hacia el norte en el cruce de la Av. México-Tacuba, Calzada Legaria y Marina Nacional. A lo largo de la Delegación, de norte a sur, por la zona central, cruza el Ferrocarril de Cuernavaca, en cuyo trayecto se localizan varios cruces conflictivos con la vialidad primaria, por lo que se considera necesario evaluar su reutilización por otra forma de transporte, más aun si se prevé la reubicación de la industria a la que da servicio. Por otro lado, hay la necesidad de satisfacer la demanda de movilidad norte-sur y de comunicación con el Estado de México, ya que el Anillo Periférico, la principal vía de comunicación, en su arco poniente se satura en las horas pico, por lo que será necesario evaluar diferentes alternativas para solucionar este problema de comunicación. Asimismo, se ha detectado la necesidad de dar comunicación en el sentido norte-sur, a la zona central, así como generar un acceso a través de la Delegación al Parque de la Ex-Refinería 18 de Marzo.

En materia de seguridad pública las denuncias más frecuentes ante el Ministerio Público en la Delegación son por los delitos de robo con el 58.3% del total, porcentaje mayor al promedio que tiene en este rubro la Ciudad (52.8%), mientras que en segundo lugar se encuentran las lesiones con el 11.3%. En general, en esta demarcación se denuncian el 6.6% de los delitos del Distrito Federal.

**DENUNCIAS DE DELITOS REGISTRADOS EN LAS AGENCIAS
DEL MINISTERIO PÚBLICO DEL FUERO COMÚN, 2005**

DELITO	DISTRITO FEDERAL		MIGUEL HIDALGO		Participación % en el D.F.
	No.	%	No.	%	
Robo	81,379	52.8	5,958	58.3	7.3
Lesiones	23,574	15.3	1,156	11.3	4.9
Fraude y estafa	5,308	3.4	512	5.0	9.6
Despojo	1,661	1.1	71	0.7	4.3
Abuso de confianza	1,853	1.2	119	1.2	6.4
Violación	1,185	0.8	58	0.6	4.9
Homicidio	1,531	1.0	91	0.9	5.9
Privación ilegal de la libertad	330	0.2	19	0.2	5.8
Otros	37,176	24.1	2,232	21.8	6.0
Total	153,997	100.0	10,216	100.0	6.6

Fuente: INEGI.

La situación de la vivienda en la delegación se caracteriza por cuatro factores comunes a la Ciudad Central: envejecimiento del parque habitacional, pérdida en cantidad y calidad de sus atributos, subocupación y pauperización de los procesos habitacionales. Las condiciones ambientales han venido deteriorándose progresivamente, ya que la cadena de cerros del poniente constituye una barrera que dificulta la dispersión de contaminantes generados por la concentración de vehículos y de industrias. En cuanto a la generación de residuos peligrosos, un estudio realizado en 1992, reporta a Miguel Hidalgo junto con Azcapotzalco y Coyoacán, como las Delegaciones donde se genera el volumen más alto de residuos peligrosos, con los consiguientes efectos sobre el medio ambiente.

Los problemas identificados en la colonia Anáhuac son: falta de estacionamientos públicos y la utilización de la vía pública como depósito de camiones de carga lo que origina saturación vial, deterioro de imagen, falta de mobiliario urbano y de facilidades peatonales. Se considera que la zona se encuentra moderadamente utilizada con una intensidad de construcción media; en ella se ubican zonas de transferencia de servicios públicos terrestres sin integración, lo que ocasiona la presencia de vendedores ambulantes. Los principales problemas de imagen urbana se generan por la falta de mantenimiento de sus viviendas, el deterioro de las construcciones, constituyéndose como zona prioritaria para el mejoramiento y construcción de vivienda. Otro de los problemas que presenta esta zona, es la antigüedad de sus redes con alto índice de fugas y baja presión de agua y zonas de encharcamiento por hundimientos diferenciales en el drenaje pluvial. Sin embargo, existen pronunciamientos vecinales en contra de permitir más de 3 o 4 niveles en algunos de sus barrios.

2.1.13 Potencial de desarrollo de la zona

La población de la Delegación actual se calcula en alrededor de 370 mil habitantes y presenta -al igual que el resto de la zona central de la ciudad- una tasa de crecimiento negativa en relación con los 60s, esto a consecuencia de la disminución de la población en casi 250 mil habitantes. Debido a esta expulsión de población, la Delegación es superavitaria en todos los servicios de equipamiento e infraestructura. El equipamiento metropolitano, los servicios y comercios ocupan el 30% de su territorio, lo que genera una existencia de población flotante igual al 50% de su población residente.

Esta situación se ha reflejado en las actividades económicas predominantes, las cuales se enfocan al comercio y los servicios, lo que le ha dado a nivel metropolitano su importancia para el desarrollo corporativo.

La parte norte de la Delegación se caracteriza por la existencia de vecindades, ubicándose en ellas casi la totalidad de las viviendas de la Delegación en deterioro y hacinamiento. Al mismo tiempo estas zonas presentan niveles medios de intensidad de construcción, por lo que, de encontrarse los mecanismos legales y financieros, se podría aumentar al doble el número de viviendas, sin grandes transformaciones urbanas.

También existe subutilización de zonas industriales, lo que ha generado cambio de usos hacia actividades terciarias como son las oficinas, comercios y bodegas y sus vialidades están siendo subutilizadas como depósito de transportes de carga. El fenómeno de terciarización tanto en vivienda como en zonas industriales, se presenta por los elevados costos del suelo, lo que origina que los inmuebles no puedan seguir conservando sus usos originales; para el caso de la vivienda, deben encontrarse alternativas para aumentar la planta habitacional.

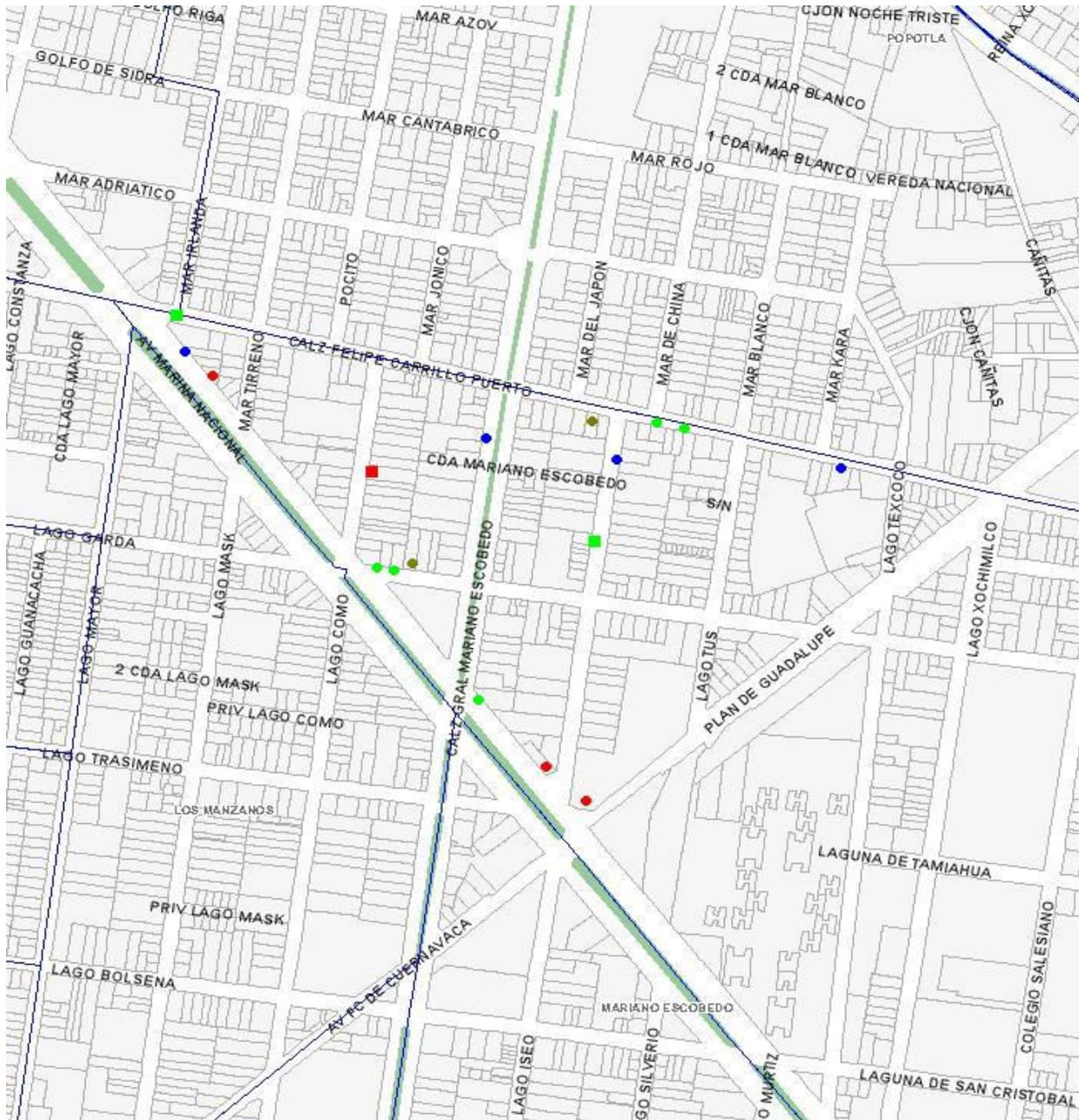
En cuanto a la vialidad, se presentan insuficiencias en la comunicación norte-sur, por lo que es necesario encontrar alternativas viales para completar una estructura vial adecuada y medidas alternativas a la saturación del Anillo Periférico en su arco poniente, así como un mejoramiento integral en las zonas de cambio de modo de transporte de Tacuba, Tacubaya y Chapultepec. También hay necesidad de mejorar la comunicación y la integración en usos del suelo con el Estado de México, en la Zona de Cuatro Caminos, Tecamachalco y San Lorenzo Tlaltenango, buscando su continuidad y por ende su complementariedad entre las dos entidades.

2.2 AUTODIAGNÓSTICO

2.2.1 Habitabilidad

2.2.1.1 Seguridad social

En materia de seguridad pública las denuncias más frecuentes ante el Ministerio Público son por los delitos de robo, mientras que en segundo lugar se encuentran las lesiones. En general, en esta demarcación se denuncian menos del 7% de los delitos.



Robo a negocios julio - septiembre 2009

con violencia ●

sin violencia ■

Robo a casa habitacion julio - septiembre 2009 ●

Robo de vehiculos julio - septiembre 2009

con violencia ●

sin violencia ■

Robo a transeuntes julio - septiembre 2009 ●

2.2.1.2 Salud

En la colonia la población derechohabiente a servicios de salud es de 8,576 hab., lo que equivale al 67.34%, dejando alrededor de 3,867 hab. sin servicios de salud el 30.36%, la población derechohabiente al IMSS es de 5,873 el 46.11%, la población con discapacidad es de 270 hab. el 2.12%.

Las principales causas de mortalidad son:

- 1-Enfermedades del corazón
- 2-Diabetes Mellitus
- 3-Tumores malignos
- 4- Enfermedades cerebrovasculares

En 2007 la tasa de mortalidad infantil fue de 18.4 por cada mil nacidos vivos, de mortalidad preescolar (1-4 años) de 56.4 por cada 100,000, de mortalidad escolar (5-14 años) de 27.2 por cada 100,000, de mortalidad en edad productiva (15-64 años) de 299.7 por cada 100,000, de mortalidad en edad posproductiva (más de 64 años) 4873.4 por cada 100,000 y de mortalidad materna de 37.9 por cada 100,000.

Las principales causas de morbilidad hospitalaria son:

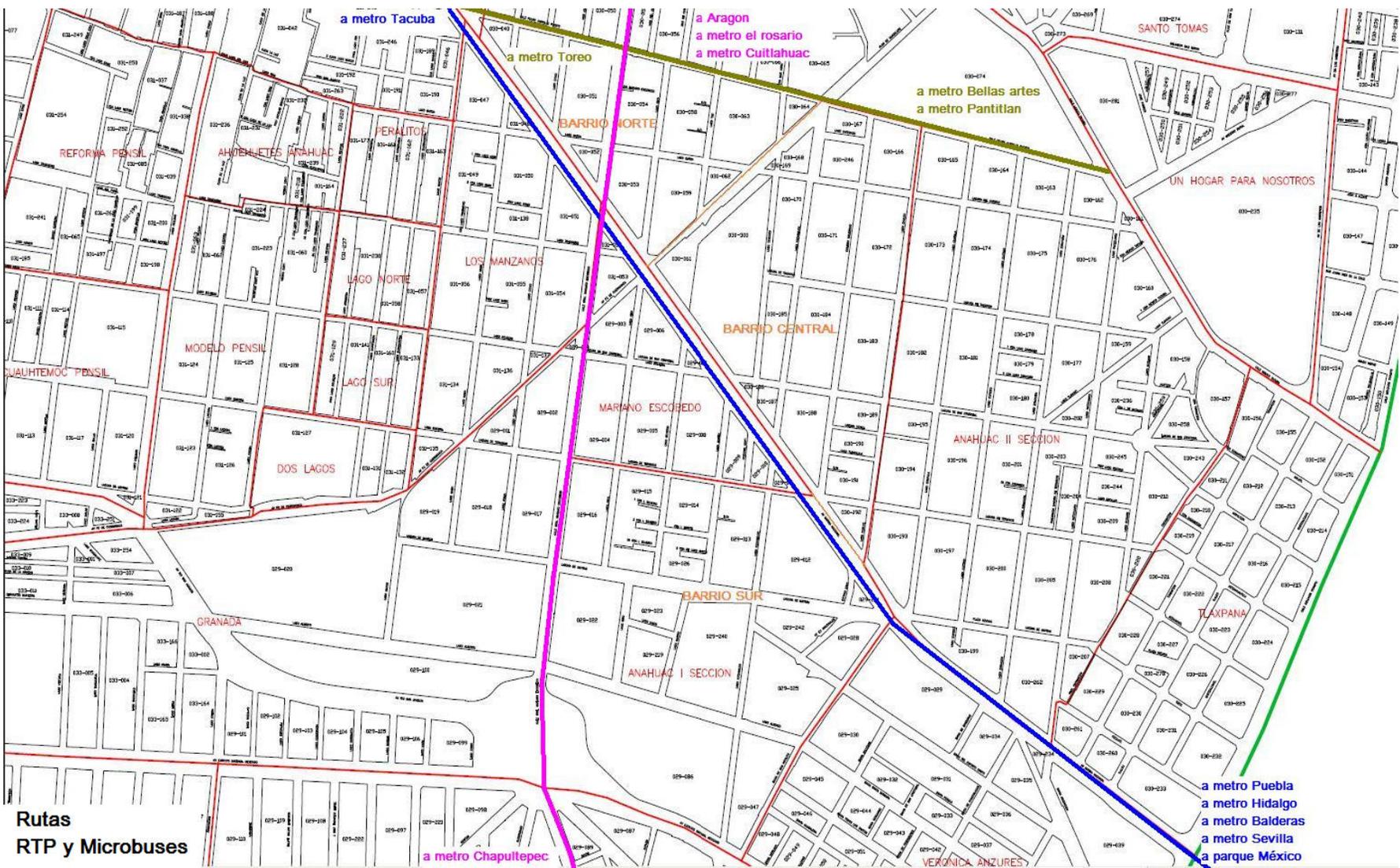
- 1-Parto único espontáneo
- 2-Causas obstétricas directas (excepto aborto)
- 3- Traumatismos, envenenamientos y otras consecuencias de causas externas
- 4-Aborto

En el barrio se cuenta con 3 clínicas o consultorios privados y una unidad de medicina familiar del IMSS (Clínica No. 5).

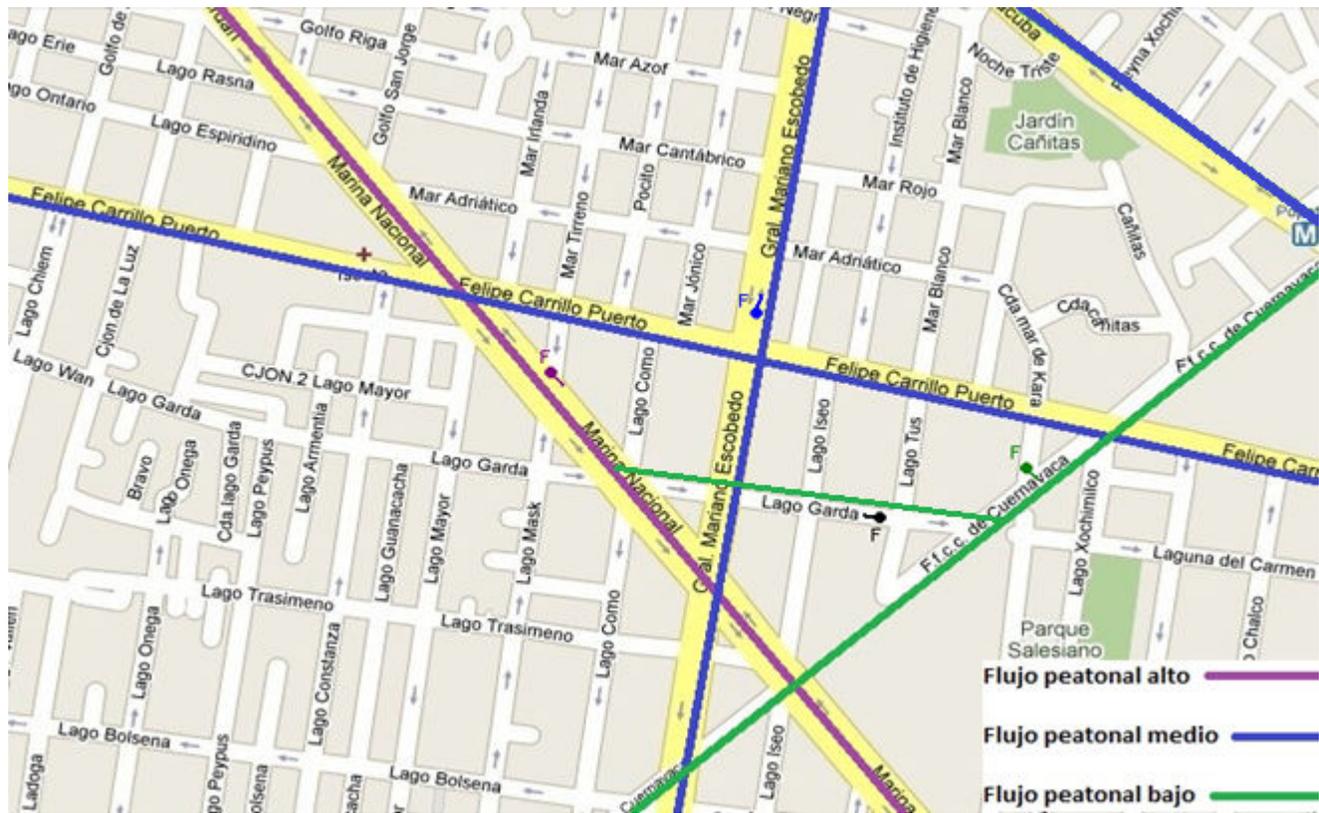
2.2.1.3 Transporte y vialidades

El parque vehicular está conformado en un 98.3% por automotores de servicio particular y solamente el 1.7% es transporte público. En la colonia el 34% de habitantes cuentan con automóvil propio dando un total de 1,181 vehículos.

El barrio cuenta con tres vialidades principales donde se concentran el tráfico vehicular y el flujo peatonal, Felipe Carrillo Puerto al norte, Marina Nacional al sur, y la calzada Gral. Mariano Escobedo que lo atraviesa de sur a norte por el centro, cuenta en todas ellas con diversas rutas de autobuses, microbuses y trolebuses, esto aunado al gran flujo de taxis que circulan por estas avenidas puede explicar la falta de sitios para estos.



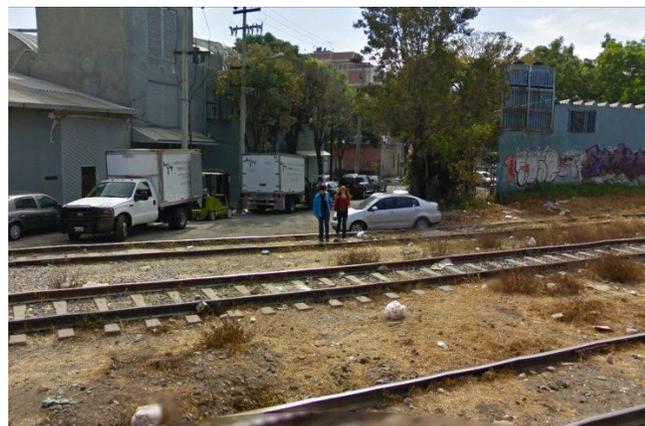
Rutas RTP y Microbuses



Flujo peatonal alto en Marina Nacional



Flujo peatonal medio en Mariano Escobedo



Flujo peatonal bajo en Ferrocarril de Cuernavaca



Flujo peatonal en calle secundaria (Lago Garda)

2.2.1.4 Vivienda

En la colonia Anáhuac el 63.6% de las viviendas tienen entre 2 y 4 ocupantes, son en su mayoría viviendas departamentales en condominios verticales, aunque también hay un importante número de viviendas en vecindad y unifamiliar, el 64.56% cuentan con 2 a 4 dormitorios, el 86.75% cuenta con cocina exclusiva y el 95.19% con servicio sanitario exclusivo en cuanto a su estructura el 90.7% cuenta con techos de losa de concreto, tabique, ladrillo o terrado con viguería y el 97.09% con paredes de tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto, en cuanto a servicios el 99.25% de las viviendas cuenta con drenaje, el 91.48% con agua entubada y el 8% con agua entubada al predio, en cuanto a energía eléctrica la cobertura es de 98.9%. Cabe destacar que un 67.44% de los hogares cuentan con jefatura masculina, por un 32.56% con jefatura femenina.

2.2.1.5 Equipamiento urbano

El barrio goza de una buena infraestructura urbana, principalmente en el área de salud, ya que cuenta con la unidad de medicina familiar No. 5 del IMSS, el hospital particular Vertiz y 2 clínicas particulares más; en educación se tienen dos jardines de niños, una primaria, una secundaria (privada), una preparatoria (privada) y una universidad (UNITEC privada), además de un "CAM" Centro de atención múltiple (educación inicial para menores con discapacidad) y un "CECATI" Centro de capacitación y formación para el trabajador, además cuenta con el mercado Lago Garda como principal abastecedor de alimentos, dos templos religiosos, uno católico y otro protestante y una plaza pública, el "Parque Salesiano".

EQUIPAMIENTO URBANO BARRIO NORTE



-  Mercados
-  Escuelas
-  Centros de salud
-  Iglesias
-  Plazas públicas

2.2.1.6 Calidad ambiental

En cuanto a este aspecto la colonia se encuentra afectada por fuentes fijas que provocan el deterioro del medio ambiente, destaca la zona industrial, principalmente en lo que se refiere a la industria pesada, como son las plantas huleras, químico farmacéuticas, de jabones y detergentes, vidriera, alimenticias, etc., las cuales se concentran principalmente en las Colonias Granada, Ampliación Granada, Irrigación, Verónica Anzures y San Lorenzo Tlaltenango. Sin embargo, este impacto disminuye en virtud de la tendencia a reubicarse fuera de la Ciudad de México por las nuevas leyes sobre protección ambiental.

Debido a la alta concentración de equipamiento, se tiene como consecuencia un gran flujo vehicular no sólo de automóviles, sino también de transporte pesado como trailers, tortons, etc., que tienen como consecuencia graves problemas de contaminación ambiental. Las condiciones ambientales han venido deteriorándose progresivamente, ya que la cadena de cerros del poniente constituye una barrera que dificulta la dispersión de contaminantes generados por la concentración de vehículos y de industrias.

En cuanto a la generación de residuos peligrosos, se reporta a Miguel Hidalgo junto con Azcapotzalco y Coyoacán, como las Delegaciones donde se genera el volumen más alto de residuos peligrosos, con los consiguientes efectos sobre el medio ambiente.

Otras fuentes de contaminación son los desechos sólidos, al generarse 492.2 toneladas al día, que representan el 4.31% del total generado en el Distrito Federal; la basura llega a puntos críticos en las estaciones del Metro Tacubaya, Tacuba, Chapultepec y Cuitláhuac y en los sitios donde se instalan tianguis y comercios ambulantes. La Delegación efectúa la disposición final en el relleno sanitario ubicado en Santa Fe y cuenta con una estación de transferencia ubicada en la Calle 10 esq. Tecamachalco en la colonia Lomas de Barrilaco, misma que tiene una capacidad de recepción promedio de 621 toneladas por día y un radio de influencia de más de 2 km. El sistema de recolección de basura logra la cobertura de la Delegación, pero su servicio se incrementa en un volumen de 43,860.5 toneladas al año, debido a que existen 176 sitios clandestinos que son atendidos en promedio en forma mensual, en más de 47 colonias.

El tipo de contaminación por ruido existe tanto en los corredores urbanos como en las intersecciones viales de gran carga vehicular mencionadas. También en la zona industrial debido a las actividades que ahí se realizan.

2.2.1.7 Entorno e imagen

La colonia se encuentra en una zona de transición, por la parte sur poniente está ligada al corredor industrial proveniente de la colonia granada, al sur se está transformando en una zona habitacional para clase media alta, gracias a la colindancia con la colonia Polanco y Anzures, en la parte oriente en la segunda sección de la colonia Anáhuac podemos encontrar en su mayoría casas unifamiliares de mediados del siglo pasado, y conforme nos acercamos a la parte norte y poniente podemos encontrar cada vez más antiguas vecindades y nuevos edificios departamentales, es en esta zona donde se encuentra el “Barrio Norte” una zona habitacional que cuenta con comercios en sus avenidas principales, talleres y bodegas además de servicios que atienden no solo a su población, sino también a la de otras colonias más populares como la de Popotla con la que colinda al norte.



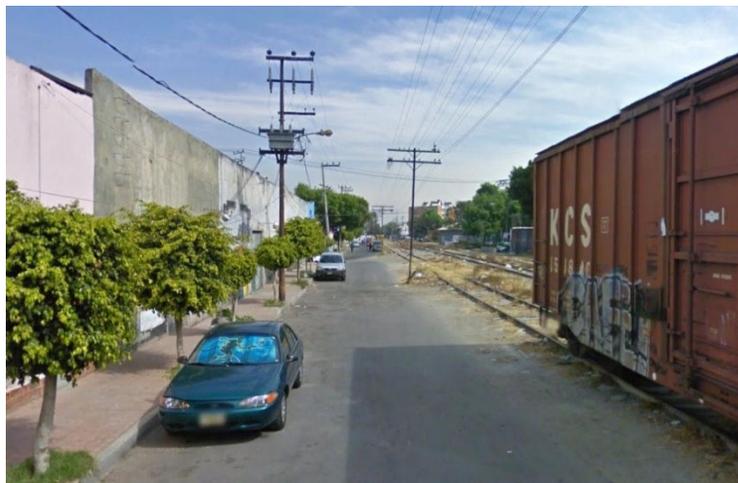
Avenida Marina Nacional



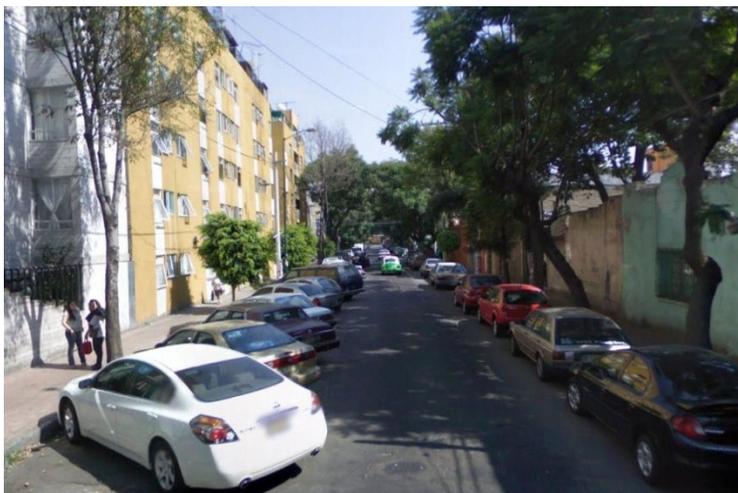
Calz. Gral. Mariano Escobedo



Calz. Felipe Carrillo Puerto



Av. Ferrocarril de Cuernavaca



Calle Lago Garda

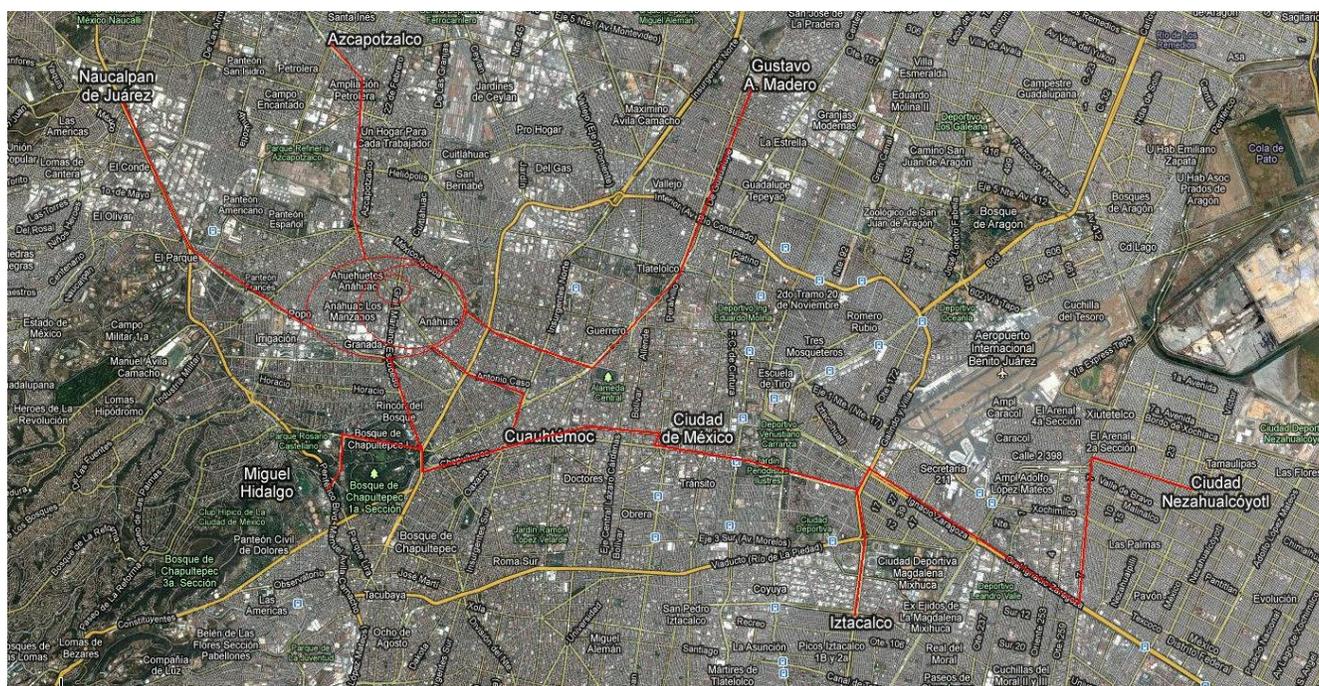
2.2.2 Productividad

2.2.2.1 Relación con la ciudad

El índice de urbanización que presenta la Colonia Anáhuac, se considera como muy alto. Se agrupa a las colonias céntricas de la delegación, cuya principal característica es la consolidación urbana y la concentración tanto de equipamiento urbano como de infraestructura.

Dentro de los equipamientos regionales con que tiene relación la colonia, se encuentran el Bosque de Chapultepec (en sus tres secciones), el Hipódromo de las Américas, Deportivo Plan Sexenal, Museo de Antropología e Historia, Zoológico de Chapultepec, Museo del Niño, Museo de Historia Natural, Auditorio Nacional, Museo de Historia, Hospital Español, Cruz Roja Mexicana, Hospital Militar, Hospital Mocol, Instituto Politécnico Nacional (Casco de Santo Tomás), Universidad del Ejército y Fuerza Aérea, Escuela Normal de Maestros, Conjunto Cultural del Bosque, Universidad del Valle de México, Conservatorio Nacional de Música, Secretaría de la Defensa Nacional y Secretaría de Turismo, entre otros.

La estructura vial que da acceso a la colonia, permite la comunicación de sus pobladores con el resto de la delegación y de la ciudad; a la vez que la convierte en paso hacia los municipios vecinos del Estado de México.



2.2.2.2 Inversión y economía

De acuerdo con los censos económicos de 2004, la población que trabaja en la Delegación se empleaba principalmente en las actividades secundarias y terciarias, y ascendía a 160,675 personas; cantidad mayor que la población económicamente activa residente en la Delegación, que es el 12% del total registrado para el Distrito Federal que se ocupa en dichos sectores. Este porcentaje ejemplifica que la Delegación es generadora de fuentes de trabajo en el renglón servicios, lo que origina gran número de población flotante.

La distribución de las actividades económicas en la delegación presentaba el siguiente panorama.

Se reafirma la vocación productiva de la delegación hacia las actividades terciarias, a pesar de lo cual sigue teniendo una presencia significativa del sector industrial en el contexto del Distrito Federal.

Las actividades comerciales y de servicios tienen una presencia abrumadora, tanto en unidades económicas (individuos y organizaciones), como en personal ocupado e ingresos generados, respecto al Distrito Federal, los tres sectores presentan una presencia importante.

- Sector manufacturero.

Los tres subsectores que mayor cantidad de unidades económicas agrupan son el de productos alimenticios, bebidas y tabacos; papel, productos de papel, imprentas y editoriales; y por último el de productos metálicos maquinaria y equipo; los que representan en conjunto el 60.8% del sector delegacional; destacando el segundo por representar el 6.9% de unidades económicas del subsector a nivel del Distrito Federal.

Los tres subsectores que mayor personal ocupan son el de productos metálicos, maquinaria y equipo, el de productos alimenticios, bebidas y tabaco y el de sustancias químicas y productos derivados del petróleo, que en conjunto representan el 69.3% del sector delegacional. Destaca el primero por agrupar el 13% del personal ocupado en ese subsector a nivel del D.F.

En lo que corresponde a la producción bruta los tres subsectores que representan el 85.5% del sector delegacional son el de alimentos y bebidas, el de sustancias químicas y el de productos metálicos maquinaria y equipo.

Destaca por representar el 36.2% del subsector a nivel del D.F. el de productos metálicos.

-Sector comercio.

El comercio al por menor agrupa el 88.4% de las unidades económicas de la delegación y ocupa al 55.8% del personal. Destaca el comercio al por mayor pues representa el 8% del subsector a nivel del D.F. en cuanto a unidades económicas y significa el 13% del total del personal del subsector en el D.F.

En lo que corresponde a ingresos generados el comercio al por mayor genera el 74.3% del total delegacional y resulta significativo que represente el 20.7% del subsector a nivel del D.F.

-Sector de servicios.

Los tres subsectores más importantes en cuanto a unidades económicas y que representan el 70.5% de la delegación, son los de servicios educativos, de investigación, médicos, de asistencia social; restaurantes y hoteles; y el de servicios profesionales técnicos especializados y personales. Destaca, por significar el 9.8% de las unidades del subsector a nivel del D.F., el de servicios profesionales técnicos especializados. En personal ocupado destacan los mismos subsectores mencionados anteriormente, por representar el 82.6% del sector delegacional. Sobresale el de servicios profesionales técnicos por significar el 26.6% del subsector del D.F. En ingresos generados los tres subsectores que representan el 80.6% del sector delegacional son el de servicios de alquiler y administración; restaurantes y hoteles y servicios profesionales técnicos, destaca el último por representar el 47.1% del subsector a nivel del D.F.

La economía informal es la base de los ingresos de gran parte de la población y su magnitud no está documentada con cifras exactas; por lo que resulta difícil o casi imposible mencionar el total de la población en Miguel Hidalgo que está dentro de estas actividades. Los sitios donde se localizan este tipo de economías son principalmente en torno a las Estaciones del Sistema de Transporte Colectivo Metro, constituyendo un eje sobre la Avenida México-Tacuba y la terminal de este nombre, y en las afueras de equipamientos de gran magnitud, como escuelas, hospitales, oficinas, corredores urbanos, avenidas principales y especialmente, en el Bosque de Chapultepec, en donde los domingos y días festivos se experimenta un mercadeo semiformal. Merecen ser señalados los mercados sobre ruedas o tianguis, que si bien ofrecen una alternativa de abasto, provocan conflicto con los vecinos, problemas viales y de contaminación por generación de basura.

Principales comercios en el barrio



Marina Nacional – Establecimiento de comida rápida



Marina Nacional – Banco Banamex



Marina Nacional – Tienda de electrónicos



Marina Nacional – Club Deportivo



Marina Nacional – Pastelería



F. Carrillo Puerto – Tienda de abarrotes



F. Carrillo Puerto – Gimnasio y Taller mecánico



F. Carrillo Puerto – Tlapalería



Mariano Escobedo – Distribuidora industrial



Mariano Escobedo - Farmacia



Mariano Escobedo – Compañía Hulera



Mariano Escobedo - Refaccionaria

2.2.2.3 Empleo

La población económicamente activa de la colonia es de 5,732 trabajadores, de la cual el 47.97% tiene menos de 29 años (2,750), de la población económicamente inactiva (4,566) el 34.49% son estudiantes (1575), y el 35.13% se dedica al hogar (1604). La población dedicada al sector secundario es del 20.59% (1,161), en el sector terciario 75.74% (4,270), la población ocupada como empleado o como obrero alcanza los 4,416 trabajadores lo que corresponde a un 78.33%, otro 16.39% son trabajadores por cuenta propia. En cuanto al salario, el 70.21% (3,959) gana menos de 5 salarios mínimos mensuales, el 22.96% gana entre 5 y 10 smm (1294) y el 6.83% más de 10 smm.

2.2.2.4 Estructura Urbana

En la Delegación Miguel Hidalgo las zonas de México-Tacuba y Río San Joaquín; Polanco Reforma, Polanco Chapultepec, Chapultepec Morales, y Anzures; y las colonias América, Daniel Garza, San Miguel Chapultepec, Tacubaya y Escandón se asemejan por tener una traza rectilínea en su interior, mas esto no logra una continuidad a todo lo largo de la Delegación.

Las zonas de la Ex-Refinería 18 de Marzo y la zona industrial son similares por el tipo de instalaciones que albergan, con grandes lotes muy poco subdivididos.

Las zonas de bosques de las Lomas y todos los fraccionamientos de traza orgánica, el bosque de Chapultepec y el panteón de Dolores como ya se mencionó, son homogéneas entre sí, por la traza orgánica que presentan.

Estos distritos se ven reforzados por centros, subcentros y corredores urbanos que a continuación se describen, ellos proporcionan simultáneamente ligas con el resto de la ciudad y límites espaciales entre una y otra zona, así como la satisfacción de los servicios de nivel metropolitano, distrital y básico.

Las vialidades que los unieron y sobre los que se fueron extendiendo los crecimientos de los antiguos Centros Históricos, tales como Calzada México-Tacuba, Mariano Escobedo- Avenida Revolución, los antiguos ríos que las separaban como Río San Joaquín y Río de la Piedad.

Asimismo, esta estructura se ve reforzada por la Avenida Paseo de la Reforma, la cual al prolongarse, se convirtió en un eje estructurador de crecimiento y en épocas más modernas lo mismo ocurrió con el Periférico y Circuito Interior. Estas vialidades conformaron la red principal sobre la que se estructuran los centros, subcentros y corredores urbanos, que son concentraciones de servicios, comercios y vivienda; casi todos reforzados por el Sistema Colectivo Metro y gravitando sobre ellos las diversas zonas habitacionales a las que dan servicio.

En el caso de esta Delegación, las vialidades del Paseo de la Reforma y Periférico, estructuraron la ubicación de equipamiento de nivel internacional y metropolitano que ahora la caracterizan. La vialidad México-Tacuba agrupó equipamiento de tipo educativo y comercio principalmente. Sobre la vialidad de Río San Joaquín se instaló la industria, la cual también se encuentra servida en esta zona por el Ferrocarril, el cual forma un eje estructurador de producción con las zonas industriales del norte.

Las vialidades antes comentadas como base de su estructura urbana, le dan comunicación de tipo metropolitano, aunque es necesario reforzar su comunicación norte-sur, tanto al oriente como al poniente del Periférico.

Sobre los antiguos centros antes mencionados, se localizan en la actualidad, los Centros Urbanos de “Tacuba” y “Tacubaya”; los Subcentros se han ubicado en el cruce de vialidades importantes, integrándose por “Cuatro Caminos”, “Galerías”, “Bosques de las Lomas” y los Corredores Urbanos de Lago Hielmar, Parque Lira, Revolución y calzada México- Tacuba, mismos que ya se encontraban propuestos desde la Normatividad de los Programas Parciales 1982.

Al interior de la traza urbana de la colonia se integran ejes concentradores de actividades, se ubica la vivienda, la cual presenta diversos patrones de asentamiento, destacándose entre otros la vivienda mezclada con comercio. También están las zonas eminentemente habitacionales de ingreso medio y popular de características unifamiliares y multifamiliares. Por otro lado, la vivienda de ingreso bajo, predomina en el patrón de vecindades hacia la zona norte en la cual se concentran los problemas de infraestructura.

2.2.2.5 Educación

Los porcentajes de analfabetismo en la colonia son del 5.67% para la población de 6 a 14 años (96), de la población entre 15 y 24 años el 58.18% asiste a la escuela (1359), a la edad de 15 años el 98.08% de los habitantes son alfabetas (9,546), por un 1.92% sin instrucción (187), en cuanto a la instrucción superior esta es alcanzada por un 25.82% de la población de más de 18 años (2,345), en resumen el grado promedio de escolaridad es de 10.3 años. En cuanto a la infraestructura educativa el barrio cuenta con todos los niveles de educación, desde jardín de niños hasta universidad, sin embargo las instituciones de educación media y superior son de carácter privado, por lo que los pobladores de bajos recursos tendrían que salir de la zona para encontrar estos niveles.

2.2.2.6 Organización empresarial y valor agregado

La Delegación participa con el 6.1% del total de establecimientos del Distrito Federal. La mayor contribución la realiza a través de los negocios de servicios, al ubicarse en 7.7%, el sector comercio presenta una participación de 5.2%, y finalmente la industria manufacturera con el 4.8%.

SECTOR	MIGUEL HIDALGO		
	No. de Establecimientos	Porcentaje	Participación % en el D.F.
Industria de la Construcción	113	0.5	8.9
Industria Manufacturera	1,330	6.3	4.8
Comercio	9,347	44.6	5.2
Transportes, Correos y Almacenamiento	186	0.9	6.1
Servicios	9,982	47.6	7.7
Otros		0.0	0.0
TOTAL	20,958	100.0	6.1

Fuente: Censos Económicos del 2004, INEGI.

La contribución de la Delegación Miguel Hidalgo en el valor agregado de la producción del Distrito Federal, representó según el censo económico de 2004 el 18.4%.

La mayor proporción la logró en electricidad, gas y agua al ubicarse en 42.2%, Para los sectores transportes y comunicaciones, construcción y comercio la contribución alcanza el 29.5%, 26.8% y el 20.3% respectivamente. Respecto a la industria manufacturera la participación resultó negativa con un porcentaje de -5.9%.

(Miles de pesos)

SECTOR	MIGUEL HIDALGO			DISTRITO FEDERAL	
	Valor Agregado	Porcentaje	Participación % en el D.F.	Valor Agregado	Porcentaje
Minería	-1,424,495	-0.9	113.9	-1,250,178	-0.2
Elect., Gas y Agua	17,639,810	11.6	42.2	41,817,623	5.0
Industria de la Construcción	2,608,660	1.7	26.8	9,717,134	1.2
Industria Manufacturera	-4,455,232	-2.9	-5.9	76,032,097	9.2
Comercio	23,676,695	15.5	20.3	116,903,504	14.1
Transportes, Correos y Almacenamiento	13,091,399	8.6	29.5	44,350,146	5.4
Servicios	101,332,063	66.5	18.7	541,327,457	65.3
Total	152,468,900	100.0	18.4	828,897,783	100.0

Fuente: Censos Económicos del Distrito Federal del 2004, INEGI.

2.2.3 Gobernanza

2.2.3.1 Identidad social

Es difícil percibir la identidad de barrio en virtud de la heterogeneidad de la población en el sentido socioeconómico, y a la antigüedad diversa de los residentes, ya que como producto de su historia el barrio norte de la colonia Anáhuac ha generado identidades a partir de las vecindades, los conjuntos habitacionales o las distintas cuadras que lo conforman y en las cuales los habitantes originarios realizaban actividades comunes, en la actualidad estos habitantes son los que continúan con un ambiente de comunidad y pueden delimitar su barrio por las relaciones que lograron formar con vecinos de la zona, o por familiares que habitaban en vecindades o conjuntos cercanos; al paso de los años esta identidad se ha ido desvaneciendo con el cambio de residentes, lo que ha provocado que haya una falta de interés para con la misma comunidad, es frecuente ver que las familias se preocupan sólo por lo que pasa al interior de sus viviendas, desconociendo incluso a los propios vecinos de sus edificios departamentales, es así que parece no existir una nueva identidad de barrio en la medida en que las necesidades propias de los residentes se ven cubiertas en su mismo espacio, todo ello ha frenado hasta el momento la generación de una relación entre los vecinos que sirva para cubrir necesidades de la comunidad y que sean pocos los organizados para buscar un mejoramiento de las condiciones del lugar.

2.2.3.2 Cohesión social

Como se ha mencionado en el barrio no existe una cohesión social que lo unifique todo, sin embargo es importante señalar que en ciertas condiciones podemos encontrar la unión de los residentes para lograr objetivos comunes, por ejemplo el deterioro de la vivienda ha conducido a la organización de los vecinos a nivel del edificio o del conjunto donde se ubica para el mantenimiento de estos, aunque dicho nivel de organización aparezca como una respuesta particular de un pequeño grupo de inquilinos, al sumarse todos estos casos resultan generar una acción directa sobre las condiciones en que se encuentra el barrio, es entonces de la necesidad común de donde vemos surgir la cohesión social para la resolución de los problemas.

2.2.3.3 Apropiación demográfica y social del territorio

El perfil de los habitantes, según datos del X Censo General de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística Geográfica e Informática, menciona que el total de población originaria de la entidad era de 253,715 hab. lo que represento el 74.2%, por otra parte la población nacida en otra entidad es de 77,731 hab. que representó el 22.7%; de igual manera, el número de habitantes que nacieron en otro país fue de 10,585 habitantes, representando solamente el 3.1% del total.

En cuanto a la apropiación social de la colonia se puede mencionar que al ser una zona totalmente consolidada, los pobladores se encuentran en la posibilidad de gozar de todo el equipamiento que se ofrece y aunque no existe una identidad barrial, si existe una sensación de pertenencia con respecto a la región lo que hace que los vecinos satisfagan sus necesidades al interior de esta apropiándose del territorio.

2.2.3.4 Coordinación, gobierno-sociedad

El gobierno cuenta con diversos instrumentos de participación, el planteamiento de estos mecanismos señala en qué tipo de proyecto deberán participar los habitantes y/o representantes vecinales, para su aprobación. Estos mecanismos definen los requisitos y las formas de aprobar o emitir opinión sobre algún proyecto urbano. También determinan las responsabilidades y obligaciones que adquieren los ciudadanos, propietarios o habitantes para las zonas involucradas en proyectos urbanos.

Los habitantes pueden emitir opiniones, formular propuestas para la solución de la problemática y plantear sus necesidades a través de la Consulta Vecinal, Como señala la Ley de Participación Ciudadana. Las conclusiones son elaboradas por el Delegado o el Consejo Ciudadano y se definen en el ámbito en que fueron realizadas, son elementos de juicio para el ejercicio de las funciones, tomando en cuenta la previsión de ingresos y de gasto público.

Por su parte, la Asamblea de Representantes del Distrito Federal es quien expide las Leyes y Decretos promulgados por el Presidente de la República, ejecutando y previendo en la esfera administrativa su exacta observancia.

También se cuenta con canales de comunicación para la publicación de noticias, boletines y eventos, quejas ciudadanas, contacto con el delegado, trámites y servicios, rendición de cuentas, participación ciudadana, asociaciones vecinales y discusiones sobre temas importantes de la delegación, canales que acercan al gobierno y a la sociedad para el mejor entendimiento y solución de problemas.

2.2.3.5 Satisfacción de necesidades y expectativas sociales

En la colonia Anáhuac y el barrio norte las necesidades básicas en cuanto a servicios y equipamiento urbano se encuentran cubiertas, sin embargo hay aspectos en los que es necesario enfocar la atención para mejorar la calidad de vida de sus habitantes, los más relevantes los encontramos en las antiguas viviendas populares, principalmente vecindades, donde los habitantes necesitan apoyo para reparaciones y mantenimiento de sus casas y edificios, además de tener ciertas preocupaciones en cuanto a aumentos exagerados de las viviendas en renta, que implique un probable desalojo y también manifiestan un elevado interés por apoyos que les permitan adquirir un departamento propio que les de cierta seguridad de estancia. Por otra parte los residentes de clase media tienen intereses en cuanto a la solución de los problemas de estacionamiento y vialidad, el deterioro general de la imagen del barrio, la falta de facilidades peatonales y mobiliario urbano en algunos puntos, la presencia de vendedores ambulantes que dificultan el libre tránsito peatonal, la presencia de fugas en la red hidráulica por su antigüedad y bajo mantenimiento y algunos problemas de seguridad generalmente por robos o asaltos, si bien los pobladores de esta zona no se encuentran totalmente satisfechos, si expresan una actitud positiva por habitarla indicándonos que son más los beneficios que los inconvenientes.

2.2.3.6 Disposiciones del programa de desarrollo urbano

Dada la magnitud que alcanzó en 1995 el hacinamiento (viviendas con uno o más cuartos en los que habitan más de 2.5 personas), se ha conformado una demanda agregada de 10 mil viviendas entre 1996 y el año 2020.

Por su parte el deterioro o envejecimiento del parque habitacional conforma una demanda agregada de 43 mil viviendas.

En suma, las necesidades habitacionales en la delegación entre 1996 y el año 2020 ascienden a 86.2 miles de acciones, de las cuales sólo 24.1% obedecen al incremento demográfico y el resto a las motivadas por el hacinamiento, la precariedad y el deterioro.

Las acciones a realizar de acuerdo con el escenario programático de vivienda 1996-2020 son equivalentes a las necesidades en número y destino: 20.8 miles de viviendas nuevas para hacer frente al incremento demográfico y 65.4 miles para abatir los problemas de la calidad en el parque habitacional, que en conjunto promedian unas 3 mil 448 acciones anuales: 832 viviendas nuevas y 2 mil 616 de otras acciones.

En total, a lo largo de veinticinco años, estas acciones representarán un volumen aproximado de 3 millones 528.6 miles de metros cuadrados de construcción nueva y/o a reciclar y una demanda de 101.7 hectáreas de suelo para alojar las viviendas nuevas y las que origine el programa dirigido a abatir el hacinamiento, en el entendido que las demás (por precariedad y deterioro) ya cuentan con este recurso. En el muy probable caso de que no todas las acciones para abatir el hacinamiento requieran tierra adicional de la que ya disponen y sólo necesiten ampliar su vivienda, la demanda de suelo disminuirá.

En cuanto a la necesidad de vivienda y los déficit actuales señalados para el año 2010, se calcula tener una necesidad de acciones de mejoramiento de 32,700, de las cuales 21,500 son por deterioro, a ellas hay que aumentarles 12,600 viviendas nuevas por incremento de población; para el año 2020 la reposición de vivienda será de 32,700 unidades más, añadiéndole 8,200 viviendas nuevas por incremento de población; para la vivienda nueva señalada, se necesitan 58.1 has. en el año 2010 y 43,500 has. para el año 2020; en virtud de las características de la Delegación, estas superficies se pueden ubicar en las zonas señaladas como áreas de Reciclamiento y áreas con Potencial de Desarrollo.

Para lograr lo anterior, la normatividad de 2000 sobre el fomento a la vivienda de interés social, deberá simplificarse y favorecer en gran medida este aspecto; en esta Delegación se cuenta con áreas susceptibles para llevar a cabo programas que generen un gran beneficio social sin necesidad de grandes inversiones colaterales, salvo las dirigidas a modernización de infraestructura, servicios y equipamiento a pequeña escala que consoliden la vida de barrio y colonia, tales como pequeños parques, instalaciones deportivas, centros sociales y deportivos. Se requiere del apoyo y fomento para favorecer a los estratos más desfavorecidos de la población, incorporándolos a programas que permitan la creación de nuevas unidades y la reutilización de predios.

No puede permitirse la subutilización de áreas industriales, cuya excelente ubicación les permite contribuir al mejoramiento de la calidad de los servicios para la zona y para la ciudad, por lo que se hace necesario el impulso al reordenamiento urbano, mediante la reutilización de predios en zonas en donde las actividades industriales tienden a salir de la zona urbana, por lo que la reactivación de sus áreas y la modernización de sus instalaciones es imprescindible. La economía de la ciudad no puede permitirse el abandono de sus áreas mejor servidas, por carecer de instrumentos que permitan un beneficio indirecto a las áreas aledañas, que ha sido el mejor pretexto para la oposición vecinal en proyectos de reciclamiento y gran inversión.

Para lograr el apoyo a la pequeña industria y al empleo, es deseable la creación de microindustria, sobre todo en colonias que soportan el impacto de manera favorable como es el caso de las colonias Pensil, Anáhuac y Argentina.

En materia de infraestructura, se requiere el mejoramiento de las redes, mediante el control de fugas y modernización de los sistemas hidrosanitarios, además de la elaboración de proyectos que incorporen nuevas áreas verdes y servicios para el fomento del deporte, la recreación y el disfrute de parques y jardines. De manera colateral se requiere abatir la contaminación del suelo, mediante la construcción de colectores marginales y la reforestación y mejoramiento de cauces.

2.2.3.7 Principales instituciones que intervienen en soluciones urbanas, del barrio y la vivienda

La **Comisión Nacional de Vivienda** es la instancia federal encargada de coordinar la función de promoción habitacional, así como de aplicar y cuidar que se cumplan los objetivos y metas del gobierno federal en materia de vivienda, plasmados en el *Programa Nacional de Vivienda 2007-2012: Hacia un desarrollo habitacional sustentable*.

La **Delegación Miguel Hidalgo** cuenta con diversos programas desde mejoramiento y construcción de vivienda nueva, hasta obras para el desarrollo urbano y social además de ser la encargada del mantenimiento de todo el equipamiento urbano y los servicios.

El **Fondo Nacional de Habitaciones Populares** es un Fideicomiso coordinado por la Sedesol, que atiende la demanda nacional de vivienda de las familias de bajos recursos, operando un sistema de subsidios, contribuyendo a hacer realidad su intención de tener una casa digna. Fonhapo forma parte de la Administración Pública Paraestatal y su organización y funcionamiento están sujetos a la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, publicada el 14 de mayo de 1986 y al contrato constitutivo del Fideicomiso. El Fideicomitente es el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Fiduciario es el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Banobras. Cabe destacar que este fondo fue de gran ayuda en la década de los noventa para la construcción de viviendas departamentales que substituyeron a antiguas vecindades con graves problemas estructurales y de mantenimiento, permitiendo así la permanencia de habitantes originarios del barrio.

El **Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda** es un Fideicomiso Público constituido en 1963 por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en Banco de México, el cual es administrado por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. a partir del 26 de febrero de 2002. Dentro de sus fines se encuentra el otorgar apoyos financieros y garantías para la construcción y adquisición de vivienda de interés social, canalizando los recursos a través de los intermediarios financieros, siendo éstos las instituciones de banca múltiple y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) del ramo hipotecario e inmobiliario, registradas ante FOVI. Los recursos del financiamiento se asignan a través del sistema de subastas a las que están llamados los promotores de vivienda registrados en FOVI, así como los intermediarios financieros autorizados.

El **Fondo de la Vivienda del ISSSTE**, es el Organismo encargado del otorgamiento de créditos para vivienda a los Trabajadores al Servicio del Estado, en las modalidades de; adquisición, reparación, ampliación o mejoramiento de vivienda.

El **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores**, es el encargado de otorgar crédito para que sus trabajadores afiliados puedan adquirir, construir, remodelar o pagar la deuda hipotecaria de su vivienda.

El **Instituto de vivienda del distrito federal**, tiene como misión satisfacer la necesidad de vivienda a la población de escasos recursos económicos residente en el Distrito Federal, a través del otorgamiento de créditos de interés social para vivienda en conjunto y en lote familiar, con la finalidad de contribuir a la realización del derecho humano básico que significa vivienda.

La **Secretaría de Desarrollo Social** tiene como objetivo Formular y coordinar la política social solidaria y subsidiaria del gobierno federal, orientada hacia el bien común, y ejecutarla en forma corresponsable con la sociedad. Lograr la superación de la pobreza mediante el desarrollo humano integral incluyente y corresponsable, para alcanzar niveles suficientes de bienestar con equidad, mediante las políticas y acciones de ordenación territorial, desarrollo urbano y vivienda, mejorando las condiciones sociales, económicas y políticas en los espacios rurales y urbanos.

La **Secretaría de desarrollo urbano y vivienda** es la dependencia del Gobierno del Distrito Federal responsable de generar, implementar y regular, las normas, políticas y estrategias que garanticen el desarrollo urbano sustentable.

La **Procuraduría social del Distrito Federal** tiene principalmente dos funciones: ser una instancia accesible a los particulares, para la defensa de los derechos ciudadanos relacionados con las funciones públicas y prestación de servicios a cargo de la administración pública del Distrito Federal, y procurar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal a través de los diferentes servicios y procedimientos que esta ley establece, y realizar la función de amigable composición en materia de arrendamiento habitacional.

Las **Instituciones Bancarias y Sofoles** ofrecen distintos tipos de créditos hipotecarios.

3 PROYECTOS ESTRATÉGICOS

3.1 Promoción y consolidación de la población residente a través de programas integrales de vivienda

Programa de vivienda “Infonavit Copropiedad”

- Permite el acceso a una vivienda aportando desde el 20% del costo total de ésta.
- El trabajador paga una renta congelada en salarios mínimos en base al porcentaje en propiedad del Infonavit.
- El trabajador tiene la opción de obtener porcentajes de la vivienda a través de anualidades.
- El costo de cada porcentaje se determinará a través de valuaciones anuales de la vivienda.
- El trabajador puede vender sus porcentajes al instituto si se encuentra libre de deuda crediticia con éste.
- El trabajador tiene la opción de movilidad al poder solicitar el cambio de vivienda por otra que cuente con el mismo programa haciendo los cambios necesarios en cuanto a la adaptación de porcentajes.
- Los conjuntos en los que se aplique este programa contarán con una zona comercial que ayude a la recuperación de la inversión realizada por el instituto, además de que solventará gastos de administración, mantenimiento y el pago de un seguro contra siniestros.
- El instituto otorgará una parte de las ganancias de la zona comercial a los trabajadores, proporcional al porcentaje que posean de su vivienda, mismo que podrá destinarse a reducir el monto de la mensualidad o podrá conformar un fondo de ahorro que goce de intereses para la adquisición de porcentajes en el corte anual.
- Los derechos de modificación o remodelación de la vivienda estarán adjudicados al instituto hasta que el trabajador posea el 100% de la propiedad.

- El trabajador tiene derecho a solicitar modificaciones menores (acabados) al instituto, este determinará la factibilidad de éstas y en caso de ser aceptadas se presupuestarán y llevarán a cabo por cuadrillas de trabajo pertenecientes o contratadas por el instituto.
- Los gastos provocados por las viviendas de manera individual se dividirán en necesarios (mantenimiento) y no necesarios (modificaciones menores), los gastos necesarios se solventarán en proporción al porcentaje de pertenencia de la propiedad entre el instituto y el trabajador, los gastos no necesarios serán solventados mayormente por el solicitante, pagando la parte proporcional que le corresponde más la mitad del porcentaje correspondiente al instituto, dejando el resto como aportación de éste.

Ventajas

- El trabajador logra acceder a una vivienda en una delegación central del DF, gozando del equipamiento y la cercanía a las fuentes de trabajo y educación que esto conlleva, obtiene un patrimonio y certidumbre sobre una vivienda, reduce sus gastos de transporte y alimentación, goza de movilidad dentro de los conjuntos habitacionales que manejan el programa y aumenta su calidad de vida.
- El instituto proporciona vivienda a sus afiliados en zonas con mejores condiciones, recupera su inversión entre 15 y 18 años, dejando el resto de la vida útil de los conjuntos como ganancias.

3.2 Propuesta de mejoramiento urbano barrial

Regeneración Av. Ferrocarril de Cuernavaca

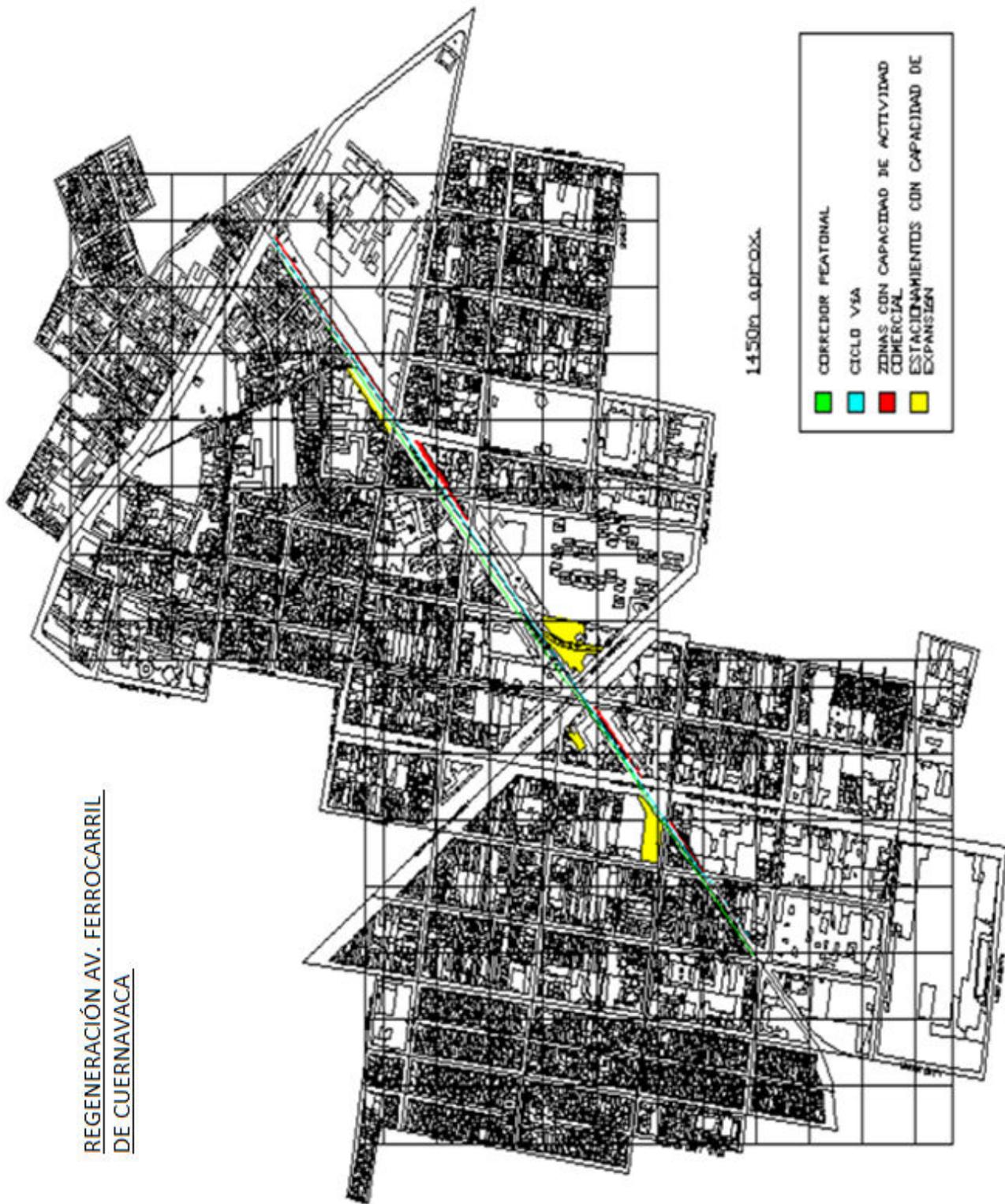
Objetivos:

- Mejorar las condiciones físicas en esta zona, la más descuidada e insegura del barrio.
- Creación de un corredor peatonal y una ciclo vía que conecten la zona habitacional al norte con la industrial y comercial al sur reduciendo así el uso del automóvil particular.
- Reubicar el tianguis que entorpece la circulación en la calzada Felipe Carrillo Puerto e impulsar la actividad comercial en las zonas que lo permitan dentro del corredor además de a la micro y pequeña industria en terrenos colindantes.
- Construcción de estacionamientos colindantes al corredor que incentiven el traslado peatonal.

Requerimientos del proyecto:

- Colocación de mobiliario urbano.
- Colocación de alumbrado público y servicios necesarios.
- Colocación de vegetación para crear zonas verdes.
- Crear una cobertura específica de seguridad pública para el corredor.





Situación actual



3.3 Otras propuestas gubernamentales.

- Renovar la flota de autobuses e introducir tecnologías que permitan reducir significativamente la emisión de gases contaminantes.
- Impulsar programas de desarrollo institucional en los servicios de agua potable y drenaje que permitan operar de manera continua con mayor eficiencia y eficacia.
- Promover, fomentar y ejecutar proyectos que protejan e incentiven el empleo.
- Eficientar la seguridad pública e implementar programas específicos por tipo de riesgo y cobertura.

4 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN LA COLONIA ANÁHUAC

Ya que la industria de la vivienda no logra satisfacer la demanda del sector popular en las delegaciones centrales del DF, el Infonavit debería volver a promover y/o financiar como en sus inicios conjuntos habitacionales planeados para estos trabajadores y sus familias con sus condiciones económicas específicas. En este caso, para hacer más accesible la vivienda en dichas delegaciones se plantea un tipo de conjunto en la colonia Anáhuac: económico, diseñado con austeridad y funcionalidad, que cuente con ecotécnicas que reduzcan los gastos en agua, gas y electricidad y además que pueda generar ingresos monetarios para sus residentes a través de rentas de locales y cajones de estacionamiento.

Es muy común que los promotores que construyen nuevos conjuntos habitacionales omiten por completo el potencial comercial que éste puede desarrollar dadas sus características, esto provoca que al paso del tiempo, las viviendas ubicadas cerca del acceso o en planta baja en el caso de departamentos cambien su función y se tornen comerciales o bien que las viviendas aledañas al conjunto se transformen en comercio para satisfacer la demanda de los nuevos residentes y el beneficio sea solo para unos cuantos particulares, es por esto que deben promoverse conjuntos con zonas comerciales, que permitan además de la obtención de ingresos a favor del conjunto, que sus residentes puedan encontrar de manera muy cercana los comercios básicos que requieran.

4.1 El cliente y su proyecto

Basado en las entrevistas y encuestas del trabajo realizado por la profesora Judith Villavicencio Blanco en su libro “Condiciones de vida y vivienda de interés social en la ciudad de México” se puede mencionar que los puntos más favorables que perciben los residentes de conjuntos pequeños (menores a 50 viviendas) para con sus viviendas en esta zona son su buena ubicación, equipamiento e infraestructura, además de ser sitios seguros en su interior, es de llamar la atención que no resaltan cualidades físicas o funcionales de su vivienda, sino más bien de su entorno, por otro lado si muestran diversas inquietudes en cuanto a las múltiples deficiencias que han podido encontrar:

- Cuartos pequeños, de menos de 9m²
- Espacio de tendido insuficiente
- Acabados mínimos o nulos
- Falta de adaptación de la vivienda a las actividades de los usuarios
- Necesidad de aumentar al menos ½ baño

- No hay espacios de convivencia en el conjunto
- Deterioro de las fachadas y los techos
- Jardines pequeños
- Dificultad de los habitantes de departamentos en quinto o sexto piso para subir hasta su vivienda
- Falta de iluminación en áreas comunes

- Uso de pasillos como patio de juegos
- Apropiación de áreas comunes
- Ruido, fiestas
- Basura en áreas comunes
- Falta de pago cuotas
- Apropiación de cajones de estacionamiento ajenos

Por medio de un ejercicio “fiscal”, (basado en El método del Arq. Livingston) realizado a una familia en un conjunto habitacional de la colonia Anáhuac podemos encontrar las siguientes problemáticas: fauna nociva, falta de cooperación condominal, tamaño reducido de los espacios, falta de aislamiento acústico en los departamentos, falta de áreas adecuadas para realizar actividades de esparcimiento, apropiación o mal uso de áreas comunes, la estructura del edificio se mueve al paso de tráfico pesado en la avenida, sube la temperatura de la vivienda en las tardes debido a su orientación, falta de privacidad por la distribución de espacios, falta de adecuación del espacio al número cambiante de integrantes de la familia. En cuanto a un ejercicio de cómo les gustaría que fuera la colonia en el futuro, mencionaron que gustaría contar con más áreas verdes, suficiente agua, servicios y estacionamiento, además de menos delincuencia y conjuntos habitacionales.

Si bien podemos encontrar aspectos mejorables desde el punto de vista arquitectónico tanto para la vivienda como para el conjunto, es notorio que muchos problemas son de carácter social, y se presentan por faltas a la ley de régimen en condominio.

4.2 Características de las familias e historia del lugar

En base a encuestas del INEGI podemos determinar que las familias beneficiadas por conjuntos similares al propuesto son en su mayoría nucleares, aunque deberán tomarse en cuenta soluciones para aquellas que no lo sean, también es importante planear a futuro ya que es muy común que las familias agreguen o pierdan miembros y los espacios deben permanecer funcionales a pesar de estos cambios, el promedio de hijos por familia es de poco más de 2 y el número promedio de habitantes por departamento es cercano a los 4.5 por lo que tal vez se requiera de un tercer dormitorio, la mayoría de estos hogares cuentan con una jefatura masculina en una relación cercana al 75%-25% para con la jefatura femenina la cual muestra un elevado porcentaje de situaciones monoparentales, alrededor del 90%, por solo un 4% en su contraparte masculina, por otra parte la edad de los jefes de familia se encuentra casi en su totalidad entre los 35 y 55 años y cuentan con ingresos de entre 6 y 8 sm cuando menos para la adquisición de un departamento, en cuanto a su situación laboral poco más del 90% son obreros, empleados o trabajadores por cuenta propia, en alrededor de un 10% cuentan con una segunda actividad remunerada y alrededor del 50% de los casos trabaja además el cónyuge u otro miembro de la familia.

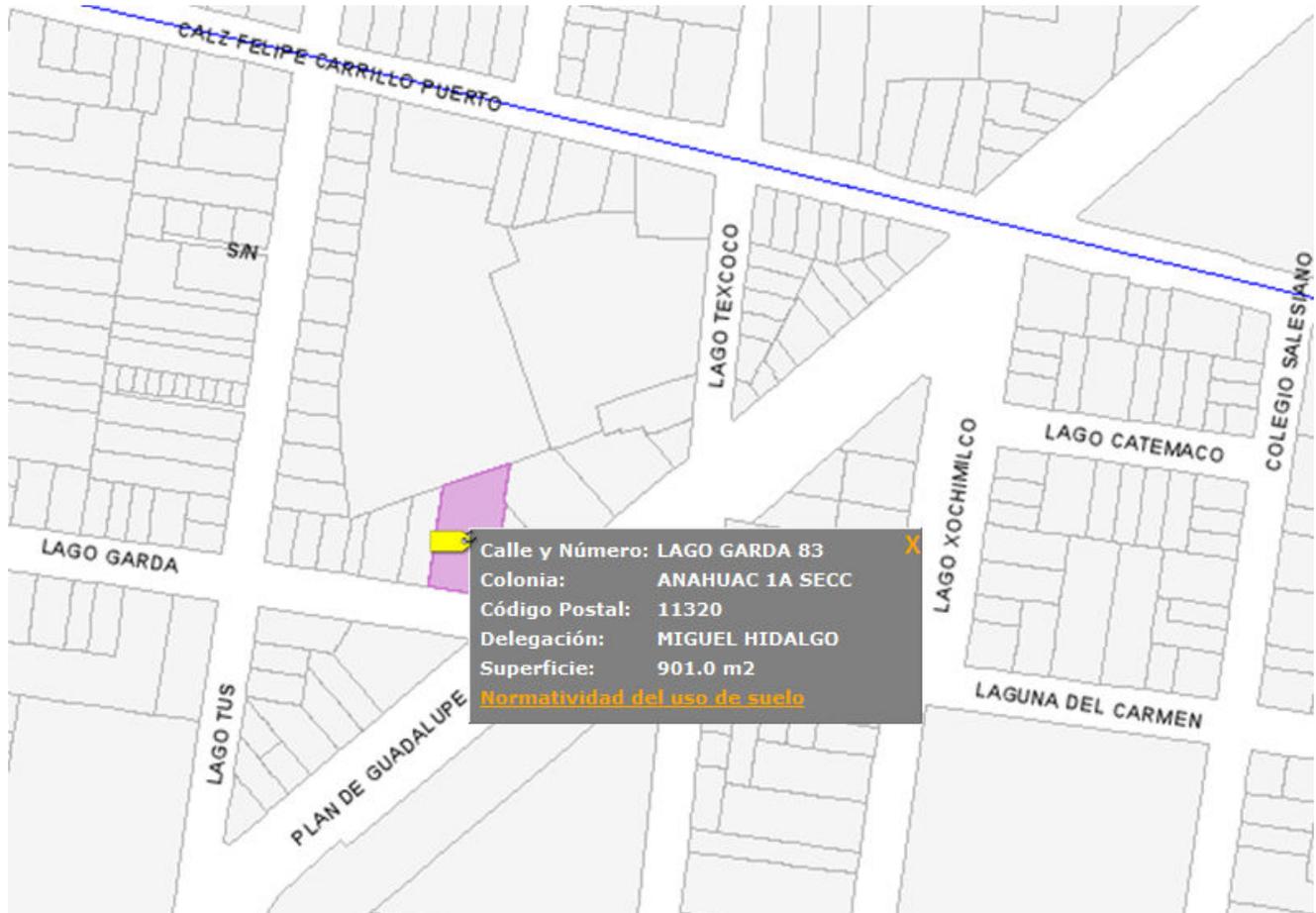
En cuanto a los departamentos de conjuntos similares al propuesto, alrededor del 95% cuentan con 2 recámaras, sala, comedor, baño, cocina y un patio de servicio.

Por otra parte, la creación de la colonia Anáhuac (1909-1910), al igual que muchas otras colonias de la época, respondió a la creciente demanda de vivienda de que era objeto la ciudad de México en ese período por sus cada vez más pobladores. Así vemos que durante las primeras décadas hubo un predominio de la vivienda que dejaba espacio únicamente a usos distintos para cubrir las necesidades de los residentes, tales como pequeños comercios, talleres, escuelas y todos aquellos equipamientos colectivos primordiales para la reproducción de estos últimos. Durante las primeras décadas, a partir de la fundación de la colonia, esta permaneció como unidad urbana dentro de la ciudad y sin alteraciones significativas en tanto no se transformó el uso de suelo. Fue en la década de los 60's, cuando se empezó a dar un

fenómeno de reintensificación de usos a través del cual, en el mismo número de predios se generaron edificios habitacionales que, por medio de la construcción vertical permitieron un máximo del aprovechamiento del suelo, así que si bien se destruyeron un número importante de casas unifamiliares que eran parte del prototipo de construcción en los inicios de esta colonia, estas fueron substituyéndose por edificios de vivienda en condominio, lo cual implicó una redistribución del uso habitacional que la mantuvo en crecimiento en cuanto a su población. Al llegar los 70's empezó a desacelerarse el crecimiento poblacional de la colonia Anáhuac y unos años después comenzó a ser negativo, ya que dado el alto costo de las nuevas viviendas, únicamente podían acceder a ellas un tipo de población socio económica media o alta; esto orilló a las clases populares a buscar vivienda en otras zonas económicamente más accesibles, casi siempre en las periferias de la ciudad. En la actualidad este problema continua, tal es así que la delegación Miguel Hidalgo cuenta con solo alrededor del 60% de la población con la que contaba en 1970, es por esto que deben plantearse medidas para que las clases populares puedan repoblar las delegaciones centrales de la ciudad y gozar de las condiciones que estas pueden ofrecerles.

4.3 El sitio del proyecto

Lago Garda #83 – 901m² – H 4/30 – 18 viviendas máx. - 0.6 c. estacionamiento / viv. (10.8)



Colindancias del lote Lago Garda #83

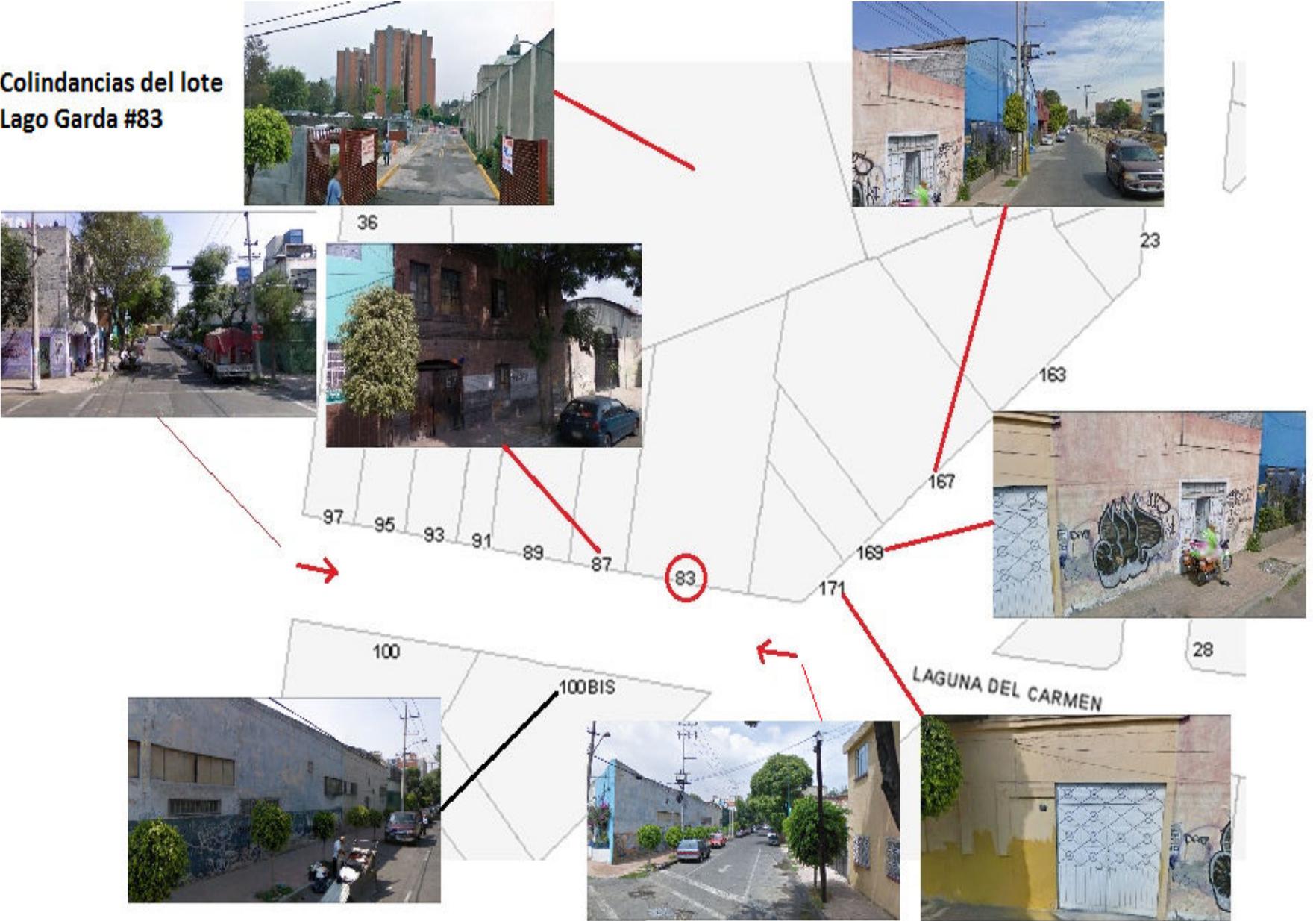


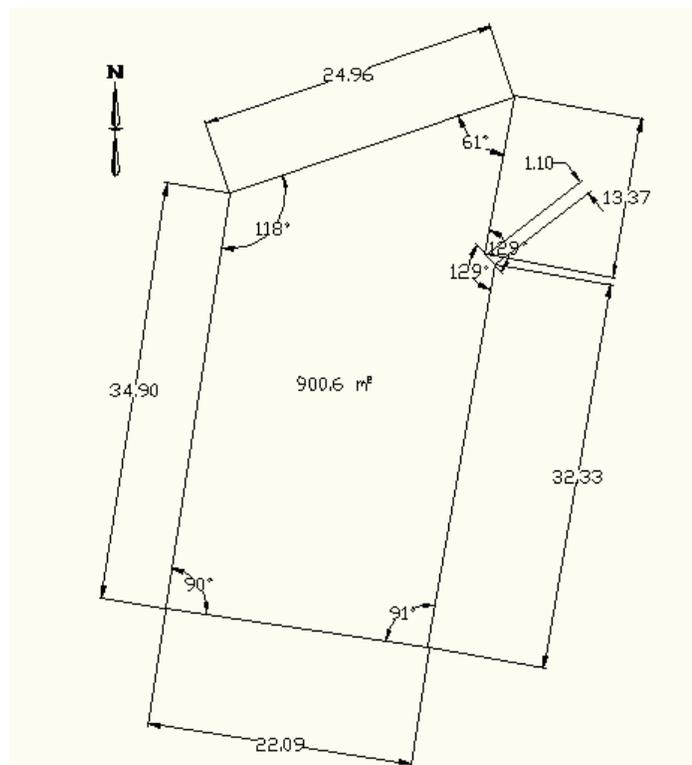
TABLA DE USOS DEL SUELO PERMITIDOS
Suelo Urbano

H HABITACIONAL						
Genero	Subgénero 1	Subgénero 2	Uso Especifico	Notas		
HABITACIÓN	VIVIENDA		Unifamiliar	1	3	
			Plurifamiliar	1	3	
COMERCIO	COMERCIO AL POR MENOR	COMERCIO VECINAL DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS FRESCOS O SEMIPROCESADOS	Carnicerías	1	3	4
			Pollerías	1	3	4
			Recauderías	1	3	4
			Lecherías	1	3	4
			Venta de lácteos	1	3	4
			Venta de embutidos	1	3	4
			Venta de salchichonería	1	3	4
			Rosticerías	1	3	4
			Tamalerías	1	3	4
			Bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, panaderías	1	3	4
			Bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, paleterías	1	3	4
			Bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, neverías	1	3	4
			Bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, dulcerías	1	3	4
Bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, tortillerías	1	3	4			

Notas:

- 1.- Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- 3.- La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano existentes.
- 4.- Los usos permitidos en las Colonias: Ignacio Manuel Altamirano, San Diego Ocoyoacan, Huichapan, Argentina Antigua, Argentina Piniente, Ampliación Torreblanca, Torreblanca, San Joaquín, México Nuevo, San Lorenzo Tlaltenango y Popotla.

Terreno Regular Plano



4.4 Programa Arquitectónico General

Se propone que el conjunto cuente con 18 departamentos, 12 cajones de estacionamiento, 4 locales comerciales y un área verde.

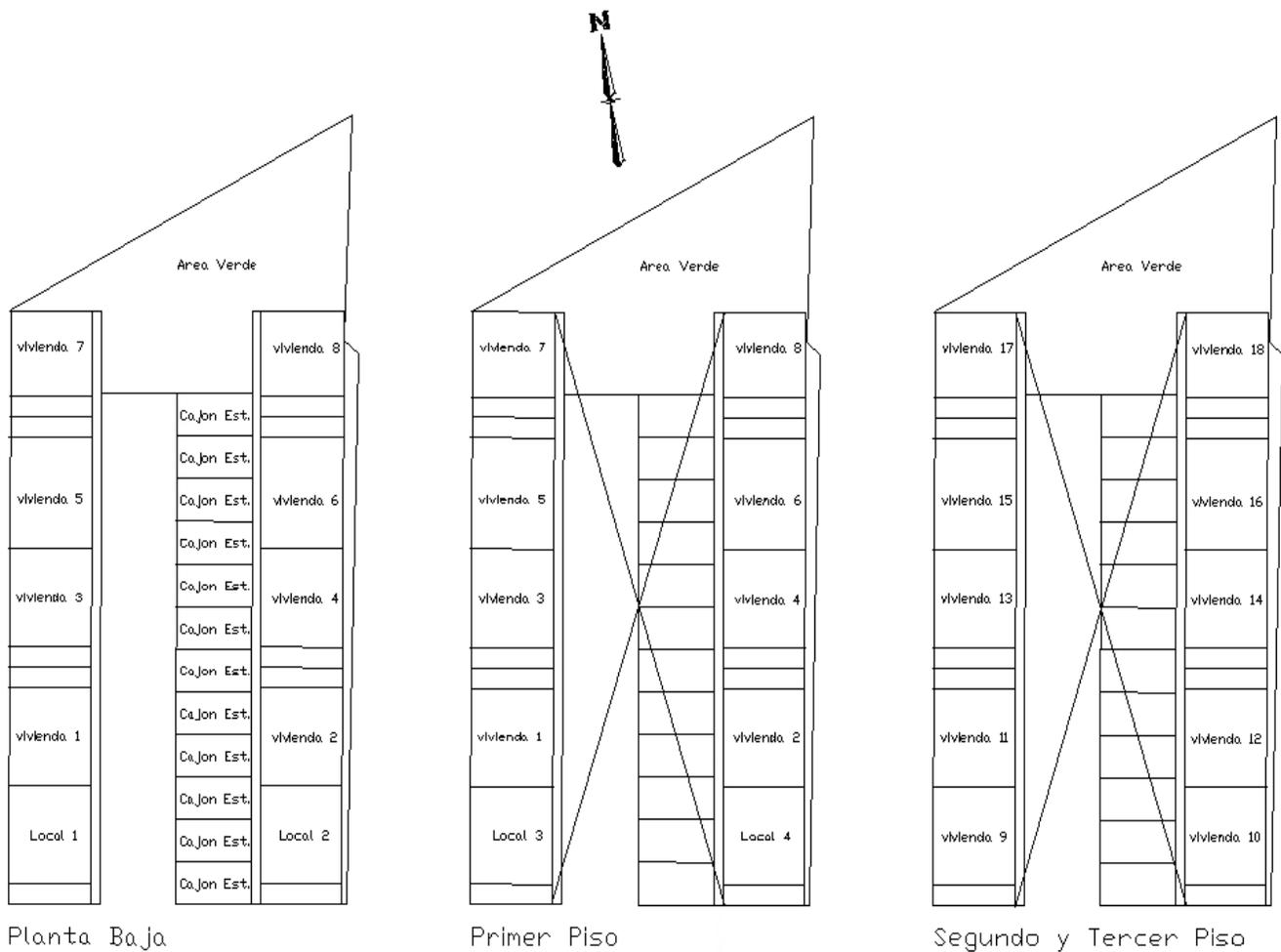
#	Espacio	# usuarios	M ²	Altura Mts	M ³	Relaciones Espaciales
1	Locales (4)	variable	30 c/u	2.40	72	2
1.1	Wc locales	1	2	2.40	4.8	
2	Cajones E. (12)	1 automóvil c/u	12.5	2.4	30	1, 3, 4
3	Área verde	+10	+80	Área libre	-	2, 4
4	Departamentos (18)	4 a 5	60	2.4	144	2, 3
4.1	Sala	4 a 5	9	2.4	21.6	4.2
4.2	Comedor	4 a 5	6	2.4	14.4	4.3
4.3	Cocina	1 a 2	5	2.4	12	4.2
4.4	Patio de servicio	1	4	2.4	9.6	-
4.5	Baño	1	4	2.4	9.6	4.6, 4.7
4.6	Alcoba	1 a 2	6	2.4	14.4	4.5
4.7	Recamaras (2)	1 a 3 c/u	10	2.4	28.8	4.5

4.5 Honorarios

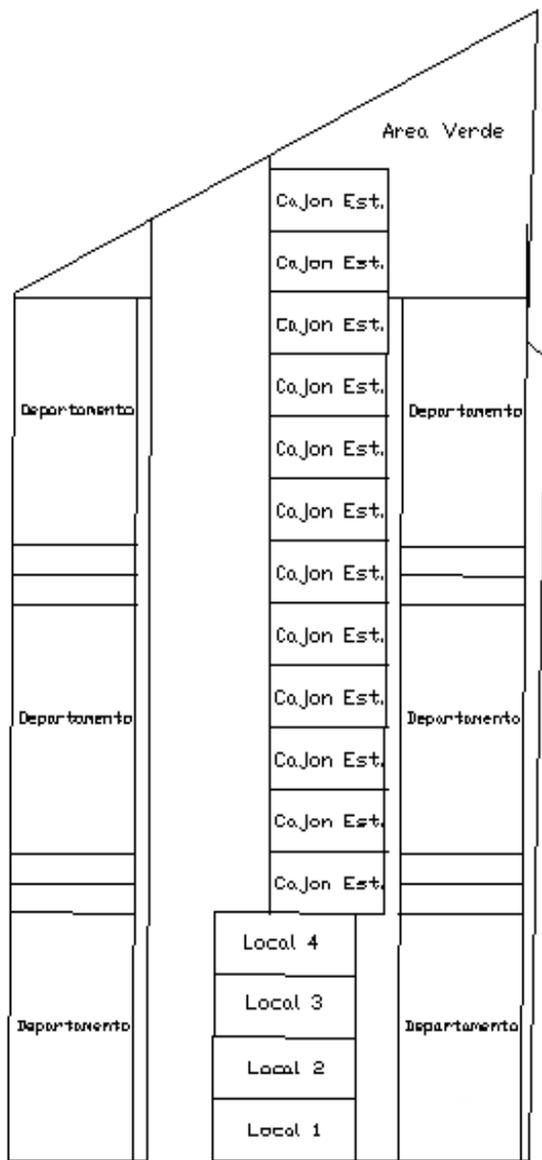
Basados en el libro “Costo y tiempo en edificación” del profesor Suárez Salazar, para un proyecto de entre diez y cincuenta millones de pesos que comprenda anteproyecto, proyecto arquitectónico; proyecto estructural; proyecto de instalaciones Hidráulico-sanitarias y eléctricas; especificaciones y presupuesto, el arancel de honorarios profesionales equivale al 3% del valor total de la obra teniendo como límite superior 1.5 millones de pesos.

4.6 Alternativas del proyecto

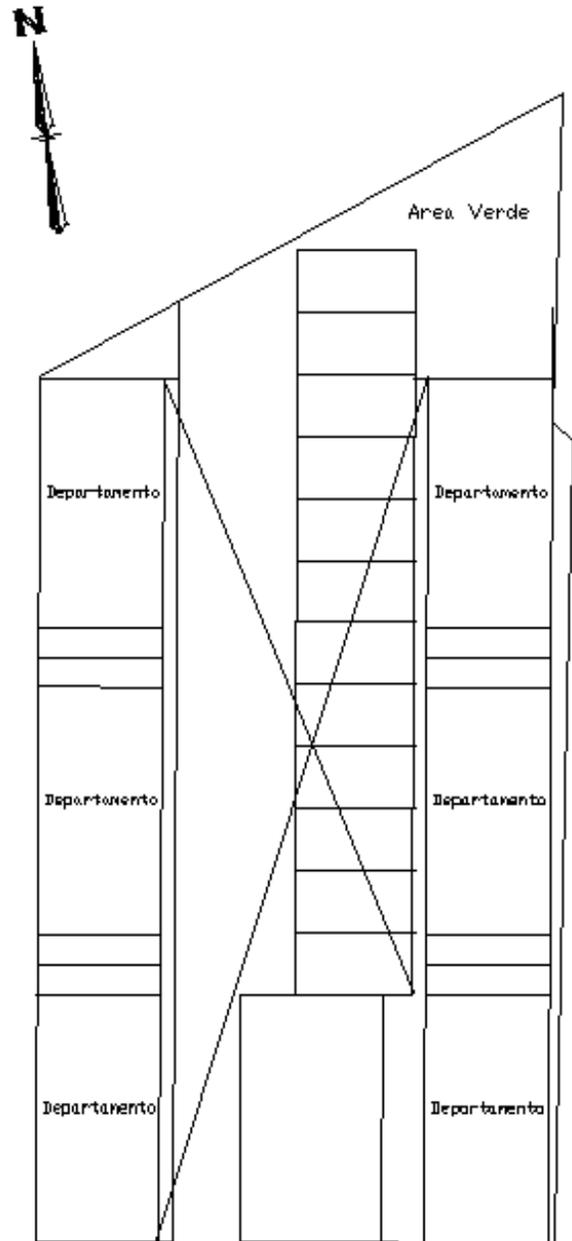
a) Conjunto de viviendas dobles en dos niveles (4 niveles)



b) Conjunto de departamentos en 3 niveles

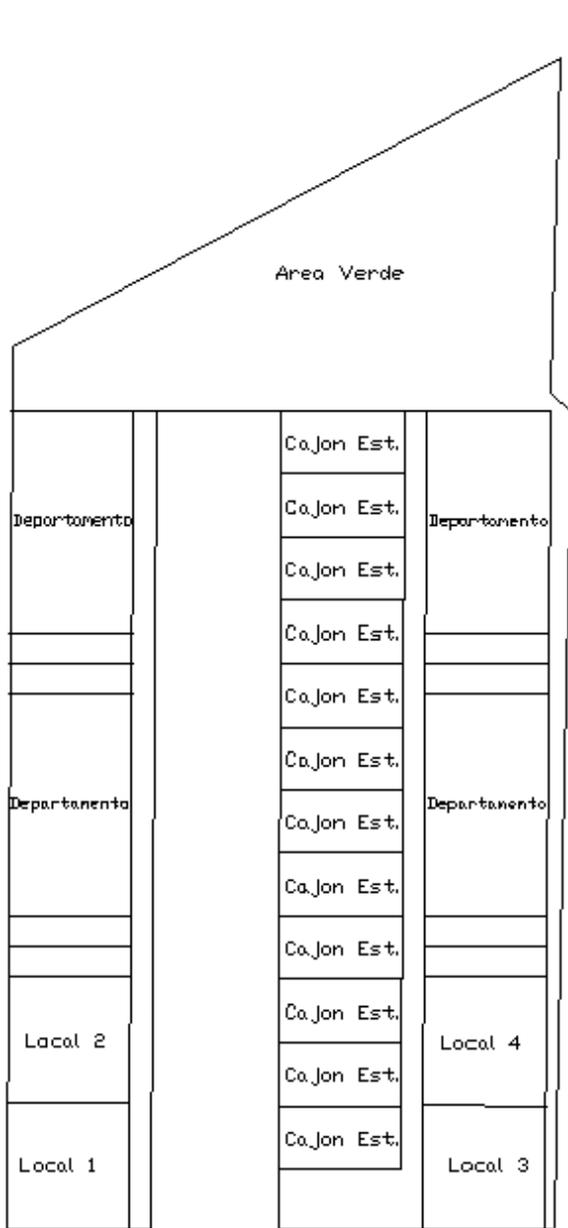


Planta Baja

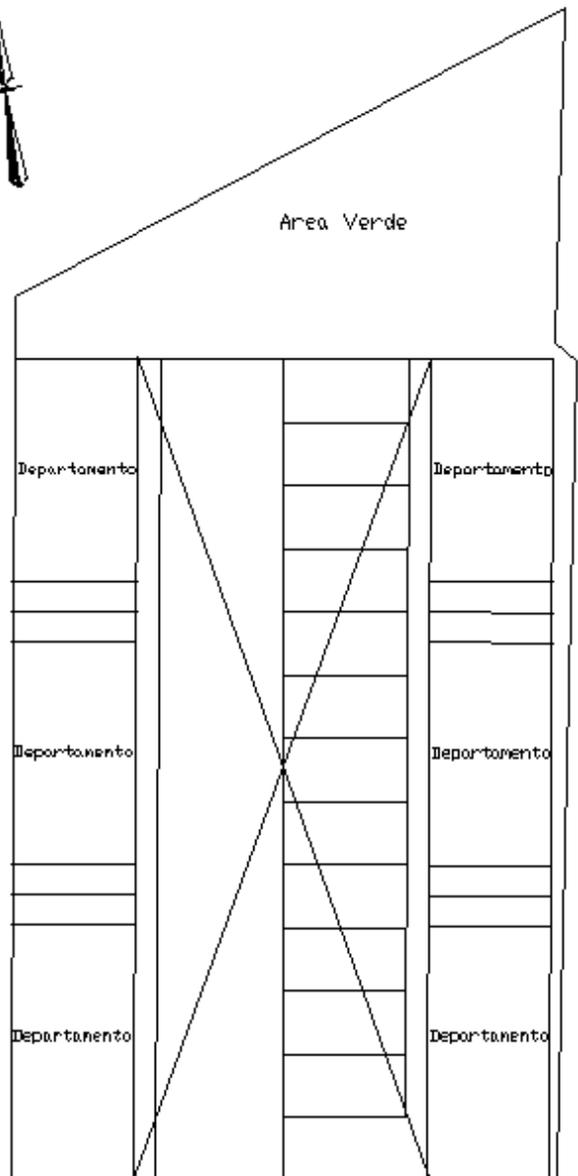


Primer y Segundo Piso

c) Conjunto de departamentos en 4 niveles *22 departamentos (+4)

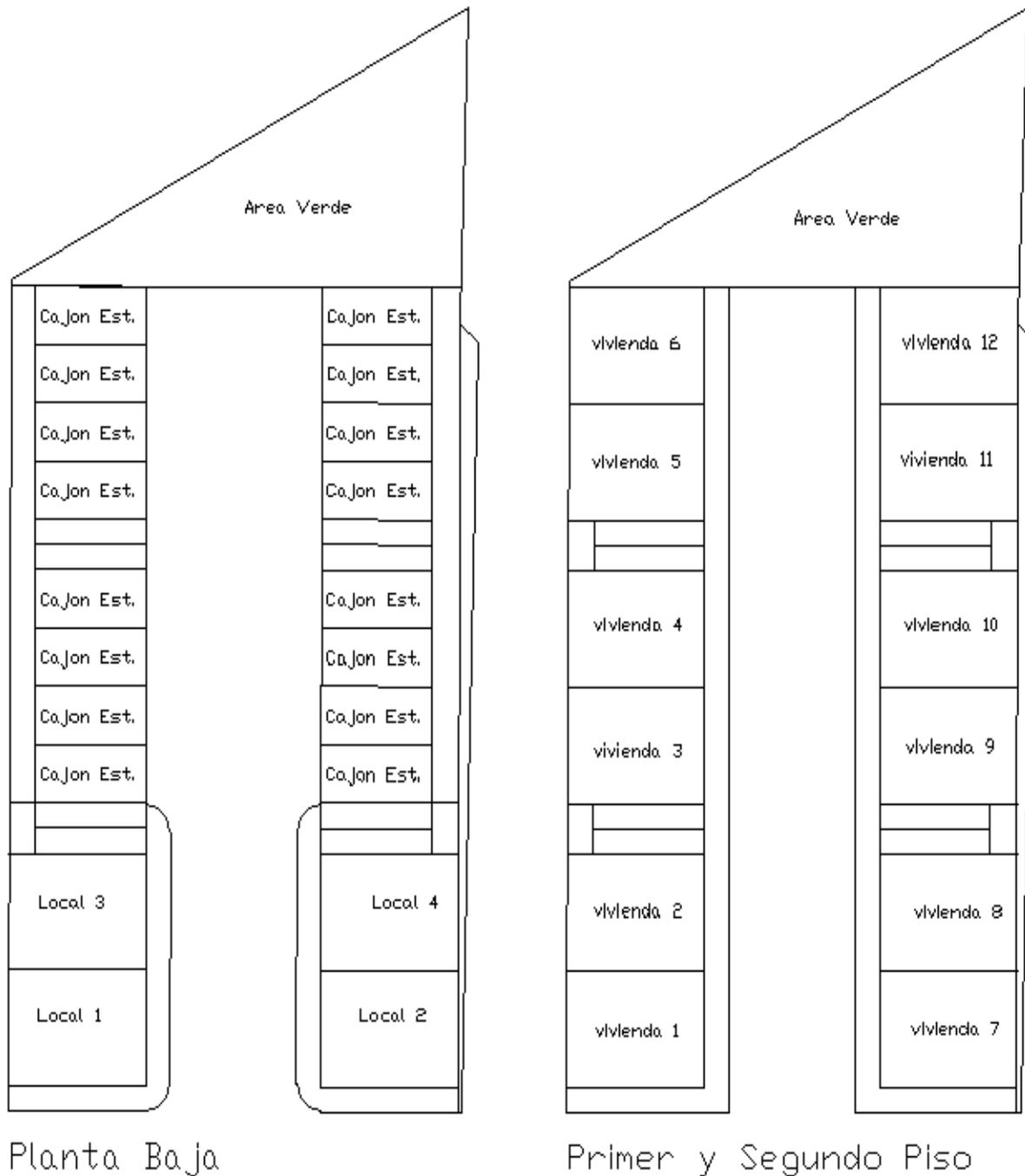


Planta Baja



Primer a Tercer Piso

e) Conjunto de viviendas en 2 niveles con planta baja libre *12 viviendas (-6), 16 cajones de estacionamiento (+4)

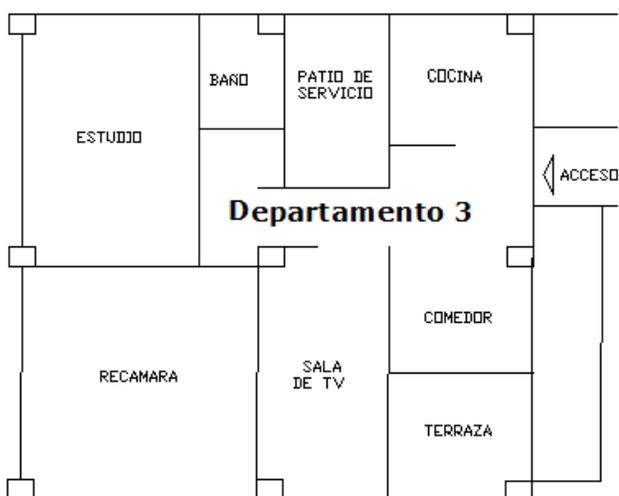
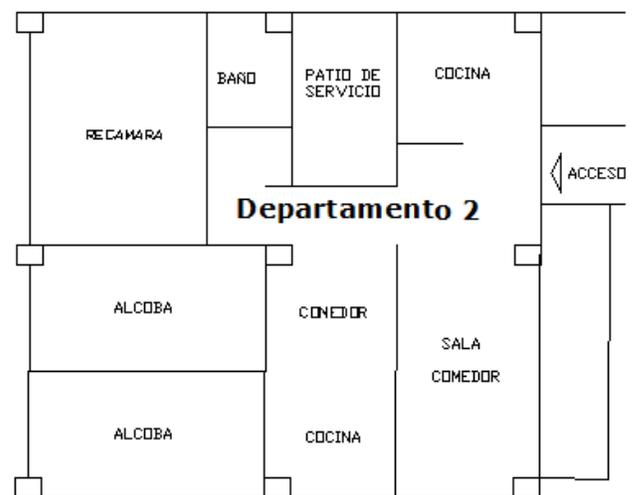


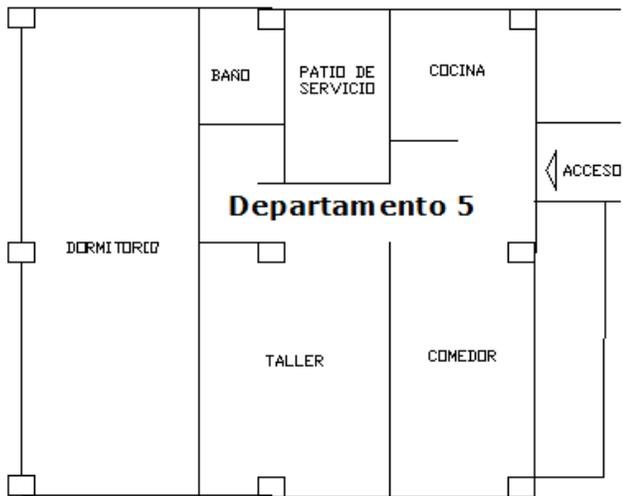
Por mejor funcionalidad, economía y amplitud en los espacios se propone el desarrollo de los edificios de la alternativa "d"

4.7 Anteproyecto

El diseño de las viviendas partirá de la capacidad del usuario de tomar decisiones sobre su propia vivienda - modificarla y adaptarla a sus necesidades cambiantes -. En este caso se proponen departamentos que si bien no podrán crecer hacia su exterior por las condiciones del conjunto, si podrán modificarse espacialmente en su interior con relativa facilidad, por medio de la utilización de paneles de tablamiento como muros divisorios.

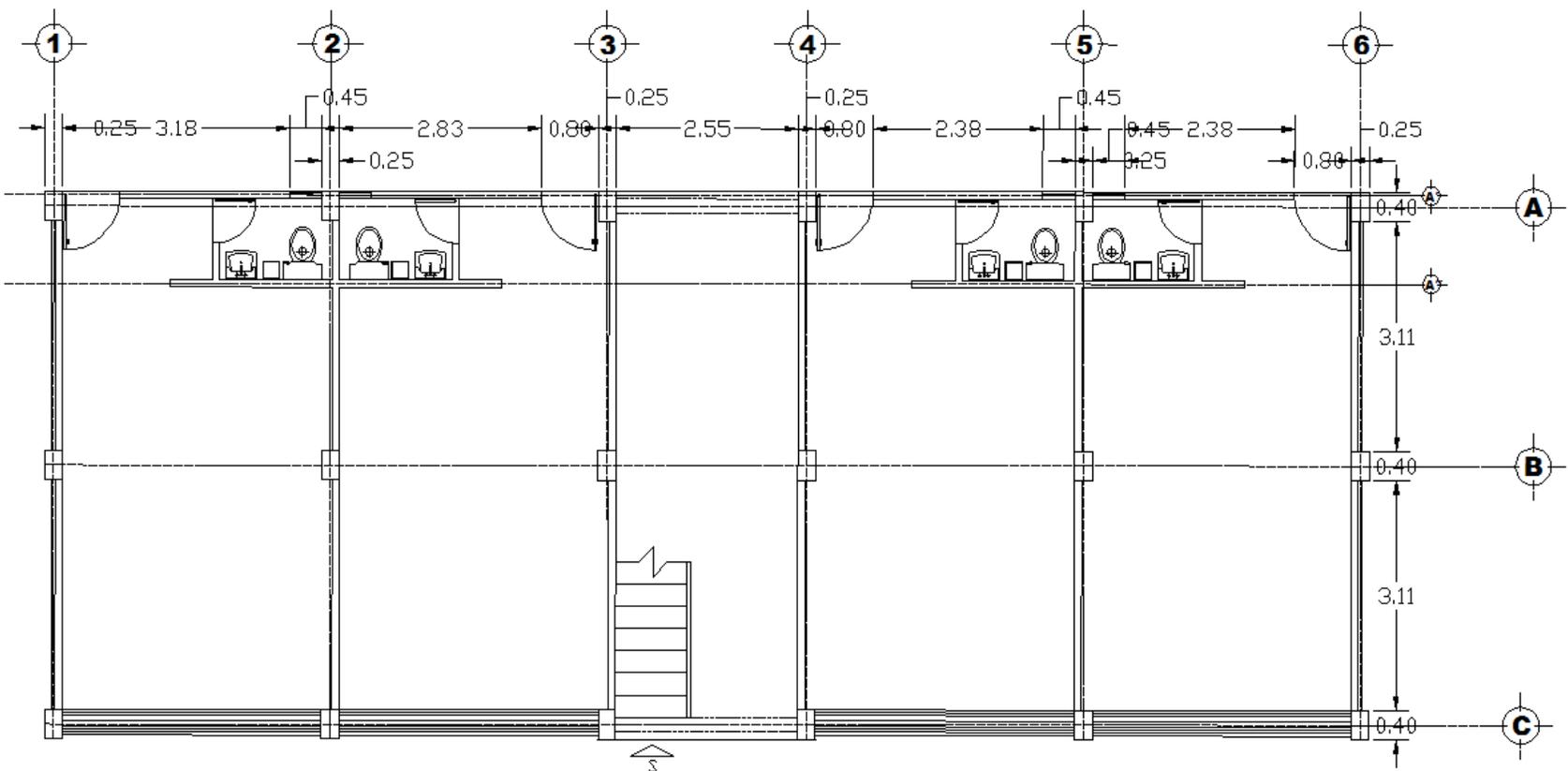
Ejemplos de soluciones en departamentos:



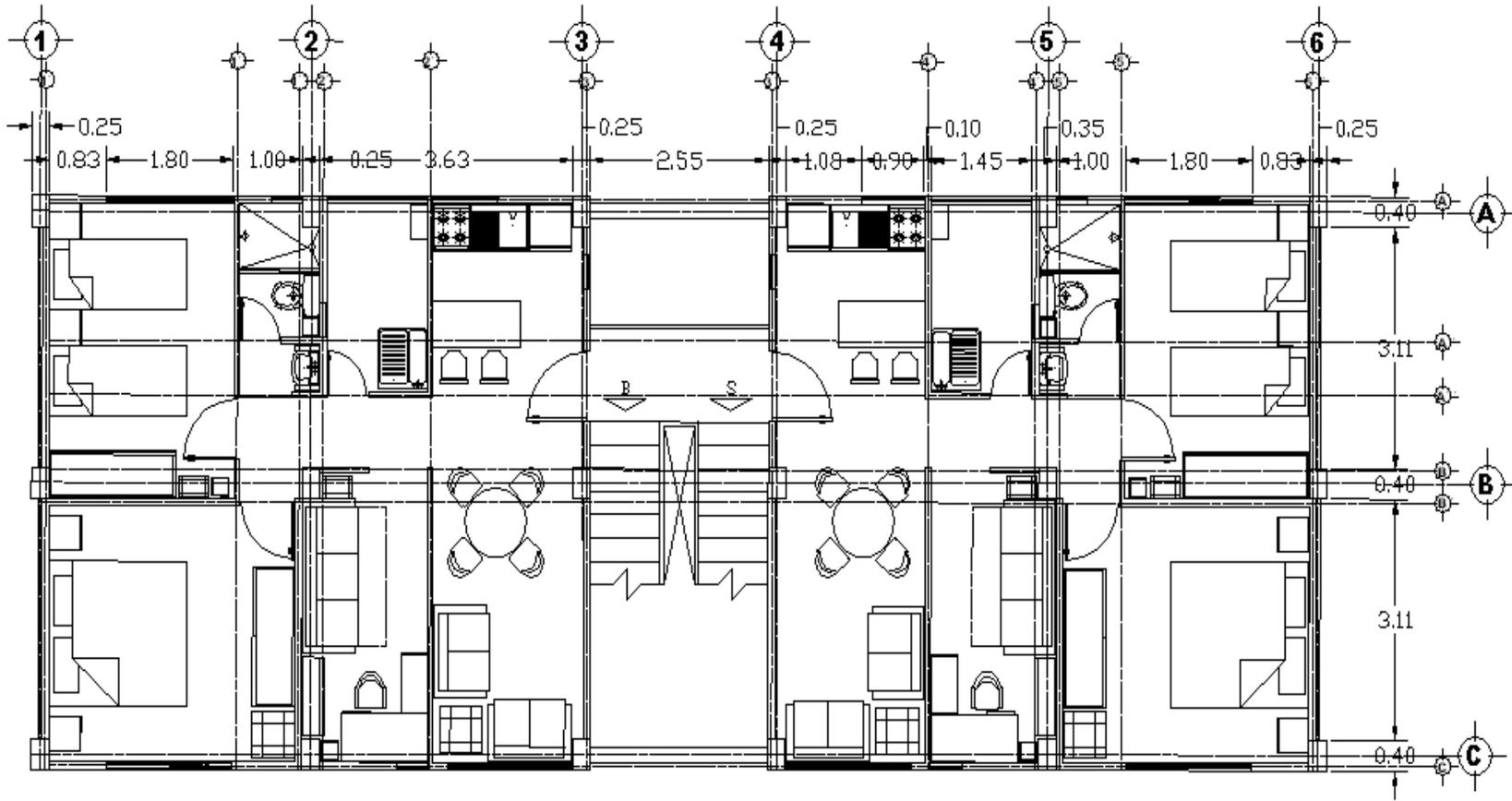


* Viviendas con capacidad de expansión al no utilizar el total del área de piso, (Tipo pie de casa) ahorro de entre 20% y 30% en su costo total.

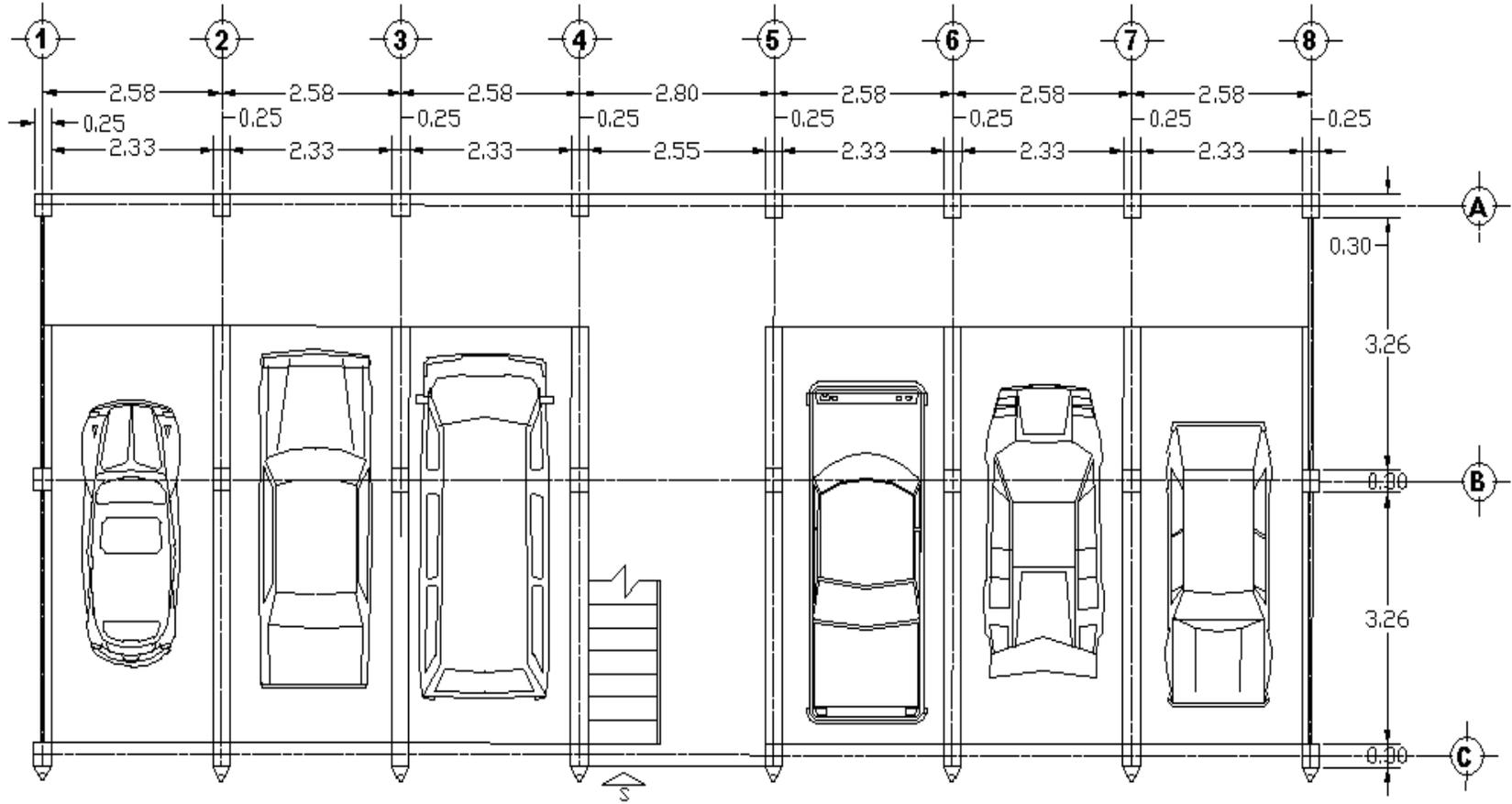
Plantas propuestas:



PLANTA BAJA - LOCALES



PLANTA TIPO



PLANTA BAJA - ESTACIONAMIENTO

4.8 Ecotécnicas

Dispositivos ahorradores de agua

SISTEMA DUAL



Economizador de agua doble botón 3/6 lts.

- o Para cualquier modelo de sanitario
- o Botón de doble acción para descarga de 3lts. ahorro del 80% para líquidos y de 6 lts. para sólidos con ahorro del 37%.
- o Elimina fugas al quitar el sapo.
- o No requiere mantenimiento
- o Fácil de instalar.

CEBOLLETAS

- o Ahorra de un 60% a un 80% de agua
- o No reduce la presión del agua.
- o No se oxida
- o Evita la acumulación del sarro.
- o Cabeza giratoria
- o La temperatura del agua se mantiene
- o Varios modelos.



Cebolleta con obturador integrado:

- o Ahorra 60% de agua.
- o Flujo de 9 lts. /min.
- o Cabeza giratoria que permite cerrar el paso de agua para enjabonarse.



Cebolleta blanca con anillo cromado:

- o Ahorra de un 80% de agua al bañarse
- o No reduce la presión del agua.
- o No se oxida y evita la acumulación de sarro.
- o Cabeza giratoria.



Obturador para regadera:

- o Permite cerrar el paso de agua para enjabonarse.
- o Mantiene la temperatura del agua.
- o Fácil de instalar, no requiere herramientas.

Captación de aguas pluviales

La recuperación de agua pluvial consiste en filtrar el agua de lluvia captada en una superficie determinada, generalmente el tejado o azotea, y almacenarla en un depósito. Después el agua tratada se distribuye a través de un circuito hidráulico independiente de la red de agua potable. El agua es un recurso natural cada vez más importante y escaso en nuestro entorno. Gracias a la instalación de un sistema de recuperación de agua de lluvia, se puede ahorrar fácilmente hasta un 50% del consumo de agua potable en la vivienda.

El agua de lluvia, a pesar de no ser potable, posee una gran calidad, ya que contiene una concentración muy baja de contaminantes, dada su nula manipulación. El agua pluvial es perfectamente utilizable para muchos usos domésticos en los que puede sustituir al agua potable, como en lavadoras, lavavajillas, WC y riego, todo ello con una instalación sencilla y rápidamente amortizable.

Sistema de aguas pluviales

La recuperación de aguas pluviales consiste en utilizarlas cubiertas de los edificios como captadores. De este modo, el agua se recoge mediante canalones o sumideros en un tejado o una terraza, se conduce a través de bajantes, para almacenarse finalmente en un depósito.

Este depósito puede estar enterrado en el jardín o situado en superficie, en un espacio de la vivienda. A la entrada del depósito se coloca un filtro para evitar suciedades y elementos no deseados, como hojas. Este depósito se dimensiona en función de los usos acordados, la superficie de la cubierta y la pluviometría de la zona; posteriormente el agua disponible se impulsa y distribuye a través de un circuito hidráulico independiente de la red de agua potable. Los consumos admisibles o autorizados con agua pluvial son usos donde no se requiere agua potable: lavadora, cisterna, lavado de suelos, riego, etc. Lo más práctico, fácil y barato es derivarlo para riego; se necesita un mínimo de infraestructura y se consigue, así mismo, un buen ahorro.

Dispositivos ahorradores de energía:



Calentador Solar KALOTRON de Colector Plano

+ Calentador Solar KALOTRON de Colector Plano: Termo tanque de acero vidriado y colector de cobre con aletas de aluminio o cobre. Resistente a presiones hasta de 6.0 kgs/cm².

- Capacidad: 150 Litros.
- Temperatura: Agua caliente de 60 a 70 °C.
- Garantía de 10 años contra defectos de fabricación.
- Acabado exterior del tanque en pintura electrostática en polvo.
- Área bruta de colector solar 2 m².
- Área de absorción 1.86 m².
- Panel solar de policarbonato de 6 mm de espesor resistente a golpes.
- Marco exterior en lámina de acero con acabado electrostática en polvo.

El sistema requiere adicionalmente, el soporte de un calentador de paso como el Kalotron Eco-Heat, que le permite por si solo un ahorro del 20% contra otros calentadores de su mismo tipo. El dispositivo Eco-Heat es un producto que garantiza el ahorro de gas y es un dispositivo patentado y único en los calentadores Kalotron.

+Uso de Iluminación fluorescente

4.9 Conclusiones

El INFONAVIT está capacitado para otorgar vivienda digna y económicamente accesible y asequible a sus afiliados en las zonas centrales de cualquier área urbana del país, debido a las políticas por las que rige su función esto no es posible, sus afiliados con un salario menor a 8 sm no podrán acceder a una vivienda en el área central del DF, y aquellos que no ganen al menos 5 sm no podrán acceder a una en el área metropolitana de la ciudad de México. En esta tesina se han podido reducir costos desde la creación de los conjuntos habitacionales (entre 5% y 10% menor al ser construido por el instituto o bajo contrato con éste) y sus viviendas (hasta 30% menor con diseño de pie de casa), hasta la implementación de nuevos programas de vivienda como el que aquí se plantea (80% menor en copropiedad), incluso es posible hacer de la vivienda un sitio productivo, a través de espacios destinados para ello como talleres y comercios (ganancia promedio de .5 smm al mes por vivienda), lo que ya pasa en los conjuntos pero de manera individual, con ganancias individuales y sin una planeación adecuada. Las problemáticas en la oferta de vivienda del INFONAVIT se resolverán en la medida en que este de paso a nuevas políticas, funcionales y austeras, apoyadas por nuevos programas piloto y basadas sobre todo en la responsabilidad para con sus afiliados de salarios bajos, aquellos que aportan porcentualmente la mayoría del fondo de vivienda, aquellos que más necesitan una y aquellos que nunca podrán ejercer su crédito bajo las condiciones que les son impuestas en la actualidad.

ANÁLISIS FINANCIERO

EVALUACIÓN DE TERRENO EN LA COLONIA ANÁHUAC

Fecha	8 de DICIEMBRE de 2010
Dirección	LAGO GARDA 83
Colonia	ANÁHUAC 1ra SECCIÓN
Delegación	MIGUEL HIDALGO
Area del terreno en m ²	901.00
Frente en m	22
Fondo en m	46
Usos del suelo	H 4/30/M
Entre las calles de	PLAN DE GUADALUPE Y LAGO TUS
Vialidades cercanas	MARINA NACIONAL
Topografía	Sensiblemente plano

Precio de venta por metro cuadrado (\$/m²)	\$4,500.00
Importe total del terreno	\$4,054,500.00
Viviendas permitidas	18
Viviendas requeridas	18

Colindancia izquierda	
Colindancia derecha	
Colindancia al fondo	

Area de desplante permitida (m ²)	630.70
Area libre de construcción 30%	270.30
Area por vivienda (m ²)	60.00
Costo directo (\$/m ²) de construcción	\$4,800.00
Valor comercial de la vivienda por m ² (\$/m ²)	\$9,700.00
Valor comercial por unidad de vivienda	\$582,000.00
Valor comercial de la construcción	\$10,476,000.00
Costo total del desarrollo	\$10,476,000.00

Valor máx. terreno (20%/\$ comercial de la construcción)	\$2,095,200.00
Monto a ofrecer	\$2,000,000.00
Oferta a negociar	\$2,000,000.00

Utilidad final del negocio	\$3,666,600.00
-----------------------------------	-----------------------

Utilidad en la construcción	\$1,466,640.00
Utilidad en la administración	\$916,650.00
Utilidad en las ventas	\$1,283,310.00

ANÁLISIS PRELIMINAR CONJUNTO HABITACIONAL ANÁHUAC

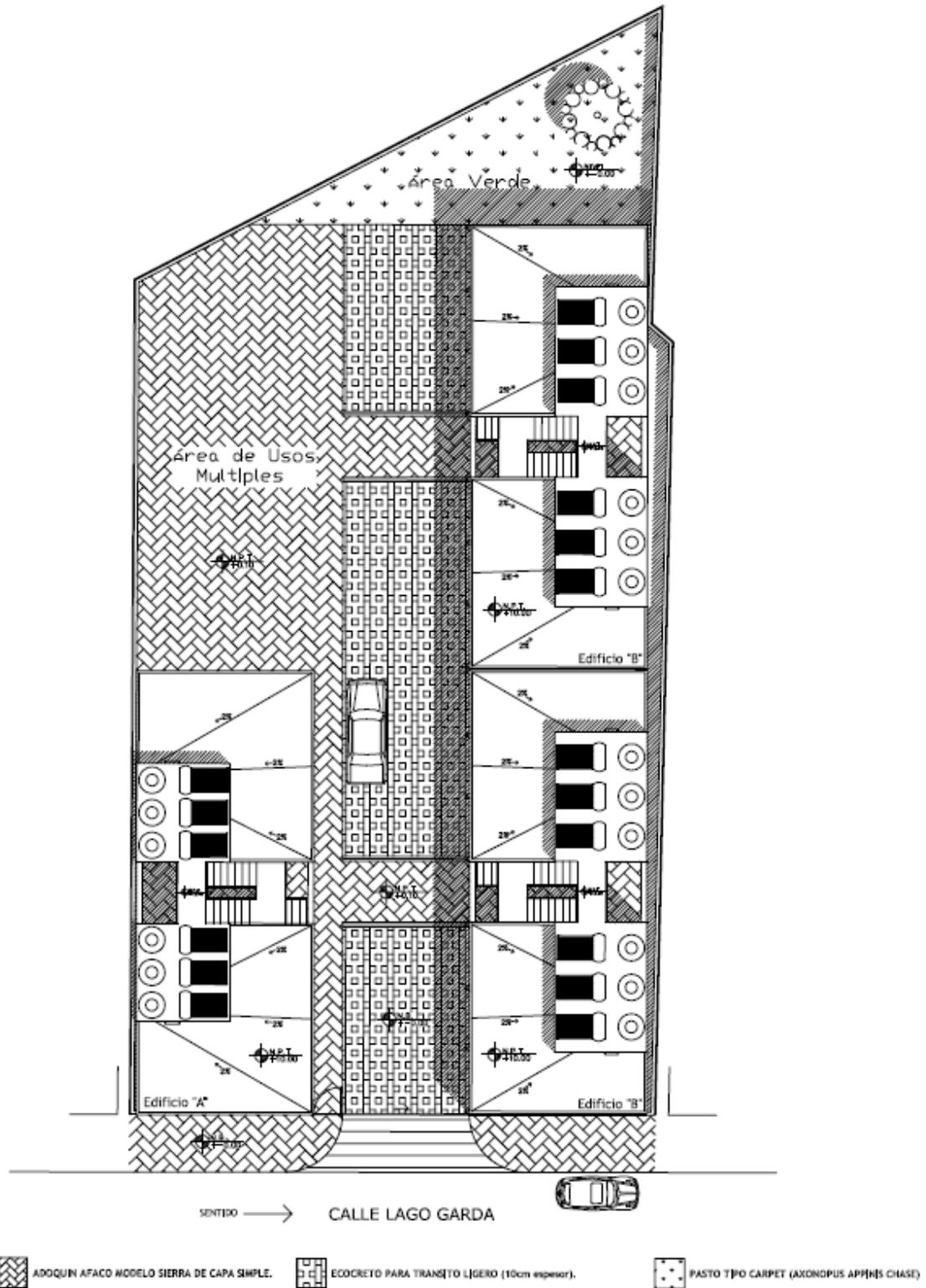
DELEGACIÓN	MIGUEL HIDALGO		
COLONIA	ANÁHUAC 1ra SECCIÓN		
FRENTE	22		
SUPERFICIE	900.60		
USO DEL SUELO	H-4-30M		
CONSTRUCCION	360	POR PLANTA	
PISOS	3		
M2 CONSTRUIDOS	1,081		
CONSTRUCCION	360	POR PLANTA	
CIRCULACIONES	120		
ÁREA PRIVATIVA	240		
VIVIENDAS	18.01		
SUPERFICIE X VIVIENDA PROMEDIO	60		
TOTAL DE VIVIENDAS	18		
VALOR DEL TERRENO	4,500	POR M2	
PRECIO DEL TERRENO	4,052,700		
COSTO DE CONSTRUCCION	5,100	POR M2	
PRECIO PROMEDIO DE LA VIVIENDA	738,000		
PRECIO DE VENTA POR M2	12,300	17,600.00	
=====			
VENTAS DE VIVIENDAS	13,284,000	100.00%	
INGRESOS POR VENTAS	13,284,000	100.00%	
=====			
ESTUDIOS PRELIMINARES	66,420	0.50%	0.56%
TERRENO INCLUYE PREDIAL Y NOTARIO	4,052,700	30.51%	33.90%
ESTUDIOS Y PROYECTOS	305,532	2.30%	2.56%
LICENCIAS	398,520	3.00%	3.33%
INFRAESTRUCTURA	0	0.00%	0.00%
EDIFICACION	5,511,672	41.49%	46.10%
ADMINISTRACION DE OBRA	551,167	4.15%	4.61%
=====			
COSTO BASE	10,886,011	81.95%	91.06%
=====			
VENTA	611,064	4.60%	5.11%
PUBLICIDAD	152,766	1.15%	1.28%
FINANCIAMIENTO	0	0.00%	0.00%
ADMINISTRACION	305,532	2.30%	2.56%
=====			
SUBTOTAL DE GASTOS	1,069,362	8.05%	8.94%
=====			
COSTO TOTAL	11,955,373	90.00%	100.00%
=====			
VENTA	13,284,000	100.00%	111.11%
=====			
RESULTADO	1,328,627	10.00%	11.11%
=====			
FINANCIAMIENTO PUENTE	6,642,000	50.00%	
=====			
INVERSION REALIZADA			
TERRENO	4,052,700		
TOTAL	4,052,700	35.93%	
=====			
INVERSION ADICIONAL			
ESTUDIOS PRELIMINARES	0		
ESTUDIOS Y PROYECTOS	305,532		
LICENCIAS	398,520		
INFRAESTRUCTURA	0		
EDIFICACION	5,511,672		
ADMINISTRACION DE OBRA	551,167		
COMERCIALIZACION	0		
PUBLICIDAD	152,766		
ADMINISTRACION	305,532		
TOTAL	7,225,189	64.07%	
=====			
INVERSION TOTAL	11,277,889	100.00%	

**CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL
LAGO GARDA #121 COL. ANÁHUAC 1ra SECCIÓN, DEL. MIGUEL HIDALGO**

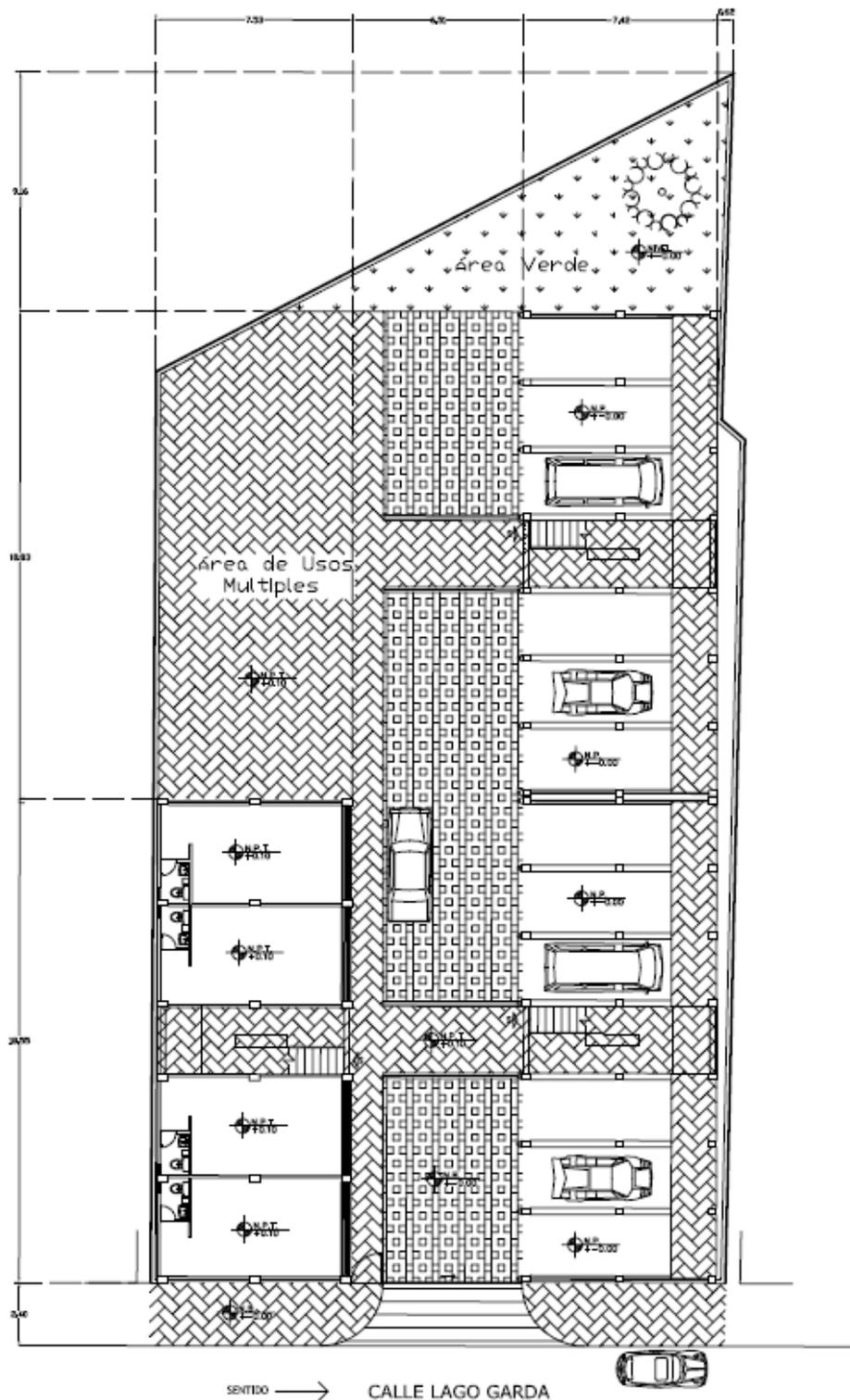
RESUMEN DEL PRESUPUESTO

CONCEPTO	IMPORTE	PORCENTAJE
Total PRELIMINARES	\$286,255	2.63%
Total CIMENTACION	\$1,076,703	9.90%
Total ESTRUCTURA Y ALBAÑILERIA	\$1,890,090	17.38%
Total ESTACIONAMIENTO	\$249,021	2.28%
Total INSTALACION SANITARIA	\$194,707	1.79%
Total INSTALACION ELECTRICA	\$240,026	2.20%
Total INSTALACION HIDRAULICA	\$247,768	2.27%
Total INSTALACION DE GAS	\$71,050	0.65%
Total AZOTEAS	\$43,722	0.40%
Total CANCELERIA	\$250,729	2.30%
Total YESERIA Y PINTURA	\$80,615	0.74%
Total CARPINTERIA	\$182,411	1.67%
Total HERRERIA	\$155,083	1.42%
Total ACABADOS	\$302,766	2.78%
Total LIMPIEZAS	\$52,605	0.48%
Total EDIFICACION	\$5,323,551	48.89%
<u>CONCEPTOS FUERA DE CATALOGO</u>		
Total ALBAÑILERIA	\$1,161,023	10.67%
<u>CONCEPTOS EXTRAORDINARIOS</u>		
Total PUERTAS Y PLAFONES	\$73,596	0.67%
Total MUEBLES SANITARIOS	\$127,772	1.17%
Total CISTERNAS	\$136,290	1.25%
Total CONCEPTOS EXTRAORDINARIOS	\$337,658	3.10%
TOTAL DEL PRESUPUESTO	\$6,822,232	62.73%
COSTO DE TERRENO	\$4,052,700	37.27%
<u>Total CONJUNTO HABITACIONAL</u>	\$10,874,932	100%

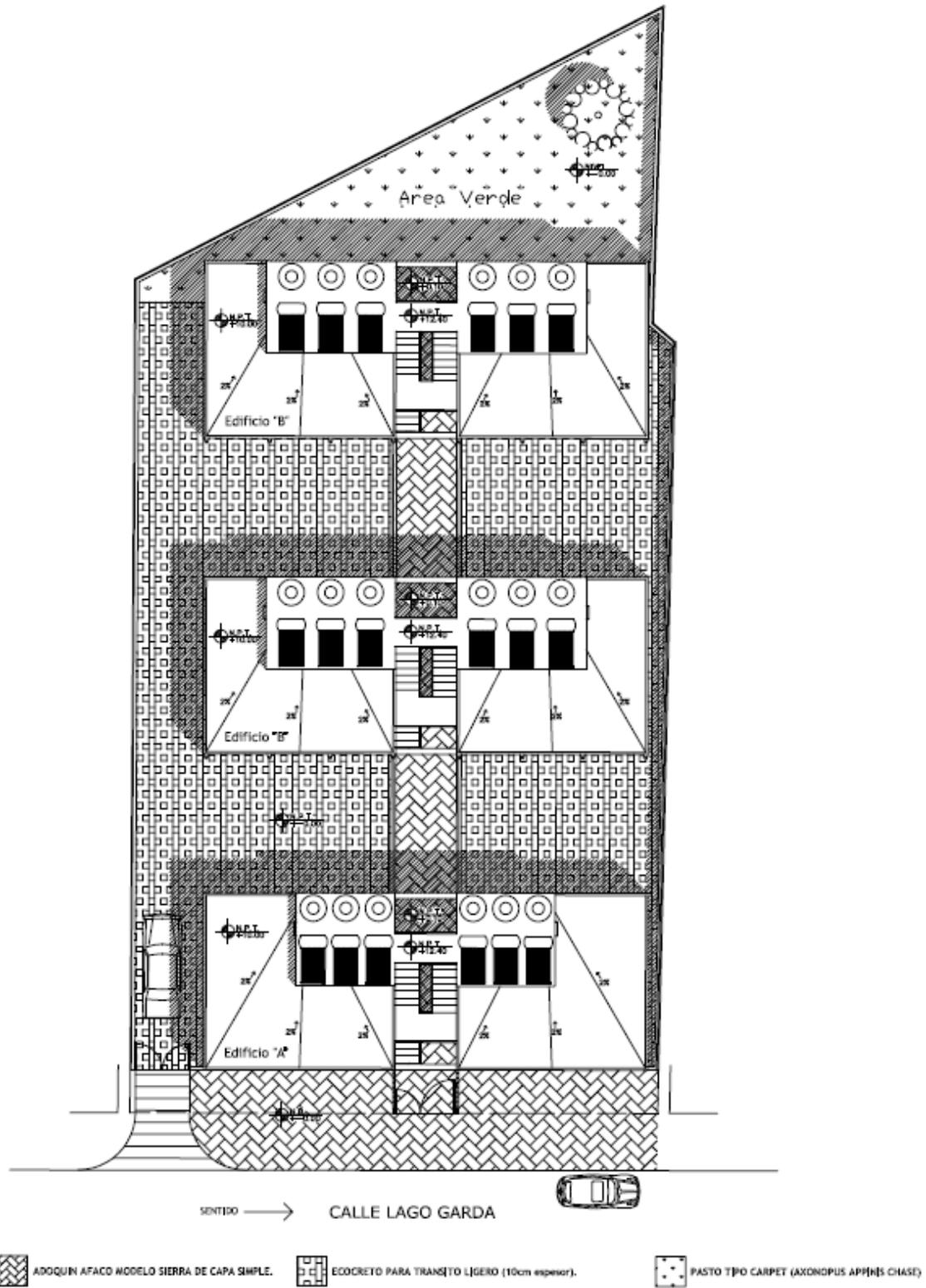
PLANOS DE PROYECTO



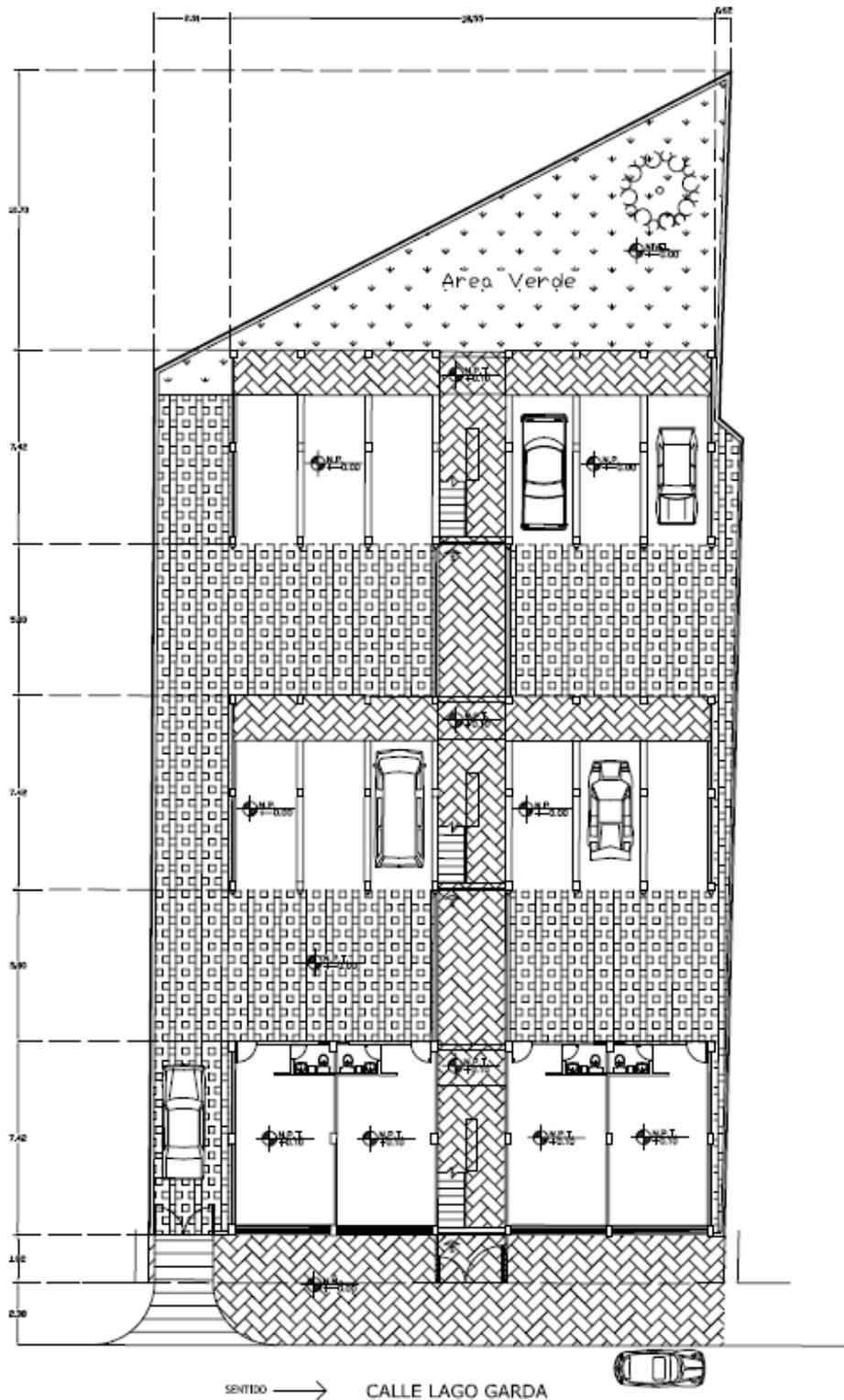
<p>CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN</p>				
<p>CONTENIDO: PLANTA DE CONJUNTO</p>		<p>ESCALA: 1:250</p>		<p>PC1</p>
<p>NIVEL: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA</p>	<p>ELABORADO: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO</p>	<p>SINDICALES: ARQ. GUSTAVO PINERO PERALTA</p>		



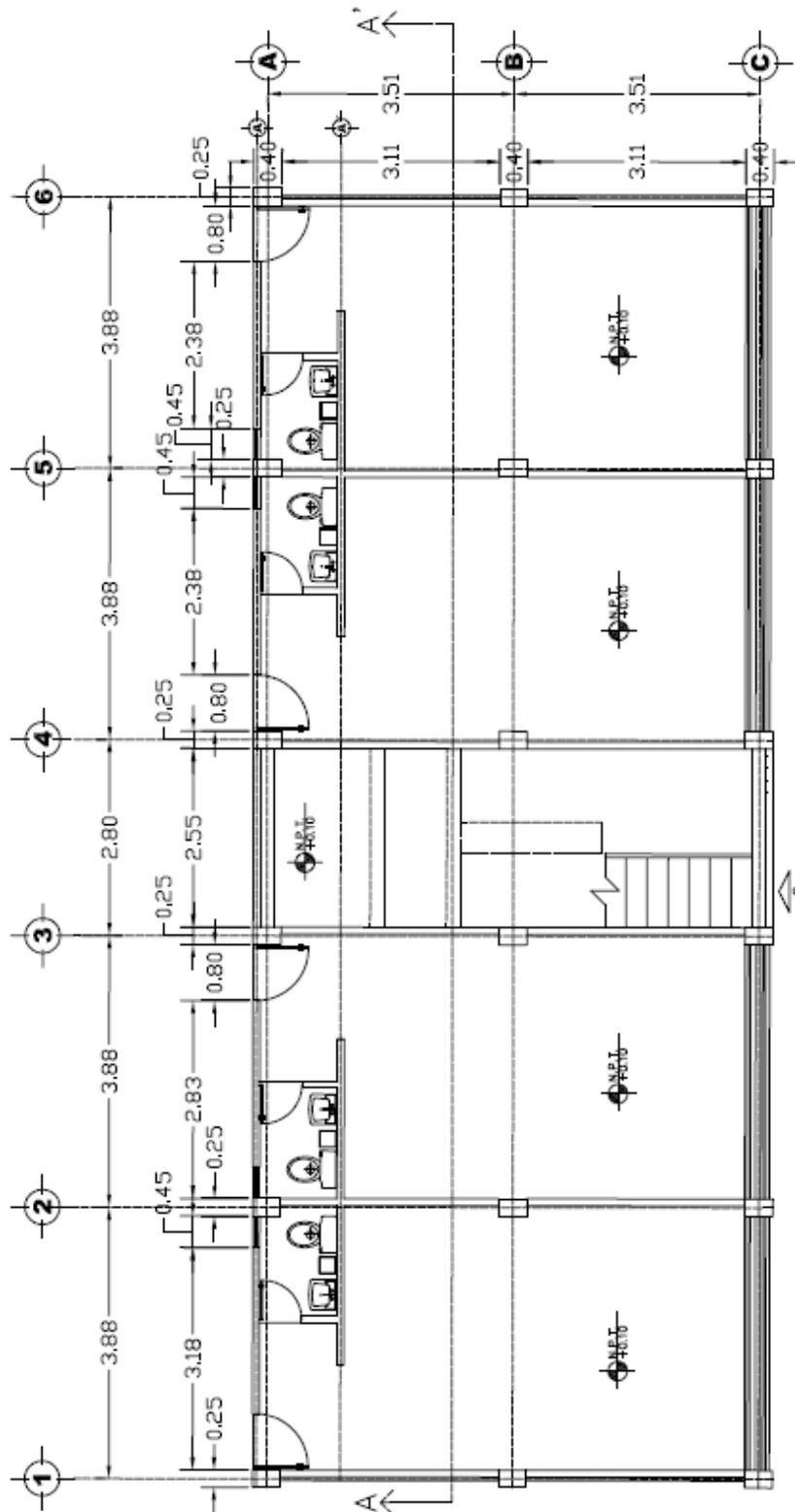
<p>CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN</p>			
<p>CONTENIDO: PLANTA BAJA DE CONJUNTO</p>		<p>COTAS EN METROS ESC. 1:250</p>	
<p>NIVEL: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA</p>	<p>ELABORADO: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO</p>	<p>SINDICALES: ARQ. GUSTAVO PINERO FERRAZ</p>	<p>PC2</p>



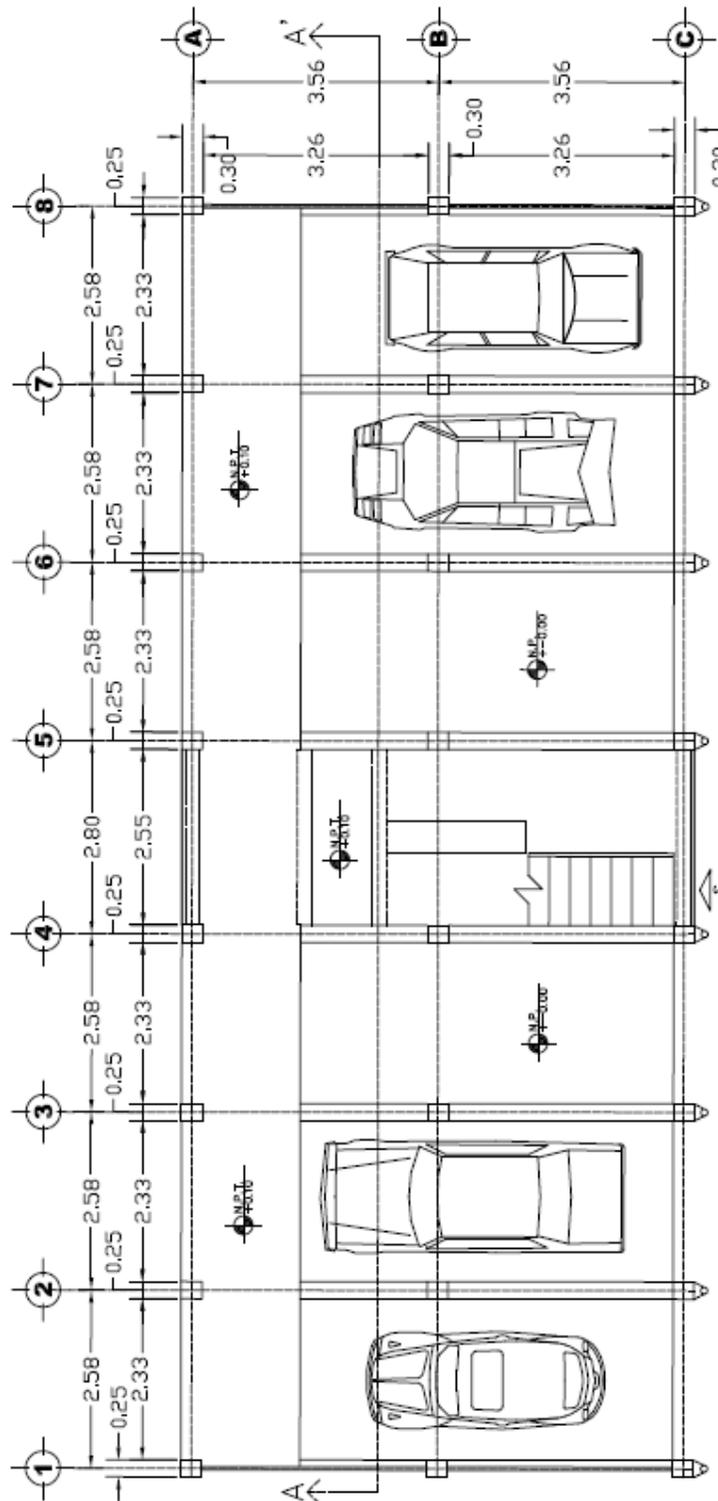
CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN			
CONTENIDO: PLANTA DE CONJUNTO		COTAS EN METROS ESC. 1:250	PC1
NIVEL: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA	ELABORADO: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO	SINDICALES: ARQ. JOSE MA. GONZÁLEZ TRUJILLO ARQ. BELFRA COLONDO VIVENDUSA	



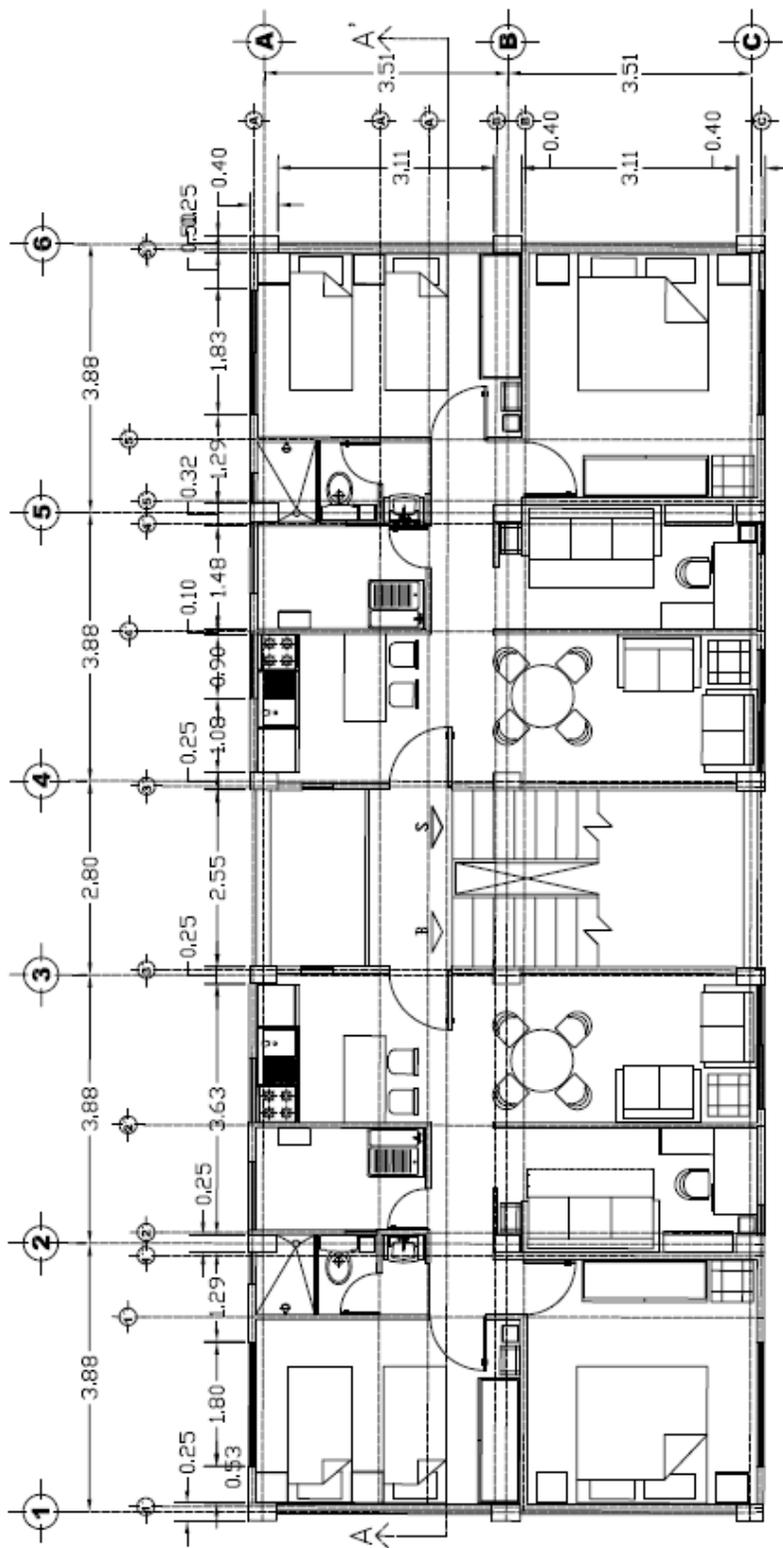
<p>CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN</p>				
<p>NIVEL: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA</p>	<p>ELABORADO: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO</p>	<p>CONTENIDO: PLANTA BAJA DE CONJUNTO</p>	<p>COTAS EN METROS ESC. 1:250</p>	<p>PROYECTADO: ARQ. GUSTAVO PINERO FERRAZ</p>
			<p>PC II</p>	



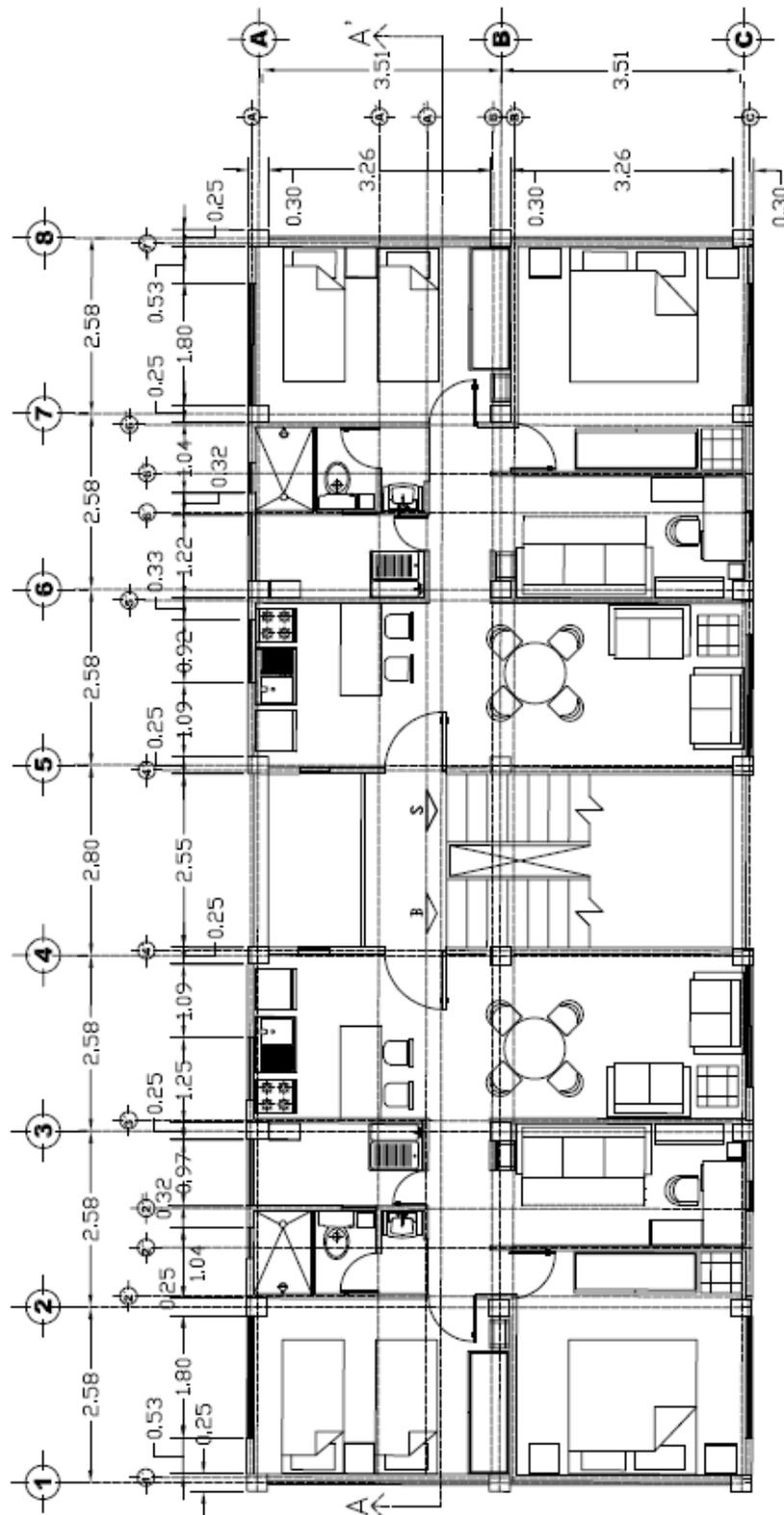
<p>CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN</p>			
<p>NIVEL: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA</p>	<p>ELABORADO: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO</p>	<p>CONTENIDO: PLANTA ARQUITECTÓNICA LOCALES</p>	<p>COPIAS EN ACTIVO ESC. 1/100</p>
<p>SIVODALES: ARQ. JOSE MA. GONZÁLEZ TRUJILLO ARQ. BELFRA COLOMBO VALENZUELA</p>		<p>A-1</p>	



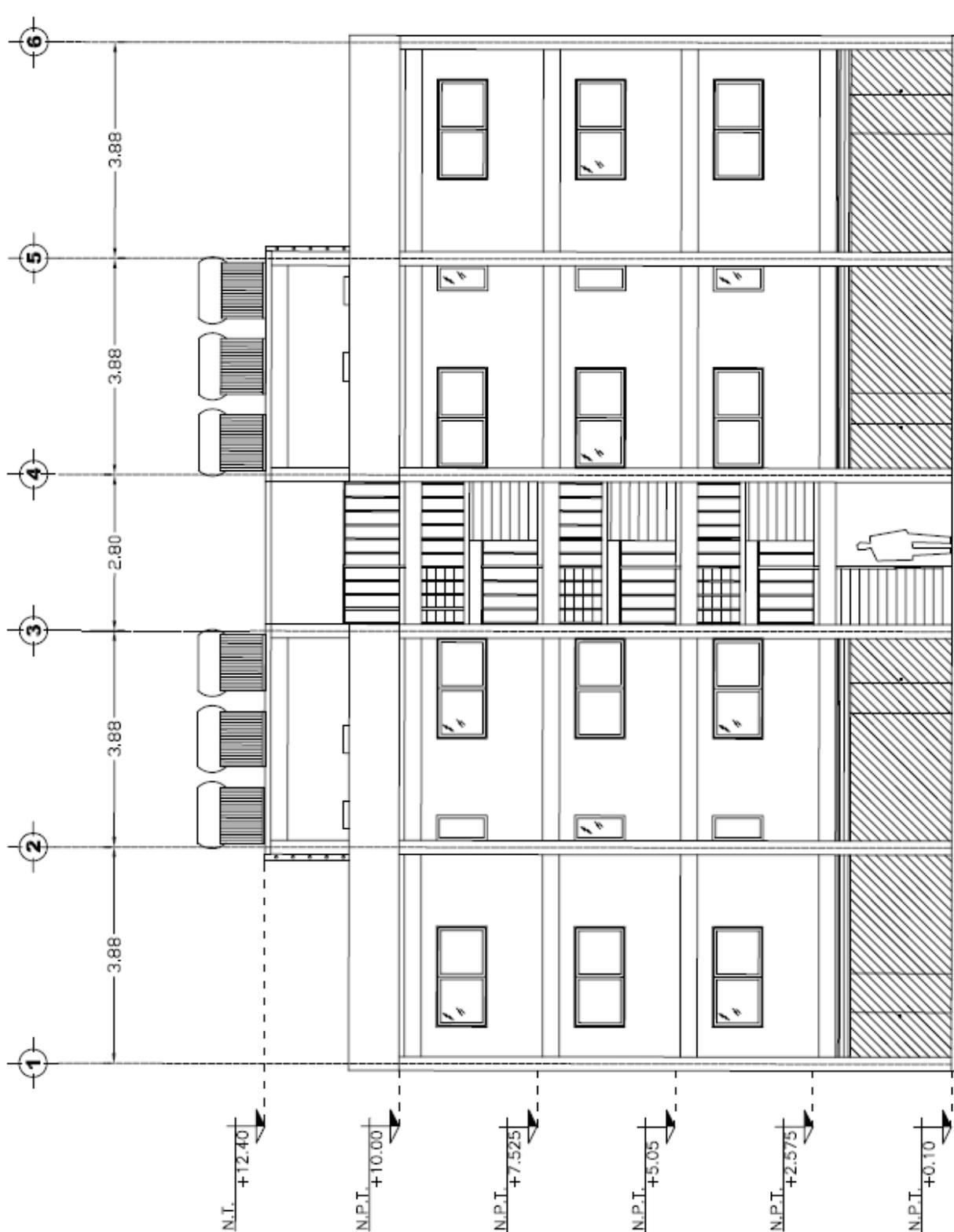
<p>CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN</p>				
<p>NIVEL: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA</p>		<p>ELABORADO: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO</p>	<p>CONTENIDO: PLANTA DE ESTACIONAMIENTO</p>	<p>COPIAS EN ARCHIVO: ESC. 1:100</p>
		<p>SIMBOLAJE: ARQ. JOSÉ MA. GONZÁLEZ TRUJILLO ARQ. MELFINA COLONDO VINCENZUSA</p>	<p>A-2</p>	



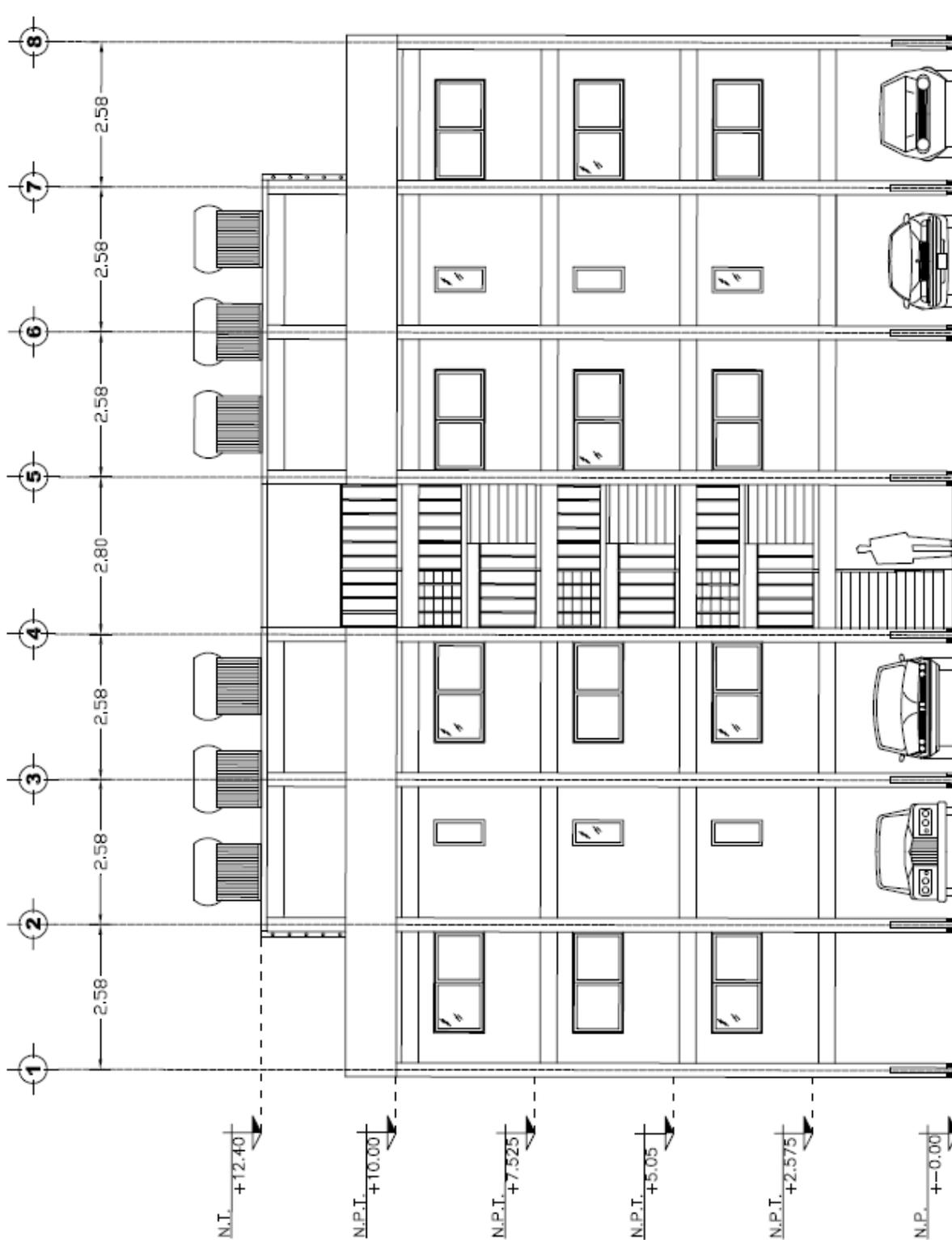
<p>CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN</p>		<p>OTRAS EN METROS ESC. 1:100</p>	
<p>NIVEL: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA</p>	<p>ELABORÓ: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO</p>	<p>SINODALES: ARQ. JOSÉ MA. DÍAZ PÉREZ TRUJILLO ARQ. MELFRA COLONADO VIZCARRA</p>	<p>A-3</p>



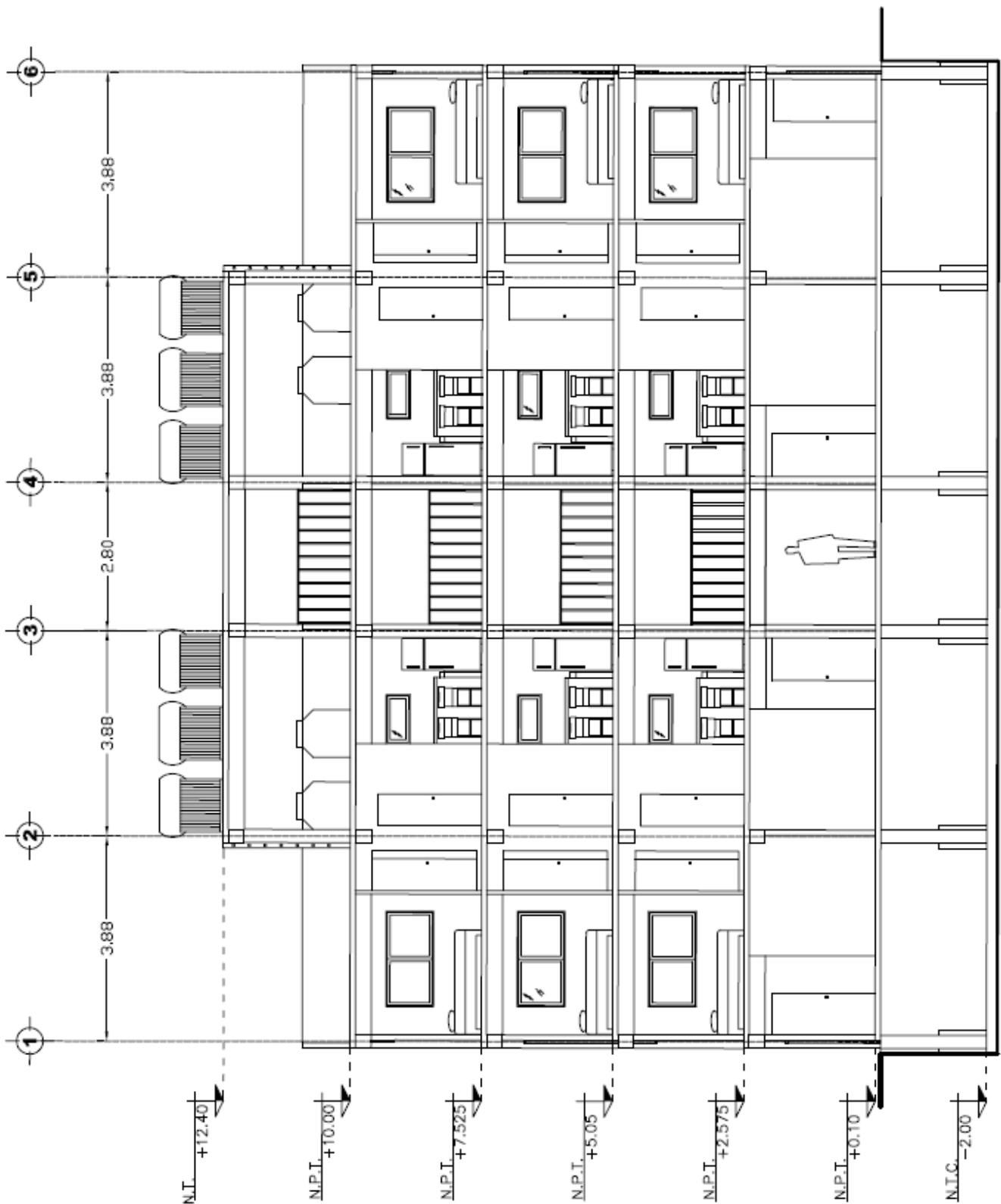
<p>CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN</p>				
<p>NIVEL: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA</p>	<p>ELABORADO: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO</p>	<p>CONTENIDO: PLANTA ARQUITECTÓNICA TIPO (B)</p>	<p>COPIA EN ACTIVO ESC. 1:100</p>	<p>SINODALES: ARQ. JOSÉ MA. GONZÁLEZ TRUJILLO ARQ. BELFINA COLCHIGO VALENZUELA</p>
			<p>A-4</p>	



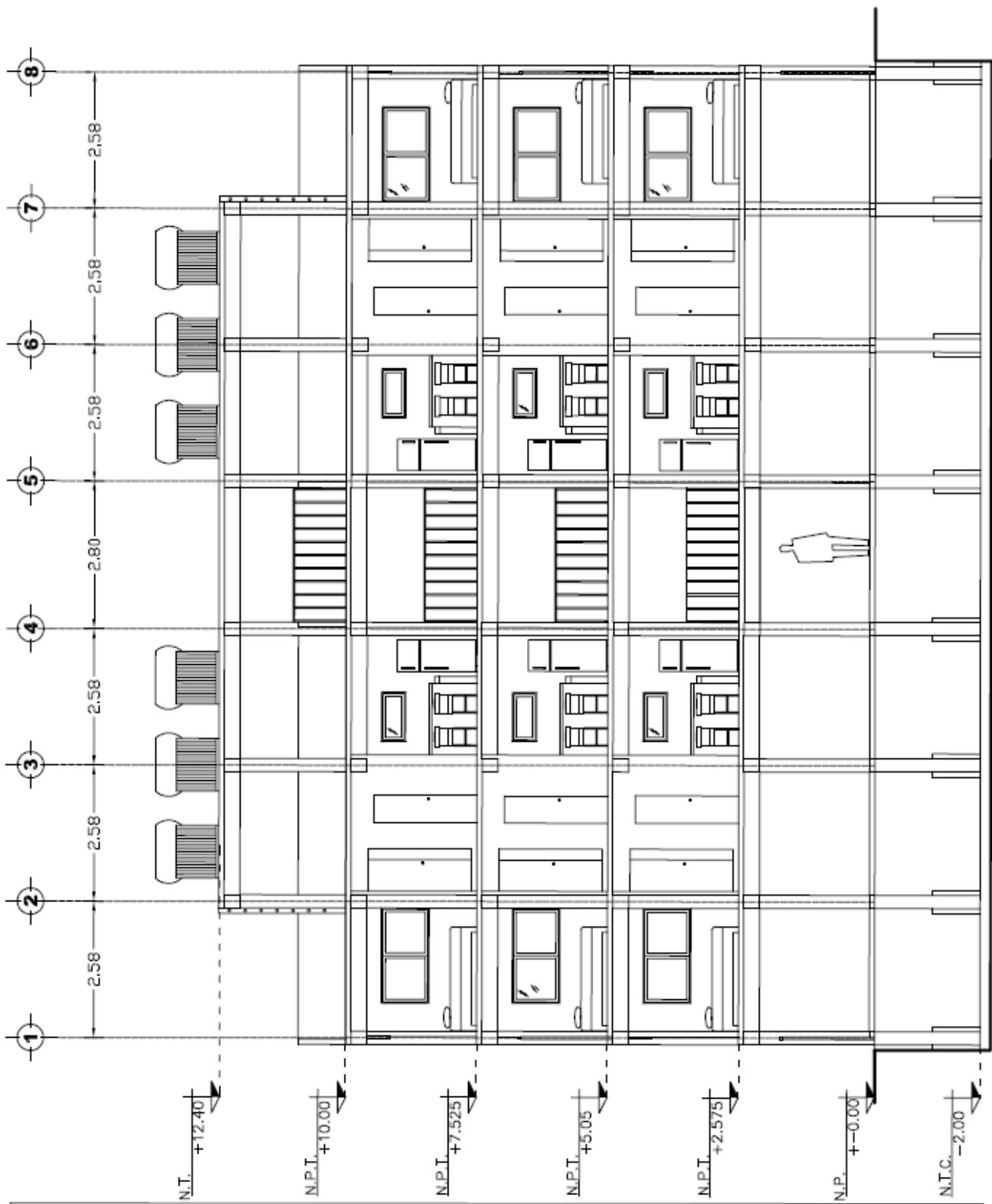
<p>CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN</p>			<p>COPIA EN REVERSE ESC. 1:100</p>	
<p>NIVEL: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA</p>	<p>ELABORO: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO</p>	<p>CONTENIDO: FACHADA EDIFICIO LOCALES (A)</p>		<p>A-5</p>
<p>SÍMBOLOS: ARQ. JOSÉ MARÍA GUTIÉRREZ TRUJILLO ARQ. BELFRA COLONIZO VIZCARRA</p>				



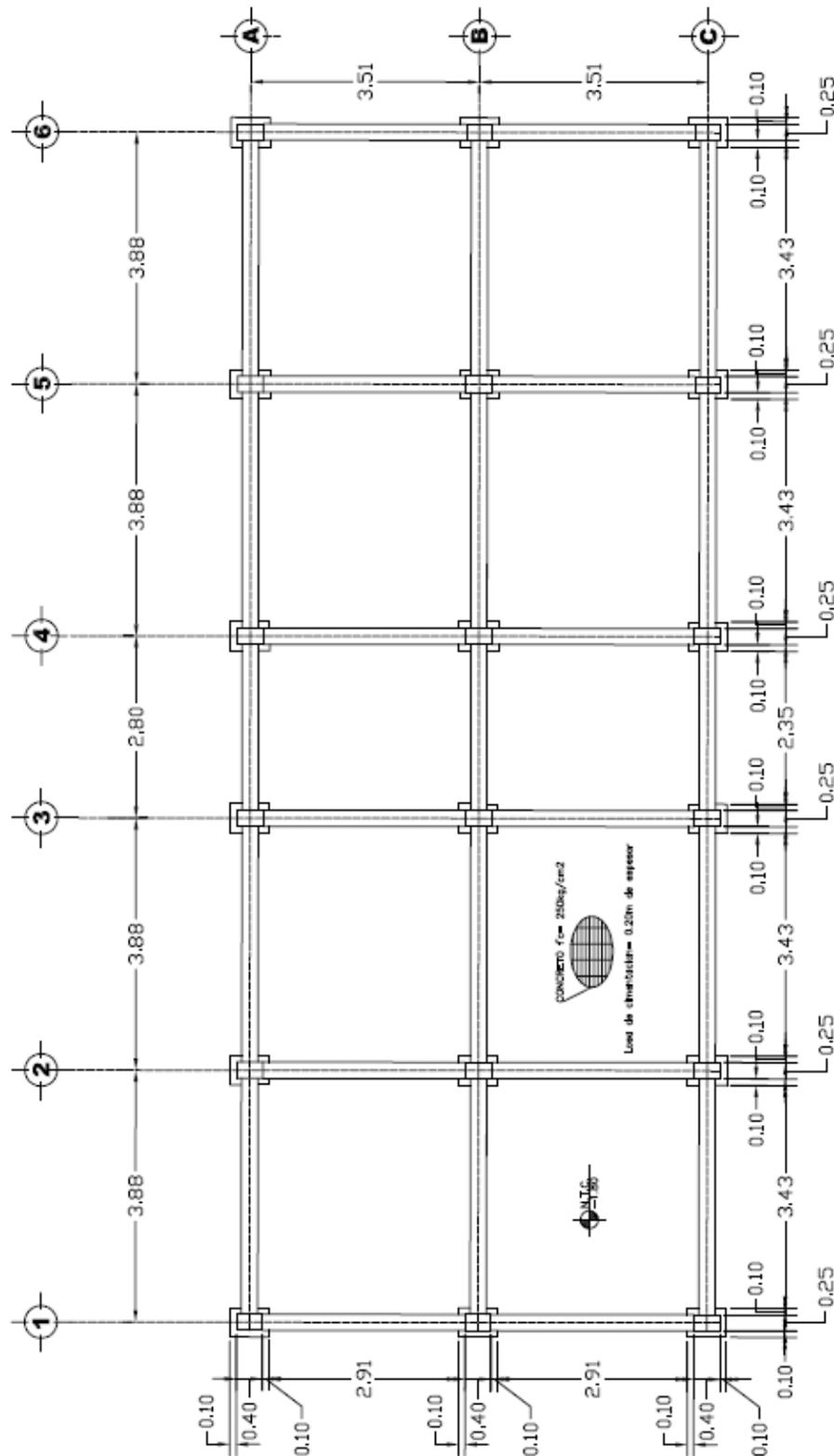
<p>CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN</p>				<p>CONTENIDO: FACHADA E. ESTACIONAMIENTO (B)</p>		<p>COPIA EN BLANCO ESC. 1:100</p>	
<p>NIVEL: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA</p>		<p>ELABORADO: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO</p>		<p>SINOALES: ARQ. JOSÉ MARÍA PÉREZ TUÑÓN ARQ. MELFRA COLONADO VIZCARRA</p>		<p>A-6</p>	



<p>CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN</p>			
<p>ARQ: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA</p>		<p>ELABORÓ: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO</p>	
<p>CONTENIDO: ZORTE A-A' EDIFICIO LOCALES (A)</p>		<p>COTAS EN METROS ESC. 1:100</p>	
<p>SV00ALISC ARQ. JOSE RAÚL GUTIÉRREZ TRUJILLO ARQ. BEATRIZ COLLAZO VARGAS</p>		<p>A-7</p>	

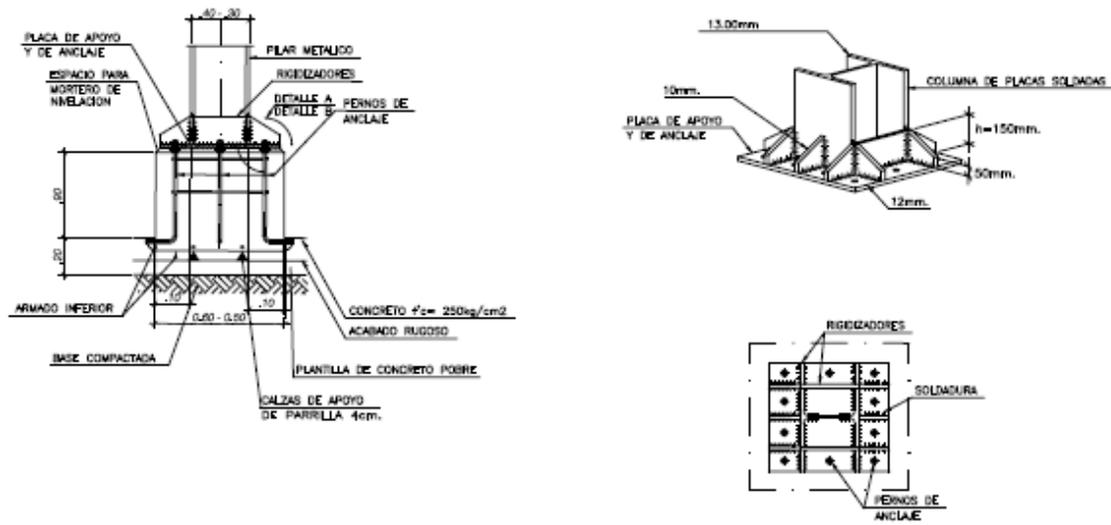


<p>CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN</p>			
<p>NIVEL: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA</p>	<p>ELABORÓ: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO</p>	<p>CONTENIDO: CORTE A-A' EDIFICIO EST. (B)</p>	<p>COPIA EN METROS ESC. 1:100</p>
<p>ELABORÓ: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO</p>		<p>SINDICALES: ARQ. JOSÉ MARÍA GARCÍA TRUJILLO ARQ. BELFONA COLONDO VIGANZUELA</p>	<p>A-8</p>

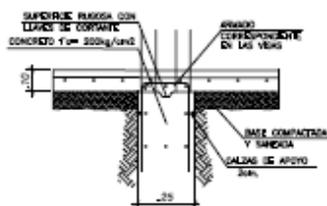


<p>CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN</p>			
<p>NIVEL: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA</p>	<p>ELABORADO: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO</p>	<p>CONTENIDO: CIMENTACIÓN EDIF. LOCALES (A)</p>	<p>COPIA EN ADÓS ESC. 1:100</p>
		<p>SINODALES: ARQ. JOSÉ MA. GONZÁLEZ TRUJILLO ARQ. MELFINA COLÓNICO VALENZUELA</p>	<p>E-1</p>

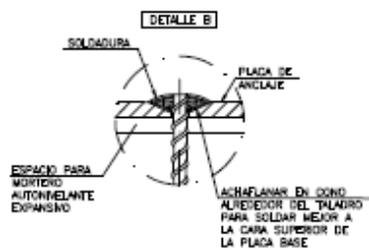
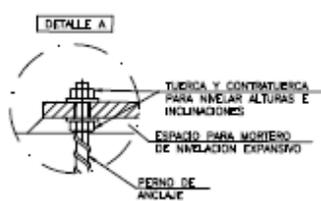
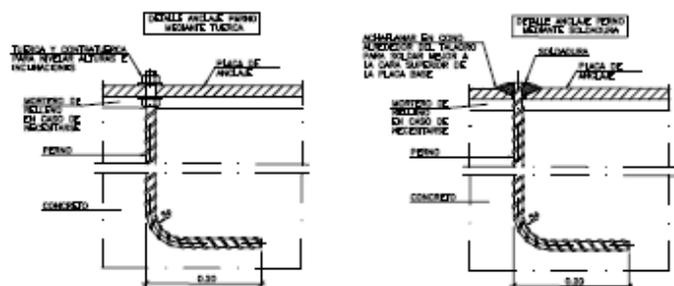
Arranque de Columna



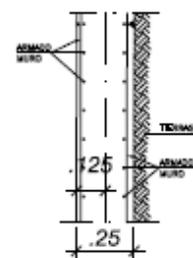
Trabe Con Loza Incorporada



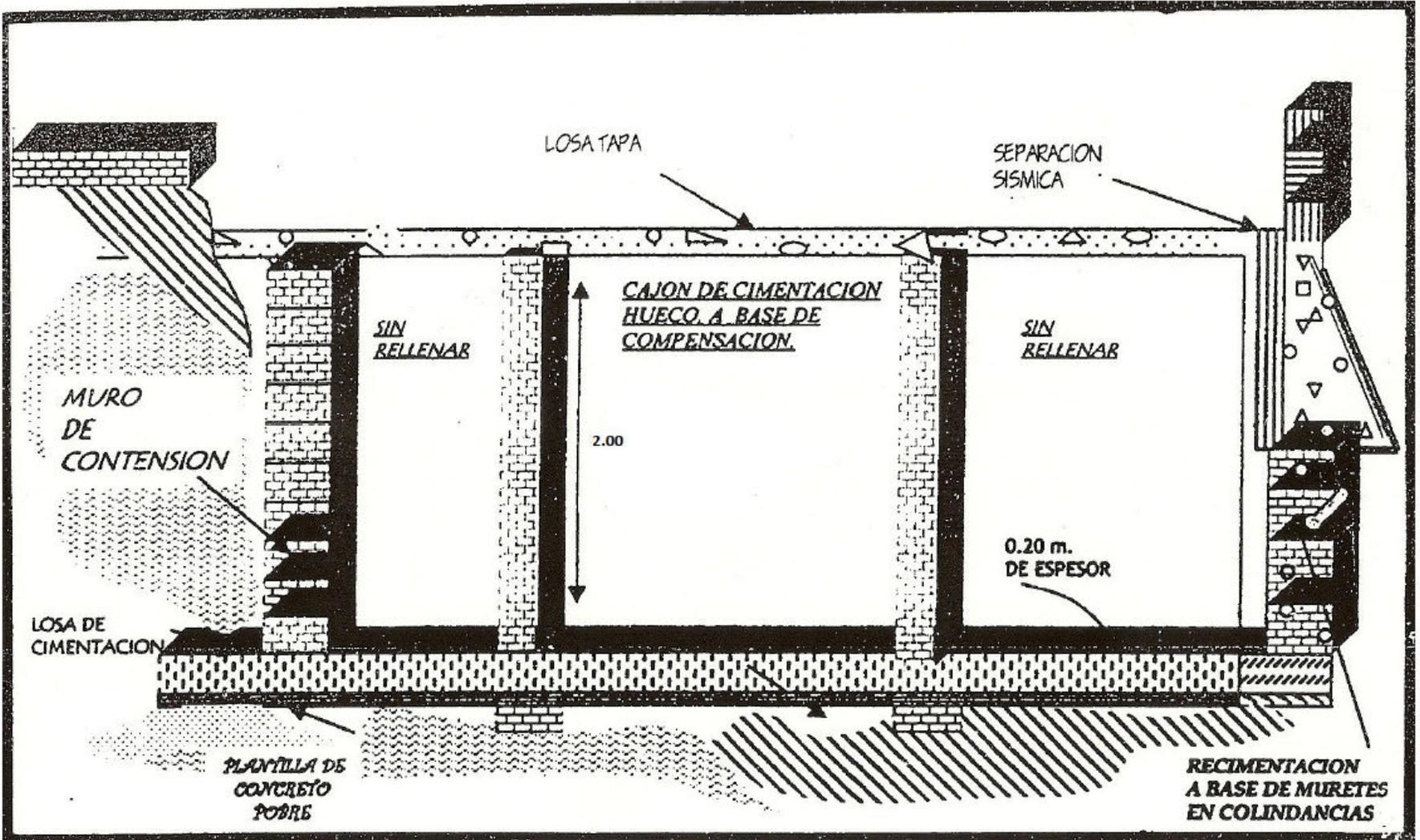
Pernos de Anclaje

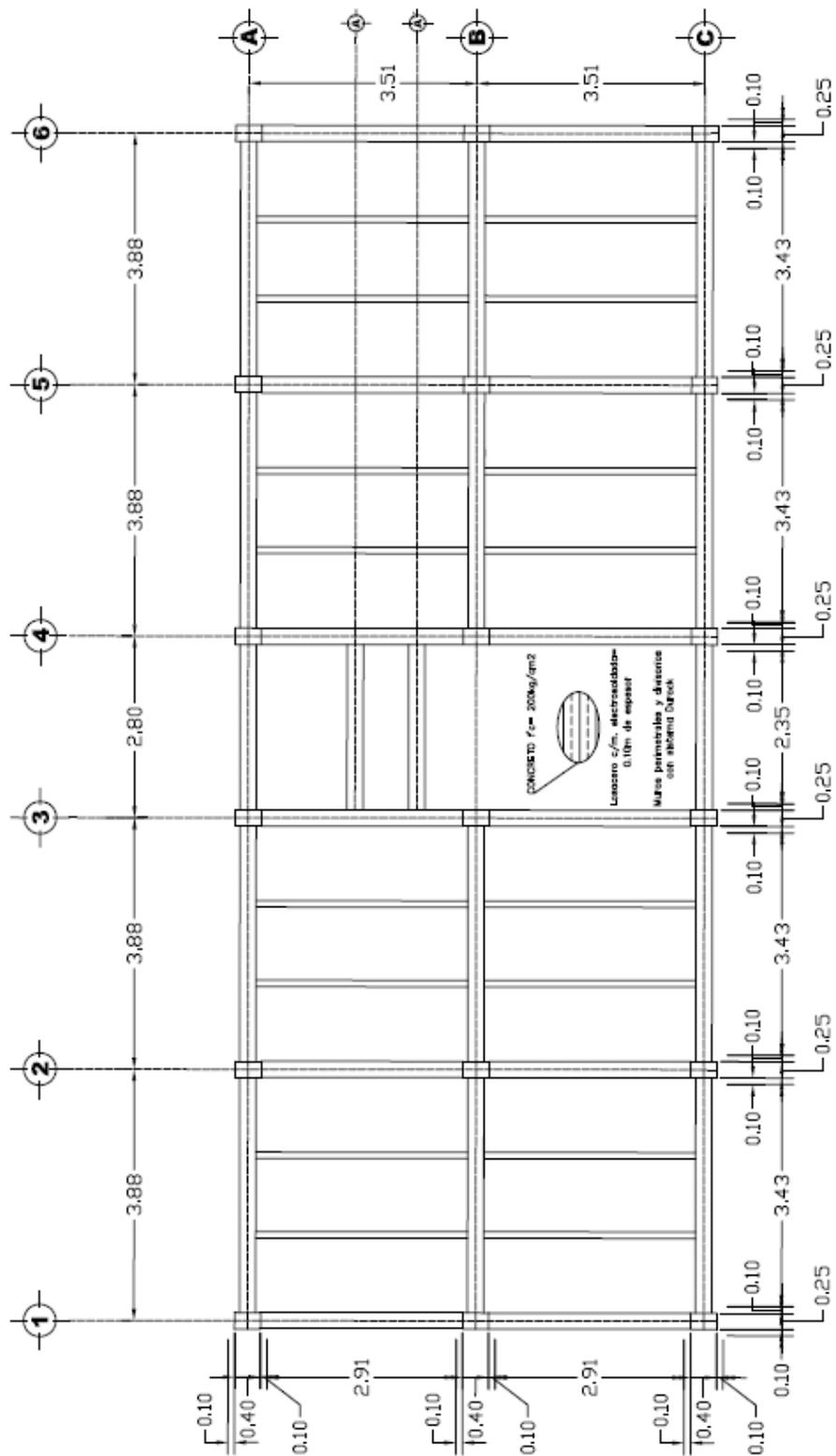


Muro de Contención

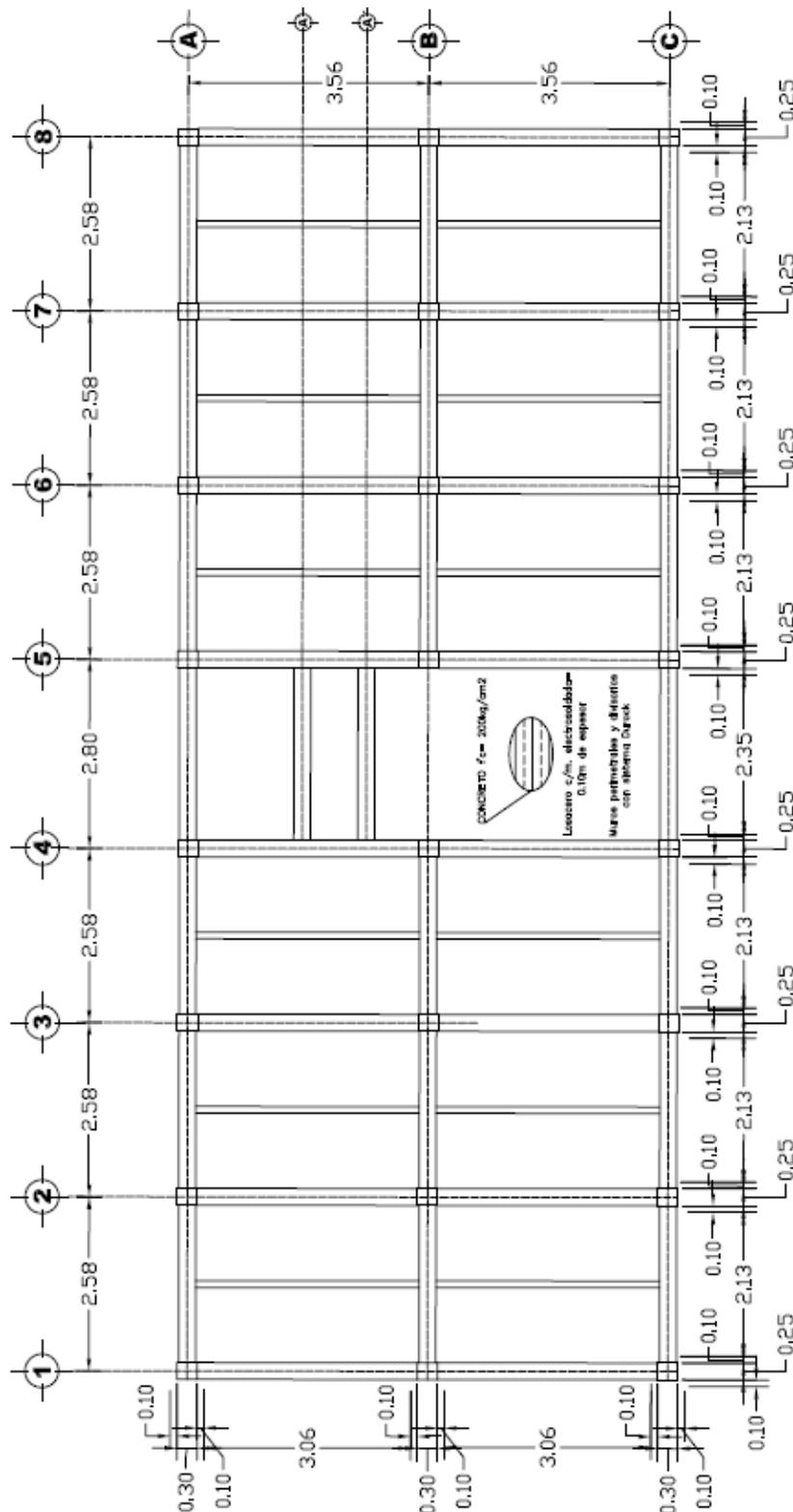


<p>CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN</p>					
<p>NIVEL: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA</p>			<p>ELABORADO: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO</p>	<p>SÍMBOLOS: ARQ. JOSE MA. GONZÁLEZ TRUJILLO ARQ. BELFINA COLONADO VARGUESA</p>	<p>CONTENIDO: DETALLES DE CIMENTACIÓN</p>
<p>E-3</p>					<p>COPIA EN BLANCO</p>

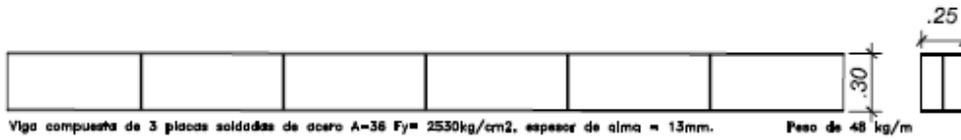




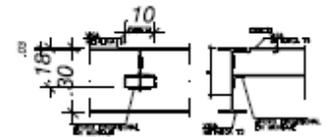
<p>CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN</p>			
<p>NIVEL: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA</p>	<p>ELABORÓ: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO</p>	<p>CONTENIDO: ESTRUCTURAL ESI. LOCALES (A)</p>	<p>COPIA EN METRO ESC. 1:100</p>
		<p>SINODALES: ARQ. JOSÉ MA. GONZÁLEZ TRUJILLO ARQ. BELFONA COLONILDO VALENZUELA</p>	<p>E-4</p>



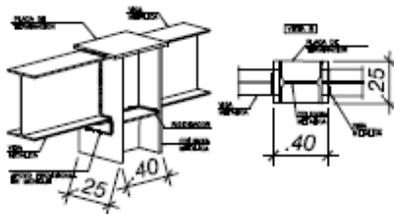
<p>CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN</p>			
<p>NIVEL: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA</p>	<p>ELABORÓ: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO</p>	<p>CONTENIDO: ESTRUCTURAL EDIFICIO EST. (B)</p>	<p>COPIA EN ATRÁS ESC. 1:100 E-5</p>
<p>SINODALES: ARQ. JOSÉ MA. GONZÁLEZ TRUJILLO ARQ. MELFINA COLÓN GARCÍA</p>			



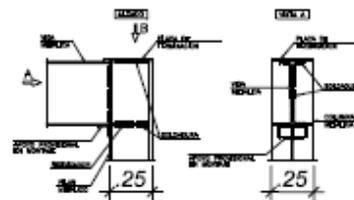
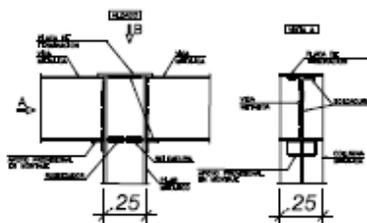
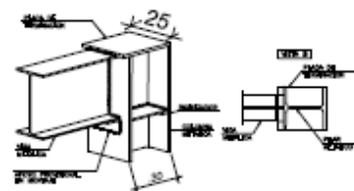
Detallamiento de las Vigas Interiores de Edificio Tipo



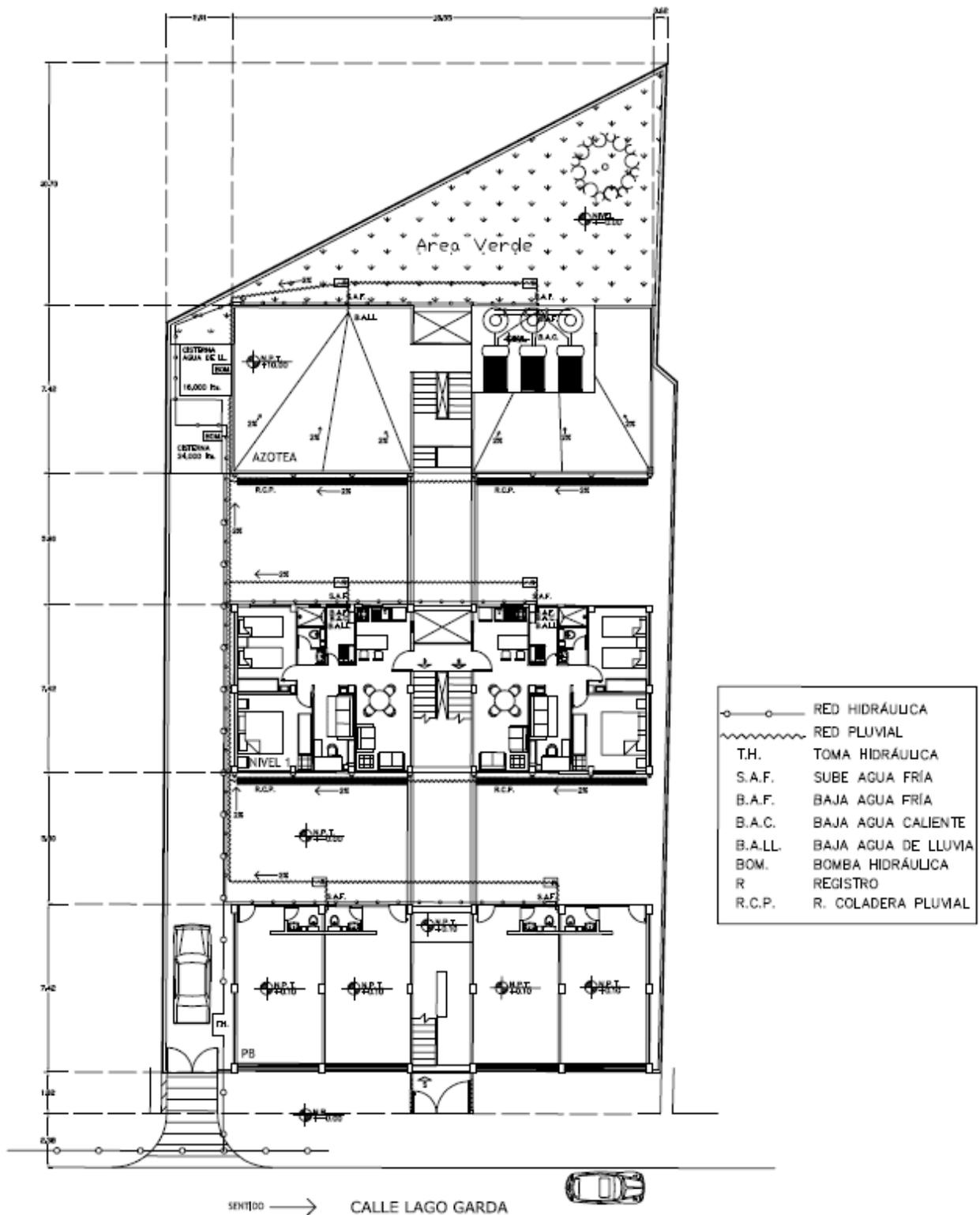
Enlace de Viga con Columna (Edificio "A")



Enlace de Viga con Columna en el Extremo del Vano (Edificio "B")



<p>CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN</p>					
<p>NIVEL: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA</p>			<p>CONTENIDO: DETALLES ESTRUCTURALES</p>		<p>COPIA EN METROS</p>
<p>ELABORADO: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO</p>			<p>SINODALES: ARQ. JOSÉ RAÚL GONZÁLEZ TRUJILLO ARQ. BELINDA COLONDO VILLAVELEA</p>		<p>E-6</p>



<p>CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN</p>			<p>COTAS EN METROS ESC. 1:250</p>	
<p>NIVEL: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA</p>	<p>ELABORADO POR: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO</p>	<p>CONTENIDO: INS. HIDRÁULICA CONJUNTO</p>		<p>SÍMBOLOS: ARQ. JOSE MA. GONZÁLEZ TRUJILLO ARQ. BELTRINA COLONDO VARGAS</p>

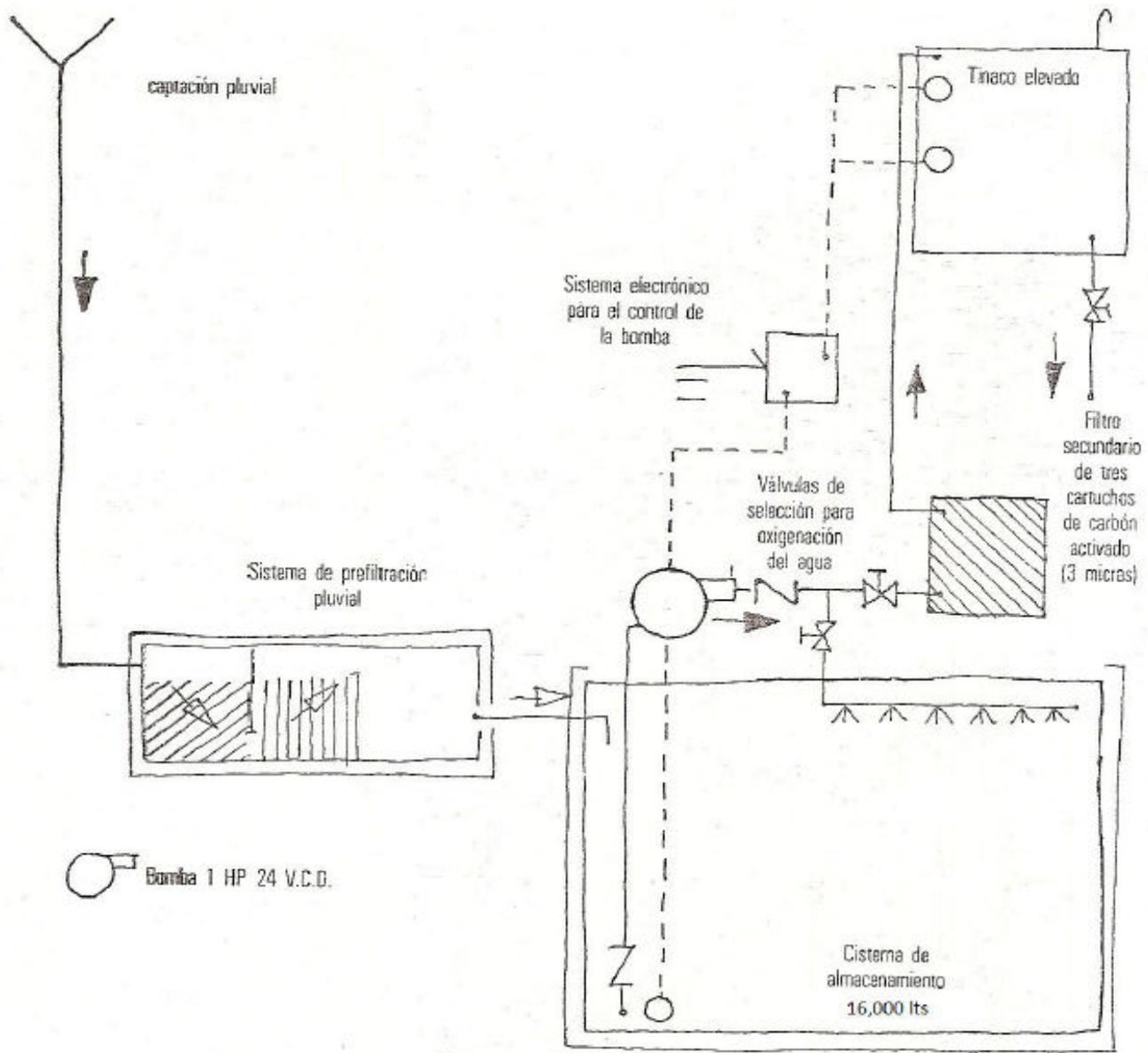
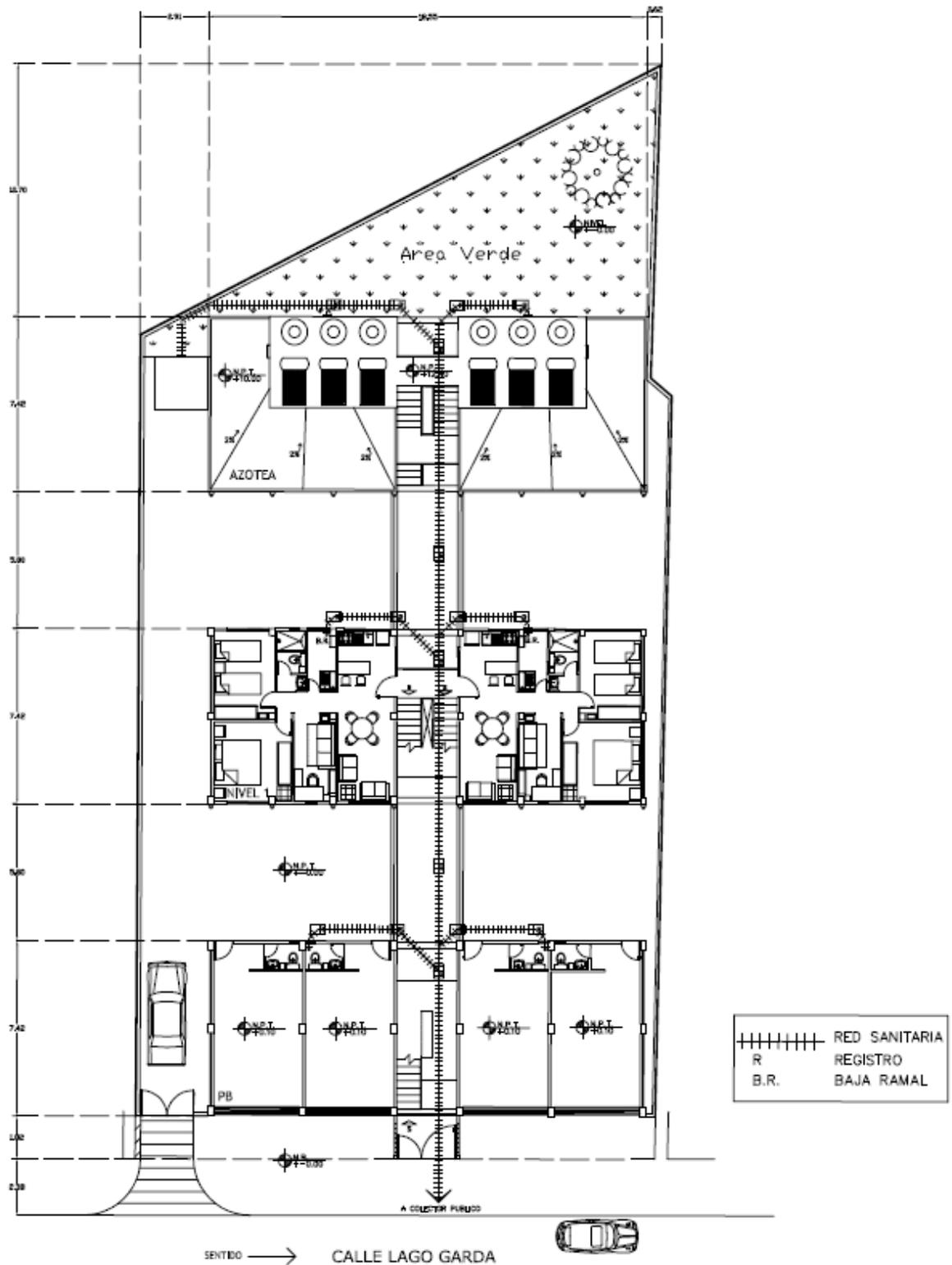
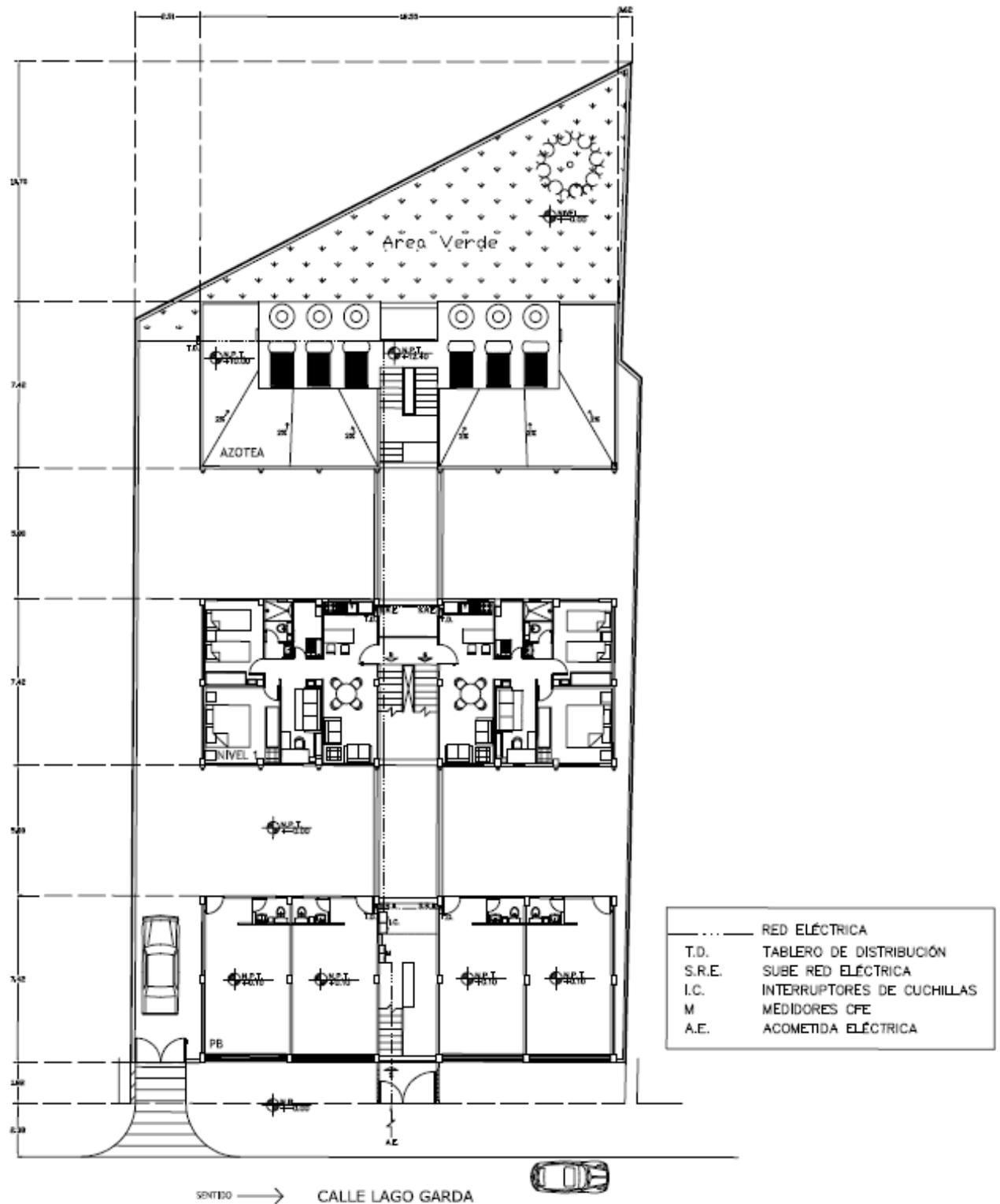


Diagrama del sistema de captación pluvial.



<p>CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN</p>				
<p>NIVEL: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA</p>	<p>ELABORADO: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO</p>	<p>CONTENIDO: INS. SANITARIA CONJUNTO</p>	<p>COPIA EN METROS ESC. 1:250</p>	<p>IS</p>
<p>SÍMBOLOS: ARQ. ROSA MARÍA GONZÁLEZ TRUJILLO ARQ. BELFRA COLONICO URBENUSA</p>				



CONJUNTO HABITACIONAL CON ZONA COMERCIAL EN COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN				
NOMBRE: ESPECIALIDAD EN VIVIENDA	ELABORÓ: PÉREZ TUÑÓN LEONEL ALEJANDRO	CONTENIDO: INS. ELÉCTRICA CONJUNTO	COTAS EN METROS ESC. 1:250	IE
SINDICALE: ARQ. JOSE RAUL CALDERON TRUJILLO ARQ. BELYNA COLONADO YANEFUKIA				

ANEXO

1 Programa de vivienda INFONAVIT Copropiedad

Objetivos:

- Dar vivienda accesible a los trabajadores afiliados al INFONAVIT en las delegaciones centrales del DF, permitiéndoles gozar del equipamiento y la cercanía a las fuentes de trabajo y educación, además de obtener un patrimonio heredable y certidumbre sobre una vivienda, también ayudar a reducir sus gastos de transporte y alimentación, y aumenta su calidad de vida.
- Ofrecer rentabilidad al instituto, al recupera su inversión entre 15 y 18 años, dejando el resto de la vida útil de los conjuntos como ganancias para este.

El programa consta de la obtención de una vivienda (con un costo máximo de 350 smm en el DF) por parte del trabajador comprando a partir del 20% (con recursos propios o en conjunto con un crédito con el instituto) de esta con el instituto y pagando una renta mensual congelada en salarios mínimos por el porcentaje complementario, esta renta dependerá de su salario y la zona en que se encuentre dicha vivienda, el trabajador tendrá la oportunidad de adquirir porcentajes (no fraccionables) de esta a través de anualidades y así reducir su renta mensual, esto se llevara a cabo en conjuntos habitacionales diseñados específicamente para este programa, mismos que deberán contar con una zona de uso comercial que ayude a la recuperación de la inversión inicial realizada por el INFONAVIT.

Las rentas

Se definirán en primera instancia a partir del sueldo del trabajador, siendo la mínima de 1 smmdf/mes por el 100% de la vivienda (mínimo real de .8 smmdf/mes al tener 20% en propiedad del trabajador) como base para todo aquel trabajador que gane menos de 4 smmdf, para los trabajadores que ganen más, las rentas se irán adecuando de manera proporcionada hasta un máximo delimitado entre el .5 % del valor de la vivienda y el promedio en renta de m² de la zona por el número de metros construidos de la vivienda, siempre intentando acercarse lo más posible a la menor de las dos. La suma de la renta del trabajador y el pago mensual del crédito con el instituto (si se efectuó) no podrá ser en ningún caso mayor al 40% del sueldo de este. No se permitirá subarrendar en ningún caso.

La zona comercial

Seguirá lo permitido por los planes de uso de suelo, las ganancias serán a través de rentas mensuales de inmuebles (estos no se podrán vender mientras el instituto administre las cuentas del conjunto) para dar certidumbre al alquiler estas serán un 20% menores al promedio de renta de la zona en m², se dará preferencia de arrendamiento a los inquilinos del conjunto en que se encuentre, si no existe la demanda se dará a personas externas, si existe una sobre demanda se subastará, parte de las ganancias se destinarán a cubrir los gastos propios de conjunto (fondo de mantenimiento, seguro contra siniestros y manejo administrativo de cuentas) el resto deberá dividirse entre los copropietarios del conjunto (instituto y trabajadores), debe procurarse un mínimo de ganancia de .5 smmdf/mes por vivienda (100% de propiedad). Las ganancias se dividirán entre el número de viviendas y se ajustarán al porcentaje de propiedad según sea el caso, se entregarán en forma de bonos anuales que podrán utilizarse para la compra de porcentajes de vivienda o para el pago de renta mensual del próximo año.

Asociación civil de residentes del conjunto

Al ser ocupadas la totalidad de viviendas que conforman el conjunto habitacional será necesaria la creación de una asociación de residentes con personalidad jurídica, misma que se encargará de la administración del conjunto, y podrá recibir recursos del fondo de mantenimiento a petición de ésta, además tendrá derecho a la obtención de los bonos anuales por concepto de ganancias de la zona comercial.

Gastos propios de conjunto

Estos deberán ser cubiertos por parte de las ganancias de la zona comercial, en caso de no cumplirse lo anterior se pagarán proporcionalmente a la posesión de propiedad por parte del instituto y el trabajador, estos gastos se dividen en 3 rubros, el fondo de mantenimiento mismo que se divide en 2 el de mantenimiento de vivienda que queda en posesión del instituto para pago de gastos necesarios y no necesarios y el fondo de mantenimiento de conjunto que permanece bajo cuidado del instituto pero pertenece a la asociación civil de residentes del conjunto, y es utilizado bajo petición de ésta en los cuidados que sean necesarios para la permanencia del buen funcionamiento de éste o en cambios para su mejoramiento, mientras se mantengan dentro de las normas establecidas, el segundo rubro es el del seguro contra siniestros que tiene como fin el que no se pierda la inversión y el patrimonio establecidos en el propio conjunto, y el tercero es el del manejo administrativo de cuentas, cuyo objetivo será el de reducir los gastos administrativos que pueda tener el instituto.

Gastos necesarios y no necesarios de la vivienda

Los gastos necesarios son las obras de reparación que requiere la vivienda para mantenerse en las condiciones adecuadas para su habitabilidad (estructura e instalaciones), estos gastos serán cubiertos de manera proporcional a la posesión en porcentajes de la vivienda entre el instituto y el trabajador (si el desperfecto fue provocado por uso inadecuado o imprudencial por parte del inquilino éste solventará los gastos totales de su reparación), las reparaciones se llevarán a cabo por cuadrillas de trabajo pertenecientes o contratadas por el instituto.

Los gastos no necesarios son las obras que dan algún tipo de mejoramiento a la vivienda pero que no son necesarias para su adecuada habitabilidad (acabados), estas serán solo bajo petición del usuario y con permiso del instituto, estos gastos serán cubiertos mayormente por el solicitante al aportar su parte proporcional del costo de la obra más el 50% de la parte correspondiente al instituto, por su parte éste solventará la parte complementaria, siempre y cuando el costo de la obra sumado a la última valuación de la vivienda no supere los 350 smmdf en cuyo caso solo aportara el 50% de su parte proporcional hasta este tope.

El corte anual

Se da cada año durante el mes de enero, en este se pueden realizar cambios en la cuenta de vivienda en copropiedad a petición del trabajador, se realiza la valuación anual de la vivienda (tope de 350smmdf) para la definición de costos de porcentajes de vivienda del próximo año (1 de febrero a 31 de enero), en enero el trabajador puede adquirir porcentajes de la vivienda, recibe el bono anual que le corresponda por las ganancias de la zona comercial y puede decidir si destinarlo a la compra de porcentajes o dejarlo como ahorro para el pago de rentas del próximo año en su cuenta individual de vivienda, una vez terminados los cambios se calculará el nuevo pago de renta mensual (ajustado al nuevo smmdf, al porcentaje en posesión del

trabajador, a cambios en su salario y a variaciones al pago de su crédito si es que lo tiene) que deberá pagar el trabajador a partir del mes de febrero.

En este lapso no hay costos administrativos para el usuario, el resto del año este tendrá que pagar los costos administrativos que generen los cambios que solicite.

La cuenta individual de vivienda

En esta cuenta el trabajador depositará las mensualidades por concepto de renta y/o pago de crédito, el instituto retirará de ésta el pago acordado de manera mensual, el usuario puede decidir dar aportaciones voluntarias conformando un ahorro (éste causará intereses a una tasa superior al incremento del smdf), en el corte anual puede utilizar su ahorro para comprar porcentajes de vivienda, en esta se puede depositar el bono anual para el pago de mensualidades de renta y/o crédito.

Derechos sobre la vivienda

Los derechos sobre la vivienda pertenecen al instituto hasta que el trabajador adquiera el 100% de ésta. Al adquirir el 100% de la vivienda el trabajador adquiere todos los derechos y obligaciones de ésta, además de recibir mayores ganancias en su bono anual de la zona comercial al dejar de pagar el concepto de administración de cuenta y la mitad del de mantenimiento. El instituto permanecerá como administrador de las cuentas de la zona comercial hasta que el conjunto habitacional sea adquirido en un 100% por los trabajadores o hasta que éste lo determine favorable en la relación ganancia / costo administrativo, en el caso de no serle favorable podrá entregar el conjunto e individualizar las cuentas en común acuerdo con el/los trabajador(es), dar descuentos y estructurar un plan de pagos que convenga a ambas partes.

Normas

En todo momento los residentes del conjunto estarán sujetos a la ley de propiedad en condominio de inmuebles para el distrito federal, las leyes establecidas en el código civil en su título sexto acerca del arrendamiento y de lo estipulado en la ley del Infonavit con las adecuaciones necesarias para el desarrollo de este programa.

Movilidad, cambio de conjunto

El trabajador tiene la posibilidad de solicitar el cambio de conjunto habitacional para otro que cuente con el mismo programa dependiendo de la demanda que haya por este y adecuando los costos porcentuales al nuevo conjunto, obteniendo siempre como mínimo el 20% en propiedad.

Puntos a tomar en cuenta para la adjudicación de una vivienda por el trabajador en este programa:

- Salario, entre menor sea mayor puntuación
- Edad, mayor puntuación al grupo de edad de 30 a 45 años
- Antigüedad en el empleo, a mayor antigüedad mayor puntuación
- Número de hijos dependientes menores de 18 años, a mayor número de hijos mayor puntuación
- Cercanía del conjunto al sitio de trabajo, a mayor cercanía mayor puntuación

Administrador de cuentas de conjunto del programa

Es el encargado de manejar todas las cuentas de vivienda y comerciales para un conjunto con este programa, todo tipo de cambios que quieran hacerse a la vivienda, la cuenta o el cambio de conjunto serán a través de este, es el enlace entre el instituto y el trabajador, además tiene las funciones de coordinar, orientar y mediar en asuntos propios de la administración del conjunto, misma que estará a cargo de su asociación civil.

Venta de porcentajes del trabajador al instituto

Esta solo podrá realizarse cuando el trabajador no sea dueño de la totalidad de su vivienda, no esté ejerciendo un crédito con el instituto y será por la totalidad de sus porcentajes, no tendrá un costo extra dentro del periodo del corte anual, solo se permitirá la venta de porcentajes individuales al instituto para el pago de adeudos, con la finalidad de que el trabajador no pierda la vivienda, en ningún caso el trabajador podrá quedar con menos del 20% de la propiedad.

Perdida de la vivienda

Solo cuando el trabajador no haya realizado pagos en un lapso de 6 meses de manera injustificada, o de 12 meses comprobando despido o incapacidad, solo cuente con el 20% de la vivienda y no haya logrado un acuerdo de reestructuración de deuda con el instituto podrá perder la vivienda, al ocurrir esto el instituto pagara lo correspondiente a los porcentajes en propiedad del trabajador (20%) menos los gastos generados por la recuperación del inmueble, si el trabajador cuenta con un crédito del Infonavit se procederá como marca le ley de éste.

Contrato y cambio de titular

En este se especificará todo lo anteriormente estipulado, los derechos y obligaciones del trabajador así como sus beneficiarios en caso de cambio de titular por fallecimiento, incapacidad u otro motivo que lo imposibilite de continuar como tal. El nuevo titular estará comprometido a continuar con las obligaciones obtenidas con el instituto por su predecesor y contará con los mismos derechos de éste.

2 NORMAS DE ORDENACIÓN Delegación Miguel Hidalgo, fragm.

De conformidad con lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; en sus artículos 19, fracción IV, 29 y 33; este Programa Delegacional de Desarrollo Urbano determina las normas de ordenación que permitan el ordenamiento territorial con base en la estrategia de desarrollo urbano propuesta. Las normas de ordenación podrán ser: normas de ordenación en áreas de actuación; normas de ordenación generales para el Distrito Federal y normas de ordenación para las delegaciones. Las licencias de construcción, de uso de suelo y cualquier constancia o certificación que emita la autoridad, así como las disposiciones administrativas o reglamentarias quedan sujetas a las normas generales y particulares establecidas en este Programa Delegacional.

NORMAS DE ORDENACIÓN QUE APLICAN EN ÁREAS DE ACTUACIÓN SEÑALADAS EN EL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.

Son normas a las que se sujetan los usos del suelo descritos en las tablas correspondientes en el suelo comprendido dentro de los polígonos que se definen, describen y delimitan en este Programa Delegacional.

1. EN ÁREAS CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO.

Para el caso de la promoción de vivienda que se localice en las zonificaciones: Habitacional (H), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional con Comercio (HC), Habitacional Mixto (HM), con potencial de reciclamiento y que a su vez se ubiquen dentro del perímetro del circuito interior incluyendo ambos paramentos podrán optar por alturas de hasta 6 niveles y 30% de área libre; para las que se ubican entre el circuito interior y ambos paramentos del periférico, podrán optar por altura de 4 niveles y 30% de área libre; y para aquellas ubicadas fuera del periférico, podrán optar por alturas de hasta 3 niveles y 30% de área libre. Para la promoción de vivienda de interés social y popular aplicará la norma general No. 26.

2. EN ÁREAS CON POTENCIAL DE DESARROLLO.

Las áreas con potencial de desarrollo clasificadas con zonificación Habitacional Mixto (HM) o Equipamiento € podrán aplicar la norma de ordenación No. 10, referente a alturas máximas por superficie de predios.

3. EN ÁREAS DE INTEGRACIÓN METROPOLITANA.

De conformidad con los convenios de coordinación que se establezcan con las autoridades municipales y estatales de esa entidad, procurando establecer criterios comunes y mejorar las condiciones de integración entre ambas entidades. En los lotes con frente a vialidades primarias que colinden con el Estado de México, se podrá optar por la zonificación Habitacional Mixto (HM) o Equipamiento €, además podrán aplicar la norma No. 10, referente a las alturas máximas dependiendo de la superficie del predio.

4. ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL.

Las áreas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación. Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa

Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:

4.1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva.

4.2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.

4.3. No se permite demoler edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica-urbana característica de la zona; la demolición total o parcial de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, requiere, como condición para solicitar la licencia respectiva, del dictamen del área competente de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y de un levantamiento fotográfico de la construcción que deberán enviarse a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para su dictamen junto con un anteproyecto de la construcción que se pretenda edificar, el que deberá considerar su integración al paisaje urbano del Área.

4.4. No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano.

4.5. No se permiten modificaciones que alteren el perfil de los pretilos y/o de las azoteas. La autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas; hidráulicas, sanitarias, de equipos especiales, tinacos, tendederos de ropa y antenas de todo tipo requiere la utilización de soluciones arquitectónicas para ocultarlos de la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación. De no ser posible su ocultamiento, deben plantearse soluciones que permitan su integración a la imagen urbana tomando en consideración los aspectos que señala el punto 2 de la norma.

4.6. No se permite la modificación del trazo y/o sección transversal de las vías públicas ni de la traza original; la introducción de vías de acceso controlado, vialidades primarias o ejes viales se permitirán únicamente cuando su trazo resulte tangencial a los límites del área patrimonial y no afecte en modo alguno la imagen urbana o la integridad física y/o patrimonial de la zona. Los proyectos de vías o instalaciones subterráneas, garantizarán que no se afecte la firmeza del suelo del área de conservación patrimonial y que las edificaciones no sufrirán daño en su estructura; el Reglamento de Construcciones especificará el procedimiento técnico para alcanzar este objetivo.

4.7. No se autorizará en ningún caso el establecimiento en las vías públicas de elementos permanentes o provisionales que impidan el libre tránsito peatonal o vehicular; tales como casetas de vigilancia, guardacantones, cadenas u otros similares.

4.8. En la realización de actividades relacionadas con mercados provisionales, tianguis, ferias y otros usos similares de carácter temporal, no se permitirán instalaciones adosadas a edificaciones de valor patrimonial o consideradas monumentos arquitectónicos o la utilización de áreas jardinadas con estos fines. Cuando la ocupación limite el libre tránsito de peatones y/o vehículos, deberán disponerse rutas alternas señaladas adecuadamente en los tramos afectados; en los puntos de desvío deberá disponerse de personal capacitado que agilice la circulación e informe de los cambios, rutas alternas y horarios de las afectaciones temporales. Cuando la duración de la ocupación de dichas áreas sea mayor a un día, se deberá dar aviso a la comunidad, mediante señalamientos fácilmente identificables de la zona afectada, la

duración, el motivo, el horario, los puntos de desvío de tránsito peatonal y vehicular, así como de las rutas alternas y medidas adicionales que se determinen. Estos señalamientos deberán instalarse al menos con 72 horas de anticipación al inicio de los trabajos que afecten las vías públicas.

4.9. Los estacionamientos de servicio público se adecuarán a las características de las construcciones del entorno predominantes en la zona en lo referente a la altura, proporciones de sus elementos, texturas, acabados y colores, independientemente de que el proyecto de los mismos los contemple cubiertos o descubiertos.

4.10. Los colores de los acabados de las fachadas deberán ser aquellos cuyas gamas tradicionales en las edificaciones patrimoniales de la zona se encuentren en el catálogo que publique la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

4.11. Los locales comerciales deberán adaptar sus aparadores a las dimensiones y proporciones de los vanos de las construcciones, además de no cruzar el paramento de la edificación, de tal manera que no compitan o predominen en relación con la fachada de la que formen parte.

4.12. La superficie de rodamiento de las vialidades se construirá con materiales similares a los que son característicos de los rasgos tradicionales de la zona, pudiendo en su caso, utilizarse materiales moldeables cuyo acabado en formas y colores iguale las características y texturas de los materiales originales. Los pavimentos en zonas aledañas a edificios catalogados o declarados, deberán garantizar el tránsito lento de vehículos. Las zonas peatonales que no formen parte de superficies de rodamiento vehicular deberán recubrirse con materiales permeables.

4.13. Para el abasto y suministro de servicios no se permite la utilización de vehículos de carga con un peso máximo vehicular de cinco toneladas o cuya dimensión longitudinal exceda de seis metros.

4.14. El Delegado celebrará convenios para que los propietarios de edificaciones que sean discordantes con la tipología local a que alude la fracción 4.3, puedan rehabilitarlas poniéndolas en armonía con el entorno urbano.

4.15. Para promover la conservación y mejoramiento de las áreas patrimoniales que son competencia de Distrito Federal, la Delegación, previa consulta al Consejo Técnico, designará un profesionista competente, a cuyo cuidado estén dichas áreas; este profesionista actuará además como auxiliar de la autoridad para detectar y detener cualquier demolición o modificación que no esté autorizada en los términos del Programa.

BIBLIOGRAFÍA

- ABIODUN, Yacoob / Alonso, William. "Repensando la Ciudad del Tercer Mundo" Editorial Latinoamericano. Buenos Aires, Argentina 1987. 100 pp.
- ARNAL Simón, José Luis. "Reglamento de Construcción para el Distrito Federal". Editorial Trillas. México, D.F. 2005. 1296 pp.
- BAZANT, Jan. "Diseño y Evaluación Financiera". Editorial Limusa. México 2006. 302 pp.
- DURÁN Contreras, Ana María / Villavicencio Blanco, Judith. "Condiciones de Vida y Vivienda de Interés Social en la Ciudad de México" Editorial UAM. México, D.F. 2000. 189 pp.
- EIBENSCHUTZ, Roberto. "La Vivienda del Distrito Federal en el año 2000". Editorial Gobierno del D.F. México 2000. 394 pp.
- ENGELS, Friedrich. "El Problema de la Vivienda y las Grandes Ciudades". Editorial Gustavo Gili. Barcelona 1977. 129 pp.
- HERRASTI, Emilia / Villavicencio, Judith. "La Política Habitacional en México y América Latina". Editorial UAM. México, D.F. 1998. 351 pp.
- KLEIN, Alexander. "Vivienda Mínima 1906-1957". Editorial Gustavo Gili. Barcelona 1980. 363 pp.
- LIVINGSTON, Rodolfo. "Arquitectos de Familia: El Método". Editorial Nobuko. Buenos Aires 2006. 320 pp.
- LORENZO Gállego, Pedro. "Un Techo Para Vivir -Tecnologías para viviendas de Producción Social en América Latina-" Editorial UPC. Barcelona 2005. 559 pp.
- NIETO, María de la Luz. "Metodología de Evaluación de Proyectos de Viviendas Sociales" Editorial ONU, Santiago de Chile 1999. 84 pp.
- ONU. "Métodos para calcular las necesidades de habitación". Editorial ONU-Crane Nueva York 1968. 102 pp.
- PADILLA, Emilio. "Ensayos Sobre el Problema de la Vivienda en América Latina" Editorial UAM México D.F. 1982. 472 pp.
- PLAZOLA Cisneros / Plazola Anguiano. "Enciclopedia Plazola". Editorial Limusa. México 2001. 10 vol.

- ROMERO, Gustavo / Mesías, Rosendo. “La Participación en el Diseño Urbano y Arquitectónico de la Producción Social del Hábitat”. Editorial CYTED. México D.F. 2004. 134pp.
- SALAS Serrano, Julián. “Contra el Hambre de Vivienda -Soluciones Tecnológicas Latinoamericanas-” Editorial Escala. Bogotá Colombia 1992. 312 pp.
- SCHTEINGART, Martha. “Vivienda y Vida Urbana en la Ciudad de México”. Editorial Colegio de México. México, D.F. 1998. 446 pp.
- SEDESOL, Gobierno del Distrito Federal. “Programa Comunitario Mejoramiento Barrial 2007”. Editorial Trilce. México, D.F. 2008. 192 pp.
- SEP, Gobierno del Distrito Federal. “Ciudad de México, Crónica de sus Delegaciones” Editorial G.M. México 2007. 308 pp.
- SUÁREZ Salazar, Carlos. “Costo y Tiempo en Edificación”. Editorial Limusa. México, D.F. 1999. 452 pp.
- TOMLINSON, Michael J. “Cimentaciones: Diseño y Construcción”. Editorial Trillas. México 1996. 555 pp.
- TURATI Villarán, Antonio. “Didáctica Aplicada a los Talleres de Investigación y Proyecto” Editorial UNAM. México, D.F. 2004. 133 pp.
- TURNER, John F. “Vivienda, Todo el Poder Para los Usuarios” Editorial H. Blume. Madrid 1977. 171 pp.
- VÉLES González, Roberto. “La Ecología en el Diseño Arquitectónico: Datos Sobre Bioclimático y Ecotécnicas”. Editorial Trillas. México 1992. 112 pp.
- ZEPEDA, Sergio. “Manual de Instalaciones Hidráulicas, Sanitarias, Gas, Aire Comprimido y Vapor”. Editorial Limusa. México 1998. 427 pp.

SITIOS DE INTERNET

<http://es.wikipedia.org/>

<http://habitat.aq.upm.es/>

<http://historiasdelahistoriademexicocity.blogspot.com/>

<http://maps.google.com.mx/>

<http://miquelhidalgo.gob.mx/>

<http://portal.infonavit.org.mx/>

<http://www.ceaqueretaro.gob.mx/>

<http://www.conafovi.gob.mx/>

<http://www.depsa.com.mx/>

<http://www.df.gob.mx/>

<http://www.fonhapo.gob.mx/>

<http://www.fovi.gob.mx/>

<http://www.fovissste.gob.mx/>

<http://www.inegi.org.mx/>

<http://www.invi.df.gob.mx/>

<http://www.prosoc.df.gob.mx/>

<http://www.salud.df.gob.mx/>

<http://www.sds.df.gob.mx/>

<http://www.sedesol.gob.mx/>

<http://www.seduvi.df.gob.mx/>

<http://www.soliclima.es/>

CONTACTO

Arq. Leonel Alejandro Pérez Tuñón

lapt091982@hotmail.com

Coordinación de Especializaciones CIEPFA

facarq.especializaciones@gmail.com