

24-31

" PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA
EL BARRIO DE TEPITO "

SUBPROGRAMA DE VECINDAD NUEVA

T E S I S P R O F E S I O N A L

Claudia Gola Maragno

Patricia Mijelman Armendariz

JURADO:

Carlos Acuña Jauregui

Enrique Lastra de Wit

Humberto Ricalde Gonzalez

Jorge Jimenez Muñoz

Ramón Maldonado

FACULTAD DE ARQUITECTURA, AUTOGOBIERNO, TALLER 5, CIUDAD UNIVERSITARIA, NOVIEMBRE 1982.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE

- PRESENTACION
- ANTECEDENTES DE OCUPACION DE LA ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD DE MEXICO
- ANTECEDENTES DE LAS ACCIONES DE RENOVACION URBANA EN EL BARRIO
- 1. DIAGNOSTICO DEL BARRIO
 - 1.1. Ubicación y delimitación de Tepito
 - 1.2. Población
 - 1.3. Suelo
 - 1.4. Vialidad y Transporte
 - 1.5. Infraestructura
 - 1.6. Medio Ambiente e Imagen Urbana
 - 1.7. Servicios y Equipamiento Urbano
 - 1.8. Vivienda
 - 1.9. Economía del barrio y de sus habitantes
 - 1.10. Organización social del barrio
- 2. ANTEPROYECTO DE PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO
 - 2.1. Objetivos
 - 2.2. Políticas
 - 2.3. Estrategias
 - 2.4. Programas
 - 2.4.1. Economía
 - 2.4.2. Medio Ambiente
 - 2.4.3. Vivienda

2.4.4. Equipamiento

3. SUB/PROGRAMA DE VECINDAD NUEVA

3.1. Acciones de "Plan Tepito" en materia de vivienda

3.2. Elementos de evaluación

3.3. Propuesta de vecindad nueva

3.4. Desarrollo del proyecto

3.4.1. Planos arquitectónicos

3.4.2. Planos estructurales

3.4.3. Planos de instalaciones sanitarias, hidráulicas y eléctricas

3.5. Estudio estructural, antepresupuesto y financiamiento

4. BIBLIOGRAFIA

presentacion

Para muchos capitalinos, Tepito es un barrio "gris , sucio y peligroso". Para el gran capital, Tepito es una zona que permite la especulación con el suelo. Para el tepiteño, su barrio es su vida, su historia, su futuro y su orgullo.

Tepito se rebela ante su fama. Hoy es un barrio trabajador y esforzado. El tepiteño común sigue habitando los tradicionales - cuartos de vecindad, en pésimas condiciones constructivas y sin -- servicios adecuados.

Desde la década del sesenta se vienen anunciando, con gran despliegue publicitario, programas oficiales de "regeneración" de Tepito. Regeneración que olvida que existen estructuras sociales - de fuerte arraigo, patrones culturales de características propias y condiciones económicas de marginación que deben tomarse en cuenta para cualquier intento de modificación. Regeneración que se pre^{se} presenta como fuerte amenaza de desintegración socio-económica no só^{lo} lo por la erradicación de los más pobres, sino también por la destrucción de la escala de convivencia social y de la estructura ur^{ba} bana del barrio. Es así como se conciben proyectos urbanos y arquⁱ tectónicos como es el caso de "Plan Tepito", que se inscriben dentro de pautas socio-culturales ajenas a los habitantes de los ba^{rr} rios en deterioro siendo ésto el reflejo de una postura "raciona^l lista" que persigue una ciudad "ordenada, higiénica y funcional" y que ignora los límites que impone nuestra realidad.

Así, aún en las sociedades capitalistas más avanzadas:

"El islote insano puede revelarse más saludable que el barrio remodelado por los urbanistas de acuerdo con los principios de la higiene; las estadísticas siquiátricas y jurídicas sobre el desarrollo de las enfermedades mentales, del alcoholismo, de la delincuencia, - lo demuestran abundantemente. Un caso revelador, entre otros, es el del barrio norte de Boston, en los Estados Unidos. Este North End - era considerado como un barrio insano y como una deshonra para la - ciudad, a causa de su fortísima densidad, de sus calles estrechas y de su desorden (confusión de todas las funciones urbanas). Sin embargo es el que ofrece los índices más bajos de mortalidad infantil y de delincuencia de toda la ciudad". (1).

Tepito se inscribe entonces, dentro de una problemática de la que no escapan muchas otras ciudades. Problemática que se caracteriza por la desintegración urbana sistemática de barrios, con una estructura urbana compleja y con un fuerte arraigo.

El anteproyecto alternativo de "Plan Parcial de Mejoramiento para el barrio de Tepito" debe ser un instrumento más de la lucha que libran hoy los tepiteños para "cambiar de casa pero no de barrio". Este anteproyecto de Plan es el resultado de un trabajo colectivo realizado entre los habitantes del barrio organizados en el Consejo Representativo (del barrio), estudiantes y asesores del Taller 5 de la facultad de Arquitectura Autogobierno.

El presente trabajo contempla los lineamientos generales --

del anteproyecto de Plan Parcial y profundiza en el Subprograma de "Vecindad Nueva", presentando una visión crítica de las acciones -- que el Estado ha venido desarrollando en el barrio para proponer -- una alternativa de solución formulada de común acuerdo con los verdaderos dueños históricos del barrio: los tepiteños.

(1) Urbanismo, Utopías y Realidades. Françoise Choay.

antecedentes de ocupacion de la zona central de la ciudad de mexico

La Ciudad de México, una de las pocas ciudades de América - que no se desarrollaron a orillas del mar, es en la actualidad, junto con su zona metropolitana, una de las ciudades más grandes y populosas del mundo. Su población alcanza los 14.7 millones de habitantes (21% de la población total del país) y su superficie las 100 mil hectáreas, con una densidad de 132 hab/ha (datos del censo de 1970). En ella se concentra el 50% de la industria, el 50% de la actividad comercial y el 60% de los recursos financieros del país.- Es una ciudad que recibe 400 mil inmigrantes al año, donde el 50% de la población vive en asentamientos periféricos, el 50% de la población económicamente activa está desempleada o subempleada, el 40% de la población vive en zonas que carecen de agua potable y sólo hay 0.5 M2/habitante de parques y jardines.

En 1325, las tribus migrantes de mexicas se establecieron - en los islotes del Lago de Texcoco en el valle de México, fundando la Ciudad de Tenochtitlan. Un grupo disidente de mexicas, que había sido segregado o marginado en la repartición de tierras hecha por - los tenochcas se establecieron en un islote más al norte, en el poblado de Tlatelolco. En 1473, Tenochtitlan conquistó Tlatelolco y - se fusionaron ambas en una sola ciudad, la cual llegó a tener un -- sistema urbano sumamente especializado en el que las funciones de culto, comercio, vivienda y administración se llevaban a cabo en es

pacios perfectamente diferenciados. Lo que hoy es Tepito, se localizaba en la Parcialidad de Tlatelolco y abarcaba los barrios indígenas de Tecamanilco, Teocaltitlan, Apohuacán, Atenantitlan, Teopocaltitlan y parte de Atenantitech (ver planos 1 y 2). Esta era una zona periférica dedicada principalmente a la habitación de comerciantes y artesanos y en menor grado al cultivo de flores y hortalizas en chinampas.

Con la conquista española (1521), la ciudad indígena fue arrasada para levantar con sus propios restos una nueva ciudad, española y cristiana, que sería la capital de los territorios conquistados. Se da un proceso de reutilización del espacio urbano en el que los españoles se reservan la zona central, donde establecen sus residencias, oficinas públicas, escuelas, conventos e iglesias; la población indígena que se dispersó después de la conquista, gradualmente se fue asentando alrededor de esta zona, sin guardar ningún orden urbanístico y haciéndolo de forma muy disgregada. (ver plano 3). La traza urbana, como mecanismo de segregación social y de regulación urbana, dejó a Tepito como al resto de la periferia, fuera de los beneficios de la urbanización. Se construyeron tres pequeños templos donde se situaban los santuarios indígenas, el de Santa Ana (en la actual esquina de Matamoros y Peralvillo); el de San Francisco, con un pequeño convento adjunto (en la actual Plaza de Fray Bartolomé de las casas) y el de la Concepción Tequipeuca (en la actual esquina de Constancia y Tenochtitlan), que existen hasta la fecha aun-

que no en sus construcciones originales.

La zona de Tepito se fue repoblando lentamente siendo habitada por las clases bajas de la población, trabajadores manuales y servidumbre de ascendencia indígena, que producían bienes y servicios para la clase dominante.

Ya hacia el siglo XVIII, los límites de la ciudad habían crecido; se incorporan gradualmente Tlatelolco y Tepito en un desarrollo lineal a los lados de las calles República de Brasil-Peralvillo primero y luego, República de Argentina-Jesús Carranza, que al entroncar con Calzada de Guadalupe y Calzada de los Misterios comunicaban el centro (Plaza-Catedral) con la Villa de Guadalupe, importante santuario religioso ubicado en Tepeyac, denotando así el proceso de conurbación que se desarrolló en la ciudad colonial a partir del siglo XVII, proceso generado a raíz de su crecimiento tanto demográfico como económico.

Si hasta el siglo XVIII el desarrollo de la ciudad permitió la existencia de un sistema urbano estático, donde existían espacios perfectamente diferenciados en sus funciones y estratos económicos de población, a partir de la segunda mitad del siglo XIX se inició un proceso de desarrollo acelerado que provocó que los usos de la tierra sufrieran cambios violentos que sustituyeran y desplazaban todo el anterior sistema urbano. (ver planos 4,5). Si en un principio la zona cercana al centro se caracterizaba por ser una zona donde los inmigrantes se concentraban, mientras que en la periferia se asenta-

ban pocos posteriormente, los inmigrantes se fueron ubicando en -- los barrios periféricos.

El siglo XIX se inició con un largo período de estancamiento de la ciudad debido en gran parte a su pérdida de predominio político sobre el resto del país, causado por las luchas iniciadas -- por el Movimiento de Independencia. Pero a partir de 1858, la ciudad sufrió una transformación vertiginosa (ver plano 6); el área -- ocupada por la ciudad colonial se cuadruplicó, acentuándose el fenómeno de segregación de la población de acuerdo a sus ingresos. Esto mismo sucedió con Tepito, que se convirtió en un foco de concentración de las capas bajas de la población urbana y de los inmigrantes rurales. Esta etapa alcanza su máximo auge durante la paz del Porfiriato (1880-1910) y termina con el movimiento armado revolucionario iniciado en este último año. Las causas que hicieron posible esta expansión fueron las siguientes: la consolidación física del suelo urbano y suburbano que se había venido gestando durante los tres siglos coloniales y que permitió el crecimiento de la ciudad hacia áreas antes totalmente pantanosas; la desamortización de las corporaciones civiles y eclesiásticas; la recuperación de la primacía de la ciudad como centro político, económico y cultural; el aumento en el crecimiento demográfico producido por las migraciones y el crecimiento natural (nacimientos); y el desarrollo de nuevas vías de comunicación y sistemas de transporte.

Esta notable expansión física se dio por medio del fraccionamiento de antiguas haciendas y ranchos y por la urbanización de --

terrenos periféricos realizado por los mismos propietarios o por --
fraccionadores privados.

En este período se urbanizaron en Tepito, dos colonias: la Violante y la Díaz de León, y se le incorporó toda la zona al este de la actual Avenida del Trabajo: la colonia de la Bolsa, conocida hoy como colonia Morelos. (ver plano 7). Estos fraccionamientos, de trazo reticular y sin espacios abiertos que enfrentaron los mayores problemas de salubridad y servicios, fueron destinados a habitación de la clase obrera. También las estaciones de ferrocarril fueron quedando rodeadas por una población proletaria que ocupaba vecindades y barracas construidas hasta en los mismos patios de maniobras. (ver plano 8).

A fines del siglo XIX y principios del presente en la ciudad aparecen ya los primeros síntomas que expresan en toda su complejidad el actual "problema urbano". La ciudad de México dejaba atrás muchos de sus rasgos coloniales y se incorporaba a la modernidad.

El crecimiento del sistema de comunicaciones como resultado del desarrollo acelerado de los ferrocarriles, anuncia una nueva era de la comunicación. Con este novedoso método de comunicación, la mano de obra necesaria para la producción comienza a desplazarse con singular rapidez a donde las necesidades de la economía lo requerían: todo este andamiaje tiene uno de sus principales pilares-

en la ciudad de México; a ella confluyen todas las líneas de ferrocarril y de ella parten. Es el sitio que distribuye y concentra, canaliza y acapara los beneficios del crecimiento así como también sus desventajas.

De esta forma, mediante el crecimiento, los antiguos límites de la ciudad comienzan a ser rebasados después de un estancamiento sostenido a lo largo del siglo XIX (a excepción de las últimas décadas de ese siglo en que se inicia una nueva dinámica). Se produce también, a causa del crecimiento económico, una acentuación en los procesos de concentración y centralización de la Capital, estimulados en parte por la administración cardenista, que dio un gran impulso a las obras de infraestructura y brindó todo tipo de garantías a la inversión de capital.

Es dentro de este proceso que debe analizarse el crecimiento urbano de las últimas décadas. Como resultado de la industrialización se crearon nuevas fuentes de trabajo, cuya consecuencia inmediata fue una mayor división del trabajo y el desplazamiento de grandes masas de la población del interior del país a la ciudad (de México) en busca de ocupación. Pero el carácter marcadamente restrictivo del mercado de trabajo industrial hizo que el alud de inmigrantes generara una exagerada expansión del sector terciario y una progresiva pauperización de ese sector, lo que provocó al mismo tiempo el deterioro de la zona central habitada por éste y el surgimien-

to de un número cada vez mayor de asentamientos irregulares en la periferia.

Con el crecimiento de la población del área urbana y las zonas que día tras día se le iban agregando, se inicia la búsqueda de soluciones para los problemas de las "zonas populosas" y de las zonas invadidas por grupos de trabajadores que ocupan, de hecho, terrenos ociosos y no urbanizados.

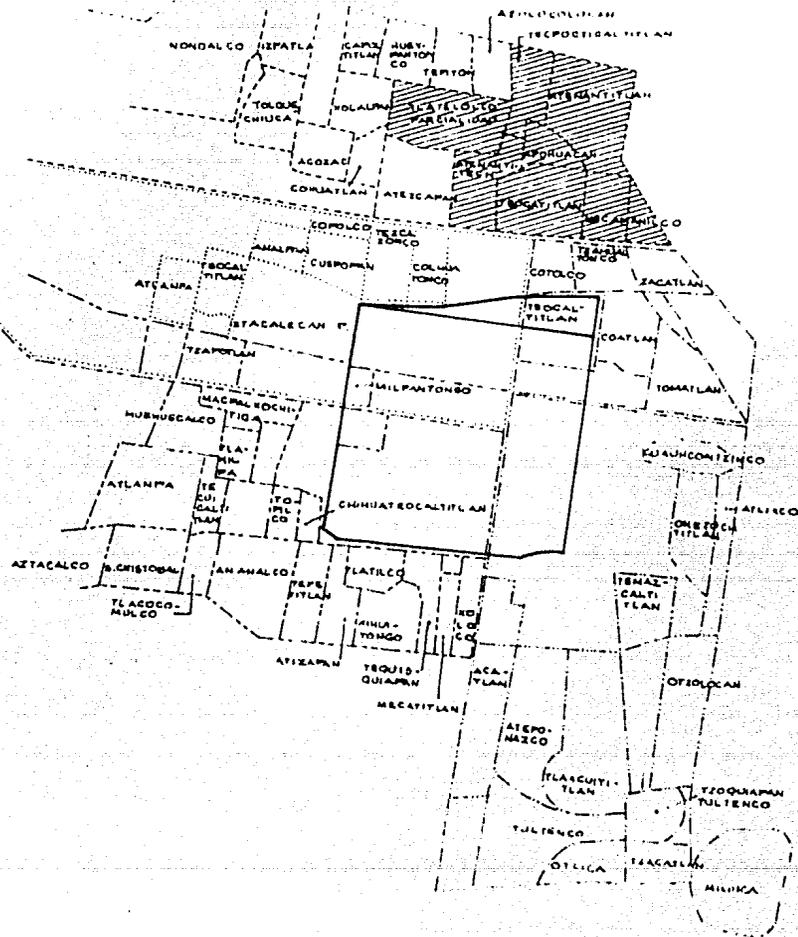
El decrecimiento poblacional de la zona central de la ciudad es uno de los resultados de la política del gobierno del Distrito Federal, pues la ampliación de la red vial redujo la distancia-tiempo al centro y extendió los servicios a numerosas colonias, provocando el deterioro de éstos en la zona central. Esta situación fue una de las causas que motivaron la emigración de la población de mayores recursos económicos a orillas de la ciudad, huyendo de las aglomeraciones, de la escasez de servicios y de las altas densidades de las zonas populosas.

Con esta descentralización de las clases propietarias, se aceleró el fenómeno de la subdivisión de grandes construcciones. Tales operaciones garantizaban a los propietarios mayores ganancias por sus inmuebles. La nueva imagen del centro de la ciudad, como zona de vivienda deteriorada, surge en esos años (1940), ya que los edificios no podían reunir las condiciones mínimas de salubridad y servicios, en tanto que no habían sido construidos originalmente para albergar a muchas familias por unidad, salvo en el

caso de las vecindades que, a pesar de todo, sí satisfacían algunos requisitos de organización y de espacio.

Es así como Tepito se conforma como un espacio de oferta de vivienda de alquiler del tipo vecindad, para una población de escasos recursos económicos, que tenía como ventaja fundamental la cercanía a los centros de trabajo y que se fue degradando paulativamente debido al estado de deterioro físico ya que no atraía inversiones inmobiliarias de importancia por estar habitado por una población de escasos recursos. A esta situación se la intenta cambiar a partir de 1950, cuando el Estado y el capital comenzaron a interesarse en el centro de la ciudad por su potencialidad comercial e inmobiliaria y empezaron a aplicar acciones de "renovación" (especulativa) que trajeron consigo un violento desalojo de la población residente, una revalorización del suelo que atraía nuevas funciones y un tipo de población de altos recursos que podía cubrir los costos de la inversión.

Es posible aseverar que la transformación de la zona central de la ciudad de México habría podido lograrse desde hace tiempo, si no hubiera mediado la resistencia de la población a abandonar el centro de la ciudad y sus patrones de asentamientos. Por ello, han vuelto a presentarse con nuevos bríos los proyectos de "remodelación" para obtener de esta manera la especialización comercial y turística que no ha podido lograrse, desalojando a los habitantes de escasos recursos del centro de la ciudad, a través de la política de "regeneración" más violenta de la que se tengan precedentes.



barrios indígenas del siglo XVI

- TRAZA ESPAÑOLA
- ▨ DELIMITACION DE TEPITO



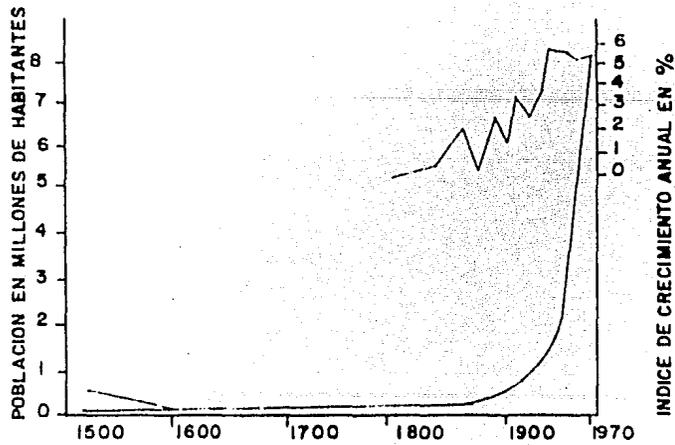
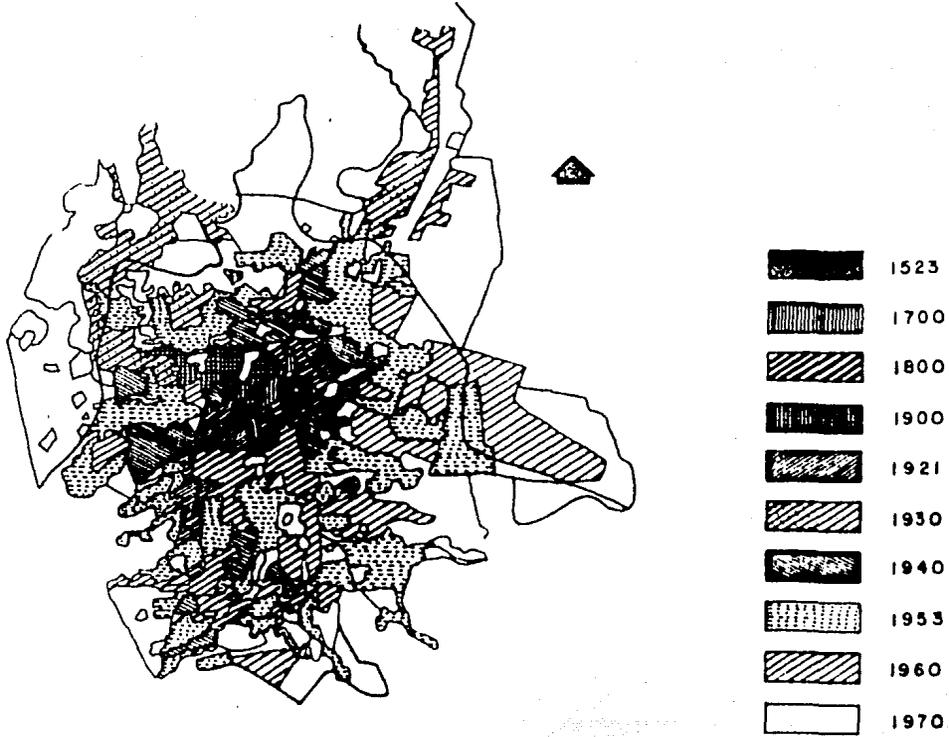
época prehispánica. sitios históricos

-  LAGUNA
-  ALBARRADON
-  ACEQUIA
-  LIMITE DE BARRIO
-  TEMPLO DE BARRIO
-  CALZADA

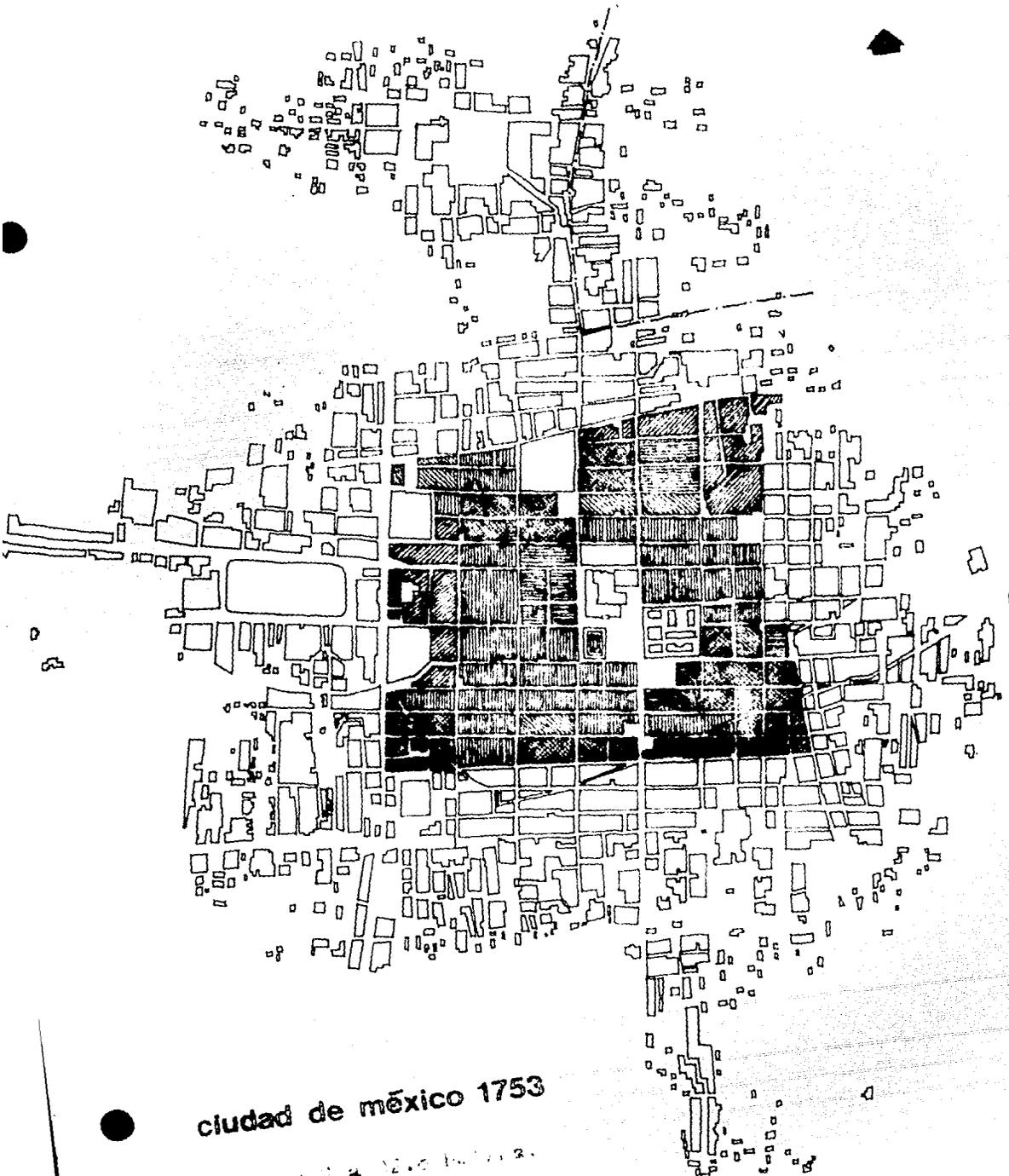
- A. CALZADA DE TEPEYAC
- B. CALZADA DE TEZONTALI
- C. MERCADO Y SANTUARIO DE TLATELOLCO
- D. LAGUNILLA
- E. LAGO DE TEXCOCO
- F. EMBARCADERO

1. Tlaxicalaccli de Amazac, donde Cortés llevó preso a Cuauhtémoc
2. T. de Coyoaczo, donde estaban los talleres de joyas
3. T. de Yacacolco, refugio de Cuauhtémoc en la defensa de Tlatelolco

DESARROLLO URBANO DE LA CD DE MEXICO



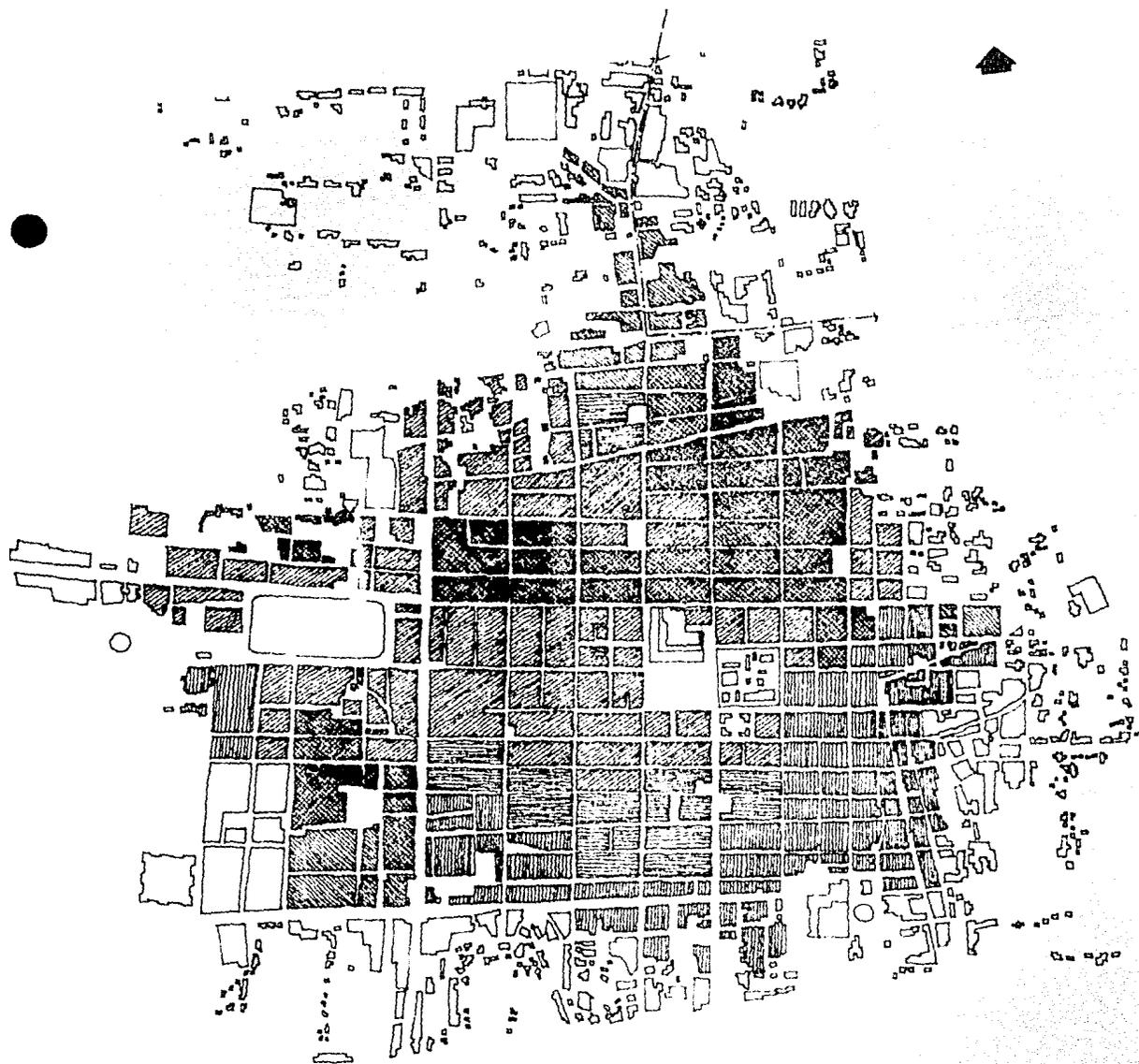
GRAFICA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL DE LA CD. DE MEXICO



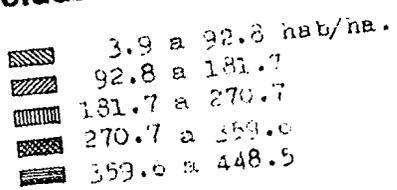
ciudad de México 1753

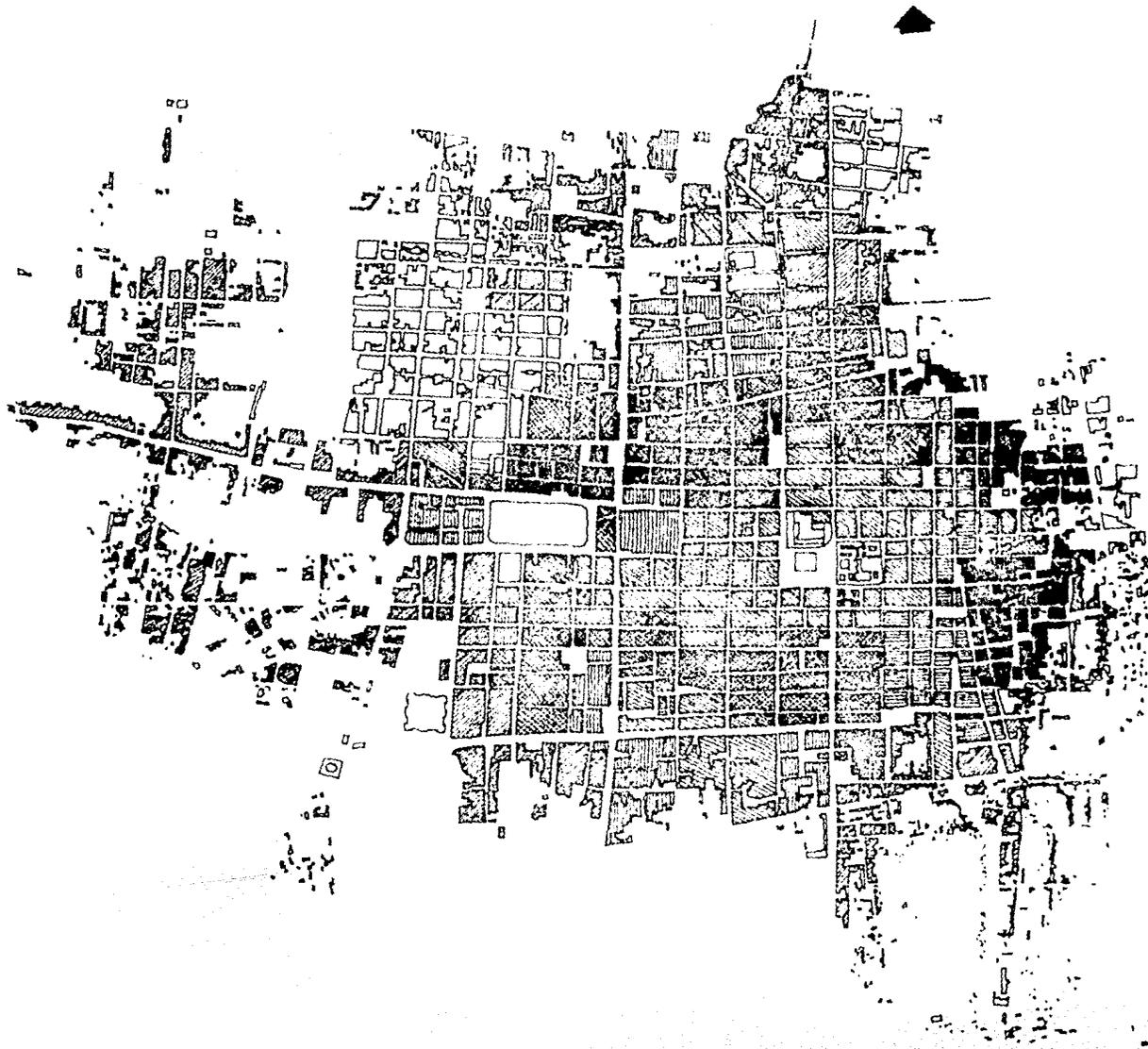
	0.0	12.6
	22.8	181.7
	181.7	270.7
	270.7	359.6
	359.6	448.5

FUENTE SEMINARIO DE HISTORIA URBANA

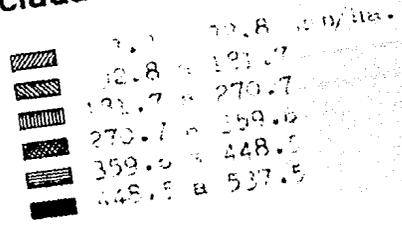


ciudad de México 1844





ciudad de mēxico 1882

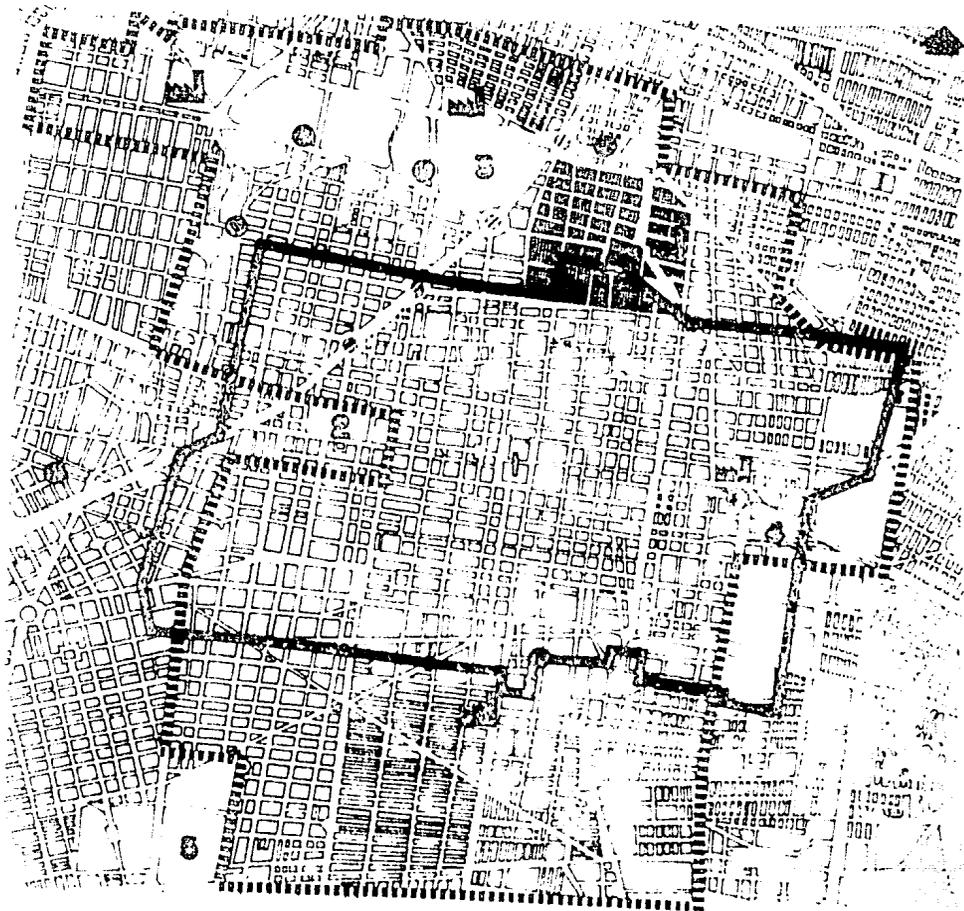




DESARROLLO HISTÓRICO DE TEPITO, DESDE EL PERÍODO COLONIAL HASTA SU CONFORMACIÓN DEFINITIVA (1521 - 1940)

SIMBOLOGÍA

- EPOCA COLONIAL (1521-1940)**
 1- Templo de la Concepción Tequisahuca
 2- Templo de San Francisco Tepito
 3- Templo de Santa Ana
- EPOCA INDEPENDIENTE (1821-1940)**
 4- Colonia Violante, reurbanización (1853-1883)
 5- Colonia Díaz de León (1884-1899)
 6- Colonia de la Bolsa (1884-1899)
- EPOCA ACTUAL (1911-1940)**
 Consolidación urbana del barrio



localización de tepito dentro de la zona central de la cd. de méxico

-  LIMITE DEL CENTRO HISTORICO (DECRETO 1980)
-  LIMITE DE LA ZONA DETERIORADA (INV. 1958.)
-  BARRIO DE TEPITO
-  PALACIO NACIONAL DE GOBIERNO Y PLAZA DE LA CONSTITUCION
-  PALACIO DE BELLAS ARTES
-  CONJUNTO HABITACIONAL NONOALCO-TLATELOLCO
-  PALACIO LEGISLATIVO
-  CENTRO MEDICO NACIONAL
-  ESTACIONES DE FERROCARRILES
-  INDUSTRIAS

antecedentes de las acciones de renovacion urbana en el barrio

Tepito es una de las zonas más estudiadas de la Ciudad de México y sobre todo, que más interés ha suscitado por parte de -- las distintas instituciones gubernamentales de vivienda y desarrollo urbano. El estudio denominado "Herradura de Tugurios", realizado en 1958 por el entonces Instituto Nacional de la Vivienda (INV) y que incluyó al barrio de Tepito dentro de las colonias analizadas, marcó el inicio de una serie de estudios y programas para la zona. La mayoría de éstos se limitaron al terreno de la mera especulación y de lo que "habría que hacer". Concretamente el Estado -- actúa en Tepito desde 1957, año en que se terminó la construcción -- de los mercados, en un primer intento por eliminar el tianguis.

En 1960, el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas publicó su tesis sobre "Regeneración Urbana", partiendo del proyecto de la Unidad Nonoalco-Tlatelolco. La realidad de la solución adoptada demostró el fracaso de este tipo de propuesta; los departamentos resultaron demasido caros y tuvieron que ser destinados a gente de mayores ingresos.

En 1969, el mismo Banco produjo unidades sanitarias que podrían integrarse a viviendas existentes. Se intentó aplicarlo a Tepito pero por tratarse de viviendas rentadas y estrechas el Plan operó poco y pronto fue abandonado. Este mismo año el D.D.F. promovió un Plan en Tepito de arreglo de fachadas, el cual tuvo poco éxito.

También se realizó un proyecto piloto de renovación de vecindades, - el cual estuvo a cargo de COPEVI. Este proyecto parte en 1969 con - la promoción social de los vecinos deseosos de resolver su problema habitacional en el mismo predio que ocupara la ruinoso vecindad conocida con el nombre de "Las Catacumbas". El esfuerzo de los vecinos se cristaliza en 1972, año en que fue ocupado el nuevo edificio.

En 1970, el I.N.V. publicó un proyecto de "renovación urbana" para construir una serie de edificios en una franja en torno al centro de la ciudad que no tuvo ninguna consecuencia en los hechos.

En 1971, el Instituto para el Desarrollo de la Comunidad -- Rural y de la Vivienda Popular, INDECO, realizó un estudio urbanístico de varias zonas del centro de la Ciudad incluyendo la colonia Morelos (Tepito), con el objeto de elaborar planes para su "regeneración". Los proyectos realizados por este Instituto a partir de este estudio pueden considerarse como los antecedentes directos del actual "Plan Tepito". Estos proyectos se concretaron con la construcción de un edificio de 55 departamentos en las calles de Gorostiza y Tenochtitlan, para sustituir una vecindad que se había derrumbado.

A partir de 1972 la participación estatal es más activa y - continua, sobre todo después de la visita del Presidente Luis Echeverría al barrio, cuando se inician los trabajos de "Plan Tepito" - que se empiezan a concretar en 1974. De entonces a la fecha el Esta

do ha demolido 1975 viviendas y ha construido 766 viviendas; ha adquirido como reserva territorial un 15% de la superficie del barrio (ver plano 9), donde en una parte se ubican viviendas provisionales en las que se alojan 400 familias (desde 1974); y ha realizado proyectos para manzanas en proceso de demolición (ver plano 10).

En 1972 INFONAVIT, realizó un estudio socio-económico del barrio en el que se mostraba que sólo el 33% de la población residente era derechohabiente del Instituto. Presentó también un proyecto arquitectónico de un complejo edificio, incluyendo una torre de 15 pisos y comercios mezclados con viviendas y terrazas a distintos niveles. Se propuso elevar la densidad de población y subsidiar a la vivienda con un alto porcentaje de comercios los que se venderían caros. Esto fomentaría el alza de precios de terrenos quedando sin solución el problema social. La naturaleza de este proyecto se contraponía entonces al Plan de Mejoramiento elaborado por la Oficina del Plano Regulador en 1973, por lo que la ejecución del proyecto fue suspendida.

En 1972, el INDECO elabora un proyecto de "regeneración" para Tepito, proponiendo la creación de albergues provisionales que se instalarían en las calles del barrio durante la construcción de los edificios. Con este fin se creó un fideicomiso entre INDECO, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y SOMEX, para "regeneración urbana". Posteriormente se llevó a cabo un desayuno en Tepito-

con la asistencia del Presidente de la República y funcionarios del INFONAVIT, del que se derivó una gran actividad por parte de este organismo y la integración de un Consejo de Representantes del Barrio como interlocutor ante las autoridades.

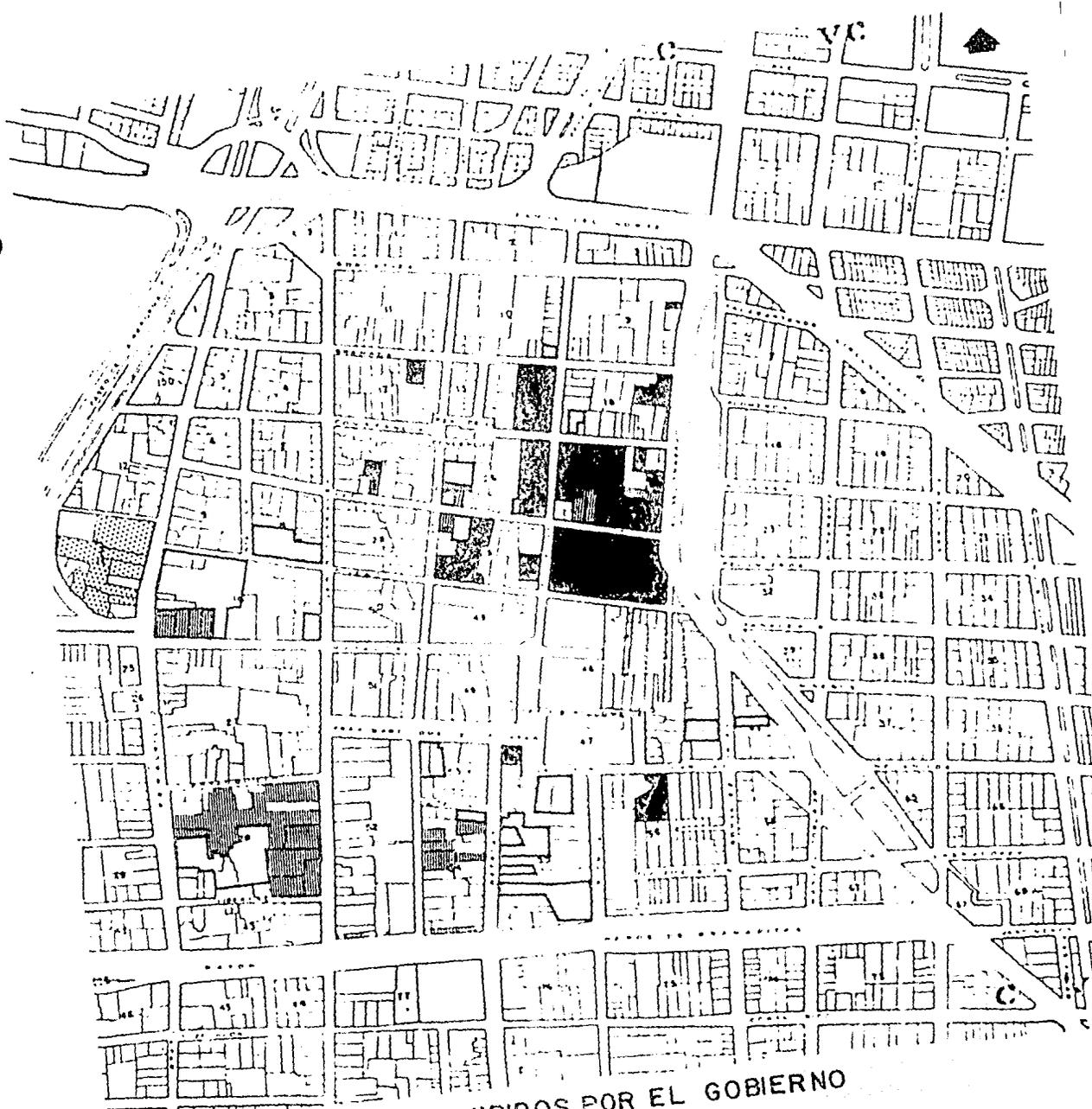
A fines de 1972 el Consejo de Representantes del Barrio se entrevistó con el Presidente y a raíz de esta entrevista, se formó una Comisión Intersecretarial de Trabajo integrada por miembros de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público del D.D.F. (a través de la Delegación Cuauhtémoc y la Oficina del Plano Regulador), de INFONAVIT, INDECO y del propio Consejo de Representantes. En 1973, la Oficina del Plano Regulador del D.D.F. elaboró un plan urbanístico para la zona que se entregó a la Delegación Cuauhtémoc, la cual se hizo cargo de la dirección de "Plan Tepito". Es en este momento en que se crea FIDEURBE, organismo que tendrá a su cargo la realización de las futuras obras de "regeneración" en el barrio.

En 1974, el INFONAVIT construyó un edificio multifamiliar de 35 departamentos en la calle de Héroes de Granaditas entre González Ortega y Manuel Doblado. Estas viviendas fueron ocupadas exclusivamente por familias derechohabientes de este instituto. En el mismo año se anunció la iniciación de "Plan Tepito" con un programa piloto para cuatro manzanas.

En 1979, el Estado a través de CODEUR, décimo organismo estatal que intervino en "Plan Tepito", intentó implantar en el corazón del barrio un gran centro comercial y administrativo llamado "Plaza

Tepito", con intenciones nuevamente de eliminar el tianguis. El -- proyecto consistía en la construcción de un complejo edificio que -- integraba los mercados existentes en uno nuevo, área de oficinas -- para vender en condominio, un centro de capacitación artesanal y -- un centro deportivo y pretendía no sólo eliminar el tianguis sino, -- convertir al barrio en una zona de interés para el capital inmobiliario y comercial a través de un cambio radical en el uso del sue -- lo. El mismo se desarrollaría en 5 manzanas completas y parte de -- dos más, las que serían demolidas en su totalidad a excepción de -- los mercados y el Templo de San Francisco. (ver plano 11).

La realización de este proyecto es detenida por las organi -- zaciones del barrio que, al sentirla como una amenaza a la relati -- va estabilidad económica y habitacional de sus agremiados, presen -- tan a CODEUR una propuesta alternativa elaborada con la asesoría -- técnica del Taller 5 de la Facultad de Arquitectura Autogobierno, -- propuesta que se transformaría en el Anteproyecto de Plan Parcial -- de Mejoramiento para el Barrio de Tepito.



SIMBOLOGIA:

	PREDIOS ADQUIRIDOS POR EL GOBIERNO
	PREDIOS ADQUIRIDOS POR FIDEURBE HASTA SEPTIEMBRE DE 1978
	PREDIOS ADQUIRIDOS POR FIDEURBE A PARTIR DE OCT. DEL 78
	PREDIOS ADQUIRIDOS POR DUVAMEX
	PREDIOS ADQUIRIDOS POR DIFERENTES TRAMITACIONES

FUENTE: CODEUR.



acciones del estado

● SIMBOLOGIA



CAMPAMENTOS DE VIVIENDA TRANSITORIA

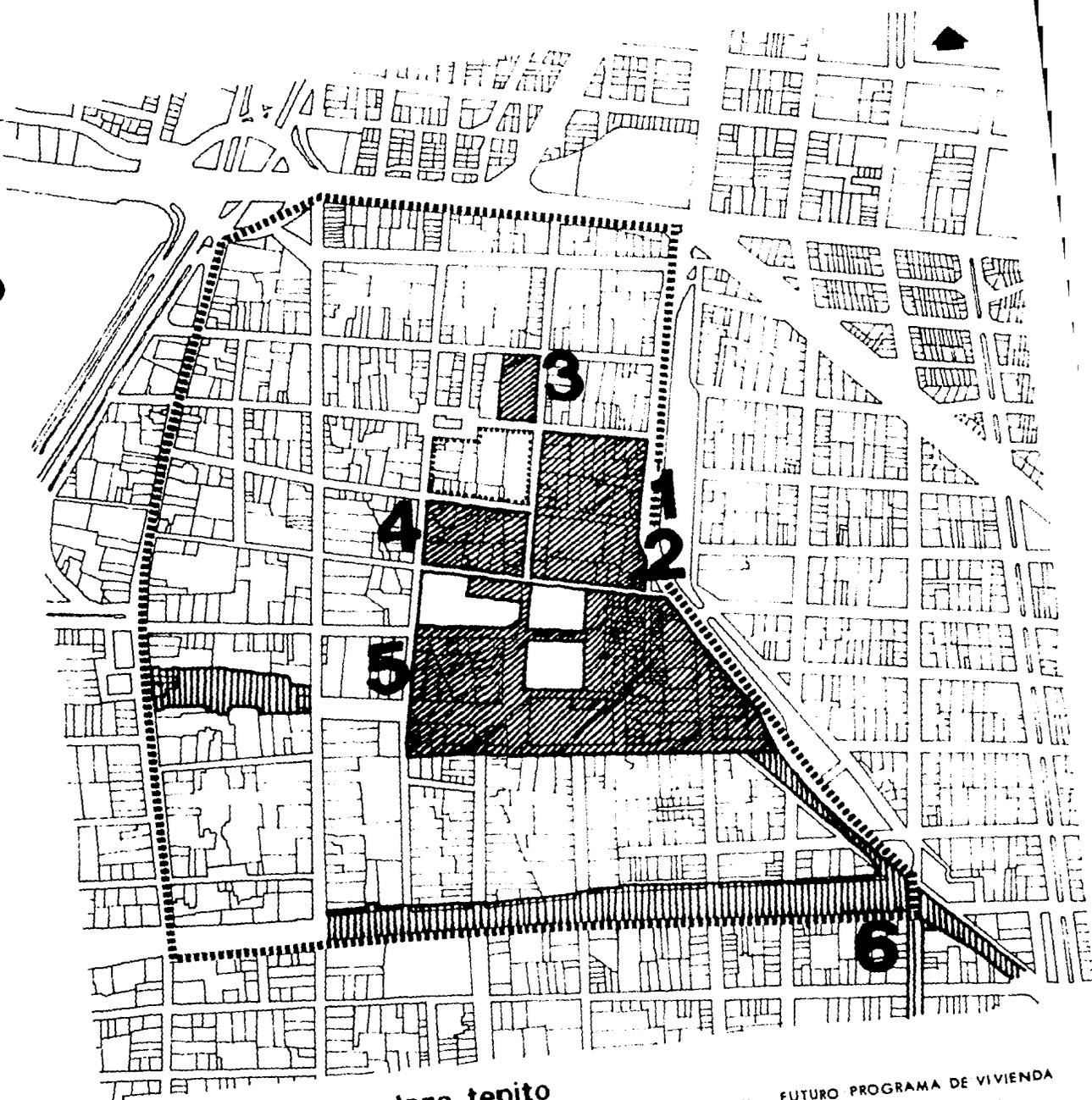
PLAN TEPITO

FUENTE TERNA TEPITO

plan tepito y plaza tepito

- 1 PLAN TEPITO PRIMERA ETAPA
- 2 SEGUNDA ETAPA
- 3 CONTINUACION DEL PROGRAMA
- 4 DEMOLICION DE LA MANZANA Y CONSTRUCCION DE 93 VIVIENDAS
- 5 PLAZA TEPITO (PROYECTO)
- 6 AREAS PERDIDAS POR EJES VIALES

- FUTURO PROGRAMA DE VIVIENDA
- ||||| FUTURA DEMOLICION PARA UNION CON PLAZA DE SANTA ANA
- ===== DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO SEGUN CODEUR
- FUENTE TERNA TEPITO



1. diagnostico del barrio

1.1. Ubicación y Delimitación de Tepito

El área sometida al "Programa de Mejoramiento del Barrio de Tepito" se ubica en el centro de la Ciudad de México, al noreste de la Plaza de la Constitución o Zócalo y al este de Tlatelolco. Los límites de la zona para ser declarada de "mejoramiento" son -- los siguientes: al norte, la Avenida Canal del Norte; al noreste, -- la Avenida de Circunvalación; al este, la Avenida Ferrocarril de -- Cintura; al sur, la calle de Costa Rica y al oeste, la calle de Pe -- ralvillo. Cruzan la zona dos importantes avenidas, de este a oeste, Héroe de Granaditas y de norte a sureste, la Avenida del Trabajo, que dividen administrativamente al barrio en dos delegaciones poli -- ticas: al oeste, la Cuauhtémoc y al este la Venustiano Carranza. -- (ver plano 12)

1.2. Población

En Tepito, al igual que en el resto de las áreas centrales de la Ciudad de México, se ha dado un fenómeno característico de -- la evolución demográfica, en donde se puede observar una disminu -- ción importante de la población en la década del 50 como en las -- siguientes. (ver planos 13 y 14).

Según el IX Censo de Población, el barrio tenía en 1970 -- 67,130 habitantes, lo que representa una disminución de 6,720 habi -- tantes con respecto al censo de 1960 y de 9,820 con el censo de -- 1950. (ver plano 15).

O sea que, entre 1950-60 el barrio conoció una tasa de -
decrecimiento del 4.08%, la cual alcanzó un 12.09% en la década -
1960-70. (ver cuadro A).

Esta disminución de la población no se manifiesta de ma-
nera igual en las distintas secciones censales que integran el -
barrio.

Un estudio comparativo del uso del suelo en 1958 (2) y -
1980 sugiere que la explicación fundamental del fenómeno obser--
vado estriba en el cambio de uso del suelo, de habitacional a co-
mercial. Tal es el caso de la construcción de los mercados, de -
locales comerciales y también el desarrollo del tianguis, el cual
no sólo afecta a las calles sino que también opera como un ele--
mento desplazador de la función habitacional en los frentes de
manzana que colindan con él.

Sin embargo lo anterior, no constituye la explicación -
total de la pérdida paulatina de la función habitacional del ba-
rrio, ya que dos de las zonas que conocieron una mayor tasa de-
decrecimiento de su población son las catalogadas como las más
decadentes del barrio por el Instituto Nacional de la Vivienda-
(3). Esto nos demuestra que el deterioro de las viviendas repre-
senta un mecanismo decisivo en el desalojo de la población resi-
dente.

(2) Herradura de Tugurios, problemas y Soluciones, I.N.V., Méxi-
co, 1958

(3) Idem

El barrio arrojó una densidad bruta de 641 hab/ha en 1950, 615 hab/ha en 1960 y 559 hab/ha en 1970, lo que indica que a pesar de esta disminución, la zona sigue teniendo un alto índice de ocupación habitacional del suelo. (ver plano 16).

La investigación de campo (predio por predio) (4), realizada a principios de 1980, arrojó un total de 63,799 habitantes, lo que representó una disminución de 3,331 habitantes respecto al censo de 1970; es decir, que el cambio de uso del suelo se confirma conforme pasa el tiempo.

"Regeneración Urbana" o Desintegración Socio-Económica de un barrio

En la década del 70, el Estado inició dos programas de "regeneración urbana" en el área de estudio: uno de ellos fue el programa habitacional de "Plan Tepito" y el otro, el de los "ejes viales" (Héroes de Granaditas y Avenida del Trabajo).

En el caso de las obras viales, resulta evidente su incidencia en el proceso de desalojo habitacional analizado, en la medida en que las mismas implicaron la demolición de más de 300 viviendas en el barrio.

En cuanto a "Plan Tepito", podemos afirmar que este programa habitacional incrementó el proceso especulativo que conocía el barrio desde hace tiempo, acelerando el proceso de desalojo habitacional.

(4) Tema Tepito

Como consecuencia de este cambio en el uso del suelo, los habitantes del barrio se reparten de manera muy diferente sobre su territorio; el uso habitacional del suelo es más frecuente al norte y oriente del barrio, como también en el corazón del mismo, mientras que en la parte sur y poniente predomina el uso comercial. (ver plano 17).

1.3. Suelo

El área total del barrio es de 120 hectáreas. La superficie total de las manzanas (área neta) es 87.6 Ha., lo que representa el 73% del área total, mientras que el 27% restante (32.4 Ha.) es ocupado por calles y avenidas.

El precio catastral del suelo fluctuaba, en 1977, entre --- \$ 750 y \$ 2,000 el M2, siendo el promedio para la zona de \$ 1,000.00. (ver planos 18 y 19).

Por otra parte y según el Instituto Nacional de Avalúos S.C. en 1978, el precio comercial del suelo fluctuaba entre \$ 1,300 y -- \$ 2,500 el M2, con un promedio para la zona de \$ 1,688. (ver planos 20 y 21).

Las acciones de vialidad ("ejes viales") emprendidas en el barrio rentabilizaron el suelo, de manera que el valor de renta de éste en las zonas periféricas supera a veces en un 100% el valor -- del suelo en el corazón del barrio, lo cual tiene un impacto paulatino sobre el costo del suelo del barrio en general.

1.4. Vialidad y transporte

El barrio de Tepito tiene 324,000 m² de red vial, lo que representa el 27% de su superficie total.

La zona está rodeada de ejes viales (eje 1 norte, eje dos norte, eje uno oriente) y avenidas, los cuales han sido el resultado de los "programas de renovación" aplicados por el Estado en el barrio. (ver plano 22). Este ensanchamiento de arterias existentes ha ocasionado no sólo, un violento desalojo de la población residente y la destrucción de viviendas en la zona, sino que también, ha provocado un alza sin precedentes en el costo del suelo urbano.

A excepción de algunas calles cerradas, la mayoría que -- penetran el barrio son accesibles a los vehículos automotores, -- aunque un elevado porcentaje de residentes del barrio carecen de los mismos. (entre un 75% y un 80% según un sondeo efectuado en 1979).

La mayor parte de las calles y aceras son angostas. En -- ciertas partes, y en particular en el corazón comercial del ba--- rrio, la circulación peatonal se efectúa por el centro de la calle debido a que las aceras están ocupadas por vendedores ambulantes, tianguistas y pequeños comerciantes, que son los que generan la -- dinámica económica del barrio.

Si bien ciertas calles presentan un aforo muy reducido de vehículos, otras presentan una circulación congestionada, -- particularmente sábados y domingos (días de mayor afluencia de tianguistas y público en general al tianguis).

En lo que se refiere a estacionamiento diurno las oportunidades son escasas, se limitan a algunos terrenos baldíos y a unos cuantos remanentes de ejes viales, administrados por SERVI-MET.

En cuanto al transporte, el barrio goza de un servicio público muy por arriba del que conoce la ciudad en su conjunto. -- (se censaron 37 líneas de trolebuses que atraviesan o pasan por las arterias periféricas de la zona). (ver plano 23).

1.5. Infraestructura

El barrio de Tepito cuenta, como todos los barrios céntricos de la ciudad, con todos los elementos de la infraestructura urbana : agua, drenaje, pavimento, energía eléctrica, teléfono, etc. Esto representa un gran capital social invertido cuyos réditos son disputados por el capital inmobiliario especulativo y comercial.

Una renovación urbana del barrio debería contemplar el aprovechamiento de la infraestructura existente en beneficio de la actual población, ya que el desplazamiento de ésta a la periferia representaría dotar con infraestructura nuevas áreas habi-

tacionales, lo que desde el punto de vista de la economía de la ciudad, significaría un costo muy elevado.

1.6. Medio Ambiente e Imagen Urbana

Según el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el barrio de Tepito está comprendido dentro de la zona de la ciudad más afectada por los contaminantes atmosféricos (bióxido de azufre e hidrocarburos).

La ausencia casi total de árboles, la alta densidad de circulación vehicular y su elevado nivel de ruido, la falta de recolección de basura y de limpieza en las calles, el número muy reducido de espacios públicos y la superficie insuficiente de los mismos (1% de la superficie global del barrio), la falta de imagen y referencias urbanas, son algunos de los elementos, a la vez causas y producto del deterioro urbano que conoce y sufre el barrio.

En cuanto al paisaje arquitectónico de la zona, podemos decir que es muy homogéneo: el 57% de los lotes del barrio son de un solo nivel de construcción y el 33% de dos niveles. Por lo general, las construcciones de tres o más niveles se localizan en la periferia del área. (cuadro B y plano 24).

Ahora bien, esta imagen "conflictiva y degradante" del barrio esconde valores dignos de ser rescatados por una acción de regeneración urbana. Estos valores del entorno habitacional, cu-

ya preservación y conservación serán sin lugar a dudas el éxito de un programa de mejoramiento del barrio, son los siguientes:

- Un sistema de habitación colectiva en que existe una real vida comunitaria. Esto es evidente si se compara con los barrios residenciales de altos recursos, o con los barrios de vivienda individual de bajos recursos, y aún con los edificios de apartamentos, en que no existen espacios que favorezcan la comunicación y cooperación mutua.
- Uno de los espacios más significativos es el patio de la vecindad, el cual, resguardado por una puerta o pórtico, asegura la intimidad de la agrupación vecinal. En él, el extraño se señala por sí mismo, los niños -- comparten sus juegos con seguridad, el lavado y tendido de ropa se convierte en una actividad de comunicación social.
- La calle misma tiene un razgo de intimidad. En ella, siempre el de afuera es reconocido como tal, niños y adolescentes juegan, los adultos se instalan para vender u ofrecer algún servicio.
- Este habitar colectivo y este tratamiento de grados de identificación con el espacio (desde la vivienda a la calle, pasando por el patio de la vecindad), debe ser

la base de un sistema de habitación, muy distinto del-habitat colectivizante producido por "Plan Tepito".

- La base de la vida del barrio es pública. Los habitantes de Tepito habitan tanto las calles de su barrio como sus propias viviendas. Las calles y los patios están llenos de gente, de actividades y productos, de gritos y juegos, de colores y de olores...y un programa de mejoramiento sólo tiene sentido si conserva y valora toda esta riqueza.

1.7. Servicios y Equipamiento Urbano

Aunque en comparación con la periferia de la ciudad Tepito está bien equipado, no cuenta con todo lo necesario para el desarrollo de la vida socio-cultural del barrio. Hacen falta guarderías, jardines de niños, secundarias, espacios de recreación y esparcimiento, centros culturales y deportivos. (ver cuadro C y plano 25).

1.8. Vivienda

Tepito es fundamentalmente una zona habitacional para población de bajo nivel económico: 3 de cada 10 familias del barrio tienen un ingreso inferior al salario mínimo y 5 de cada 10 personas perciben una y dos veces esta cantidad. Cerca de 12,500 vivien-

das ocupan el 55% del área útil del barrio y el 95% de ellas son de alquiler y bajas rentas. El 80% de las viviendas, casi 10,000 unidades, son del tipo vecindad, un sistema de habitación colectivo cuyo patrón se derivó de la casa colonial pero sujeto a condiciones de rentabilidad. Por lo tanto se trató de contener el mayor número posible de viviendas reduciendo su superficie al mínimo: "cuarto redondo" de 20 a 30 m² y reduciendo también las áreas libres, el antiguo patio colonial, convertido así, en un pequeño pasillo de acceso a las viviendas.

Con densidades excesivamente altas para cada vecindad,-- éstas tuvieron de origen serias deficiencias de iluminación y ventilación sin servicios sanitarios adecuados.

Los costos de construcción fueron los mínimos posibles:-- cimentación de piedra brasa sin impermeabilizar, muros de adobe y techos de vigas de madera en las que se apoyan ladrillos; pesados rellenos en las azoteas para conducción de aguas pluviales y, en muchos casos, carencia de éstos.

Todas estas deficiencias congénitas de las vecindades -- han provocado problemas de humedad que van más allá del deterioro de los materiales constructivos, hasta provocar los derrumbes que se suceden año tras año.

Las viviendas en edificios de departamentos suman 2,049-

unidades (17.2%) y las casas particulares censadas fueron 240 (2%). (ver cuadro D).

Si bien es cierto que Tepito es una zona eminentemente habitacional, también es cierto que desde 1950 viene sufriendo un proceso de disminución en el número de viviendas, que trae consigo expulsión de la población y aumento del hacinamiento. (ver cuadro E y plano 26).

Según un muestreo efectuado por CODEUR en 1978, el 11% de las viviendas albergaba a dos familias y el 3% a tres familias o más. De ser cierto este dato significa que si bien el barrio cuenta con 12,500 viviendas en la actualidad, son en realidad, 13,833 familias las que residen en la zona propuesta para mejoramiento. (ver cuadro F).

En el caso de Tepito, el promedio de personas por vivienda para toda la zona es de 5.46, siendo este índice más alto en la zona oriente del barrio y más bajo en las zonas sur y poniente. (ver cuadro G).

Sin embargo, este tipo de cálculo comete el error de promediar el problema repartiendo la totalidad de los habitantes en el conjunto de las viviendas, lo cual tiende a esconder situaciones difíciles y, a veces críticas. En el cuadro G, se puede observar, que la distribución de la población según el número de habitantes

por vivienda es muy desigual. Según CODEUR, en 1978 el 36% de las viviendas alojaban 4 o menos personas, el 26% a 8 o más y el 5% de las viviendas tenían 12 o más moradores.

La relación vivienda/habitantes, esconde disparidades -- habitacionales importantes y es difícil equiparar un cuarto redondo/ vivienda con un departamento de 4 recámaras y 75 m²/vivienda.

En este sentido el estudio realizado por el INFONAVIT en 1972, es el que describe con más precisión, el hacinamiento que conocen los habitantes de la zona, tomando como unidad el cuarto y no la vivienda, y definiendo el hacinamiento cuando viven más de tres personas por cuarto. El resultado arrojado por esta investigación -- indica que el 53.5% de la población de Tepito vivía en condiciones de hacinamiento, el 29% en condiciones "normales" (entre 2 y 3 personas por cuarto) y que el 17.5% de los tepiteños subocupaban sus -- viviendas (menos de 2 personas por cuarto).

En cuanto a la situación física de las viviendas, los -- criterios para clasificarlas en "conservables", "rehabitables" o -- "demolibles", no son confiables ya que, éstos dependen quizás de -- las condiciones de la casa que el perito (que hace esta clasificac-- ción) habita, o más bien de si éste está al servicio de la especula-- ción urbana o de los habitantes del barrio. En los planos 27 y 28 -- se puede ver una evaluación del estado en el cual se encuentran las construcciones de la zona, según estudios realizados o avalados por

CODEUR. (ver cuadro H).

La inseguridad física causada por el deterioro de las viviendas no es tal vez la más apremiante, aunque sí la más denunciada por los intereses económicos que quisieran ver demolidas a la casi totalidad de las mismas. También la inseguridad en la tenencia o el aumento desmedido de la renta son instrumentos tan o más eficaces que el deterioro físico para provocar el desalojo de la población residente.

Según el censo de 1970, el 94.7% de las viviendas del barrio eran arrendadas, subarrendadas o prestadas.

A partir de un sondeo realizado por "Terna Tepito", y tomando en cuenta otras investigaciones (5), la superficie construida promedio de las viviendas en vecindad (considerando tapanco) es de 28 m². La mayoría de éstas, no tiene agua entubada dentro y no cuenta con un baño, aunque sí, con un excusado. Los tepiteños utilizan los baños públicos para su completo aseo personal.

1.9. Economía del barrio y de sus habitantes

El barrio de Tepito se caracteriza por la industriosisidad de sus habitantes: el 70% de la población económicamente activa -- del barrio (PEA) (21,940) dependen de las actividades que se desarrollan en el mismo barrio distribuidos en taller, pequeña indus--

(5) INFONAVIT, INDECO, Jan Bazant en "Rentabilidad de la vivienda de Bajos Ingresos"

tria y comercio.

Las actividades productivas, comerciales y de servicios se desarrollan en calles, patios y viviendas. Gracias a ésto y al recurso de trabajo de toda la familia (sin el pago de salarios e impuestos y a la utilización del 18% del área de calles del barrio para el tianguis), Tepito puede ofrecer calzado, ropa, herramientas y una serie de artículos a los precios más bajos de la ciudad.

Esta característica del barrio se debe observar, analizar y evaluar con detenimiento, puesto que conlleva implicaciones importantes para el diseño de cualquier acción de regeneración urbana.

Si se trataran de aislar estas tres funciones (habitacional, de producción y comercial) se provocaría la desarticulación de la estructura urbana no sólo en sus aspectos de calidad arquitectónica, sino también económica y social, la que se debe conservar, reordenándola.

Taller y pequeña industria.

La investigación de campo arrojó para la zona de estudio un número total de 212 talleres y 14 pequeñas industrias, (ver plano 29) que ocupan a 9,374 tepiteños (42.72% de la PEA).

Es difícil saber con precisión cuántas familias están ocu

padas por los 212 talleres censados ya que, en ciertos casos (por ejemplo los talleres de fabricación de zapatos o de ropa) son varias familias de una vecindad las que trabajan en un solo taller, maquilando cada una parte del producto final. Se puede estimar que un 8% de los jefes de familia del barrio dependen económicamente de esta actividad artesanal. (según INFONAVIT este porcentaje sería de entre 12%-14%).

Comercio

El comercio en Tepito representa la actividad básica a la cual se dedica el 53.07% de la PEA del barrio. Se han censado 231 comercios de uso "cotidiano", tales como tiendas de abarrotes, misceláneas, panaderías, tortillerías, pollerías, etc. Este tipo de comercios de uso interno al barrio se ubica en las zonas de mayor uso habitacional (norte y oriente).

De los comercios de uso "frecuente", tales como fondas, restaurantes, dulcerías, papelerías, etc., se censaron 206 y se ubican con mayor frecuencia en el corazón comercial del barrio. Las actividades de restauración de objetos, complementarias de las de venta de productos o servicios, se han incluido en este tipo de comercio.

En cuanto al comercio establecido que hemos llamado de uso "eventual" se censaron 561 locales, los cuales son los que desa

rrollan la función comercial del barrio para la ciudad, con una clientela básicamente ajena a la población residente.

Es importante hacer notar que del total de comercios que tiene el barrio (998), casi el 75% (frecuente y eventual) ejercen una función económica con relación a la ciudad. (ver plano 30).

Ahora bien, no todos los comerciantes de Tepito son habitantes del barrio. Según un sondeo realizado (6) se estima que el 40% de los mismos viven en otras partes de la ciudad, y que no son rentistas sino que tienen casa propia. En su mayoría son tepiteños que lograron un nivel económico suficiente como para adquirir en propiedad una habitación en las colonias y fraccionamientos de la periferia (San Juan de Aragón, Ajusco, Netzahualcoyótl, etc.).

Por otra parte, y según el mismo estudio, se estima que de los comerciantes que viven en Tepito un 60% tiene su comercio como parte integrante de la vivienda, pagando una renta única por estos dos conceptos. (en el 75% de los casos de renta congelada).

Finalmente, se estimó que la superficie promedio de los locales comerciales es de 30 m², lo que implica una superficie -- total de unos 30,000 m² para los 998 comercios censados.

A esta actividad del comercio establecido se le agregan la de los cuatro mercados: 1) de comestibles, 2) de ropa, zapatos

(6) Sondeo realizado por "Tema Tepito" Taller 5, Facultad de Arquitectura-Autogobierno, 1979.

y muebles, 3) de ferretería y artículos usados y 4) de ropa, zapatos y joyería, que en total ocupan a 3,704 locatarios.

Tianguis

El tianguis de Tepito se ubica en las calles de Tenochtitlan, Callejón de Tenochtitlan, Aztecas, Toltecas, Florida, González Ortega, Rivero, Matamoros, Fray Bartolomé de las Casas, Caridad y Héroes de Granaditas. (ver plano 31).

Un levantamiento realizado a fines de 1979 (7) indicó que entre semana el tianguis está integrado por 1,616 puestos, los que se duplican los fines de semana: 3,081 puestos. (ver cuadro I).

La superficie de calles que ocupa el tianguis es de ---- 53,040 m² y la superficie de cada puesto varía considerablemente: desde 4m² por un puesto ubicado en el corazón del tianguis, a 178m² por otro situado en la periferia del mismo. La superficie promedio de un puesto es de 16.09m² incluyendo el área de circulación.

Según el mismo estudio el 75% de los tianguistas de Tepito son habitantes del barrio.

Si bien la fama del tianguis de Tepito es producto de la venta de mercancías introducidas al país sin haber pagado los impuestos aduanales ("fayuca"), esta imagen describe sólo parte de la realidad. Para el habitante de las Lomas de Polanco, Tepito es -

(7) Levantamiento de campo realizado por "tema Tepito", Taller 5, Facultad de Arquitectura-Autogobierno, 1979.

sinónimo de televisor portátil Sony o de Eau de Toilette de Cardin, sin embargo para la mayoría de la gente de escasos recursos que "va a Tepito", el tianguis es fundamentalmente un mercado barato. Se encuentran en él, saldos de ropa, artículos discontinuados, artículos reconstruidos, ropa, herramientas, muebles usados. Los saldos de ropa se encuentran en su mayoría en la calle de Matamoros y Aztecas; es ropa barata, de buena calidad, que proviene de saldos comprados al mayoreo en los grandes almacenes como Liverpool, Suburbia, etc.

Los tianguistas de Tepito señalan que la gente se puede vestir por "muy poca feria", que no se cobra el IVA, que no se tienen gastos de aparadores y renta de local y que la atención al público supera la fría y anónima atención de las tiendas de autoservicio.

La actividad comercial del tianguis ofrece 7,783 fuentes de trabajo a aproximadamente 6,500 jefes de familia residentes en la zona.

Ingresos

Los ingresos de los habitantes de Tepito son difíciles de conocer. Cualquier censo o encuesta al respecto se encuentra con la desconfianza, el miedo a revelar situaciones fiscales irregulares, etc.

Una encuesta realizada por CODEUR en 1978, con un muestreo de 936 familias, afirma que la cuarta parte de las familias del barrio ganan menos del salario mínimo y la mitad de ellas tienen ingresos familiares entre 1 y 2 veces el salario mínimo. (ver cuadro J).

La encuesta de INFONAVIT (1972) nos parece más confiable y revela que el 35% de los jefes de familia ganan menos del salario mínimo y que más del 50% ganan entre 1 y 2 veces el salario mínimo. (ver cuadro K).

La dificultad de articular un programa acorde con las posibilidades económicas de la población mayoritaria del barrio (particularmente para el 55% de las familias que dependen del comercio) se excusa bajo el pretexto (por parte de los organismos oficiales) de que "no se sabe cuánto ganan" y de la afirmación fácil de que "cunquiera sea el precio de la vivienda, a la mera hora sacan el dinero del bolsillo". Este tipo de enfoque no hace más que revelar: 1) que lo que interesa no es la adecuación de la vivienda a la economía del barrio, y 2) que la dificultad de obtener una información confiable se debe a que las acciones de vivienda y mejoramiento en general, no lograron captar la real participación organizada y responsable de la población de Tepito generando por el contrario indiferencia y, sobre todo, desconfianza por parte de éstos.

1.10 Organización social del barrio

Fueron los comerciantes y trabajadores callejeros del Baratillo los primeros que se agruparon según su gremio, dando lugar a las fraternidades de Ayateros y Carreros.

La capacidad de los cuatro mercados que se construyeron hace poco más de 20 años no pudo dar cabida a la totalidad de comerciantes y trabajadores, lo que hizo que muchos fueran desplazados debiendo instalarse en la vía pública para comerciar o trabajar. Fue a raíz de las bajas ventas que tuvieron los locatarios de los mercados durante los primeros años, lo que los llevó a solicitar al D.D.F. constantes acciones de desalojo contra estos comerciantes y trabajadores ambulantes. Es así que empezaron a proliferar comercios en las accesorias y zaguanes de las vecindades del barrio y ocasionales grupos de personas que con su maleta de mercancías se instalaban en las calles después del mediodía, cuando las camionetas del D.D.F. terminaban su recorrido.

Los comerciantes y trabajadores ambulantes encararon la situación con los de las camionetas del D.D.F. quienes aceptaron el pago de una cuota (popularmente llamada mordida), la cual disminuía conforme se prorrataba entre mayor número de tianguistas que iban adquiriendo fuerza a medida que retomaban las viejas calles comerciales del barrio.

Ahora bien, como las organizaciones de locatarios de los mercados y las fraternidades de Ayateros y Carreros ya habían sido retomadas por la C.N.O.P. y el P.R.I., fueron los líderes naturales de las calles y vecindades quienes integraron dos asociaciones civiles para representar los intereses de los inquilinos (afectados por la acción de los propietarios de vecindades, que en 1972 iniciaron demandas de aumentos de rentas y juicios para la terminación de contratos de arrendamientos) y comerciantes de Tepito.

Con el inicio de la gestión pública para el desarrollo de "Plan Tepito" (1972), la comunidad comienza a participar a través del Consejo Representativo del barrio, que se constituyó con los dirigentes de la Asociación Civil de los Inquilinos y con la de los comerciantes. Los principales liderazgos entre comerciantes se dan entre las organizaciones que han logrado una gran capacidad de ahorro, en cambio, los liderazgos entre inquilinos están en manos de las organizaciones que involucran al inquilino-comerciante.

Si bien la organización social de los habitantes y comerciantes del barrio de Tepito no se ha destacado por una ortodoxia en su forma de lucha por una reivindicación urbana, su misma vitalidad y conocimiento de su realidad les ha permitido mantener el arraigo y participar en la toma de decisiones de lo que -- "puede y debe hacerse" en Tepito.



localización de tepito

- 1 PALACIO NACIONAL DE GOBIERNO Y PLAZA DE LA CONSTITUCION
- 2 PALACIO DE BELLAS ARTES
- 3 CONJUNTO HABITACIONAL NONOALCO TLATELOLCO
- 4 PALACIO LEGISLATIVO
- 5 CENTRO MEDICO

FUENTE TERNA TEPITO



ESTUDIO COMPARATIVO DE DENSIDADES DE POBLACION (1940 - 1950)

SOLOGIA

-  DENSIDAD MAYOR DEL 25%
-  DESCENSO ENTRE 5% AL 14%
-  AUMENTO ó DESCENSO MENOR DEL 5%
-  AUMENTO DEL 5% AL 14%
-  AUMENTO DEL 15% AL 24%
-  AUMENTO DEL 25% AL 34%

FUENTE: HERRADURA DE TUGURIOS I.N.V.(1940 - 1950)



DENSIDAD DE POBLACION (1950)

LENDADOLOGIA

	DE 301 A 400	HAB / HA
	DE 401 A 500	HAB / HA
	DE 501 A 600	HAB / HA
	MAS DE 600	HAB / HA



EVOLUCION DE LA POBLACION POR MANZANA (1950-1979)

SIMBOLOGIA:

DISMINUCION DE LA POBLACION



0 % AL 15 %

16 % AL 30 %

31 % AL 45 %

46 % AL 60 %

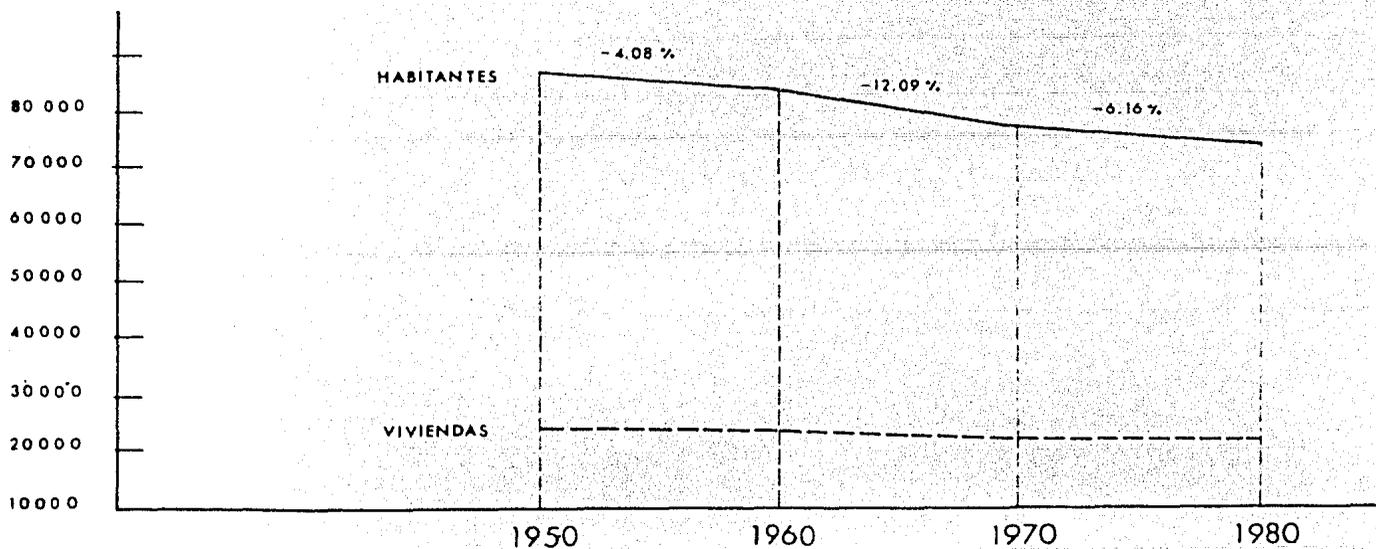
ARRIBA DE 60 % AUMENTO DE POBLACION

100 % MANZANAS QUE AUMENTARON SU POBLACION

FUENTE TERNA TEPITO

evolucion demografica de tepito

AÑO	1950	1960	1970	1980
NO. DE VIVIENDAS	9,258	9,081	7,988	7,391.4
NO. DE HABITANTES	50,231	48,177	42,349	39,470





DENSIDAD DE POBLACION EN 1979



SIMBOLOGIA

-  DE 301 A 400 HAB/HA
-  DE 401 A 500 HAB/HA

-  DE 501 A 600 HAB/HA
-  MAS DE 600 HAB/HA

II
FUENTE TERNA TEPITO



USO ACTUAL DEL SUELO DE TEPITO POR MANZANA

SIMBOLOGIA

-  USO PREFERENTEMENTE HABITACIONAL (0 A 20% DE USOS NO HABITACIONALES)
-  USO MIXTO (21 A 40% DE USOS NO HABITACIONALES)
-  USO PREFERENTEMENTE NO HABITACIONAL (41 A 100% DE USOS NO HABITACIONALES)

FUENTE TERNA TEPITO



PRECIO CATASTRAL - 1970 - (EN PESOS)

SIMBOLOGIA

 MENOS DE 750
 DE 751 A 1000

 DE 1001 A 1250
 DE 1251 A 1500



PRECIO CATASTRAL - 1977 - (EN PESOS)

SIMBOLOGIA

- MENOS DE 750
- DE 751 A 1000
- DE 1001 A 1251

- DE 1251 A 1500
- DE 1501 A 2000



SIMBOLOGIA

	TERRENO VALOR DE CALLE
	2500
	1600
	1000
	750

PRECIO COMERCIAL (1976)

CONDICIONES DEFICIENTES DE LOTES MINIMOS	2000
	1200
	800
	500

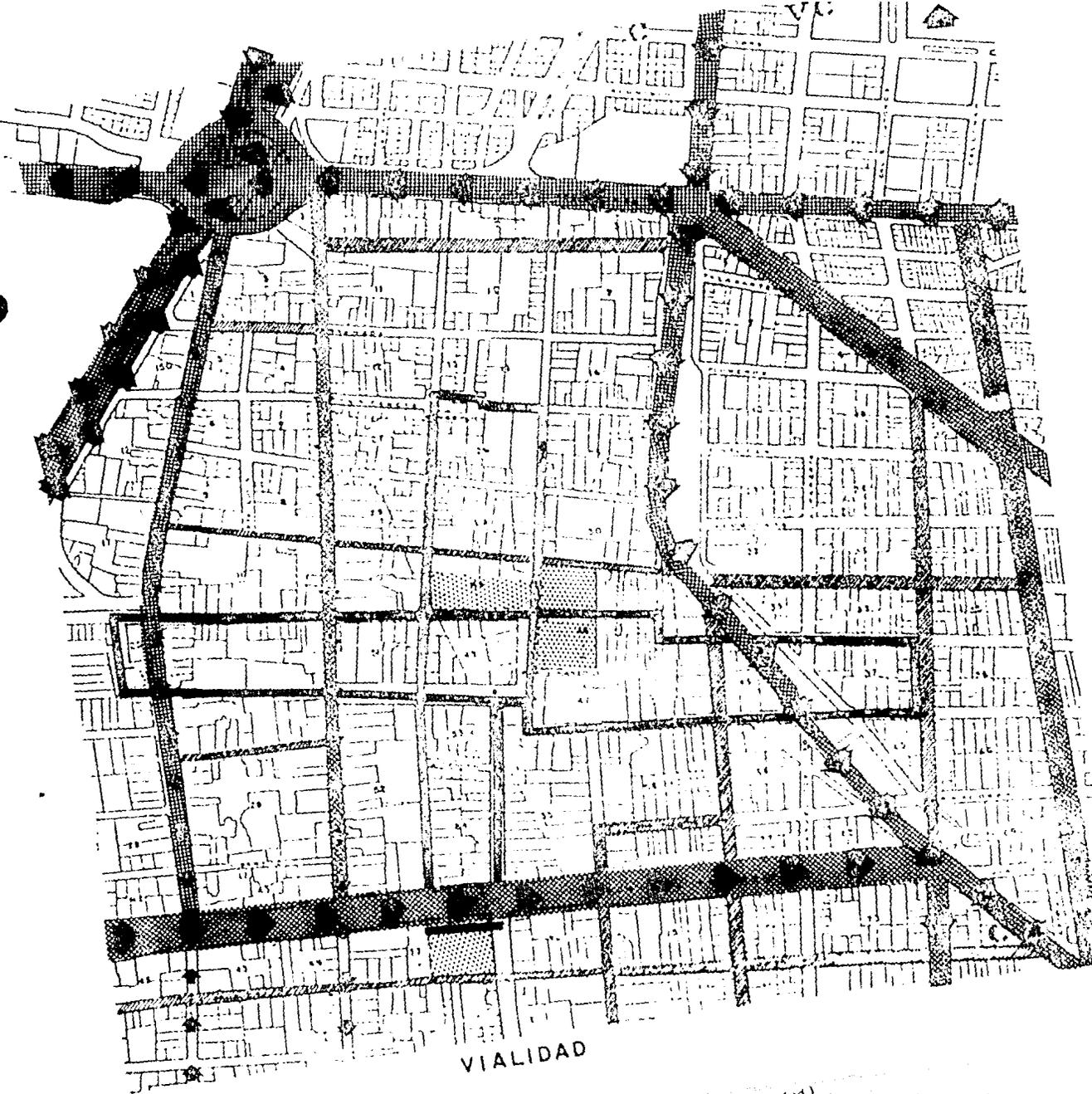
CONDICIONES OPTIMAS DE LOTES MAXIMOS	3000
	2000
	1200
	900

FUENTE TERNA TEPITO



SIMBOLOGIA	PRECIO COMERCIAL 1978		OPTIMAS DE LOTES	
	TERRENO	DEFICIENTE DE LOTES	MAXIMOS	
[Pattern]	VALOR DE CALLE	MINIMOS	4500	
[Pattern]	3800	3000	3000	
[Pattern]	2500	2000	2000	
[Pattern]	1600	1200	1200	
[Pattern]	1000	800		
[Pattern]				

PRECIO DE VENTA DICIEMBRE DE 1979
 TERRENO
 [2500]
 PRECIO POR M²
 ZONIFICACION POR USO DE VALORES DE CONSTRUCCION
 MANZANA
 TODAS
 DE 1000 A 1500



VIALIDAD

SIMBOLOGIA

- VIALIDAD A NIVEL CIUDAD
- ▨ CIRCUITO VEHICULAR DEL BARRIO (en complemento con las vialidades a nivel ciudad.)
- ▧ CIRCUITO PEATONAL (PROPUESTO)
- ▲ EJES VIALES Y AVENIDAS PRINCIPALES
- ↑ VIAS DE PENETRACION

FUENTE TERNA TEPITO Y D.D.F.



líneas de camiones

FUENTE TERNA TEPITO

C U A D R O B
ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

Niveles	Número de predios	Porcentaje
1	388	47.90%
2	346	42.71%
3	39	4.81%
4	26	3.23%
5	8	0.98%
6	3	0.37%
	810	100.00%

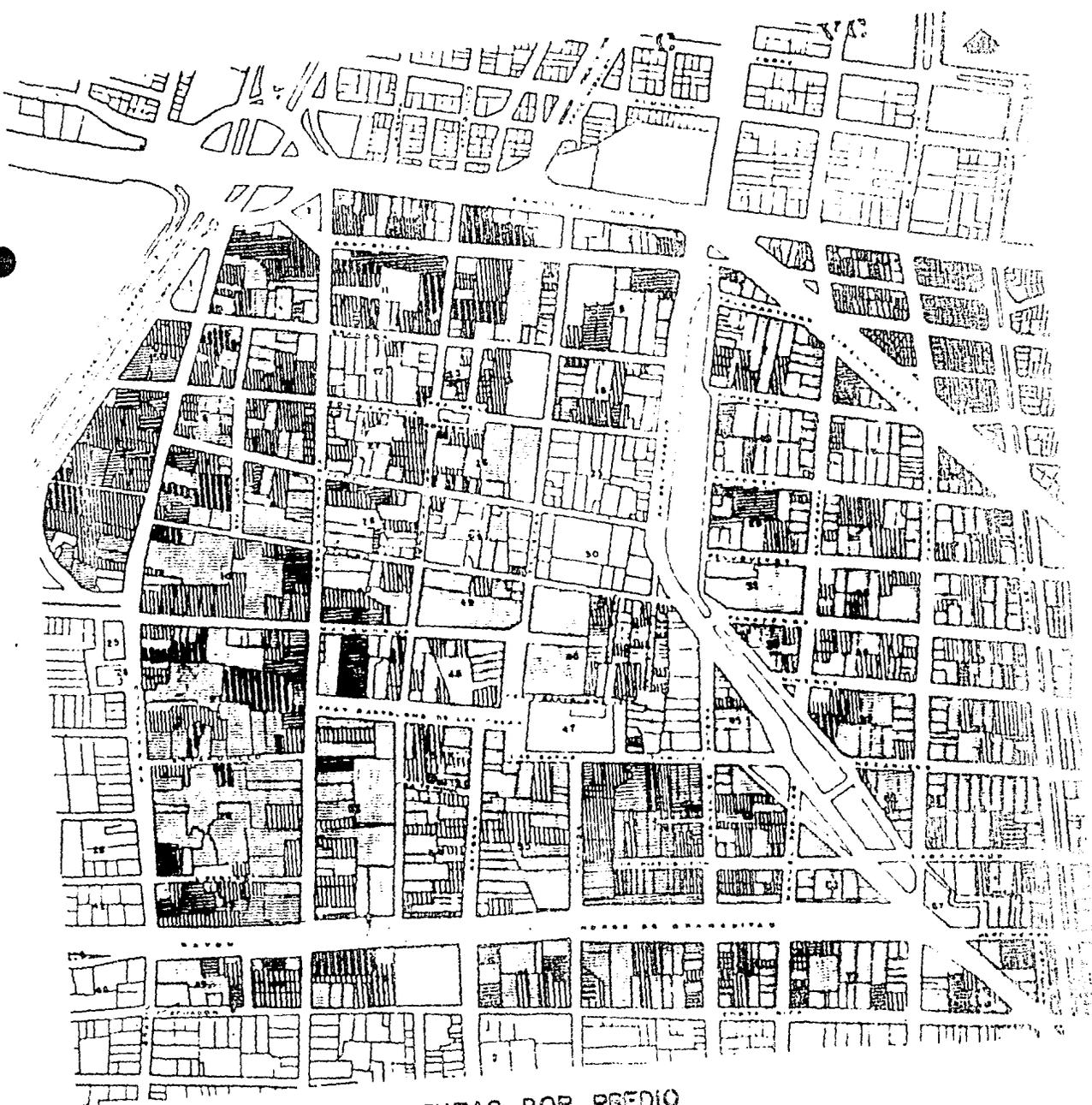
C U A D R O C
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANO

EDUCACION : (14 establ.)	Jardín de niños	1
	Primarias	7
	Secundarias	4
	Academias	2
SALUD: (23 establ.)	Consultorios médicos	18
	Clinicas particulares	2
	Hospitales	3

RECREACION:	Plazas públicas	2
(29 establ.)	Deportivos	2
	Cines	4
	Billares	5
	Bares	15
	Cabaret	1
SOCIAL:	Templos	4
(6 establ.)	Alcoh. anónimos	1
	Asilo de ancianos	1
PUBLICO:	Gasolineras	3
(25 establ.)	Estacionamientos	22
ADMINISTRATIVO:	Correos	1
(7 establ.)	Oficinas públicas	4
	Oficinas privadas	2
LOCALES:	Farmacias	13
(106 establ.)	Peluquerías	19
	Salas de belleza	15
	Baños públicos	5
	Sanitarios públicos	4

Tintorerías	9
Hoteles	5
Vinaterías	2
Funerarias	2
Bodegas, depositos de fierro, etc	32

Fuente: ENA- Taller 5 - Levantamiento de campo - Diciembre de 1979



ALTURAS POR PREDIO

SIMBOLOGIA

-  1 NIVEL
-  2 NIVELES
-  3 NIVELES
-  4 NIVELES
-  5 NIVELES
-  6 NIVELES

FUENTE: TERNA TEPITO (1979)



PLANO DE SERVICIOS

SIMBOLOGIA

- | | | | |
|----------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|
| Q EDUCACION | B PLAZA | C GASOLINERA | E SANITARIOS |
| A ESCUELA TECNICA | C DEPORTIVO | D CENTRAL TELEFONICA | F TINTORERIA |
| D ESCUELA SECUNDARIA | D JUEGOS INFANTILES | E SUBESTACION ELECTRICA | G HOTEL |
| C ACADEMIA | E CINE | F ESTACIONAMIENTO | H VINATERIA |
| D ESCUELA PRIMARIA | F BILLAR | G CENTRAL CAMIONERA | I ORQUESTA Y MARIMBA |
| JARDIN DE NIÑOS | B BAR | O ADMINISTRATIVO | J ALQUILER MESAS Y BILLAR |
| F QUARDERIA | B CABARET | A TELEGRAFO | K ALQUILER DE BICICLETAS |
| F SALUD | D SOCIAL | B OFICINA PUBLICA | L FUNERARIA |
| H HOSPITAL | A CENTRO SOCIAL | B OFICINA PRIVADA | M DEPOSITO DE FIERROS |
| B CENTRO DE SALUD | B AUDITORIO | C SINDICATOS | N BODEGA |
| CLINICA PARTICULAR | C TEMPLO | E PARTIDOS | |
| MEDICO PARTICULAR | D LOCAL ALCOHOLICO | O LOCALES | |
| MASAJISTA | E ASILO DE ANCIANOS | A FARMACIA | |
| CONSULTORIO MEDICO | O PUBLICO | B PELUQUERIA | |
| RECREACION | A VIGILANCIA | C SALA DE BELLEZA | |
| A PARQUE | B MANTENIMIENTO | D BAÑOS PUBLICOS | |

FUENTE TERNA TEPITO

C U A D R O D

TIPOS DE VIVIENDA

	No.	No. DE LOTES			No. DE VIVIENDAS		
		MANZ.	VECINDAD	DEPTO.	UNIFAM.	VECINDAD	DEPTO.
5	1	8	-	7	112	-	7
5	2	-	6	-	-	134	-
5	3	3	-	3	29	-	3
4	3	4	7	2	33	90	2
5	11	5	4	2	39	38	2
5	10	8	7	5	83	133	5
5	9	12	3	1	93	52	1
4	5	2	1	-	24	4	-
4	4	5	-	1	95	-	1
5	12	16	3	2	167	63	2
5	13	4	4	2	30	41	2
5	15	5	2	-	41	5	-
5	16	7	1	4	198	32	4
4	6	2	1	2	25	1	2
4	7	15	-	-	79	-	-
5	27	11	1	4	100	36	4
5	26	14	2	2	95	54	2
5	25						
4	9	6	2	1	131	8	1
4	8	4	1	5	125	18	1
5	28	6	3	7	97	44	7
5	29	13	1	2	171	19	2
5	30						
4	10	9	1	3	174	45	3
5	50	7	-	1	174	-	1
5	49	2	2	-	25	16	-
5	16	40	3	32	508	36	32
4	27	15	5	9	245	87	9
5	51	9	3	1	438	53	1
5	48	10	-	6	194	-	6
5	45	5	-	2	115	-	2
4	28	14	2	3	304	24	3
4	43	6	0	2	145	-	2
5	52	11	-	3	486	-	3
5	53	9	1	6	271	3	6
5	54	15	-	8	214	-	8
5	55	17	-	1	335	-	1
5	56	27	5	13	428	122	13
5	58	10	3	2	132	32	2
5	57	3	-	2	100	-	2
5	62	6	-	1	73	-	1

CUADRO D

	No.	No. DE LOTES			No. DE VIVIENDAS		
		MANZ.	VECINDAD	DEPTO.	UNIFAM.	VECINDAD	DEPTO.
4	45	2	2	1	41	32	1
4	44	7	-	1	88	-	1
5	77	5	1	2	122	1	2
5	76	8	1	2	105	20	2
5	75	12	2	2	169	36	2
5	74	6	4	5	75	47	5
5	73	5	4	9	70	36	9
5	72	3	1	7	68	11	7
5	5	3	1	1	48	61	1
5	7	12	8	4	202	45	4
5	6	3	4	3	56	66	3
5	18	15	1	2	236	6	2
5	19	19	2	1	260	6	1
5	20	2	5	4	19	34	4
5	23	5	3	4	50	71	4
5	22	12	2	9	159	30	9
5	21	5	3	4	50	71	4
5	32	1	-	-	156	-	-
5	33	7	4	1	102	70	1
5	34	5	1	6	76	6	6
5	39	9	1	0	100	5	-
5	38	9	1	8	150	2	8
5	35	15	1	4	186	5	4
5	37	9	3	2	157	40	2
5	36	17	-	1	225	-	1
5	65	4	1	3	68	1	3
5	66	15	5	3	304	59	3
5	69	12	3	5	160	36	5
5	71	1	2	1	4	41	1
5	70	1	2	4	2	21	4
Subtotal		594	142	246	9,636	2,049	246
TOTAL					11,925		

PORCENTAJE 80.8% 17.2% 2.0%
 (C.O.D.E.U.R. (55 %) (42 %) (3 %)



SIMBOLOGIA : VOLUMEN CONSTRUIDO/HAB.

HACINAMIENTO (1950)



NETO 2.35 M³ A 600 M³/HAB.
 BRUTO 12.73 M³ A 30 M³/HAB.
 NETO 6.10 M³ A 12.00 M³/HAB.
 BRUTO 30.10 M³ A 60 M³/HAB.
 NETO 12.10 M³ A 18.00 M³/HAB.
 BRUTO 60.10 M³ A 90 M³/HAB.

C U A D R O E
HACINAMIENTO HABITANTES / VIVIENDA

PORCENTAJE	C U A R T E L C E N S A L N º I									C U A R T E L N º III			
	5	9	10	12	13	14	10	17	18	6	8	10	
SUB ZONA 1	5.30	---	---	---	5.39	5.34	5.45	5.33	5.57	---	5.13	5.04	5.02
SUB ZONA 2	4.96	4.82	4.88	5.04	---	---	---	---	---	---	5.15	---	---
SUB ZONA 3	5.59	---	---	---	---	5.34	5.41	---	5.04	5.88	---	---	---
ZONA DE ESTUDIO	5.35	4.82	4.88	5.04	5.39	5.34	5.41	5.33	5.00	5.88	5.14	5.04	5.02

C U A D R O F

NUMERO DE FAMILIAS POR VIVIENDA

DE UNA FAMILIA	86.54%
DE DOS FAMILIAS	10.79%
DE TRES FAMILIAS	2.03%
DE CUATRO FAMILIAS	.64%
Total	100.00%

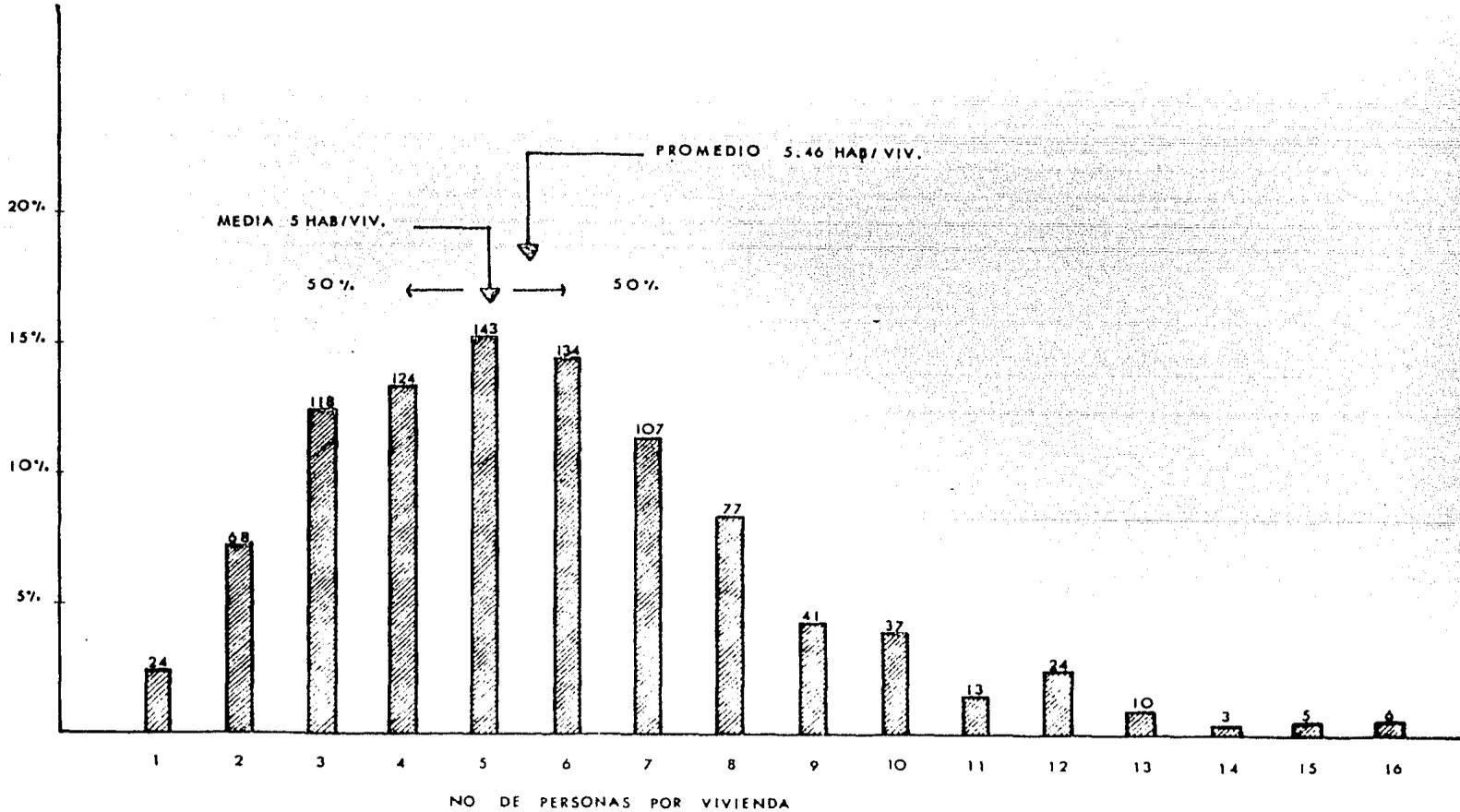
C U A D R O H

CALIDAD DE LA VIVIENDA

CONSERVABLE	25.36%
REHABILITABLE	20.21%
NUEVA	4.17%
SUSTITUIBLE	50.26%
Total	100.00%

UENTE : C.O.D.E.U.R.

distribucion de la poblacion según el no. de habitantes por vivienda



CUADRO G

FUENTE CODEUR 1978

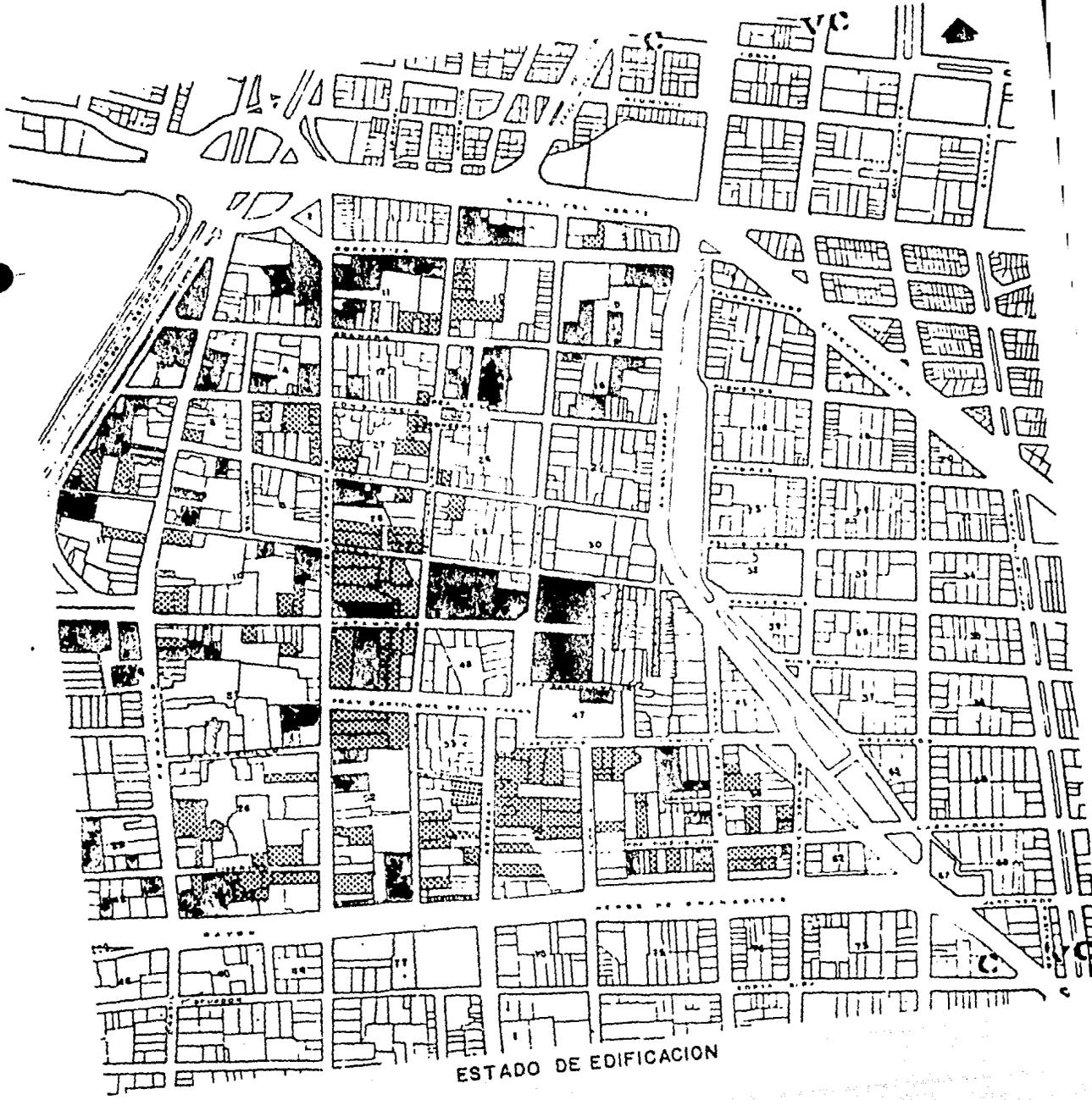


ESTADO ACTUAL DE LAS VECINDADES

SIMBOLOGIA:

-  ZONA DE EXPROPIACION 2ª ETAPA
-  EDIFICIOS CONSERVABLES

FUENTE: CODEUR.



ESTADO DE EDIFICACION

- SIMBOLOGIA**
- CONSTRUCCIONES CONSERVABLES
 - CONSTRUCCIONES QUE PUEDEN SER REHABILITADAS

FUENTE, CODEUR



SIMBOLOGIA



- C.1 ARTESANIAS
- C.1.2 PLATERIAS
- C.1.3 ART. DE CUERO
- C.1.4 GUITARRAS
- C.1.5 ROTULOS
- C.1.6 FOTOGRAFADOS



- C.2 TALLER
- C.2.1 CARPINTERIA

PRODUCCION POR PREDIO

- C.2.2 HERRERIA
- C.2.3 IMPRENTA
- C.2.4 TROQUELADOS
- C.2.5 FOTOGRAFIA
- C.2.6 SASTRERIA
- C.2.7 CORTINAS
- C.2.8 MERCADO
- C.2.9 ELECTRICO
- C.2.10 CARGA ACUM.



- C.2.11 PLOMERIA
- C.2.12 CHAPAS Y LLAVES
- C.2.13 AFILADOR
- C.2.14 REP. DE APARATOS
- C.2.15 TAPICERIA
- C.2.16 MAQUILA DE ZAPATOS
- C.2.17 PELETERIA
- C.3 PEQUEÑA INDUSTRIA

- C.3.1 FCA. DE MUEB.
- C.3.2 EDITORES
- C.3.3 BOL. POLIETILENCO
- C.3.4 MESAS DE BILLAR
- C.3.5 FCA. DE VESTIDOS

FUENTE :
TERNA TEPITO.



SIMBOLOGIA:

- COVIDRANG
- MERCADO
- TIENDA
- ABARROTES
- MISCELANEA
- PAQUADERIA
- TORTILLERIA
- MOLINO P/NIXTAMAL
- LECHERIA
- CARNICERIA

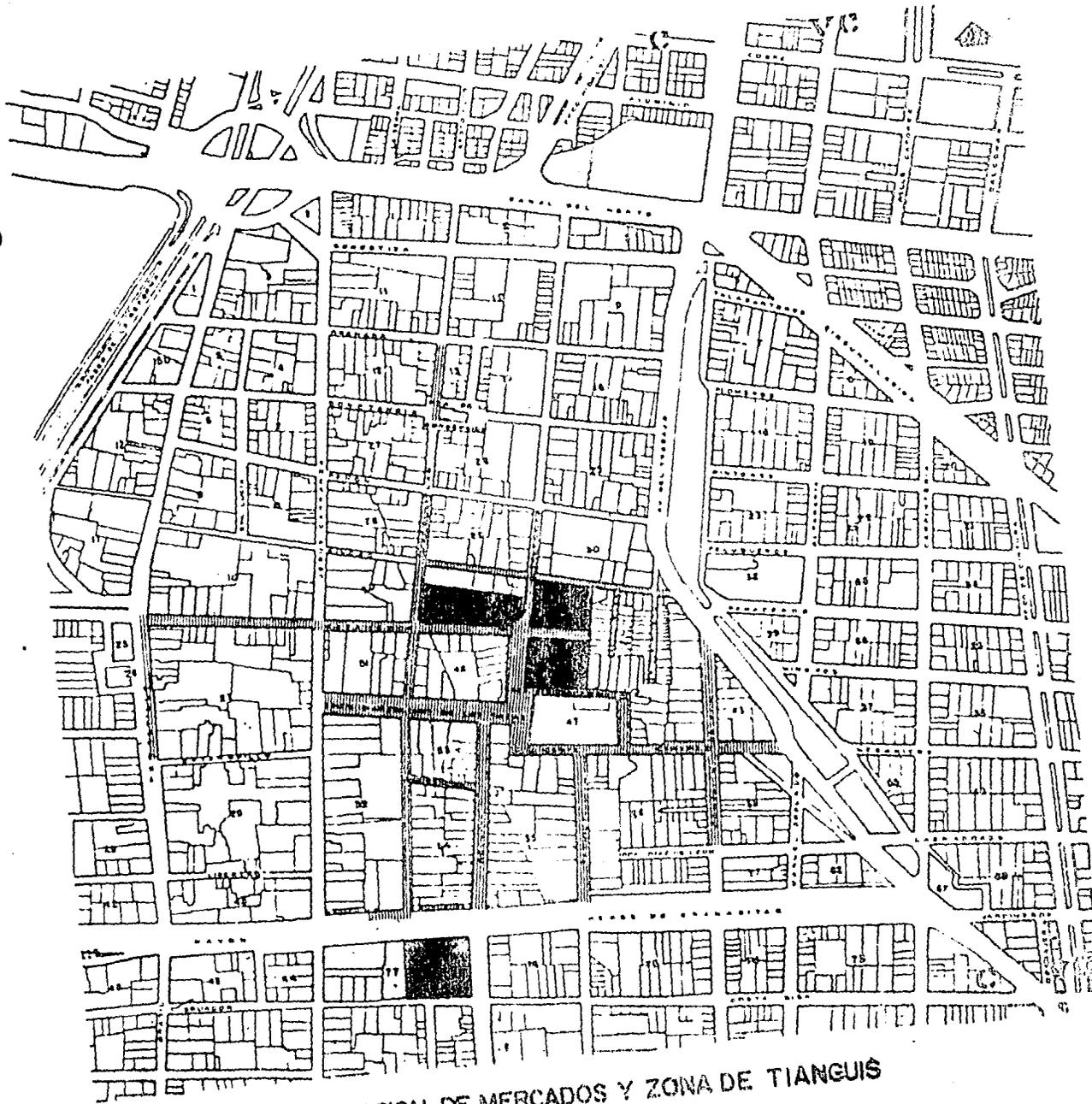
COMERCIO ESTABLECIDO

- POLLERIA
- PESCADERIA
- FRUTERIA
- PETROLERIA
- CARNES
- EXPENDIOS
- FRECUENTE
- RESTAURANTE
- FONDA
- LONGHERIA

- CAFE
- TORTERIA
- TAQUERIA
- DULCERIA.
- PALETERIA
- LIBRERIA
- PAPELERIA.
- EVENTUAL
- MUEBLERIA
- MADERERIA

- MAT. P/CONSTRUC
- FERPETERIA
- TLAPALERIA
- APARATOS ELECT
- ZAPATERIA
- ROPA
- BONETERIA
- ESTAMBRE
- JOYERIA
- ETC. ETC.

FUENTE TERNIA TERIO



● SIMBOLOGIA

-  MERCADOS
-  ZONA DE TIANGUIS

LOCALIZACION DE MERCADOS Y ZONA DE TIANGUIS

FUENTE: TERNA TEPITO (1979)

C U A D R O I

TIANGUIS

CALLE	No. DE TIANGUISTAS		LARGO (M)	ANCHO (M)	SUPERFICIE (M ²)
	entre semana	fin de semana			
TENOCHTITLAN	723	779	600	10	6,000
AZTECAS	74	217	260	20	5,200
P. BARTOLOME	83	274	279	30	8,370
TOLTECAS	55	312	350	20	7,000
MATAMOROS	261	607	600	15	9,000
Cjón TENOCHT.	166	166	85	10	850
H. GRANADITAS	74	86	70	6	420
PLAZA F. BARTOLOM.	82	197	130	10	1,300
GONZALEZ ORTEGA	5	34	300	20	6,000
FLORIDA	5	16	100	15	1,500
PERALVILLO	10	25	100	6	600
RIVERO	79	208	310	10	3,100
CARIDAD	7	185	370	10	3,700
	1,624	3,106			53,040 m ²

densidad promedio : 17.06 m² / tianguista

FUENTE : Estudio y levantamiento de campo - ENA, taller V Diciembre 1979

C U A D R O J

INGRESOS FAMILIARES

CODEUR 1978 (3023 familias)

Menos del salario mínimo	26.45%
de 1 a 2 veces el salario mínimo	48.44%
de 2 a 3 veces el salario mínimo	18.03%
de 3 a 4 veces el salario mínimo	8.27%
mas de 4 veces el salario mínimo	4.80%

P.E.A 1629 / 5 111 = 31.87

Población total del muestreo 936 familias (viviendas)

5,111 miembros

Hacinamiento 5.46/vivienda

FUENTE : Encuesta de hogares por muestreo, estratificado por interroles de ingresos y por conglomerados oficiales de -
Investigación y Evaluación, (CODEUR 1978).

C U A D R O K

INGRESOS DE LOS JEFES DE FAMILIA

INGRESOS	PORCENTAJE
Menos del Salario Mínimo	46.6%
Entre 1 y 1.25 el S.M.	24.5%
Entre 1.25 y 1.5 el S.M.	4.3%
Entre 1.5 y 1.75 el S.M.	11.2%
Entre 1.75 y 2 veces el S.M.	2.1%
Entre 2 y 2.5 veces el Salario Mínimo	5.0%
Entre 2.5 y 3 veces el Salario Mínimo	3.5%
Más de 3 veces el Salario Mínimo	2.8%
	<hr/>
	100.00%

FUENTE : I.N.F.O.N.A.V.I.T. "Informe de Tepito" , 1972.

2. anteproyecto de plan parcial de mejoramiento para el barrio de tepito

La propuesta de un Programa de Mejoramiento para el Barrio de Tepito, como anteproyecto de Plan Parcial tiene como fundamento y apoyo legal el nuevo orden jurídico y reglamentario que regula desde finales de 1975 la planeación de la conservación, mejoramiento y desarrollo de los asentamientos humanos en México.

De las disposiciones vigentes en el Distrito Federal en materia de Mejoramiento, creemos que las consagradas en los artículos 24, 79 y 80 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal proporcionan el marco y fundamentación jurídicos que el anteproyecto de Plan requiere para tener una amplia justificación legal.

El objetivo básico perseguido por los habitantes del barrio, a través de la discusión, elaboración y presentación de este anteproyecto, es el de lograr que su barrio sea declarado "zona de Mejoramiento" según lo previsto en el artículo 79 de la Ley arriba mencionada:

"Las zonas deterioradas física y funcionalmente, en forma total o parcial, podrán ser declaradas por el D.D.F. espacios dedicados al Mejoramiento; con el fin de reordenarlos, renovarlos o protegerlos, y lograr un mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al adecuado desarrollo urbano, particularmente en

beneficio de los habitantes de dichas zonas".

Otras referencias al Mejoramiento se encuentran dispersas en el cuerpo de dicha Ley: artículo 46, 81, 82, y 77.

El marco de referencia en el que se inscribe la propuesta de Programa de Mejoramiento como anteproyecto de Plan Parcial para el Barrio de Tepito es el "Plan de Desarrollo Urbano del D.F.". Las políticas generales del Plan son los lineamientos que orientan la dirección y el carácter del futuro desarrollo urbano.

2.1. Objetivos.

El objetivo general del Plan es:

"Las zonas deterioradas física o funcionalmente, en forma total o parcial, podrán ser declaradas por el Departamento del Distrito Federal espacios dedicados al Mejoramiento, con el fin de reordenarlas, o protegerlas, y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al adecuado desarrollo urbano, particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas".- (Ley de Desarrollo urbano del Distrito Federal, Art. 79).

Los objetivos particulares del Plan son:

1. Asegurar en el tiempo la continuación de "Plan Tepito" como ---
"Plan Parcial de Mejoramiento".

2. Conservar y fortalecer el papel que juega el barrio de Tepito--
dentro del desarrollo urbano del Distrito Federal.

2.1. Asegurar y, de modo equilibrado, desarrollar la función co
mercial del barrio.

2.2. Fortalecer las fuentes de empleo no comerciales en la zona
(talleres).

2.3. Conservar la actual función habitacional del barrio para -
población de recursos bajos y medios bajos.

3. Aprovechar y mejorar los recursos económicos del barrio:

La Tierra:

* Frenar el proceso especulativo y encontrar alternativas de ad--
quisición de la tierra que permitan la realización de programas
de vivienda al alcance de la población mayoritaria.

* Obligar a los dueños de la tierra a dar a sus propiedades un --
uso que esté en congruencia con el uso del suelo que determine
el Plan de Mejoramiento para la Zona.

* Lograr una mejor repartición territorial de la población resi--
dente, densificando de modo moderado y selectivo, rescatando --
los espacios necesarios para la vida comunitaria.

Recursos financieros:

- * Lograr que una parte del incremento en la renta del suelo - que genere la ejecución del plan se utilice para el mejoramiento del barrio.
- * Distribuir equitativamente los cargos y beneficios del Mejoramiento:
 - a nivel interno del barrio, entre comerciantes y habitantes.
 - a nivel externo (barrio-ciudad), en torno al equipamiento urbano.

Medio Ambiente e imagen urbana

- * Dotar al barrio de los servicios que requiere para un mejor desarrollo de su vida comunitaria.
 - * Eliminar o reordenar los usos que contribuyen al deterioro ambiental, causando contaminación, ruido excesivo, congestión vial.
 - * Rescatar la vida cultural del barrio, permitiendo tanto a los habitantes del mismo como a los de la ciudad y del país conocerla y compartirla.
4. Asegurar la participación de los tepiteños en la planeación, ejecución y administración del Plan y de los Programas de Mejoramiento.

2.2. Políticas

Los principales lineamientos para una política de mejoramiento para el barrio de Tepito son:

1. Registrar a "Plan Tepito" como "Plan Parcial de Mejoramiento".
2. Fijar la o las instancias de participación de los habitantes del barrio en la determinación de los objetivos, políticas y programas del Plan.
3. Asegurar programas complementarios de vivienda que se condicionen entre ellos, articulando la construcción de vivienda nueva con la rehabilitación de vivienda para renta.
4. Asegurar programas de vivienda de bajo costo que contemplen la participación directa o indirecta de la población en su aporte de mano de obra.
5. Aplicar en el programa de vecindad nueva, la propuesta planteada por el Programa Nacional de Vivienda en torno al instrumento financiero para el sistema Nacional de Vivienda -- Popular.
6. Asegurar la buena marcha financiera del Plan captando la capacidad de ahorro de ciertos sectores económicos del barrio (tianguistas, comerciantes).
7. Asegurar la fuente de empleo del tianguis a través de su reordenamiento definitivo.

8. Dar prioridad al comercio establecido que proporciona fuentes de ingreso a la población residente del barrio; diseñar viviendas-comercio y tener precios diferentes para los comercios de los no residentes.
9. Lograr, en la medida de lo posible, que la plusvalía generada por las acciones de Mejoramiento sea captada por la economía del mismo barrio e impedir que se apoderen de ella intereses económicos foráneos.

2.3 Estrategias.

Las estrategias del Plan son:

1. En el marco de la Ley de Desarrollo urbano del Departamento del Distrito Federal declarar a Tepito como zona de Mejoramiento y registrar el Plan de Mejoramiento como Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
2. Aplicar los programas lote a lote, respetando la estructura urbana vigente.
3. Conservar la articulación vivienda/comercio, vivienda/taller y vivienda/bodega.

2.4 Programas

Los programas generales del Plan son cuatro:

2.4.1. Economía

2.4.2. Medio Ambiente e imagen urbana

2.4.3. Vivienda

2.4.4. Equipamiento

2.4.1 Economía

Los objetivos de este programa son:

1. Asegurar y desarrollar las diversas funciones económicas del barrio: taller, pequeña industria, comercio, bodega.
2. Asegurar la permanencia del tianguis en la calle.

Las alternativas de solución que se proponen son:

1. Alentar y fortalecer las actividades económicas, principalmente aquellas que se pueden dar conjuntamente con la vivienda.
2. Reordenar a corto plazo el tianguis, redensificándolo; acondicionando físicamente las calles, creando circulaciones peatonales de desahogo; y, orientando su desarrollo hacia la parte oriente-poniente del barrio.

2.4.2. Medio ambiente e imagen urbana

Los objetivos de este programa son:

1. Revalorizar la actual estructura del barrio de calle manzana, a baja altura.
2. Rescatar y adecuar la calle como espacio de convivencia comunitaria, evitando la circulación innecesaria de vehículos.

3. Reafirmar los puntos actuales de referencia históricos y culturales del barrio: Plaza y Templo de Santa Ana, San Francisco y la Concepción Tequipeuca.
4. Eliminar los usos que contribuyen al deterioro ambiental.

Las alternativas de solución son:

1. La definición de un circuito vehicular tanto a lo interno como a lo externo del barrio y la ubicación de estacionamientos en la periferia para garantizar la fluidez del tránsito.
2. La creación de un circuito peatonal que comprenda los puntos más significativos tanto históricos como recreativos y económicos del barrio.
3. La adecuación de la calle peatonal como área recreativa y de convivencia, mediante la dotación de árboles y mobiliario urbano.
4. La eliminación de usos no deseables tales como caballerizas, establos y talleres de autobuses, en cuyos predios pueden aplicarse cualquiera de los programas del Plan.

2.4.3. Vivienda

El objetivo de este programa es:

1. Conservar y consolidar la actual función habitacional de Tepito en beneficio exclusivo de sus habitantes.

Se plantean cinco subprogramas, los cuales parten de la lucha organizada de los tepiteños por la apropiación gradual del suelo.

Los tres primeros, de emergencia, de mejoramiento y de rehabilitación y ampliación definitiva, los más importantes a corto y mediano plazo, significan acciones para mantener en funcionamiento el actual sistema habitacional barato del barrio, que es la vecindad.

Como en Tepito, cerca del 20% de las viviendas de vecindad se encuentran en estado ruinoso y deben ser sustituidas; el 40% pueden seguir habitándose de 15 a 20 años y el 40% restante indefinidamente, los subprogramas están contemplados de la manera siguiente:

Emergencia:

El objetivo es:

1. Evitar que las vecindades ruinosas se derrumben, impidiendo el desalojo de sus habitantes a corto plazo.

Mejoramiento:

El objetivo es:

1. Alargar la vida útil de las vecindades hasta 20 años, mejorando las condiciones físicas, espaciales y de servicios en construcciones cuya estructura es aún resistente, pero que no tienen posibilidad de ampliarse, por lo que no se justifica una -

gran inversión.

Rehabilitación y ampliación definitiva:

El objetivo es:

1. Lograr una vivienda con recuperaciones del 15% al 25% del salario mínimo, a través de acciones en aquellas vecindades cuyas características físicas y espaciales así lo permitan.

Se propone aumentar significativamente la superficie, construyendo un segundo piso, sobre los servicios, así como tapancos en -- las que carecen de ellos; se sustituyen los techos pesados por unos ligeros, para obtener alturas confortables en las dos plantas, disminuyendo considerablemente la carga sobre los muros; y se integra el baño a la vivienda mejorando así sus condiciones de mantenimiento e higiene, ubicándolo en la parte posterior para no obstruir la iluminación y ventilación, las cuales se aumentan de 3 a 4 veces al separar la cubierta en la parte posterior y al colocar ventanas en ambas plantas. El patio se recupera exclusivamente para la convivencia comunal de los habitantes.

En relación con los subprogramas de Vecindad Nueva y Vecindad - Nuev^a en Tianguis, se considera que deben reafirmar en sus características formales y económico-financieras, aquellos aspectos positivos de la vecindad actual.

Vecindad Nueva:

Los objetivos son:

1. Construir viviendas al alcance de la mayoría.
2. Incorporar las actividades económicas a la vivienda.
3. Propiciar la convivencia de la comunidad vecinal.
4. Mantener la actual densidad del barrio.

Es por esto que se opta por una tipología a baja altura, con un sistema constructivo simplificado, de losas precoladas aligeradas y cimentación superficial, con una flexibilidad tal que se pueda destinar el espacio de estacionamiento reglamentario a otros usos tales como: comercio, bodega, taller o incluso como ampliación de la vivienda; que permita abaratar costos reduciendo en una primera etapa la superficie de la vivienda, de manera que vaya creciendo progresivamente según las posibilidades de quien la habite; y que posibilite la participación directa o indirecta de los tepiteños en la construcción.

La distribución de las viviendas en torno a un espacio central, retoma el concepto de patio de vecindad como espacio básico de convivencia comunitaria.

Por otro lado la tipología propuesta, brinda la posibilidad de ir avanzando lote a lote, a medida que estos son adquiridos o administrados por las organizaciones del barrio.

Vecindad Nueva en Tianguis:

Los objetivos son:

1. Lograr que la vecindad nueva incorpore al comercio establecido y se vincule con el tianguis, además de mantener el uso habitacional en esta zona del barrio.

La propuesta para la solución de la vivienda en la zona de tianguis, es una variante tipológica de la vecindad nueva, que se ajusta a las condiciones de la zona comercial. En ella se utiliza la planta baja para el comercio establecido, dando la posibilidad de extenderse hacia la calle mediante un portal que lo relaciona con el tianguis y sirve también de circulación peatonal, quedando la vivienda independiente, con un acceso por el patio interior. El estacionamiento de las viviendas de esta zona se soluciona concentrando en edificios de altura, ubicados sobre las principales vías de acceso al barrio.

2.4.4. Equipamiento

Los objetivos son:

1. Dotar al barrio de los servicios que requiere.
2. Mejorar y/o ampliar los servicios existentes, minimizando los costos de construcción.

Por ello se plantea tres subprogramas: Conservación y Rehabilitación; ampliación; incorporación de nuevos edificios.

Conservación y rehabilitación:

Se aplica en el equipamiento existente deteriorado para alar-

gar la vida del inmueble.

Ampliación:

Contempla las posibilidades de actuar sobre edificios ya existentes, ampliándolos en altura o sobre terrenos adyacentes.

Incorporación de Nuevos Edificios:

Se lleva a cabo de dos formas:

1. Cambio de uso: que se aplica en locales existentes para adaptarlos a nuevas condiciones de funcionamiento.
2. Construcción Nueva: se aplicaría en última instancia.

3. subprograma de vecindad nueva

3.1. Acciones de Plan Tepito en materia de vivienda.

Desde el comienzo de "Plan Tepito" (1972) hasta la fecha ---- (1982) han intervenido en su dirección doce organismos.

El "Plan" comprendía en su primera etapa seis manzanas con una superficie de 10 Has (manzanas 25, 26, 27, 28, 29, 30); contempla la adquisición de predios y la construcción de comercios y viviendas multifamiliares en condomio, para ser vendidas a los comerciantes e inquilinos del barrio, así como también, la construcción de comercios y viviendas provisionales para alojar a la población residente de las manzanas afectadas por el "Plan". (ver plano 9).

En 1974 se inicia la adquisición de predios y la construcción de viviendas y locales comerciales provisionales (algunos de los cuales han sido ocupados con carácter definitivo, ya que sus habitantes no tuvieron acceso a los que construyó el "Plan"). (ver --- plano 10).

A raíz de un recorte presupuestal (a que estuvo sujeto el ---- "Plan"), la primera etapa se redujo a solo dos manzanas (25 y 30), con un total de 260 viviendas y 114 talleres y comercios.

Recién en 1978, CODEUR (Comisión de Desarrollo Urbano) autorizó la asignación de estas 260 viviendas ("El Palomar"). Las viviendas de superficie mínima representaron el 42% del salario mínimo, mientras que las viviendas más amplias (71m²) representaron una --

erogación mensual de casi un salario mínimo para los adquirentes no asalariados; mientras que los derechohabientes del INFONAVIT, - tuvieron acceso a créditos baratos (4% de interés y un plazo de - amortización de hasta 20 años), con una erogación mensual de 33% - del salario mínimo.

En 1979 CODEUR continuó la ejecución del "Plan" construyendo - 176 departamentos en la manzana 30 ("La Fortaleza"). Dichos depar - tamentos se empezaron a asignar en 1980 y fueron puestos a la ven - ta libre; los adquirentes fueron principalmente los comerciantes del barrio y derechohabientes del INFONAVIT.

Es importante mencionar que el precio de la vivienda se vio - incrementado por la compra obligatoria de un cajón de estaciona - miento. Los ingresos necesarios para poder acceder a éstas fueron de: 4 veces el salario mínimo para los no asalariados y 1.9 veces el salario mínimo para los derechohabientes del INFONAVIT.

A fines de 1979 se encontraba en construcción la manzana No. - 15 con 110 viviendas y a principios de 1980 se empezaron a levan - tar los edificios que completaron la manzana No. 25 con un total - de 125 viviendas.

La última etapa del "Plan" se inició en 1981 y comprendió la construcción de 95 viviendas en la manzana No. 29, las cuales no - han sido adquiridas a la fecha. (ver plano 32).

3.2. Elementos de evaluación

- Si bien "Plan Tepito" nació como un intento de regeneración urbana tendiente a mejorar las condiciones de vida del barrio, con el transcurso del tiempo se convirtió en un claro mecanismo de desalojo de la población residente.

- Hasta el momento el "Plan" implementó un solo programa habitacional, dejando de lado otros tipos como los que señala el "Programa Nacional de Vivienda" y que son más acordes para un barrio en deterioro (rehabilitación), no tomando en cuenta el mejoramiento de los servicios urbanos y -sobre todo- el fortalecimiento y --reordenamiento de la economía del barrio; ya que al destruir las actuales formas habitacionales, en donde se da como una unidad la vivienda, la producción y el comercio, se rompe con la actual estructura económica de la población residente, y por lo tanto, con el único medio que permitiría asegurar su permanencia en el sitio y, en última instancia, mejorar su condición general de vida y de vivienda.

- El programa habitacional implementado por el Estado ha presentado para los tepiteños los siguientes inconvenientes:
(ver planos 33, 34, 35 y 36 y tabla uso del suelo).

1) por su altura no ha contemplado la estrecha relación entre habitación, comercio y producción, que caracteriza al barrio;

2) ha adoptado un concepto pobre de unidad habitacional, creando áreas libres que resultan "la tierra de nadie" -promiscuas y peligrosas- en donde se pierde la rica secuencia actual de los espacios: público (plaza-calle), semipúblico (patio) y privado (vivienda), destruyendo así, la adecuada relación humana y la participación comunitaria;

3) hasta la fecha "Plan Tepito" no logró su propósito inicial de proporcionar a los habitantes del barrio viviendas nuevas con un precio acorde a sus ingresos ya que para acceder a las mismas, el usuario debe tener un ingreso superior a 4 veces el salario mínimo;

- El aspecto más favorable del "Plan" ha sido la participación de la población a través de la inclusión de los representantes del barrio en los órganos de planeación y ejecución del Programa. Lamentablemente esta participación se redujo sólo a la primera etapa y ayudó a reducir los costos del Programa mediante la compra de terrenos a precios muy bajos lo cual significa que la participación popular, es un instrumento que sirve para dar una orientación adecuada a las alternativas de acción.

A modo de conclusión.

La problemática de los barrios en deterioro no puede abordarse como si se tratara simplemente de problemas físicos a resolver me-

diante soluciones técnicas. Para que los programas de regeneración urbana beneficien realmente a los habitantes de estas zonas deberán encararse de una manera integral e incidiendo en todos los factores que originan dicho deterioro.

La puesta en marcha de un proceso de regeneración debería contemplar entonces:

- la formulación de una política que implemente mecanismos de carácter legal y financiero para frenar la especulación y controlar el costo y uso del suelo;

- sistemas de tenencia que permitan al habitante permanecer en su vivienda;

- sistema de rentas controladas;

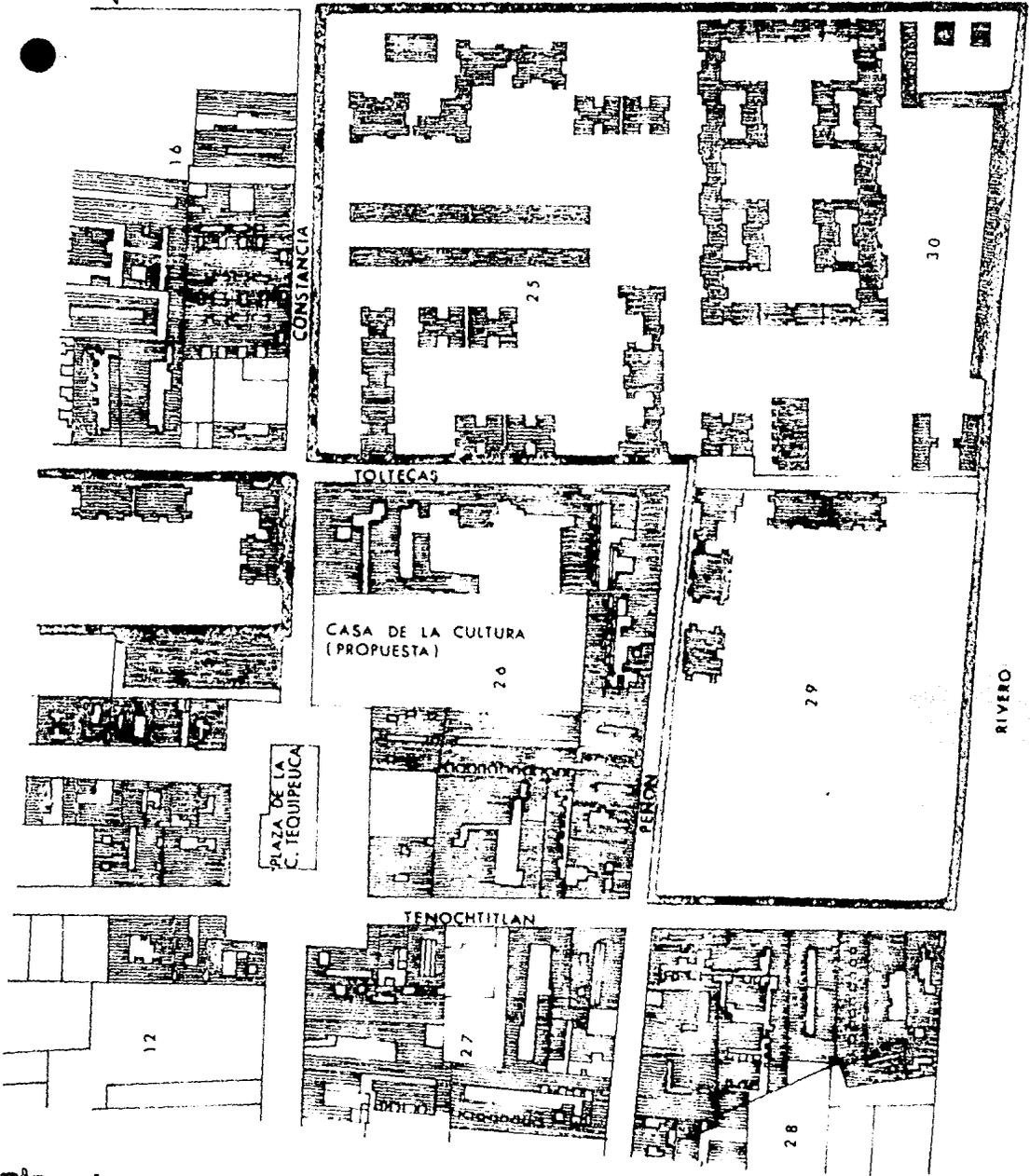
- la implementación de mecanismos para financiar la rehabilitación de viviendas viejas que aún tienen vida útil;

- modificaciones a la actual legislación sobre otorgamiento de créditos en vivienda;

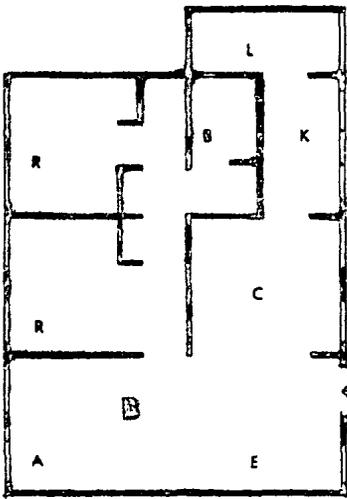
- medidas que permitan la participación de la población en la planeación y gestión de los programas;

En suma, todas aquellas medidas que ataquen las causas económicas, sociales y políticas del deterioro.

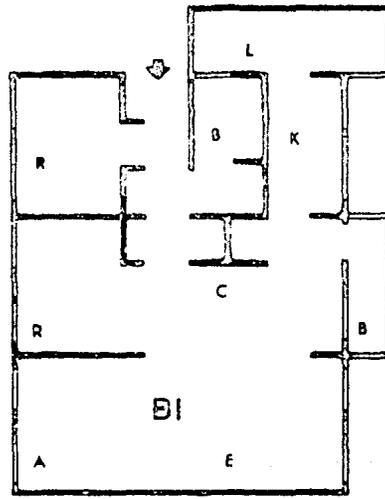
AV. DEL TRABAJO



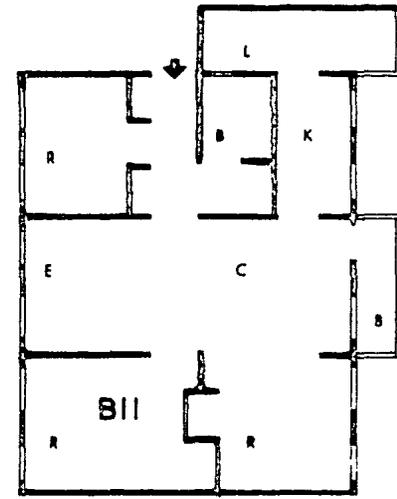
plan tepito



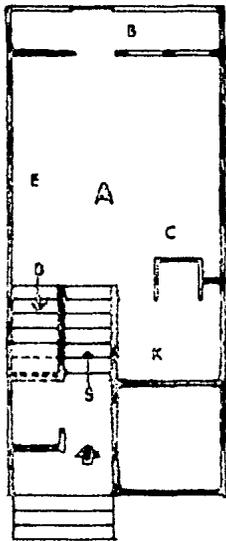
SUP 64.78



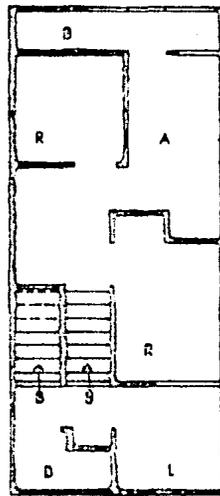
SUP 60.39



SUP 68.39



SUP 70.95



PLAN TEPITO. PRIMERA ETAPA
SEMBRADO LOCALIZADO EN LA
MANZANA 25



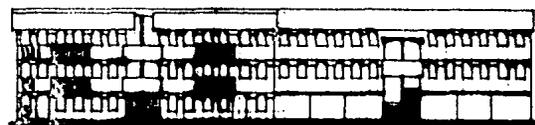
PLAN TEPITO. PRIMERA ETAPA
UNICO PROTOTIPO DEL PLAN
QUE CONTEMPLA LA ESTRE-
CHA RELACION QUE EXISTE
EN EL BARRIO ENTRE LA--
VIVIENDA Y EL COMERCIO



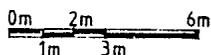
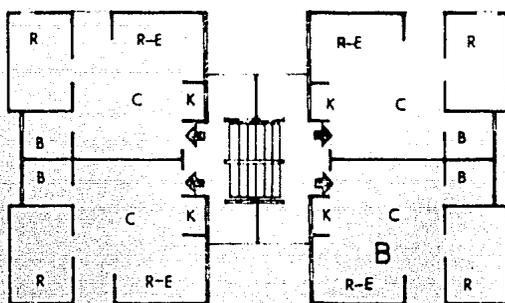
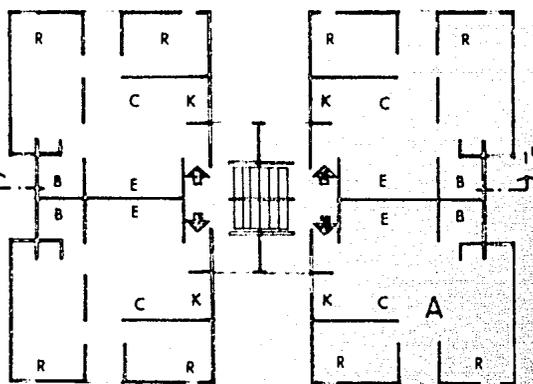
PLANO 33



FACHADA FRONTAL Y FACHADA POSTERIOR
EDIFICIO TIPO A

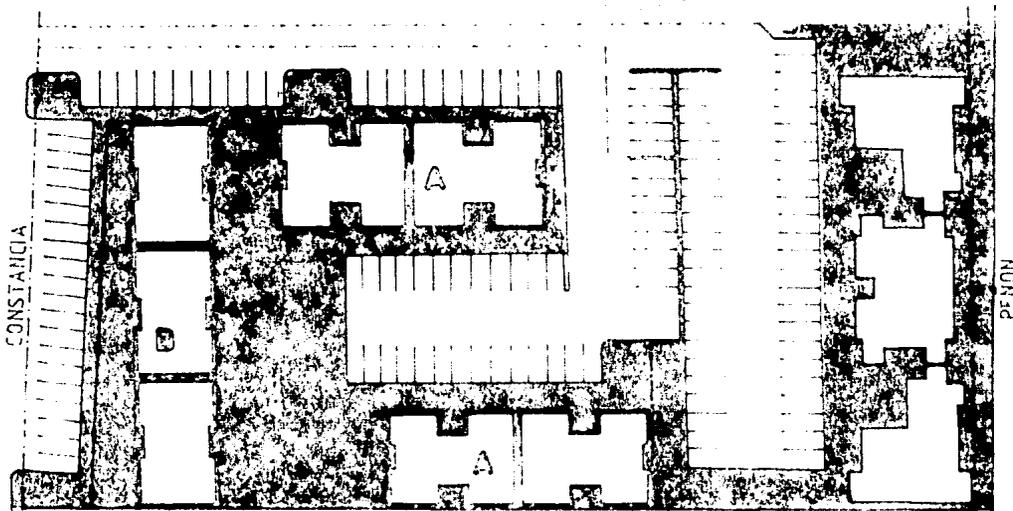


FACHADA POSTERIOR FACHADA FRONTAL
EDIFICIO TIPO B UNIDAD VECINAL

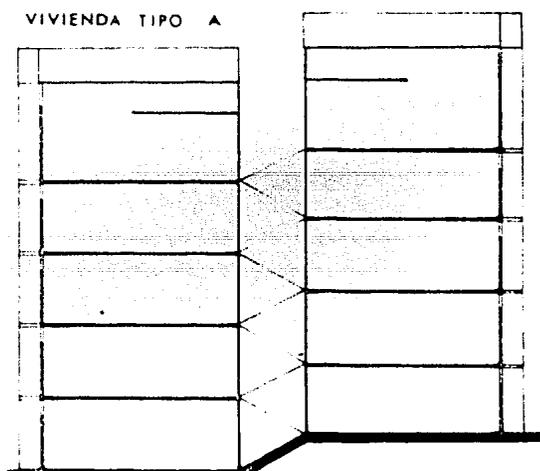


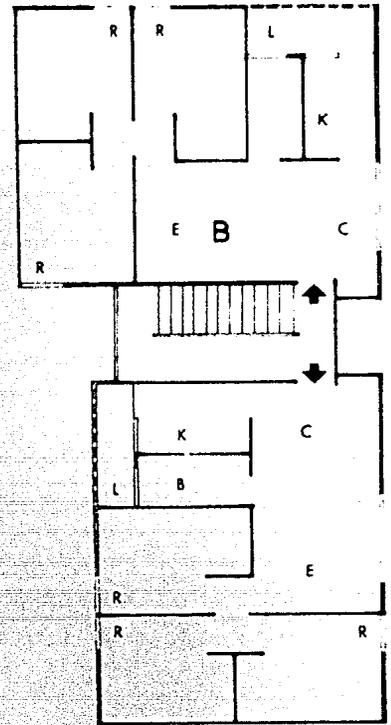
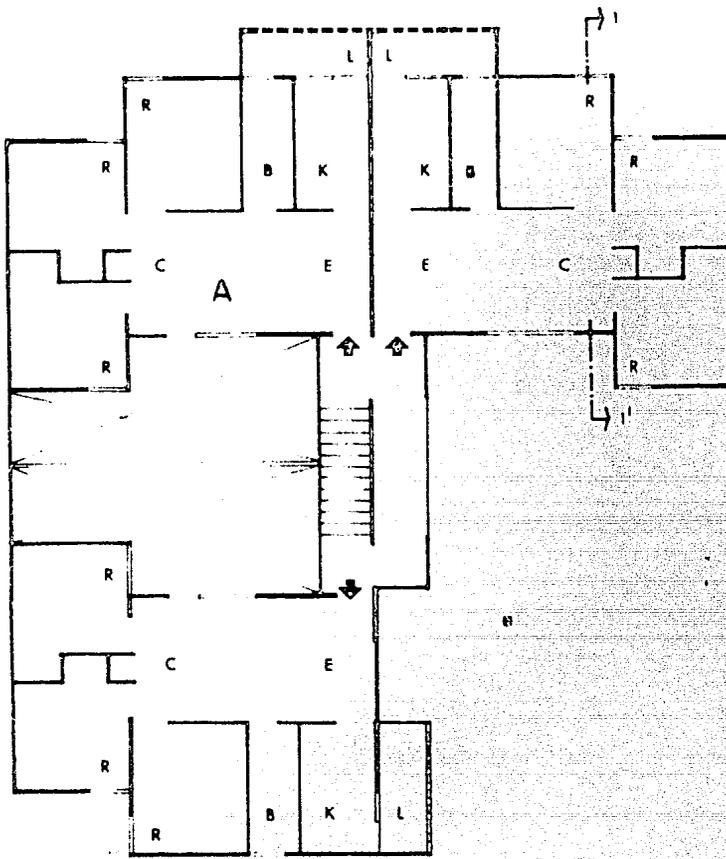
PLAN TEPITO, PRIMERA ETAPA
 LOS PALOMARES MANZANA 25
 140 VIVIENDAS

VIVIENDA TIPO A 45.36 M²
 VIVIENDA TIPO B 37.00 M²

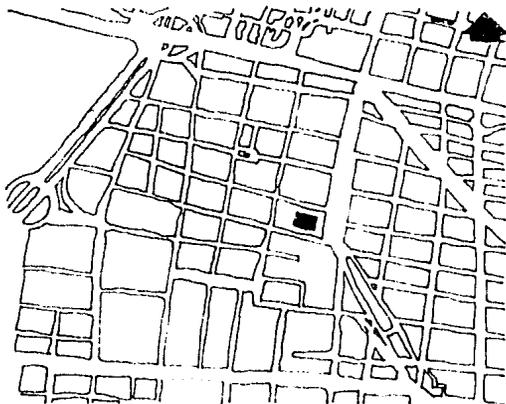
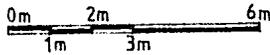


CORTE 1 - 1'
 VIVIENDA TIPO A



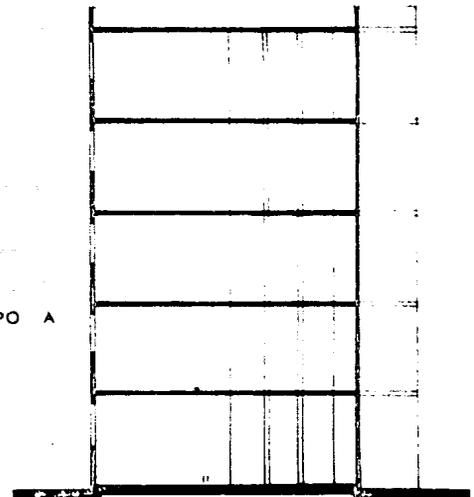


PLAN TEPITO; SEGUNDA ETAPA
 MANZANA No 30 176 VIVIENDAS
 VIVIENDA TIPO A-1 (PB) 63.40 M²
 VIVIENDA TIPO A 58.20 M²
 VIVIENDA TIPO B 58.28 M²
 (LA FORTALEZA)

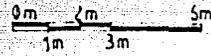
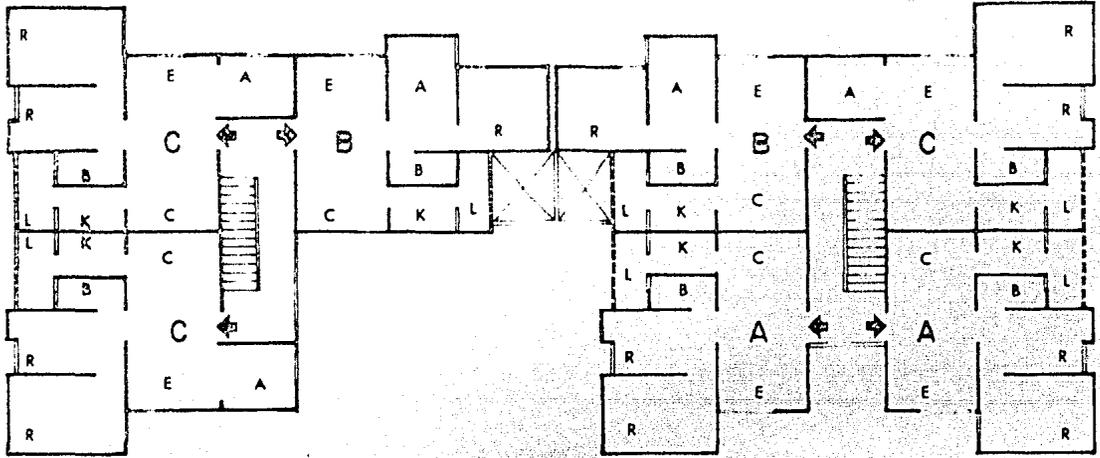


PLANO 35

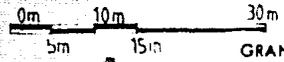
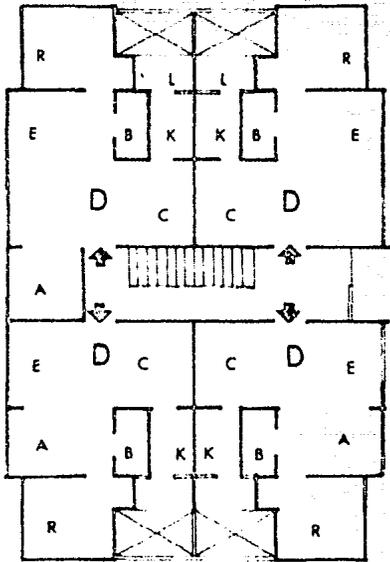
CORTE 1-1'
 VIVIENDA TIPO A



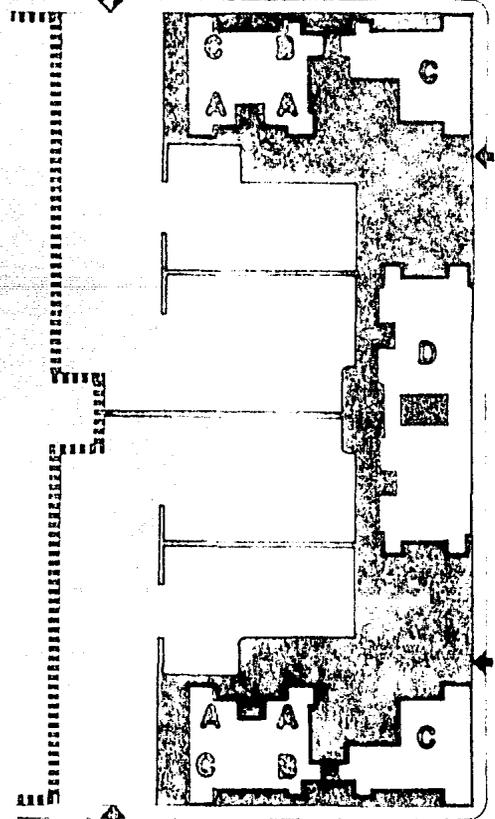
FUENTE CODEUR



PLAN TEPITO . TERCERA ETAPA
SEBRADO LOCALIZADO EN LA
MANZANA 15

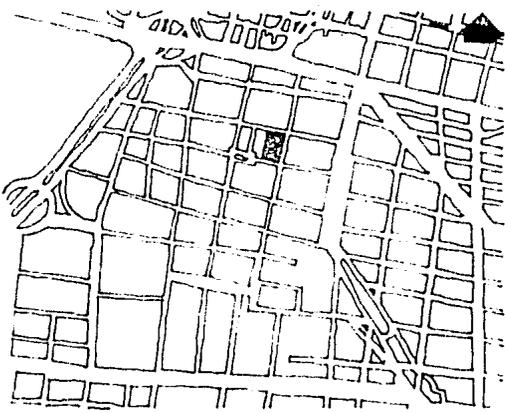


GRANADA



TOLTECAS

CONSTANCIA



uso del suelo

		M ²	%
AREA DE DESPLANTE		1017.36	22.10
AREAS COMUNES		1238.13	26.90
OTRAS AREAS	ESTACIONAMIENTO	2347.61	51.00
TOTAL AREAS LIBRES		3585.74	77.90
TOTAL LOTE		4603.10	100.00

areas por tipo

TIPO	No	TERRENO (M ²)		VICCT	VIVIENDA		INDIVISOS		TOTAL CONST.
		LOTE	AREA URB.		M ²	%	M ²	%	M ²
A	20	1157.20	901.45		938.4	16.74	98.6	1.76	1037.0
B	20	1157.20	901.45		938.4	16.74	98.6	1.76	1037.0
C	30	1273.21	991.83		1563.6	27.90	147.9	2.64	1711.5
D	40	1015.49	791.01		1646.4	29.38	172.8	3.08	1819.2
TOTAL	110	4603.10	3585.74	2.38	5086.8	90.76	517.9	9.24	5604.7

areas por vivienda

TIPO	TERRENO		ESTAR		DORMIR		SERVICIOS		CIRCULACION		TOTAL VIVIENDA		TOTAL INDIVISOS		TOTAL CONST.
	LOTE	A. URB.	M ²	%	M ²	%	M ²								
A	57.86	45.07	14.52	28.00	15.3	29.5	9.72	18.76	7.38	14.23	46.92	90.50	4.93	9.50	51.85
B	57.86	45.07	14.52	28.00	15.3	29.5	9.72	18.76	7.38	14.23	46.92	90.50	4.93	9.50	51.85
C	42.44	33.06	14.52	25.45	20.5	35.93	9.72	17.03	7.38	12.95	52.12	91.36	4.93	8.64	57.05
D	25.38	19.77	12.66	27.93	12.46	27.40	8.84	19.44	7.20	15.83	41.16	90.50	4.32	9.50	45.08

3.3 Propuesta de vecindad nueva.

... "esta escasez de vivienda no es algo particular de la época, ni es un mal particular del moderno proletariado que lo distinga de todas las -- clases oprimidas que le han precedido; al con-- trario, dicho problema ha castigado a todas las clases oprimidas de todos los tiempos de manera más bien uniforme..."

Federico Engels

En Tepito cerca del 20% de las viviendas de vecindad se encuentran en estado ruinoso y deben ser sustituidas. Es en -- estos casos (sustitución de vecindades deterioradas) y en -- lotes baldíos donde deberá aplicarse el subprograma de "Vecin-- dad Nueva" y que estará destinado a cubrir la necesidad de vi-- vienda de la población residente del barrio que gane entre --- 1.2 y 2.5 veces el salario mínimo.

El criterio que se adoptó para esta solución fue la re-- producción del esquema de la actual vecindad, tratando de res-- catar todos aquellos valores del entorno habitacional dignos - de ser preservados y conservados por un programa de mejoramiento del barrio.

Para el planteamiento de la propuesta existían algunas - premisas fundamentales que debían ser tomadas en cuenta:

- La baja altura
- La estructura actual de manzana
- La tecnología

La Baja Altura

La altura debía contemplar la compleja relación que -- existe entre habitación, comercio y producción.

Una tipología a baja altura (de dos y tres niveles)- era la única que brindaba la posibilidad de mantener la actual imagen urbana del barrio (el 90% de la edificación es de uno y dos niveles) y de tener una relación directa con el suelo; relación que se hace indispensable si se toma en cuenta que - un alto porcentaje de los tepiteños depende económicamente de las actividades productivas y comerciales que se desarrollan dentro de la vivienda.

Estructura Actual de Manzana

Había que respetar la estructura actual de manzana, de manera de no desarticular la relación entre la calle y el patio de la vecindad, contemplando así, su función social. Es - por esto que se adoptó una tipología que brinda la posibili-- dad de ir avanzando lote a lote, a medida que éstos vayan --- siendo adquiridos por las organizaciones del barrio.

La Tecnología

La tecnología a emplear en la construcción de la nueva - vecindad debía contemplar los siguientes aspectos:

1. El tipo de suelo, que es de escasa capacidad de carga y niveles freáticos superficiales.
2. Bajos costos de construcción, para así posibilitar al mayor número de habitantes de la colonia el acceso a los créditos de vivienda de interés social.
3. La actual densidad del barrio.
4. El control y ejecución, por parte de la población residente, del proceso de construcción, para eliminar de esta manera - cuando convenga- la intervención de las empresas constructoras, las cuales encarecen el precio final de la vivienda.

Por estos motivos se optó por un sistema constructivo - simplificado, de losas precoladas aligeradas y cimentación superficial. Especialmente, la vivienda se organizó de manera -- que la planta baja se pudiera destinar a estacionamiento y, de este modo, cumpliera con las disposiciones reglamentarias. Posteriormente, este espacio podría destinarse a otros usos tales como: comercio, bodega, taller o incluso como ampliación misma de la vivienda. Además, tipológicamente la vivienda se pensó - para ser construida en etapas, de manera de que fuera creciendo progresivamente según las posibilidades económicas y la necesidad de espacios de quien la habitara, posibilitando así la participación directa o indirecta de los tepiteños en la construcción.

Propuesta arquitectónica

Dada la diversidad de forma y superficie de los predios, para poder llevar a cabo la estrategia de ir avanzando lote a lote, se plantearon dos soluciones básicas de vivienda:

1. de doble orientación, para sembrar en los frentes de los terrenos. (ver planos 37 y 38)
2. de colindancia, para sembrar en el interior de los predios. (ver planos 39, 40, 41, 42 y 43)

El Módulo

Para definir un módulo que se adaptara a los requerimientos anteriormente citados, se tuvo además en cuenta lo siguiente:

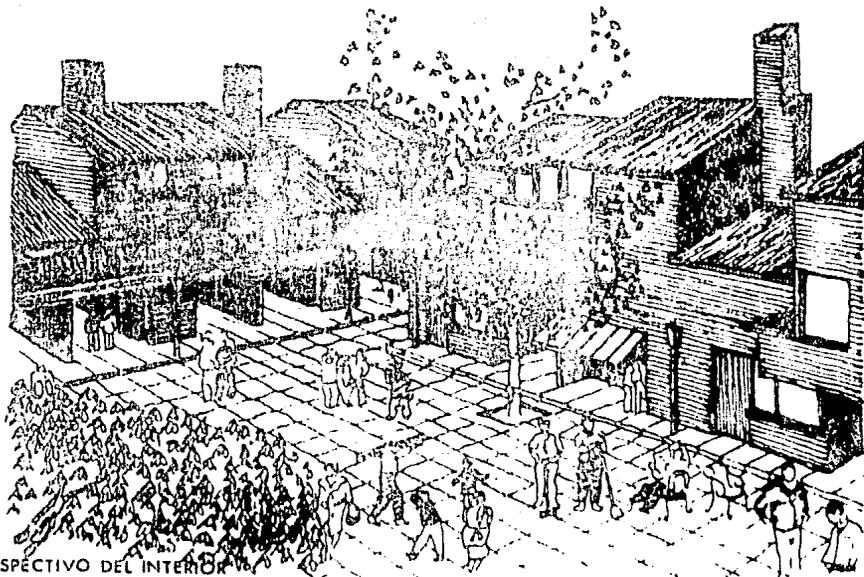
1. la necesidad de dar suficiente iluminación y ventilación a las viviendas de colindancia;
2. la necesidad de contener un cajón de estacionamiento reglamentario;
3. El disponer de la menor área de desplante para, de esta manera, dar la mayor área libre posible para obtener un espacio comunitario adecuado y que permitiera también los radios de giro vehiculares;
4. El contar con las medidas mínimas que establece el Reglamento de Construcción tanto para espacios habitables, como para los servicios. (éstos se concentraron de manera de redu-

oir costos.)

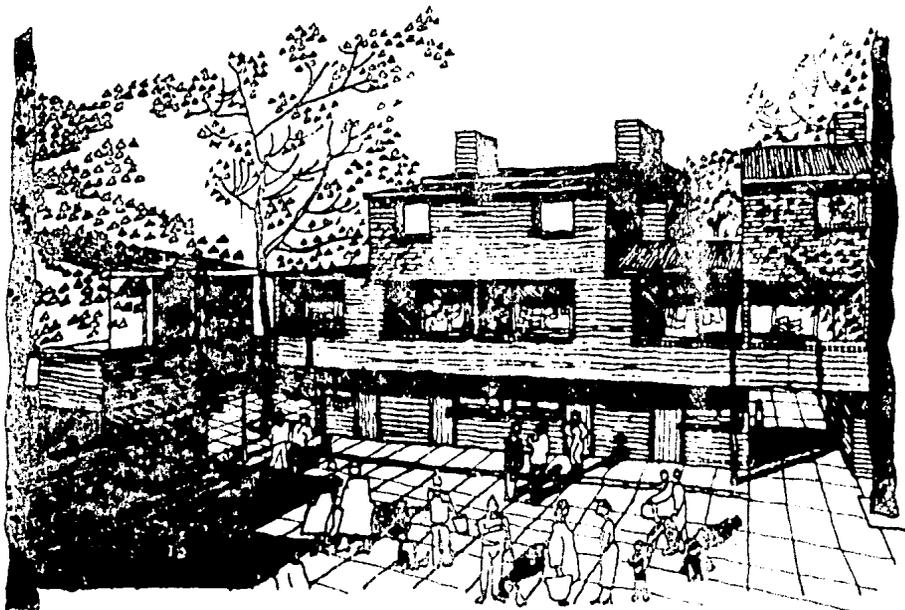
Mientras que en planta baja se intentó tener la menor - profundidad posible, en los niveles superiores se amplió el -- espacio de la vivienda (volando sobre el nivel inferior), sin disminuir el área del patio de la nueva vecindad.

El Sembrado

Con la distribución de las viviendas en torno a un espa- cio central, se intentó retomar el concepto de patio de vecin- dad, como espacio básico de convivencia comunitaria. Se propu- so así, sustituir "la tierra de nadie" de los alineamientos -- utilizados por el estado -de viviendas en bloque-, por un es- pacio que es el lugar de la convergencia y puesta en obra de - las relaciones humanas. Es decir, frente a la idea de la tie- rra como simple lugar de apoyo de la obra arquitectónica, es -



APUNTE PERSPECTIVO DEL INTERIOR DE UN SEMBRADO TIPO (PLANO 44) VIVIENDAS TIPO A, PUENTE Y TIPO B, DE COLINDANCIA.



APUNTE PERSPECTIVO DEL INTERIOR DE UN
SEBRADO TIPO (PLANO 44) VIVIENDAS TIPO A,
PUENTE, B Y C.

posible presentarla, junto con la arquitectura misma, como el habitat, como el lugar de la vida del hombre.

El sembrado de viviendas se hizo en diferentes tipos de terrenos, cuya selección fue el resultado del análisis sobre la estructura predial del barrio. Los mismos reúnen las características esenciales en cuanto a forma y dimensión que posee el conjunto de predios existentes.

El criterio general que se empleó en el sembrado de los terrenos fue el siguiente: (ver planos 44, 45, 46, 47)

- para todos los frentes de predio se propuso la vivienda de -
doble orientación (vivienda tipo A), la cual, en algunos ca-

sos, funciona como vivienda-puente liberando la planta baja, para de esta forma acceder al conjunto habitacional;

- en el interior de los terrenos se propuso dos tipos de vivienda de colindancia (viviendas tipo B y C) para sembrar en forma perimetral al terreno;
- y, en los casos en los que se pudiera sembrar en el corazón de los predios, se propuso el sembrado de la vivienda de colindancia (tipo B) ya que la misma presenta una altura menor a la otra de colindancia.

Conclusión:

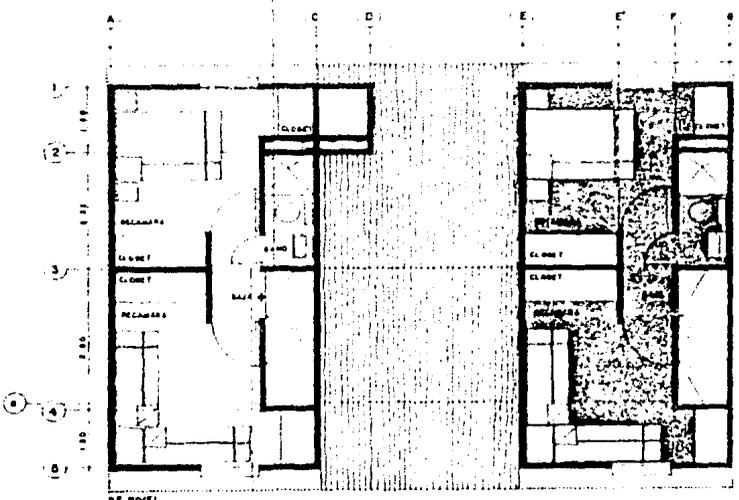
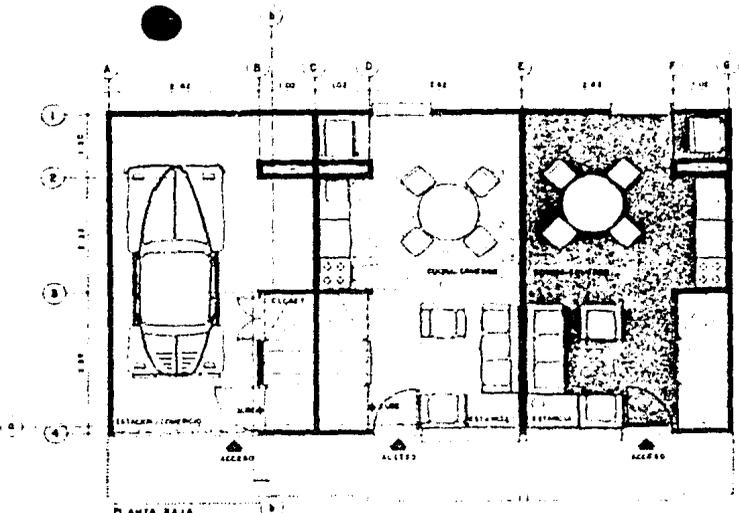
Si bien con esta propuesta intentamos dar una alternativa por la que puedan optar los tepiteños para satisfacer su necesidad de vivienda, sabemos que el problema de la vivienda no se puede abordar solamente a través del aspecto técnico, sino que este es un problema que por su índole tiene implicaciones sociales de diversa naturaleza. Difícilmente un país que no tenga resueltos los problemas básicos de su economía, de su empleo, de su producción, de su educación, podrá tener resuelto el problema de la vivienda. Una rápida mirada a los distintos países del mundo nos permite verificar que dicho problema es más grave en los países más pobres o menos desarrollados, donde el mismo es uno de los tantos más que estos países tienen.

Es indudable, que un arquitecto no puede resolver las contradicciones básicas de su sociedad, pero sí es posible ha-

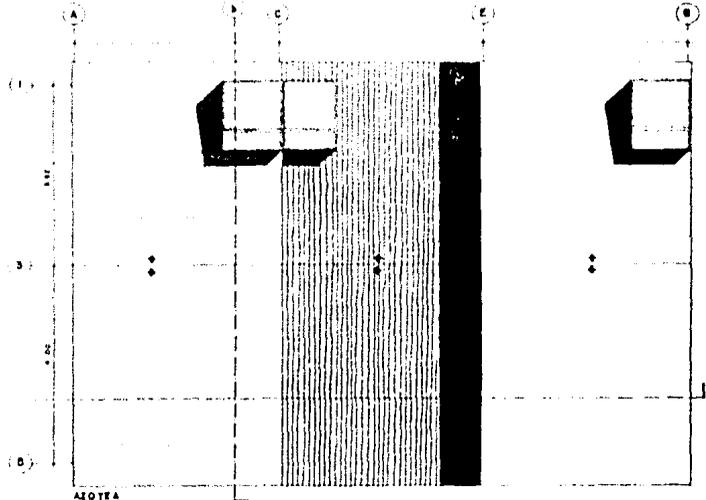
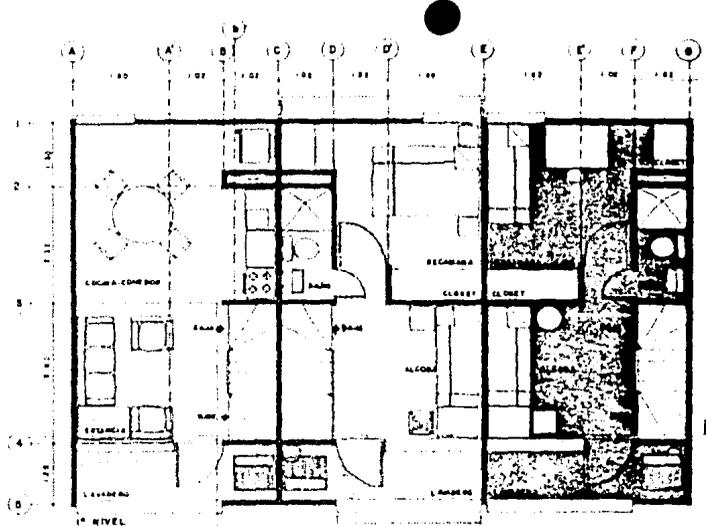
cer una arquitectura conjugando las necesidades de la gente y de su ciudad, sin someterse a los dictados formales de un mercado de tierras y de construcción; arquitectura que además, -- sea capaz de transformar la naturaleza y el medio urbano sin -- destruirlos, y de constituir un patrimonio cultural de alto -- significado social al reestructurar en forma coherente la morfología urbana por medio de un espacio que facilite la integración de la comunidad y mejore la calidad de vida.

Creemos que lo que no se debe hacer, con el pretexto de "regenerar" y "sanear" un barrio, es imponer valores culturales ajenos a los habitantes del mismo, como es el caso de la vivienda producida por el Estado en Tepito, que en su intento -- por transformar un barrio bajo horizontal por otro vertical, -- ha obtenido como resultado un conjunto de bloques enormes y monótonos con consecuencias ambientales perniciosas y de deterioro prematuro. Si hacemos en cambio, un ligero recorrido por, -- las calles y vecindades de Tepito, podemos percibir que la antigua, aunque deteriorada vecindad, presenta una calidad de espacios que hace del barrio una comunidad animada y vital.

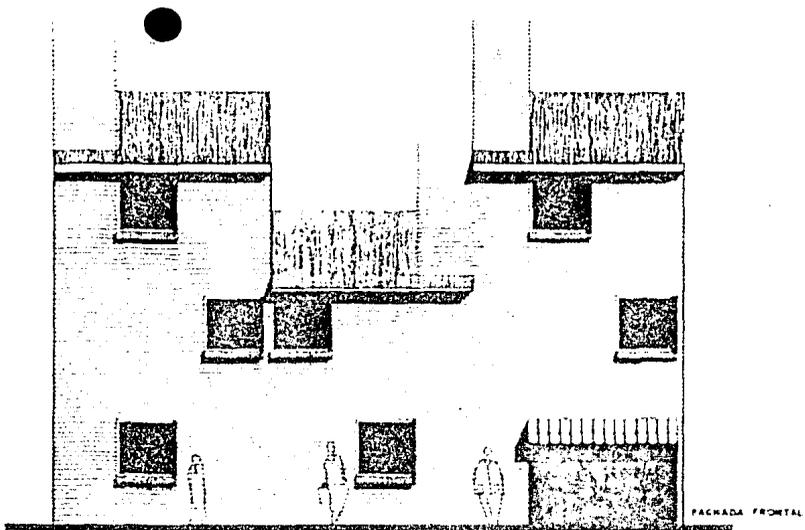
Es así como, en la propuesta alternativa, hemos intentado separarnos de los modelos cuyo significado es ajeno a los valores sociales y culturales de su entorno y querido reproducir, a través de la propuesta de la "nueva vecindad", el concepto de la actual, donde no sólo hay una apropiación colectiva del espacio sino que la vivienda además de ser un lugar para vivir es una base de operaciones para el tepiteño.



- VIVIENDA TERMINADA
- VIVIENDA PROGRESIVA
- VIVIENDA TERMINADA CON CRECIMIENTO

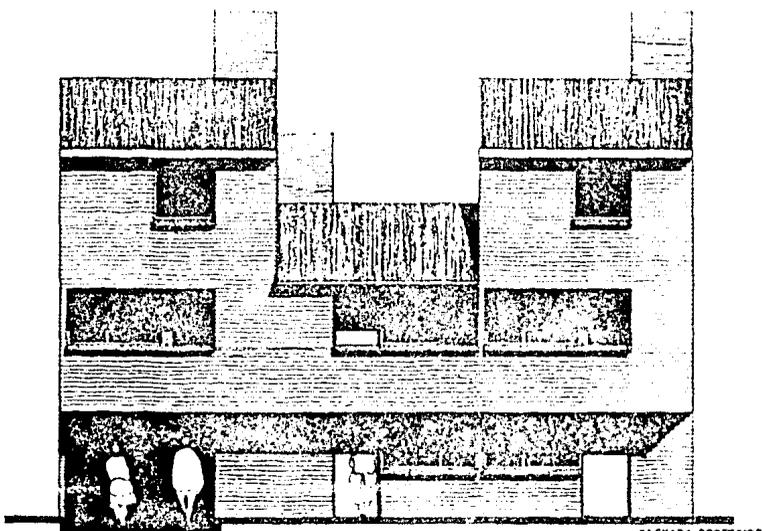
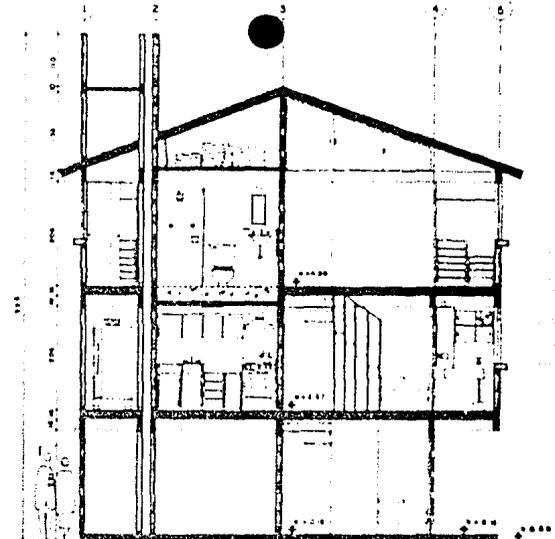


PROTOTIPO A
 VIVIENDA DOBLE ORIENTACION
 SUPERFICIE 55.80 M²

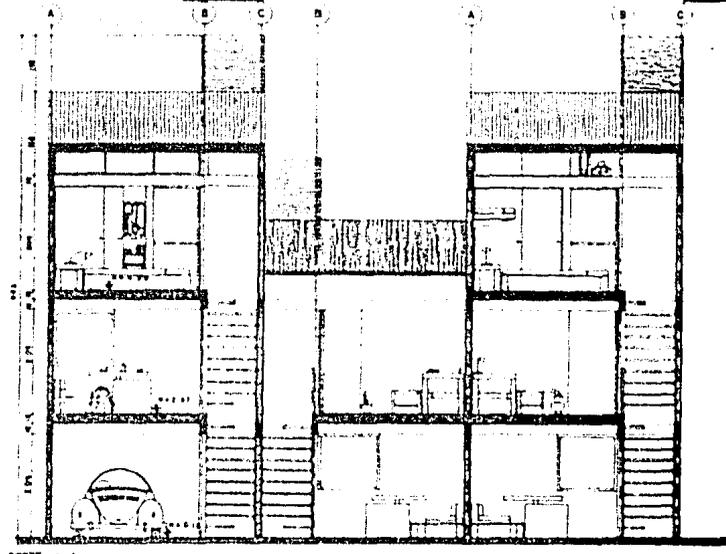


FACHADA FRONTAL

CORTE 8-I

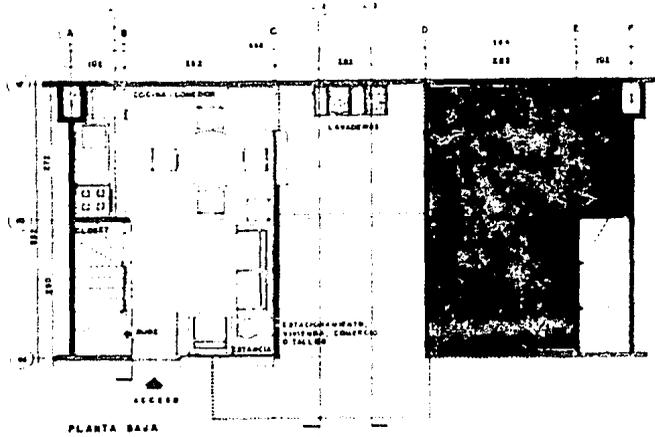


FACHADA POSTERIOR

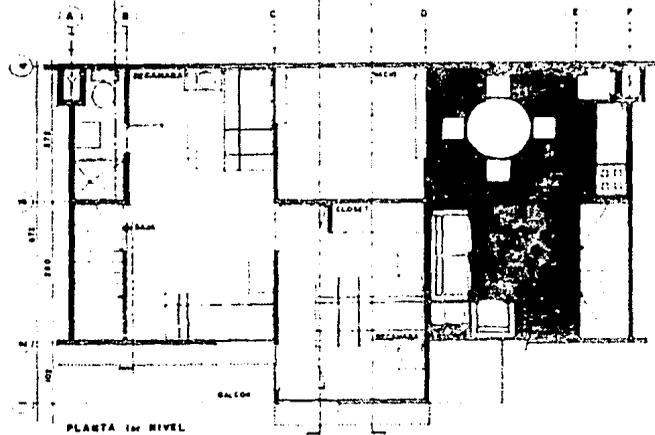


CORTE 9-I

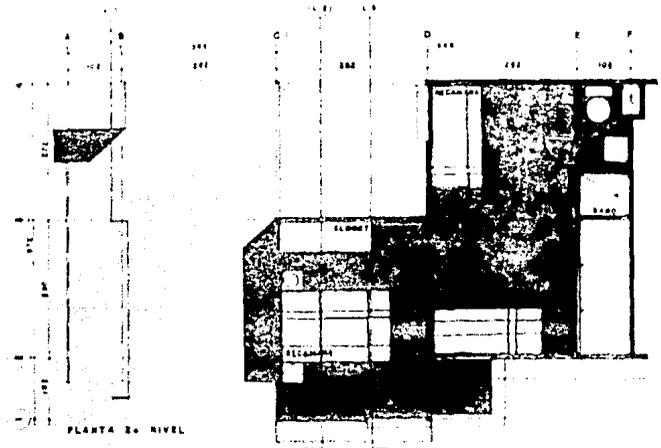
PROTOTIPO A
CORTES Y FACHADAS



PLANTA BAJA

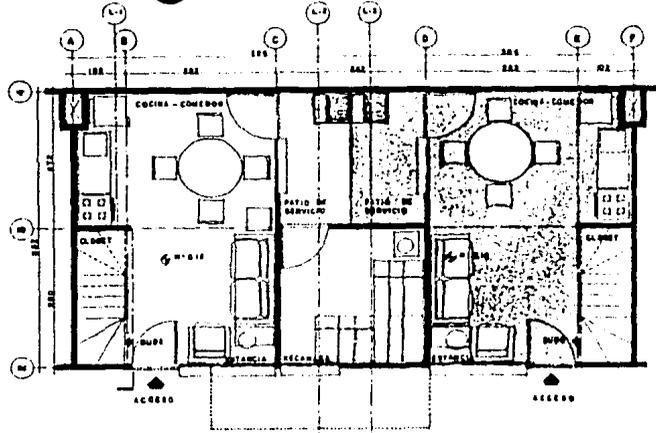


PLANTA 1er NIVEL

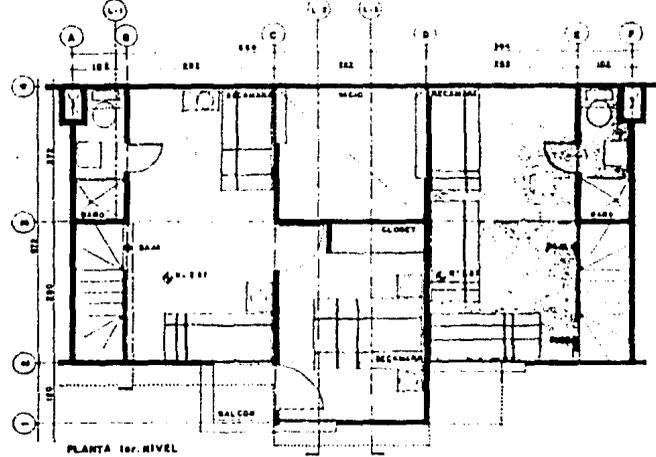


PLANTA 2o NIVEL

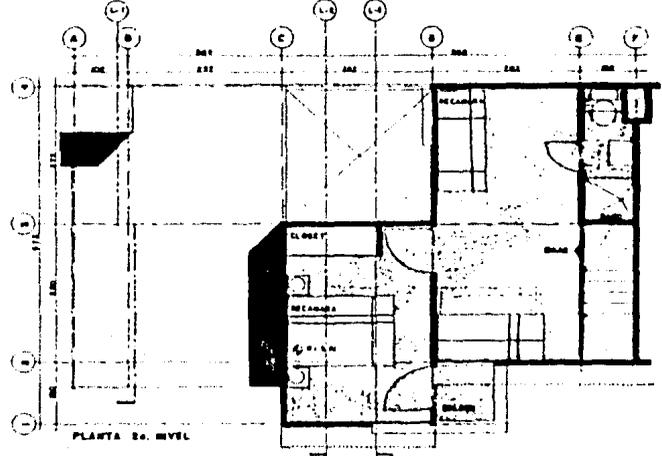
PROTOTIPO B
VIVIENDA DE COLINDANCIA
SUPERFICIE 51.96 M²



PLANTA BAJA

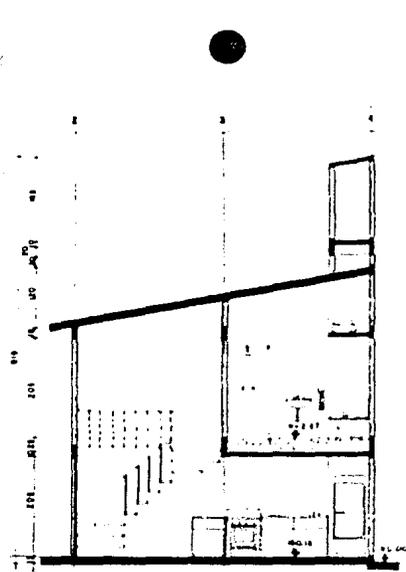


PLANTA 1er. NIVEL

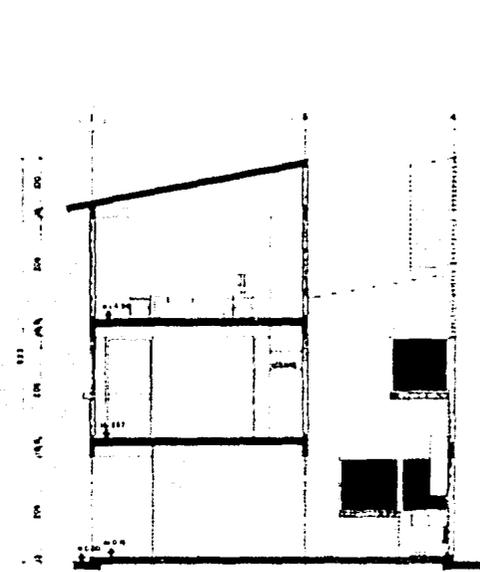


PLANTA 2o. NIVEL

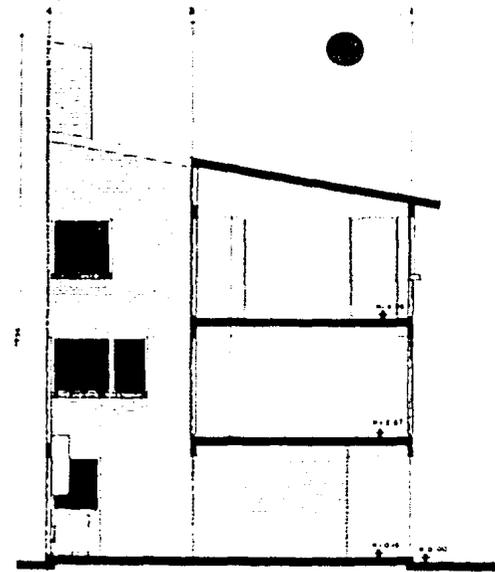
PROTOTIPO B
VIVIENDA CON CRECIMIENTO



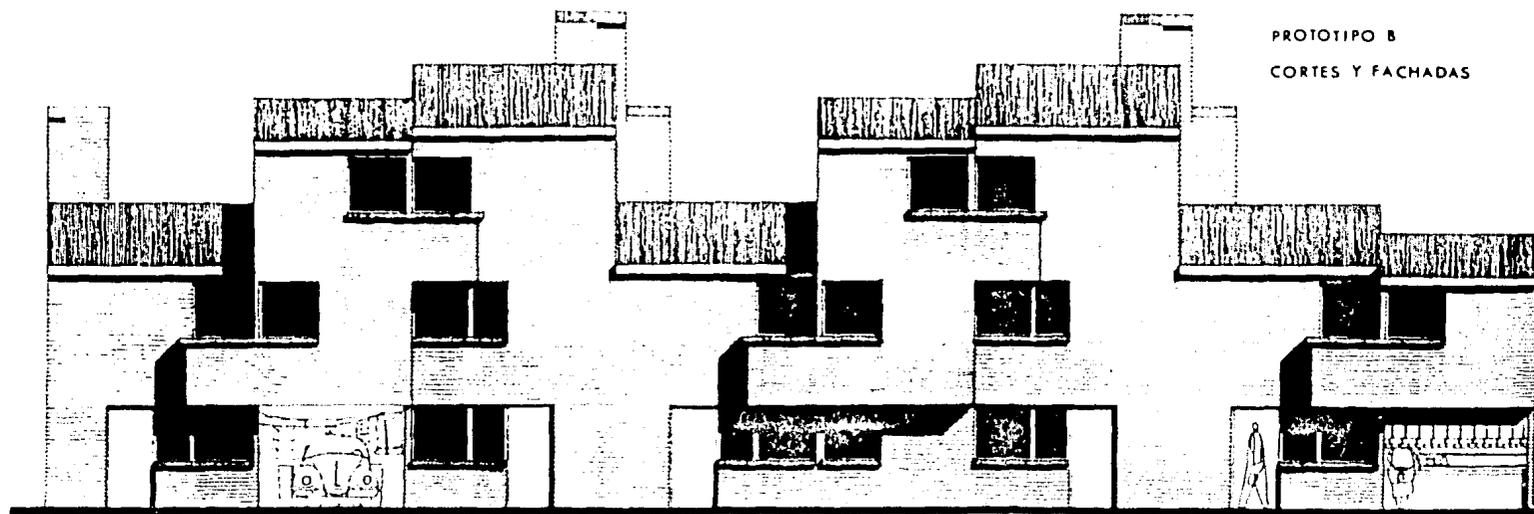
CORTE L-1



CORTE L-2

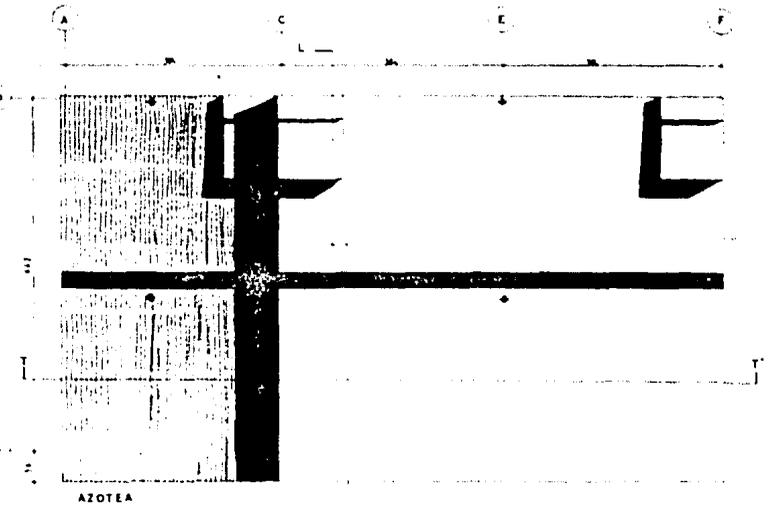
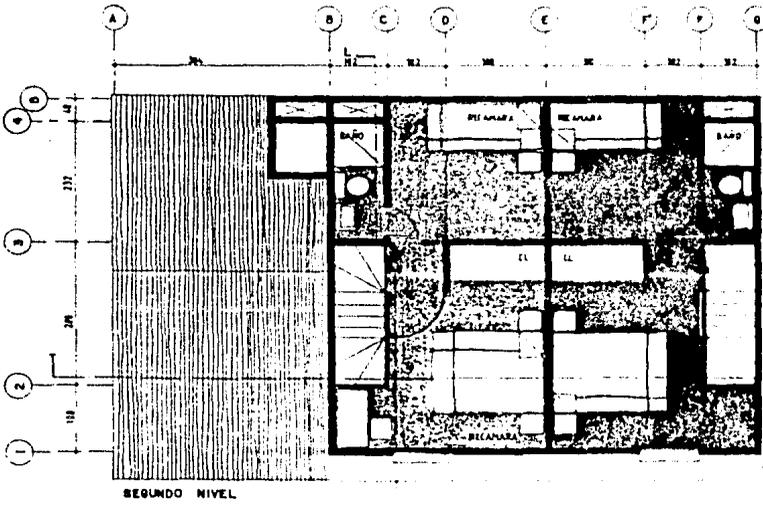
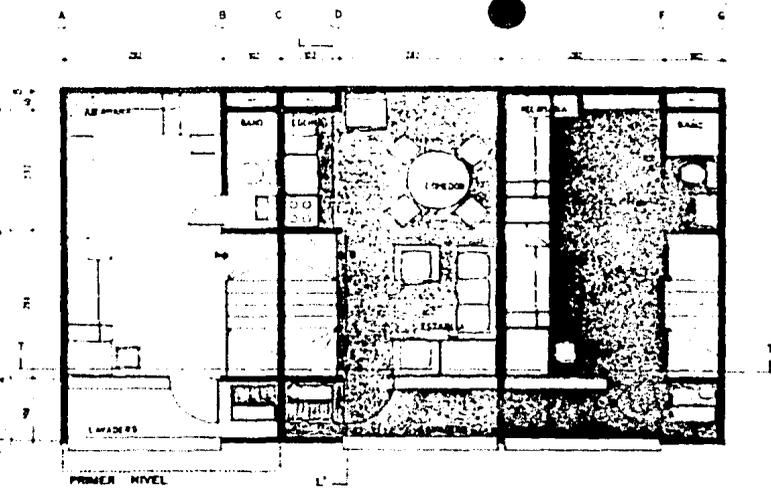
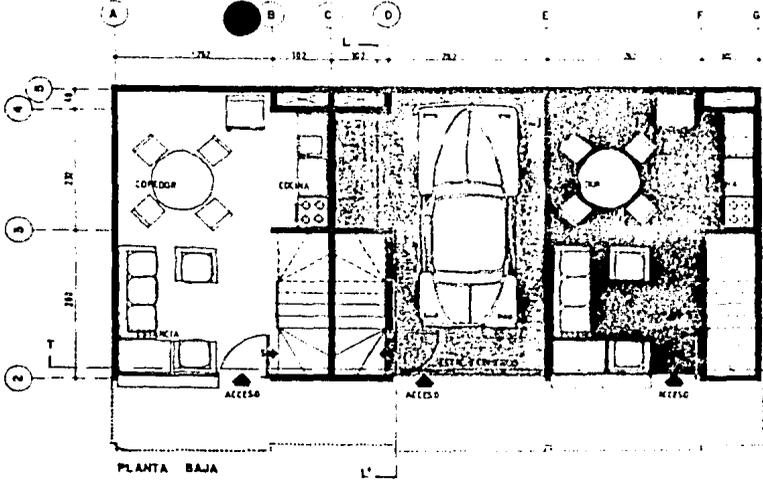


CORTE L-3



FACHADA

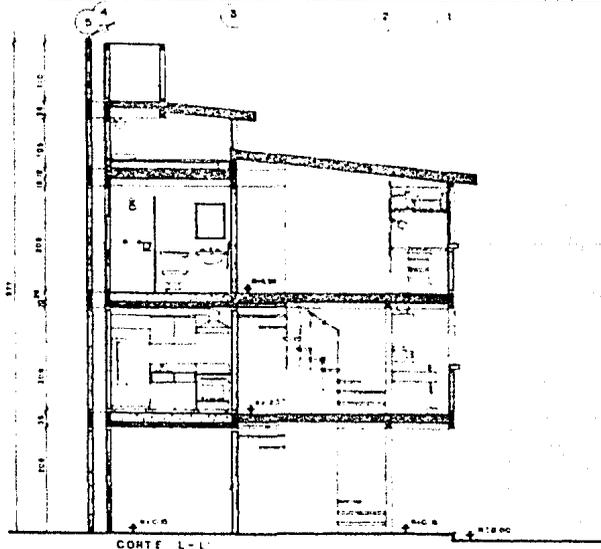
PROTOTIPO B
CORTES Y FACHADAS



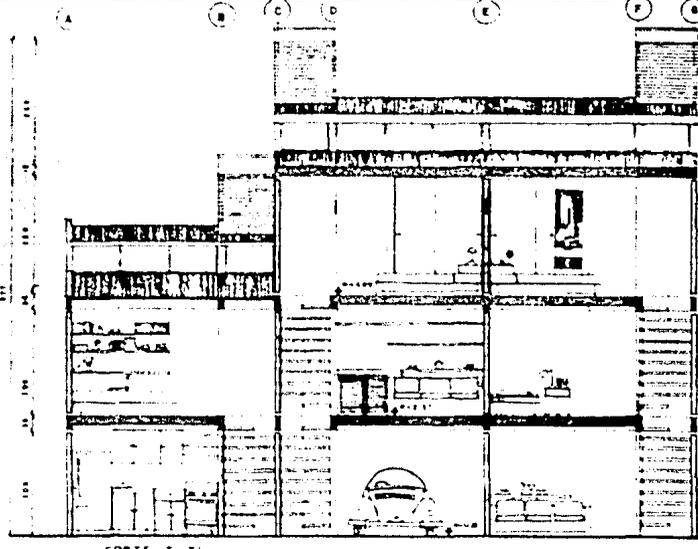
-  VIVIENDA TERMINADA
-  VIVIENDA PROGRESIVA
-  VIVIENDA TERMINADA CON CRECIMIENTO



FACHADA

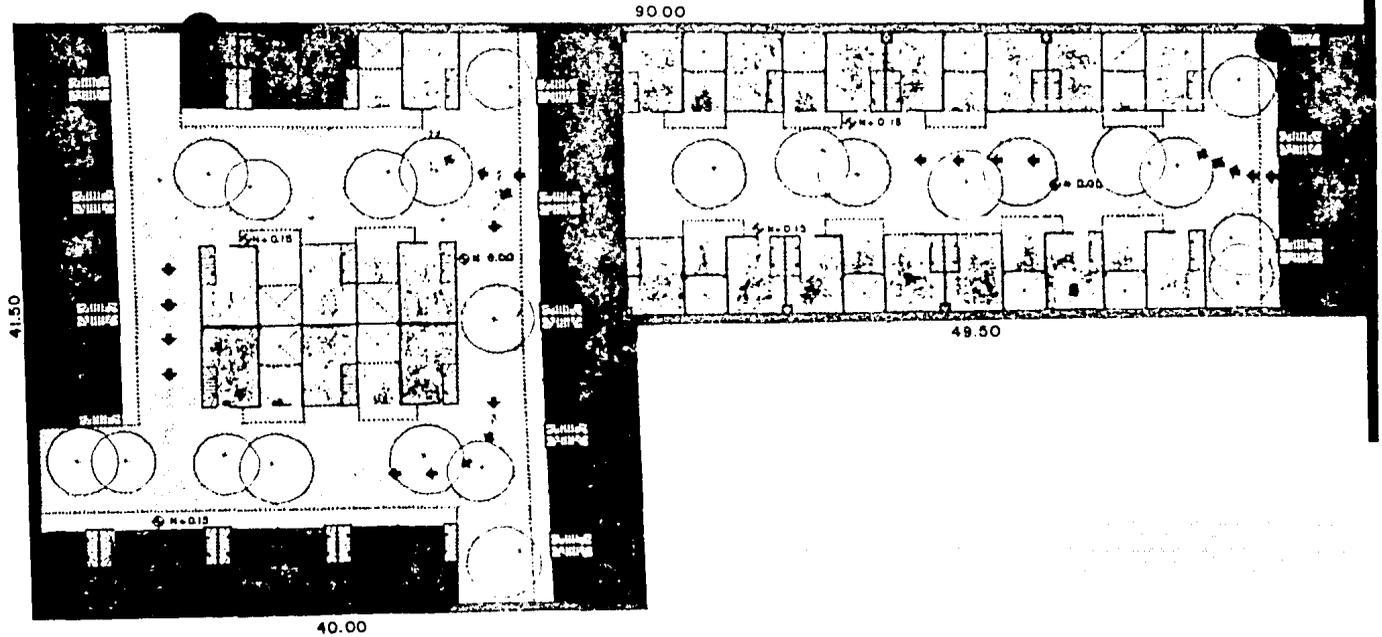


CORTE L-L

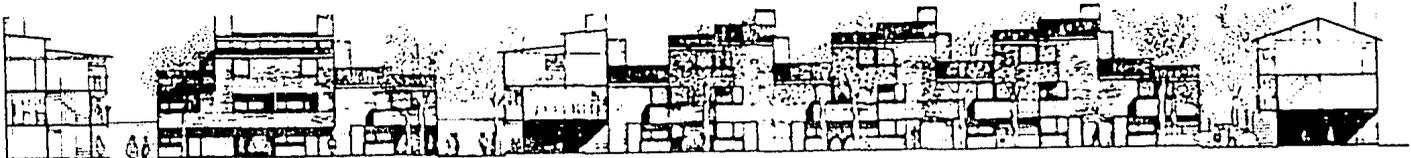


CORTE T-T

PROTOTIPO C
CORTES Y FACHADAS



PLANTA DE CONJUNTO

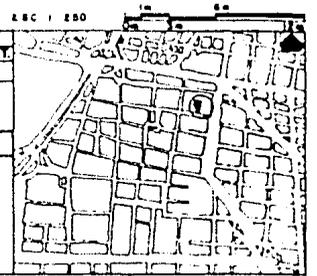


CORTE LONGITUDINAL

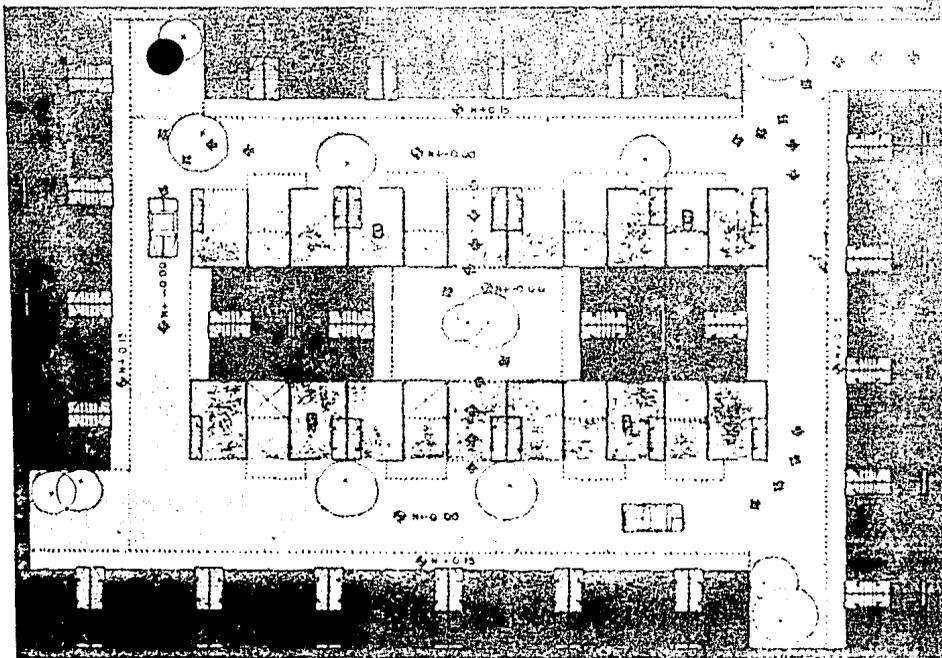
ÁREAS POR VIVIENDA (A, B, C)												ÁREAS POR TIPO													
TIPO	TERRENO		E				D				S				C				TIPO	No.	TERRENO M2.		VIVIENDA	TOY CONBY	
	LOTE	A.URB.	M2.	%	M2.	%	M2.	%	M2.	%	M2.	%	M2.	%	M2.	%	M2.	%			M2.				
A	48.41	24.01	10.408	27.61	18.038	38.53	8.907	17.88	10.698	18.99	88.90	100	A	8	242.07	120.07	278	10.34	428.84						
B	48.41	24.01	12.188	23.42	21.853	41.48	8.948	10.83	12.893	24.48	81.98	100	B	21	1016.71	804.23	108.18	40.48	488.40						
C	48.41	24.01	12.188	24.78	17.695	35.93	8.932	18.18	10.508	11.40	88.10	100	C	37	1307.18	848.37	1328.70	88.18	1088.88						
												TOTAL							83	2868.00	1778.74	8.088	2888.84	100.00	3888.88

USO DEL SUELO		M2.	%
ÁREA DE DESPLANTE / ESTACION.		1893.88	30.40
TOTAL ÁREAS LIBRES		1272.74	40.60
TOTAL LOTE		2868.00	100.00

SIMBOLOLOGIA	
	VIVIENDA DE DOBLE ORIENTACION
	VIVIENDA DE COLINDANCIA
	VIVIENDA DE COLINDANCIA
	ÁREA LIBRE / CIRCULACION PEATO VEHICULAR / PASEOCRETO
	CIRCULACION PRESENTEMENTE PEATONAL / ADOPRETO



44.70



44.70

44.70

PLANTA DE CONJUNTO

61.50



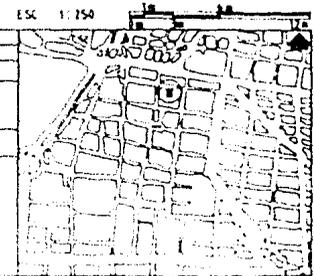
CORTE LONGITUDINAL

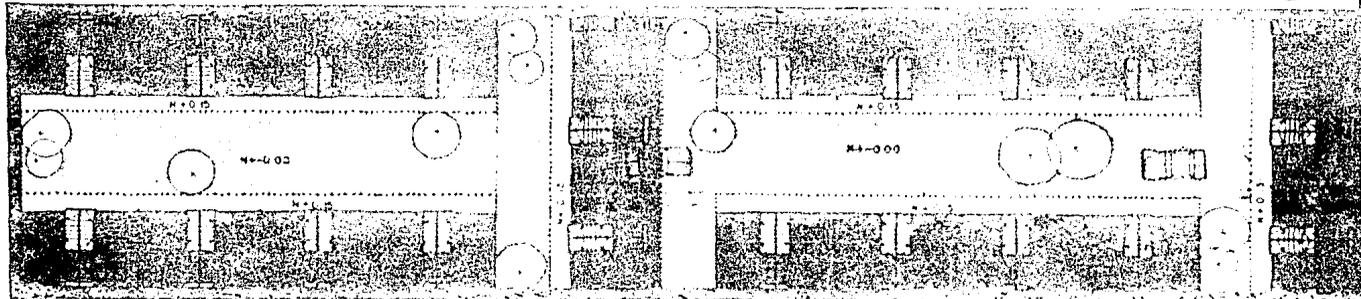
ESC. 1:250

ÁREAS POR VIVIENDA (A.R.C.)													ÁREAS POR TIPO						
TIPO	LOTES	A. URB	ESTAB.	DOMIN.	SER.	ÁREAS	TIPO	LOTES	A. URB	V. CT	M2	%	TOT. CONST.						
A	450e	21.78	15.40e	27.01	19.83e	25.53	9.507	19.86	15.59	9.99	55.82	100	A	12	450.88	217.25	558	17.49	851.88
B	450c	21.78	12.10e	23.42	21.55	31.49	5.548	12.11	12.82	22.22	51.98	100	B	7	450.88	326.08	777	23.15	984.91
C	450e	21.78	12.10e	24.71	17.47	31.49	8.952	12.11	12.82	22.22	49.10	100	C	7	450.88	822.02	1819.7	44.58	2883.37
TOTAL													67	274900	1328.35	2.2M	3802.56	100	4677.12

USO DEL SUELO		M2	%
ÁREA DE DESPLANTE / ESTACIONAMIENTO		14.2018	51.58
TOTAL ÁREAS LIBRES		48.34	100.00
TOTAL LOTE		174.900	

SIMBOLOGIA	
[Symbol]	VIVIENDA DE ÚNICA RENTACION
[Symbol]	VIVIENDA DE ECONOMÍA A
[Symbol]	VIVIENDA DE ECONOMÍA B
[Symbol]	ÁREA LIBRE (CALLE, CALZADA, PASADAJOS, VEREDALES, PASEOS, ESTACIONAMIENTO, RECREACIÓN, ESPACIOS PÚBLICOS, etc.)





PLANTA DE CONJUNTO

90.00



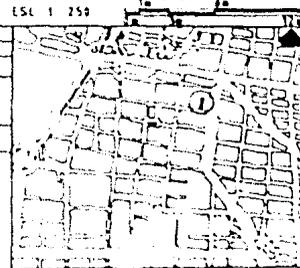
CORTE LONGITUDINAL

ESL 1 258

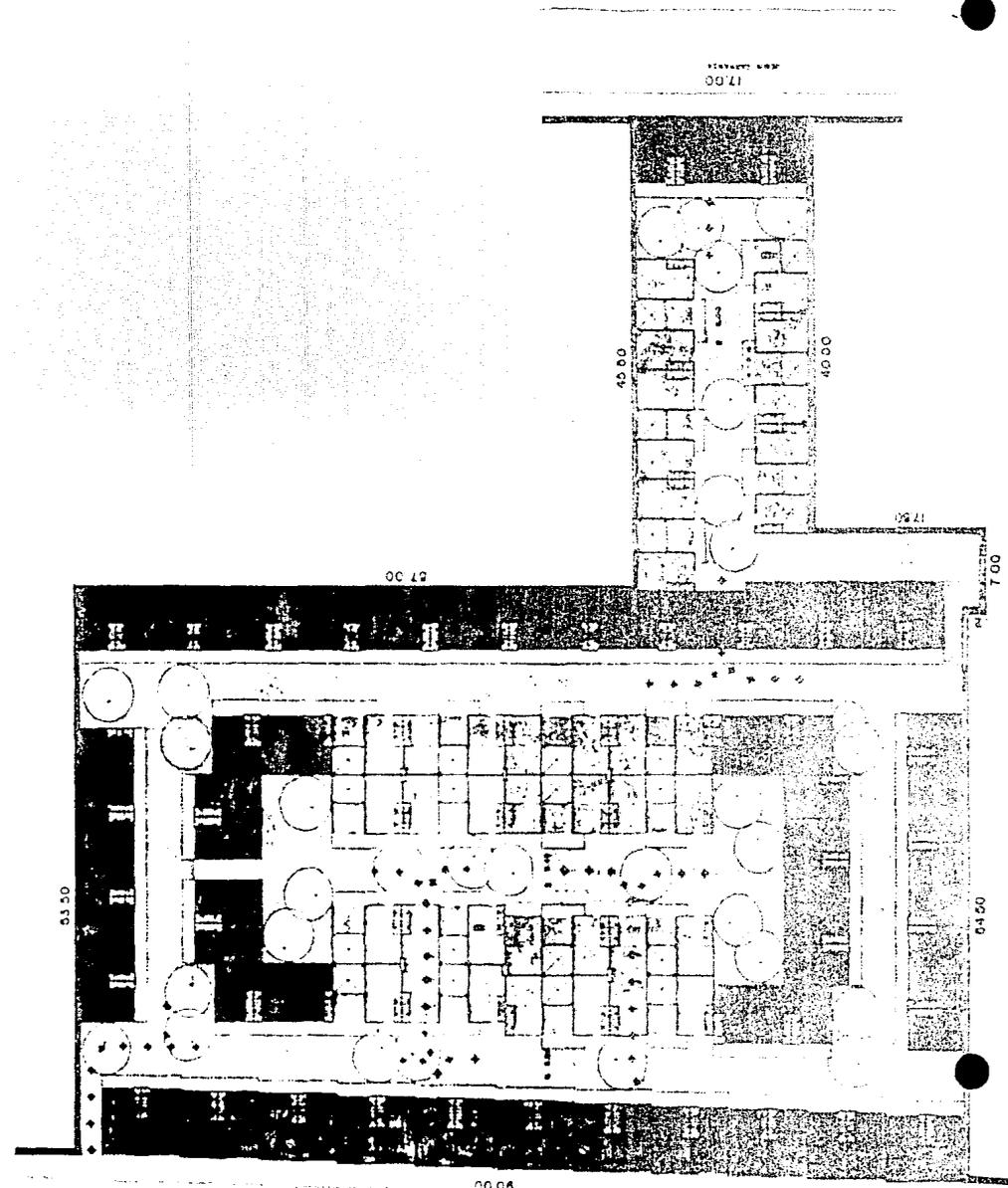
AREAS POR VIVIENDA (A.C)												AREAS POR TIPO							
TERRENO		ESTAR		DORMIR		SERV		CIRCULAC		TOT. VIV		TERRENO M2		VIVIENDA		TOT. CONST			
TIPO	LOTE	A URB	M2	%	M2	%	M2	%	M2	%	M2	%	TIPO	Nº	A URB	M2	%	M2	
A	4143	19.48	15.608	27.61	19.836	35.55	9.907	17.85	10.576	18.89	55.80	100	A	10	4143	156.8	55.8	24.21	851.88
C	4143	19.48	12.168	24.78	17.495	35.63	8.932	16.19	10.505	21.40	49.10	100	E	32	1325.7	623.3	1571.2	73.76	2424.60
TOTAL		42	1740.00	818.7	24.1	2129.7	100.00	1256.48											

USO DEL SUELO		M2	%
AREA DE DESPLANTE / ESTACIONAMIENTO		921.81	52.68
TOTAL AREAS LIBRES		818.19	47.32
TOTAL LOTE		1740.00	100.00

S I M B O L O G I A	
	VIVIENDA DE DOBLE ORIENTACION
	VIVIENDA DE CORTADO
	AREA LIBRE SIMULACION USOS VEHICULOS, PASEOS, etc.
	IRREGULARIDAD SIMULACION PATRONAL, ADOSADO



AREA 1 UNIT / CHOCOLATE PASTRY / ANONIMO		AREA 2 UNIT / CHOCOLATE PASTRY / ANONIMO		AREA 3 UNIT / CHOCOLATE PASTRY / ANONIMO		AREA 4 UNIT / CHOCOLATE PASTRY / ANONIMO		AREA 5 UNIT / CHOCOLATE PASTRY / ANONIMO	
1	100.00	2	100.00	3	100.00	4	100.00	5	100.00
6	100.00	7	100.00	8	100.00	9	100.00	10	100.00
11	100.00	12	100.00	13	100.00	14	100.00	15	100.00
16	100.00	17	100.00	18	100.00	19	100.00	20	100.00
21	100.00	22	100.00	23	100.00	24	100.00	25	100.00
26	100.00	27	100.00	28	100.00	29	100.00	30	100.00
31	100.00	32	100.00	33	100.00	34	100.00	35	100.00
36	100.00	37	100.00	38	100.00	39	100.00	40	100.00
41	100.00	42	100.00	43	100.00	44	100.00	45	100.00
46	100.00	47	100.00	48	100.00	49	100.00	50	100.00
51	100.00	52	100.00	53	100.00	54	100.00	55	100.00
56	100.00	57	100.00	58	100.00	59	100.00	60	100.00
61	100.00	62	100.00	63	100.00	64	100.00	65	100.00
66	100.00	67	100.00	68	100.00	69	100.00	70	100.00
71	100.00	72	100.00	73	100.00	74	100.00	75	100.00
76	100.00	77	100.00	78	100.00	79	100.00	80	100.00
81	100.00	82	100.00	83	100.00	84	100.00	85	100.00
86	100.00	87	100.00	88	100.00	89	100.00	90	100.00
91	100.00	92	100.00	93	100.00	94	100.00	95	100.00
96	100.00	97	100.00	98	100.00	99	100.00	100	100.00
101	100.00	102	100.00	103	100.00	104	100.00	105	100.00
106	100.00	107	100.00	108	100.00	109	100.00	110	100.00
111	100.00	112	100.00	113	100.00	114	100.00	115	100.00
116	100.00	117	100.00	118	100.00	119	100.00	120	100.00
121	100.00	122	100.00	123	100.00	124	100.00	125	100.00
126	100.00	127	100.00	128	100.00	129	100.00	130	100.00
131	100.00	132	100.00	133	100.00	134	100.00	135	100.00
136	100.00	137	100.00	138	100.00	139	100.00	140	100.00
141	100.00	142	100.00	143	100.00	144	100.00	145	100.00
146	100.00	147	100.00	148	100.00	149	100.00	150	100.00
151	100.00	152	100.00	153	100.00	154	100.00	155	100.00
156	100.00	157	100.00	158	100.00	159	100.00	160	100.00
161	100.00	162	100.00	163	100.00	164	100.00	165	100.00
166	100.00	167	100.00	168	100.00	169	100.00	170	100.00
171	100.00	172	100.00	173	100.00	174	100.00	175	100.00
176	100.00	177	100.00	178	100.00	179	100.00	180	100.00
181	100.00	182	100.00	183	100.00	184	100.00	185	100.00
186	100.00	187	100.00	188	100.00	189	100.00	190	100.00
191	100.00	192	100.00	193	100.00	194	100.00	195	100.00
196	100.00	197	100.00	198	100.00	199	100.00	200	100.00
201	100.00	202	100.00	203	100.00	204	100.00	205	100.00
206	100.00	207	100.00	208	100.00	209	100.00	210	100.00
211	100.00	212	100.00	213	100.00	214	100.00	215	100.00
216	100.00	217	100.00	218	100.00	219	100.00	220	100.00
221	100.00	222	100.00	223	100.00	224	100.00	225	100.00
226	100.00	227	100.00	228	100.00	229	100.00	230	100.00
231	100.00	232	100.00	233	100.00	234	100.00	235	100.00
236	100.00	237	100.00	238	100.00	239	100.00	240	100.00
241	100.00	242	100.00	243	100.00	244	100.00	245	100.00
246	100.00	247	100.00	248	100.00	249	100.00	250	100.00
251	100.00	252	100.00	253	100.00	254	100.00	255	100.00
256	100.00	257	100.00	258	100.00	259	100.00	260	100.00
261	100.00	262	100.00	263	100.00	264	100.00	265	100.00
266	100.00	267	100.00	268	100.00	269	100.00	270	100.00
271	100.00	272	100.00	273	100.00	274	100.00	275	100.00
276	100.00	277	100.00	278	100.00	279	100.00	280	100.00
281	100.00	282	100.00	283	100.00	284	100.00	285	100.00
286	100.00	287	100.00	288	100.00	289	100.00	290	100.00
291	100.00	292	100.00	293	100.00	294	100.00	295	100.00
296	100.00	297	100.00	298	100.00	299	100.00	300	100.00
301	100.00	302	100.00	303	100.00	304	100.00	305	100.00
306	100.00	307	100.00	308	100.00	309	100.00	310	100.00
311	100.00	312	100.00	313	100.00	314	100.00	315	100.00
316	100.00	317	100.00	318	100.00	319	100.00	320	100.00
321	100.00	322	100.00	323	100.00	324	100.00	325	100.00
326	100.00	327	100.00	328	100.00	329	100.00	330	100.00
331	100.00	332	100.00	333	100.00	334	100.00	335	100.00
336	100.00	337	100.00	338	100.00	339	100.00	340	100.00
341	100.00	342	100.00	343	100.00	344	100.00	345	100.00
346	100.00	347	100.00	348	100.00	349	100.00	350	100.00
351	100.00	352	100.00	353	100.00	354	100.00	355	100.00
356	100.00	357	100.00	358	100.00	359	100.00	360	100.00
361	100.00	362	100.00	363	100.00	364	100.00	365	100.00
366	100.00	367	100.00	368	100.00	369	100.00	370	100.00
371	100.00	372	100.00	373	100.00	374	100.00	375	100.00
376	100.00	377	100.00	378	100.00	379	100.00	380	100.00
381	100.00	382	100.00	383	100.00	384	100.00	385	100.00
386	100.00	387	100.00	388	100.00	389	100.00	390	100.00
391	100.00	392	100.00	393	100.00	394	100.00	395	100.00
396	100.00	397	100.00	398	100.00	399	100.00	400	100.00
401	100.00	402	100.00	403	100.00	404	100.00	405	100.00
406	100.00	407	100.00	408	100.00	409	100.00	410	100.00
411	100.00	412	100.00	413	100.00	414	100.00	415	100.00
416	100.00	417	100.00	418	100.00	419	100.00	420	100.00
421	100.00	422	100.00	423	100.00	424	100.00	425	100.00
426	100.00	427	100.00	428	100.00	429	100.00	430	100.00
431	100.00	432	100.00	433	100.00	434	100.00	435	100.00
436	100.00	437	100.00	438	100.00	439	100.00	440	100.00
441	100.00	442	100.00	443	100.00	444	100.00	445	100.00
446	100.00	447	100.00	448	100.00	449	100.00	450	100.00
451	100.00	452	100.00	453	100.00	454	100.00	455	100.00
456	100.00	457	100.00	458	100.00	459	100.00	460	100.00
461	100.00	462	100.00	463	100.00	464	100.00	465	100.00
466	100.00	467	100.00	468	100.00	469	100.00	470	100.00
471	100.00	472	100.00	473	100.00	474	100.00	475	100.00
476	100.00	477	100.00	478	100.00	479	100.00	480	100.00
481	100.00	482	100.00	483	100.00	484	100.00	485	100.00
486	100.00	487	100.00	488	100.00	489	100.00	490	100.00
491	100.00	492	100.00	493	100.00	494	100.00	495	100.00
496	100.00	497	100.00	498	100.00	499	100.00	500	100.00



3.7 Estudio Estructural, Antepresupuesto y Financiamiento.

Cálculo de peso de la casa

a.- Peso de losa de azotea:

		Peso/m ² .
enladrillado	0.02m X 1,500kg.:	30.00
entortado	0.04m X 2,000kg.:	80.00
losa ligera	0.18m X 1,220kg.:	220.00
yeso	0.01m X 1,500kg.:	15.00
		<hr/>
carga muerta	:	345.00
carga viva	:	150.00
		<hr/>

TOTAL 495.00 kg/m².

Peso total de losa de azotea : 495kg/m² X 34.60m²: 11,937.00 Kg

b.- Peso en losas de entrepiso:

		kg/m ²
Loseta de barro	0.02m X 1,500kg.:	30.00
mortero	0.03m X 2,000kg.:	60.00
losa ligera	0.18m X 1,220kg.:	220.00
yeso	0.01m X 1,500kg.:	15.00
		<hr/>
carga muerta	:	325.00 kg/m ² .
carga viva	:	150.00
		<hr/>

Peso total losa de entrepiso : 445.00 kg/m².

Peso total en losas de entrepiso: 3 losas X 32m² X 445kg/m²:42,720kg.

c.- Peso en traves:

0.12m X 0.30 X 96m X 2,400kg: 8,295kg.

d.- Peso en muros:

	l	h	P/m ³	e	Peso
Planta alta (Block hueco):	25	3.00	800	0.12	7,200
Planta baja (Block hueco):	23	2.50	800	0.12	5,520
Cimentación (concreto armado):	25	2.50	2,400	0.12	18,000
Peso total en muros:					30,720

PESO TOTAL DE CASA: 93,672.00 Kg. = 94 ton.

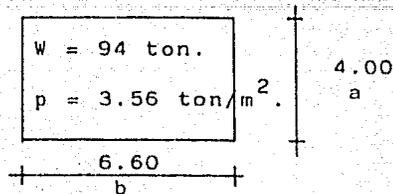
e.- Profundidad de excavaciones:

$$\text{volumen} = \frac{94 \text{ ton. (peso casa)}}{1.40 \text{ ton./m}^3 \text{ (tierra seca)}}$$

$$\text{volumen} = 67.14 \text{ m}^3. \quad \text{Area en planta} = 26.40 \text{ m}^2.$$

$$h = \frac{67.14 \text{ m}^3}{26.40 \text{ m}^2} = 2.54 \text{ m.}$$

f.- Cálculo losa de cimentación:



$$b/a = \frac{6.60}{4.00} = 1.65$$

$$\text{carga en } b = \frac{1^4}{1^4 + 1.65^4} = 0.12$$

$$\text{carga en } a = 0.88$$

1.- Cálculo en fibras cortas:

$$P = 3,560 \text{ kg} \times 4 \times 0.88 = 12,531.00 \text{ kg.}$$

$$M = \frac{12,531.00 \times 4}{8} = 6,266 \text{ kg/m}$$

$$d = \frac{626600}{11.6 \times 100} = 23.2 \quad h = 25.8 \text{ cms.} = 26 \text{ cms.}$$

$$As = \frac{626600}{0.856 \times 23.2 \times 2,000} = \frac{626600}{39718} = 15.77 \text{ cm.}^2$$

$$\text{No. vars/m} = \frac{15.77}{1.22} = .13 \text{ var.} \quad \frac{100}{13} = 7.69 \text{ cms } \phi 1/2'' \text{ ó (doble parrilla a/c 15 cms.)}$$

$$\frac{15.77}{1.93} = 8 \text{ var.} \quad \frac{100}{8} = 12.5 \text{ cms. } \phi 5/8''$$

2.- Cálculo de fibras largas:

$$P = 3,560 \times 6.60 \times 0.12 = 2,820 \text{ kg.}$$

$$M = \frac{2,820 \times 6.60}{8} = 2,326 \text{ kg.m.}$$

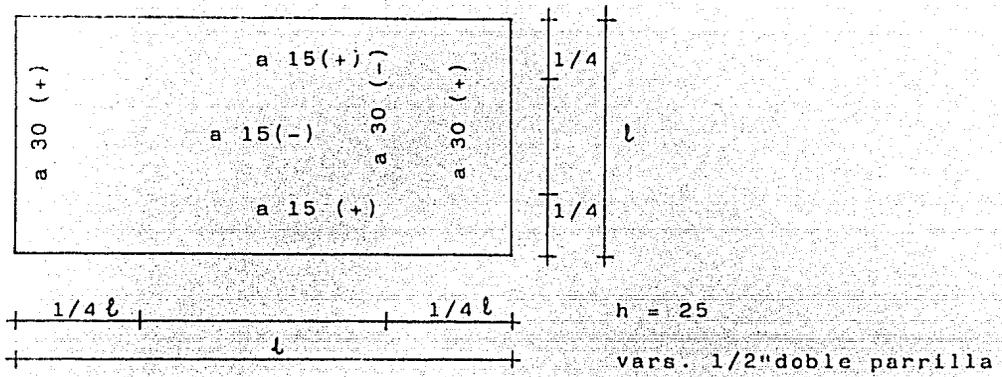
$$d = \frac{232600}{11.6 \times 100} = 14.16 \quad h = 16.86 \text{ cms.}$$

$$As = \frac{232600}{0.856 \times 16.9 \times 2,000} = \frac{232600}{28933} = 8 \text{ cm}^2.$$

vars. 1/2" a/c 15 cms.

vars. 1/2" a/c 30 cms. (doble parrilla)

3. - Armado



Presupuesto = vivienda 2 niveles

No.	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P.U.	IMPORTE
A.- CIMENTACION					
1.-	excavación en terreno blando	m ³ .	95	180	17,100
2.-	plantilla	m ² .	30	70	2,100
3.-	losa de concreto armado e = 25cm.	m ² .	26.4	1,300	34,320
4.-	muro de concreto armado	m ³ .	5.6	15,000	8,400
5.-	relleno	m ³ .	30	124	3,720
6.-	movimientos de tierra	m ³ .	78	140	10,920
1a.	compactación del terreno	m ² .	30	20	600
7.-	impermeabilización desplante de muros	m.	20	36	720
					<u>\$ 77,879</u>
B.- INSTALACION DRENAJE					
1.-	registros 40 X 60	pza.	1	2,500	2,500
2.-	tubo de concreto de 15 (6")	m.	8	325	2,600
3.-	registro lavadero	pza.	1	500	500
					<u>\$ 5,600</u>
C.- ESTRUCTURA DE CONCRETO					
1.-	castillo de concreto ahogado en muro de block. concreto f'c = 200 kg/cm ² ., varilla 5/16 y estribos de 1/4 cada 2 hiladas,-- espesor de muro = 12 cms.				
a.-	1 hueco	m.	22	75	1,650

No.	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P. U.	IMPORTE
b.-	2 huecos	m.	50	130	6,500
c.-	3 huecos	m.	15	180	2,700
d.-	4 huecos	m.	15	250	3,750
2.-	losa vigarmex e = 18cm.C.A.boved.	m ² .	75	1,000	75,000
3.-	losa maciza e = 10 cm. C.A.	m ² .	15	1,200	18,000
4.-	trabes de C.A. de 15 X 25	m.	50	625	<u>31,250</u>
					<u>\$ 138,850</u>

D.- ALBAÑILERIA Y ACABADOS

1.-	escalera de concreto precolada	lote	uno	4,200	4,200
2.-	block hueco 6 X 12 X 24	m ² .	98	1,200	117,600
3.-	aplanado cemento fino en muros	m ² .	10	140	1,400
4.-	fino de cemento escobillado	m ² .	4	195	780
5.-	entortado	m ² .	35	93	3,255
6.-	impermeabilización	m ² .	35	120	4,200
7.-	enladrillado	m ² .	35	265	9,275
8.-	aplanado cemento fino en plafones	m ² .	1	160	160
9.-	repisones en ventanas	m.	8.5	900	7,650
10.-	tapado instalaciones	lote	1	5,000	5,000
11.-	colocación de:				
a.-	lavadero	pza.	1	200	200
b.-	calentador (base)	pza.	1	750	750
c.-	jgo. acc. baño y botiquín	jgo.	1	820	820

No.	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P.U.	IMPORTE
	d.- herrería tubular	m ² .	9.5	120	1,140
	e.- puertas metálicas	pza.	1	576	576
12.-	Limpieza de obra negra	lote	1	5,000	5,000
13.-	piso de loseta de barro	m ² .	42	1,200	50,400
14.-	cintilla loseta de barro	m.	8.5	1,200	10,200
15.-	sardinell en baños	m.	1	1,200	1,200
16.-	limpieza en acabados	lote	1	7,500	7,500
					<u>\$ 231,300</u>

E.- INST. HIDRAULICA Y SANITARIA

1.-	ramaleo de muebles con tubería de P.V.C. en descargas y tubería de cobre en alimentaciones	sal.	10	3,500	<u>35,000</u>
-----	--	------	----	-------	---------------

F.- INSTALACION ELECTRICA

1.-	ramaleo con poliducto, alambre T.W. # 12 Y 14 en cableado y accesorios marca IUSA en baquelita	sal.	30	1,200	<u>36,000</u>
-----	--	------	----	-------	---------------

G.- HERRERIA

1.-	herrería tubular cal. #18	m ² .	9.5	1,800	17,100
2.-	puerta tubular cal. #18	pza.	1	4,500	<u>4,500</u>
					<u>\$ 21,600</u>

No.	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P.U.	IMPORTE
H.- PINTURA					
1.-	pintura de esmalte	m ² .	11	120	<u>1,320</u>
I.- VIDRERIA					
1.-	vidrio medio doble	m ² .	10.4	1,200	12,480
2.-	vidrio especial	m ² .	-	1,600	-
					<u>\$ 12,480</u>
J.- MOBILIARIO					
1.-	W.C. completo	pza.	1	3,500	3,500
2.-	lavabo completo	pza.	1	2,500	2,500
3.-	jgo. regadera	jgo.	1	2,300	2,300
4.-	lavadero cemento	pza.	1	1,200	1,200
5.-	calentador 40 l.	pza.	1	6,000	6,000
6.-	fregadero 1 tarja 1 escurridero	pza.	1	10,000	10,000
7.-	luna/lavabo	pza.	1	600	600
8.-	jgo. accesorios baño	jgo.	1	800	800
					<u>\$ 26,900</u>
K.- CARPINTERIA					
1.-	puerta principal	pza.	1	6,500	6,500
2.-	puerta intercomunicación	pza.	1	5,500	5,500

No.	CONCEPTO	UNID.	CANT.	P.U.	IMPORTE
3.-	puerta baño	pza.	1	5,000	5,000
					<u>\$17,000</u>
L.- CERRAJERIA					
1.-	chapa principal	pza.	1	1,500	1,500
2.-	chapa intercomunicación	pza.	1	1,020	1,020
3.-	chapa baño	pza.	1	950	950
4.-	chapa caja	pza.	1	350	350
5.-	topes	pza.	4	115	460
					<u>\$ 4,280</u>

P.U. = 10,899 \$/m².

COSTO TOTAL \$ 608,215

Financiamiento.

Si bien existe una reglamentación que intenta hacer efectiva la obligación por parte de los patrones de proporcionar viviendas cómodas e higiénicas a sus trabajadores, la realidad es que la misma resulta ser una medida que no sólo no soluciona el problema habitacional del grueso de la población sino que además, ha alimentado hasta el momento, la especulación en la edificación.

Es así como el financiamiento se convierte en un mecanis-

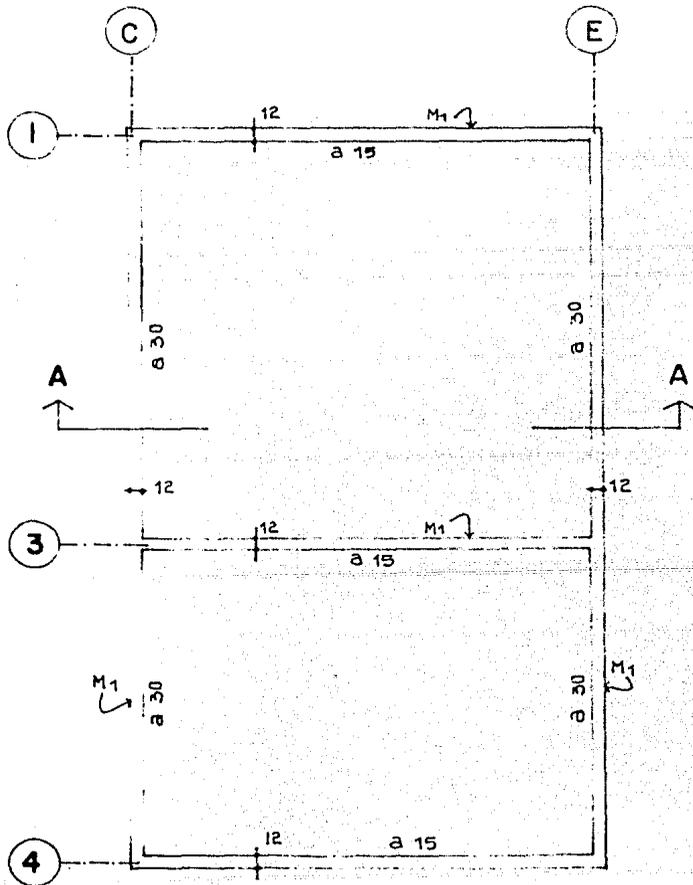
mo fundamental para la implementación de cualquier programa de vivienda, siempre y cuando posibilite el acceso a una vivienda en propiedad, a la totalidad de los trabajadores sin distinción alguna.

Para hacer frente a la gran demanda de vivienda existente se necesitan esencialmente mecanismos que permitan el otorgamiento de créditos baratos y suficientes, la prolongación de -- los plazos de amortización de recuperación de la inversión y la reducción de intereses, así como también un estricto control sobre el mercado de tierras que evite la especulación del sector inmobiliario.

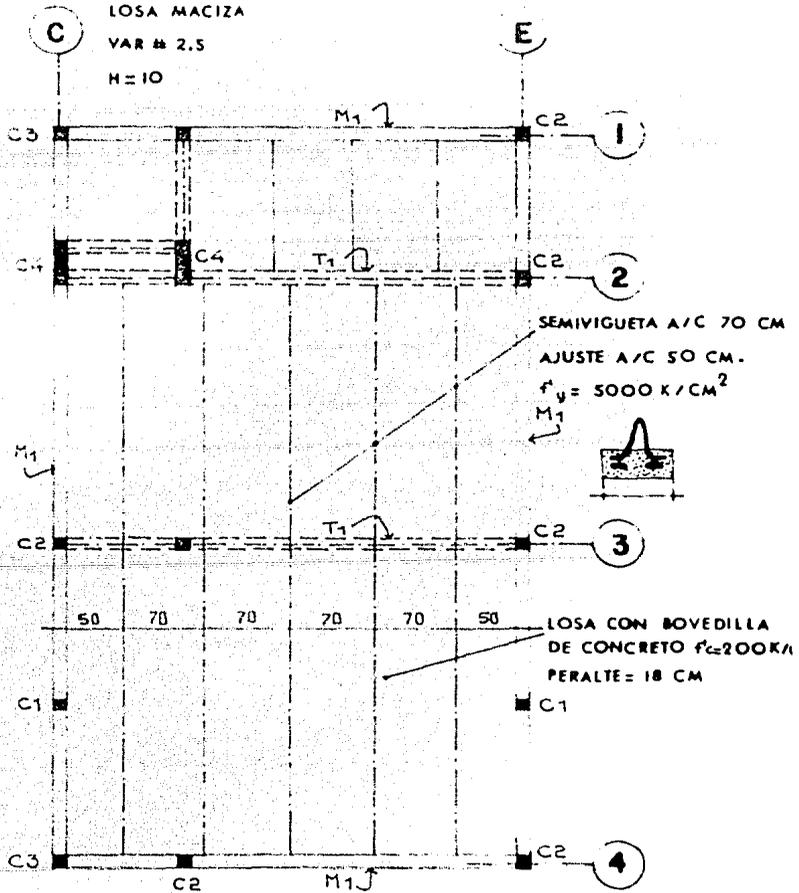
Es en este contexto en que puede ser decisiva la lucha -- que emprendan las organizaciones populares en este sentido, ya que el Estado deberá responder a las presiones sociales ejercidas por los pobladores, víctimas de las contradicciones existentes en torno a la producción habitacional.

plano estructural

PLANO 48

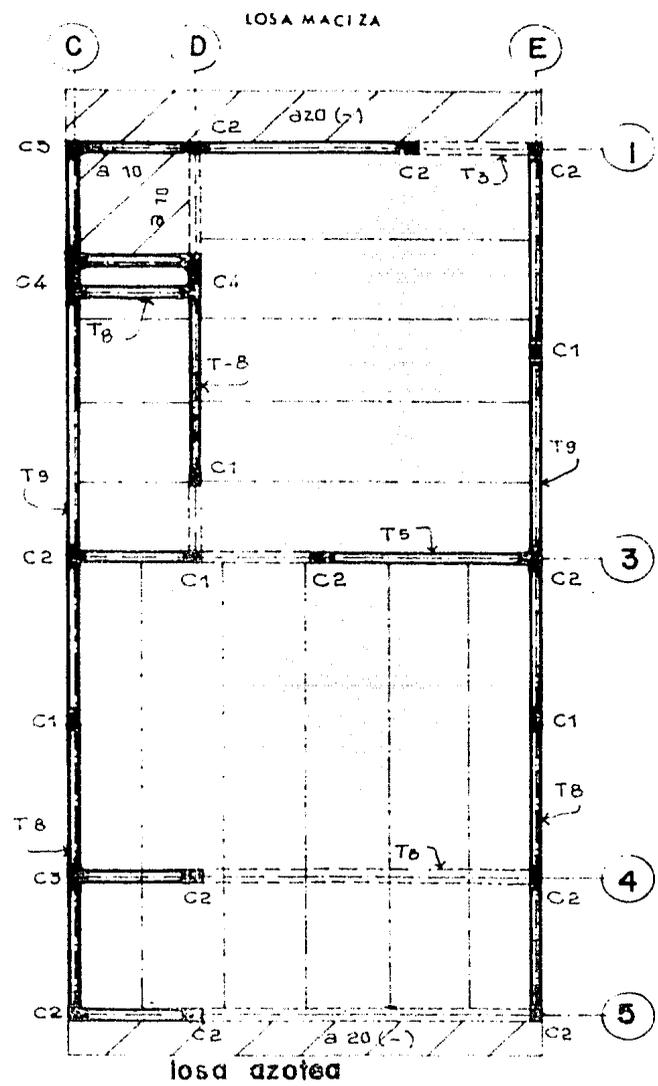
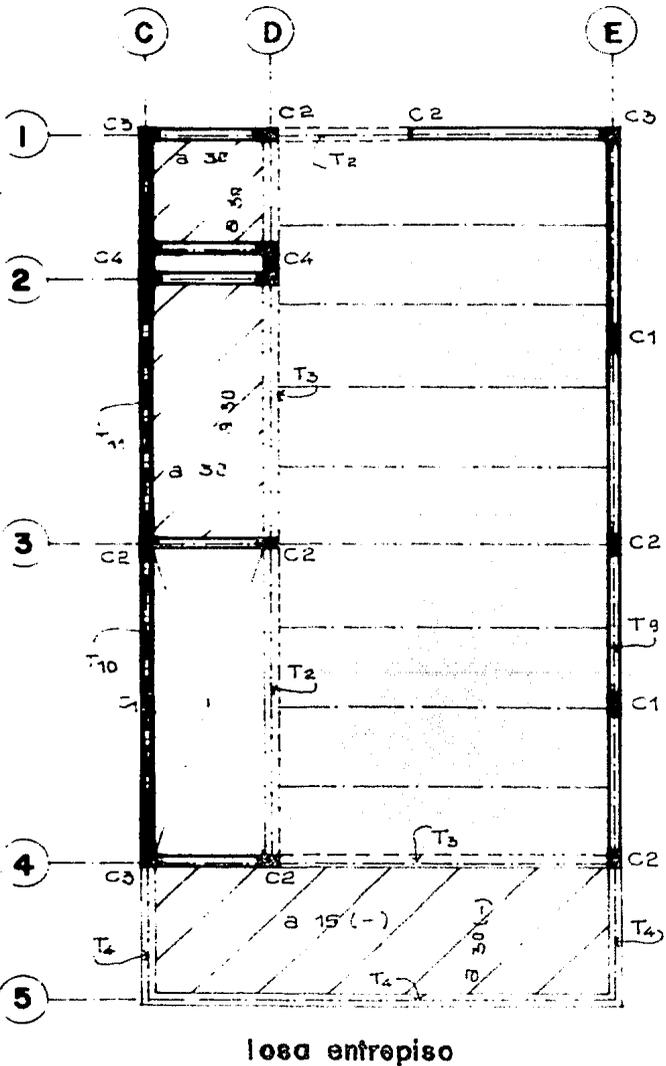


losa cimentacion



losa planta baja

plano estructural



1. PARA ACOTACIONES DE ENTRE-EJES Y NIVELES VER PLANOS ARQUITECTONICOS

2. CONCRETO
 FC: 100 KG/CM2. (PLANTILLAS)
 FC: 200KG/CM2. (LOSAS, TRABES Y MUROS)

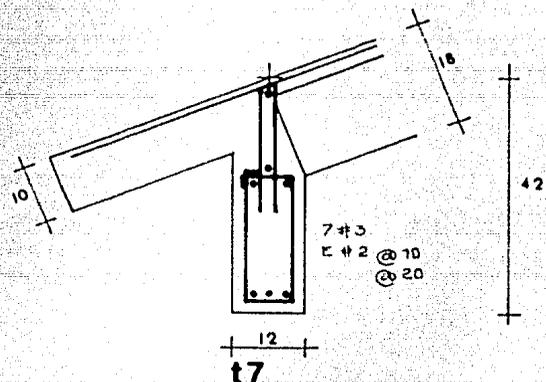
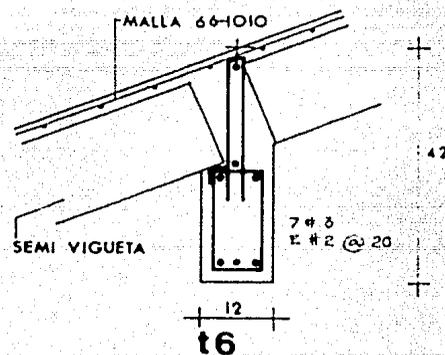
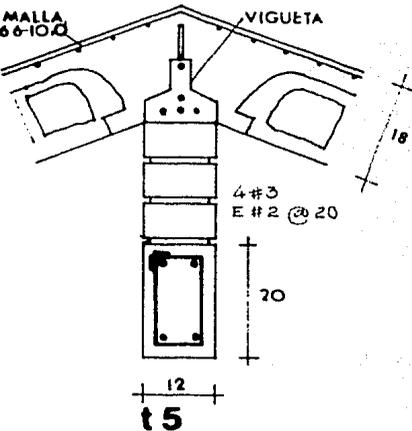
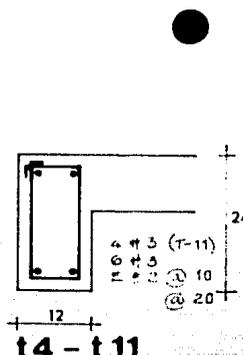
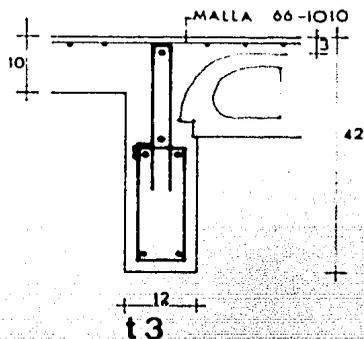
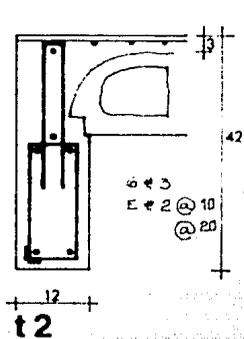
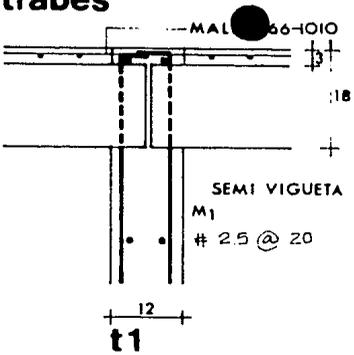
3. ACERO
 FY: 2530 KG/CM2. (I)
 FY: 4000 KG/CM2. (VARS ϕ 5/16" 3/8" 1/2")
 FY: 5000 KG/CM2. (VIGUETAS)

4. ANCLAJES Y TRASLAPE

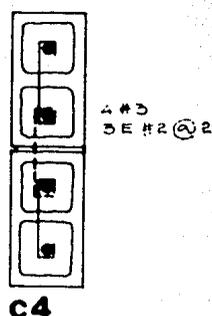
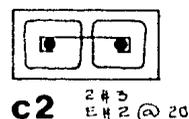
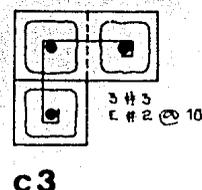
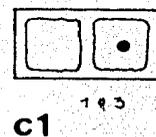
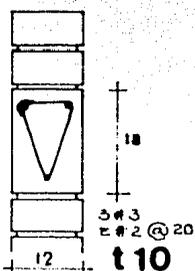
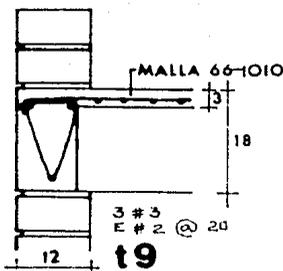
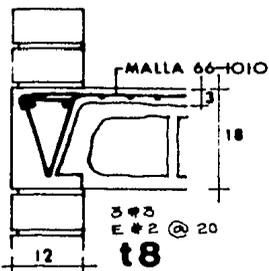
5/16	25	30
3/8	30	35
1/2	45	55

5. REFORZAR HORIZONTALMENTE BLOCK HUECO CON REFUERZO METALICO EN ESCALERA: 8 A CADA DOS HILADAS

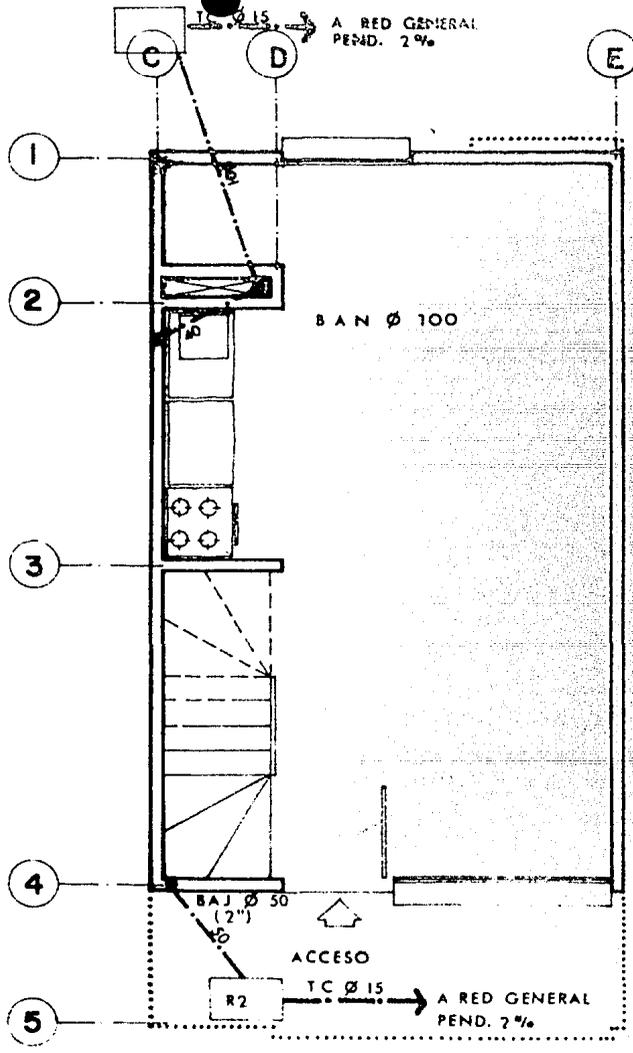
trabes



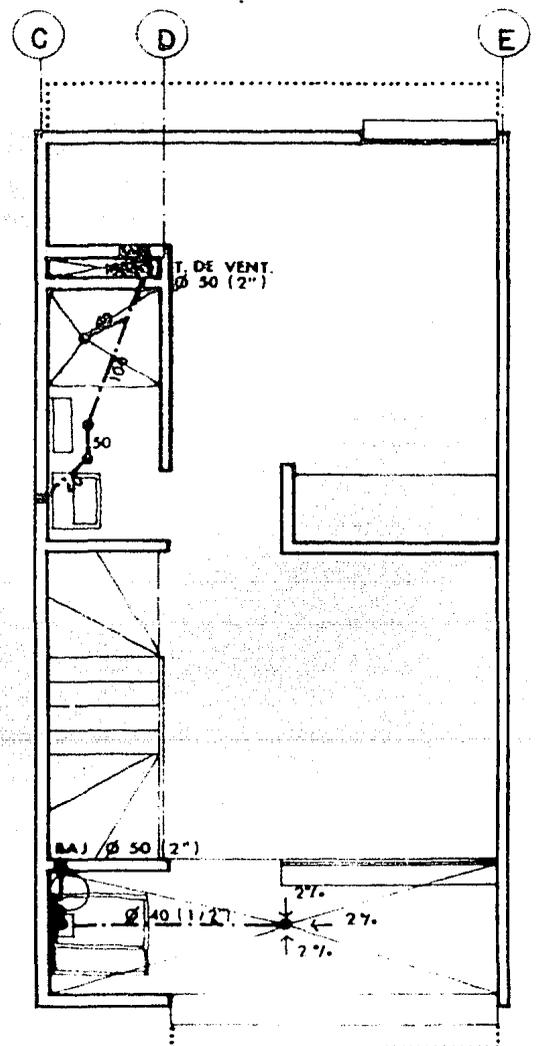
castillos



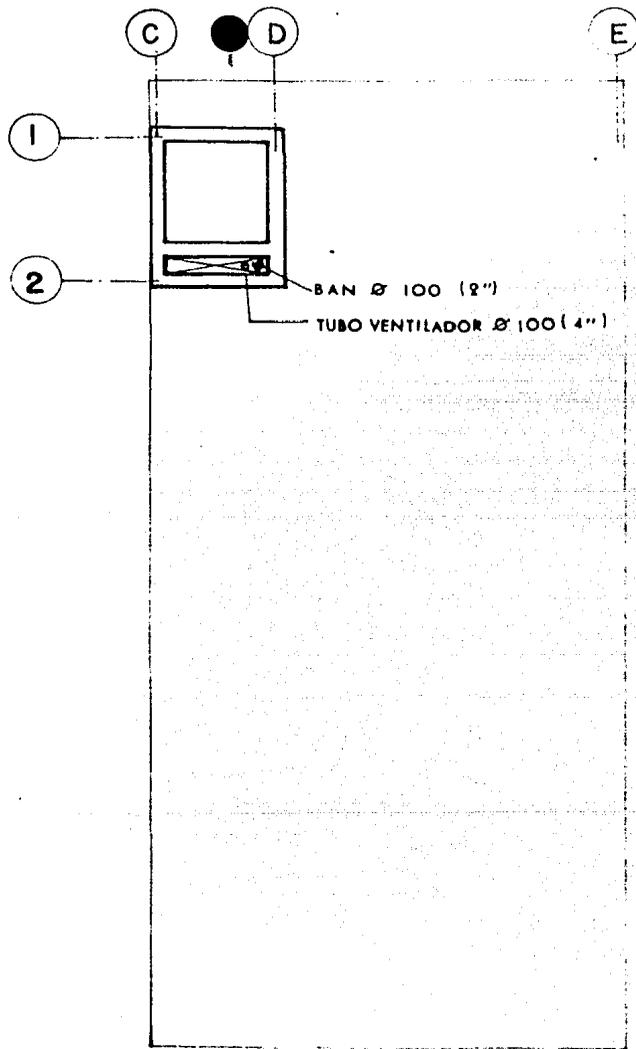
instalacion sanitaria



planta baja



primer nivel



planta azotea

notas y simbolos sanitarios

TODAS LAS PENDIENTES EN TUBERIAS PRINCIPALES Y SECUNDARIAS SERAN DEL MINIMO

PENDIENTE MINIMA EN PATIOS VOLADOS Y AZOTEAS DEL MINIMO

TODAS LAS COLADERAS LLEVARAN SELLO HIDRAULICO

B.A.P. BAJADA AGUAS PLUVIALES

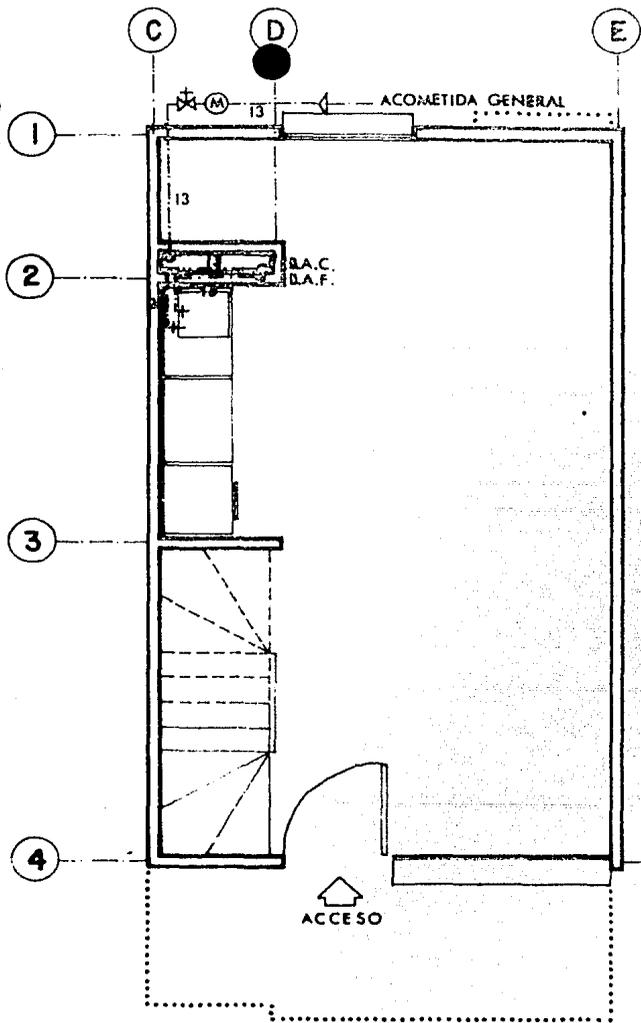
B.A.N. BAJADA AGUAS NEGRAS

B.A.J. BAJADA AGUAS JAVONOSAS

---●--- TUBERIA DE CONCRETO

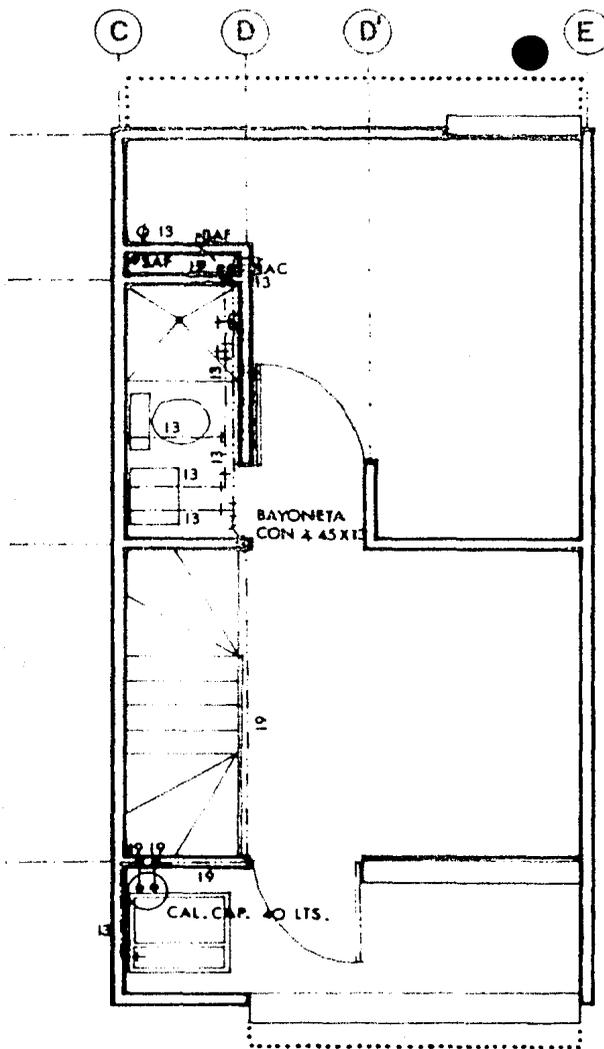
--- TUBERIA DE P V C DIAMETROS EN MM

□ REGISTRO PROFUNDIDAD MINIMA DE 60 CM

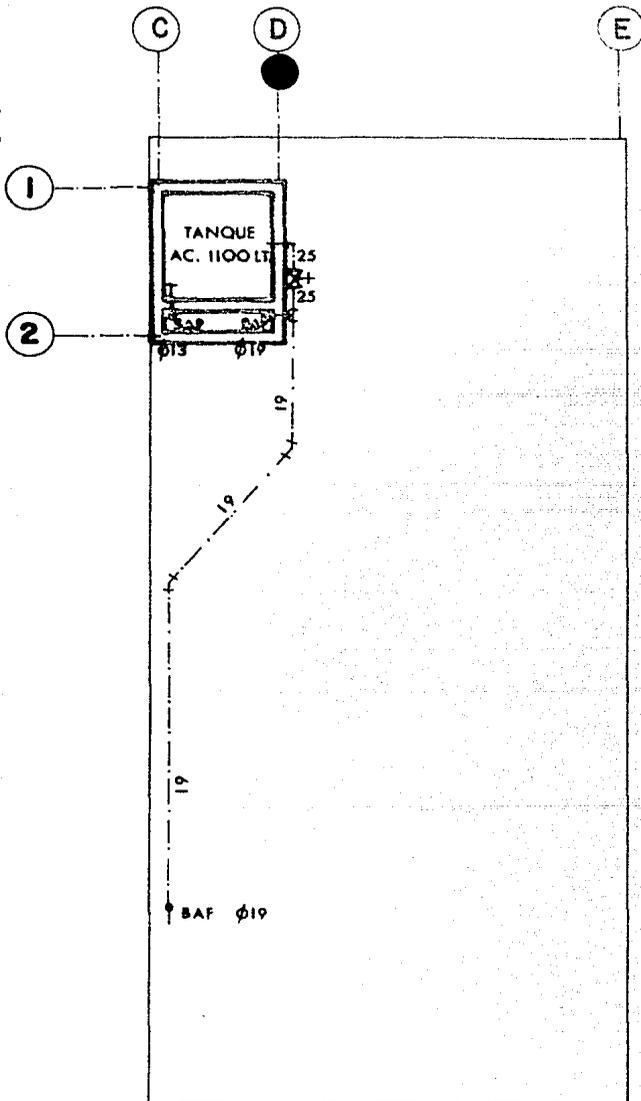


planta baja

instalacion hidraulica



primer nivel



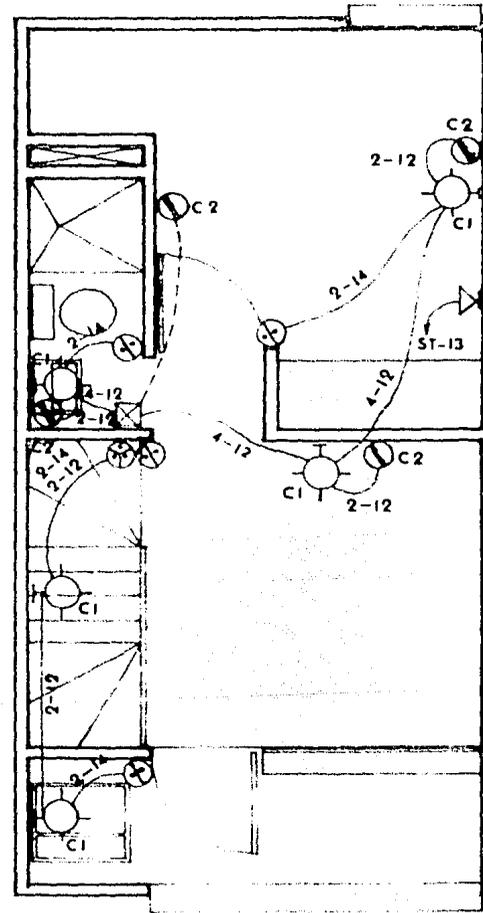
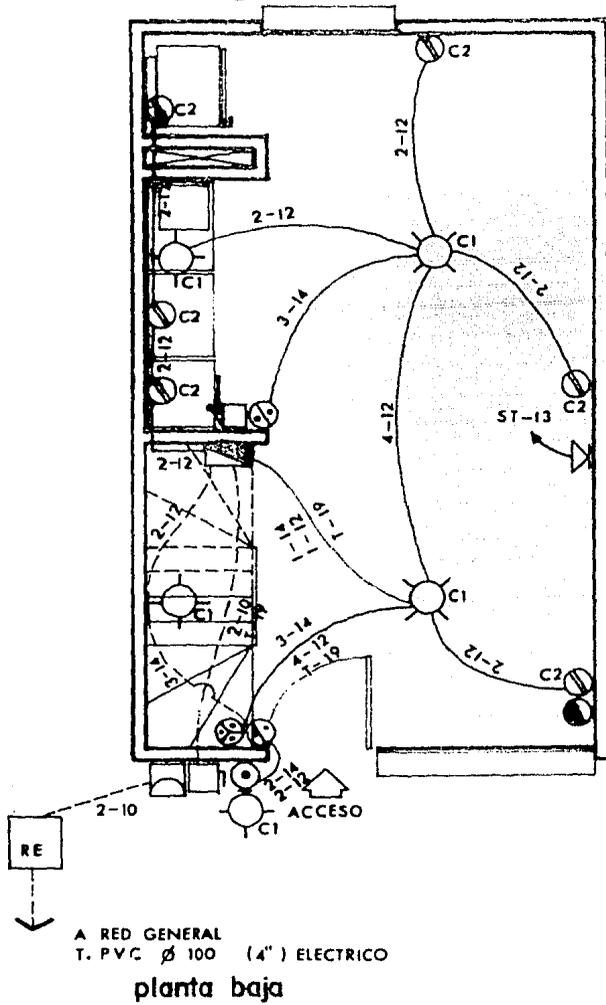
planta azotea

notas y símbolos hidráulicos

- 1 NO. DE PERSONAS = 7
- 2 GASTO = 150 LTS./PERS./DIA
- 3 ALIMENTACION 13 MM (1/2")
- 4 DESCARGA 19 MM (3/4")
- 5 TODA LA TUBERIA NO INDICADA SERA DE 13 MM DE ϕ
- 6 ACOTACIONES DE TUBERIA EN MM.

- AGUA FRIA
- - - AGUA CALIENTE
- BAF BAJA AGUA FRIA
- SAP SUBE AGUA FRIA
- BAC BAJA AGUA CALIENTE
- SAC SUBE AGUA CALIENTE
- V VALVULA DE COMPUERTA
- (M) MEDIDOR

instalacion electrica



primer nivel

notas y simbolos inst. electrica

- LAMPARA DE CEN
 - ARBOTANTE
 - CONTACTO SEMI
 - CONTACTO DOBLI
 - APAGADOR SENCILLO
 - APAGADOR ESCALERA
 - TIMBRE
 - TELEVISION
 - ZUMBADOR
 - TELEFONO
 - SWITCH 2 X 15 A
 - TABLERO CENTRAL
 - QO-2
 - MEDIDOR
 - TUBERIA POR LOZ
O MURO
 - - - TUBERIA POR PI
- NOTA: TODA TUBERIA
ESPECIFICADA SERA DE
13 MM DE DIAMETRO

4. BILIOGRAFIA

- 1.- "ANTEPROYECTO DE PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO": borrador elaborado por terna Tepito bajo la asesoría de Rene Coulomb.
- 2.- BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, S.A. MEXICO
"Sustitución de Vecindades". Symposium "Reducción de Costos de Vivienda".
- 3.- BAZANTS, Jan y varios
"Tipología de Vivienda Urbana". Ed. Diana, México 1978.
- 4.- CASTELLS, Manuel
"Luttes Urbaines". Petite collection Maspero, Paris 1975.
- 5.- CHOAY, Françoise
"El Urbanismo, Utopías y Realidades". Ed. Lumen, España 1970.
- 6.- CENTRO OPERACIONAL DE VIVIENDA Y POBLAMIENTO A, C
"Estudio de Regeneración Urbana de la Ciudad de México".
D.D.F. Subdirección de Plan Director, México 1976. (inédito).
- 7.- COPEVI A, C
"Investigación para la Regeneración Urbana". Dirección General de Planificación del D.D.F., México 1973. (inédito).
- 8.- COPEVI A, C
"Tepito: ¿Regeneración o Desintegración de un Barrio?"
"Dinámica Habitacional". No.2, México 1974.
- 9.- COPEVI A, C
"Condominio Tepito - Una Experiencia Piloto". "Dinámica Habitacional",
Suplemento B-1, México 1974.
- 10.- COPEVI A, C
"Vivienda de los sectores de Menores Ingresos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México". Suplemento A-6, México 1976.
- 11.- CUADERNOS DE SUMMA
"Ideas y Obras de un Arquitecto Colombiano". Ed. Nueva Visión, Año 3,
No.2, Buenos Aires 1975.
- 12.- CUADERNOS DE SUMMA
"Ideas y Obras de un Arquitecto Colombiano". Ed. Nueva Visión, Año 3,-
No. 3, Buenos Aires 1975.

- 13.- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
"Reglamento de Planes Parciales". Gaceta Oficial del DDF, México 1977.
- 14.- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
"Ley de Desarrollo Urbano del D.F.". Diario Oficial, Dic. 1975.
- 15.- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
"Acuerdo por el que se aprueba la Actualización del Plan Director". -
Diario Oficial, Marzo 1980, segunda sección.
- 16.- DIRECCION TECNICA DE PLAN TEPITO
"Informes". México 1977.
- 17.- FACETAS
"El Predicamento Urbano". Publicación Trimestral. Vol. 12, No. 4 1979.
- 18.- INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA
"Herradura de Tugurios, Problemas y Soluciones". INV, México 1958.
- 19.- INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA TRABAJADORES
"Vivienda". Revista Bimestral, Año 1, No.3, México 1976.
- 20.- INFONAVIT
"Informe de Tepito". Subdirección Técnica, Gerencia de Promoción So--
cial, México 1972.
- 21.- INFORMACION SISTEMATICA A. C.
"Análisis de Prensa". México 1975-1980.
- 22.- JAVELLY, Marcelo
"El problema Urbano y el Financiamiento de la Vivienda". México 1976.
- 23.- TOSCANO MORENO, Alejandra
"Ciudad de México, Ensayo de Construcción de una Historia". Seminario
de Historia Urbana. SEP/INAH, México 1978.
- 24.- OCTAVIO MARISCAL, Raúl
"Vivienda Deteriorada (zonas decadentes en el centro de la ciudad)".
CEPES del DF, Subdirección de Planeación, México. (inédito).
- 25.- PLAN TEPITO
"Qué es Plan Tepito?". "Renovación", Boletín Informativo No.1, México
1974.
- 26.- "Plan Tepito Inicia su Primera Etapa". "Renovación", Boletín Informa-
tivo No.2, México 1974.

- 27.- "Comunidad y Autoridad". "Nuestro Barrio", Boletín Informativo No.3.
- 28.- "Llegando al Punto de Partida". "Nuestro Barrio", Boletín Informativo No. 4
- 29.- "Ahorro". "Nuestro Barrio", Boletín Informativo No. 5, México 1975.
- 30.- RUIZ LOMBARDO, Sonia de
"Desarrollo Urbano de México Tenochtitlan". SEP/INAH, México 1973.
- 31.- SANCHEZ, Margarita y varios
"Investigación Sobre Renovación Urbana en el Barrio de Tepito". Tesis Colectiva, U.A.M., Atzacapotzalco, Escuela de Sociología, México 1979.
- 32.- SCHJETNAN, Mario
"Renovación Urbana en Tepito". "Vivienda", Año 1, No.3, INFONAVIT, - México 1976.
- 33.- SECRETARIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
"VII, VIII y IX Censos Generales de Población del D.D.F.". Dirección General de Estadística, México.
- 34.- WAISMAN, Marina
"La estructura Histórica del Entorno". Ed. Nueva Visión, Buenos Aires 1977.