

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO



Centro de investigaciones y Estudios de Posgrado.

Facultad de arquitectura. UNAM

**“Diseño participativo en construcción de
vivienda en conjunto“**

Presenta: Arq. Genaro Hernández Núñez



México D.F., Mayo 2011



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO

Centro de investigaciones y Estudios de Posgrado.

Facultad de arquitectura. UNAM

**“Diseño participativo en construcción de
vivienda en conjunto“**

**Tesina para obtener el diploma de
Especialización en Vivienda.**

Presenta: Arq. Genaro Hernández Núñez



México D.F., Mayo 2011

Director de Tesina:

Arq. Gustavo Romero Fernández.

Sinodales.

Propietarios:

Arq. José María Gutiérrez Trujillo.

Arq. Francisco Covarrubias Gaitán.

Suplentes:

Arq. Enrique Balandrano Sánchez.

Maestro. Ernesto Alva Martínez.

ÍNDICE

Introducción	6
Objetivo general	7
Objetivos específicos y alcances	7
I.- Origen y delimitación territorial	8
1. Ubicación Geográfica de la colonia o Barrio.....	11
1.2 Antecedentes Históricos.....	11
1.3 Límites territoriales.....	13
1.4 Límites por identidad.....	14
1.5 Zonas homogéneas.....	15
1.6 Áreas Geográficas de estadística Básica.....	18
II.- Estadística básica.....	20
2. Población.....	20
2.1 Composición por edad.....	20
2.2 Estado civil.....	20
2.3 Datos socioeconómicos.....	20
2.3.1 Población económicamente activa.....	20
2.3.2 Nivel de ingresos.....	20
2.3.4 Ocupación por sector.....	21
2.4 Educación.....	21
2.4.1 Escolaridad.....	21
2.5 Vivienda.....	21
2.5.1 Vivienda Estructura.....	22
2.5.2 Vivienda Servicios.....	22
2.6 Índice de marginalidad.....	23
III.- Espacio público y estructura urbana.....	25
3.1 Traza Urbana.....	25
3.2 Uso de suelo.....	26
3.3 Zonificación y normas aplicables.....	27
3.4 Análisis de crecimiento del Barrio.....	29
3.5 Accesibilidad.....	29
3.6 Vialidad y tránsito.....	33
3.7 Transporte Público.....	34
IV.- Infraestructura.....	35
4.1 Agua.....	35
4.2 Drenaje.....	35
4.3 Energía eléctrica y alumbrado público.....	35
4.4 Instalaciones especiales (gas, teléfono)	35
V.- Equipamiento urbano.....	36
5.1 Educación	36
5.2 Centros Comunitarios.....	37
5.3 Salud.....	38
5.4 Abasto y Comercio.....	38
5.5 Parques y jardines.....	39
5.6 Seguridad.....	40

5.7 Religión.....	41
5.8 Áreas de deportivas y de recreo.....	41
VI.- Espacio privado.....	42
6.1 Vivienda.....	42
6.2 Tipología.....	42
6.3 Estado de la construcción.....	43
6.4 Imagen urbana.....	43
VII.- Síntesis de la problemática.....	44
7.1 Programas gubernamentales aplicables.....	45
VIII.- Habitabilidad	46
8.1 Seguridad social	46
8.2 Infraestructura (salud y limpieza).....	46
8.3 Vialidad y transporte.....	47
8.4 Vivienda.....	47
8.5 Equipamiento.....	47
8.6 Calidad Ambiental.....	48
8.7 Entorno e imagen.....	48
IX.- Productividad.....	49
9.1 Accesibilidad y articulación con la ciudad.....	49
9.3 Comercio y nivel de empleo.....	50
9.3 Capacidad para el trabajo (educación).....	50
X.- Gobernanza.....	50
10.1 Identidad social (Barrio).....	50
10.2 Cohesión Social.....	50
10.3 Coordinación Gobierno – sociedad.....	51
10.4 Satisfacción de necesidades y expectativas sociales.....	52
XI.- Conclusiones y estrategias.....	53
XII.- Propuestas de Intervención / Proyectos estratégicos.....	55
12.1 Propuesta de intervención urbana.....	56
12.1.1 Camellón de la felicidad.....	56
12.1.2 Cancha de Usos Múltiples.....	57
12.1.3 Skatepark del camellón.....	58
12.1.4 Clasificación de Vialidades por Uso.....	59
12.1.5 Crear un barrio caminable.....	60
XIII.- Propuesta de vivienda.....	62
13.3.1 Diseño Participativo en la vivienda.....	66
13.3.2 Generación de opciones.....	66
13.3.3 El Método de Livingston.....	71
12.3.4 Planos.....	108



INTRODUCCIÓN.

La Delegación Benito Juárez es una de las delegaciones centrales y en ella se encuentra la colonia Nativitas que actualmente es una zona totalmente urbanizada, el uso de suelo es habitacional con comercio en las que predominan las viviendas familiares, algunos consultorios, oficinas y talleres en planta baja. En los últimos años se ha observado el deterioro de la vivienda familiar, lo cual tiene repercusión en muchos aspectos como: falta de convivencia de barrio, disminución de población nativa, mantenimiento a la infraestructura, etc. hoy en día se están realizando acciones donde se logra ver la intensidad de construcción de vivienda mercantil de tipo plurifamiliar en forma vertical que pasa de dos a seis niveles por ser una de las colonias con área de actuación con potencial de reciclamiento, pero también trae problemas con consecuencias graves como la demanda de estacionamientos, áreas de esparcimiento, deporte, salud, servicios y un punto fundamental que es inserción de los nuevos habitantes a la colonia.

Las necesidades de vivienda obedecen a cuatro factores: incremento demográfico, hacinamiento, precariedad o insuficiencia del parque habitacional y deterioro o envejecimiento del mismo. en la colonia se aprecia con mayor importancia el desdoblamiento de la familia y la llegada de nuevos habitantes, por lo tanto la aumenta la demanda vivienda que a su vez requiere de complementos o servicios para poder contar con calidad de vida, por ello se pretende lograr el desarrollo por medio de la vivienda como un factor decisivo para elevar la calidad de vida de las personas con su entorno aprovechando la infraestructura urbana y equipamiento, sin olvidar el impacto ecológico, urbano y social de los habitantes.

Existe un grave problema de vivienda. Sin embargo, en adición a su vertiente social, la cuestión de la vivienda presenta también una vertiente política con una importancia que crece aceleradamente. Esto en gran medida se debe a la inequitativa distribución del ingreso, a las dificultades de los sectores mayoritarios de la población para acceder a los mecanismos de financiamiento y a la falta de estímulo a la inversión privada en vivienda, lo que ha resultado en el crecimiento desproporcionado de la demanda de vivienda en la delegación y todo el País.

Para dar soluciones se aprovecha el seguimiento institucional al desarrollo de programas públicos urbanos y sociales, dirigidos a los sectores de menores ingresos de la ciudad, se fundamenta en la percepción, memoria y análisis de los participantes en la experiencia, sobretodo de los habitantes, sujeto final a quien el producto queda para su uso y disfrute; el principio es tomar la información grupal e individualmente y después de un primer acercamiento a las situaciones, reunir la totalidad de coincidencias, con el fin de no fragmentar las ideas y no perder de vista la complejidad del todo.



Objetivo general.

Contribuir al barrio con alternativas de proyectos urbanos y arquitectónicos que demandan los habitantes de la Colonia Nativitas, por medio del diseño participativo para lograr obtener mejores resultados en la ejecución de sus proyectos para bien común, logrando así una mejor calidad de vida.

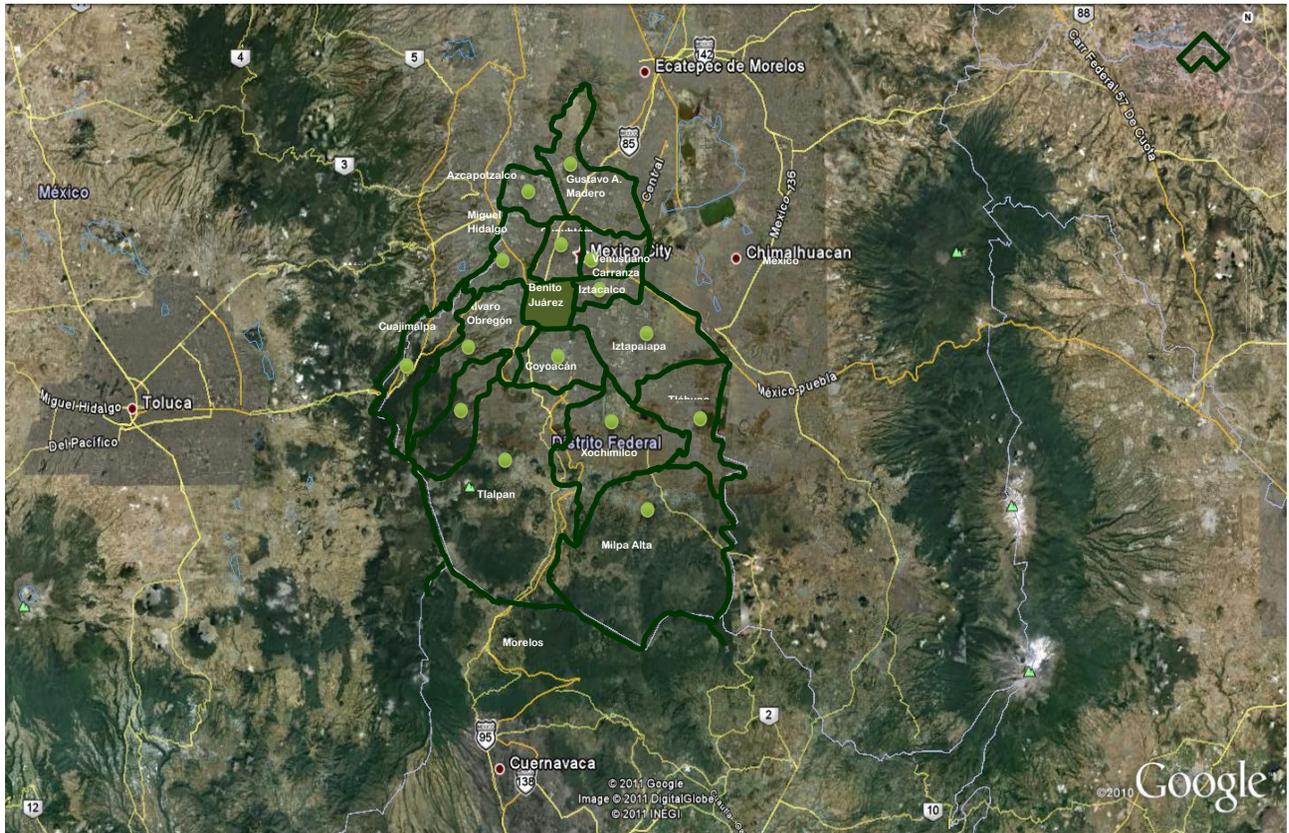
Objetivos específicos y alcances.

- **Definir un modelo de información y participación ciudadana que facilite la reestructuración del barrio y la mejora de la convivencia.**
- **Lograr una convivencia marcada por la normalidad, el respeto mutuo y la solidaridad.**
- **Avanzar en el proceso de regeneración urbanística del barrio.**
- **Mejorar la actividad económica y los niveles de empleo existentes en la zona.**
- **Mejorar los servicios públicos de limpieza, gestión de residuos, mantenimiento de las infraestructuras, etc.**
- **Disminuir la exclusión social existente en la zona, con especial atención a los colectivos más desfavorecidos.**
- **Abrir, conectar e integrar definitivamente el barrio con el resto de las colonias.**
- **Incrementar la implicación y coordinación institucional, fortaleciendo el modelo de gestión definido para las actuaciones desarrolladas en el barrio.**
- **Realizar un proyecto de vivienda de acuerdo a sus demandas y condiciones culturales.**
- **Buscar alternativas de financiamiento para la vivienda de acuerdo a sus techos financiero de las dependencias.**



I.- Origen y delimitación territorial

México
Distrito Federal
Delegación Benito Juárez
Colonia Nativitas



Distrito Federal.

Coordenadas geográficas extremas: Al norte 19°36', al sur 19°03' de latitud norte; al este 98°57', al oeste 99°22' de longitud oeste.

Delegación Benito Juárez

se encuentra localizada al sur del Centro Histórico del Distrito Federal y al norte de su centro geográfico, a una altitud promedio de 2,240 metros sobre el nivel del mar. Tiene una superficie de casi 27 kilómetros cuadrados, lo que representa casi el 2% de la superficie del Distrito Federal. Dentro de este territorio se localizan 2, 200 manzanas distribuidas en 56 colonias. La posición céntrica de la delegación Benito Juárez la convierte en cruce de caminos entre las diversas zonas de la ciudad. Por lo mismo cuenta con abundantes vías de comunicación (incluyendo tres líneas de Metro y catorce estaciones), y tiene gran actividad de negocios. Sus 360 mil habitantes conviven diariamente con dos millones de visitantes. Esta gran población flotante se beneficia de la vialidad y el mobiliario urbano de la región, y también contribuye a la intensa actividad económica.

Latitud: 19°22'15"

Longitud: de 99°02'27"



Altitud: 2 mil 242 metros snm

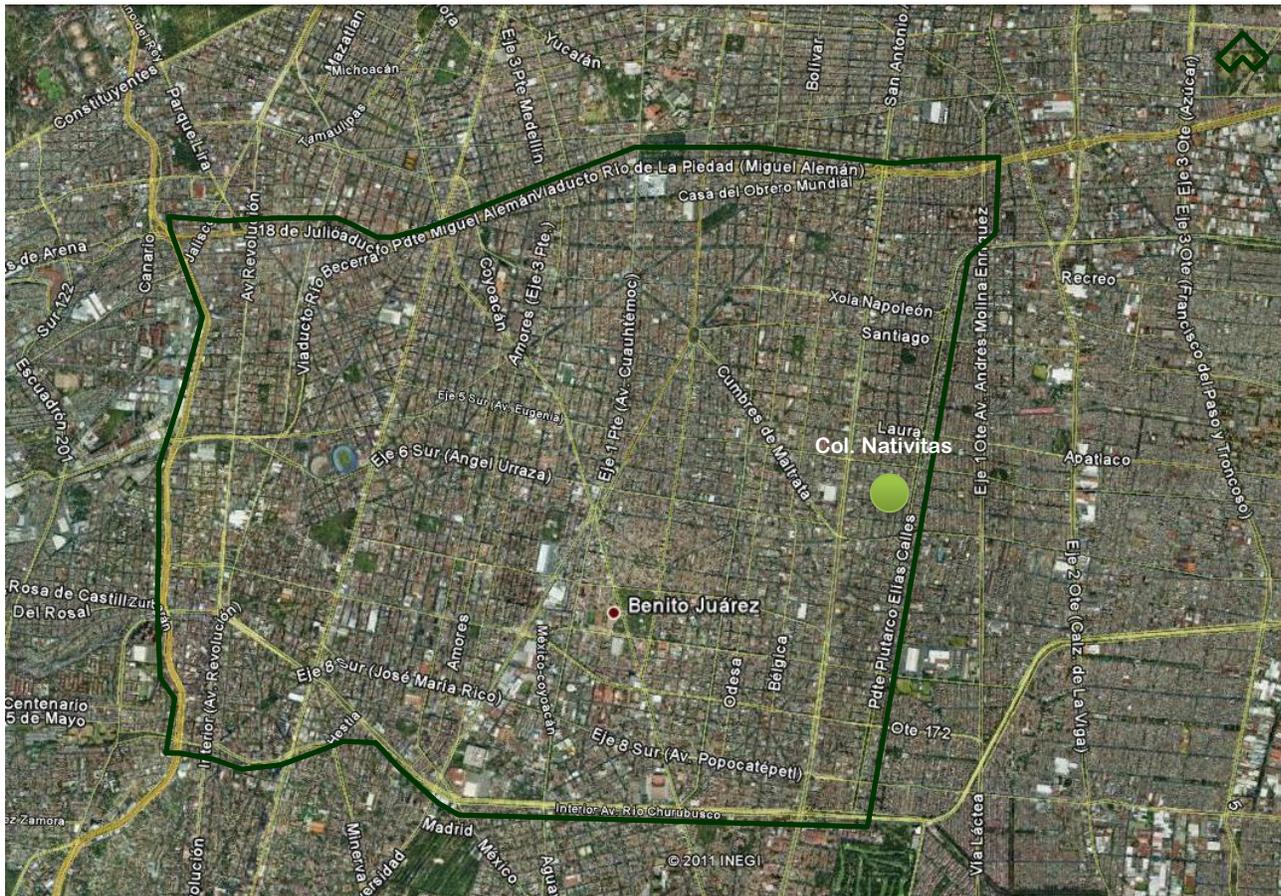
Los límites geográficos los conforman:

Al Norte: el Viaducto Miguel Alemán, colindando con las Delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo.

al Sur: el Circuito Interior Río Churubusco, en colindancia con la Delegación Coyoacán.

al Oriente: la Avenida Plutarco Elías Calles, que la separa de las Delegaciones Iztacalco e Iztapalapa.

al Occidente: el Periférico o Boulevard Adolfo López Mateos, colindando con la Delegación Álvaro Obregón.



En el territorio ocupado actualmente por la Delegación Benito Juárez se asentaba el pueblo de Mixcoac, nombre náhuatl que se traduce como "culebra de nube" y significa tromba, o también "lugar donde se adora a Mixcóatl", dios considerado padre de los pueblos de Anáhuac palabra náhuatl que significa "en la orilla del agua", es decir, en la ribera o costa; así nombraban nuestros antepasados al altiplano donde se asienta el actual Distrito Federal, dado que en su época había un gran lago. De esa antigua cultura sólo se conserva el basamento de un edificio, conocido como la "pirámide de San Pedro de los Pinos" Ésta es la única prueba arqueológica que posee la Delegación y fue descubierto en 1916, corresponde a un edificio religioso anterior a los mexicas que estuvo dedicado al dios Mixcoatl.



Los territorios de la Delegación se situaron dentro de la cuenca limitada por las sierras del Ajusco, al sur; de Pachuca, al noroeste, y de las Cruces, al suroeste. “Los ríos límites de la delegación fueron: al norte, el de la Piedad formado por los ríos de Tacubaya y Becerra y al sur, el río Churubusco, cuyo caudal recibía las aguas de otros (el Mixcoac, el San Ángel, el Magdalena y el Eslava).

En algunos pueblos de la Delegación, como en Xoco y Santa Cruz, se encontraron hacia 1935 piezas de cerámica, cuchillos de pedernal y obsidiana, y tepalcates; figurillas de pastillaje, típicas del Arcaico, algunas con características teotihuacanas, aztecas, totonacas, y varias idénticas a las de Chupícuaro.

“Cercano a Xoco, se localiza el pueblo de Atoyac, donde se dice fue encontrado un ídolo prehispánico en la época colonial, que fue destrozado por los españoles.

Cronología.

1564 Se construye por los franciscanos el primer templo en Santa Cruz Atoyac.

1595 El Segundo templo fue el de Santo Domingo de Guzmán en Mixcoac.

1833 Valentín Gómez Farías, ilustre vecino de la hoy nuestra Delegación, fue el principal artífice de la primera Reforma, vivió en el barrio San Juan Mixcoac en una casa construida en el siglo XVII, que todavía existe.

1899 Decreto que dispone la municipalidad de México y 17 prefecturas municipales entre las que estuvieron: Tacubaya, Mixcoac y General Anaya, dentro de estos quedaron comprendidos los territorios de nuestra Delegación actual.

El Gobierno del Distrito Federal queda a cargo de un representante del Ejecutivo.

1917 Ya promulgada la Constitución de 1917, se decretó a la Ciudad de México como la Capital de la República Mexicana.

1928 Reforma que suprime el Régimen Municipal del Distrito Federal por el Departamento Central, los territorios de la actual Delegación correspondieron al Departamento Central y al municipio General Anaya.

1941 La Ciudad de México es dividida en 4 delegaciones, entre éstas, la Delegación Benito Juárez.

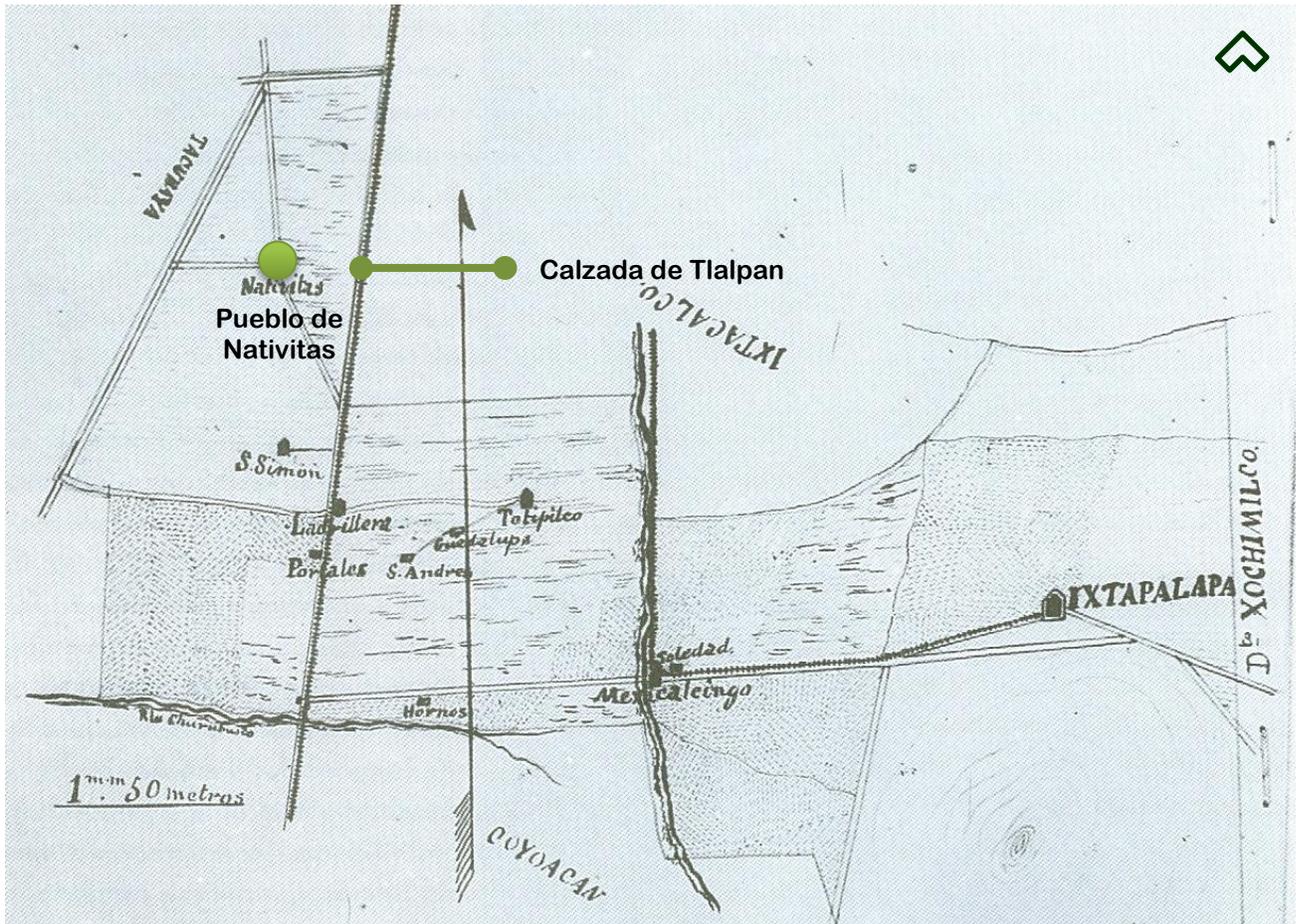
1970 La actual Ciudad de México queda dividida en 16 delegaciones.

Si partimos de la fundación de Tenochtitlán hasta la época actual, la historia de la Delegación, es la crónica de un lento proceso de incorporación a lo que hoy conocemos como la Ciudad de México.

Desde la época colonial y hasta los inicios del siglo XIX, el territorio de la Delegación Benito Juárez fue una amplia y vasta zona rural de pastizales, ya que en esa época, la Ciudad de México encontraba sus límites en lo que hoy conocemos como Centro Histórico. Sin embargo, la demarcación territorial que hoy conocemos, tenía una cierta unidad natural, provocada por la propia geografía del Valle de México.



1. Ubicación geográfica de la colonia o barrio



1.2. Antecedentes Históricos

El antiguo pueblo de Nativitas tiene su origen en la aldea prehispánica de Tepetlalzingo, vocablo náhuatl que significa pequeño sepulcro, cuya economía dependía de varias actividades como el cultivo de maíz, la producción del pulque y la siembra de árboles frutales. En el siglo XVII se edificó en sus terrenos una capilla con advocación a la virgen de Natividad, la aldea cambió entonces de nombre llamándose Santa María Nativitas en honor a dicha virgen, fue hasta el siguiente siglo cuando se edificó un gran templo y convento que se conservan hasta nuestros días, si bien el segundo está convertido en escuela.

Santa María Nativitas era hacia 1890 un pueblo de la municipalidad de Ixtapalapa, prefectura de Tlalpan y contaba apenas con 251 habitantes. Se hallaba situado a 8.5 kilómetros al noroeste de la cabecera municipal. Por disposición del presidente de la república, la secretaría de Hacienda conformó en 1897 una lista exacta de 81 vecinos, mayores de edad y jefes de familias.

En 1910 las bombas de agua Nativitas se pusieron en funcionamiento contribuyendo en buena medida al abastecimiento de agua de la ciudad de México. En los últimos años del Porfiriato, se comenzaron a fraccionar haciendas, ranchos y terrenos pertenecientes a antiguos pueblos, para dar paso al crecimiento de lo que sería después nuestra gran metrópoli. La fiesta de la virgen Santa María Nativitas se festeja el 8 de septiembre y dura tres días.



El nombre de la parroquia es Santa María Nativitas, en término popular se le conoce también como la Divina Infantita. Originalmente comenzó como una ermita, después como una capilla y durante mucho tiempo estuvo en manos de la comunidad, normalmente llamados mayordomos o fiscales.



Estado actual de la iglesia (Eje Central y Niños Héroes de Chapultepec)

1.3. Límites territoriales



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Pueblo de Santa María Nativitas |  | Colonia Niños Héroes |
|  | Colonia Niños Héroes |  | Colonia Nativitas (Barrio en estudio) |

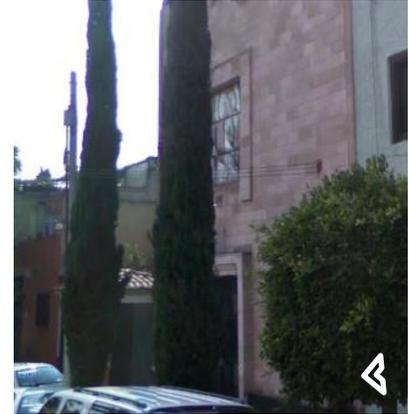
Santa María Nativitas dejó de ser pueblo y se convirtió en las colonias niños héroes, Josefa Ortiz de Domínguez y Nativitas. En las dos primeras se puede apreciar una traza irregular de sus manzanas y calles, que dan fe de la existencia de la antigua población. La colonia Nativitas se observa un trazo reticular más regular formado por 80 manzanas de pronunciada forma rectangular y dos calles en diagonal: Justina y Refugio.

Con la incorporación de la Delegación al núcleo de la ciudad de México y con el auge del automóvil se construyeron las primeras vías rápidas y una de ellas es la calzada de Tlalpan que corre de a sur a norte, en la década de los cincuenta del siglo XX el crecimiento urbano se acentuó y así fue como surgieron más de una docena de ejes viales de los cuales por la colonia cruzan el eje 5 de oriente a poniente y el eje 6 en el sentido contrario.

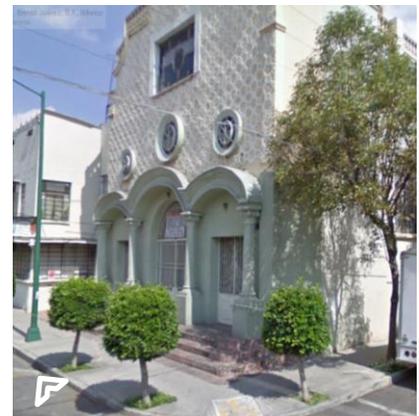


1.4. Límites por identidad

El proceso urbanizador llegó un poco tarde al pueblo de Nativitas cuando en 1917 la compañía urbanizadora mexicana fraccionó la zona de su alrededor en lotes y bautizó sus calles con nombres femeninos, los nombres se conservan hasta la fecha. El área que ocupaban el pueblo y el templo fue fraccionada hasta 1926.



Parroquia de la Inmaculada Concepción



Templo de las tres Aves Marías

La colonia Nativitas está delimitada:

Al norte por la calle Francisco Fernández del Castillo.

Al sur con el eje 6 (Morelos)

Al oriente por la avenida Plutarco alias calles.

Y al poniente por la calzada de Tlalpan.

En la colonia se encuentran dos templos católicos que son: la parroquia de la Inmaculada Concepción y el templo de las tres Aves Marías y estos son los centros de barrio. Esta división se da por la construcción del eje 5, la cual fragmenta la colonia. Esta zona es totalmente homogénea netamente habitacional con comercio. El barrio de las tres Aves Marías es el sitio de análisis y donde se desarrollará el proyecto de vivienda en el programa construcción de vivienda en conjunto del INVI.



1.5. Zonas homogéneas

Las variables que se tomaron para las zonas homogéneas son:

Vías de comunicación

Tipología

Uso del suelo

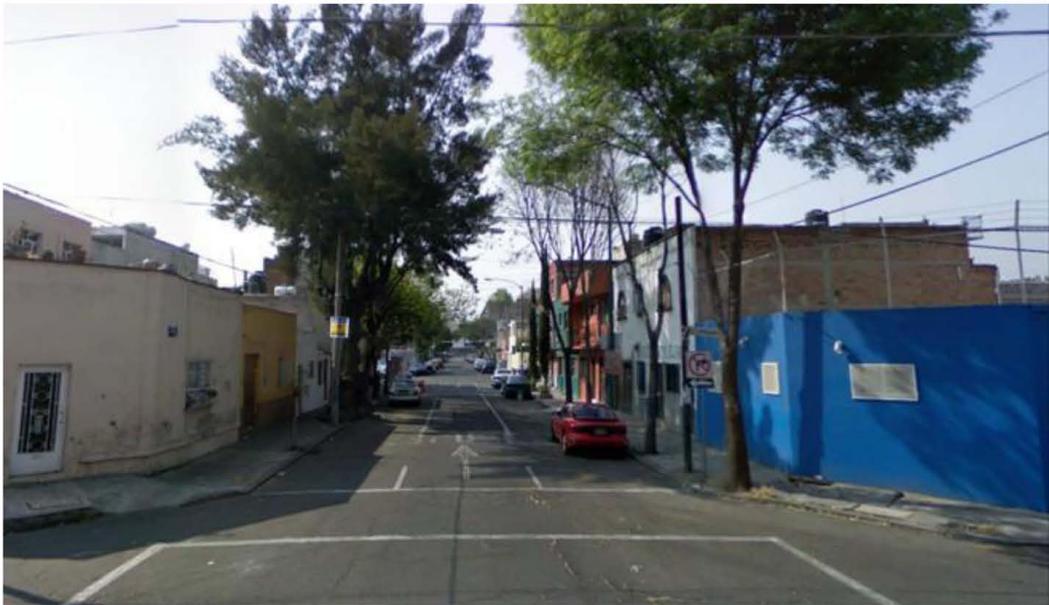
Densidad

Topografía



Eje 5 y 6 (vías de comunicación para flujo vehicular Oriente – Poniente)





La tipología en la mayoría de las calles dentro de las colonia son con uso habitacional de dos niveles.

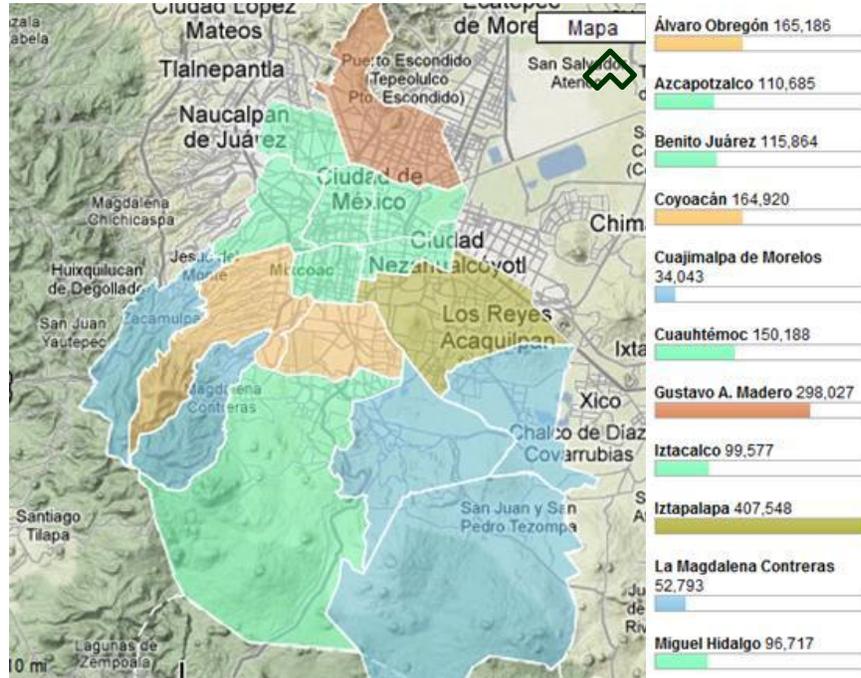




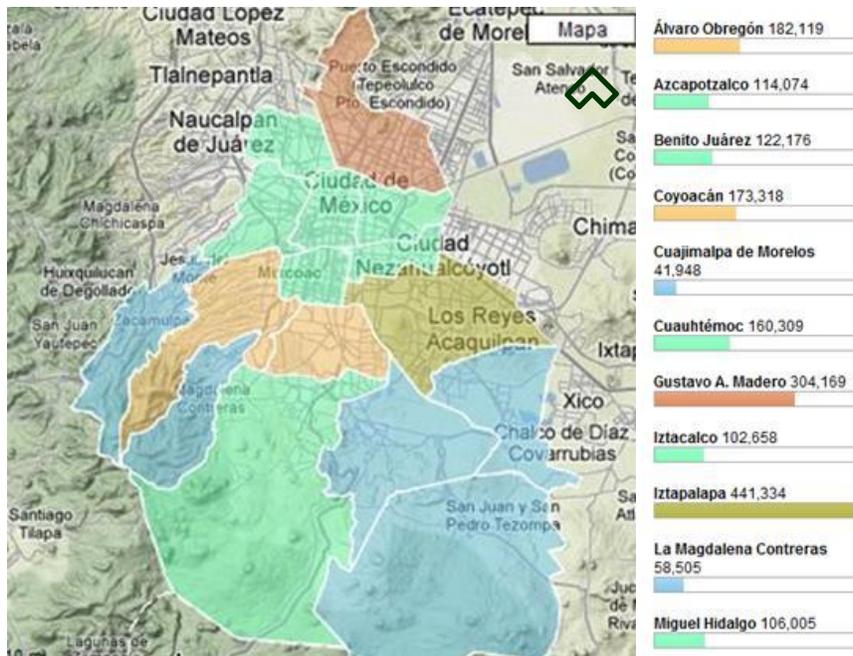
Las vías primarias de comunicación es una zona consolidada donde se encuentran edificios de uso habitacional con deterioro muy notable.

1.6. Areas Geográficas de estadística básica

Evolución de la vivienda en la Delegación Benito Juárez Viviendas en el año 1995



Viviendas en el año 2000



II. Estadística Básica (Datos relevantes)

2. Población

Distrito federal: población total por contorno y delegación (1950-2000)						
Contorno y Delegación	1950	1960	1970	1980	1990	2000
Distrito Federal	3,050,442	4,870,876	6,874,165	8,831,079	8,235,744	8,605,239
Benito Juárez				544,882	407,81	360,478

Población de la Colonia Nativitas (2000)		
Población masculina	6,396	54.24%
Población femenina	5,397	45.76%
Población total	11,793	100.00%

2.1. Composición por edad

Población por Edad (2000)		
Población de 0 a 14 años	2,089	17.71%
Población de 15 a 24 años	1,825	15.48%
Población de 25 a 64 años	5,780	49.01%
Población de 64 a más	2,099	17.80%

La colonia Nativitas está conformada por 80 manzanas con un área aproximada de 566,049 m² y una población de 11, 793 habitantes lo cual le corresponde a una densidad 47.99 m² por habitante. Se aprecia la población de 0 a 4 años es la población minoritaria lo cual indica que la natalidad ha bajado respecto a otros censos de años anteriores.

2.2. Estado Civil

Estado Civil de la Colonia Nativitas (2000)		
Población de 12 años y más soltera	3,705	40.08%

** ALGUNAS VARIABLES PUEDEN DIFERIR DEL TOTAL A NIVEL DELEGACIONAL, DEBIDO AL CRITERIO DE CONFIDENCIALIDAD DEL INEGI RESPECTO A LA BASE POR MANZANA
FUENTE: ELABORACION PROPIA CON BASE EN EL XII CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA 2000. INEGI. BASE CARTOGRAFICA A NIVEL MANZANA.

Población de 12 años y más casada	3,517	38.05%
--	--------------	---------------

A nivel delegación el mayor crecimiento demográfico se registró entre 1950 y 1960, lo cual indica que la fecundidad era muy elevada y a partir de 1970 continuó aumentando pero no de la misma manera, sino a un ritmo más lento, ocupando en los dos primeros decenios mencionados, el cuarto y quinto lugar en el índice de crecimiento de la ciudad por delegaciones.

A nivel colonia la población de casados y solteros en el año 2000 está casi equilibrada pero el próximo censo veremos el comportamiento de las estadísticas y así se podrá analizar las necesidades a futuro del barrio.

El número de partos en el año 2000 es de 3,649 de los cuales el 96.90 % nacieron vivos y el 3.10 % nacieron muertos que representa un porcentaje bajo respecto al nacimiento de niños que no presentaron problemas.

2.3. Datos Socioeconómicos

Pobreza de la delegación. Benito Juárez (año 2000)									
Indigen tes	Muy pobres	Pobres moderados	Pobres extremos	Pobres no indigentes	Suma de pobres	Clase media	Clase alta	Suma de no pobres	Población total
3.60	9.40	22.70	22.70	32.10	32.10	36.10	16.80	64.30	100.0
Fuente: J. Boltvinik y J. Estévez, Mapa de Estratificación Social e Inadecuación Ambiental de la ZMCM, <i>Op.Cit.</i> Con datos del Censo 2000									

2.3.1. Población económicamente Activa.

Población económicamente Activa	
Población económicamente activa	5,316
Población económicamente inactiva	3917

2.3.2. Nivel de ingresos.

Nivel de ingresos	
P.O. Que recibe hasta 2 salarios mínimos mensuales de ingreso por trabajo	1,354
P.O. con más de 2 y hasta 3 salarios mínimos mensuales de ingreso por trabajo	1,042
P.O. con más de 3 y hasta 5 salarios mínimos mensuales de ingreso por trabajo	1,017
P.O. que recibe más de 5 salarios mínimos mensuales de ingreso por trabajo	1,380



P.O. que recibe más de 5 y hasta 10 salarios mínimos mensuales de ingreso por trabajo	1,380
--	--------------

En el presente, la colonia está habitada en su mayoría por estratos bajos, medios y medios altos. Sus percepciones varían de acuerdo con sus funciones. En la tabla presentada anteriormente se aprecia que los ingresos están equilibrados con relación al número de salarios que reciben.

2.3.3. Ocupación por Sector.

Ocupación por Sector	
P.O. en el sector secundario	716
P.O. en el sector terciario	4,344

2.4. Educación.

Educación	
Población de 6 a 14 años que asiste a la escuela	1,235
Población de 15 a 24 años que asiste a la escuela	1,107

La población de menor edad se puede observar que reciben educación casi en su totalidad. Cabe mencionar que la delegación está considerada como la que menos analfabetismo tiene en comparación con todas la delegaciones.

2.4.1. Escolaridad.

El grado promedio de escolaridad que presenta la colonia es 11.2% y La Delegación Benito Juárez, Registra el 98.9 por ciento de su población no analfabeta con un grado promedio de escolaridad de 12.6.

2.5. Vivienda.

La colonia ya no tiene crecimiento de forma horizontal. En la actualidad se está densificando lo que permite contener una mayor poblacional dentro una misma área (mayor cantidad de gente viviendo en una manzana), esto es en los próximos años puede ser aprovechado ya que es suelo en la colonia está totalmente ocupado.

Las viviendas que son casas independientes representan un 49.33% que representa casi la mitad del suelo y son construcciones de 1 o 2 niveles.



Vivienda (año 2000)	
Total de viviendas habitadas	3271
Viviendas particulares rentadas	1111
Viviendas Propias	1827
Viviendas que son departamentos en edificio	1220
Viviendas que son viviendas en vecindad	255
Ocupantes de viviendas particulares que son viviendas en vecindad	807

2.5.1 Vivienda Estructura

Vivienda - Estructura	
V.P. con techos de materiales ligeros, naturales y precarios	133
V.P. con techos de losa de concreto, tabique, ladrillo o terrado con vigería	3052
V.P. con paredes de tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto.	3166
V.P. con piso de cemento y firme	588
V.P. con piso de mosaico, madera y otros recubrimientos	2591

Las viviendas con materiales precarios son mínimas y en la mayoría de las viviendas están construidas con materiales industrializados.

2.5.2 Vivienda Servicios

Vivienda - Servicios		
V.P. con drenaje	3184	99.66%
V.P. con agua entubada en la vivienda	3080	96.40%
V.P. con agua entubada en el predio	108	3.38%

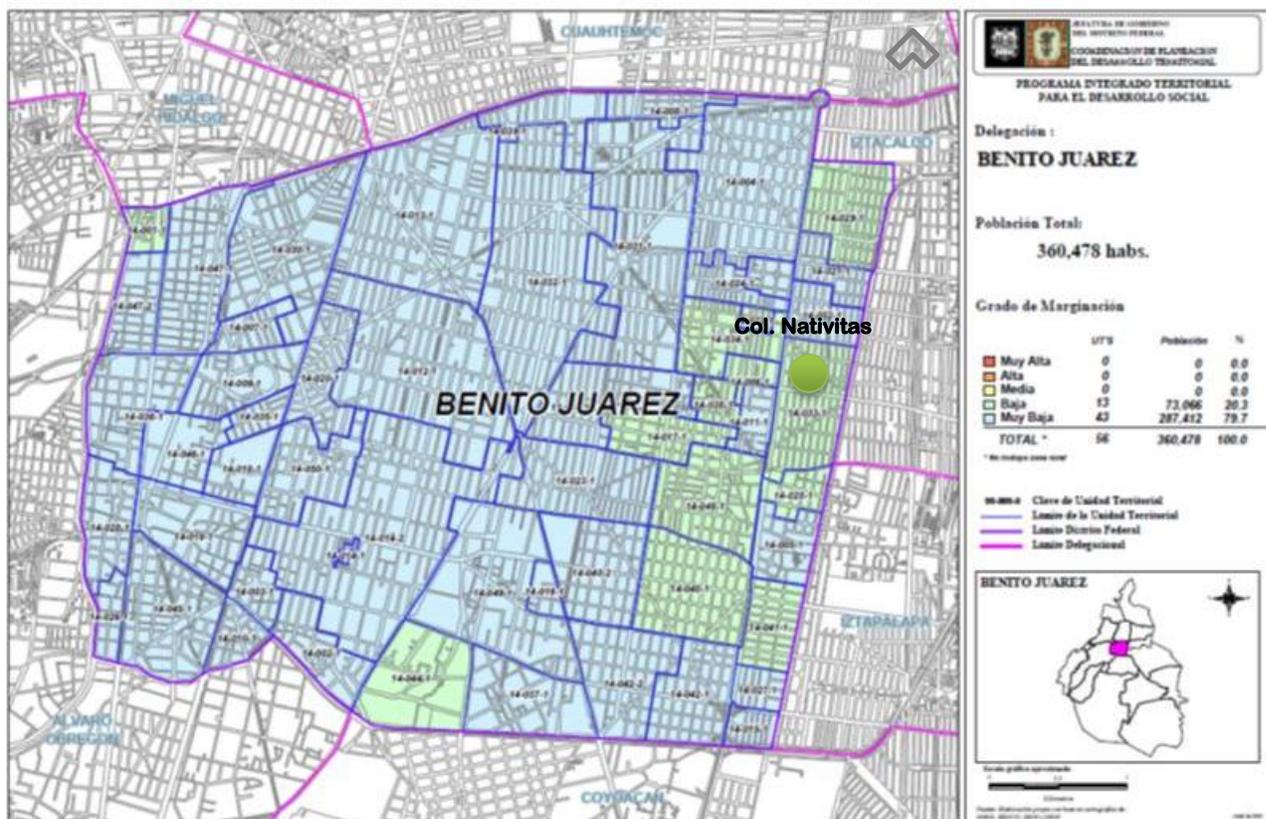
Esta zona se encuentra totalmente consolidada y por consecuencia los servicios en la vivienda, (agua, drenaje) están casi al 100% en la cobertura del servicio, aunque el agua ya es un problema y a veces la presión no alcanza para la distribución de este servicio.



2.6. Índice de Marginalidad

La delegación Benito Juárez, es de las más homogéneas del distrito federal y en la mayoría de las colonias está considerada como una unidad de muy baja marginalidad pero el barrio de estudio se encuentra en el paramento oriente colindando con Iztacalco donde se encuentran las colonias con baja marginalidad.

Delegación Benito Juárez - Unidades Territoriales



La colonia tiene un índice de marginalidad bajo y muy bajo pero existen 3 manzanas donde la marginalidad es media ya que vecindades en condiciones de deterioro que también serán elegidas para tener una intervención prioritaria para el mejoramiento del barrio.

Colonia Nativitas - Unidad Territorial



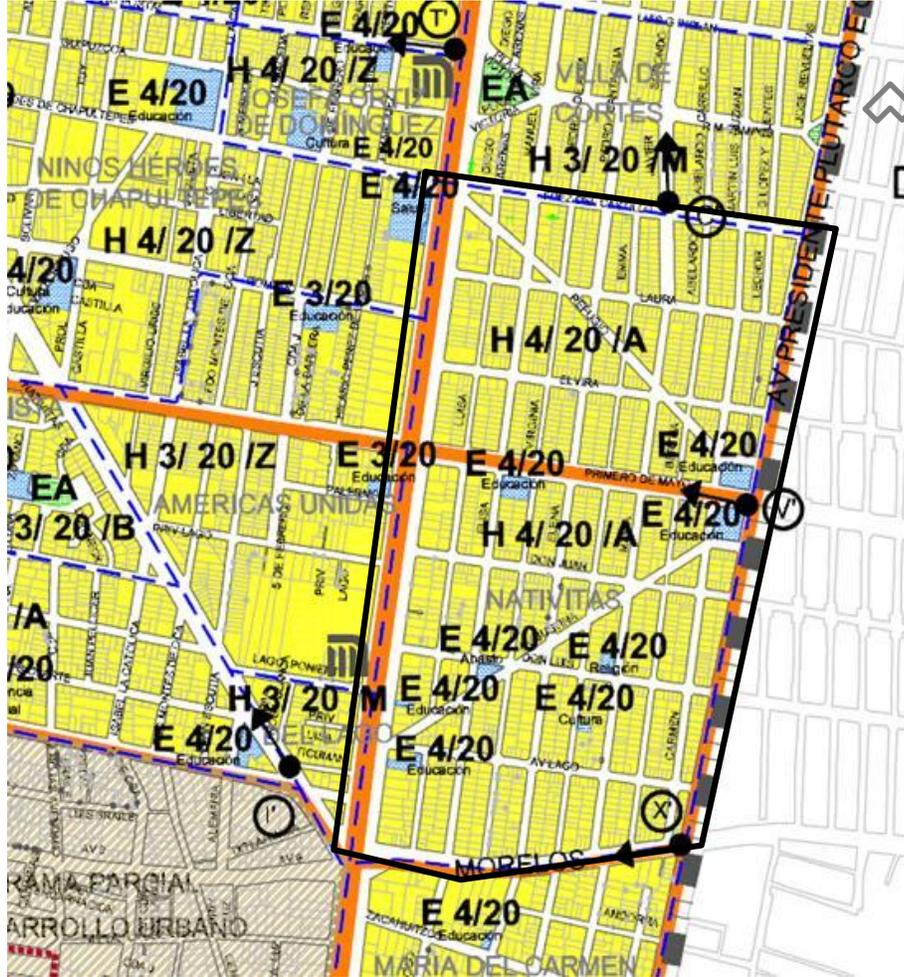
III. Espacio Público y estructura Urbana

3.1. Traza Urbana

La traza urbana que presenta la Colonia Nativitas es de forma reticular formado por 80 manzanas de pronunciada forma rectangular y dos calles en diagonal: Justina y Refugio estructurada por las vialidades de mayor importancia que conectan a la Delegación con el resto del Distrito Federal y la Zona Metropolitana del Valle de México con diversas secciones (desde 30 metros hasta callejones de a 4 a 5 metros) y de acuerdo a su jerarquía y tipo de concentración, se clasifican en tres grandes grupos: Corredores definidos por las vías de acceso controlado, Corredores integrados por vías primarias y vías secundarias a lo largo de las cuales existen concentraciones de vivienda plurifamiliar, comercio y equipamiento de nivel básico.

En los ejes 5 y 6 Sur, Av. Plutarco, Elías Calles (paramento Poniente) Se detecta una intensidad de construcción mayor a la que se observa al interior de las colonias donde predomina la vivienda plurifamiliar; en algunos casos, mezclada con oficinas, comercio y servicios en planta baja.





Detalle de Uso de Suelo de la Colonia Nativitas (2005)

3.3. Zonificación y Normas aplicables

En áreas con Potencial de Reciclamiento:

En las colonias y los predios con frente a los corredores urbanos definidos como área de actuación con potencial de reciclamiento en el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, se podrá optar por la aplicación de la Norma de ordenación particular para la producción social de vivienda.

En áreas con Potencial de Desarrollo:

En los predios con frente a los corredores urbanos definidos como área de actuación con potencial de desarrollo en el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, se podrá optar por la aplicación de la Norma general de ordenación N° 10.



Mejoramiento de áreas verdes:

En el marco del ejercicio de sus atribuciones, la Delegación implementará acciones de mejoramiento del paisaje urbano para la creación y rehabilitación de parques, jardines, plazas, glorietas y arriates con la aplicación de nuevas tecnologías de sembrado y poda, utilizando especies adecuadas a la altura, clima y vegetación de la Delegación.

Producción social de vivienda:

Adicionalmente al otorgamiento de facilidades administrativas para la construcción de vivienda establecidas por el Gobierno del Distrito Federal, con el objeto de apoyar a las familias residentes en el Distrito Federal, en el caso de proyectos para vivienda se podrá optar por la zonificación H/6/20/Z (habitacional/ 6 niveles máximos de construcción: planta baja más 5 niveles/ 20% mínimo de área libre y densidad: Zonificación); siempre y cuando:

- Se ubiquen en los corredores urbanos y colonias establecidas en este Programa Delegacional como Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento.
- Se realicen con las características de los programas, modalidades y líneas de financiamiento promovidas por el Gobierno del Distrito Federal.
- Se acredite que el valor de venta de la vivienda no excede del importe que resulte de multiplicar por 15 o por 30 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año, incluyendo los acabados; debiendo ratificarse esta condición al aviso de la manifestación del término de obra correspondiente.
- Cuenten con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad, debiendo cumplir con el mínimo de cajones de estacionamiento que señala el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.
- Cumpla con la normatividad establecida en el presente Programa Delegacional en todo aquello que no contradiga lo establecido en esta norma.
- El área máxima construida por unidad de vivienda (sin incluir estacionamiento ni indivisos), no deberá rebasar los 65 m².
- Para los casos de proyectos de interés social o popular promovidos para atender a los habitantes y/o poseedores de predios e inmuebles en circunstancias especiales como vecindades, inmuebles catalogados, sustitución de vivienda precaria o en alto riesgo estructural y lotes de hasta 500 m², éstos deberán apegarse a un dictamen que llevará a cabo la propia SEDUVI.



3.4. Análisis del crecimiento del barrio.

El crecimiento económico, social y urbano de la colonia Nativitas ha tenido modificaciones en la estructura física y en la convivencia de los colonos y más en los últimos años.

Por ello se describe los puntos más importantes y se enumeran a continuación:

- 1. Se a conservado la traza original, sin embargo ha habido un aumento de la densidad urbana, la adquisición de predios, el aumento de la rentabilidad del suelo urbano, etc. Y esto trae como consecuencia intensidad con una crecimiento constante, afortunadamente se ha mantenido en su mayoría el uso de suelo habitacional con comercio pero también se observa el uso como oficinas, pero se teme que los servicios no sean suficientes en los próximos años.**
- 2. La población local se abastece, trabaja, estudia, divierte sin que conlleve grandes pérdidas de tiempo en trasladarse a sus lugares de trabajo, estudio y/o tiempo libre. Lo que la convierte en una de las mejores zonas para vivir por su gran accesibilidad. Esta misma accesibilidad es aprovechada por pequeñas oficinas como ya habíamos mencionado (el uso de casas habitación como oficinas sin permiso de uso de suelo).**
- 3. La relación barrio-ciudad se ha visto alterada, debido al crecimiento acelerado de la ciudad, a la expansión del uso del automóvil. Los peatones encuentran cada vez menos espacios donde transitar de manera segura.**
- 4. Cuando se inicia la urbanización de la colonia se construyen casas de madera a dos aguas con la construcción al centro del lote, hoy en día quedan dos en toda la colonia y se han venido sustituyendo por construcciones con distintos procedimientos constructivos pero predomina el concreto, esto nos lleva a que actualmente se carezca de una imagen urbana.**
- 5. El uso de las áreas verdes dentro de la colonia es casi nula, por parte de los habitantes del barrio han buscado alternativas para espacios de esparcimiento y la única opción hasta hoy día es el camellón de la av. Plutarco Elías calles que a través de los años se ha logrado consolidar como el centro de convivencia para niños, jóvenes y adultos.**
- 6. En relación directa con la vivienda se puede mencionar que ha crecido mucho la construcción de vivienda comercial la cual se incrementó por la norma 26 (bando dos) y trajo conflictos de tipo social y urbano ya que muchas de las constructoras aprovecharon e hicieron mal uso de la norma para beneficio propio sin importar las afectaciones.**
- 7. El estado actual es buscar nuevamente la identidad de barrio y lograr una unificación urbana a través de programas de participación para el desarrollo común y personal de cada habitante.**

3.5. Accesibilidad.

Además de ser una delegación central y tener las vías principales de comunicación cuenta con los servicios de transporte como el trolebús y el metro, además de esto pasan varias rutas de microbuses lo que permite una mayor accesibilidad a los habitantes y a la población flotante.



Descripción de las vías de comunicación que sirven para la accesibilidad y comunicación de la colonia y su entorno.

- **Corredores definidos por las vías de acceso controlado como la Calzada de Tlalpan, que a pesar de su jerarquía (número de carriles, flujos vehiculares, longitud) contienen predios con un alto nivel de consolidación, que cuenta con tramos importantes de vivienda plurifamiliar, mezclada con comercio en planta baja.**
- **Corredores integrados por vías primarias que por su jerarquía trascienden el ámbito delegacional y en cuyos frentes se detecta una intensidad de construcción mayor a la que se observa al interior de las colonias donde predomina la vivienda plurifamiliar; en algunos casos, mezclada con oficinas, comercio y servicios en planta baja. Dentro de este grupo se encuentran: los 5 y 6 Sur, Av. Plutarco, Elías Calles (paramento Poniente).**
- **Corredores establecidos por vías secundarias que a lo largo de las cuales existen concentraciones de vivienda unifamiliar, plurifamiliar, comercio a nivel básico, y cabe mencionar que también existen corredores vecinales con servicios públicos, entre los que destacan: Cumbres de Maltrata (Col. Periodistas); Bolívar (Col. Álamos y Col. Niños Héroes de Chapultepec); Ajusco (Col. Portales)**



Esq. Calzada de Tlalpan y Fernández del Castillo



Eje 5 Sur



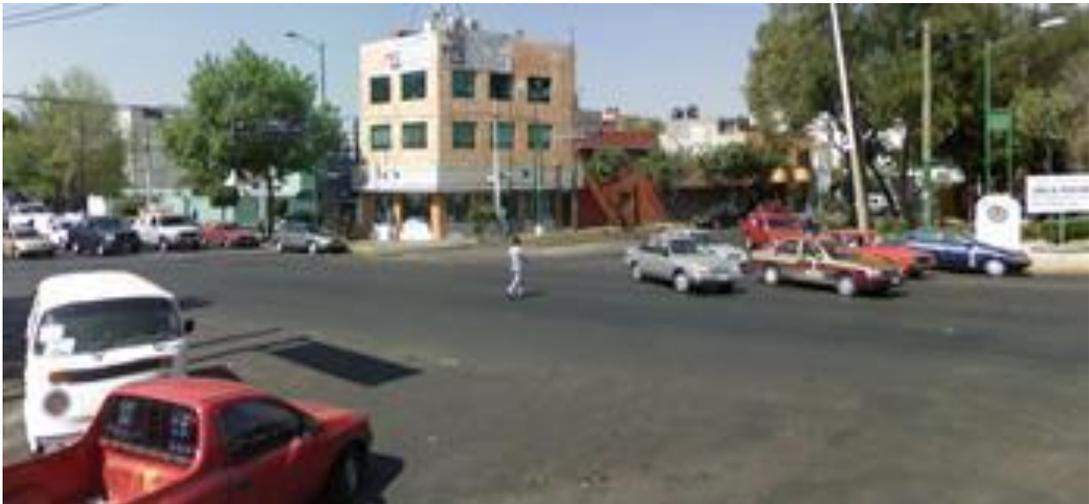
Esq. Plutarco Elías calles y Fernández del Castillo



Eje 5 sur



Plutarco Elías calles y Eje 6 sur

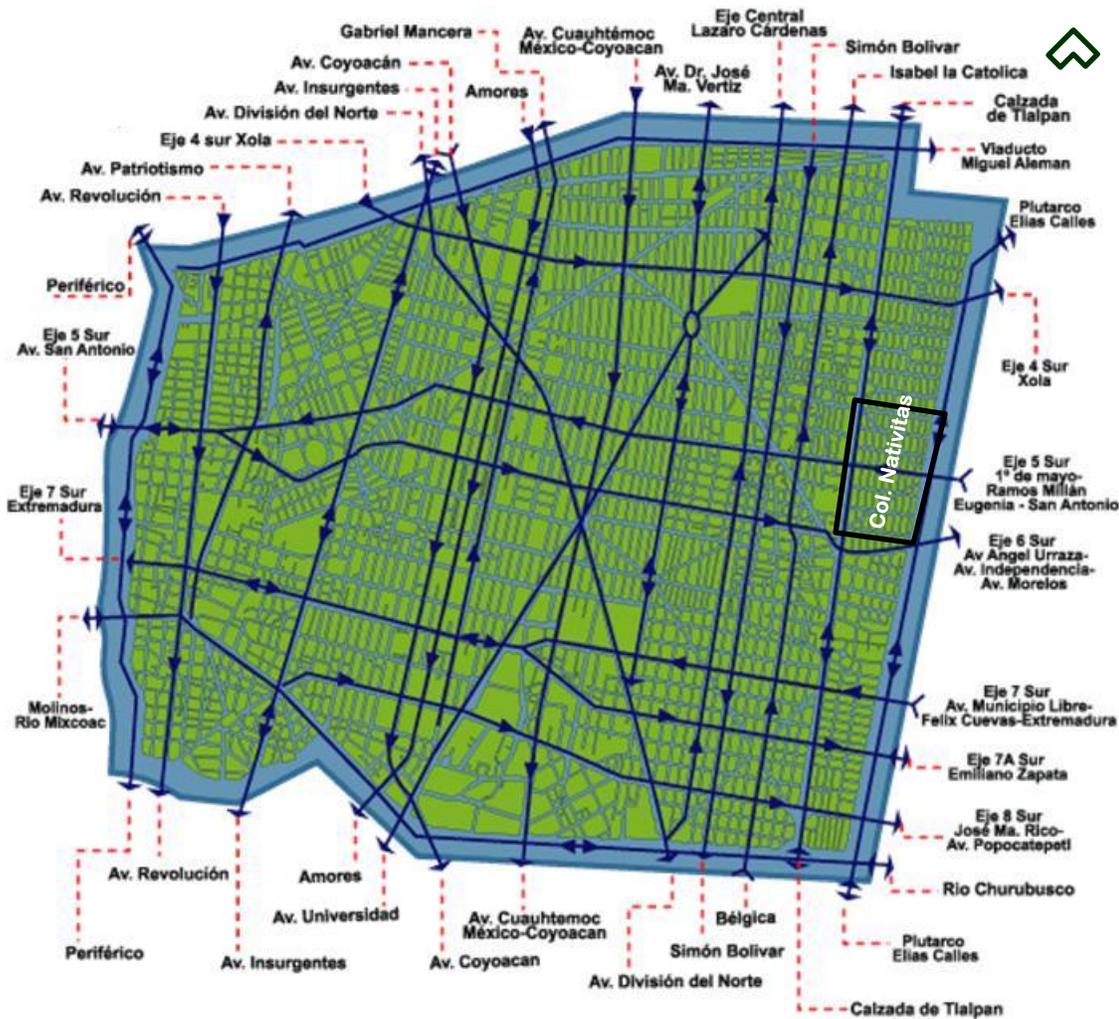


Esq. Calzada de Tlalpan y Eje 6 sur

3.6. Vialidad y Transito

Con la incorporación de la Delegación al núcleo de la ciudad de México y con el auge del automóvil se construyeron a través de su territorio las primeras vías rápidas: el Viaducto Miguel Alemán, Río Becerra, la calzada de Tlalpan y el Periférico cruzaron a la demarcación de norte a sur y de oriente a poniente. La introducción del Viaducto Miguel Alemán, Río Becerra y el entubamiento de los ríos Mixcoac y Churubusco acabó con los últimos arroyos de esta demarcación; éstos se convirtieron en las interminables cintas de asfalto que atraviesan hoy nuestra capital.

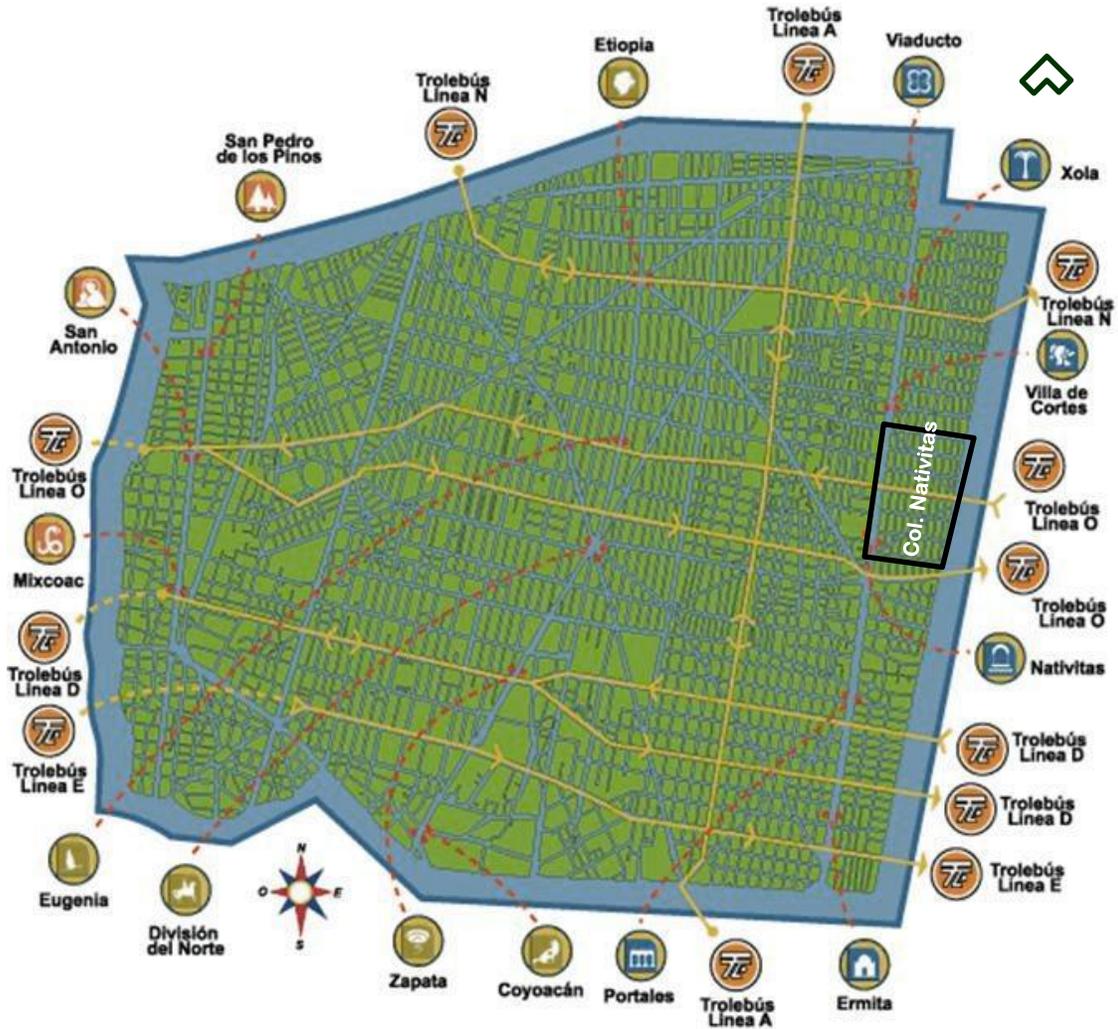
Hay que recordar que durante la Colonia nuestra delegación se comunicaba con San Ángel y con lo que era Mixcoac (hoy Tacubaya) por el viejo camino que iba de Atlacuihuayan; esta vía corría por donde hoy pasa avenida Revolución. Otro de los tránsitos esenciales era el que unía al pueblo de La Piedad con la ciudad de México, construido a principios del siglo XVIII; por él se transportaba el ladrillo y el pulque destinados al consumo de la capital. De igual manera, el camino a San Agustín de las Cuevas (Tlalpan) fue una carretera fundamental que comunicaba a la ciudad de México con el interior de la República.



3.6. Transporte Público

El Transporte público es de los aspectos más rescatables ya que por todo el perímetro de colonia circulan las rutas para cualquier dirección y además tienen dos estaciones del metro (Nativitas y Villa de Cortes)

La delegación Benito Juárez cuenta con una red de transporte público muy basta y en consecuencia de la Colonia Nativitas también está muy comunicada en todas direcciones del Distrito Federal.



IV. Infraestructura.

4.1. Agua.

En la Delegación el sistema de agua potable cuenta con una amplia cobertura y como consecuencia la Colonia Nativitas es una de las beneficiadas en la red de distribución de agua potable ya que cuenta con bombas que están en funcionamiento desde 1910 contribuyendo en buena medida al abastecimiento de agua de la ciudad de México. Las viviendas que cuentan con agua entubada son 3,080 que significa un 99.78 %

4.2. Drenaje.

El servicio tiene el 99.66 % cubierto en las viviendas y en las calles no se presenta ningún tipo de encharcamiento ya que también el desazolve de alcantarillas es muy eficaz, además que se cuenta con la red de drenaje profundo en esta zona.

4.3. Energía Eléctrica.

No existe carencia de esta y todos están regularizados pero la vida útil de los materiales está en su etapa final y esto representa un peligro para la sociedad. Un ejemplo muy concreto son los postes que empiezan a tener daños por intemperismo y grietas.

Principal problemática:

- Postes en mal estado
- Transformadores inadecuados para la demanda
- Robo de energía (tianguis)
- Variaciones de voltaje
- Cobros excesivos

4.4. Instalaciones Especiales.

La colonia por ser una zona consolidada cuenta con servicios de telefonía en toda su área. Esta zona no cuenta con instalaciones de gas ni ductos de Pemex.



V. Equipamiento Urbano.

5.1. Educación.

En la colonia existen espacios educativos de nivel básico que se localizan en la zona oriente-poniente de la colonia que son el remate de las calles diagonales y también un centro universitario (privado) sobre la calzada de Tlapan.



Preescolar



Escuela Primaria



Escuela Primaria



Profesional



Preescolar



5.3. Salud

Los servicios de salud en la colonia está compuesta por consultorios médicos privados. El servicio público de salud se encuentra en las colonias colindantes como Niños Héroes y Portales. Para personas afiliadas al IMSS sobre la calzada de Tlalpan se localiza la Clínica X (Dirección al sur).



Clínica X del IMSS(Dirección al sur).

5.4. Abasto y comercio

El abasto y comercio popular se da principalmente en los tianguis, (martes y viernes) mercado, pequeños comerciantes y un centro comercial Wal-Mart que se ubica del lado poniente de la colonia que es límite. Cabe mencionar q en los últimos 5 años han aparecido dentro y en los límites comercios como: OXXO, super K, modelorama que ha desplazado a las tienditas tradicionales.



La Calle de Don Luis es la más importante por el comercio y es donde la mayoría están ubicadas.

5.5. Parques y jardines

Lamentablemente la colonia no fue planeada con espacios recreativos o de convivencia por lo cual no cuenta con ninguno de este tipo. En el año 2008 con el programa de mejoramiento barrial se concursó para rehabilitar el camellón sobre la Av. Plutarco Elías Calles (camellón de la felicidad) y es así como se apropia la comunidad de este lugar utilizándolo para las diferentes actividades que se realizan en la colonia.

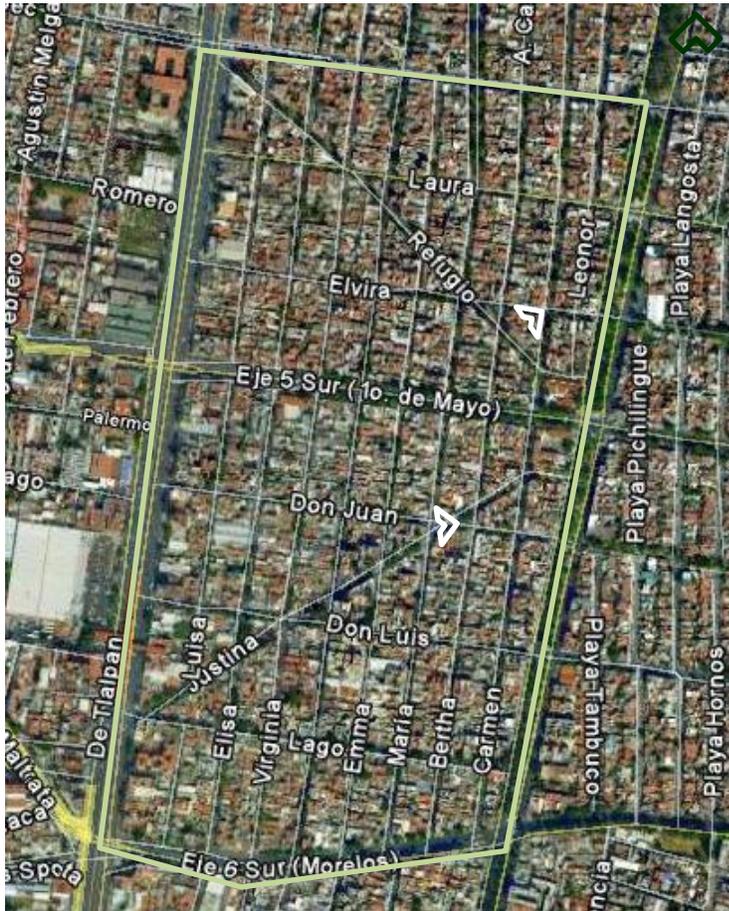


Camellón de la Felicidad (Av. Plutarco Elías Calles)



5.5. Seguridad

La Seguridad por parte de la delegación se encuentra establecida en dos módulos en cada barrio de la colonia y estos tienen una vigilancia de 24 horas, pero la mayor seguridad se da entre los vecinos, que son los que se protegen unos a otros en cualquier amenaza de asalto o evitando que la delincuencia llegue al barrio.

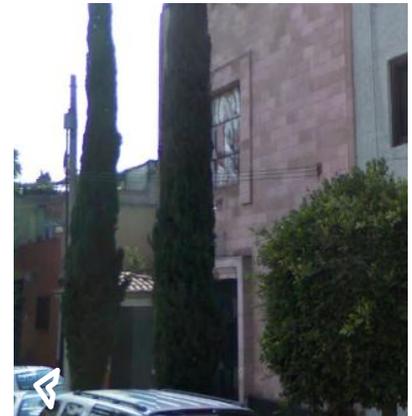
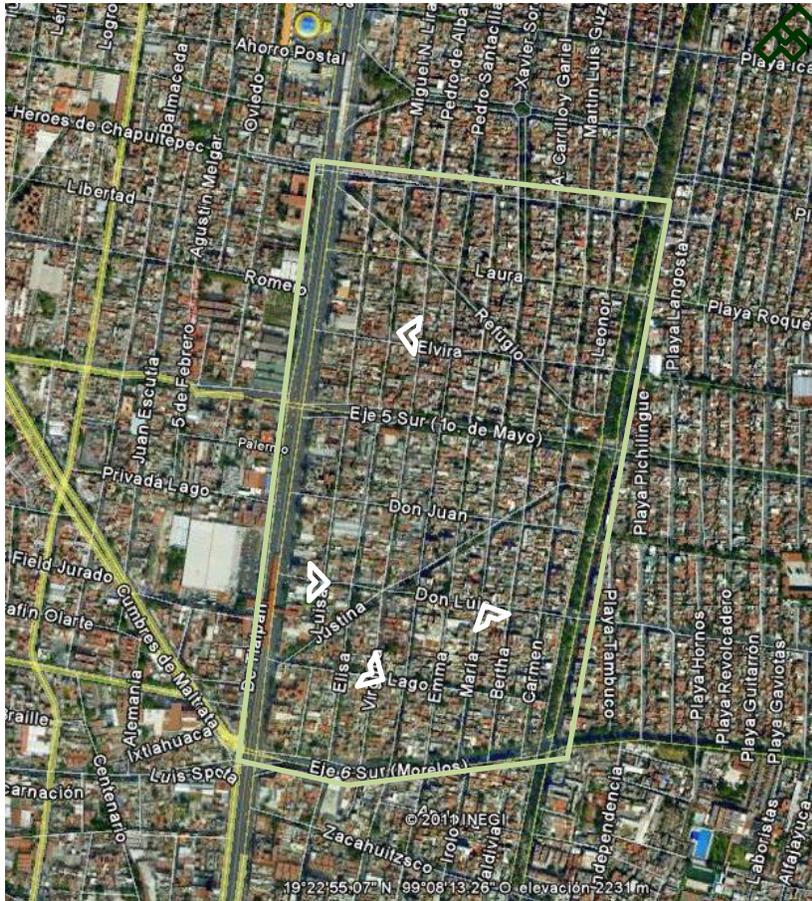


Módulos de seguridad



Cabe mencionar que la Secretaría de seguridad Pública ha instalado cámaras de vigilancia en las vías principales que son eje 5, eje 6 y calzada de Tlalpan.

5.8. Religión



Parroquia de la Inmaculada Concepción



Templo de las tres Aves Marías



En la colonia se encuentran dos templos católicos, una iglesia Bautista y una presbiteriana.

5.9. Áreas Deportivas

La colonia carece de espacios para deporte y el único espacio abierto es el camellón de la felicidad, en ella realizan actividades deportivas ya que fueron acondicionadas en la rehabilitación del camellón.



V.I. Espacio Privado

6.1. La vivienda

La colonia es una zona consolidada con uso de suelo habitacional con comercio, consultorios, oficinas y talleres en planta baja casi el 50% de las construcciones son casas independientes y son de uno a dos niveles. El total de las viviendas habitadas suman 3,271. Existen viviendas en régimen de condominio que se encuentran ubicadas en los ejes viales y la calzada de Tlalpan que fueron construidas por ser beneficiadas por la norma de ordenamiento por vialidades y actualmente se ha incrementado la construcción de vivienda comercial dentro de la colonia.

6.2. Tipología

La colonia no tiene una imagen urbana definida ya que en los últimos años ha existido construcciones sin tomar en cuenta toda la evolución urbana y social. En la colonia existen aproximadamente cinco vecindades en muy malas condiciones la cual requiere prioridad y están en riesgo los habitantes de estas viviendas. Estas viviendas son asentamientos regulares y no tienen problemas ya que fue planeada cuando se empieza a urbanizar la delegación.



Casa típica de Nativitas, calle Carmen No. 94 familia Arguelles



Hoy en día se conservan algunas casas con techos a dos aguas y de madera.

La vivienda se puede clasificar en tres tipos: con dos niveles que son en su mayoría, edificios de cuatro niveles dentro de la colonia y seis niveles en avenidas principales. Las viviendas van desde los 50 m² hasta 90 m². Con o sin cajones de estacionamiento, ya que muchas de ellas no han sufrido modificaciones para uso de garaje.



6.3. Estado de la Construcción.

El estado de construcción de la vivienda ha entrado en un proceso de deterioro y no se han realizado las medidas necesarias preventivas o correctivas de los daños que actualmente afectan en las diferentes modalidades que van desde: daños estructurales o simplemente de mantenimiento. Existen construcciones desde la época cuando inicia la urbanización (año de 1926) hoy en día se han demolido muchas de las viviendas para construir vivienda comercial sin importar las afectaciones que ocasionan a los habitantes nativos.

6.4. Imagen Urbana.

La colonia no tiene una imagen urbana definida ya que en los últimos años ha existido construcciones sin tomar en cuenta toda la evolución urbana y social. En la colonia existen aproximadamente cinco vecindades en muy malas condiciones la cual requiere prioridad y están en riesgo los habitantes de estas viviendas. Estas viviendas son asentamientos regulares y no tienen problemas ya que fue planea cuando se empieza a urbanizar la delegación.



Imagen urbana al interior de la colonia



Imagen urbana en las vías de primarias



VII. Síntesis de la problemática

Esta colonia es una zona totalmente urbanizada con uso de suelo habitacional con comercio en las que predominan las viviendas con comercio, consultorios, oficinas y talleres en planta baja. En los últimos años se ha observado el deterioro de la vivienda familiar y la construcción de edificios plurifamiliar lo cual tiene repercusión en muchos aspectos como: Falta de convivencia de barrio, mantenimiento a la infraestructura, etc. Hoy en día se están realizando acciones donde se logra ver la intensidad de construcción de vivienda mercantil de tipo plurifamiliar en forma vertical que paso de 4 hasta 6 niveles por ser una de las colonias con área de actuación con potencial de reciclamiento pero también trae consecuencias como la demanda de estacionamientos que es un gran problema. También en la colonia existen viviendas precarias y es necesario atender a través de programas para mejorar la calidad de vida. En cuestión urbana existen calles que realmente no son muy transitadas pero son utilizadas para estacionamiento, esto se puede revertir y se le puede volver a dar importancia al peatón.

- Otro punto importante es la baja inversión destinada a la vivienda y al mantenimiento lo que nos lleva al deterioro creciente de las instalaciones urbanas por deficiencias de mantenimiento estos factores explican las condiciones en que vive la enorme masa de población
- Las vialidades en la colonia constituyen una red muy buena, pero sin embargo las necesidades actuales rebasan su capacidad en las vías primaria en las horas pico, no existen suficientes espacios para estacionamiento de vehículos y no hay orden en el transporte público.



- El agua en la colonia se ha convertido en un punto focal de atención derivado de la baja presión de la zona y la operación y funcionamiento deficiente de la delegación.
- La colonia cuenta con un suministro de energía eléctrica para el uso habitacional y cuenta con un alumbrado público suficiente en las avenidas principales pero se requiere mejorar la iluminación al interior de la colonia pues la falta de iluminación crea inseguridad para los habitante y visitantes.
- El estudio de la situación ambiental es de grave importancia, dada las condiciones de la zona metropolitana y la colonia no cuenta con áreas verdes lo cual también requiere de atención inmediata.



- Otro de los factores importante es la contaminación por ruido ya que está rodeada de avenidas muy importantes con mucho flujo vehicular

7.1. Programas Gubernamentales Aplicables

Programa de Vivienda en Conjunto:

Este programa desarrolla proyectos de vivienda en conjunto, financiados con recursos del INVI o provenientes de otras fuentes de financiamiento, a través de las siguientes líneas de crédito: Vivienda Nueva Terminada, Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogados, Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles no Catalogados, Vivienda Progresiva, Adquisición de Vivienda, Arrendamiento con Opción a Compra.

Programa de Mejoramiento de Vivienda:

Este Programa se aplica en inmuebles ubicados en suelo urbano y en suelo habitacional rural de baja densidad; regularizados o en proceso de regularización, que acrediten propiedad o posesión; en vecindades que no se redensifiquen y en departamentos de interés social y popular. Tiene como objetivo atender problemas de hacinamiento, desdoblamiento familiar, vivienda precaria, deteriorada, en riesgo o provisional; fomenta el arraigo familiar y barrial. Así también, contribuye a los procesos de consolidación o mejoramiento de las colonias y barrios populares de la ciudad, así como al mantenimiento del parque habitacional multifamiliar y fomenta prácticas de sustentabilidad.

Condominio Familiar:

La figura jurídica del condominio familiar, es un instrumento legal mediante el cual es posible regularizar las construcciones de unas 300 mil viviendas en la Ciudad, en donde habitan 3 millones de personas, principalmente de escasos recursos económicos, los cuales no han logrado consolidar un patrimonio familiar inmobiliario por el costo de los permisos y licencias, la complejidad de los procedimientos administrativos y lo extenso de los procesos legales que ello implica.

Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)

Programa Comunitario De Mejoramiento Barrial

Objetivo General:

Contribuir a mejorar la calidad de vida y la seguridad ciudadana, preferentemente de la población en condición de marginación, mediante el rescate de espacios públicos en las ciudades y zonas metropolitanas.

Objetivo Específico

Rescatar espacios públicos a nivel nacional con deterioro, abandono e inseguridad, en ciudades y localidades urbanas integradas en zonas metropolitanas, para el uso y disfrute de la comunidad y, con ello, propiciar la sana convivencia. Modalidades de intervención Mejoramiento Físico de los Espacios Públicos



VIII. Habitabilidad

La habitabilidad se da de acuerdo a cualidades del espacio, entorno social y medio ambiente que contribuyen a dar bienestar personal y colectivo.

8.1. Infraestructura.

La Delegación y como consecuencia de la colonia es considerada como una de las mejores de las infraestructuras en el Distrito Federal y que verdaderamente cumple con dar un servicio basto a las demandas de la población (agua potable, drenaje, energía eléctrica, servicio de telefonía y servicio de internet libre en algunas zonas). En este rubro los habitantes lo ven como positivo y cumple con sus demandas al 100%

8.2. Salud y limpieza

Servicios Públicos. La recolección de basura está a cargo de la delegación y se realiza diariamente, ocupando para la separación, cuatro días de la semana para desechos inorgánicos y tres para desechos orgánicos, haciendo un recorrido en las calles principales de la colonia, esto se hace para evitar la fauna nociva y crear conciencia en la sociedad de los efectos nocivos al medio ambiente ocasionado por la contaminación.

Además de esto también se implementan campañas para la poda de árboles y así evitar accidentes a los peatones y daños a las construcciones.



Poda de árboles en la colonia

8.3. Vialidad y transporte.

Las vialidades con las que cuenta la colonia tienen una importancia de mucho valor ya que conectan a la Delegación con el resto del Distrito Federal y la Zona Metropolitana del Valle de México con diversas secciones y a lo largo de las cuales existen concentraciones de vivienda unifamiliar, plurifamiliar, comercio, y equipamiento pero no satisface a los colonos porque se le da privilegios a los coches y no al peatón.



El transporte público es de lo más rescatable ya que tiene muchas opciones para desplazarse en todas direcciones de la ciudad de México, pero sin embargo las necesidades actuales rebasan su capacidad en las vías primaria en las horas pico, no hay orden en el transporte público y no existen suficientes espacios para estacionamiento de vehículos.

8.4. Vivienda.

La vivienda en general es de nivel medio nivel socio-económico con techos de losa de concreto, tabique, ladrillo y con paredes de tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto y en su mayoría con piso de mosaico, madera y otros recubrimientos, En los últimos años se están realizando acciones donde se logra ver la intensidad de construcción de vivienda mercantil y esto está haciendo que la identidad se pierda más rápidamente y con ellos se termine las tradiciones y costumbres de los habitantes de la colonia.

8.5. Equipamiento.

El equipamiento en la colonia es deficiente solo existen espacios educativos de nivel básico y algunos servicios como correos de México y un banco por lo cual hay que trasladarse a los espacios de salud y recreativos de las colonias colindantes que son el complemento.

El equipamiento para espacios educativos por lo regular se encuentra con grafitis y esto ocasiona una mala imagen y crea inseguridad por los jóvenes que llegan de otras colonias a hacer desmanes.



Grafitis en los centros educativos



8.6. Calidad Ambiental.

Las fuentes móviles como vehículos de transporte de carga, autobuses y automóviles son la causa principal del ruido ciudadano por lo cual calidad ambiental es afectada, además existen otros generadores de ruido que son muy diversos y son utilizados en lugares, horarios y por personas diferentes que dificultan su regulación y control.

8.7. Entorno e imagen.

Es este aspecto uno de los más relevantes, en función del carácter e identidad que debe guardar todo ámbito urbano para preservar los valores históricos y arquitectónicos, con el fin de que sus habitantes se sientan coparticipes y autores de la calidad del entorno urbano. La colonia es afectada en su estructura físico-espacial por la pérdida de sus símbolos y elementos de referencia urbana que en su conjunto dan carácter, identidad y valor a la zona; lo anterior, debido al deterioro de las fachadas de las edificaciones y su entorno, por la ausencia de mantenimiento, proliferación del comercio informal y la contaminación visual y ambiental.

Las colonias vecinas son el complemento al entorno de la colonia ya que por su cercanía se puede desplazar fácilmente. Además que la imagen urbana son muy parecidas en toda la zona. La construcción de vivienda mercantil de tipo plurifamiliar en forma vertical de 4 hasta 6 niveles ha generado un enorme problema de estacionamientos ya que muchas de las familias cuentan con más de un automóvil y recurren a estacionarlo en la vía pública sin respetar los señalamientos.



Uso de la vía pública como estacionamientos



IX. Productividad

9.1. Accesibilidad y articulación con la ciudad.

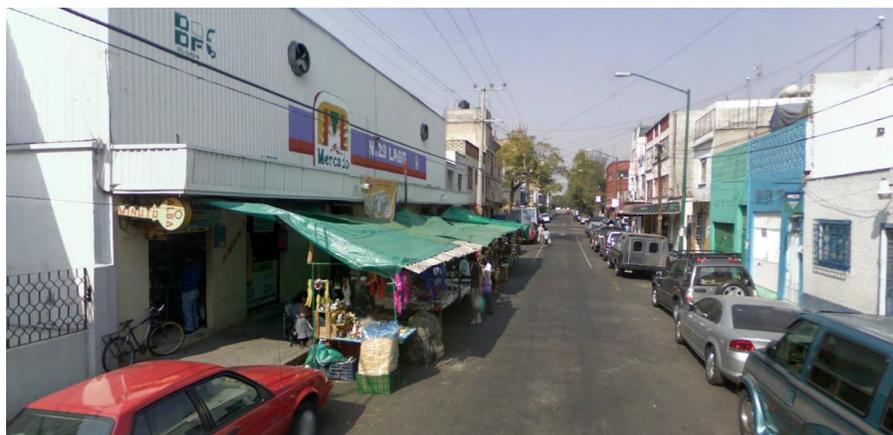
La colonia Nativitas su dinámica se genera a partir de la estación del Metro (Nativitas) y sus corredores definidos por las vías de acceso controlado, Corredores integrados por vías primarias y vías secundarias la cual hace una colonia importante que se conecta a la Delegación y con el resto del Distrito Federal y la Zona Metropolitana del Valle de México. El funcionamiento urbano en general es bueno.

9.2 Comercio y nivel de empleo.

El comercio se da en la calle don Luis y principalmente son alimentos en locales de planta baja cuyos propietarios son dueños lo tanto son comerciantes formales e independientes, además que el mercado está muy cerca en la calle Elisa. Los locatarios del mercado en su mayoría son habitantes de la colonia. Además existen talleres y comercios como ferreterías, tlapalerías y casa de materiales.



Calle don Luis (zona comercial)



Mercado de Iago (Calle Elisa)

9.3 Capacidad para el trabajo.

La mayor cantidad de habitantes se emplea fuera de la colonia en el sector de servicios en la colonia se cuenta mano de obra dedicado a la construcción y varias casas de venta de materiales lo cual facilita la compra dada la cercanía de ella a las viviendas de la colonia. También hay personas que tienen un empleo informal pero están constantemente teniendo ingresos para mantener su hogar, cerca de la estación del metro se concentra una gran cantidad de comercio informal pero en su mayoría son personas que no pertenecen a la colonia.



Comercio informal cerca del metro Nativitas

X. Gobernanza.

10.1. Identidad Social (barrio)

Está constituida en la colonia por dos y tiene como limites intermedio el eje vial 5. En cada barrio existen grupos vecinales interesados en mejorar y progresar a través de acciones para el bien común por lo que trabajan en conjunto con diferentes programas gubernamentales.

10.2. Cohesión Social.

El grado de consenso que existe en la colonia ha aumentado a partir de los programas comunitarios de mejoramiento barrial, se ha visto con mayor interés a la mayoría de los habitantes ya que se han unido esfuerzos entre las diferentes organizaciones que existen dentro de la colonia para gestionar y concursar en las fechas establecidas por las diferentes dependencias, sin dejar a un lado todas las actividades que se realizan todo el año. Es por ello que afortunadamente se ha logrado obtener varios proyectos y que actualmente se encuentra en desarrollo.



10.3. Coordinación Gobierno – Sociedad

Organización de los diferentes niveles para el desarrollo de la colonia:

- Delegación Benito Juárez
- Gobierno del Distrito Federal
- Grupo Vecinal Nativitas
- Otros grupos vecinales.

Estos son algunos de los programas con los que han participado:

- Proyecto barrial niños de la calle
- Apoyo a la niñez y a la juventud a través del deporte
- Proyecto de vivienda a través del INVI
- Jornadas de salud
- Programa comunitario de mejoramiento barrial (SEDESOL)



El grupo vecinal Nativitas
(Integrado 19 personas adultas y 15 jóvenes de apoyo)

Comisiones:

Desarrollo Social:	Deporte (Regina Ávila Rguez) Recreación (José A. Macías) Espacios Públicos Cultura (Alma Lozano L) Enlace Político (Esther Macías)
Vivienda:	(Leonor Salas)
Seguridad:	(Guadalupe Castillo)
Gestión Delegaciones:	(Regina Ávila Rguez- José A. Macías)
Gestión Gobierno Central:	(Regina Ávila Rguez- José A. Macías)
Deporte:	(Regina Ávila Rguez)

10.4 Satisfacción de necesidades y expectativas sociales.

Los habitantes esperan que se cumplan varias demandas y expectativas como:

- **Consolidar las actividades comerciales, sin afectar el carácter de las zonas habitacionales.**
- **Que se incremente de las actividades económicas con la organización y regularización de comercios, principalmente cerca del metro (comercio ambulante).**
- **La generación de empleos y arraigo de la población, al contar ésta con los satisfactores básicos inmediatos en su territorio.**
- **Elevar la calidad en la prestación del servicio de agua potable y drenaje, así mismo se mejorarán las redes existentes.**
- **Consolidar el centro de barrio de la colonia que carecen de identidad y estructura interna.**
- **Mejorar la vialidad y darle prioridad al peatón.**
- **Mejorar la calidad de los servicios, en materia de recolección de residuos sólidos, poda de árboles, mantenimiento de luminarias, bacheo y balizamiento, por citar algunos.**
- **Creación de espacios públicos, calles, plazas y parques, para convertirlos en áreas modernas y seguras, accesibles a todos los habitantes de la colonia.**
- **Que la vivienda cuente con programas de financiamiento para mejoramiento, mantenimiento, ampliación y así evitar el deterioro de estas.**

XI.- Conclusiones y Estrategias.

En el análisis urbano pude observar que la colonia cuenta con muchas calles las cuales no se usan para la circulación de vehículos pero si para estacionamientos ocasionado por la construcción de vivienda de más de 4 niveles sin los cajones necesarios para estacionamiento además se ve claramente la carencia de áreas verdes las cuales en un barrio o colonia además de brindar un espacio de esparcimiento agradable , contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas y con un diseño adecuado, pueden ayudar a la disminución de los costos que implica mantener una iluminación y ventilación confortable en el hogar, además de promover el equilibrio ambiental y a darle plusvalía a la vivienda.

La zona es totalmente consolidada: son muy pocos los lotes baldíos con posibilidades de construcción de vivienda de interés social pero hay muchas posibilidades de densificar la zona, pero debemos verlo de manera integral ya que la infraestructura ya es muy antigua y se tendría que buscar alternativas para que se haga de la mejor manera. También no hay que olvidar la parte financiera porque se necesitan proyectos de acorde a sus ingresos.

Otro punto importante es que la colonia no cuenta con equipamiento de salud de primer nivel pero la mayoría de los servicios están en la colonias colindantes y desplázandose fuera de la colonia.

Un factor importante en el desarrollo de la colonia es que tienen una organización por medio de líderes que están continuamente gestionando programas que sirvan para el progreso del barrio, la organización de estos grupos vecinales tienen muchas comisiones complicándose un poco para la organización de las actividades.

Se pretende crear un barrio donde vivir seguros, iluminados, con áreas verdes y espacios públicos para el deporte y la vida al aire libre. Se pretende que cada persona quiera su barrio, que lo viva y lo cuide, y que éste sea un lugar para su desarrollo social y su prosperidad económica.

Estrategias: El objetivo general es mantener, elevar y equilibrar los niveles y calidad de vida de los habitantes de la colonia Nativitas, así mismo el diagnóstico determinaron que para llevar a cabo este objetivo debían atenderse los siguientes puntos:

- Establecer el taller de habitabilidad para que la gobernanza se pueda dar de una manera interactiva y participativa los colonos con los diferentes grupos sociales.
- Crear un plan en coordinación con las dependencias gubernamentales y colonos para la revisión de las viviendas con deterioro y evaluar si son riesgo para el usuario para plantear proyectos de remodelación o ampliación de las viviendas con su respectivo análisis financiero para saber si son viables.
- Dar mantenimiento y mejoramiento a los servicios urbanos como la red de agua y drenaje que acusan deterioro, utilizar la reserva territorial baldía y potencial con mezcla de usos habitacional y comercios.
- Propiciar la distribución armónica de la población, el acceso equitativo a la vivienda, los servicios urbanos, infraestructura y equipamiento.
- Ampliar las áreas verdes de la Colonia.



- **Fomentar el desarrollo de actividades económicas (comercial y de servicios). Esto inducirá la generación de fuentes de empleo y arraigo de su población al encontrar los satisfactores básicos inmediatos en su territorio.**
- **Establecer programas financieros y administrativos que impulsen la re densificación habitacional, a fin de que las nuevas generaciones encuentren dentro de la colonia la posibilidad de residencia, procurando así el arraigo.**
- **Lograr el reordenamiento del comercio informal en los puntos de transferencia entre medios de transporte, mejorando su funcionamiento y su imagen urbana, garantizando confort y la seguridad pública para sus usuarios.**
- **Evitar el despoblamiento de la colonia mediante incentivos concretos a proyectos para vivienda, controlando el uso de suelo habitacional comercial de forma indiscriminada.**
- **Fortalecer la autosuficiencia de las colonias y barrios en cuanto a servicios, equipamiento y empleo, favoreciendo la identidad de los habitantes con sus barrios y colonias y la apropiación de los espacios urbanos para lograr un ambiente social más sano, evitando al mismo tiempo la excesiva movilidad de población.**
- **Cumplir con las demandas estimadas de acuerdo con las tendencias donde se aprecia los índices de crecimiento poblacional han sido negativos en las últimas décadas, por lo que no se contempla la necesidad de nuevos equipamientos o ampliación de las redes de infraestructura o servicios urbanos.**



XII. Propuestas de Intervención / Proyectos Estratégicos

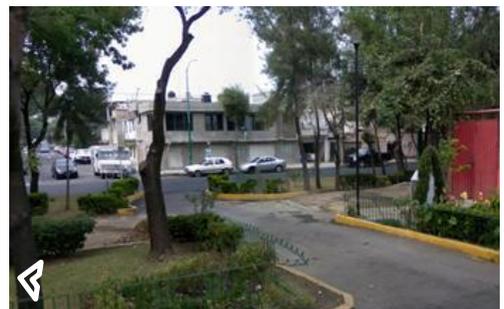
12.1 Propuestas de Intervención urbana.



Camellón de la felicidad. Única área de la colonia que se utiliza como espacio público en la que se han adaptado para actividades lúdicas y deportivas. Esto se logra en conjunto con el programa comunitario de mejoramiento barrial y el grupo vecinal Nativitas.

 Tramo rehabilitado del camellón en el año 2008 (Eje 5 al eje 6 sur)





- Tramo rehabilitado del camellón en el año 2008 (Eje 5 al eje 6 sur)
- Tramo propuesto para continuar el proyecto 2010

12.1.1 Camellón de la felicidad (Propuesta urbana)

La propuesta urbana consiste en dar seguimiento al el programa comunitario de mejoramiento barrial y dar continuidad al camellón de la Av. Plutarco Elías Calles con un proyecto de espacios multifuncionales para todas las edades. (tramo calle Fernández del Castillo al Eje 5 sur).

El Proyecto servirá para impulsar la formación y consolidación de una nueva cultura física entre todos los grupos sociales y de edad, así como del cuidado de la salud, no sólo del cuerpo sino también de la mente.

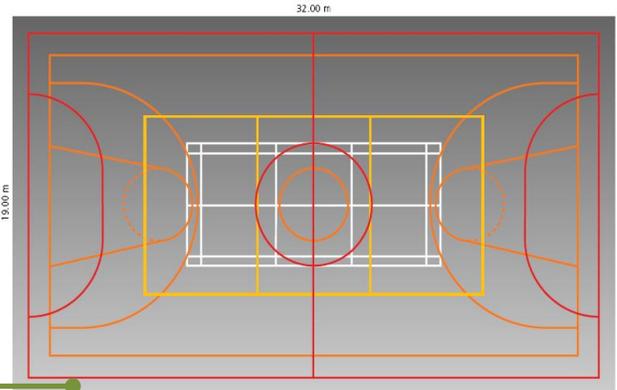
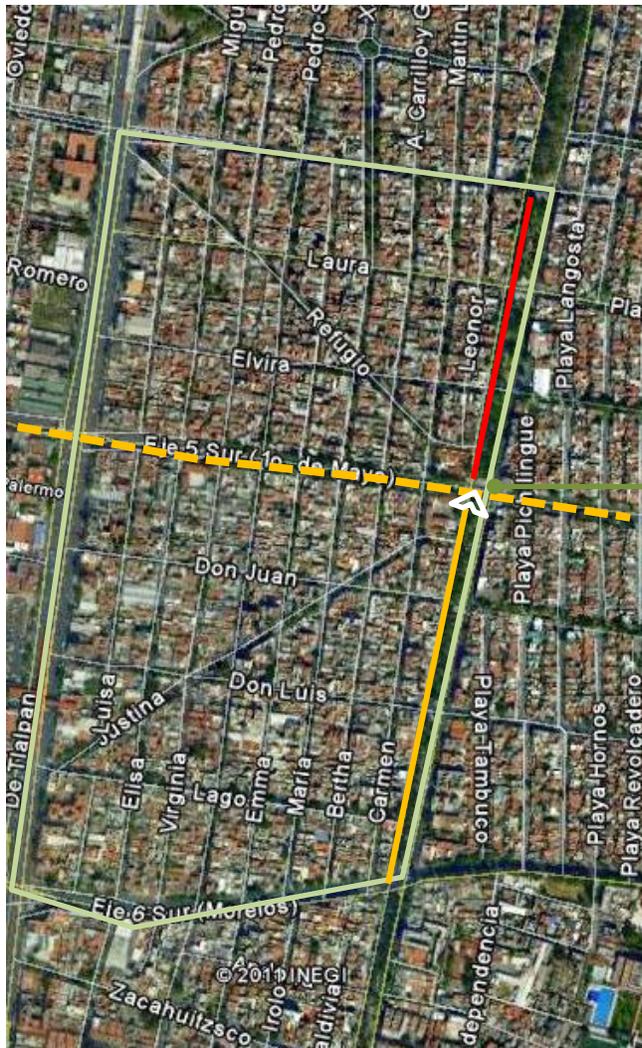


La importancia de estos espacios es para que:

- Hagan ejercicio sistemáticamente
- Ocupen positivamente su tiempo libre
- Practiquen habitualmente un deporte

Esto elevará sus aptitudes y su calidad de vida pero, además, para: ser más competitivos y prender trabajar en equipo.

12.1.2 Cancha de Usos Múltiples. (Propuesta urbana)



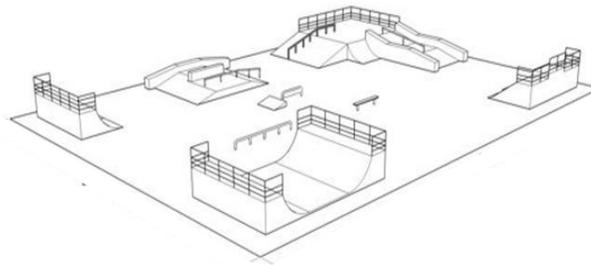
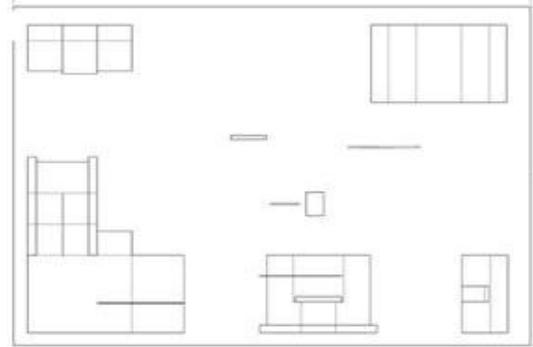
Cancha de Usos Múltiples, la cual se adaptara de acuerdo a sus necesidades.



La elección de una Cancha de Usos Múltiples es por sus características particulares una de las instalaciones deportivas más versátil y funcional que existen, ya que reúne en un solo espacio cuatro diversas disciplinas deportivas, como lo son el basquetbol, el voleibol, el futbolito y el badminton, dando con ello la posibilidad a los usuarios, de elegir en un momento dado la disciplina a practicar.



12.1.3 Skatepark del camellón (Propuesta urbana)



Proyecto de skatepark que fue elegido por los jóvenes de la colonia para tener un espacio dedicado a ellos sin tener que trasladarse a las colonias vecinas.

Para que mejore la calidad de vida de los habitantes resulta conveniente impulsar manera sistemática el equipamiento deportivo y de recreación necesario, complementándolo con las áreas verdes correspondientes, generando una colonia funcional, sustentable, armónico, humano, estético, con plusvalía y valor agregado.

12.1.4 Clasificación de Vialidades por Uso (Propuesta urbana)

Calles propuestas para uso vehicular y peatonal dando prioridad a los peatones, estas avenidas se pretende hacer corredores (diagonales) que conectaran al equipamiento principal de la colonia que son las escuelas de nivel básico (primaria y preescolar) equipamiento, servicios, etc.



Calle Justina



Planta y corte tipo



Calle Refugio



Accesibilidad a los proyectos propuestos:

Dentro de los espacios deportivos y recreativos se debe proporcionar por obligatoriedad el fácil acceso a personas con capacidades diferentes que utilicen muletas, bastón, aparatos ortopédicos, andaderas, carriolas y sillas de ruedas entre otros, permitiendo el libre tránsito por las instalaciones; para ello es obligatorio dotar de rampas reglamentarias que permitan librar de manera rápida y segura todos aquellos cambios de nivel, por mínimos que sean, y que pudiesen representar un obstáculo infranqueable o difícil, dichas rampas deberán contar con diversas características.

En conjunto se planteara una propuesta de accesibilidad aplicable a la vivienda, áreas comunes, vialidades, equipamiento y servicios urbanos que forman parte integral del barrio y de su entorno urbano, con la finalidad de que sean funcionales para todos sus habitantes con impedimentos motrices, visuales y auditivos permitiendo desenvolverse de manera independiente de acuerdo a sus propias necesidades.

12.1.5 Crear un barrio caminable (propuesta):



Un barrio Caminable ofrece beneficios sorprendentes para el medio ambiente, nuestra salud, nuestras finanzas y nuestras comunidades.





El punto fundamental en la propuesta es crear una colonia que te lleva a través de una red de calles con una mezcla de uso habitacional con negocios y así evitar el uso de los coches que es una de las principales causas del cambio climático.

¿Qué hace que un barrio sea caminable?

- **Un centro:** barrios Caminable tienen un centro, ya sea una calle principal o un espacio público.
- **Gente:** la gente suficiente para que las empresas puedan prosperar y para el transporte público para ejecutar con frecuencia.
- **Uso de suelo mixto:** vivienda situado cerca de los negocios.
- **Espacio público:** lugares para ejercitarse y divertirse.
- **Peatones diseño:** Que las viviendas y los edificios estén cerca de calle, y cuentas con cajones de estacionamiento.
- **Las escuelas y los lugares de trabajo:** estén cerca que la mayoría de los residentes pueden caminar de sus hogares.
- **Calles completas:** Calles diseñado para ciclistas, peatones y tránsito.



XIII. Propuesta de vivienda

La propuesta de vivienda se hace de acuerdo a las posibilidades de pago por parte de los integrantes del grupo Nativitas que requieren vivienda y en virtud de esto se concluye que se realizará con el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), que es un organismo público descentralizado de la administración pública del Distrito Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propio. Se creó por Decreto emitido por el Jefe del Gobierno del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial Número 161 del 29 de septiembre de 1998.

Este organismo tiene como propósito: diseñar, establecer, proponer, promover, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y programas de vivienda, en especial los enfocados a la atención prioritaria a grupos de escasos recursos económicos, vulnerables o que habiten en situación de riesgo, así como al apoyo a la producción social de vivienda en el marco del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, de la legislación de vivienda, Ley de Vivienda del Distrito Federal y de los programas que se deriven en la materia.

A continuación se describe los requisitos para ser beneficiado con el programa del INVI las cuales se cumplen con los interesados en adquirir una vivienda.

- Ser habitante del Distrito Federal en los términos de la legislación civil aplicable.
- Ser personas físicas mayores de 18 años de edad.
- No ser propietario de bienes inmuebles en el Distrito Federal, con excepción del Programa de Mejoramiento de Vivienda.
- Tener un ingreso hasta de 5 veces salario mínimo diario. Esta característica se refiere al solicitante individual. El ingreso familiar máximo no deberá rebasar las 8 veces salario mínimo diario, lo mismo si aspira a créditos del Programa de Mejoramiento de Vivienda. Cuando sólo exista un ingreso éste se considerará familiar.
- Tener una edad máxima de 64 años. En caso de rebasar este límite de edad, se deberá recurrir a la figura de deudor solidario.

Los beneficiarios que sean derechohabientes de algún organismo de seguridad social, y que trabajen en el Distrito Federal podrán ser beneficiarios del crédito INVI mediante esquemas de cofinanciamientos u otra figura en que concurra en el INVI con el organismo del cual sean derechohabientes. En estos casos serán requisitos ineludibles los siguientes:

- No ser propietarios de vivienda en el Distrito Federal, con excepción del Programa de Mejoramiento de Vivienda.
- Tener un monto máximo de ingresos hasta 8 salarios mínimos familiar.
- Habitantes de vivienda en alto riesgo.



Pasos a seguir para formalizar el proyecto:

- a).- Contrato de compra venta (privado).
- b).- El Grupo vecinal presenta la propiedad al INVI.
- c).- Dueña (titular) y grupo vecinal .
- d).- El INVI crea un fideicomiso para asignar el crédito.
- e).- Desarrollo proyecto ejecutivo.
- f).- Contrato con la constructora.
- g).- Construcción.
- h).- Edificación.
- i).- Escrituración individual.
- j).- Se inscribe al programa INVI para régimen de condominio.
- k).- se presenta a la procuraduría social del D.F. para apoyo a mantenimiento.

Elección del programa:

Se elige el Programa de Vivienda en Conjunto por las características afines a las demandas de los solicitantes del Grupo Vecinal Nativitas y este programa tiene como objetivo optimizar el uso del suelo habitacional en delegaciones que cuentan con servicios y equipamiento urbano disponible, este programa desarrolla proyectos de vivienda en conjunto, financiados con recursos INVI o provenientes de otras fuentes de financiamiento. El Programa de Vivienda en Conjunto se aplica en predios urbanos con propiedad regularizada, libre de gravámenes y uso habitacional; pueden ser inmuebles baldíos, ya sea con vivienda precaria, en alto riesgo, así como también con vivienda en uso susceptible de ser rehabilitada. Del agrupamiento en conjunto resultan importantes ahorros en la construcción y la organización social de los beneficiarios antes, durante y después de la producción de la vivienda.

Etapa 1.

A) Aprobación de crédito.

- En esta fase se define la factibilidad del crédito solicitado mediante la comprobación de los elementos que constituyen la solicitud, en términos de los requisitos del programa, modalidad y línea de financiamiento.

B) Factibilidad del crédito.

Cumplir con los requisitos que el INVI proporciona y cumpla con las siguientes características:

- Que la solicitud esté considerada en los conceptos de los programas de crédito del INVI.
- Que el inmueble o el proyecto objeto de la solicitud sea apto en términos jurídicos, técnicos, sociales y financieros para desarrollar el programa.
- Que el monto solicitado no rebase el tope de financiamiento INVI aplicable.
- Que el solicitante cumpla con el perfil socioeconómico requerido por el INVI.
- Que el solicitante esté dispuesto a aceptar y cumplir las condiciones del crédito.
- Que el solicitante tenga facultad y disposición de otorgar la garantía del crédito.
- Que el número de acciones de vivienda y locales comerciales, en su caso, se defina de acuerdo con la capacidad de construcción del predio que se trate en función del certificado de zonificación vigente y del Reglamento de Construcciones y normas técnicas complementarias del Distrito Federal.

- Que los mandatarios o representantes para la gestión del crédito deriven del mismo grupo u organización.
- Aceptación del programa

Etapa 2.

Líneas de financiamiento que se solicitarán.

- **Adquisición de inmuebles:** Consiste en el financiamiento para la adquisición de suelo baldío.
- **Estudios y proyectos:** Consiste en financiamiento para desarrollar e integrar la documentación de carácter técnico, social, financiero, jurídico y administrativo que permita sustentar los proyectos propuestos para recibir financiamiento. Los estudios y proyectos podrán llevarlos a cabo personas físicas o morales dedicados a estas tareas o instituciones académicas, con la debida acreditación y previo acuerdo con el INVI.
- **Demolición:** Consiste en financiamiento para demoler las construcciones existentes en un terreno donde se desarrollarán acciones de vivienda, a través de personas físicas, morales o instituciones de la administración pública.
- **Edificación:** Consiste en financiamiento destinado a la construcción de vivienda, mediante la contratación de empresas prestadoras de servicios que apliquen procesos industrializados o a través de procesos de autoadministración, en los que participen directamente los beneficiarios y su equipo técnico, validados por la Dirección de Asistencia Técnica del INVI. Esta línea incluye los conceptos de supervisión, laboratorio de materiales y gastos complementarios.
- **Obra exterior mayor:** Se aplica en los predios cuyo número de acciones de vivienda y capacidad de servicios de las instalaciones domésticas, así como por su disposición en el terreno y su forma de siembra, requieren obras exteriores de mayor alcance, tanto para el suministro de servicios básicos (agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado exterior), como para el óptimo funcionamiento interior de los conjuntos (áreas de circulación peatonal o vehicular). Tiene como finalidad reducir el costo que arrojan tales instalaciones, en virtud de la magnitud y complejidad de éstas y del proyecto de vivienda.
- **Condominio familiar:** Es un crédito inicial o complementario para cubrir los gastos del proceso de constitución del régimen de propiedad en condominio de un inmueble. Cubre estudios, proyectos, trámites legales, gastos notariales o administrativos.
- **Sustentabilidad:** Consiste en el financiamiento para la aplicación de diseños e instalación de equipos y mecanismos que permitan la disminución de emisiones de bióxido de carbono, el ahorro de energía y el ahorro y manejo adecuado del agua en la vivienda.
- **Seguridad jurídica:** Es necesario apoyar a las familias en los trámites para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio destinado a viviendas de interés social, con el fin de lograr el ordenado mejoramiento de las viviendas, garantizar su seguridad estructural y adecuado funcionamiento.

Requisitos para constitución de régimen de propiedad en condominio:

1.- Título de propiedad del inmueble. (Escritura con datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad).

2.- Si adquirió primero el terreno y después construyó, o se ampliaron las construcciones, además se requiere presentar:

- **Licencia de uso de suelo.**
- **Alineamiento y número oficial.**
- **Licencia de construcción o ampliación según sea el caso.**
- **Aviso o manifestación de obra privada o ampliación según el caso.**

3.- Reglamento del condominio aprobado por la autoridad.

4.- Tabla de indivisos aprobada por la autoridad.

5.- Descripción del Régimen aprobada por la autoridad.

6.- Descripción de áreas privativas con superficies, medidas y colindancias aprobada por la autoridad.

7.- Licencia de cambio a régimen de propiedad en condominio.

8.- Planos autorizados.

9.- En su caso boletas prediales y de agua de las áreas privativas (salvo que la autoridad exija primero la escritura del régimen para proporcionar éstas, depende de cada municipio).

10.- Acta de matrimonio del (los) propietarios (si cuando adquirió el inmueble estaba casado).

11.- Si el propietario del inmueble va a estar representado al momento de la escritura, se requerirá el poder ante notario en el cual consten las facultades de representación, así como los generales del apoderado.

12.- Si el propietario del inmueble una sociedad, se requerirá además:

- **Acta constitutiva de la sociedad, así como todas las reformas que hubiese sufrido la misma.**
- **Nombre del apoderado, así como sus generales.**
- **Poder notarial o escritura en la que consten sus facultades para representar a la sociedad con facultades adecuadas.**

13.- Si el propietario del inmueble es mexicano por nacimiento pero hijo de padre o madre extranjero, requerirá presentar el certificado de nacionalidad mexicana por nacimiento correspondiente.

14.- Si el propietario del inmueble es extranjero, requerirá presentar el documento que acredite su legal estancia en el país.

15.- Identificación oficial: (credencial de elector o pasaporte)



13.3.1 Diseño participativo en la vivienda.

Partiremos de un concepto básico para desarrollar la propuesta de vivienda.

¿Qué es la participación?

“Significa la colaboración de personas que persiguen objetivos que ellas mismas han establecido.”
Henry Sannoff, arquitecto norteamericano

En el desarrollo del proyecto se combinarán dos métodos para diseño participativo:

**Generación de opciones:
(Diseño del conjunto)**

Se trata de un método de diseño participativo aplicable en distintas escalas, desde el barrio o zona, hasta la vivienda individual. Sirve básicamente para trabajar con grupos organizados.

**El Método de Livingston:
(Diseño de vivienda)**

Método que sirve básicamente para mejoramiento de vivienda unifamiliar y multifamiliar. También puede aplicarse para diseño de vivienda nueva.

13.3.2 Generación de Opciones para el diseño del conjunto.

La consideración para elegir el método de generación de opciones en el conjunto fue que el grupo les interesa tener espacios comunes y no tener problemas en el futuro.

La técnica empleada para diseño participativo es el catálogo de opciones permite tomar decisiones de diseño dentro de un marco predeterminado de posibilidades. Permite poner a la consideración de un gran número de personas una serie de opciones desarrolladas por los técnicos, o por equipos de técnicos y pobladores. Las opciones se presentan en la forma de un menú gráfico, con dibujos, montajes y/o fotografías.

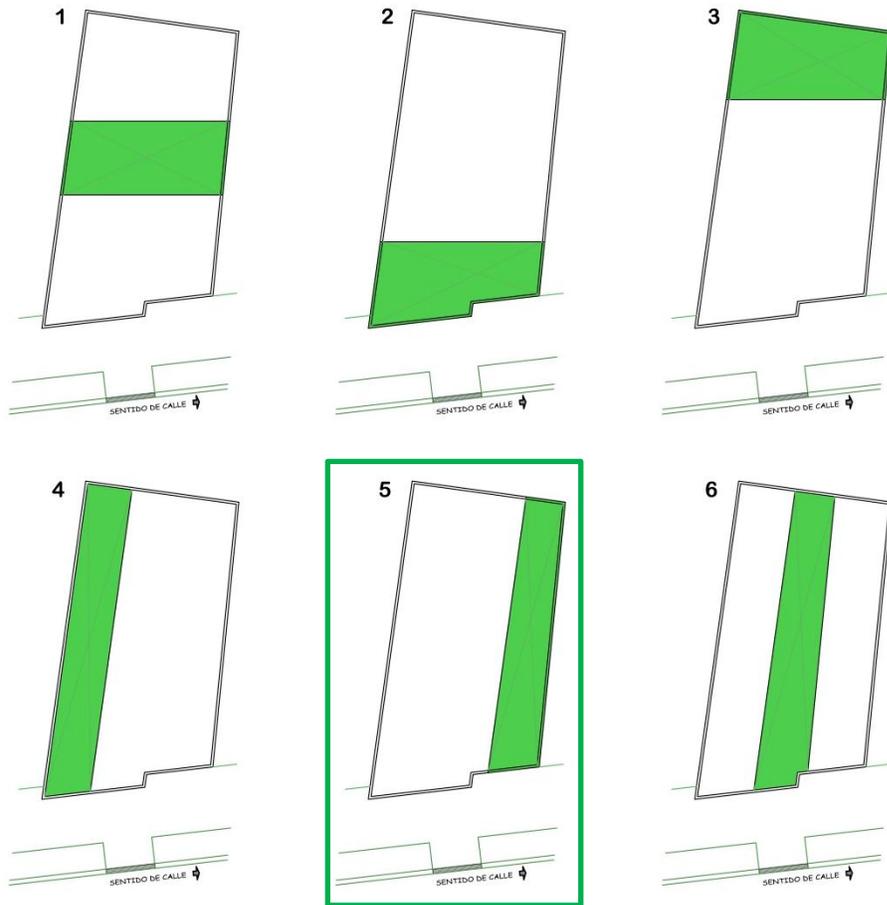
Esta técnica sirve para presentar y decidir sobre un gran número de aspectos de diseño y planificación, desde cuestiones generales, como la ubicación de viviendas en un predio, hasta cuestiones tan específicas como la selección de materiales para el acabado de una habitación.

Gráficos para la discusión de opciones

A continuación se presenta la generación de opciones con base en matrices. Cada matriz permite confrontar diferentes tipos de opciones.



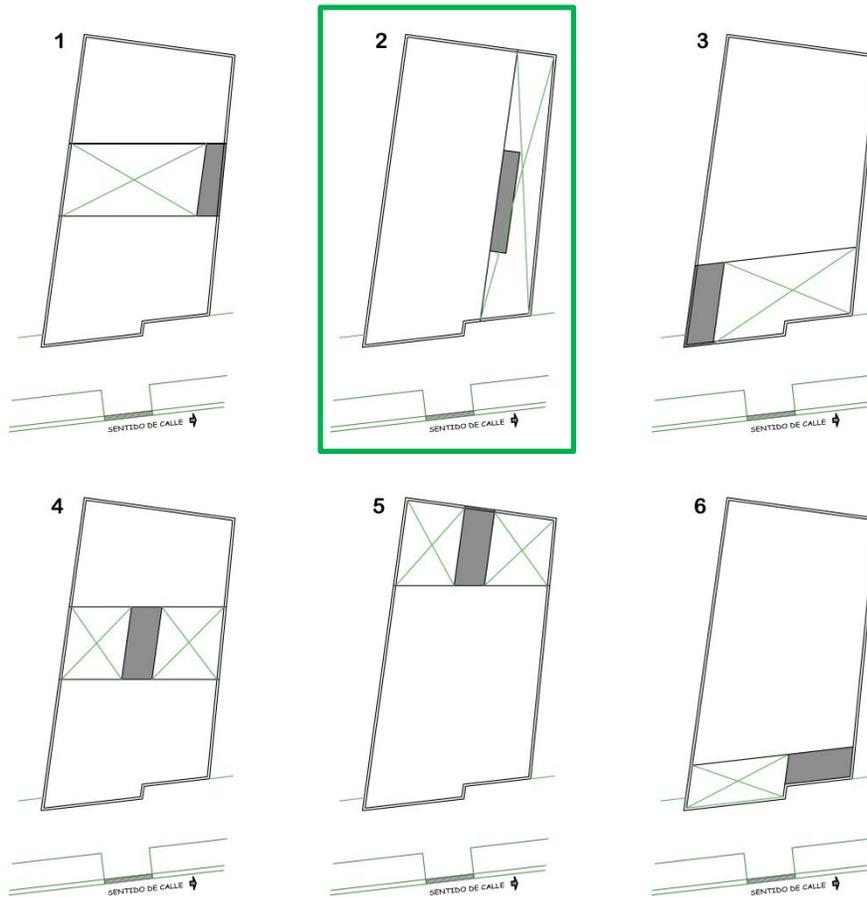
Matriz I: área verde (área libre)



Opción 5. Área verde lado derecho

Propuesta: Para que no quede junto al edificio de viviendas en construcción

Matriz II: Ubicación de escaleras

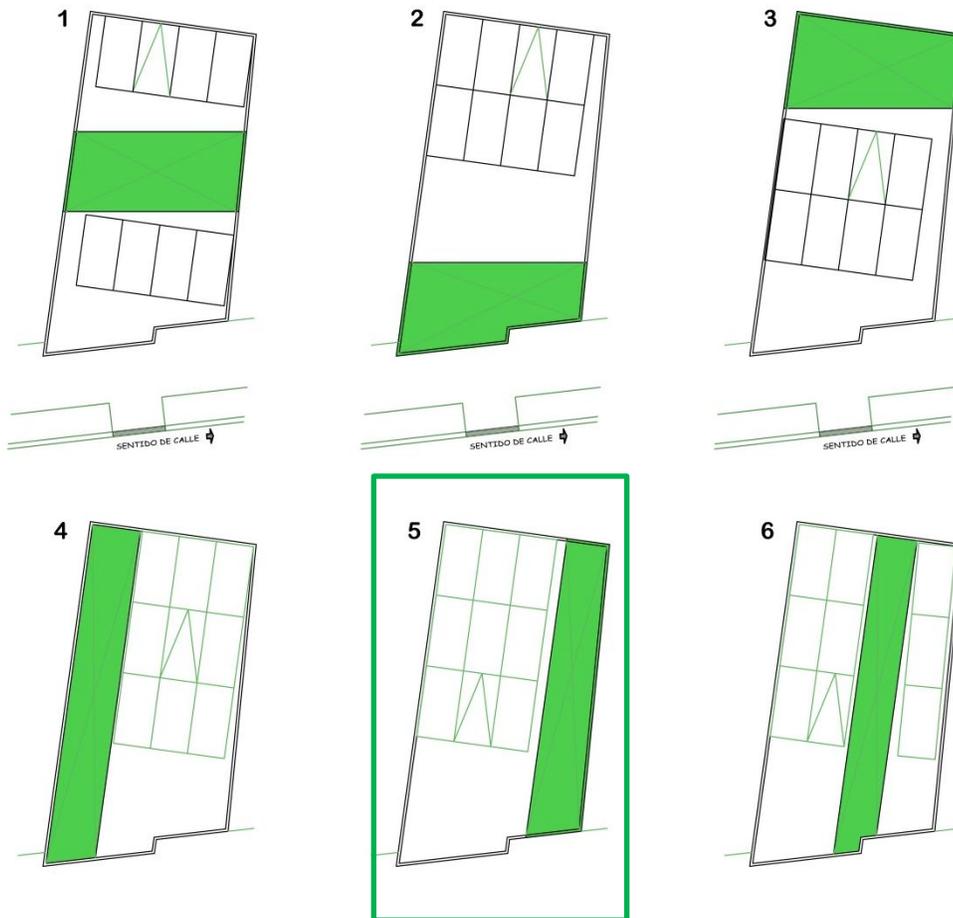


Opción 2. Al centro del área verde

Porque que se encuentre cerca de todas viviendas



Matriz III: Cajones de Estacionamientos

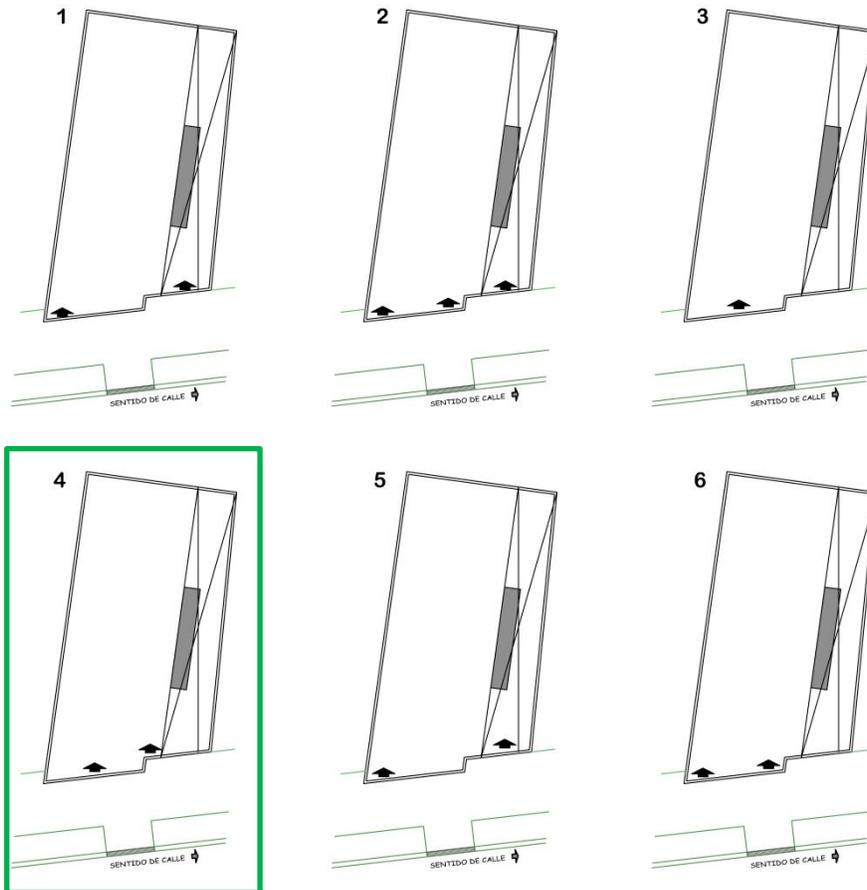


Opción 5. Al lado izquierdo del Área verde.

Debajo de las viviendas para que los coches no se calientes por el sol



Matriz IV: Acceso



Opción 4. Dos accesos

Dos accesos cubiertos (vehicular y peatonal)

La fachada también es decisión de la mayoría y deberá elegirse después de que terminen la construcción colindante ya que no quieren que se parezca en materiales y formas.



13.3.3 El Método de Livingston.

El Método fue creado por Rodolfo Livingston a lo largo de su experiencia profesional en la atención de familias. Su objetivo consiste en ofrecer soluciones reales a los problemas de las personas con sus casas, es decir, en poner la arquitectura al servicio de la gente. En vez de competir con la idea que el cliente trae consigo, el Método nos permite decodificar su demanda real para potenciar esa idea y ofrecer otras soluciones superadoras, en base a los mismos deseos originales, pero más económicas, en armonía con el entorno, con los habitantes y con "la película" de la familia (teniendo en cuenta futuras transformaciones previsibles).

El método del arquitecto Livingston incluye los siguientes pasos:

1. El pacto
2. Información primaria (*IS+IC+IR*)
3. Creatividad o estudios de factibilidad

El pacto:

Es el primer día que el cliente contacta al arquitecto y explica en que consiste el trabajo, cómo se desarrolla, cuánto tiempo tarda, que es lo que el cliente obtiene y cuánto cuesta el trabajo.

Información primaria (*IS+IC+IR*)

Información del sitio
(*IS*)

El arquitecto visita la casa o el terreno, ubica el lote en su contexto urbano y determina su situación geográfica, realiza el levantamiento detallado, revisa el estado técnico general del terreno o del inmueble, y en general toda la información que puede ser importante a la hora de proyectar.

Información del cliente
(*IC*)

En la entrevista, que dura una o dos horas, con la participación de los adultos que viven en la casa, se evitarán las interrupciones y se dispondrán de planos y elementos de dibujo al alcance de la mano.

Se repasan los datos sobre tipos de casa, historia (de la familia de la casa) y familia. Se le indica al cliente que es el arquitecto quien conducirá el interrogatorio mediante una serie de juegos, que son:

1. Mas-menos.
2. Fiscal.
3. Proyecto del Cliente (*PC*).
4. Casa Final Deseada (*CFD*).

1. Mas-menos:

Más: Los presentes deberán responder a la pregunta ¿Qué es lo que más les gusta de la casa? La consigna: Pueden responder una sola cosa.
Menos: ¿Qué es lo que menos les gusta de la casa? También deben responder una sola cosa.
Con este juego se establecen las prioridades de los diferentes miembros de la familia.



2. Fiscal:

Consigna del juego: Los clientes deben imaginar que la casa está ante un tribunal en calidad de acusada y que ellos son los fiscales. Su rol no es ser justos (para eso estaría el juez inexistente en este caso), solo deben atacar aunque los errores de que la acusen no sean solucionables. Con este juego se establecen los problemas que tiene la casa. Si no se encarara de esta manera, como un juego, el cliente se limitaría a quejarse solo de lo que más "le duele".

3. Proyecto del cliente (PC):

El cliente se ha convertido en arquitecto. El verdadero arquitecto será su dibujante, lo más sumiso posible. Este ejercicio es decisivo para empezar a resolver el principal conflicto entre el arquitecto y el cliente: "Mi idea versus su idea", "La casa es mía y sé lo que quiero", "El que vive en la casa soy yo". Pero no se trata sólo de una estrategia frente al cliente. El PC y los demás ejercicios serán útiles para pensar durante la próxima etapa, la de la creatividad.

4. Casa Final Deseada (CFD):

Consignas: Olvidarse por completo de la casa propia. El arquitecto retira el plano anterior. "Sueñe (dice) describa su casa ideal", dentro de los límites de una cierta racionalidad. El arquitecto en un anotador de sueños. Este juego, si se realiza bien, permite establecer un buen programa de necesidades. Si se le preguntara al cliente simplemente por sus deseos, sin encarar el ejercicio como un juego, este se limitará a consignar aquellos deseos que el considere realizables, es decir los que expresó en su PC, y de este modo quedaría limitada nuestra información básica.

4.- Información sobre los recursos (IR):

Es la información sobre la disponibilidad de recursos financieros para las obras.

5.- Creatividad o estudios de factibilidad

El arquitecto en esta etapa debe utilizar métodos de creatividad.

A) Primera etapa: Creación del Campo

Frente al desafío del papel en blanco, el arquitecto deberá instalar en su mente una primera consigna: no buscaré la solución, no estoy tratando de resolver el problema; sólo haré algunos ejercicios, algunos juegos. Se ubica el tablero contra la pared y se fijan los elementos siguientes de manera clara y visible: Sitio y Diagnóstico, los resultados de la Entrevista (Programa de Necesidades) con los elementos de Familia, Historia, Más-Menos, Fiscal además de CFD y los planos o los PC. Todos estos elementos, interactuando a veces de manera azarosa, constituyen el campo propicio para la creación. El papel en blanco ha sido reemplazado por la información que, desplegada ante nuestros ojos, estimulará el proceso creativo.

B) Segunda etapa: Fuegos Artificiales

Ejercicios KAYAC I y KAYAC II, aplicando:

1. Acentuar el problema.
2. Formular correctamente la pregunta.

3. Cambiar la mirada.
4. Cuestionar la constante.
5. Buscar modelos en otra parte.
6. Síntesis de las variantes.

¿Qué se obtiene? Multitud de soluciones parciales en la que nunca se hubiese pensado al tratar de obtener la solución lógica procediendo, como es habitual, en línea recta. Se ha estimulado la mente con ideas, se la ha liberado por caminos distintos, con el fin de romper la idea dominante.

C) Tercera etapa: La sensatez

Teniendo a la vista toda la información, incluido el sitio, el PC y las propuestas de la Primera Etapa, se desarrolla el proceso de dibujar las posibles soluciones. Después se enfrentarán las variantes obtenidas con los problemas y deseos de la familia, seleccionando los hallazgos. Las alternativas encontradas se analizan con los demás miembros del grupo y sólo entonces se debe citar al cliente para hacer la presentación de los Estudios de Factibilidad ante la familia.

Presentación de los Estudios de Factibilidad (EF)

Además de los adultos de la familia, deben estar presentes otros colegas para evaluar posteriormente los resultados. El arquitecto presentará primero el o los PC, preguntando a los clientes si fueron correctamente interpretados y se les invita a que los evalúen frente a los problemas y deseos. Es decir, el cliente no se enfrenta al arquitecto, se enfrenta a sí mismo, diluyéndose el conflicto "mi idea versus su idea". Después con calma, se presentarán una a una las variantes seleccionadas, que se evalúan también frente a los Problemas y Deseos.

Por experiencia, las variantes, a las que se han llamado EF1, EF2,...., no deberán ser menos de 3 ni más de 5 y se le entregarán a la familia-cliente.

Manual de Instrucciones

Tenemos un anteproyecto aprobado por la familia-cliente que se llama ajuste final de EF. El trabajo puede terminar aquí porque se ha respondido a las interrogantes que condujeron al cliente hasta el arquitecto. Sin embargo, se puede avanzar a la siguiente etapa de proyecto ejecutivo que, en el método, se llama Manual de Instrucciones porque carece de algunos planos de detalles incluidos generalmente en la documentación de proyecto e incluye otros que no han sido considerados antes.

Aplicación del El Método de Livingston.

La pre-entrevista

El grupo vecinal Nativitas en su organización para el desarrollo de la colonia ha venido trabajando directamente con la delegación Benito Juárez y esta a su vez con el gobierno del distrito federal por medio de programas para la vivienda y desarrollo social. Por lo cual se pretende realizar vivienda en conjunto ya que cumple con requisitos requeridos para el financiamiento INVI. La pre entrevista se lleva a cabo con el Sr. José Antonio Macías quien es un líder nato del grupo con más de 40 años al frente de la coordinación varias comisiones que existen en el grupo. Este líder me indico que la Sra. Leonor Salas y él están frente a la comisión de vivienda. Posteriormente se platicó con estas dos personas y les expongo la inquietud de desarrollar el proyecto de vivienda con métodos participativos donde involucre a los actores directamente y dejar la forma tradicional el diseño arquitectónico para vivienda, en este momento les explique cómo es el sistema; esta idea es bien recibida y en la plática exclamaron “Puede funcionar y nos interesa”.

El grupo vecinal ya tiene experiencia por medio del programa de mejoramiento barrial en el cual participaron activamente en el diseño del camellón de la felicidad que se ubica en la Av. Plutarco Elías calles entre eje 5 y 6 sur. Este grupo es el más destacado por su participación en la colonia ya que existen otras agrupaciones pero de menor impacto en las actividades que se realizan. Cabe mencionar que ellos anteriormente han realizado proyectos de vivienda del cual se quejan de los diseños impuestos por los programas arquitectónicos.



El grupo vecinal Nativitas / Sr. José Antonio Macías (líder)

1.- El pacto

Las citas para las reuniones para la comisión de vivienda se llevan a cabo todos los días lunes de 18:00 a 21:00 horas aproximadamente en el lote donde se construirá el proyecto de vivienda para lo cual acudía puntualmente pero las cosas no se daban ya que siempre tenían actividades y no lograba entrevistar a las personas porque siempre faltaba alguien de la familia, además que se acercaba las elecciones vecinales y esto lo complicaba mucho más. Finalmente se presenta la ocasión y se formaliza la reunión para jueves 21 de octubre ya que para esta fecha se terminó de hacer la propaganda para las elecciones. Menciono esto porque tenían que pasar haciendo campaña de casa en casa.

El día de la reunión llegaron las personas y jefes de familia que en su mayoría son mujeres y les expuse en que consiste el trabajo, como se desarrolla, cuanto tiempo tarda, que es lo que el cliente obtiene y cuánto cuesta.

El pacto se llevó a cabo en el lugar de reunión del grupo (lote) ya que el líder planteo que se hiciera en el lugar y que la participación se diera en conjunto e individualmente para cualquier duda u opinión de los participantes.



Participación de la comisión de vivienda



Lugar de reuniones para las actividades del grupo

2.- Información del sitio (IS)



Ubicación de lote.

Eje 6 sur No. 92 entre Bertha
Carmen.

Colonia Nativitas.

Delegación Benito Juárez.

El sitio donde se realizará el proyecto se encuentra ubicado en una vía principal que es eje 6 sur en el paramento oriente de la delegación Benito Juárez lo que permite una construcción mayor en altura (6 niveles) esta zona está considerada como un área con potencial de reciclamiento, lo cual nos da muchas ventajas para poder proponer alternativas de solución para las vivienda.





En la vista aérea se puede observar el predio indicado que existe dos bloques de construcción que suma un área aproximada de 50 m² y que actualmente se utiliza para llevar a cabo reuniones del grupo vecinal Nativitas. Las colindancias son de uso habitacional y en la colindancia poniente se encuentra en construcción vivienda de interés social realizados por una empresa privada.

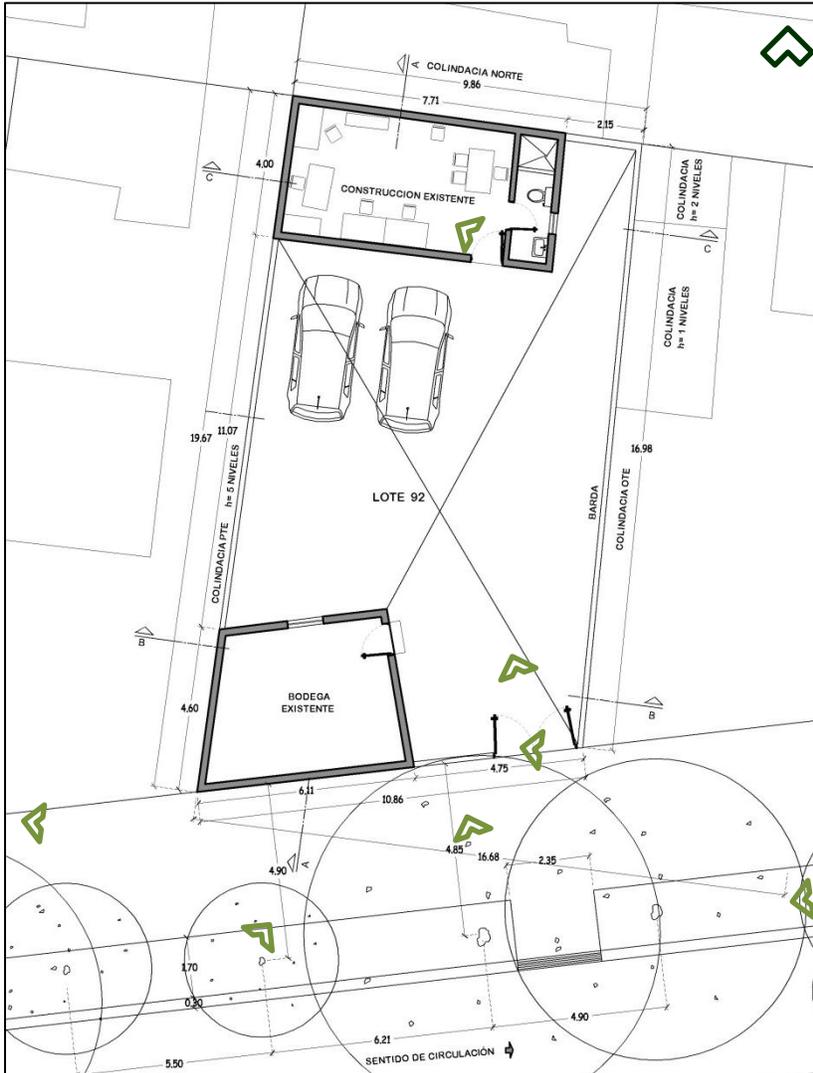


Vista de eje 6 sur dirección hacia el poniente. En la imagen se muestra del lado derecho el predio. Se observan arboles sobre la banqueta los cuales se respetaran en las propuesta del diseño de las vivienda



Vista de eje 6 sur dirección hacia el oriente. La topografía de esta zona es plana con pendiente que escurre hacia la vialidad.





Interior de espacio de reuniones del grupo vecinal



Fachada del lote



Vista de la banqueta que se encuentra frente al lote



Bodega ubicada en el acceso al predio



Patio de reuniones del grupo vecinal



Vista de la banqueta que tiene un ancho de 6 m.



Visita de campo

Cedula de información sobre terrenos y propiedades a desarrollar con Vivienda de interés social en la ciudad de México

UBICACIÓN DEL PREDIO				FOLIO						
Calle y Número: EJE 6 SUR (MORELOS) No. 92 Manz. Lote 1 C.P.				Cuadrante						
Colonia: Nativitas Delegación: Benito Juárez Clave catastral 325-194-08				Guía Roji						
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN			s/esc. CARACTERÍSTICAS GENERALES							
			Area	187	m ²					
			Forma	Regular	<input type="checkbox"/>	Irreg.	<input checked="" type="checkbox"/>			
			Frente	Mayor	<input checked="" type="checkbox"/>	Menor	<input type="checkbox"/>			
				10.86	m		m			
			Fondo	Mayor	<input type="checkbox"/>	Menor	<input checked="" type="checkbox"/>			
					m	9.86	m			
			Esquina	Si	<input type="checkbox"/>	No	<input checked="" type="checkbox"/>			
			Colindantes	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>	a	b	c
			Casa	Niv.				6	1	1
			Bodega	Niv.						
Arboles	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>	N°	3				
Agua	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>						
Drenaje	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>						
Pavimento	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>						
Vialidad		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Otra contra-s					
Sección	m	15.5	Circulación	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	1	2			
PROGRAMA DELEGACIONAL Y/O PARCIAL DE DESARROLLO URBANO										
Entre calle: BERTHA y calle: CARMEN Otros datos			Zonificación	H/6/20/Z						
Requiere levantamiento topográfico	Si	<input type="checkbox"/>	No	<input checked="" type="checkbox"/>						
N° Niveles	6	A Libre %	20	L. Tipo						
Tiene barda o cerca	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>						
Tiene construcción	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>						
Situación	B	<input type="checkbox"/>	R	<input type="checkbox"/>	M	<input type="checkbox"/>				
OBSERVACIONES AL ENTORNO Y CONTEXTO URBANO			Actualmente la colindancia Poniente se encuentra en construcción un edificio multifamiliar de vivienda de interes social.							
OFERTA DEL TERRENO Y NEGOCIACIÓN										
Propietario	<input type="checkbox"/>	Abierta		<input type="checkbox"/>						
Corredor	<input type="checkbox"/>	Limitada		<input type="checkbox"/>						
Interposito	<input type="checkbox"/>	Aportación Total		<input type="checkbox"/>						
otro	<input type="checkbox"/>	Aportación Parcial		<input type="checkbox"/>						
Precio / m ²	\$		Total	\$						
USD / m ²	\$		Total	\$						

Normatividad Uso de Suelo



Fecha:26/10/2010 04:06:40 PM | Imprimir | Cerrar

Información General

Cuenta Catastral 325_194_08

Dirección

Calle y Número: MORELOS 92
Colonia: NATIVITAS
Código Postal: 03500
Superficie del Predio: 187 m2

La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Ubicación del Predio



Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional. Ver Tabla de Uso	4	-*-	20	60	A(1 Viv C/ 33.0 m2 terreno)	599	6

Normas por Ordenación:

Generales

Inf. de la Norma CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON APLICACIÓN DE LITERALES.-

Particulares

- inf. de la Norma** Estacionamientos (b).-
- inf. de la Norma** Mejoramiento de Áreas Verdes. (b).-
- inf. de la Norma** Superficie Mínima por Vivienda.-
- inf. de la Norma** Dotación de Equipamiento.-
- inf. de la Norma** Reparación, Mantenimiento y Servicios Relacionados para Automóviles y Motocicletas.-
- inf. de la Norma** Escuelas Particulares.-

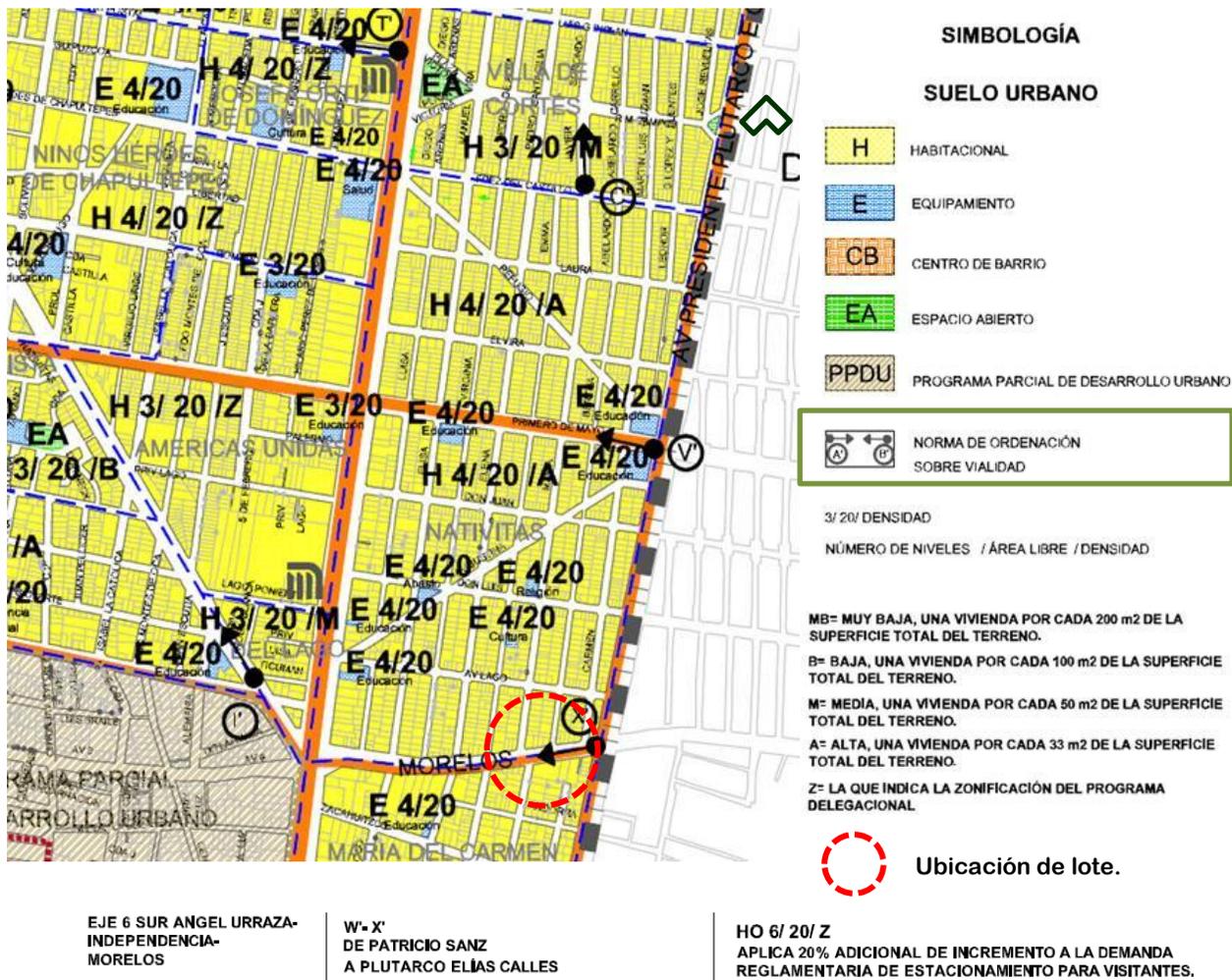
Vialidades

inf. de la Norma Eje 6 Sur Ángel Urraza ?Independencia - Morelos. De Patricio Sanz a Plutarco Elías Calles.-

Uso del Suelo:	Niveles:	Altura:	M2 min. Vivienda:	Incremento Estac. %:	Remetimiento	Paramento	Densidad
Habitacional con							

Oficinas. Ver Tabla de Uso	6	-*-	60	20	0	0	Z(Según ZONIF (Num. niveles y % A.L.))
% Area Libre			20	Superficie Máx. de Construcción (Sujeta a Restricciones*)	898	No. de Viviendas Permitidas	3

Uso de suelo de la colonia Nativitas



Este lote es beneficiado por la norma de ordenación sobre vialidad: Zonificación: 4/20/A = HO 6/20/Z



Determinación de COS – CUS.

A).- Determinación de la superficie de desplante:

- 149.60 m2 contruidos en planta baja

B).- Determinación del número de viviendas permisible, tipo, tamaño y régimen de propiedad

- $897.60 \text{ m}^2 / 60 \text{ m}^2 \text{ (vivienda)} = 14.96 \text{ viviendas}$
- Régimen en propiedad en condominio

C).- Determinación del número de cajones de estacionamiento, conforme al reglamento vigente de la localidad y/o % de exención.

- El porcentaje de cajones de estacionamiento es de 0.5 por vivienda por ser de interés social
- $14.96 \text{ viviendas} \times 0.50 \text{ cajones} = 7.48 \text{ cajones de estacionamiento}$

D).- Determinación del COS. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)

Área total del predio (-) % de área libre de construcción = COS (Superficie de Desplante)

- HO 6/20/Z
- $\text{Cos} = 1 - 0.20 = 0.80$
- $\text{Cos} = 0.80$
- $187 \times 0.80 = 149.60 \text{ m}^2 \text{ (Superficie de desplante)}$
- $37.40 \text{ m}^2 \text{ (Area libre)}$

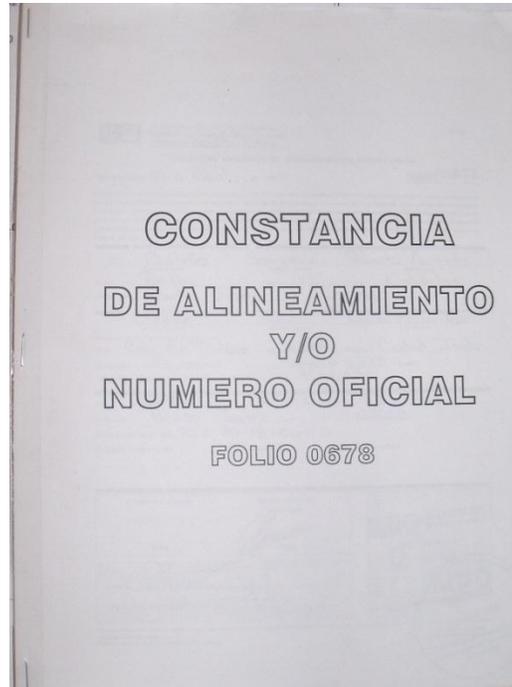
E).- Determinación del CUS. (Coeficiente de Utilización del Suelo)

Superficie de desplante x No de niveles permitidos = CUS (intensidad de Construcción)

- $\text{CUS} = 149.60 \text{ m}^2 \times 6 \text{ Niveles}$
- $= 897.60 \text{ m}^2$



Seguridad Jurídica.



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

NUMERO CATASTRAL: 024-191-18-000
INMUEBLES
FOLIO REAL No. 9495663

CIUDAD DE MEXICO DDF
9495663
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
9495663

SE AUTORIZA EL PRESENTE FOLIO REAL PARA LOS ASIENTOS RELATIVOS A LA FINCA QUE A CONTINUACION SE DESCRIBEN
FECHA: 16-3-93

EL C. DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE LOS MERCADOS DEL D.F.
LIC. SERGIO SANCHEZ HERRERA

ANTECEDENTES REGISTRADOS
No. SECCION 1a B VOLUMEN P TOMO 12
FOJAS 175 ASIENTO 357

DATOS DE IDENTIFICACION

DENOMINACION DEL INMUEBLE:
UBICACION: CASA 92 DEL C. EL ROSAR Y TERRENO QUE OCUPA LOTE 20 DE LA MANZANA TUB
COLONIA: NATIVITAS DELEGACION: BENITO JUAREZ
SUPERFICIE EN M²: 167.00 M2

COPIA
25 MAR 2008
Módulo Ciudadano
C.P. 03810

DIGITALIZADO

Información del Cliente (IC)

“Familia 1” (4 habitantes)

Entrevista con la familia

- Sra. María Eugenia Ávila R (ama de casa)
- Esposo (jubilado)
- 1 hija (estudiante)
- 1 hijo (estudiante)

Historia de la casa:

- Herencia de sus padres

1. Más menos: Sra. María Eugenia Ávila R.

- (+) Que la casa es grande y tiene patio soleado, sala, comedor y cocina grande.
- (-) Que la cocina no tiene ventanas. No entra luz

2. Fiscal:

- Jóvenes quieren cada uno su recámara.
- Queremos más espacio para los autos.
- Baños más cercanos
- Más luz en las recamaras

3. Proyecto del cliente (PC): croquis

4. Casa final deseada (CFD):

- Casa con cuatro recamaras.
- Un estudio
- 3 baños
- Cocina con antecomedor
- Cuarto de lavado
- Sotahuela
- Sala amplia y comedor

Actividades que desarrollan dentro de la vivienda, juntos o en forma individual:

- Los hijos estudian juntos
- Trabajos administrativos.
- Cuidado de mascota compartido (Perro y aves)

Ma. Eugenia Ávila R.

Es grande tiene patio soleado sala y comedor grandes.
La cocina es grande

que la cocina no tiene ventanas no entra luz.

El baño es mediano y está fuera de la casa
El patio cabe 2 autos, la cocina es grande y no tiene
ventanas las recamaras son grandes y están todas segundas

1^a familia 4

2^a familia 5

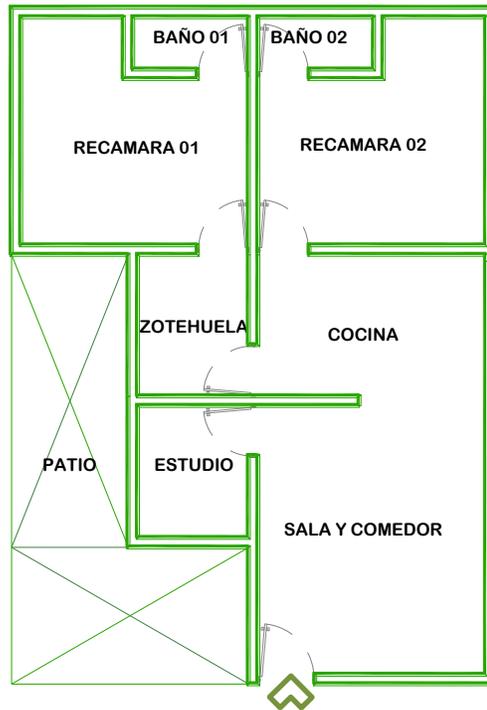
estudiantes 4
jubilados 2
Amas de casa 2
empleado 1

los jóvenes quieren el uno su recámara
queremos más espacio para los autos, baños más cercanos
Más luz en las habitaciones

Estudiantes espacios para ellos y trabajos administrativos
áreas para perros y aves.

Casa con 4 recamaras, un estudio, 3 baños, cocina
con antecomedor, sala amplia y comedor. cuarto de
lavado, sotahuela y lugar de noche (3)

3.-Proyecto del cliente (P.C.)



4. Casa Final Deseada (C.F.D.)



4.1. Casa Final Deseada de mínima (C.F.D.M)



Información del Cliente (IC)

“Familia 2” (6 habitantes)

Entrevista con la familia

- Sra. Patricia López Hernández (serigrafía)
- Esposo trabaja en pescadería (central de abasto)
- 1 hijo (serigrafía)
- 1 hija (serigrafía)
- 1 niña (10 años)
- 1 niña (2 años)

Historia de la casa:

- Compraron hace aproximadamente 20 años

1. Más menos: Sra. Patricia López Hernández

- (+) La cocina porque es muy grande y con mucha luz
- (-) Las recamaras porque no entra luz ni sol.

2. Fiscal:

- En la recamaras hay mucha humedad.
- Baños más bonitos
- Más luz en las recamaras

3. Proyecto del cliente (PC): croquis

4. Casa final deseada:

- Casa más nueva.
- Que cuente con un taller para serigrafía
- Cocina con más ventanas
- Un comedor más grande

Actividades que desarrollan dentro de la vivienda, juntos o en forma individual:

- Ver televisión.
- Jugar (juegos de mesa)
- Cenar juntos

La cocina ¿Porque? es grande y con luz.

La recamara ¿Porque? no entra luz ni el sol tiene mucha humedad.

Aparte de la cocina me gusta mi patio es muy grande y todo el día le da el sol.

4 Adultos y dos menores.

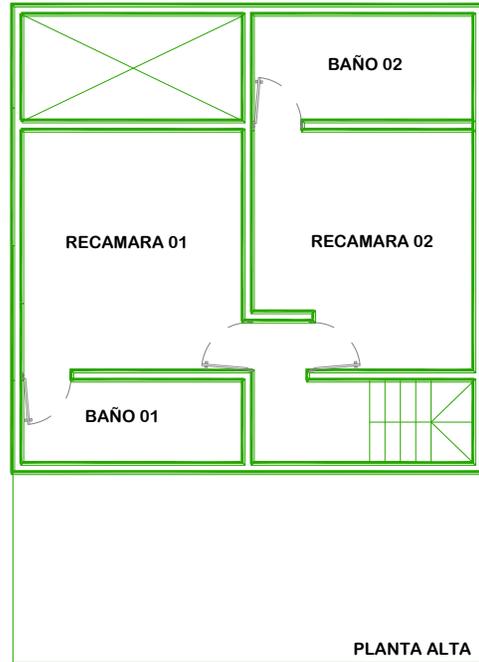
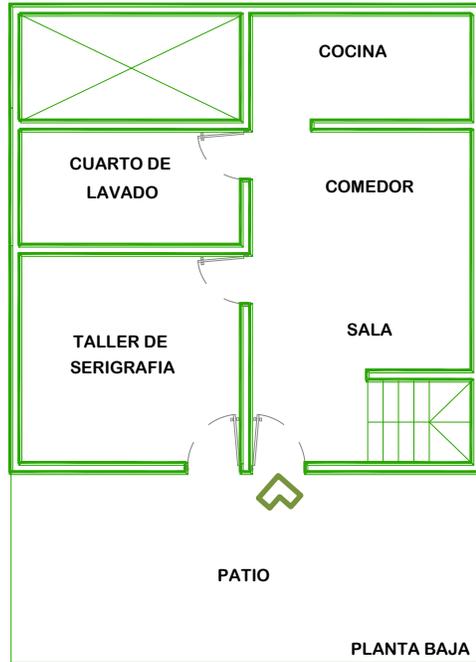
3 trabajan. 1 jefe de pescadería. 2 S. P.
3 serigrafía. 4 Hogar. 1 niña 10 años estudia.
Primaria y 1 niña 2 años.
Las niñas jugar en el patio y ver tele. mi hija
le gusta lavar y cocinar.

Ver televisión, jugar juegos de mesa, cenar juntos.
y fines de semana salir a comer o algún paseo.

Una cocina con más ventanas un comedor grande.

PATRICIA

3. Proyecto del cliente (P.C.)



4. Casa Final Deseada (C.F.D.)



4.1 Casa Final Deseada de mínima (C.F.D.M)



Información del Cliente (IC)

“Familia 3” (5 habitantes)

Entrevista con la familia

- Sra. Alma lozano
- Esposo (pensionado)
- 1 hija (empleada)
- 2 nietas (estudian la prepa)

Historia de la casa:

- Compraron hace aproximadamente 25 años con familiares

1. Más menos: Sra. Alma lozano

- (+) me gusta porque tengo patio asoleado y puedo salir a tomar el sol, además estar con mis nietas
- (-) la cocina es muy pequeña.

2. Fiscal:

- Las recamaras son frías y húmedas en invierno.
- La cocina y el comedor son muy chicos
- La sala también es chica.

3. Proyecto del cliente (PC): croquis

4. Casa final deseada:

- Casa más grande.
- Cocina con más ventanas
- Un comedor más grande

Actividades que desarrollan dentro de la vivienda, juntos o en forma individual:

- Descansar
- Estudiar
- Ver televisión
- Juegos de video.
- Hacer la tarea
- Leer libros

Me gusta porque tengo patio asoleado
puedo salir a tomar sol estar con mis nietas

La cocina, es pequeña

Las recamaras son húmedas frías en invierno
La cocina y el comedor son chicos la sala también es chica
Pero tiene ventana a la calle y me gusta eso.

5 personas: Mi esposa, hija 2 nietas y yo

Mi esposo es pensionado, mi hija trabaja y mis nietas
estudian la Prepa

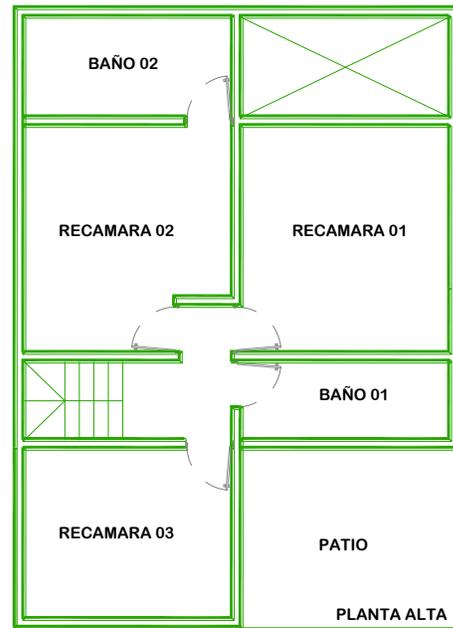
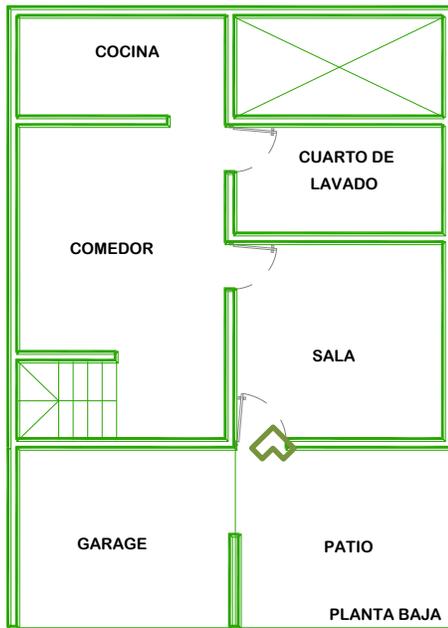
Descansar estudiar salir a museos
ver televisión platicar con la familia
convivir todos

Llegan de sus actividades cada uno y ven tele
Juegos de video hacen tarea leen libros
descansan

Me gustaría unas habitaciones grandes con varias
ventanas para que entre luz y no tener el foco encendido
cocina grande, todo grande.

ALMA LOZANO.

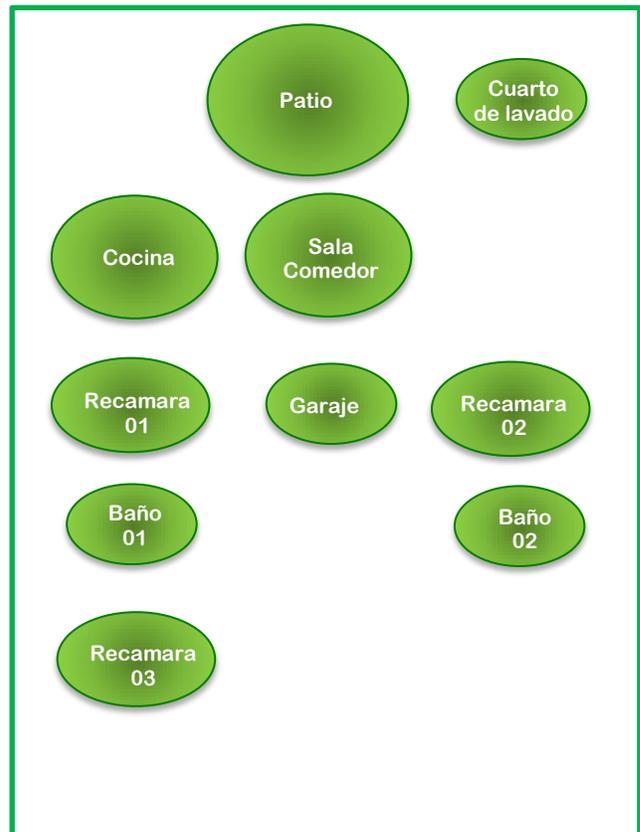
3. Proyecto del cliente (P.C.)



4. Casa Final Deseada (C.F.D.)



4.1 Casa Final Deseada de mínima (C.F.D.M)



Información del Cliente (IC)

“Familia 4” (3 habitantes)

Entrevista con la familia

- Sra. Regina Ávila (profesora)
- Esposo (jubilado)
- 1 hijo (empleada de CFE)

Todo, porque me siento cómoda y esta diseñada por mí
(cada)

Historia de la casa:

- Compraron el lote y ellos construyeron

3

- 1.- El papá es jubilado
- 2.- El hijo trabaja en Proyectos CFE
- 3.- La mamá es Profesora.

1. Más menos:

- Sra. Regina Ávila
- (+) todo porque me siento cómoda y está diseñada por mí.
- (-) el ruido de la calles

- 1.- El papá gusta de hacer ejercicio y le interesa mucho la informática
- 2.- El hijo le interesa tener en forma su cuerpo y le interesa estar ^{gusta} siempre actualizado en su carrera

- 1.- Comer
- 2.- Ver un programa en la noche juntos
- 3.- ^{cuando} Platicar, bañar el perro

2. Fiscal:

- Quiero aislar el ruido de la calle

deseo tener un gimnasio

Regina Ávila.

3. Proyecto del cliente (PC): croquis

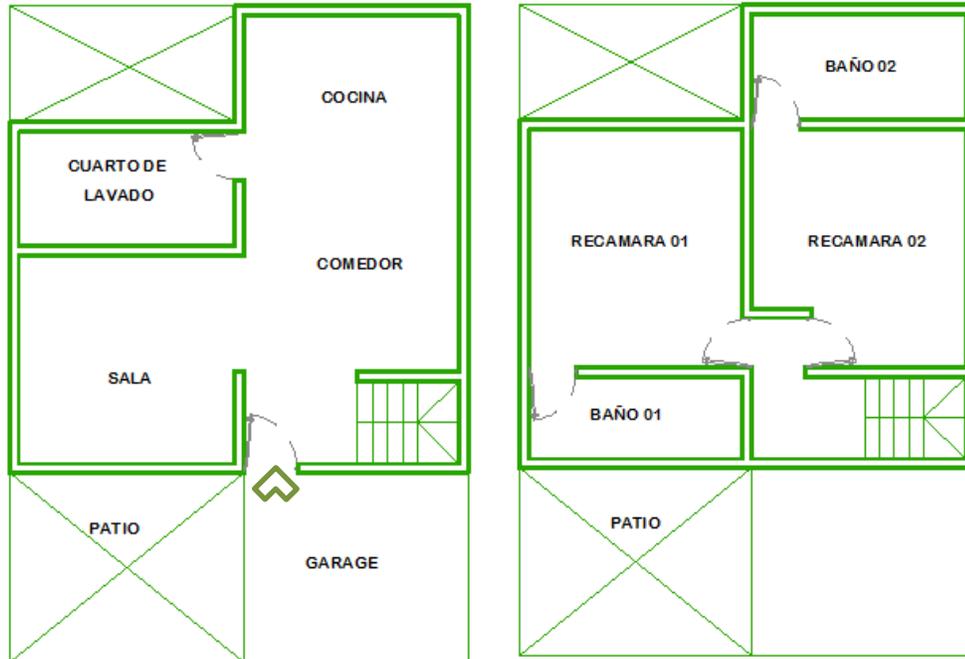
4. Casa final deseada:

- Deseo tener un gimnasio.

Actividades que desarrollan dentro de la vivienda, juntos o en forma individual:

- Ver la televisión juntos en la noche cenando
- Platicar juntos
- Bañar el perro

3. Proyecto del cliente (P.C.)



4. Casa Final Deseada (C.F.D.)

4.1 Casa Final Deseada de mínima (C.F.D.M)



Información del Cliente (IC)

“Familia 5” (4 habitantes)

Entrevista con la familia

- Sra. Sandra Villalobos de Loredo
- 3 hijos (estudiantes)

Historia de la casa:

- Su esposo era el propietario (herencia)

1. Más menos:

- Sra. Sandra Villalobos de Loredo
- (+) Que entra mucha luz y tenemos cerca todas las tienda y la tortillería
- (-) El fregadero porque es de piedra y no tengo lugar para una silla

2. Fiscal:

- La cocina es amplia pero la sala es pequeña y nomas tenemos comedor
- En la recamaras falta closet

3. Proyecto del cliente (PC): croquis

4. Casa final deseada:

- Anheló tener una casa de dos pisos.
- Las recamaras que estén amplias
- La cocina y patio grande para cuando tenga más nietos y puedan jugar.

Actividades que desarrollan dentro de la vivienda, juntos o en forma individual:

- Oír música
- Ver la televisión
- Estar en la computadora
- Platicamos cada que se puede

Que Tenemos cerca los Tiendas, Tortillería y Tenemos Tule adobe
El fregadero por que es de piedra y no tengo lugar para una silla

de mi cocina es amplia, pero la sala es pequeña
y nomas tenemos comedor, en las 2 recamas me falta un closet

Somos 4 personas

Estudian

A mi me gusta la musica y la sigual le gusta ver la
Televisión

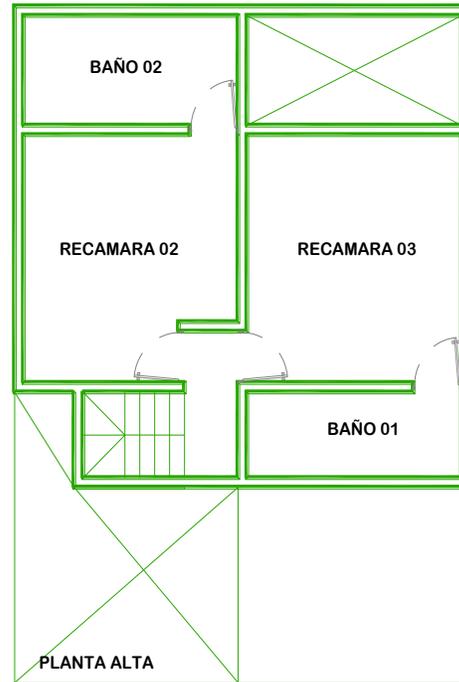
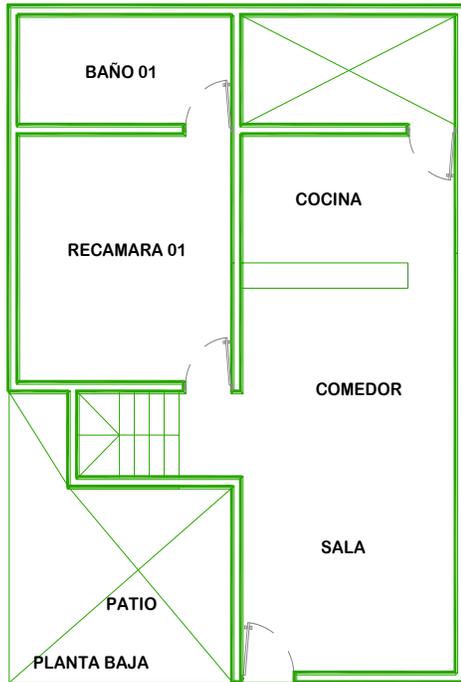
Des musica, ver television y estar en la computadora
y tambien platicamos.

Anela tenia una casa de dos pisos y que esta amplia
las recamas, la sala el comedor, la cocina y patio grande
para cuando tenga a mis nietos tengan donde jugar.

SRA. SANDRA VILLALOBOS
DE LOREDO.



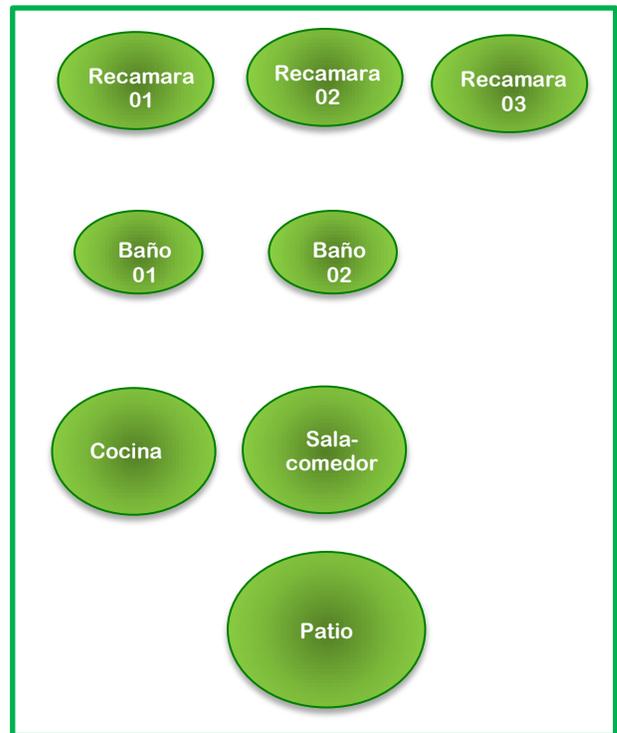
3. Proyecto del cliente (P.C.)



4. Casa Final Deseada (C.F.D.)



4.1 Casa Final Deseada de mínima (C.F.D.M)



Información del Cliente (IC)

“Familia 6” (5 habitantes)

- Sr. Ulises Donis
- Ama de Casa (mama)
- Hermana y esposo (comerciantes e informática)
- Hijo (empleado)

Historia de la casa:

- La madre es la dueña

1. Más menos:

- Sr. Ulises Donis.
- (+) La tranquilidad y la ventilación.
- (-) La sala. No hay mucho espacio.

2. Fiscal:

- Acabados en algunos lugares.
- Falta patio amplio
- Falta otro baño

3. Proyecto del cliente (PC): croquis

4. Casa final deseada:

- Tener un espacio donde trabajar
- Que el baño tenga mejores acabados
- Que no exista humedad
- Tener buenos acabados en toda la casa
- Que la casa sea más grande

Actividades que desarrollan dentro de la vivienda, juntos o en forma individual:

- Ver la televisión
- Trabajar
- Trabajar en las computadoras

la tranquilidad, el poder descansar y de el lugar (sala que no hay mucho espacio)

la sala su in mobiliario su ventilación lo que no me gusta el problema del olin.

5 miembros (mama hermana y su esposo con un hijo) y yo.

comerciantes y mi cuñado trabaja en informática mi sobrino en un periódico

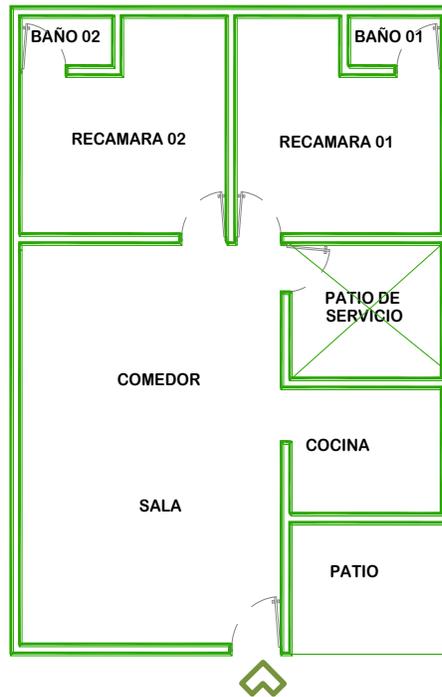
salir adelante

solo habitación - dormir y comer y servicios dist.

ULISES DONIS



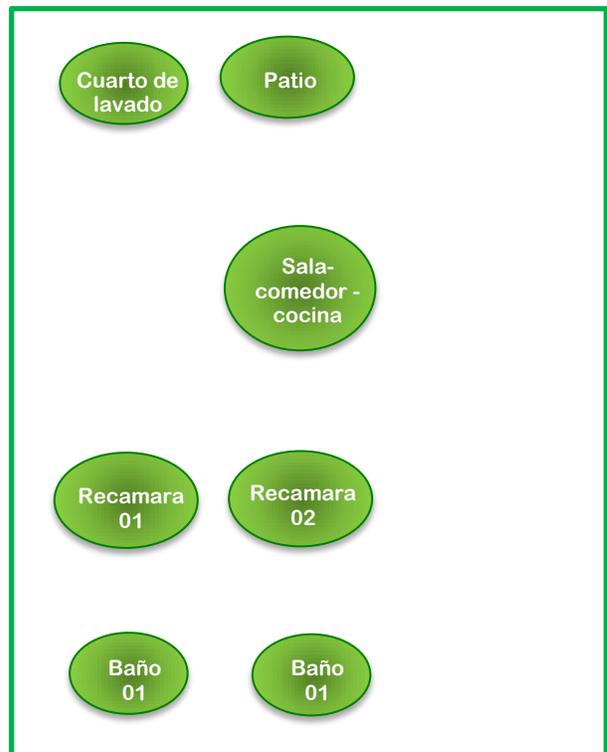
3. Proyecto del cliente (P.C.)



4. Casa Final Deseada (C.F.D.)



4.1 Casa Final Deseada de mínima (C.F.D.M)



5. Información sobre los recursos (IR):

El grupo vecinal compró el terreno para la construcción y el financiamiento para la obra se encuentra en proceso con el INVI. La mayoría de las personas no pueden comprobar ingresos pero son comerciantes independientes que tienen un ingreso constante y cumple con los requisitos de la dependencia para el otorgamiento del crédito.

6. Creatividad o estudios de factibilidad (EF):

El ejercicio de diseño participativo se parte de la casa final deseada para llegar a un proyecto de casa final deseada mínima ya que el área del terreno y los recursos del financiamiento es poco, pero se pretende cubrir todos los requerimientos para cada una de las familias.

Deseos comunes para el conjunto:

- Sala de reuniones para el grupo vecinal
- Altar para la virgen
- Casa grande
- Casa que no se parezca en nada a la nueva construcción de la colindancia
- Patio con plantas
- Ventanas grandes
- Escalera exterior al centro
- Árboles en el área libre
- Área de lavado común (azotea)
- No sótano para estacionamiento
- Estacionamiento en planta baja
- Escalera amplia
- Espacio para que los niños jueguen
- Acceso vehicular independiente al peatonal
- Que los muros sean de tabique rojo
- Que la fachada sea diferente a la construcción colindante

Lista derivada del consenso para la vivienda:

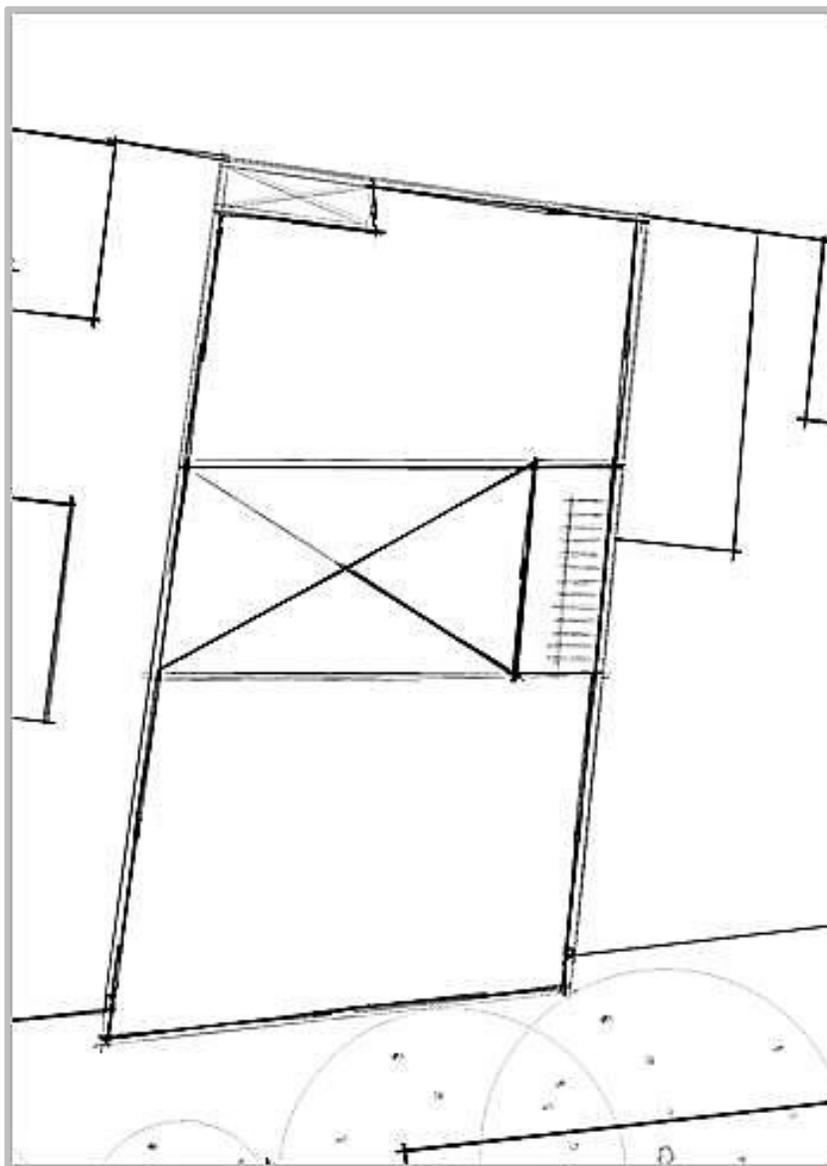
- Recámaras con baño propio o compartido
- Cocina comedor
- Estancia
- Área de servicio
- Sala de juntas
- Área verde
- Área de estudio en recamara
- Vivienda en dos niveles
- Posibilidades de crecimiento
- Que la cocina tenga buena ventilación
- Que los baños estén grandes
- Que cuente con buena iluminación
- Que los techos estén altos
- Si es posible que tenga balcón
- Que la vivienda este amplia

Las fachas están en proceso y se definirá después de que termine la construcción colindante que será un edificio de vivienda mercantil de interés medio



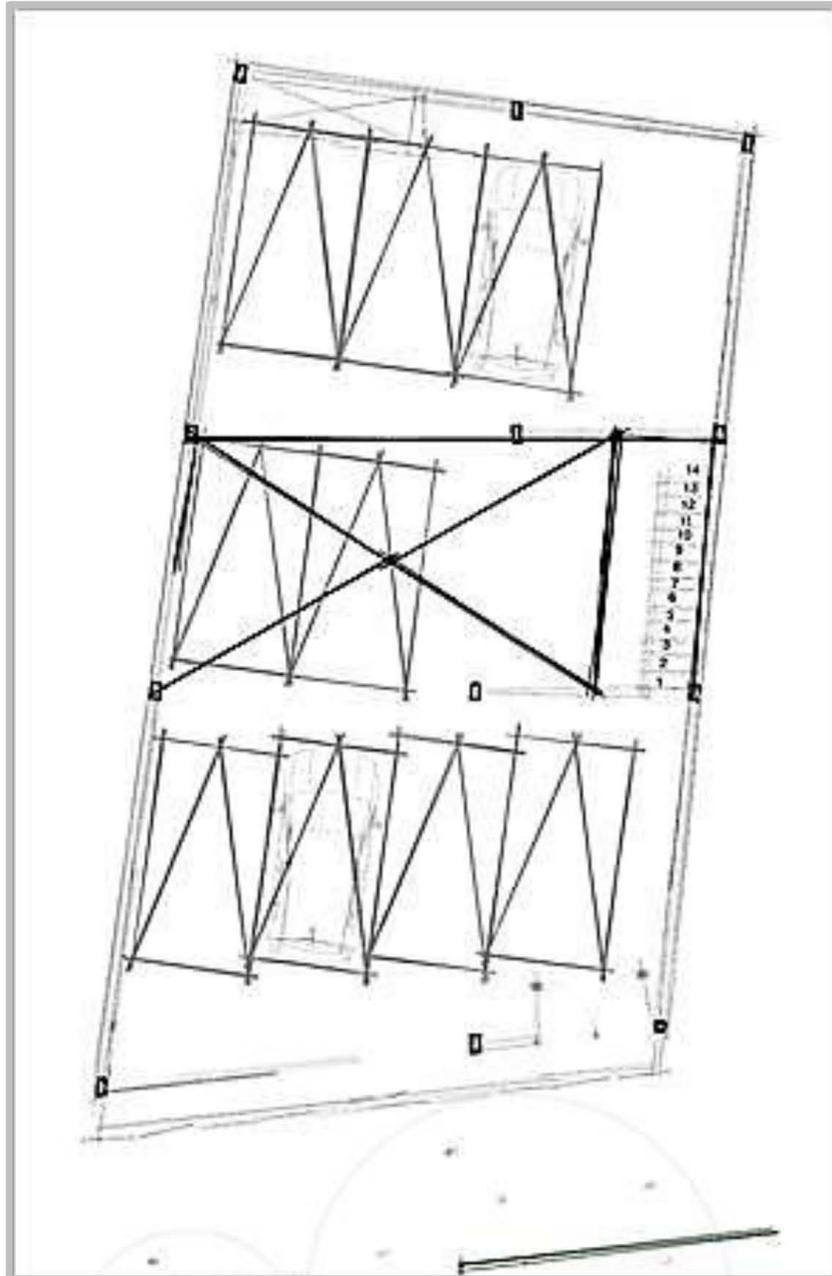
7. KAYAC I

Con la participación de los integrantes del grupo vecinal Nativitas se presentan tres KAYAC donde se integra cada una de las sugerencias para el conjunto y la vivienda.



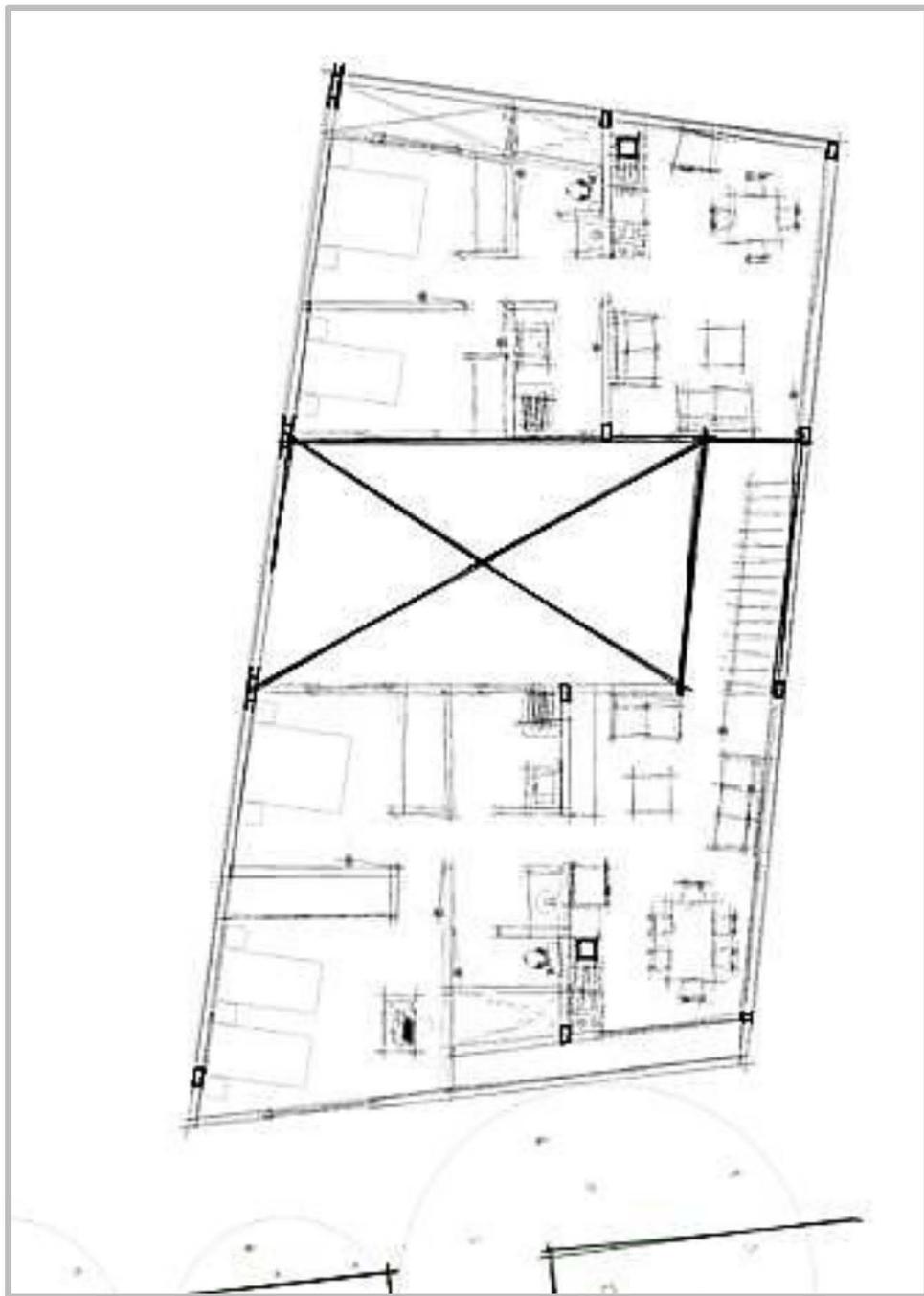
KAYAC I.- PLANTA DE CONJUNTO





KAYAC I.- PLANTA BAJA (ESTACIONAMIENTO)

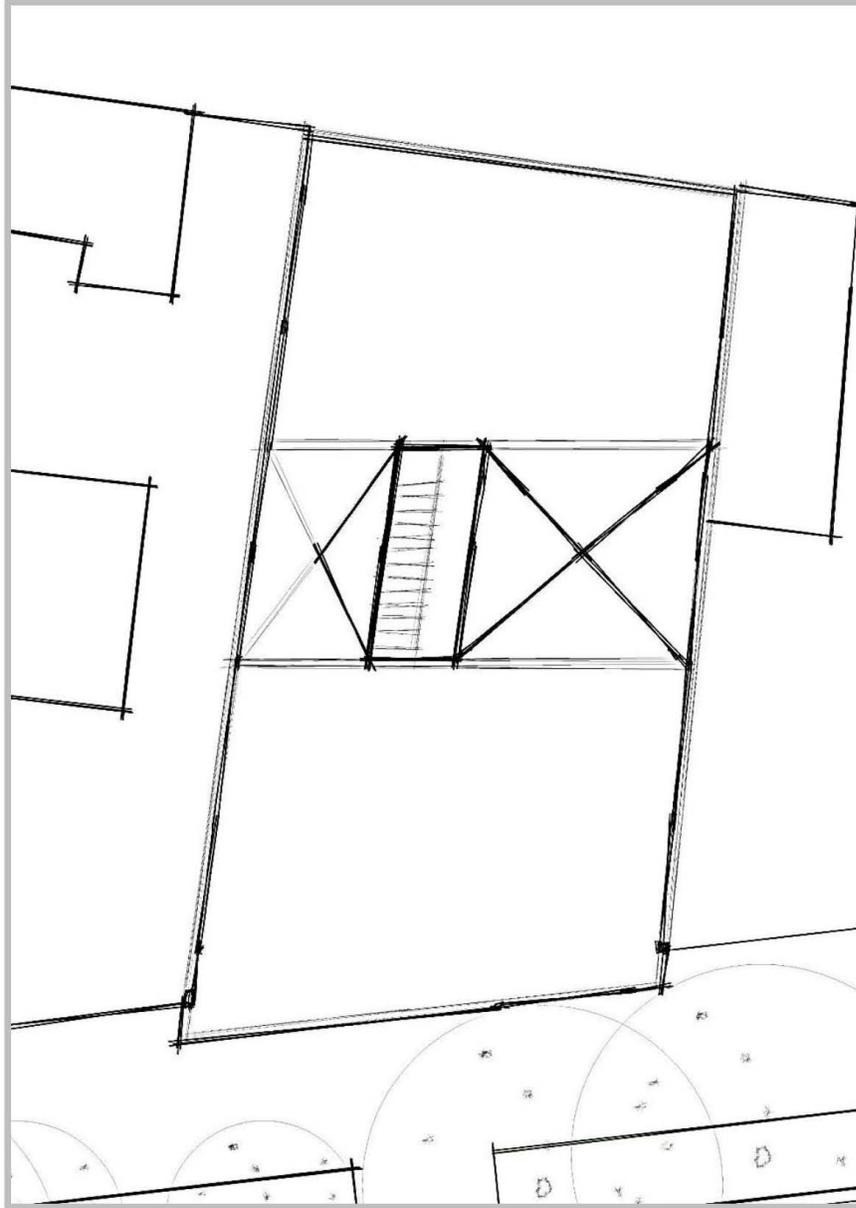




KAYAC I.- PLANTA TIPO (1,2,3,4 Y 5NIVEL)

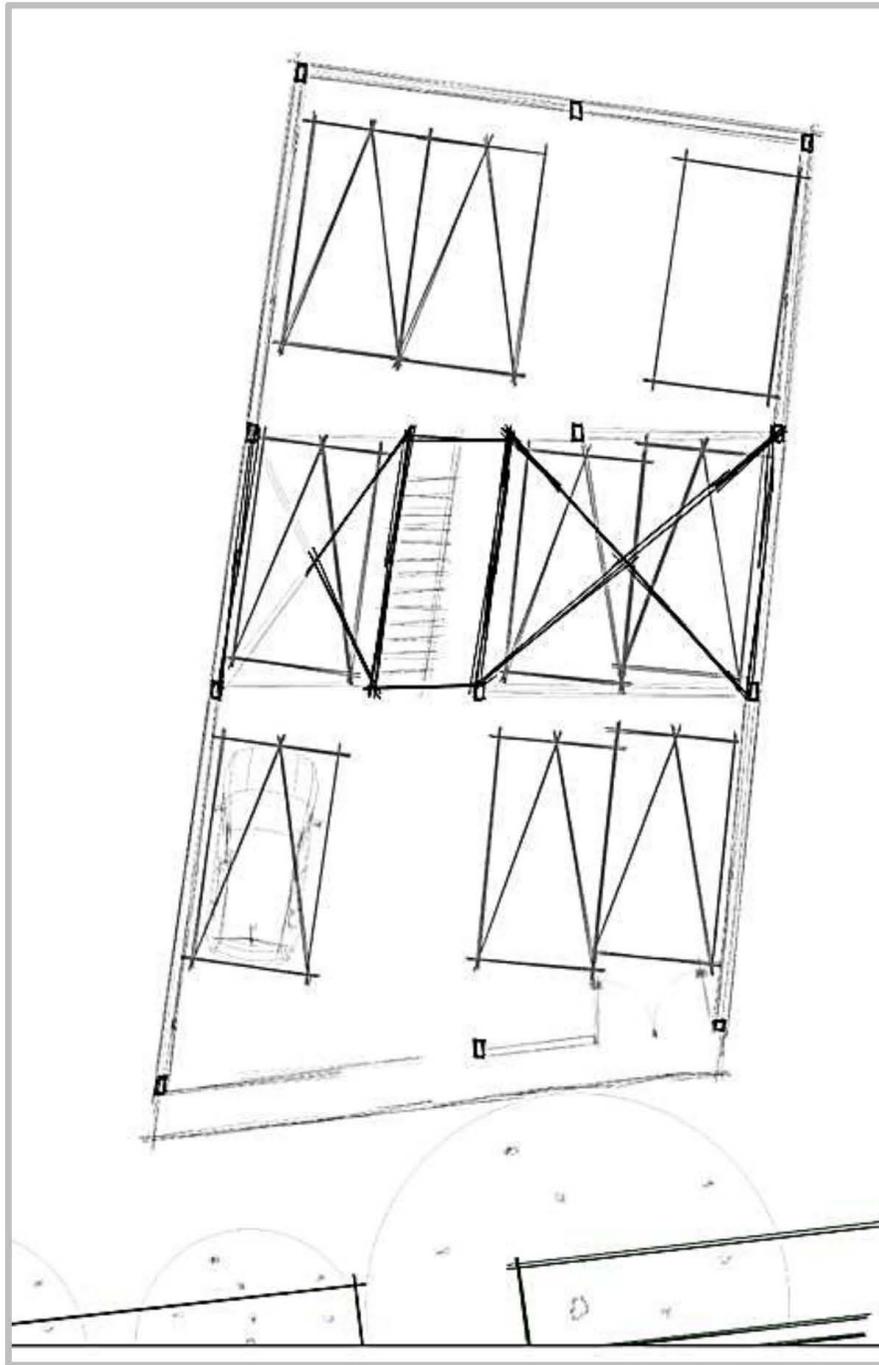


7. KAYAC II



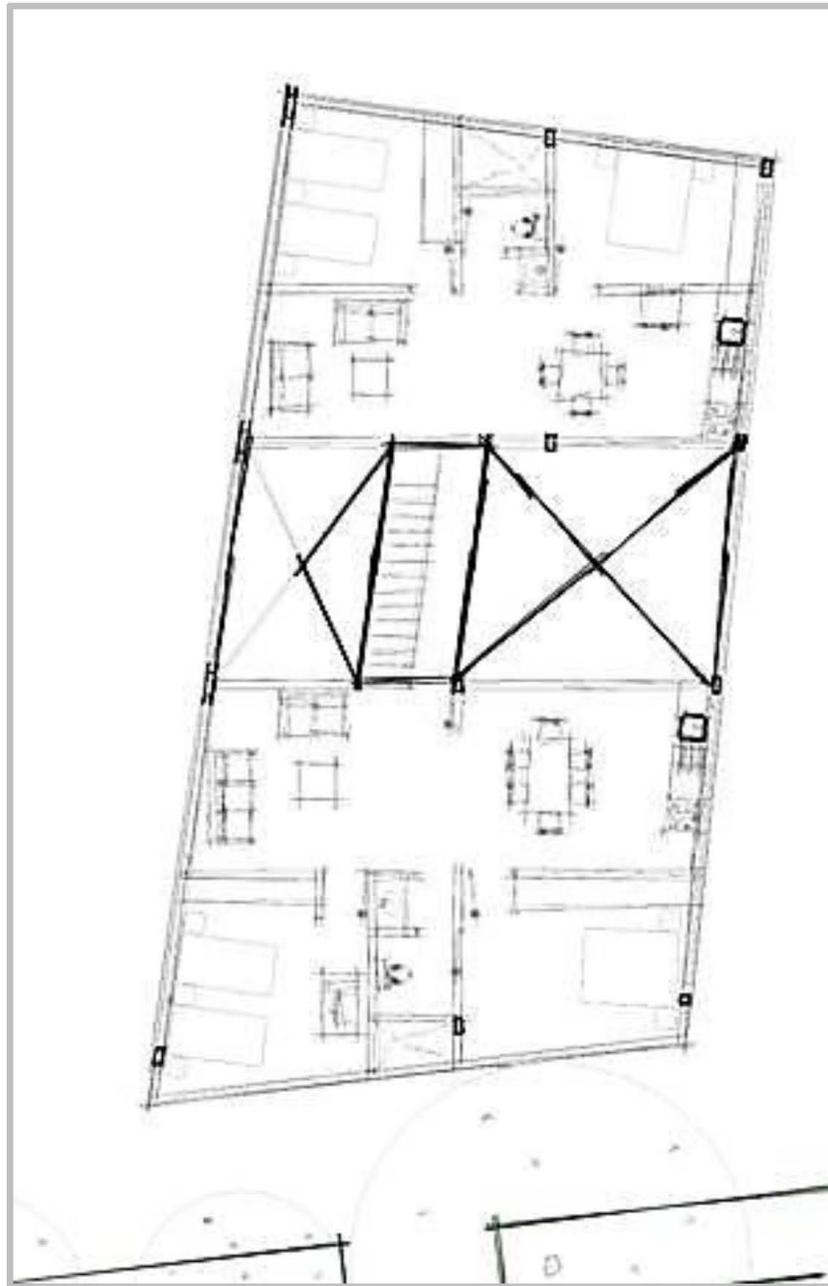
KAYAC II.- PLANTA DE CONJUNTO





KAYAC II.- PLANTA BAJA (ESTACIONAMIENTO)





KAYAC II.- PLANTA TIPO (1,2,3,4 Y 5NIVEL)

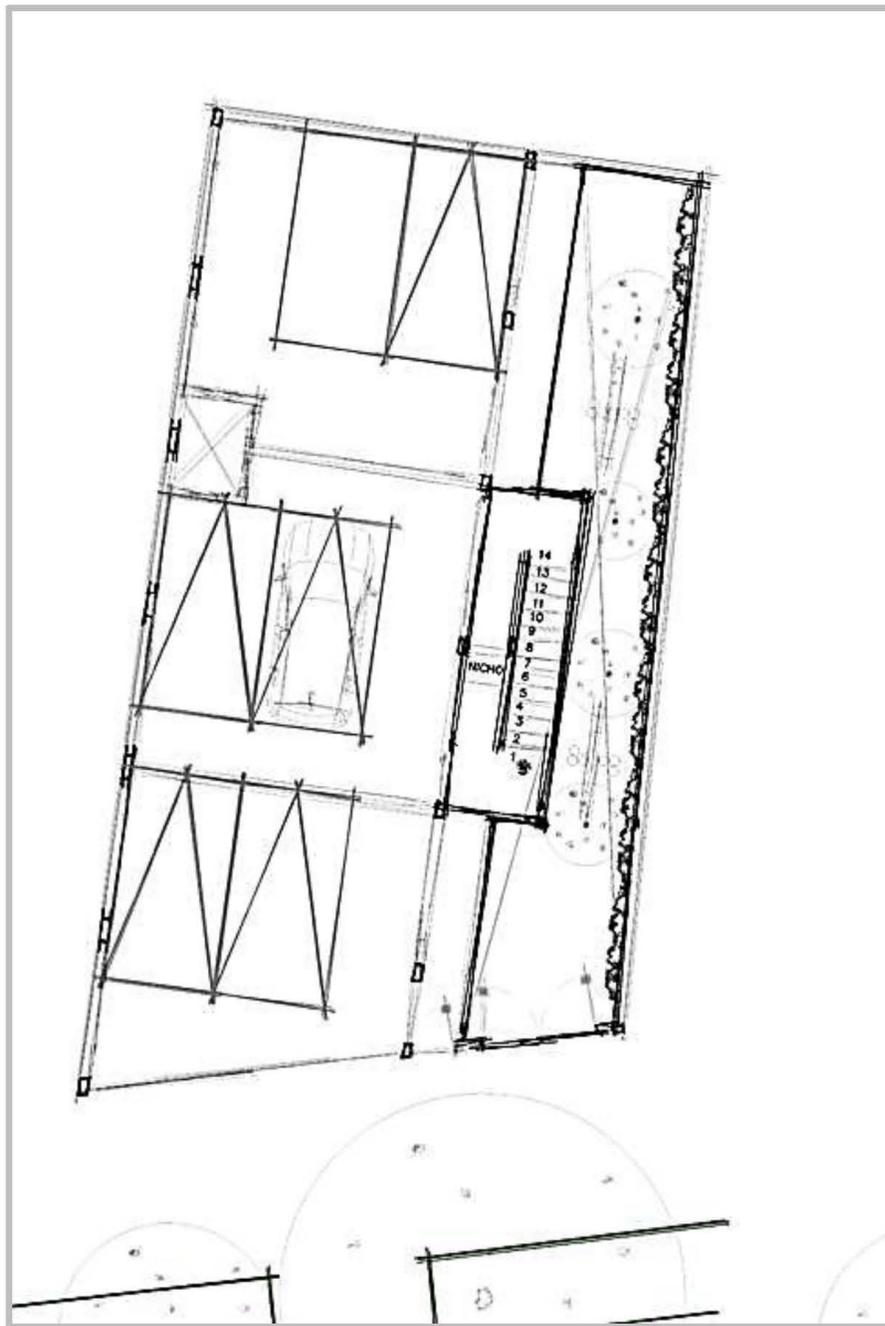


7. KAYAC III



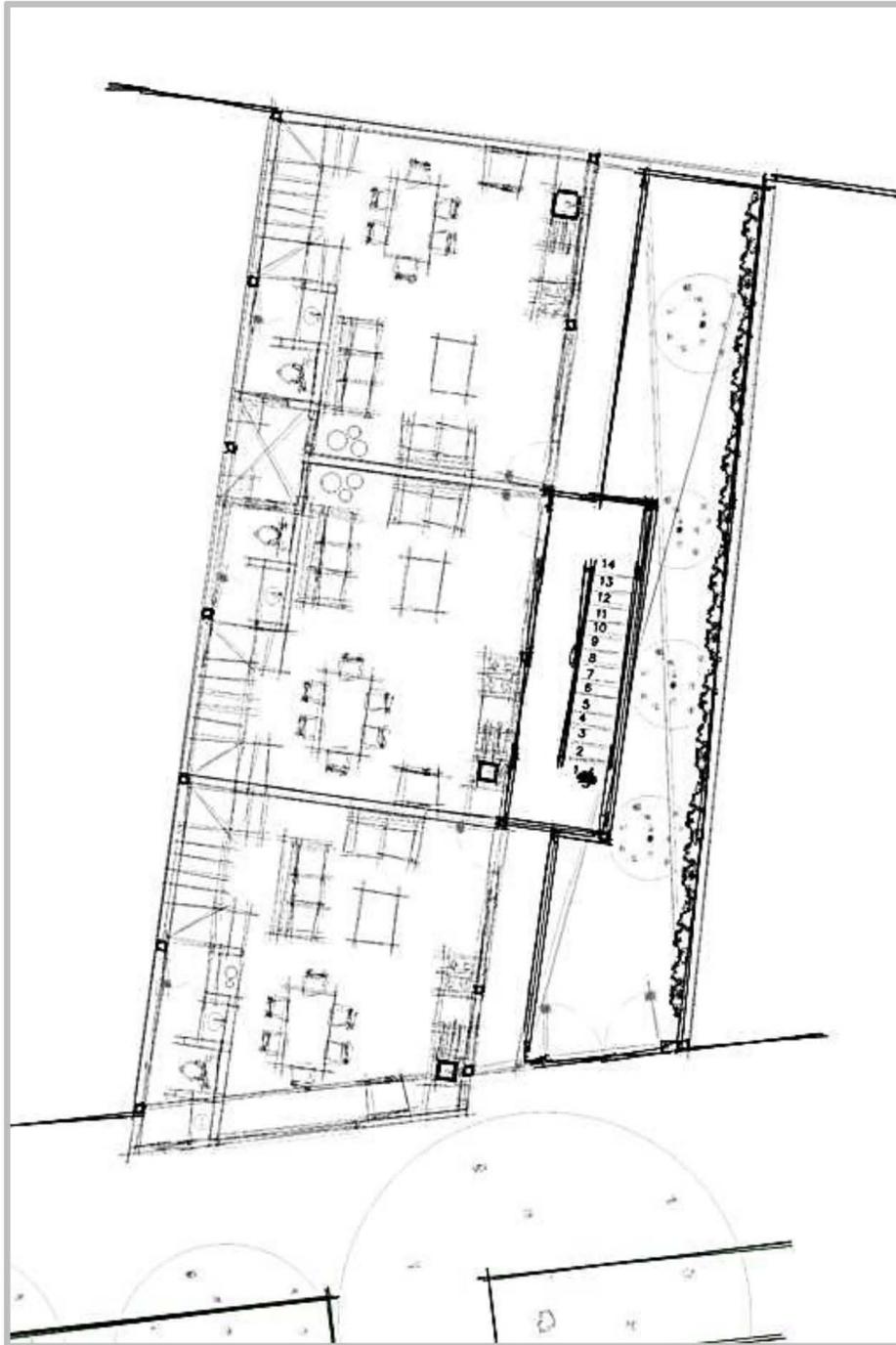
KAYAC III.- PLANTA DE CONJUNTO





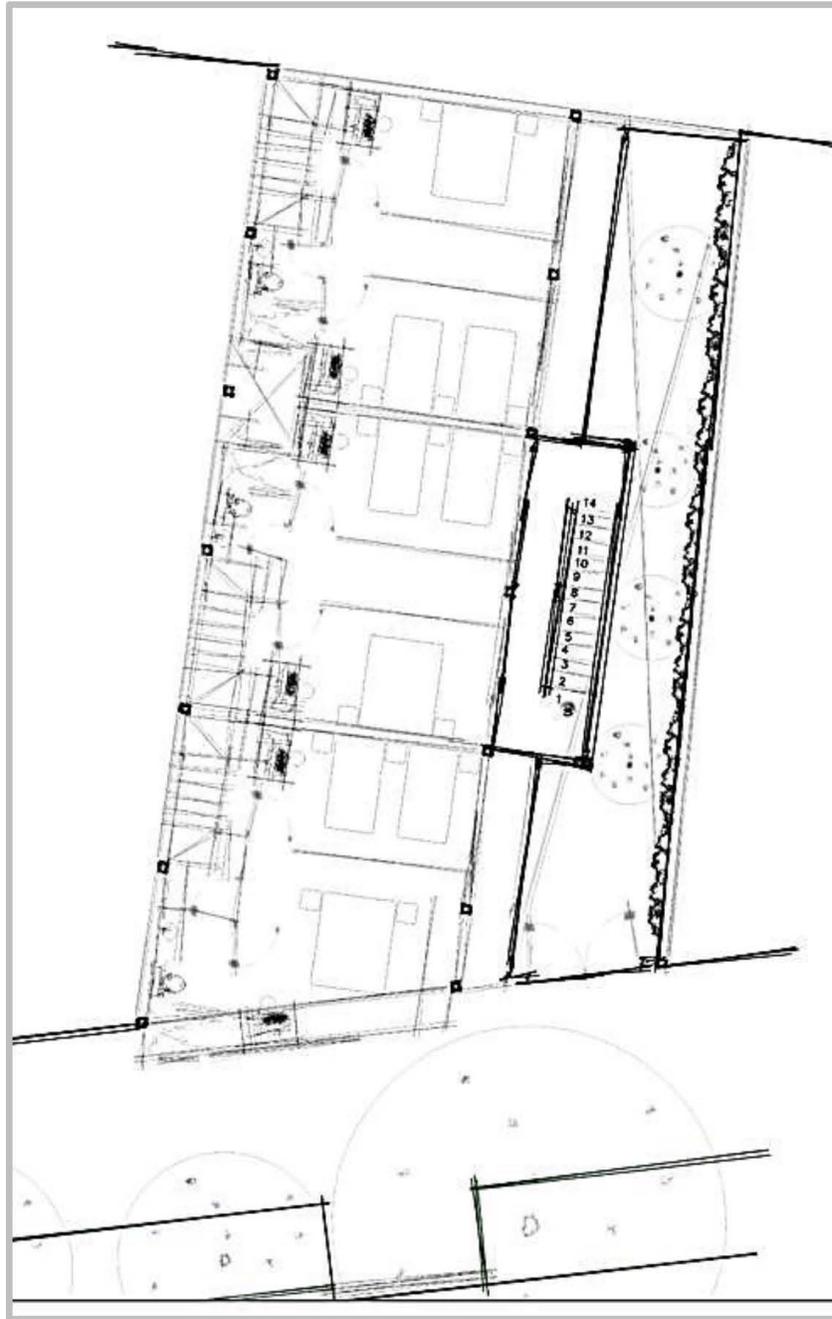
KAYAC III.- PLANTA BAJA (ESTACIONAMIENTO)





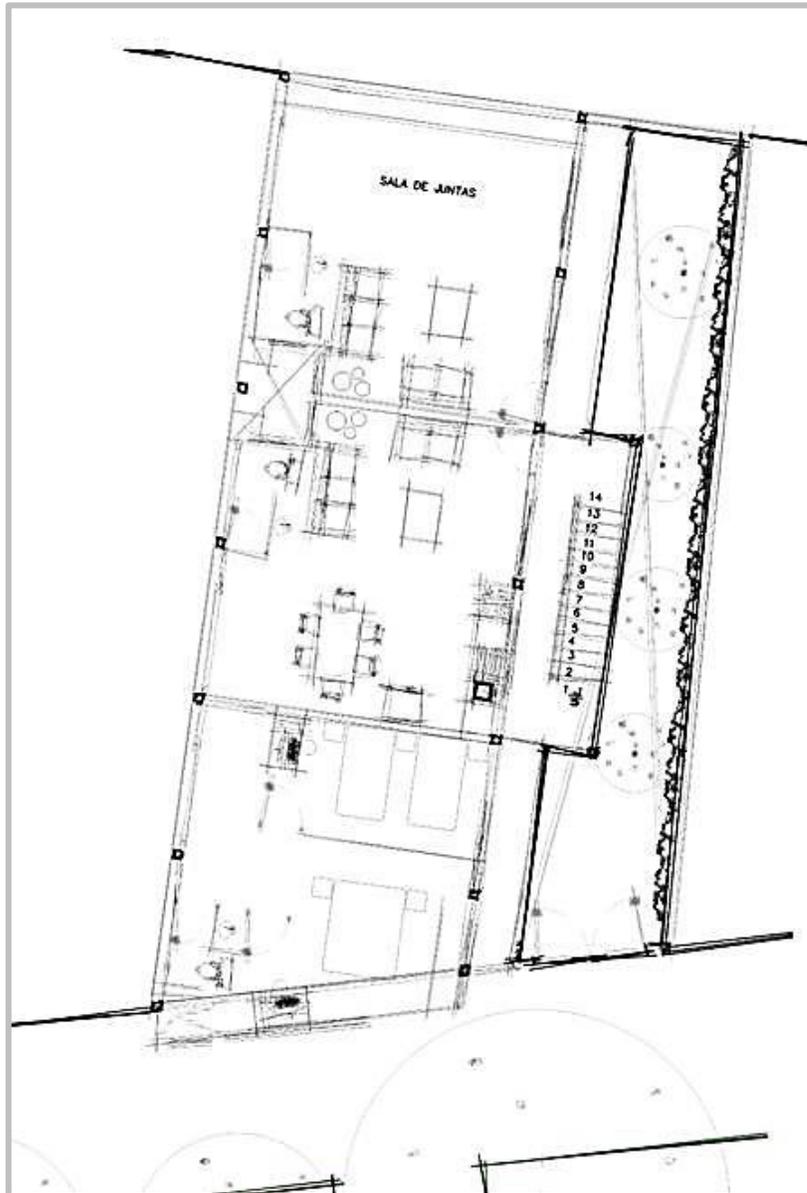
KAYAC III.- PLANTA TIPO (1 Y 3 NIVEL)





KAYAC III.- PLANTA TIPO (2 Y 4 NIVEL)





KAYAC III.- PLANTA 5 NIVEL



12.3.4 Planos

KAYAC III: PROYECTO ARQUITECTONICO ELEGIDO

LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO

PLANO 01
PLANO 02

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

PLANTA DE CONJUNTO

PLANO 03

PLANTA DE ESTACIONAMIENTO, PLANTA 1 Y 3 NIVEL

PLANO 04

PLANTA DE ESTACIONAMIENTO, PLANTA 2, 4 Y 5 NIVEL

PLANO 05

CORTE LONGITUDINAL

PLANO 06

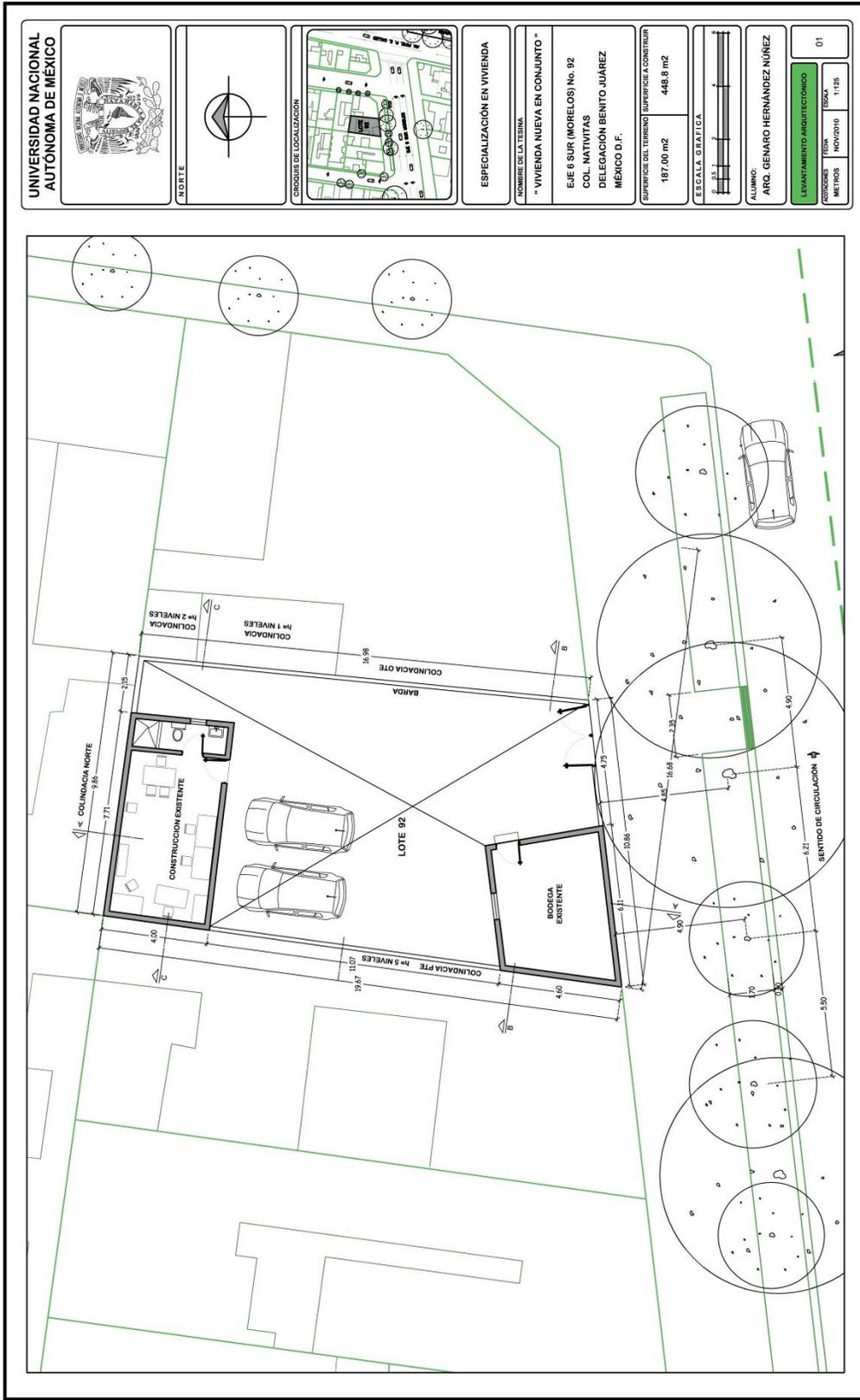
FACHADA INTERIOR

PLANO 07

CORTES TRANVERSALES

PLANO 08





UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO



NORTE



OPORUS DE LOCALIZACIÓN



ESPECIALIZACIÓN EN VIVIENDA

NOMBRE DE LA TESIS

"VIVIENDA NUEVA EN CONJUNTO"

EJE 6 SUR (MORELOS) No. 92
COL. NATIVITAS
DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ
MÉXICO D.F.

SUPERFICIE DEL TERRENO 187.00 m²
SUPERFICIE A CONSTRUIR 448.8 m²

ESCALA GRAFICA



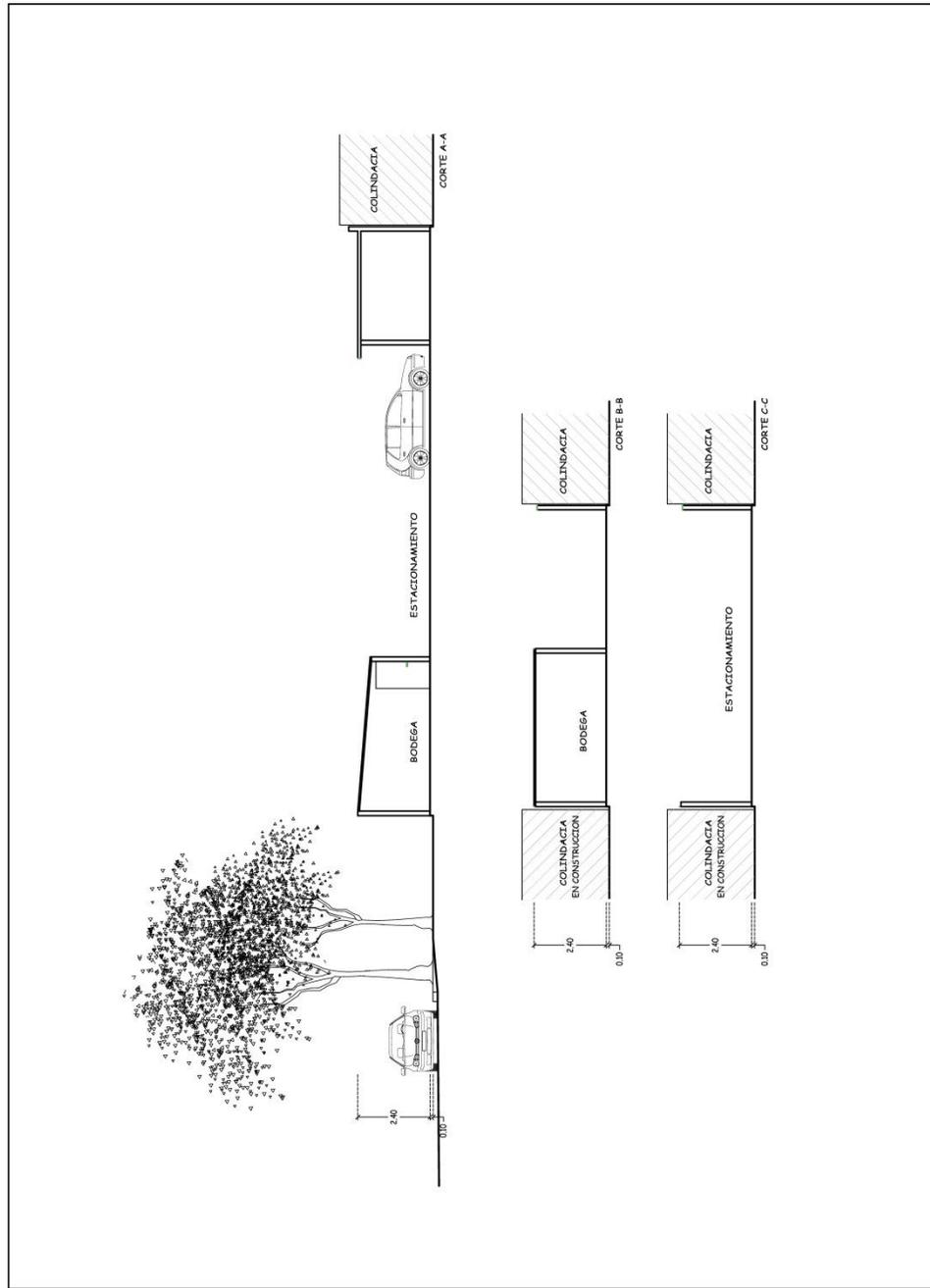
ALUMNO:

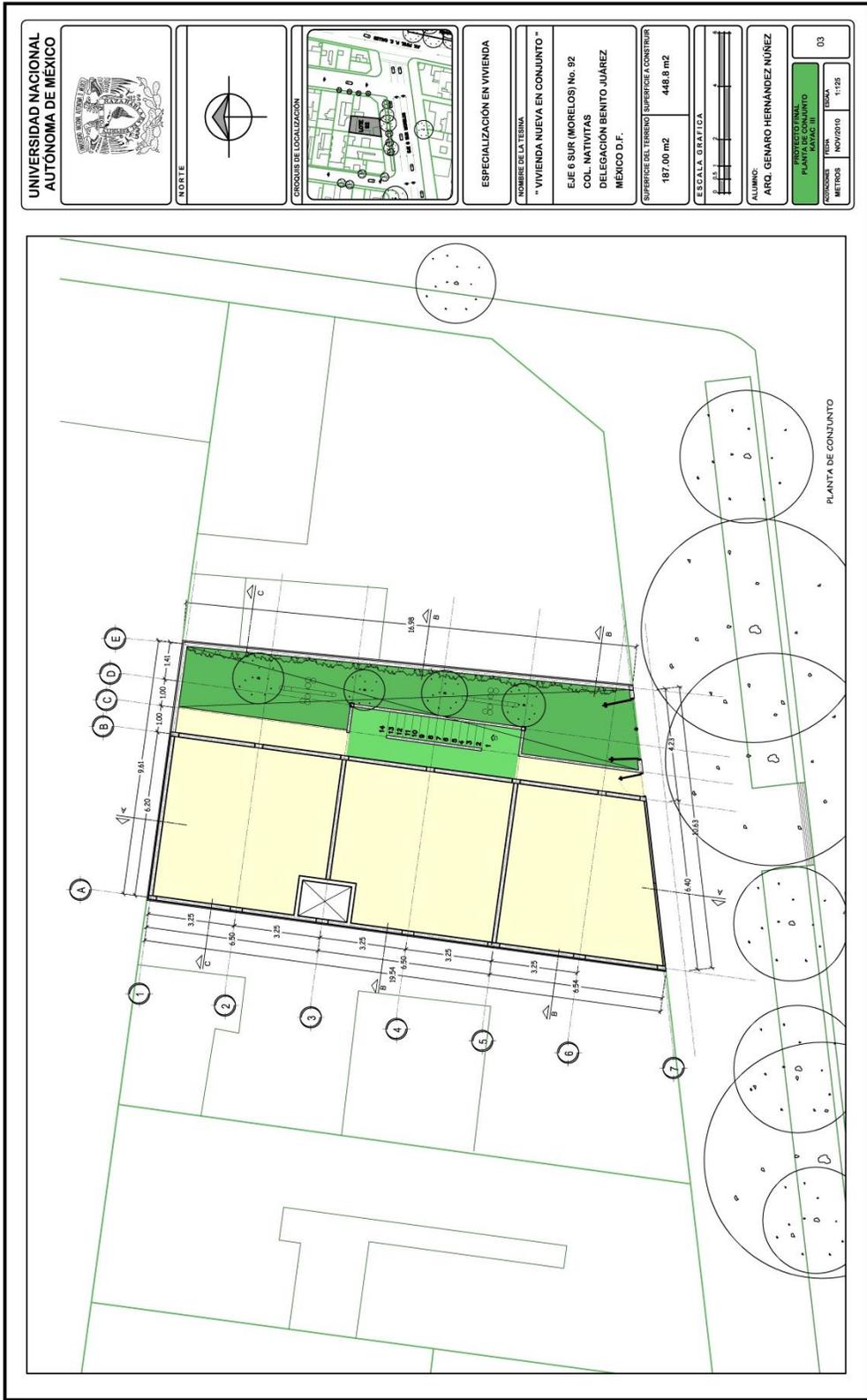
ARQ. GENARO HERNÁNDEZ NUÑEZ

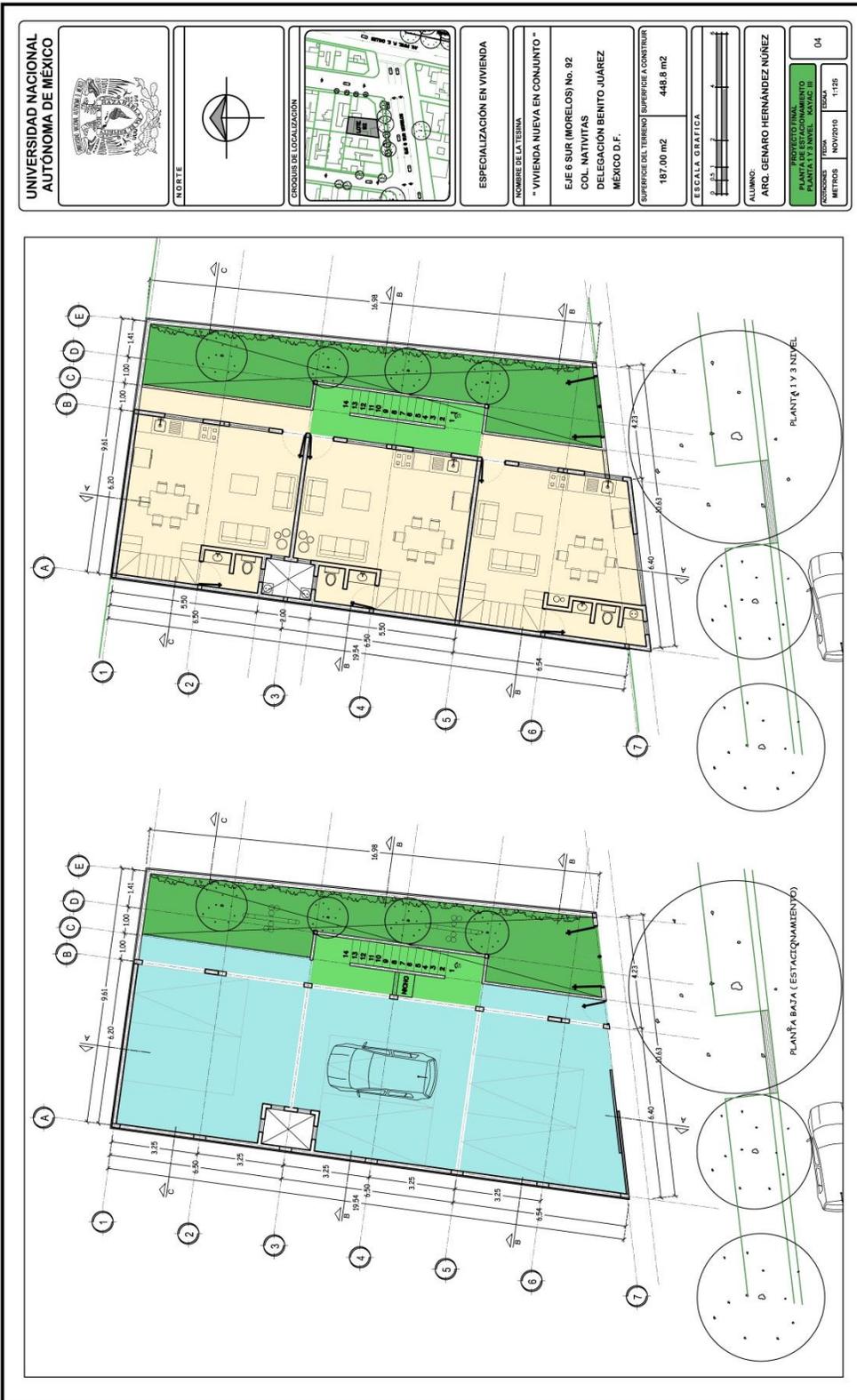
LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO

FECHA: 11/25
METROS: NOV/2016

02









UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO



NORTE



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



ESPECIALIZACIÓN EN VIVIENDA

NOMBRE DE LA TESIS

"VIVIENDA NUEVA EN CONJUNTO"

EJE 6 SUR (MORELOS) No. 92

COL. NATIVITAS

DELEGACIÓN BENTO JUÁREZ

MÉXICO D.F.

SUPERFICIE DEL TERRENO SUPERFICIE A CONSTRUIR

187.00 m² 448.8 m²

ESCALA GRÁFICA



ALUMNO:

ARQ. GENARO HERNÁNDEZ NUÑEZ

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

CORTE LONGITUDINAL

KAVAC II

FECHA

NOVIEMBRE

1:125

06





Bibliografía.

- **Consejo de la Crónica de la Ciudad de México.**
Historia Oral Barrios y Pueblos Volumen II. Actipan. Santa María Nativitas. Portales. Zacahuitzco. México. 2003
- **Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda.**
Guía para el diseño de áreas verdes en desarrollos habitacionales. México, DF. 2005
- **Comisión Nacional de Vivienda.**
Código de Edificación de Vivienda. México, DF. 2010
- **Livingston, Rodolfo.**
Arquitectos de Familia - El Método. Arquitectos de la Comunidad Buenos Aires: Nobuko, 2007
- **Plan de desarrollo urbano de la Delegación Benito Juárez.**
México, DF. 2005
- **Reglamento de construcciones para el Distrito Federal.**
México, DF. 2004
- **Real García Figueroa, María de Jesús**
Nativitas. Una fiesta en el tiempo, México. 2004
- **Romero Fernández Gustavo, Mesías Rosendo.**
La participación en el Diseño Urbano y Arquitectónico en la producción social del hábitat. Derechos reservados CYTED. México, DF. 2004

Fuentes electrónicas.

- **Grados de Marginación por Unidad Territorial**
Secretaría De Desarrollo Social
<http://www.sideso.df.gob.mx>
- **Nuestra demarcación**
Delegación Benito Juárez
<http://www.delegacionbenitojuarez.gob.mx/>
- **Reglas de operación programa construcción de vivienda en conjunto**
INVI (Instituto de vivienda)
<http://www.invi.df.gob.mx/portal/inicio.aspx>

