



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ARAGON

presentan:

ASIAIN RAHIREZ LUIS MANUEL ISMAEL

MAYA CHAVEZ GABRIELA

SANCHEZ VELAZQUEZ HUGO

Tesis Profesional
Que para obtener el título de:
LICENCIATURA EN ARQUITECTURA
p r e s e n t a :

ENRIQUE ANDRES ALLENDE RODRIGUEZ

México, D.F.

1985.

SINODO

ARQ. JORGE S. DONAT RIVERA

ARQ. JAVIER VELASCO SANCHEZ

ARQ. JAIME ALBA GONZALEZ.

ARQ. RENE RENDON LOZANO

ARQ. ARCADIO HERNANDEZ BARRERA.



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está 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.



I N D I C E

1. PRESENTACION	8
2. INTRODUCCION	10
3. OBJETIVOS	12
4. MARCO TEORICO ANTECEDENTES	14
4.1 DEMANDA	15
4.2 COMO SURGE LA COOPERATIVA TECOLOCALCO SECCION PLAN DE AYALA	15
4.3 EL ESTADO Y LAS COOPERATIVAS	16
4.4 LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA	17
4.5 ANALISIS Y SITUACION ACTUAL DE LA VIVIENDA.	18
4.6 LA VIVIENDA COMO MODELO DEL MEDIO SOCIO-CULTURAL.	19
4.7 AUTOCONSTRUCCION	20
4.8 ASIGNACION DEL PREDIO "EL MOLINO "	23
4.8.1 PLANTEAMIENTO TECNICO	24
4.8.2 DEFINICION DEL PREDIO FASE I (FONHAPO)	27

5. INVESTIGACION	31	5.4 PLAN RECTOR DE "EL MOLINO" (FONHAPO)	74
5.1 ZONA DE ESTUDIO	32	5.4.1 USO DEL SUELO	77
5.1.1 LOCALIZACION	32	5.4.2 SISTEMA VIAL	80
5.1.2 MEDIO FISICO	32	6. TESIS	83
5.1.3 EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA	35	6.1 CONTRAPROPUESTA AL PLAN RECTOR DE	85
5.1.4 ESTRUCTURA URBANA	37	"EL MOLINO"	
5.2 ZONA DE TRABAJO	39	6.1.1 USO DEL SUELO	87
5.2.1 UBICACION DEL PREDIO	39	6.1.2 INFRAESTRUCTURA	91
5.2.2 INTENSIDAD DE USO	41	6.1.3 EQUIPAMIENTO	93
5.2.3 VIALIDAD Y TRANSPORTE	43	6.1.2 SISTEMA VIAL	95
5.2.4 EQUIPAMIENTO Y USO DEL SUELO	46	6.2 CONCLUSION AL PLAN RECTOR	98
5.2.5 INFRAESTRUCTURA	48	6.3 PROPUESTA URBANO-ARQUITECTONICA	98
5.2.6 IMAGEN URBANA	50	6.3.1 ANTEPROYECTOS DE CASA HABITACION	100
5.3 ESTUDIO SOCIO-ECONOMICO	55	6.3.2 ANTEPROYECTOS DE AGRUPAMIENTO BASICO	101
5.3.1 MUESTREO	57	6.3.3 ANTEPROYECTOS DE CONJUNTO HABITACIONAL	102
5.3.2 POBLACION ECONOMICAMENTE	59	6.3.4 CONSULTA CON LA COMUNIDAD	102
ACTIVA (P.E.A.)		- DISEÑO PARTICIPATIVO	102
5.3.3 NIVEL DE INSTRUCCION	62	6.4 CRITERIOS Y NORMAS DE PROYECTO	104
5.3.4 LA VIVIENDA Y TRANSPORTE	63	- URBANO-ARQUITECTONICAS-	
5.3.5 ENCUESTA	69		
5.3.6 CONCLUSIONES DE LA ENCUESTA	73		

7. PROYECTO URBANO-ARQUITECTONICO

106

7.1 PROYECTO DE CONJUNTO HABITACIONAL

7.1.1 PLANO DE CONJUNTO

7.1.2 PLANO DE SEMBRADO Y LOTIFICACION

7.1.3 PLANO DE AGRUPAMIENTO

BLOQUE DE VIVIENDA

7.1.4 PLANO DE FACHADAS,

BLOQUE DE VIVIENDA

7.1.5 PLANOS DE INFRAESTRUCTURA

7.1.5.1 RED DE AGUA POTABLE

7.1.5.2 RED DE DRENAJE

7.1.5.3 RED DE ELECTRIFICACION

7.1.5.4 RED DE ALUMBRADO

7.1.6 DETALLES DE ANDADOR

7.1.7 PERSPECTIVA DE CONJUNTO

7.1.8 PERSPECTIVA DE DETALLES

7.2 PROYECTO DE VIVIENDA TIPO

7.2.1 PLANO DE PIE DE CASA Y 1ER CRECIMIENTO

7.2.2 PLANO DE 2° CRECIMIENTO

7.2.3 PLANO DE CASA TERMINADA

7.2.4 PLANO ESTRUCTURAL

7.2.5 PLANOS DE DETALLES CONSTRUCTIVOS

8. BIBLIOGRAFIA

9. ANEXO COSTOS GLOBALES. ANALISIS DE COSTOS

... "DE REPENTE, EL RUMOR SORDO Y REGULAR DE LA CIRCULACIÓN URBANA, HA SIDO ALTERADO POR UNA CONFUSA AGITACIÓN DE PASOS, VOCES, GRITOS, RUIDOS DE METAL Y DE CRISTALES ROTOS.

EL TROPEL DE AUTOMÓVILES SE DETIENE; SE FORMAN CONCENTRACIONES DE PEATONES; LA MASA EN MOVIMIENTO AUMENTA Y LOS TROZOS DE TELA Y DE CARTÓN HABLAN DE ELLOS Y DE SU CIUDAD. ENFREENTE LAS ETERNAS CABEZAS CON CASCOS; EL ORDEN DE LAS PORRAS; EL PASO ACOMPASADO E INMEDIATAMENTE LA CARGA, LA VIOLENCIA, EL RECHAZO. A VECES LOS GASES; TAL VEZ EL SORDO ESTALLIDO DE UN ARMA DE FUEGO, LA SANGRE. PERO SIEMPRE, BAJO ESAS DIVERSAS FORMAS, EL CHOQUE. ENTRE LOS QUE HABLAN DE ELLOS Y LOS QUE HABLAN DE QUIENES DAN LAS ÓRDENES. ENTRE LOS QUE QUIEREN CAMBIAR DE VIDA Y QUIENES DESEAN REESTABLECER ESE SORDO RUMOR DE UNA CIRCULACIÓN REGULAR AL RITMO COTIDIANO DE LAS COSAS QUE TRANSCURREN SIN TRANSCURRIR".....

MANUEL CASTELLS

PRESENTACIÓN

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA, ES, SIN LUGAR A DUDA, UNO DE LOS FUNDAMENTALES DENTRO DE CUALQUIER CONGLOMERADO HUMANO, SIEMPRE SOSLAYADO, OCULTADO Y - NO POCAS VECES REPRIMIDO Y SIN EMBARGO CONTINUA - AHI, AGRAVANDOSE Y REPRODUCIENDOSE.

ES CONOCIDO QUE EN LA CIUDAD DE MEXICO, SOLAMENTE EL 25% DE LA POBLACION VIVE EN CONDICIONES ADECUADAS DE HABITACION, UN 16% EN COLONIAS POPULARES , EL 39% EN VIVIENDAS EN PROCESO DE DETERIORO Y EL 20% RESTANTE, EN HACINAMIENTOS O TUGURIOS. ESTE PROBLEMA SE RESOLVERIA CONSTRUYENDO O RENOVANDO CASI MIL VIVIENDAS POR DIA DURANTE POR LO MENOS - 6 AÑOS, POR LO QUE NI EN 80 AÑOS SE ABATIRA ESTE DEFICIT DE HABITACION.

ES ASI QUE UN CONFLICTO ECONOMICO Y SOCIAL DE ESTA MAGNITUD, CONTRIBUYE AL SUBDESARROLLO Y LA DEPENDENCIA EN QUE NOS ENCONTRAMOS HISTORICAMENTE - UBICADOS. ES POR ESTO, QUE EL TRABAJO DEL PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA, DEBERIA DE SER DE UNA INTENSA BUSQUEDA, HACIA LAS NUEVAS ALTERNATIVAS , QUE FUNDEN NUEVAS POSIBILIDADES Y NO COMO HASTA - AHORA, EN LA REPETICION DE LO YA CONOCIDO, TOMANDO METODOS Y TECNICAS IMPORTADAS QUE DESPUES SE - REPITEN HASTA EL INFINITO.

EN EL MARCO CONFLICTIVO Y ALTAMENTE COMPLEJO DE LA PRACTICA PROFESIONAL DEL ARQUITECTO, NUESTRA INTENCION ES LA DE ELABORAR UN TRABAJO DE TESIS QUE SE ACERQUE A LA REALIDAD DE UNA LUCHA SOCIAL, PARA LOGRAR LO QUE ES UN DERECHO INALIENABLE DE TODO SER HUMANO, COMO ES UNA VIVIENDA DIGNA.

... "DESEARIA LLEVAR AL EXAMEN DE CONCIENCIA Y AL ARREPENTIMIENTO A QUIENES CON TODA LA FEROCIDAD DE SU ODIO, DE SU PANICO, DE SU INDIGENCIA DE ESPIRITU Y DE SU FALTA DE VITALIDAD, SE EMPEÑAN CON UN EMPECINAMIENTO NEFASTO, EN DESTRUIR O COMBATIR LO MAS HERMOSO QUE EXISTE EN ESTA EPOCA.

LA INVENCION, EL CORAJE Y EL GENIO CREADOR, TAN PARTICULARMENTE LIGADOS A LOS ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION DONDE COEXISTEN, LA RAZON Y LA POESIA, DONDE SE ALIAN LA - SABIDURIA Y LA EMPRESA.

CUANDO LAS CATEDRALES ERAN BLANCAS, EUROPA YA HABIA ORGANIZADO LOS OFICIOS A REQUERIMIENTO IMPERATIVO DE LAS TECNICAS".

CHARLES-EDOUARD JEANNERET

INTRODUCCION

LA LUCHA POPULAR TIENE COMO UNO DE SUS OBJETIVOS, REIVINDICAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA, Y HA PRESIONADO A LAS AUTORIDADES EN BUSCA DE UNA ACCION CONCRETA A SU DEMANDA DE HABITACION, YA QUE LAS RESPUESTAS QUE SE HAN DADO, SOLO SON PALIATIVAS, AUN A NIVELES CONSTITUCIONALES, PERO NO INSTRUMENTOS QUE PERMITAN LA PARTICIPACION POPULAR DIRECTA.

POR LO QUE EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN NUESTRO PAIS, QUE SE CIRCUNSCRIBE EN EL MARCO LEGAL MENCIONADO, HA PERMITIDO LA ESPECULACION DE LA VIVIENDA AL CONVERTIRLA EN UNA MERCANCIA, ASI COMO EL PROGRESIVO DETERIORO DEL PODER ADQUISITIVO DE LA POBLACION EN GENERAL, TENIENDO QUE UN GRAN PORCENTAJE DE LA POBLACION NO SON SUJETOS DE CREDITO PARA COMPRAR UNA CASA HABITACION; LA INSOLENCIA ECONOMICA SE EXTIENDE HACIA QUIENES POR ESTA RAZON SE ENCUENTRAN AL MARGEN DE LOS PROGRAMAS OFICIALES DE VIVIENDA POPULAR, QUE ES LA MAYOR PARTE DE LA POBLACION NACIONAL, SE ENCUENTRA MARGINADA DE LAS QUE CONSTRUYE EL SECTOR PRIVADO.

EN DICHAS CONDICIONES DE BAJO NIVEL DE INGRESO GENERALIZADO, QUE CONTRASTA CON LAS PRACTICAS ESPECULATIVAS DE CONSTRUCTORES Y EL INTENSO PROCESO INFLACIONARIO, LOS CREDITOS Y VIVIENDAS DENOMINADAS DE "INTERES SOCIAL", SE HAN CONVERTIDO EN INACCESIBLES.

LOS FINANCIAMIENTOS SE HAN CONCENTRADO CADA VEZ MAS EN LA ATENCION DE LA DEMANDA DE GRUPOS DE NIVEL DE INGRESOS MAS ALTOS, DEJANDO DE ESTA MANERA, SIN OPORTUNIDAD DE ADQUIRIR UNA VIVIENDA AL SECTOR MAYORITARIO DE LA POBLACION.

LA ALTERNATIVA QUE SE PRESENTA AL DEFICIT DE VIVIENDA SOLO SERA ATENDIDA POR MEDIO DE LA ACCION ORGANIZADA, COORDINADA Y CONSECUENTE DE LOS MISMOS SECTORES QUE PADECEN ESTE PROBLEMA, YA QUE NO ES POSIBLE QUE LA SOLUCION DEL PROBLEMA HABITACIONAL SE VAYA A ALCANZAR, ACTUANDO DE UNA MANERA AISLADA, POR LO QUE ES NECESARIO CREAR UN SISTEMA ORGANIZATIVO POPULAR DE PRODUCCION DE VIVIENDA, QUE SEA CAPAZ DE REUNIR Y ENMARCAR ADECUADAMENTE LOS ESFUERZOS DE LOS POBLADORES PARA SOLUCIONAR SU PROBLEMA DE VIVIENDA; ES AQUI DONDE EL COOPERATIVISMO ADQUIERE SIGNIFICACION SOCIAL, YA QUE ES EL QUE LOS AGLUTINA.

EL COOPERATIVISMO AL CONTROLAR EL DESARROLLO HABITACIONAL, EJERCERA UN PODER EFECTIVO SOBRE LOS ELEMENTOS QUE INTEGRAN LA VIVIENDA POR MEDIO DE UN PLAN DE ACCION URBANO ARQUITECTONICO, QUE SE PERFILARA COMO UN INSTRUMENTO TEORICO-PRACTICO, EN EL CUAL SE VIERTAN LAS DIVERSAS ALTERNATIVAS DE PROYECTO Y REALIZACION AL CONTROL EFECTIVO DE LOS PROCESOS Y DE LOS INSTRUMENTOS NECESARIOS PARA LA CREACION Y DESARROLLO DE LOS FUTUROS ASENTAMIENTOS.

...."SE CONVIRTIERON EN MIS ENEMIGOS PERSONALES: CORRUPTORES, ENSOMBRECEDORES, DEBILITADORES, DESPACIOSOS Y BROMISTAS. ME OPONGO A TODO AQUELLO QUE DISMINUYE AL HOMBRE, TODO AQUELLO QUE TIENDE A VOLVERLO MENOS PRUDENTE, MENOS CONFIADO O MENOS DISPUESTO, PUES NO ACEPTO QUE LA PRUDENCIA SE ACOMPAÑE SIEMPRE DE LENTITUD Y DESCONFIANZA. POR ESO ES QUE A MENUDO CREO QUE HAY MÁS PRUDENCIA EN EL NIÑO QUE EN EL ANCIANO."

CHARLES-ÉDOUARD JEANNERET

OBJETIVOS . . .

LOS OBJETIVOS PARA LA UNIVERSIDAD COMO INTITUCIÓN, SON:

-PARTICIPAR COMO CENTRO DE ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN EN LA SOLUCIÓN DE PROBLEMAS REALES QUE DEMANDA EL PAÍS.

PARA EL PAÍS, COMO FUTURO ARQUITECTO:

LA VENTAJA DE INICIAR LA LABOR PROFESIONAL, CON UNA ORGANIZACIÓN POPULAR QUE NOS PERMITIÓ LA POSIBILIDAD DE FUNDAMENTAR LA TESIS DENTRO DE UNA REALIDAD OBJETIVA Y PRODUCTIVA.

PARA LA COMUNIDAD EN LO PARTICULAR:

-PRESENTAR UNA ALTERNATIVA QUE DÉ RESPUESTA A SU DEMANDA DE HABITACIÓN OPTIMIZANDO LOS RECURSOS Y PONIÉNDONOS COMO TÉCNICOS AL SERVICIO DE LA ORGANIZACIÓN.

....."LAS DECISIONES POLÍTICAS O LAS PRESIONES
ECONÓMICAS MANTIENEN "LA CONTRADICCIÓN" COMO
PRINCIPIO ECOLÓGICO ENTRE EL HOMBRE Y SU MEDIO,
ESTABLECIENDO UNA DUALIDAD INEXISTENTE, QUE FA-
CILITA LA ESTRATEGIA DESDE LAS MINORÍAS".....

ANTONIO FERNÁNDEZ ALVA

MARCO TEÓRICO:
ANTECEDENTES

4.1 DEMANDA

EN LA DEMANDA HECHA POR LA COOPERATIVA DE VIVIENDA Y SERVICIOS HABITACIONALES TECOLOCALCO, A ESTUDIANTES EGRESADOS DE LA ENEP-ARAGON, AUTORES DE ESTE TESIS, SE SOLICITO:

1. LA ASESORIA Y EL APOYO TECNICO NECESARIO, PARA LLEVAR A CABO LOS TRAMITES ADMINISTRATIVOS PERTINENTES PARA LA OBTENCION DE UN TERRENO.
2. LA REALIZACION DE UN PROYECTO URBANO ARQUITECTONICO DE VIVIENDA CON TODOS LOS SERVICIOS QUE DEMANDA ESTA.
3. LA ASESORIA TECNICA CONSTRUCTIVA PARA LA EJECUCION DE LA OBRA.

4.2. COMO SURGE LA COOPERATIVA TECOLOCALCO, SECCION PLAN DE AYALA

LA COOPERATIVA DE VIVIENDA Y SERVICIOS HABITACIONALES TECOLOCALCO, EN SU SECCION PLAN DE AYALA, NACE A PARTIR DE LA COMUNIDAD EMILIANO ZAPATA, QUE REUNIO A CERCA DE DOS MIL FAMILIAS EN BUSCA DE UN LUGAR EN DONDE VIVIR. DURANTE EL MES DE JUNIO DE 1983, ESTA COMUNIDAD TOMO UNOS TERRENOS DENTRO DE LA UNIDAD HABITACIONAL VICENTE GUERRERO, SIENDO DESALZADOS POCO DESPUES; ES EN ESTE MOMENTO, QUE SE HABLA DE UNA ORGANIZACION POPULAR, QUE A BASE DE MOVILIZACIONES, PRESIONA A LAS AUTORIDADES ,LOGRANDO LA

OPORTUNIDAD DE NEGOCIAR SU SITUACION, HACIENDO EL PRIMER PLANTEAMIENTO TECNICO A LAS AUTORIDADES EN AGOSTO DEL MISMO AÑO, PROPONIENDO TRES TERRENOS DENTRO DE LA DELEGACION DE TLAHUAC. ESTE PLANTEAMIENTO CONTEMPLA UNA EVALUACION TECNICA DE CADA UNO DE LOS TERRENOS, DESCRITA EN EL PUNTO 4.8.1.

ES CUANDO SURGE LA OPCION DE UTILIZAR AL FIDEICOMISO FONHAPO, COMO PROMOTOR DE FINANCIAMIENTO, PARA LA OBTENCION DE UN PREDIO.

EL FONHAPO PIDE ENTONCES COMO REQUISITO, LA LEGALIZACION DE LA COMUNIDAD INSCRIBIENDOSE COMO COOPERATIVA, FORMANDO ASI LA SECCION PLAN DE AYALA, FILIAL DE LA COOPERATIVA MATRIZ "TECOLOCALCO".

DESPUES DE 6 MESES DE REORGANIZACION, LA SECCION PLAN DE AYALA, AGRUPANDO A POCO MAS DE 500 FAMILIAS, LOGRA QUE FONHAP^o SE COMPROMETA A OTORGAR FINANCIAMIENTO PARA LA COMPRA DE PREDIOS UBICADOS EN EL TERRENO DENOMINADO "EL MOLINO", DENTRO DE LA DELEGACION DE XOCHIMILCO Y CON LA DELEGACION DE TLAHUAC. EL TERRENO LIMITA AL SUR CON LA CALLE CANAL DE CHALCO, AL OESTE CON JARDIN DE OLIVOS Y DERECHOS DEMOCRATICOS, AL NORTE CON ANTIQUO CAMINO A LA TURBA Y AL ESTE CON SALOMON, BARRACUDA Y MIGUEL ALEMAN.

4.3 EL ESTADO Y LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA.

LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y LAS POLÍTICAS DEFINIDAS POR EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO, PRETENDEN EN LO GENERAL:

-FOMENTAR LA PARTICIPACIÓN SOCIAL DE LA POBLACIÓN EN LA PLANEACIÓN, PRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y USO DE LA VIVIENDA, A TRAVÉS DE COOPERATIVAS Y OTRAS ORGANIZACIONES SOCIALES SIN FINES DE LUCRO.

LA ADICIÓN AL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL PROPUESTA Y APROBADA POR LOS DIPUTADOS EL 18 DE OCTUBRE DE 1978, TIENE POR OBJETIVO BÁSICO, RECONOCER AL DERECHO COOPERATIVO COMO UN DERECHO SOCIAL, GARANTIZADO A NIVEL CONSTITUCIONAL. LA INTENCIÓN DEL LEGISLADOR ES LA DE: "DES-LINDAR CON CLARIDAD Y RIGOR JURÍDICO AL DERECHO SOCIAL COOPERATIVO DEL CAMPO DEL DERECHO PRIVADO, PARA INTEGRARLO AL DERECHO SOCIAL".

AL TRASLADAR DEL ARTÍCULO 28 AL 123 CONSTITUCIONAL, LAS DISPOSICIONES REFERENTES AL COOPERATIVISMO, EL LEGISLADOR INDICA ADEMÁS, QUE ESTA MATERIA ES Y DEBE SER DEL TRABAJO, NO SÓLO EL TRABAJO EN SÍ MISMO, SINO TAMBIÉN, LO RELACIONADO CON LA DEFENSA DEL PODER ADQUISITIVO DE LOS TRABAJADORES.

EL TEXTO CONSTITUCIONAL EN LA FRACCIÓN XXX DEL APARTADO "A", DEL ARTÍCULO 123,

HABLA EN GENERAL DE LAS "SOCIEDADES COOPERATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS BARATAS EN PLAZOS DETERMINADOS"

EN CAMBIO, LA LEY DE SOCIEDADES COOPERATIVAS, NO HACE DIFERENCIA A LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA, SIN EMBARGO, DE LA INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 52 DE LA MISMA, LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA, SE CONSIDERAN EN GENERAL COMO DE CONSUMO.

ESTA LEGISLACIÓN ES MUY AMPLIA Y DE SU INTERPRETACIÓN DEPENDE LA ACCIÓN COOPERATIVA EN VIVIENDAS. SIN EMBARGO, ES INDISPENSABLE QUE LA MISMA DEPENDA DE NORMAS JURÍDICAS ESPECÍFICAS, QUE CONTEMPLAN MODALIDADES ORGANIZATIVAS, CONSTRUCTIVAS Y DE TENENCIA QUE LAS EXPERIENCIAS DE OTROS PAISES HAN DEMOSTRADO COMO POSITIVAS.

EN EFECTO LA VIVIENDA FORMA PARTE DEL SALARIO, ES DECIR, QUE SU PAGO ESTÁ TOMADO DIRECTAMENTE DE LOS INGRESOS DEL TRABAJADOR Y EN ESTE SENTIDO, EL SISTEMA COOPERATIVO DE VIVIENDA SE ESFUERZA EN CONTROLAR LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ESTE BIEN, ABARATANDO SU COSTO Y ASEGURANDO SU DESTINO SOCIAL, POR LO QUE SIN Oponerse A LOS INSTRUMENTOS LEGALES, LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA PUEDEN CONSTITUIRSE COMO UN INSTRUMENTO EFICAZ PARA LA EJECUCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA ESTABLECIDAS EN LOS PLANES Y LEYES MENCIONADAS.

4.4 COOPERATIVAS DE VIVIENDA

LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA SON:

UNA SOCIEDAD REGIDA POR LOS PRINCIPIOS COOPERATIVOS Y CONSTITUÍDA POR UN GRUPO DE PERSONAS DECIDIDAS A EFRENTAR COLECTIVA Y ORGANIZADAMENTE LA NECESIDAD COMÚN DE VIVIENDA.

LAS VENTAJAS QUE LA COOPERATIVA OFRECE, SON, ENTRE OTRAS, QUE SE PUEDEN ESTABLECER PROGRAMAS MASIVOS DE HABITACIÓN Y REDUCIR COSTOS.

EXISTEN VARIOS TIPOS DE COOPERATIVAS

1. UNIDADES DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA, CUYA FINALIDAD ES PROPORCIONAR VIVIENDA Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS, CONSTRUYENDO O ADQUIRIENDO CON ESTE OBJETO, UN INMUEBLE O CONJUNTO HABITACIONAL.

SEGÚN EL SISTEMA DE TENENCIA, LAS UNIDADES PUEDEN SER:

-UNIDADES COOPERATIVAS DE USUARIOS O DE PROPIEDAD COLECTIVA.

-UNIDAD DE COOPERATIVA DE PROPIETARIOS.

SEGÚN EL SISTEMA ESCOGIDO PARA LA CONSTRUCCIÓN, LAS UNIDADES SE CLASIFICAN EN:

-UNIDAD COOPERATIVA DE AUTOCONSTRUCCIÓN O AYUDA MUTUA.

-UNIDAD COOPERATIVA DE AHORRO Y PRÉSTAMO.

2. LAS COOPERATIVAS MATRICES QUE RECIBEN EN FORMA ABIERTA LA INSCRIPCIÓN DE SOCIOS MEDIANTE UN COMPROMISO DE APOORTE DE AHORRO SISTEMÁTICO Y CON LA FINALIDAD DE ASISTIRLOS EN LA ORGANIZACIÓN DE SECCIONES O UNIDADES COOPERATIVAS FILIALES PARA LA DEFINICIÓN Y REALIZACIÓN DE SUS PROPIOS PROGRAMAS DE OBTENCIÓN DE CRÉDITO, ADQUISICIÓN DE TERRENOS, PROYECTOS, CONSTRUCCIÓN Y ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA.

ASIMISMO, LA COOPERATIVA DE VIVIENDA, COMPRENDE LA FORMACIÓN DE GRUPOS SOCIALES ORGANIZADOS, CAPACES DE DAR SOLUCIÓN A LOS PROBLEMAS HABITACIONALES DE LOS INDIVIDUOS Y A LAS FAMILIAS QUE LOS COMPONEN, AL IGUAL QUE SEÑALAR Y ASESORARLOS SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS Y OBJETIVOS QUE DEBEN CUMPLIR PARA LOGRAR LAS SOLUCIONES HABITACIONALES Y LA EJECUCIÓN TÉCNICA DEL PROGRAMA DE LA VIVIENDA.

4.5 ANALISIS - SITUACION DE LA VIVIENDA EN MEXICO.

EL DÉFICIT DE VIVIENDA EN MÉXICO, SE DERIVA DE:

- A) EL AUMENTO Y REDISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN.
- B) EL DETERIORO Y LAS PÉSIMAS CONDICIONES - DE MUCHAS VIVIENDAS QUE ES NECESARIO SUSTITUIR.
- C) Y LA ESPECULACIÓN QUE SURGE A PARTIR DE QUE LA VIVIENDA SE HA CONVERTIDO EN UNA MERCANCÍA SUJETA AL VALOR DE USO Y DE CAMBIO.

ESTE PROBLEMA ES DIFÍCIL DE ENFRENTAR, PUES EL CRECIMIENTO ECONÓMICO DEL PAÍS, VA ACOMPAÑADO DE UN ESCASO DESARROLLO SOCIAL Y DE UN ALTO CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO QUE COINCIDE CON UNA URBANIZACIÓN RÁPIDA Y CONCENTRADA Y CON LA EXISTENCIA DE UN DESEMPLEO MASIVO CON BAJOS INGRESOS, DE MODO QUE MUY POCAS FAMILIAS PUEDEN SATISFACER SUS NECESIDADES DE HABITACIÓN. AÚN QUE LA VIVIENDA REPRESENTA UNA INVERSIÓN FIJA DE GRAN MAGNITUD EN EL PAÍS, LAS MAYORES EXISTENCIAS DE CAPITAL, SE ENCUENTRAN ACUMULADAS POR LA INICIATIVA PRIVADA, SIRVIENDO PREFERENTEMENTE A LOS SECTORES DE INGRESOS MEDIOS Y ALTOS.

ESTOS HECHOS DETERMINAN UNA CRECIENTE AGUDIZACIÓN DEL DÉFICIT DE ESTOS BIENES DURAS

DEROS Y LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO A TRAVÉS DE DIVERSAS POLÍTICAS DE VIVIENDA POPULAR A FIN DE ASEGURAR MÍNIMOS DE SATISFACCIÓN HABITACIONAL PARA LOS GRUPOS DE INGRESOS MENORES.

SIN EMBARGO, ESTAS POLÍTICAS TROPIEZAN CON PROBLEMAS ESTRUCTURALES DEL SISTEMA, ADEMÁS CON UN PERENNE ENCARECIMIENTO DE LA VIVIENDA, DE LA INSUFICIENCIA DE EMPLEO Y LA INEQUIDAD DE LA DISTRIBUCIÓN DEL INGRESO, HACE QUE MUCHAS FAMILIAS NO PUEDAN ACCEDER A UNA VIVIENDA DECOROSA NI AMORTIZAR SU COSTO, -- AÚN EN LAS CONDICIONES DE PAGO MÁS FAVORABLES QUE ESTABLEZCAN DICHS PROGRAMAS.

EN EL ENCARECIMIENTO DE LA VIVIENDA DE LAS GRANDES CIUDADES, OCUPA UN LUGAR CENTRAL LA ESPECULACIÓN CON LOS PRECIOS DE LA TIERRA URBANA, POR ENCIMA DE LA INFLACIÓN GENERAL. COMO LA CONCENTRACIÓN URBANA EN LA CIUDAD DE MÉXICO, ES UN FENÓMENO RECIENTE Y EXCESIVAMENTE ACELERADO, QUE A LA VEZ, NO CORRESPONDE CON EL RITMO DE CRECIMIENTO ALCANZADO, HA CONLLEVADO UNA ESTRUCTURA DE DISTRIBUCIÓN DE INGRESO DESEQUILIBRADO.

OTRO FACTOR PRESENTE, ES EL ALTO COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN, REFLEJADO EN EL BAJO NIVEL TECNOLÓGICO EN EL PROCESO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, -UTILIZACIÓN INTENSIVA DE MANO DE OBRA, EMPLEO MÍNIMO DE EQUIPO Y HERRAMIENTAS-- ASÍ COMO LO RÍGIDO DEL SISTEMA DE PRODUCCIÓN, AUNANDO A ÉSTO, AL ALTO COSTO DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.

ESTE PANORAMA NOS MUESTRA LA CRISIS QUE PREVALECE EN LA VIVIENDA Y QUE SU SOLUCIÓN, SÓLO PODRÁ DARSE EN UN CAMBIO ESTRUCTURAL.

4.6 LA VIVIENDA COMO MODELO DEL MEDIO SOCIAL CULTURAL

A TRAVES DEL TIEMPO, LA VIVIENDA SE HA IDO CONFORMANDO A SATISFACER LAS NECESIDADES PRINCIPALES DEL HOMBRE, - QUE VA DESDE UN SOLO CUARTO (ESPACIO), EL CUAL SIRVE - PARA QUE EN EL REALICEN TODAS SUS ACTIVIDADES, HASTA - LAS GRANDES MANSIONES, DONDE SE TIENE UNA HABITACION - PARA CADA ACTIVIDAD.

LOS REQUERIMIENTOS OPTIMOS PARA UNA VIVIENDA DIGNA, SE DEBEN TOMAR SIEMPRE EN CUENTA, LAS ACTIVIDADES DE LOS INDIVIDUOS QUE LA VAN A HABITAR, TRATANDO DE RESCATAR VALORES ESCENCIALES: PATIO, COCINA, COMEDOR, SALA, RECAMARAS, ALCOBA, ETC., SIN QUE ESTO SIGNIFIQUE QUE SE LE DE EL USO OPTIMO PARA CADA NIVEL SOCIAL O ECONOMICO, SINO QUE SE ESTABLECEN DE ACUERDO A LOS FACTORES ADECUADOS A UN STATUS CONVENCIONAL, PUES CADA UNO DE ESTOS NIVELES, TIENEN DIFERENTES ACTIVIDADES.

SIENDO LA FAMILIA, LA CELULA PRINCIPAL DE SOCIALIZACION PRIMARIA Y DE REPRODUCCION DE VALORES CONVENCIONALES; LA CASA ES EL LUGAR FISICO, DONDE TAL ACTIVIDAD DIARIA DE SOCIALIZACION SE DESARROLLA, POR LO - QUE LA MODIFICACION FISICA DEL ESPACIO RESIDENCIAL, QUE DEBERIA DE ESTAR LIGADO A LA EVOLUCION DE LA REALIDAD EN QUE NOS MOVEMOS, ESTA OBSTACULIZADA POR LAS "ESTRUCTURAS DE PODER", QUE CONFIGURAN EL SISTEMA SOCIAL, DE ESTA MANERA, EL USUARIO DEBE TENER UNA PAR-

TICIPACION EN LA GESTACION Y CONSTRUCCION DE SU PROPIO HABITAT, TOMANDO LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES:

- NO AL USO DE TIPOLOGIAS CONVENCIONALES O REFORMADAS, PERO DE CUALQUIER FORMA, ESCOGIDAS A MANERA - DE EDUCACION AL STATUS Y LAS LEYES DE ESPECULACION.
- SOLUCIONES TECNICAMENTE CORRECTAS, NO GARANTIZAN - SUFICIENTEMENTE LA SATISFACCION DE LAS EXIGENCIAS PSICOLOGICAS DEL HOMBRE Y LA NECESIDAD DE ESPACIOS.
- CAMBIO DE LA ESCALA MENTAL, UN MODO DIFERENTE DE - AFRONTAR LA PLANEACION DE LA HABITACION.

ESTO SE OBTIENE DEL ESTUDIO DE LAS RELACIONES NECESARIAS Y SOCIALES DE LAS FAMILIAS MEXICANAS DE CARACTER POPULAR SE ADVIERTE LA UNION DEL SITIO DE COMER CON EL DE COCINAR, ASIENDO DE LA COMIDA UN ACTO SOCIAL, LO QUE SE VERA COMO UN CAMBIO DE UTILIZACION DE LA VIVIENDA, EMPERO SIN VARIAR SU ESTRUCTURA Y - MANTENIENDO SU IDENTIDAD, QUE ES PRECISAMENTE LA - UNION ENTRE NECESIDAD-MODELO CULTURAL E INTERPRETACION DE PROYECTO; CON ESTO, SE TOMARA EN CUENTA UNA - ESTRUCTURACION Y UN USO DE MATERIALES RESISTENTES Y DE APARIENCIA DURADERA. (DINAMISMO PLASTICO Y CONSERVADOR).

4.7 AUTOCONSTRUCCION

EL SISTEMA DE AUTOCONSTRUCCIÓN, NO ES UN PROCESO ORIGINAL O NOVEDOSO, SINO POR EL CONTRARIO, ES EL MÁS ANTIGUO QUE HA UTILIZADO EL HOMBRE PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA DEL ESPACIO FÍSICO PARA SU ALOJAMIENTO, YA QUE ENCONTRAMOS QUE EN TODO EL MUNDO, SE HA CONSTRUÍDO Y SE CONSTRUYE CON LA PARTICIPACIÓN DIRECTA DE SUS PROPIOS MORADORES.

(CONSTRUCCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO)

LA AUTOCONSTRUCCIÓN NO DEBE IDENTIFICARSE NECESARIAMENTE CON LO PRIMITIVO O ELEMENTAL. SU ADECUADA RACIONALIZACIÓN POR LO GENERAL, RESULTA DE LA COMBINACIÓN DE MANO DE OBRA NO ESPECIALIZADA Y TECNOLOGÍA NADA SOFISTICADA Y BASTANTE PRODUCTIVA.

ACTUALMENTE LA TECNOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN EN NUESTRO PAÍS, HA SIDO ENCAMINADA PREFERENTEMENTE HACIA EL AUMENTO DE LA PRODUCTIVIDAD DEL PERSONAL Y DE LAS ORGANIZACIONES ESPECIALIZADAS EN LA CONSTRUCCIÓN, QUEDANDO LA AUTOCONSTRUCCIÓN RESTRINGIDA AL APROVECHAMIENTO RELATIVO DE ESTA TECNOLOGÍA.

POR OTRO LADO, EL ACELERADO CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN Y EL NOTABLE DETERIORO QUE PRESENTAN UNA GRAN PARTE DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES, CREAN UNA DEMANDA CUYA SATISFACCIÓN ES MATERIALMENTE IMPO-

SIBLE, SINO SE RECURRE A LA PARTICIPACIÓN MASIVA DE LA POBLACIÓN EN LA SOLUCIÓN A SU PROPIO PROBLEMA DE VIVIENDA. SI SE DESEA ALIVIAR DE ALGUNA FORMA EL PROBLEMA DEBE TOMARSE EN CUENTA, QUE SU MAGNITUD ES TAL, QUE SU SOLUCIÓN NO PUEDE APOYARSE EN PROGRAMAS SUBSIDIADOS, DE LO CONTRARIO, EL ALCANCE DE DICHAS SOLUCIONES SERÍA TAN LIMITADO, COMO LA CAPACIDAD DEL SECTOR PÚBLICO.

EXISTE LA CREENCIA -Y NO POR ELLO MENOS -- ERRÓNEA - DE QUE EL PRINCIPAL AHORRO PARA QUIEN CONSTRUYE SU PROPIA VIVIENDA, ES EL QUE SE DERIVA DE LA APORTACIÓN PERSONAL COMO DE MANO DE OBRA Y TENEMOS QUE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS TRADICIONALES, REQUIEREN DE UN PORCENTAJE IMPORTANTE DE MANO DE OBRA ALTAMENTE ESPECIALIZADA Y POR TANTO, NO RESULTAN APLICABLES A LA AUTOCONSTRUCCIÓN ORGANIZADA, SI SE PRETENDE ABATIR EN FORMA SIGNIFICATIVA AL COSTO DE LA VIVIENDA PARA SUS OCUPANTES.

SE TRATA DE UN PROCESO ESPONTÁNEO DE CONSTRUCCIÓN, APARENTEMENTE LENTO, NO DE GRAN CALIDAD Y POSIBLEMENTE MENOS ECONÓMICO QUE OTROS PERO CONCRETO, SEGURO Y TANGIBLE; GRACIAS A LOS ESFUERZOS DE LOS POBLADORES DE ESCASOS RECURSOS QUE LO UTILIZAN.

LA AUTOCONSTRUCCIÓN SE REALIZA DE DIFERENTES MANERAS, SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS DEL GRUPO QUE LAS PRODUCE Y LAS CONDICIONES POLÍTICAS Y SOCIOECONÓMICAS EN QUE SE LLEVE A CABO. ES UNA RESPUESTA LÓGICA A FALTA DE UNA OFERTA ADECUADA DE VIVIENDA, A LA IMPOSIBILIDAD DE LOS GRUPOS DEPAUPERADOS, PARA

ACCEDER A LOS MECANISMOS DE CRÉDITO -PARA ADQUIRIRLA Y AL RECHAZO DE MODELOS ESTEREOTIPADOS Y CAROS QUE NADA TIENEN QUE VER CON SU REALIDAD.

EN EL PROCESO DE AUTOCONSTRUCCIÓN, SE DÁ -- POR HECHO, QUE LAS FAMILIAS CUENTAN CON UN TIEMPO LIBRE PARA REALIZAR EN MESES, LO QUE LOS PROFESIONALES PODRÍAN HACER EN SEMANAS; SE EMPLEAN LOS MATERIALES Y PROCEDIMIENTOS - CONSTRUCTIVOS MÁS POPULARES Y BARATOS DE -- LOS LUGARES EN QUE SE PRODUCE, SU UTILIZA-- CIÓN ESTÁ EN RELACIÓN DIRECTA A LOS MECANIS-- MOS DE SUMINISTRO O APROPIACIÓN DE MATERIA-- LES CON QUE CUENTAN LOS AUTOCONSTRUCTORES Y SU APROVECHAMIENTO AL NIVEL TECNOLÓGICO QUE POSEEN; ESTE SUMINISTRO DEBE RESPONDER A - SU POSIBILIDAD DE COMPRA, - AL MENUDEO Y AL PROCESO PROGRESIVO CON QUE CONSTRUYEN A RITMO INDETERMINADO.

LA VIVIENDA PROGRESIVA QUE PRODUCEN LOS -- AUTOCONSTRUCTORES, NO ESCAPA A LOS PATRONES DE DISEÑO, ESPACIO Y TECNOLOGÍA PREVALECIEN-- DO ENTRE LOS POBLADORES DE LOS SECTORES ME-- DIOS DE LA REGIÓN EN QUE SE LLEVA A CABO, NI A PATRONES DE RESIDENCIA DEFINIDOS.

AÚN CUANDO LA PARTICIPACIÓN DEL JEFE DE LA FAMILIA Y LA DE OTROS MIEMBROS DE ÉSTA ES - FUNDAMENTAL, PARTICIPA UN PORCENTAJE DE MA-- NO DE OBRA QUE SUPLE LA INCAPACIDAD TECNOLÓ-- GICA DE LOS MIEMBROS Y PROPORCIONA GENERAL-- MENTE, LA ÚNICA ASISTENCIA TÉCNICA EXTERNA. ÉSTA PARTICIPACIÓN EN EL PROCESO DE AUTO-- CONSTRUCCIÓN SE DÁ SEGÚN LA TRADICIÓN Y EL

GRADO DE ORGANIZACIÓN DEL GRUPO.

RESULTA EVIDENTE QUE AL MINIMIZAR LA INTERDE-- PENDENCIA DE LOS PRODUCTOS COMERCIALES Y DE ESTA MANERA NO TENER QUE ESPERAR AL SUMINIS-- TRO INICIAL DE TODOS ELLOS, PARA PODER FINA-- LIZAR DIVERSAS FASES DE CONSTRUCCIÓN, MAXIMI-- ZANDO LAS OPCIONES DE APORTACIÓN DIRECTA Y - PERSONAL, SIN EMBARGO, INSISTIMOS EN QUE EL-- RENDIMIENTO DE ESTAS OPCIONES, ES BASTANTE - MENOR DE LO QUE SE PUEDE CREER; LA CONTRIBU-- CIÓN DE LOS PROPIETARIOS CONSTRUCTORES RARA VEZ SOBREPASA LA MERA APORTACIÓN DE LA MITAD DE LA MANO DE OBRA Y CON GRAN FRECUENCIA RE-- SULTA MÁS SIMBÓLICA QUE REAL.

LOS PROCESOS DE POBLAMIENTO POR AUTOCONSTRUC-- CIÓN, SE CONSOLIDAN EN LA MEDIDA EN QUE EXIS-- TE CIERTA SEGURIDAD EN LA TENENCIA DE LA TIE-- RRA, INDEPENDIENTEMENTE DE QUE HAYA O NO SER-- VICIOS DE INFRAESTRUCTURA ADECUADOS.

EL GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA VIVIENDA AU-- TO CONSTRUÍDA, RESPONDE A VARIAS FASES DE -- CONSTRUCCIÓN DIRECTAMENTE RELACIONADAS CON - EL INGRESO DE LAS FAMILIAS, FLUCTUANTE E IM-- PRECISO Y CON EL PRESTIGIO DE SUS MIEMBROS - SEGÚN LAS POSIBILIDADES QUE TIENEN DE ASCEN-- DER EN LA ESCALA SOCIAL.

EL AHORRO MÁS IMPORTANTE DE LA VIVIENDA AU-- TO CONSTRUÍDA ES EL QUE RESULTA DE LA ACTUACIÓN SIMULTÁNEA DEL PROPIETARIO, COMO SU PROPIO - CONTRATISTA. LA AUTOADMINISTRACIÓN NO SÓLO-- RESULTA EXTREMADAMENTE EFICAZ, SINO QUE ADE-- MÁS SUELE SUPONER UN AHORRO MUY SUPERIOR AL

QUE SE LOGRA POR LA APORTACIÓN PERSONAL DE LA MANO DE OBRA. LA CALIDAD DE LA VIVIENDA ERIGIDA POR AUTOCONSTRUCCIÓN TIENE QUE VER MÁS CON EL AUTO INGRESO DE LAS FAMILIAS Y SU CAPACIDAD DE INVERTIR EN ELLA, - QUE CON EL TIEMPO DE RESIDENCIA O CON EL - NÚMERO DE MIEMBROS QUE LA CONSTITUYEN Y -- SUS NECESIDADES DE ESPACIO.

EL REPERTORIO DE LOS CONSTRUCTORES LOCALES LO CONSTITUYEN HERRAMIENTAS MANUALES, MÁQUINAS PEQUEÑAS, MATERIALES DE BAJO COSTO, FACILMENTE TRANSPORTABLE Y TÉCNICAS DE MANO DE OBRA DISPONIBLES LOCALMENTE. LO CONTRARIO DE LAS GRANDES COMPAÑÍAS CONSTRUCTORAS, YA QUE ESTAS TIENDEN A EMPLEAR PREFERENTEMENTE GRANDES MÁQUINAS Y TECNOLOGÍAS PESADAS A FIN DE MINIMIZAR LA CUANTÍA DE - LAS APORTACIONES HUMANAS Y LOCALES, ENORME MENTE VARIABLES Y QUE COMPLICAN LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL A LA VEZ QUE REDUCEN SU -- PRODUCTIVIDAD; COMO RESULTADO TENDREMOS -- QUE ENTRE MÁS ENERGÍA Y CAPITAL SE REQUIEREN, MAYOR SERÁ SU COSTO DE UTILIZACIÓN.

4.8 ASIGNACION DEL PREDIO

COMO HICIMOS REFERENCIA EN EL PUNTO 4.2 Y DESPUÉS DE SEIS MESES DE REORGANIZACIÓN, LA SECCIÓN PLAN DE AYALA AGRUPANDO A POCO MÁS DE 500 FAMILIAS, LOGRA QUE FONHAPO SE COMPROMETA A OTORGAR EL FINANCIAMIENTO PARA LA COMPRA DE PREDIOS UBICADOS EN EL TERRENO "EL MOLINO". CABE MENCIONAR, QUE ESTAS NEGOCIACIONES SÓLO FUERON POSIBLES TRAS LA MOVILIZACIÓN DE LOS INTEGRANTES DE LA COOPERATIVA A LA MENCIONADA DEPENDENCIA.

POCO DESPUÉS DE ESTABLECIDO ESTE COMPROMISO, SE DIERON LAS NEGOCIACIONES PARA LA DESIGNACION DE LAS MANZANAS ESPECÍFICAS CON SU UBICACIÓN DENTRO DEL MENCIONADO TERRENO, REDUCIENDO OTRA VEZ EL NÚMERO DE ACCIONES DE VIVIENDA CON LOS QUE CONTARÍA LA COOPERATIVA, QUEDANDO EN UN NÚMERO DE 384 VIVIENDAS CONDICIONANDO ADEMÁS, LA MANZANA DESIGNADA A UNA DONACIÓN DEL 8% DE LA SUPERFICIE DE LA MISMA, PARA USO DE EQUIPAMIENTO (JARDÍN DE NIÑOS) Y ÁREAS VERDES.

ES IMPORTANTE REMARCAR EL CLIMA DE TENSION EXTREMA EN QUE SE LLEVARON A CABO DICHAS NEGOCIACIONES, SIN PERDER NUNCA DE VISTA, EL CARACTER POLÍTICO EMANADO DE ESTAS DECISIONES.

4.8.1 PLANTEAMIENTO TÉCNICO.

COMO SE NOTA EN EL PUNTO 4.2., SE HACE EL PRIMER PLANTEAMIENTO TÉCNICO A LAS AUTORIDADES EN AGOSTO DE 1983, PROPONIENDO 3 TERRENOS DENTRO DE LA DELEGACIÓN DE TLÁHUAC; FUNDAMENTANDO LA FACTIBILIDAD DE ESTA DELEGACIÓN, DEBIDO A SU DESARROLLO, TENIENDO EN ESTOS MOMENTOS, UNA DENSIDAD BRUTA PROMEDIO DE 15 HAB/HA. -SIENDO ÉSTA MUY BAJA, TOMANDO EN CUENTA, QUE EL PROMEDIO EN EL D.F., ES DE - 180 HAB/HA.

ADEMÁS DE CONSIDERAR SU PERFIL DE DESARROLLO EN CUANTO A SU POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA, ESTANDO DISTRIBUÍDA EN UN 43% EN ACTIVIDADES INDUSTRIALES CON FUERTE INCLINACIÓN - POR AUMENTAR; EN UN 21% EN ACTIVIDADES DE ADMINISTRACIÓN Y DE SERVICIOS, AUMENTANDO PROPORCIONALMENTE A LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL; UN 18% EN ACTIVIDADES AGRÍCOLAS CON UNA TENDENCIA A

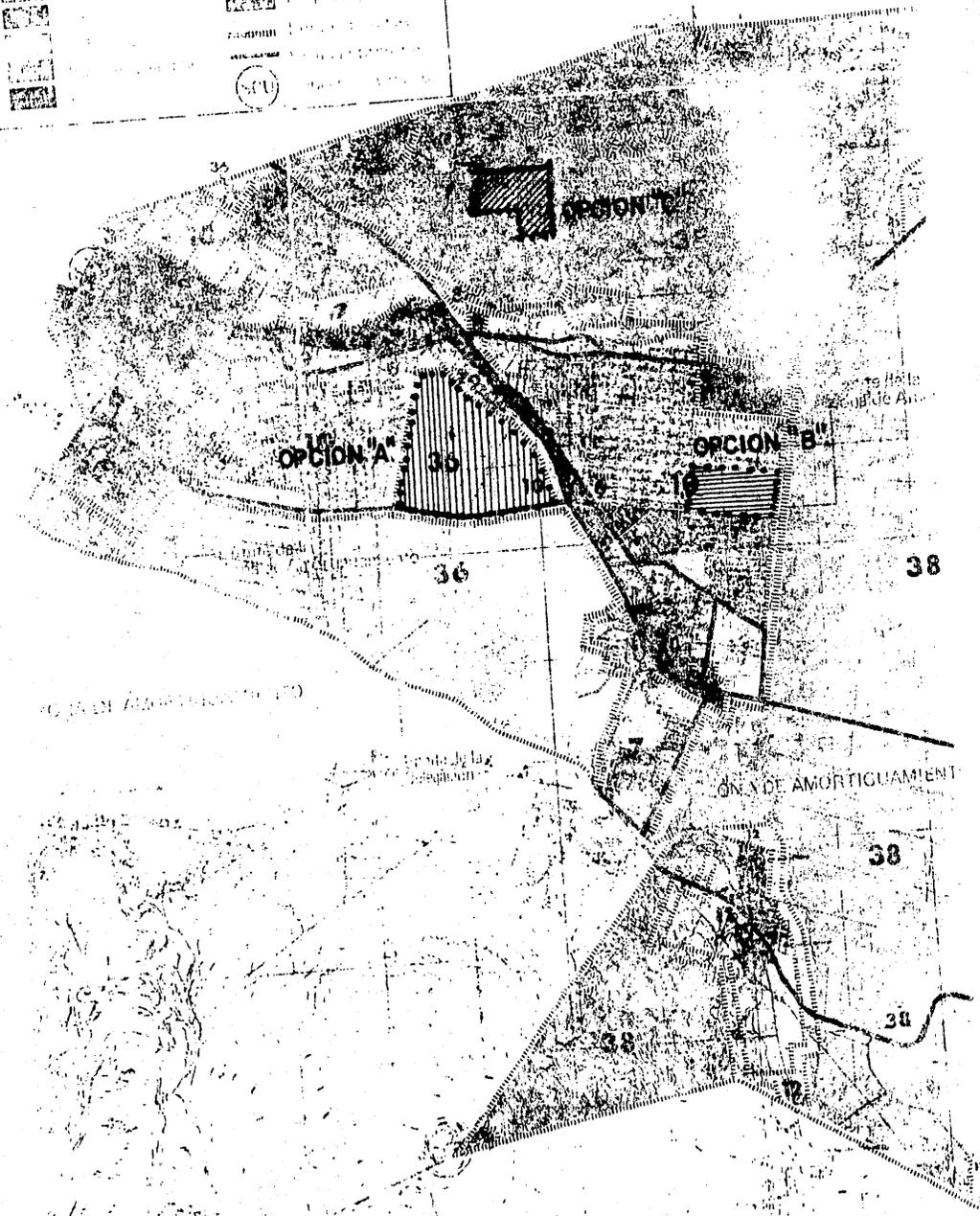
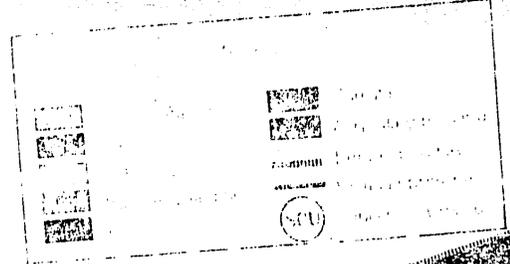
DISMINUIR Y EL 18% RESTANTE, DENTRO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL, ARTESANAL Y EVENTUAL.

POR LO QUE SE CONSIDERA RECOMENDABLE, SEGÚN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DE LA MISMA DELEGACIÓN: "PROMOVER LA REGULARIZACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO, PARA LOGRAR UNA MAYOR EFICIENCIA Y EQUIDAD EN LA UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS Y SATISFACTORES QUE OFRECE LA CIUDAD, TANTO COMO LA POSIBILIDAD DE MEJORAR LAS CONDICIONES DEL MEDIO AMBIENTE".

LOS CRITERIOS QUE SE SIGUIERON PARA LA SELECCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS TERRENOS FUÉ A PARTIR DE: LA APTITUD FÍSICA DEL TERRITORIO, LA CAPACIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS, EL GRADO DE COMPATIBILIDAD FUNCIONAL ENTRE ESTAS ACTIVIDADES, EL COSTO DEL DESARROLLO URBANO, LA CAPACIDAD DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y PRIMORDIALMENTE LA ACCESIBILIDAD DE LA POBLACIÓN A LOS DISTINTOS USOS DEL SUELO.

(VER PLANO I DE USOS, DESTINOS Y RESERVAS)

DE ACUERDO A ESTE CRITERIO, SE SELECCIONARON



PLANO I
 PLANO DE USOS, DESTINOS Y RESERVAS DE LA DELEGACION TLAHUAC.

TRES TERRENOS ENTRE LOS NUEVE POSIBLES.

LA EVALUACIÓN DE ESTOS TERRENOS, SE TRANSCRIBE TEXTUALMENTE, CONFORME A EL PLANEAMIENTO TÉCNICO A LAS AUTORIDADES DEL D.D.F., HECHO EN LAS NEGOCIACIONES DEL 11-AGO/1983, OPCIÓN A: ÁREA SUSCEPTIBLE DE USO HABITACIONAL CON DENSIDAD MEDIA/COSTO BAJO -PERMITIDA SEGÚN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO 1982

MODO DE TENENCIA ACTUAL: EJIDAL.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: CONSIDERADA PERIMETRALMENTE Y ADECUADA A ESTE USO.

CON UNA INTEGRACIÓN ADECUADA E INMEDIATA A LA MARCHA URBANA EXISTENTE Y POR TANTO, CON UN COSTO DE SU DESARROLLO URBANO SATISFACTORIO Y MODERADO.

CUENTA CON UNA INFRAESTRUCTURA VIAL ADECUADA A LA DENSIDAD DE POBLACIÓN Y RELATIVAMENTE CERCANA AL SUBCENTRO URBANO.

OPCIÓN B: ÁREA SUSCEPTIBLE DE USO HABITACIONAL CON DENSIDAD MEDIA/COSTO BAJO -PERMITIDA SEGÚN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO 1982.

MODO DE TENENCIA ACTUAL: EJIDAL

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: RELATIVAMENTE CONSOLIDADA LATERALMENTE AL PREDIO Y ADECUADA A ESTE USO.

CON UNA INTEGRACIÓN ADECUADA E INMEDIATA A LA MANCHA URBANA EXISTENTE, Y POR TANTO CON UN COSTO DE SU DESARROLLO URBANO RELATIVAMENTE MÁS ALTO CON RELACIÓN A LA OPCIÓN "A", DEBIDO BÁSICAMENTE A LA CONSOLIDACIÓN DE SERVICIOS. CUENTA CON UNA INFRAESTRUCTURA VIAL SÓLO DE ACCESO LATERAL SIRVIÉNDOSE DE VÍAS DE COMUNICACIÓN SECUNDARIAS Y RELATIVAMENTE ADECUADAS A LA DENSIDAD DE POBLACIÓN MEDIA PROPUESTA, ALEJADO DEL SUBCENTRO URBANO.

OPCIÓN C: ÁREA NO SUSCEPTIBLE DE USO HABITACIONAL CON DENSIDAD MEDIA/COSTO BAJO -SEGÚN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO 1982- CON POSIBILIDADES DE SER IMPUGNADO DEBIDO A LAS TENDENCIAS DE CRECIMIENTO POBLACIONAL Y SU FACTIBILIDAD A UN CAMBIO DE USO DE SUELO (RESERVA ECOLÓGICA)

MODO DE TENENCIA DE LA TIERRA ACTUAL: PEQUEÑA PROPIEDAD.

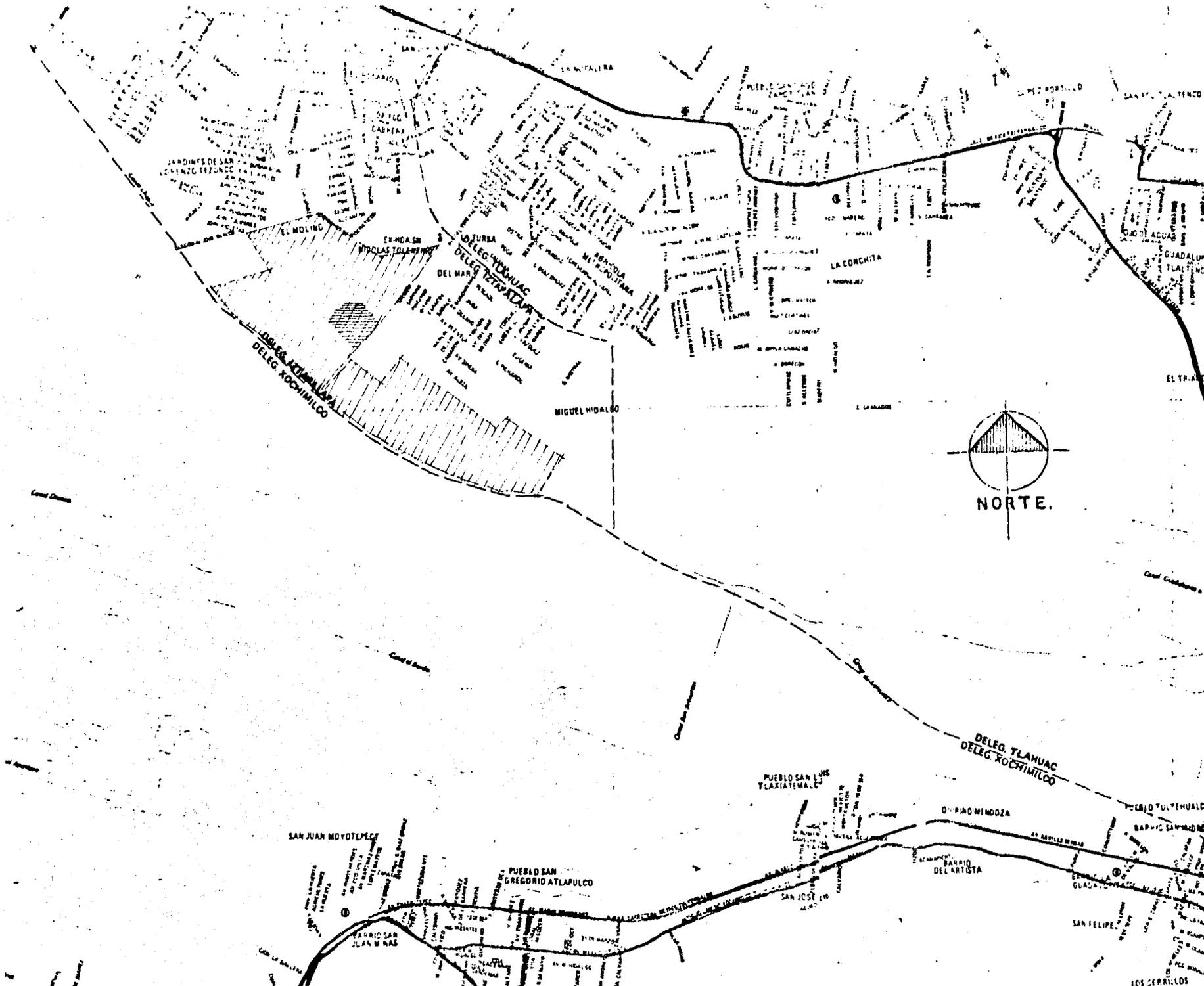
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: NO CONSOLIDADA, ALEJADA DE LOS PREDIOS DE ZONA URBANA Y POR TANTO INADECUADA PARA ESTE USO. CON POSIBILIDAD DE INTEGRARSE INMEDIAMENTE A LA MANCHA URBANA EXISTENTE, SIN EMBARGO, - CON UN ALTO COSTO EN SU DESARROLLO URBANO A COMPARACION DE LAS OPCIONES ANTERIORES; DEBIDO BASICAMENTE A LA CREACION DE CASI TODA LA INFRAESTRUCTURA VIAL DE ACCESO ADECUADA POR SER DE TERRACERIA, PERO SE CONTEMPLAN VIAS DE IMPORTANCIA PLANEADAS EN SU CERCANIAS.

4.8.2. DEFINICION DEL PREDIO

FASE I (FONHAPO). DESPUES DE ESTAS NEGOCIACIONES, SURGE LA OPCION DE UTILIZAR AL FONHAPO, - COMO PROMOTOR DEL FINANCIAMIENTO, PARA LA OBTENCION DE UN PREDIO.

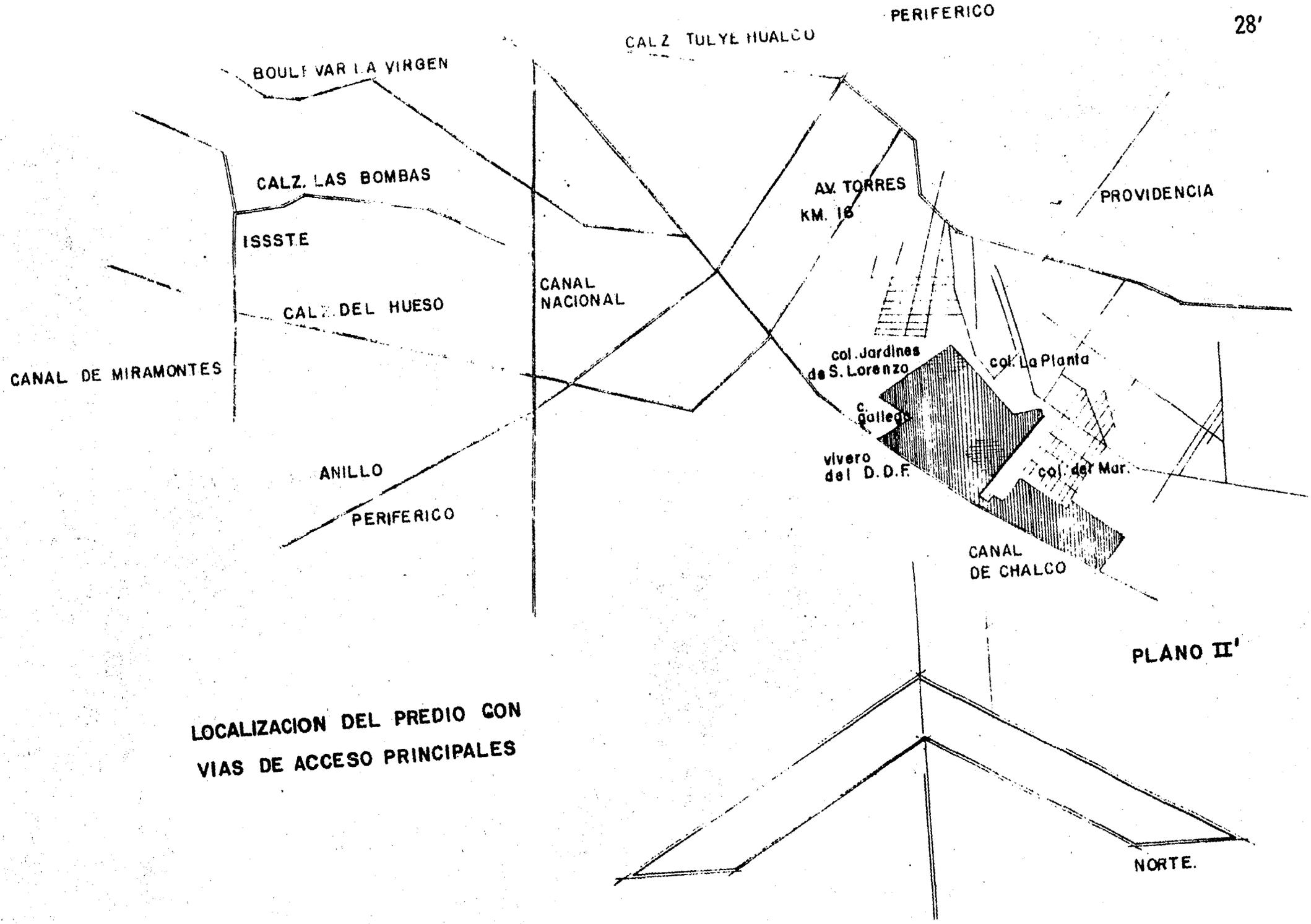
BAJO UN PROCESO DE NEGOCIACIONES SE DESIGNA A EL PREDIO EL MOLINO, COMO EL FACTIBLE PARA EL OTORGAMIENTO DEL FINANCIAMIENTO, PIDIENDO ENTONCES LA FASE I, PARA LAS OPERACIONES DE CREDITO, EXPUESTA A CONTINUACION CON CROQUIS DE LOCALIZACION Y VIAS PRINCIPALES DE ACCESO, CROQUIS Y MEDIDAS DE TERRENO Y FOTO AEREA, LOCALIZANDO EL TERRENO EN LA MANCHA URBANA. (VER PLANOS II Y III Y FOTO AEREA IV).

LOCALIZACION DEL
PREDIO
RELACION URBANA.

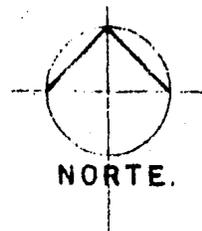


 PREDIO EL
MOLINO

PLANO II



LOCALIZACION DEL PREDIO CON VIAS DE ACCESO PRINCIPALES



DELEGACION IZTAPALAPA.

DIAGONAL JDN. DE LOS OLIVOS

DERECHOS DEMOCRATICOS.

ANTIGUO CAMINO A LA TURBA.

CANAL DE CHALCO

SALOMON.

BARRACUDA.

DELEGACION XOCHIMILCO.

MEDIDAS DEL PREDIO s./esc.

DELEGACION TLAHUAC.

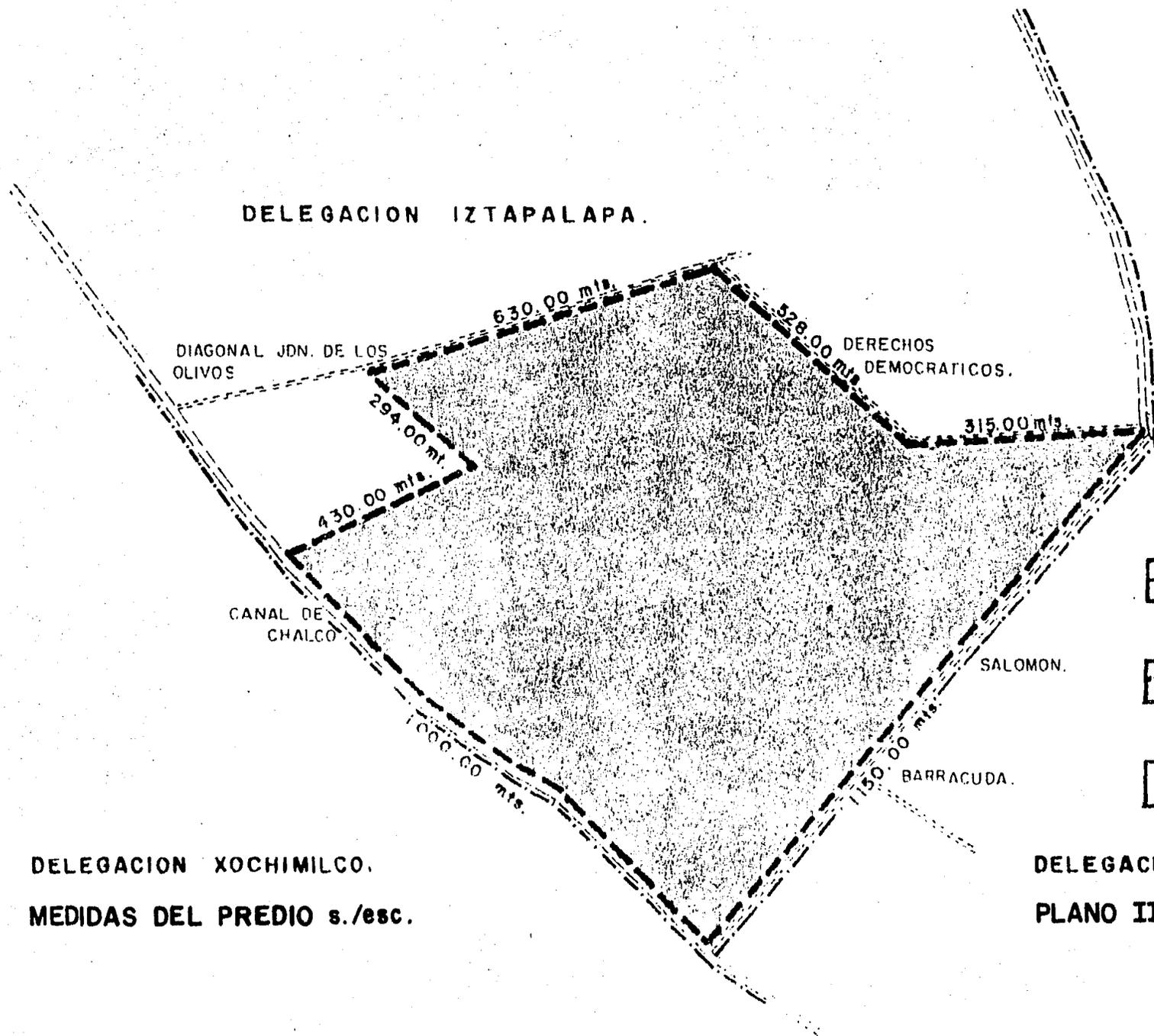
PLANO III

LIMITE DELEGACIONAL

LIMITE DEL TERRENO

PREDIO EL MOLINO

PREDIO 'EL MOLINO'



NORTE.

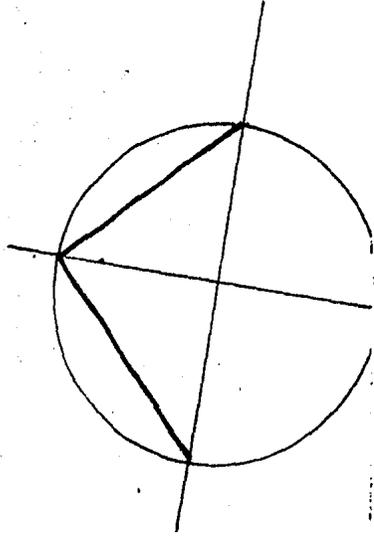


FOTO AEREA IV.
LOCALIZACION DEL PREDIO
EN LA MANCHA URBANA.



...."SI ALGÚN GESTO RADICAL Y OPERATIVO SE PUEDE ESPERAR DE UN PENSAMIENTO CREADOR, ES EL DEL ESFUERZO DE INTEGRARSE EN LA ACCIÓN; TEORÍA Y -- PRÁCTICA SON UNA ENTIDAD DIALÉCTICA, CUYA PRODUCTIVIDAD Y EFICACIA SÓLO PUEDE ESTAR SUSTENTADA EN LA UNIDAD".

ANTONIO FERNÁNDEZ ALVA

INVESTIGACION

5.1 ZONA DE ESTUDIO

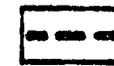
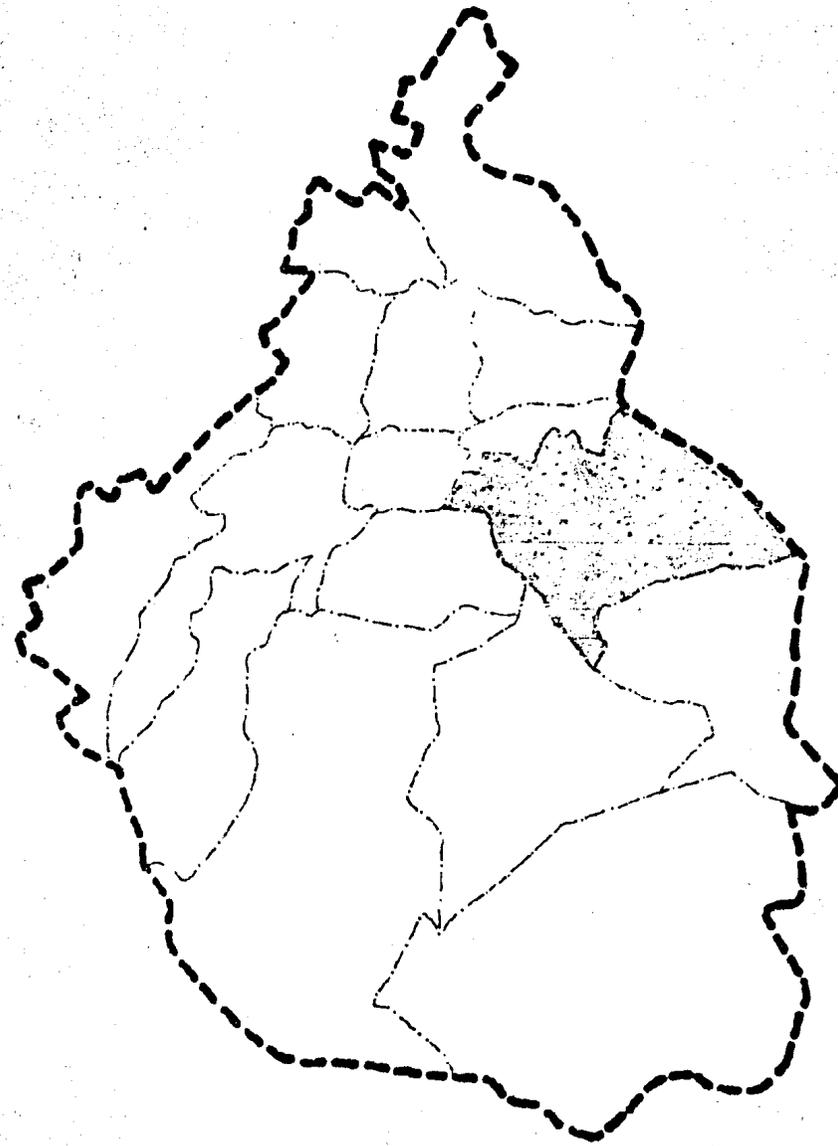
5.1.1 LOCALIZACION (VER PLANO # 1)

LA DELEGACION DE IZTAPALAPA SE ENCUENTRA UBICADA ENTRE LOS PARALELOS 22°19'23', - ESTA UBICADA EN LA PARTE ORIENTE DEL DISTRITO FEDERAL, ESTANDO LIMITADA AL NORTE - POR EL ESTADO DE MEXICO Y LA DELEGACION - TLAHUAC Y LA DELEGACION DE XOCHIMILCO, AL PONIENTE POR LAS DELEGACIONES BENITO JUAREZ Y COYOACAN.

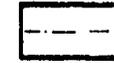
5.1.2. MEDIO FISICO

SU CLIMA ES TEMPLADO LA MAYOR PARTE DEL AÑO, CON VIENTOS LIGEROS DEL NORTE Y VARIACIONES AL NORESTE EN PRIMAVERA. SU TEMPERATURA MEDIA MAXIMA PROMEDIO LA ALCANZA EN AGOSTO CON 19.9°C Y SU TEMPERATURA MINIMA EXTREMA PROMEDIO ALCANZA EN ENERO 1°C .

LA PRECIPITACION PLUVIAL ALCANZA SU INDICE MAXIMA PROMEDIO EN EL MES DE SEPTIEMBRE - CON 182.9 MM³. LA INSOLACION TOTAL EN HORAS ALCANZA SU INDICE MAXIMO PROMEDIO EN EL MES DE MARZO CON 235.34 HRS.



LIMITE DEL
DISTRITO FEDERAL.



LIMITE
DELEGACIONAL.



DELEGACION
IZTAPALAPA.

PLANO I.

UBICACION DELEGACION IZTAPALAPA.

5.1.3 EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA (PLANO 2)

EN GENERAL EXISTE UN MAYOR DESARROLLO URBANO EN TODA LA MITAD NORTE DE LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA. LOCALIZADA ENTRE CALZADA ERMITA IZTAPALAPA Y LA CALZADA IGNACIO ZARAGOZA, EN ESTE PARÁMETRO DONDE SE ENCUENTRA UBICADA LA MAYOR CONCENTRACIÓN DE POBLACIÓN ASÍ COMO LA MAYOR CENTRALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTO EN SALUD, EDUCACIÓN, COMERCIO, ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, ETC., EN CONTRASTE CON LA FRANJA SUR, CARENTE DE EQUIPAMIENTO SUFICIENTE.

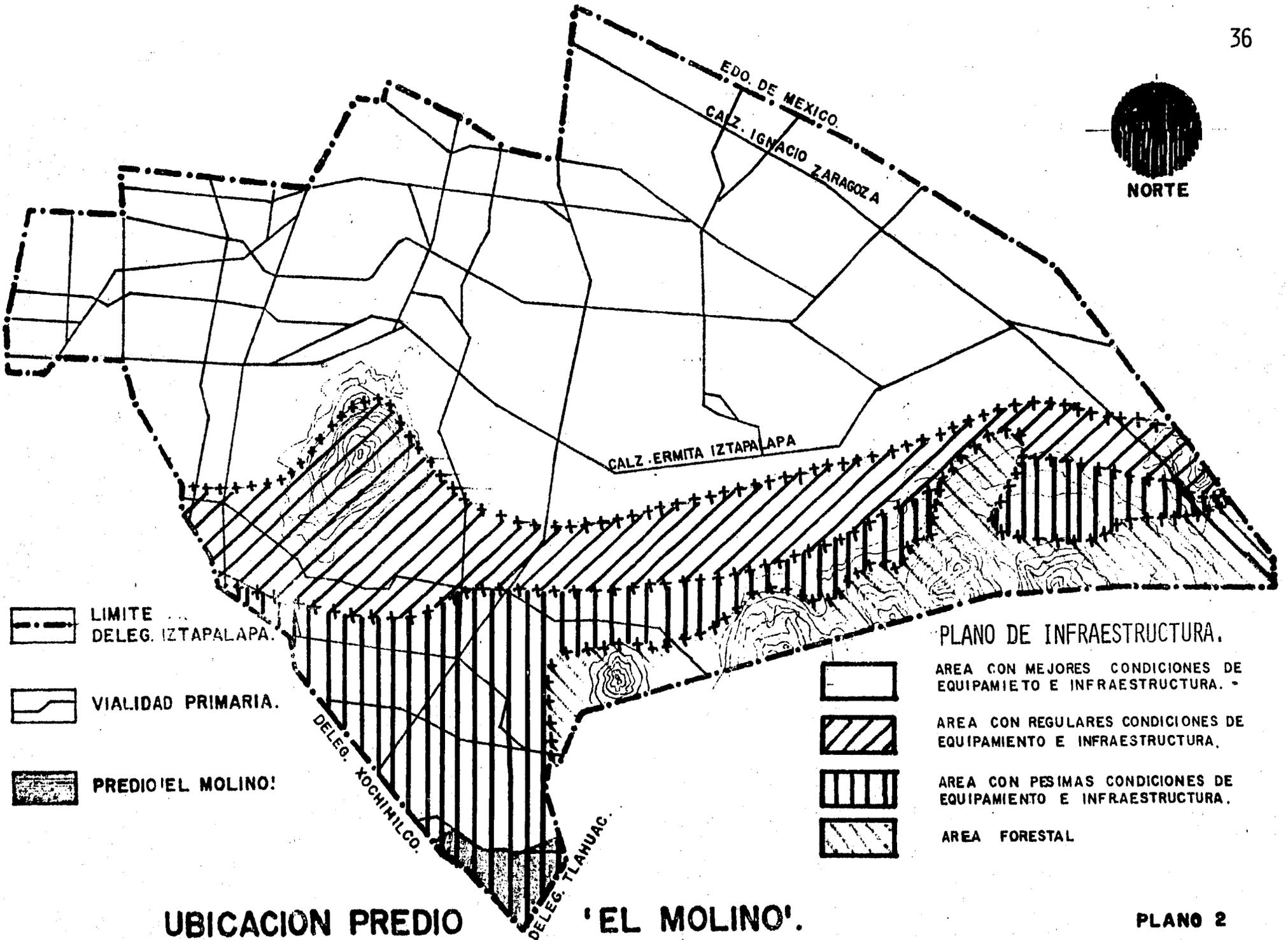
TAMBIÉN LA FRANJA NORTE CUENTA CON UNA DOTACIÓN MAYOR DE INFRAESTRUCTURA, CASI COMPLETA Y EN BUEN ESTADO, NO ASÍ LA FRANJA SUR CARENTE DE AGUA Y DE DRENAJE EN AMPLIAS ZONAS DONDE EXISTE UNA POBLACIÓN DE DENSIDADES MEDIA, VIVIENDO EN MEDIO DE UNA GRAN CONTAMINACIÓN, PROVOCADA POR LOS DESECHOS ORGÁNICOS Y A LA FALTA DE DRENAJE Y POR LOS BASUREROS ESPARCIDOS POR TODAS PARTES, SIENDO FOCOS DE INFECCIÓN, DEBIDO A LA FALTA DE SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA.

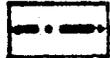
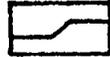
INFRAESTRUCTURA

ACTUALMENTE EN LAS COLONIAS CIRCUNVECINAS SE PRESENTAN ENORMES DÉFICITS EN INFRAESTRUCTURA, VIALIDAD Y TRANSPORTE. HAY CARENCIA ABSOLUTA DE AGUA EN UNA FRACCIÓN DE LA COLONIA EL MAR, EXISTE DEFICIENCIA EN EL SUMINISTRO DEL RESTO DE LA COLONIA LOS OLIVOS.

SÓLO EN LAS COLONIAS DE JARDINES DE SAN NICOLÁS TOLENTINO, EXISTE UN SUMINISTRO REGULAR DE AGUA.

SIN EMBARGO EN TODAS ESTAS COLONIAS NO EXISTE AÚN UNA RED DE DRENAJE QUE ALIVIE LOS PROBLEMAS DE INSALUBRIDAD DE TODA ESTA ZONA, ASÍ COMO TAMBIÉN HAY CARENCIA DE ALUMBRADO PÚBLICO.



-  LIMITE DELEG. IZTAPALAPA.
-  VIALIDAD PRIMARIA.
-  PREDIO 'EL MOLINO'.

- PLANO DE INFRAESTRUCTURA.**
-  AREA CON MEJORES CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA.
 -  AREA CON REGULARES CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA.
 -  AREA CON PESIMAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA.
 -  AREA FORESTAL

UBICACION PREDIO

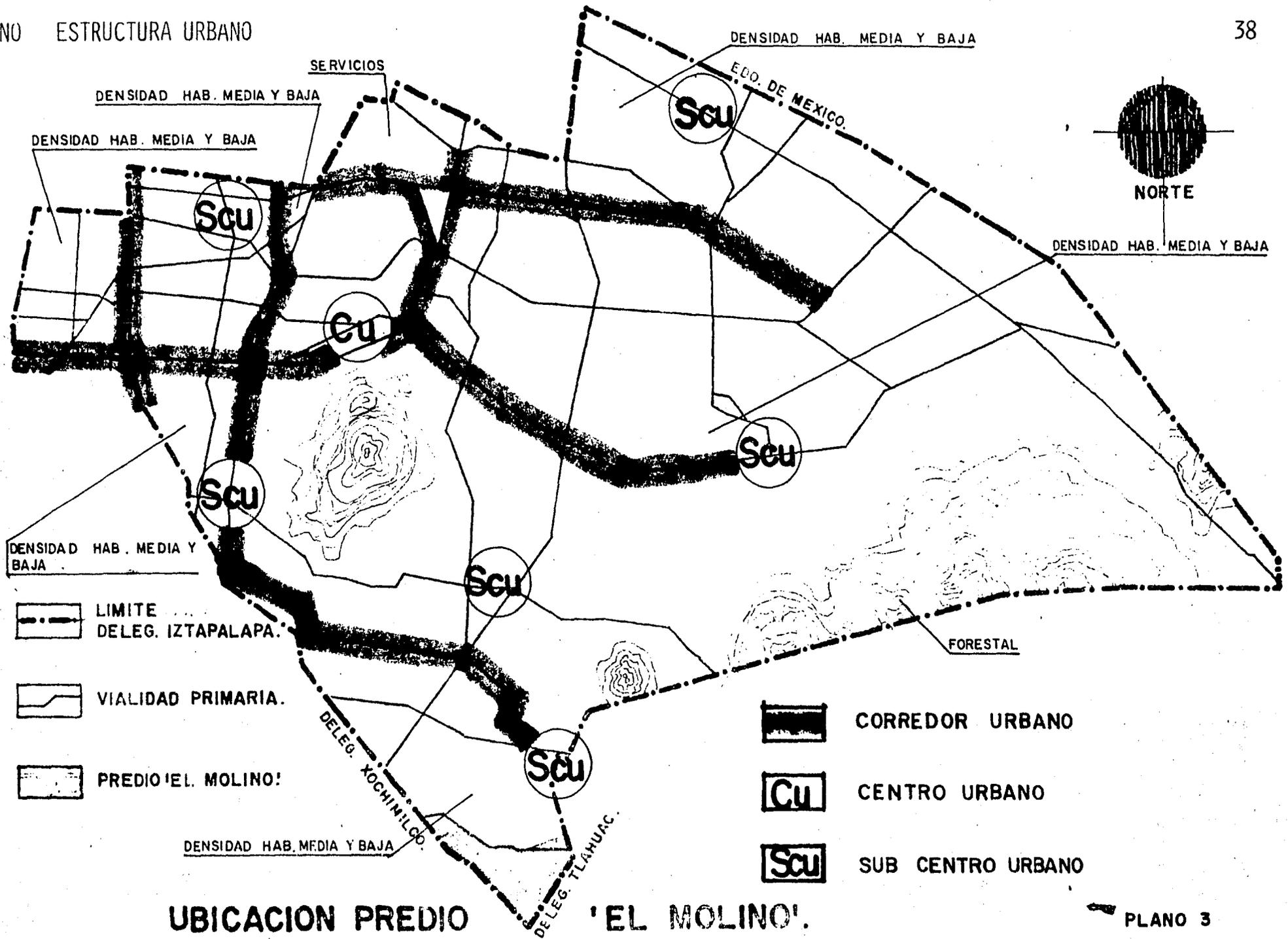
'EL MOLINO'.

PLANO 2

5.1.4 ESTRUCTURA URBANA (PLANO 3)

EL PLAN PARCIAL DE LA DELEGACIÓN, PRETENDE UNA MEJOR DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO MA-
YOR, EN SALUD, COMERCIO Y CULTURA, A TRA-
VÉS DEL SUBCENTRO URBANO QUE ESTARÁ UBICA-
DO SOBRE LA AV. TULYEHUALCO EN LA CONFLUEN-
CIA DE LAS DELEGACIONES IZTAPALAPA Y TLÁ-
HUAC, ASÍ COMO POR EL CORREDOR URBANO QUE
SE GENERARÁ SOBRE ESA VÍA A LA QUE SE TEN-
DRÁ ACCESO DESDE EL PREDIO "EL MOLINO" A -
TRAVÉS DE LAS VÍAS AV. DE LAS TORRES, CA-
LLE ALDAMA Y EL ANTIGUO CAMINO A LA TURBA.

EL SUBCENTRO URBANO MENCIONADO SE INTEGRA
A TODA UNA RED DE CORREDORES URBANOS Y O-
TROS SUBCENTROS QUE CUBREN POR RADIO DE -
INFLUENCIA A LA TOTALIDAD DE LA DELEGACIÓN
EN ZONAS DE HABITACIÓN.



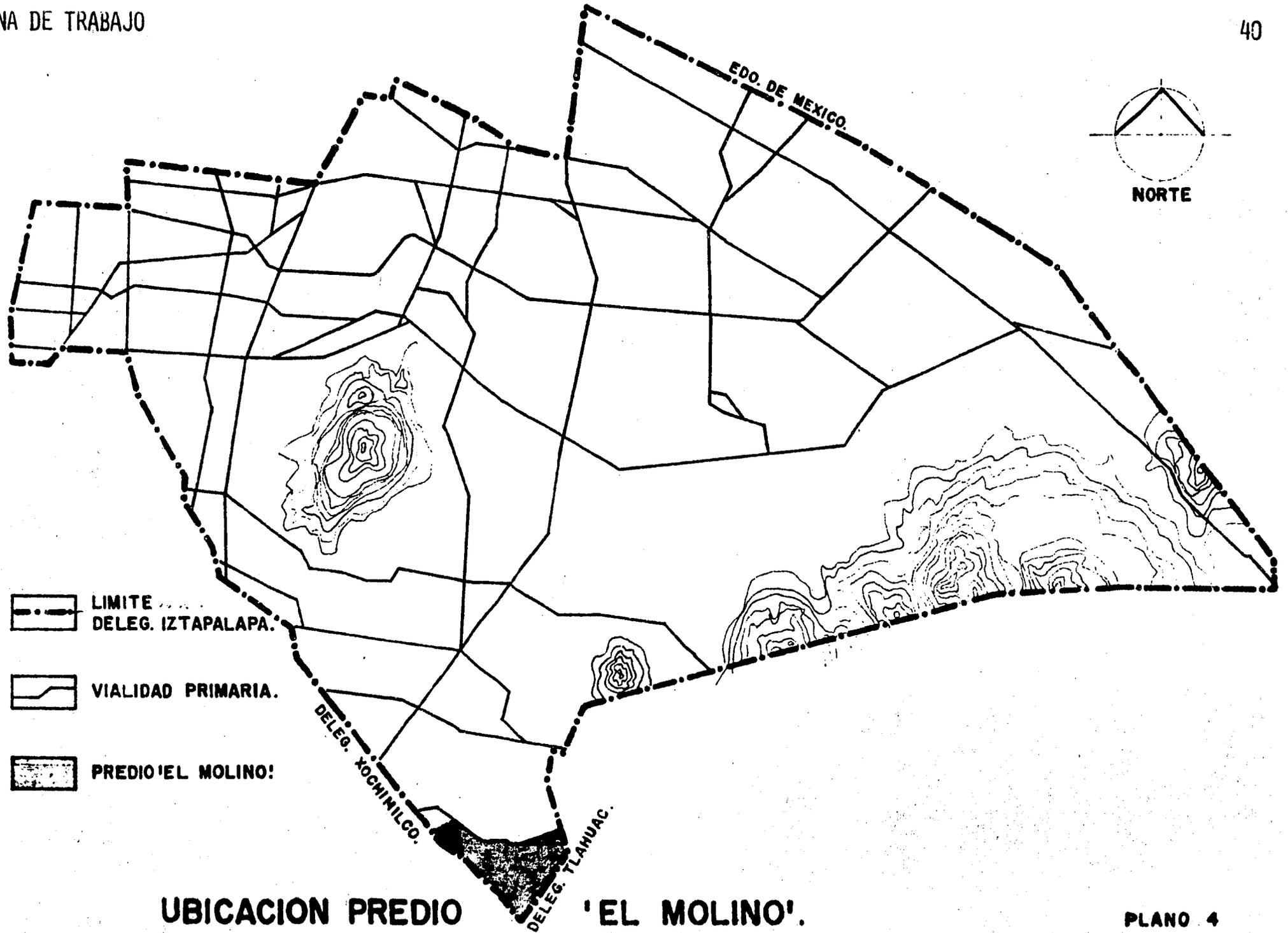
UBICACION PREDIO

'EL MOLINO'.

5.2 ZONA DE TRABAJO

5.2.1 UBICACIÓN DEL PREDIO EL MOLINO (PLANO NO. 4 Y NO. 9).

EL PREDIO EL MOLINO, SE UBICA EN EL EXTREMO SUR DE LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA. COLINDA AL NORTE CON LA COLONIA EX-HACIENDA DE SAN NICOLÁS TOLentino, AL PONIENTE CON LA COLONIA JARDINES DE SAN LORENZO TEZONCO, AL ORIENTE CON LA DELEGACIÓN TLÁHUAC Y EN ÉSTA CON LA COLONIA LA NOPALERA Y CON LA COLONIA DE EL MAR, AL SURCOLINDA CON LA DELEGACIÓN XOCHIMILCO.



UBICACION PREDIO

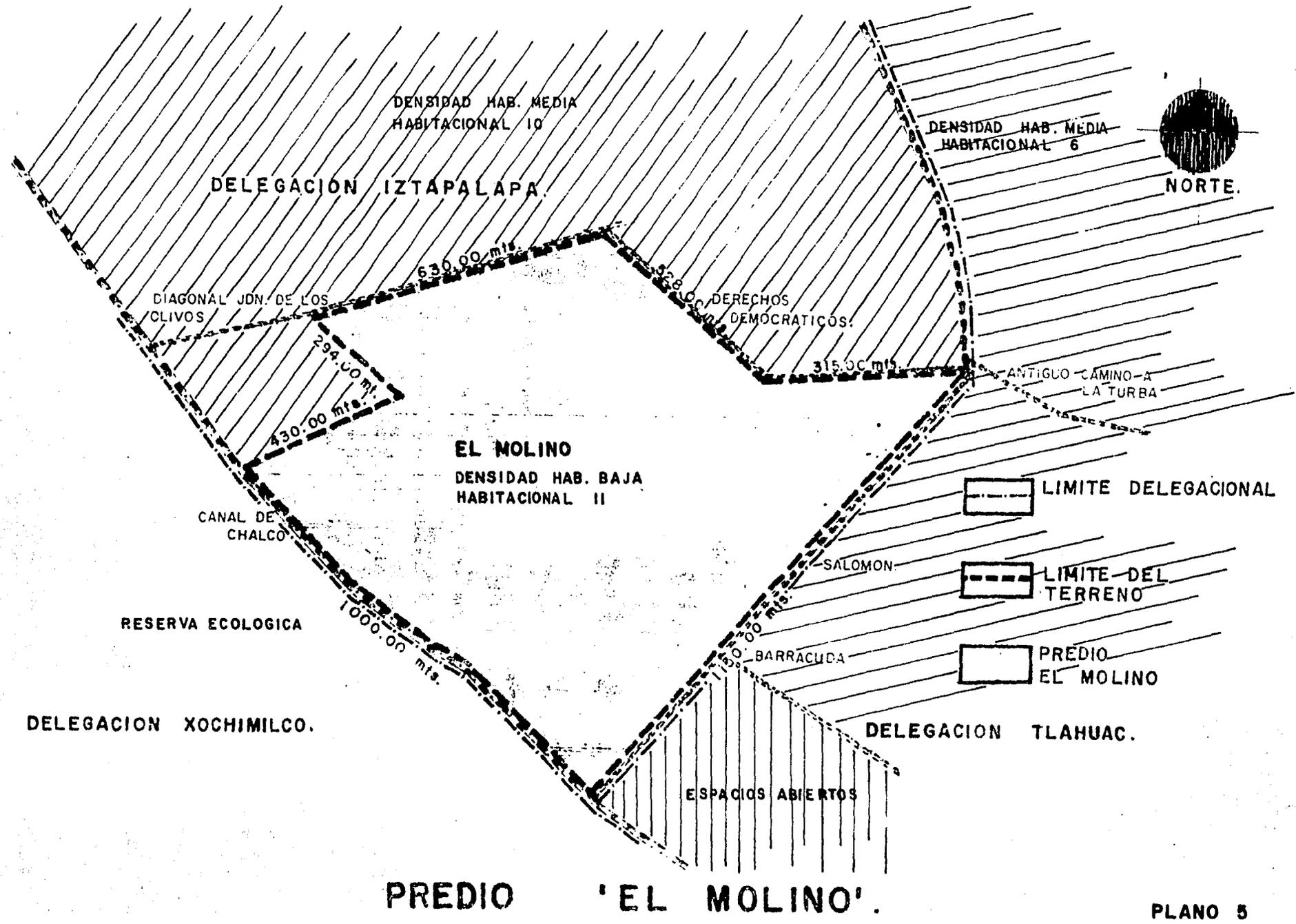
'EL MOLINO'.

5.2.2 INTENSIDAD DE USO, USOS, DESTINOS Y RESERVAS (PLANO 5).

SEGUN EL PLAN PARCIAL VIGENTE DE LA DELEGACION DE IZTAPALAPA, MARCA AL PREDIO "EL MOLINO" CON UN USO HABITACIONAL CON DENSIDAD BAJA DE 200 HABITANTES POR HECTAREA.

SEGUN EL PLAN PARCIAL VIGENTE DE LAS DELEGACIONES IZTAPALAPA Y TLAHUAC, LOS TERRENOS UBICADOS PERIMETRALMENTE AL PREDIO "EL MOLINO", TENDRAN UN USO HABITACIONAL CON DENSIDAD MEDIA, EL USO DEL TERRENO UBICADO AL SUR-ORIENTE DEL PREDIO "EL MOLINO" SERA DE ESPACIOS ABIERTOS PERTENECIENDO ESTE A FONHAPO (BANOBRAS).

LOS TERRENOS UBICADOS AL SUR DE EL PREDIO, SE ENCUENTRAN DENTRO DE LA DELEGACION DE XOCHIMILCO Y TIENEN UN USO DE SUELO DE AREA DE RESERVA ECOLOGICA.



5.2.3 VIALIDAD Y TRANSPORTE (PLANO 6.1 Y 6.2.)

LOS PLANES PARCIALES DE VIALIDAD DE LAS DELEGACIONES INVOLUCRADAS; IZTAPALAPA, TLAHUAC Y XOCHIMILCO, GARANTIZAN UN SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE, INTEGRADO A LA RED VIAL A NIVEL DE LA CIUDAD.

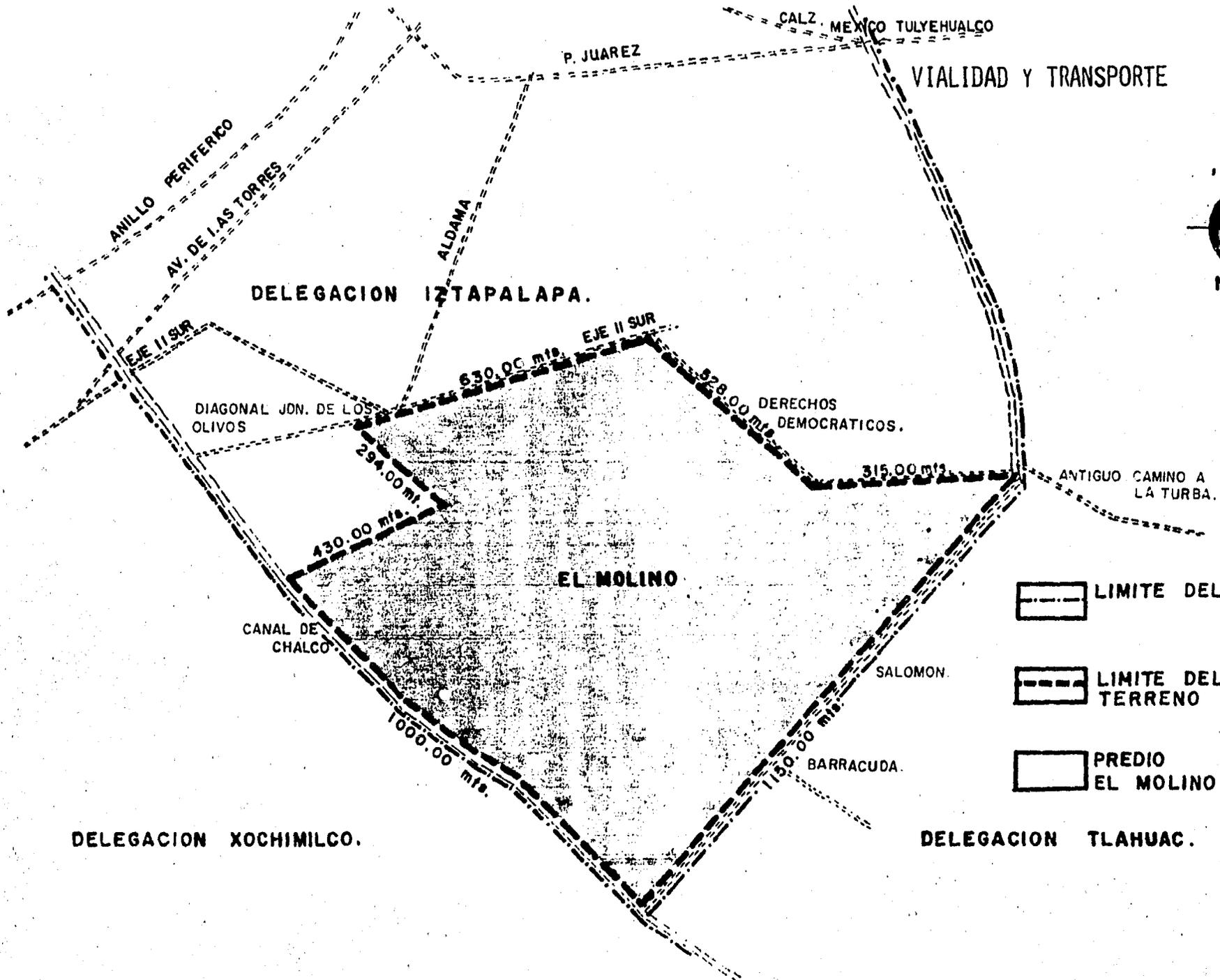
LAS VIAS PRIMARIAS PERIMETRALES AL PREDIO, SERAN: AL NORTE EL EJE 11 SUR Y ANTIGUO CAMINO A LA TURBA, AL SUR EL CANAL DE CHALCO, ESTOS ESTARAN CONECTADOS A LA PROLONGACION DE ANILLO PERIFERICO A TRAVES DE VIAS COMO LA AV. DE LAS TORRES Y LA CALLE DE ALDAMA A LA CALZADA MEXICO TULYEHUALCO.

ACTUALMENTE EL PREDIO "EL MOLINO", CUENTA CON POCAS VIAS PRIMARIAS DE ACCESO, ESTAS SON CANAL DE CHALCO, QUE A TRAVES DE OTRAS VIAS SECUNDARIAS DE ACCESO SE CONECTA EL ANILLO PERIFERICO, AL NORTE EXISTE OTRA VIA PRIMARIA DE ACCESO AL PREDIO, ES EL ANTIGUO CAMINO A LA TURBA, CONECTADO A LA CALZADA MEXICO TULYEHUALCO.

EL SISTEMA DE TRANSPORTE ES DEFICIENTE, CARO, EN DETRIMENTO DE LOS POBLADORES Y DE MUY ES-

CASOS RECURSOS QUE PUEBLAN ESTA ZONA, HACIENDO FALTA AUTOBUSES URBANOS YA QUE ACTUALMENTE SOLO SE CUENTA CON SERVICIO DE PESEROS EN RUTAS QUE PASAN LAS AVENIDAS CANAL DE CHALCO Y ANTIGUO CAMINO A LA TURBA.

VIALIDAD Y TRANSPORTE



DELEGACION IZTAPALAPA.

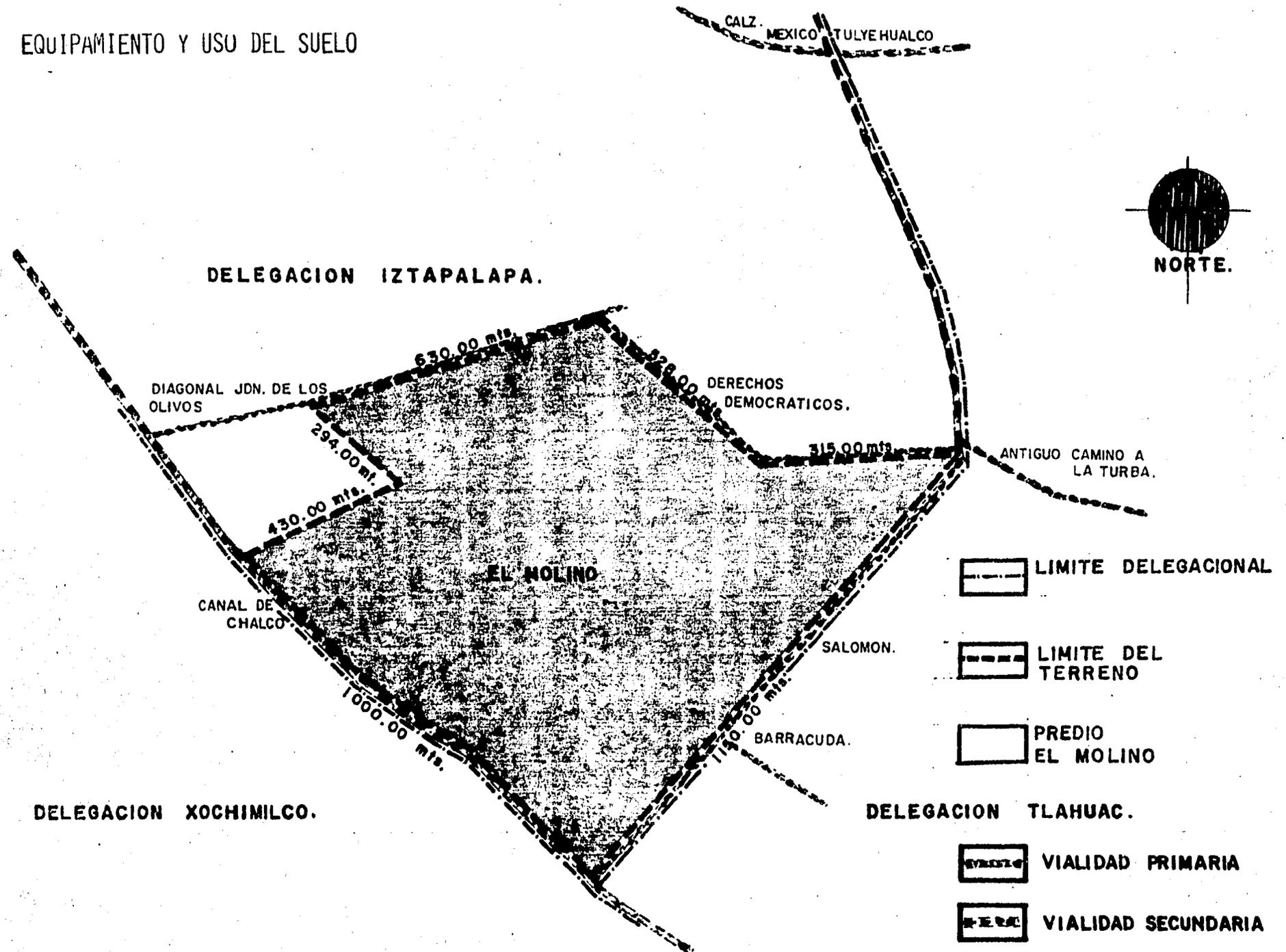
EL MOLINO

DELEGACION XOCHIMILCO.

DELEGACION TLAHUAC.

PREDIO 'EL MOLINO'.

PLANO 6.1



 LIMITE DELEGACIONAL

 LIMITE DEL TERRENO

 PREDIO EL MOLINO

DELEGACION TLAHUAC.

 VIALIDAD PRIMARIA

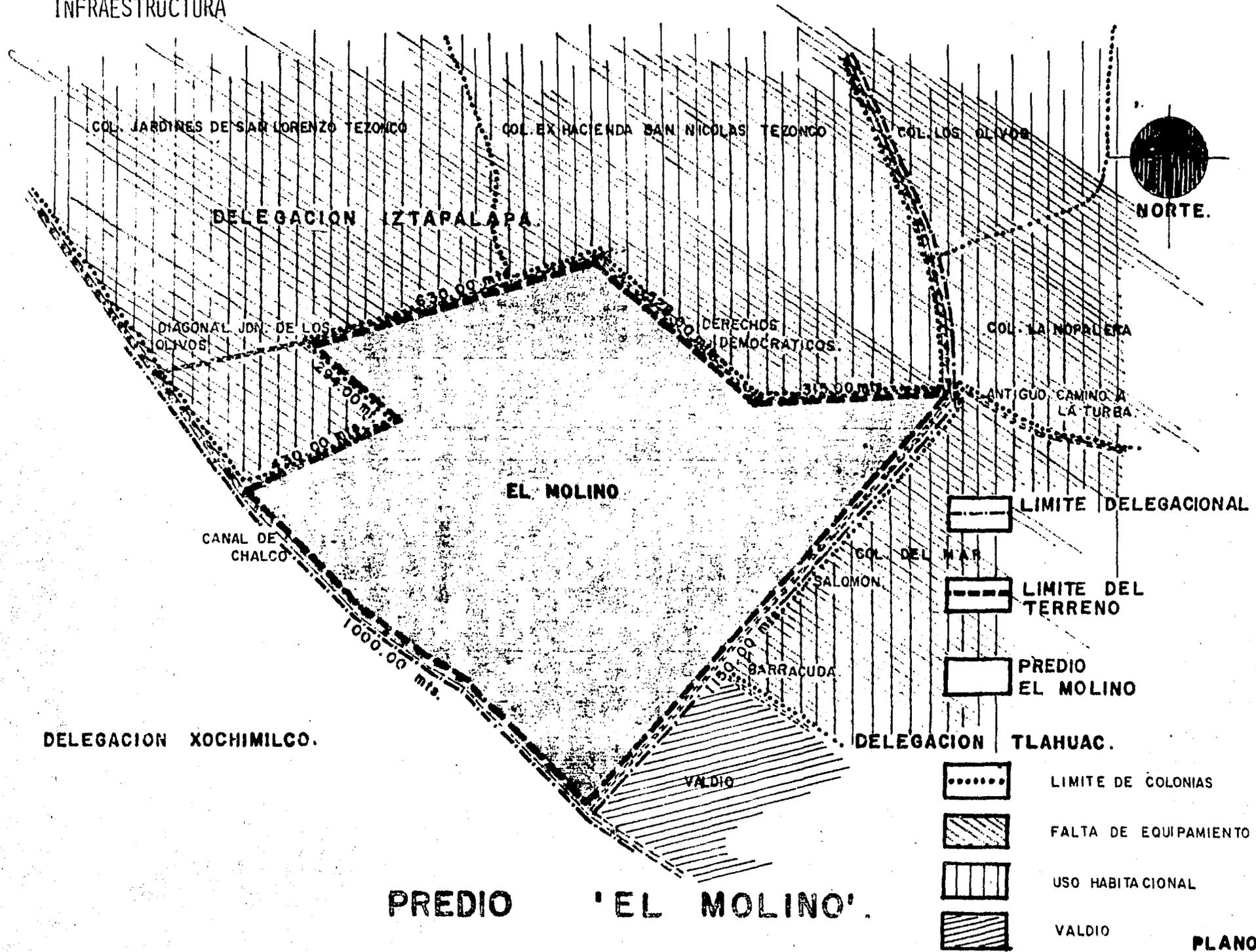
 VIALIDAD SECUNDARIA

PREDIO 'EL MOLINO'

5.2.4 EQUIPAMIENTO Y USO DEL SUELO (PLANO 7)

EN TODA LA ZONA DE ESTUDIO, EXISTE UN MARCADO DEFICIT DE EQUIPAMIENTO EN TODOS ASPECTOS, SIENDO EL DE SALUD EL MAS URGENTE DEBIDO A LOS PROBLEMAS DE CONTAMINACION POR DESECHOS ORGANICOS Y EN GENERAL DE TODO TIPO DE BASURA QUE INUNDA A TODA LA ZONA Y HACEN DE ELLA UN ENORME FOCO DE INFECCION.

EL USO DE SUELO ES HABITACIONAL, CON DENSIDADES MEDIAS, EXISTIENDO FALTA DE ESPACIOS ABIERTOS, AREAS DE COMERCIOS, CORREDORES URBANOS ASI COMO ZONAS DE INDUSTRIAS QUE DEN EMPLEO A LOS HABITANTES DE ESTAS COLONIAS.



PREDIO 'EL MOLINO'

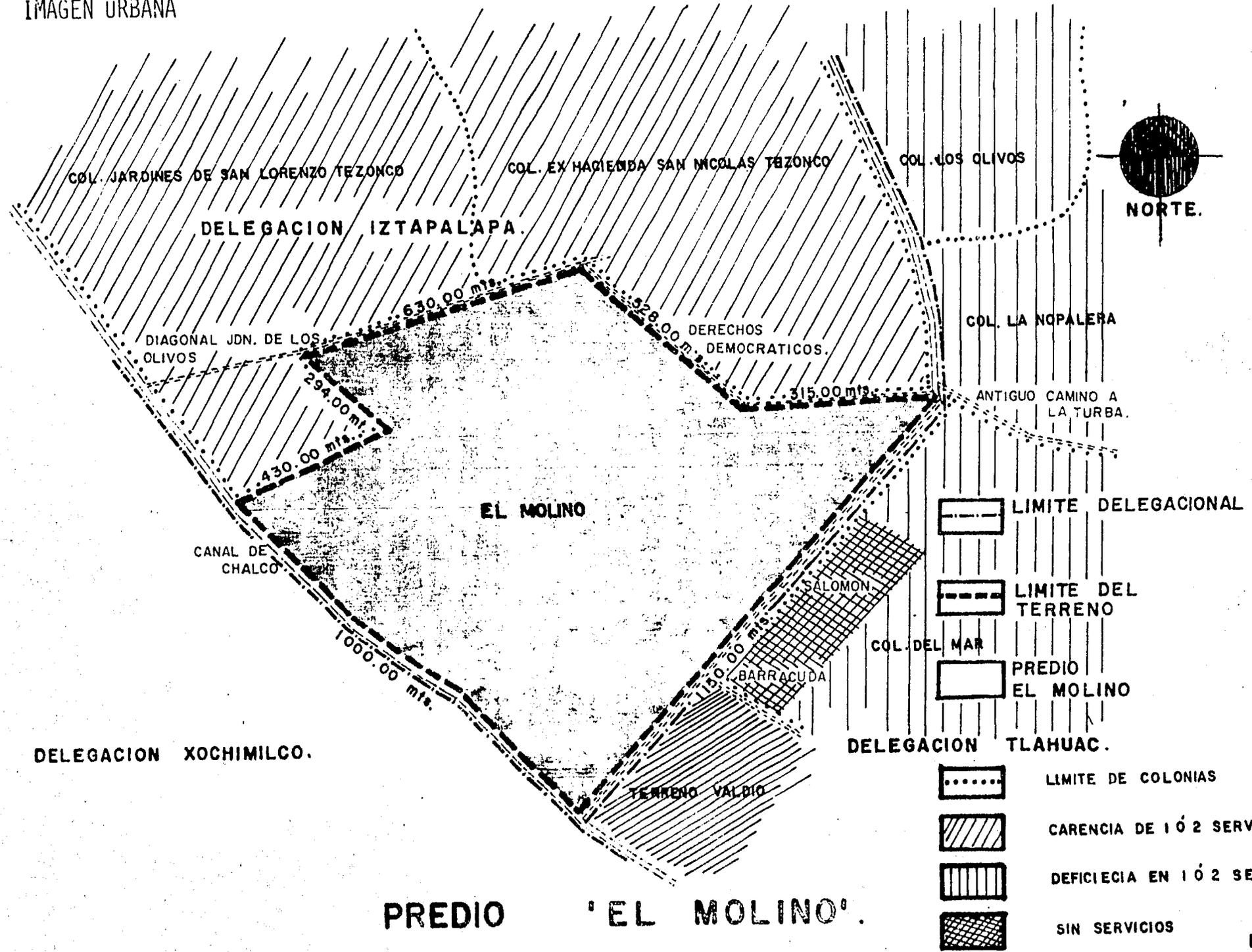
5.2.5 INFRAESTRUCTURA (PLANO 8)

ACTUALMENTE TODA ESTA ZONA PRESENTA DÉFICITS EN INFRAESTRUCTURAS, VIALIDAD Y TRANSPORTE. HAY CARENCIA ABSOLUTA DE AGUA EN UNA FRACCIÓN DE LA COLONIA EL MAR, EXISTE DEFICIENCIA EN EL SUMINISTRO DEL RESTO DE LA COLONIA ASÍ COMO EN LA COLONIA LOS OLIVOS Y LA NOPALERA.

SÓLO EN LAS COLONIAS DE JARDINES DE SAN LORENZO TEZONCO Y EX-HACIENDA DE SAN NICOLÁS TOLENTINO EXISTE UN SUMINISTRO REGULAR DE AGUA POTABLE.

SIN EMBARGO, EN TODAS ESTAS COLONIAS NO EXISTE UNA RED DE DRENAJE QUE ALIVIE LOS PROBLEMAS DE INSALUBRIDAD DE TODA ESTA ZONA.

EXISTE CARENCIA DE ALUMBRADO PÚBLICO EN ESTA ZONA, ASÍ COMO LA FALTA DE PAVIMENTACIÓN EN UN 80% DE LAS CALLES.



5.2.6 IMÁGEN URBANA (PLANO IV).

EL TERRENO ES PLANO, OBSERVÁNDOSE UNA PENDIENTE MÍNIMA DE APROXIMADAMENTE UN 5% CON DIRECCIÓN NORTE-SUR, TENIENDO INUNDACIÓN PERMANENTE EN LA PARTE QUE DÁ A CANAL DE CHALCO, FUNCIONANDO ÉSTE COMO DIQUE; ES POR ÉSTO, QUE LA PARTE NORTE ES LA QUE TIENE MEJOR OPCIÓN AL DESARROLLO URBANO.

EN LA PERIFERIA DEL TERRENO SE VÉ CLARAMENTE LA TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA. LOCALIZADA AL NORTE DEL PREDIO BÁSICAMENTE, CORRESPONDEN A LA DE LAS COLONIAS GRISES, PREDONIMANDO CONSTRUCCIONES DE UN SOLO NIVEL, MEZCLANDO EN ELLAS, MATERIALES TAN VARIADOS COMO LÁMINA DE CARTÓN, PIEDRA, TABICÓN, MADERA, CONCRETO, ETC.

LA FALTA DE DRENAJE Y LAS TOLVANERAS DEL EX-LAGO DE TEXCOCO, SON GRAVES PROBLEMAS DE CONTAMINACIÓN Y DETERIORO AMBIENTAL, ASÍ COMO POR LA FALTA DE SERVICIOS DE DRENAJE, AGUA POTABLE Y SERVICIOS DE LIMPIA, ENCONTRÁNDOSE BASUREROS QUE SON FOCOS DE INFECCIÓN, POR LA FALTA DE ÁREAS VERDES Y DE ZONAS DE JUEGOS INFANTILES. LOS NIÑOS DE ESTAS COLONIAS TIENDEN A TOMAR ESTOS LUGARES COMO ZONAS DE JUEGOS.

LA MEJOR VISTA DESDE EL PREDIO ES HACIA EL SUR, YA QUE EN ELLA SE LOCALIZAN TERRENOS EJIDALES QUE AÚN SE UTILIZAN COMO ZONAS DE CULTIVO, DANDO UNA RELACIÓN CON EL MEDIO AMBIENTE NATURAL.



DELEGACION IZTAPALAPA.

DIAGONAL JDN. DE LOS OLIVOS

DERECHOS DEMOCRATICOS.

ANTIGUO CAMINO A LA TURBA.

CANAL DE CHALCO

SALOMON

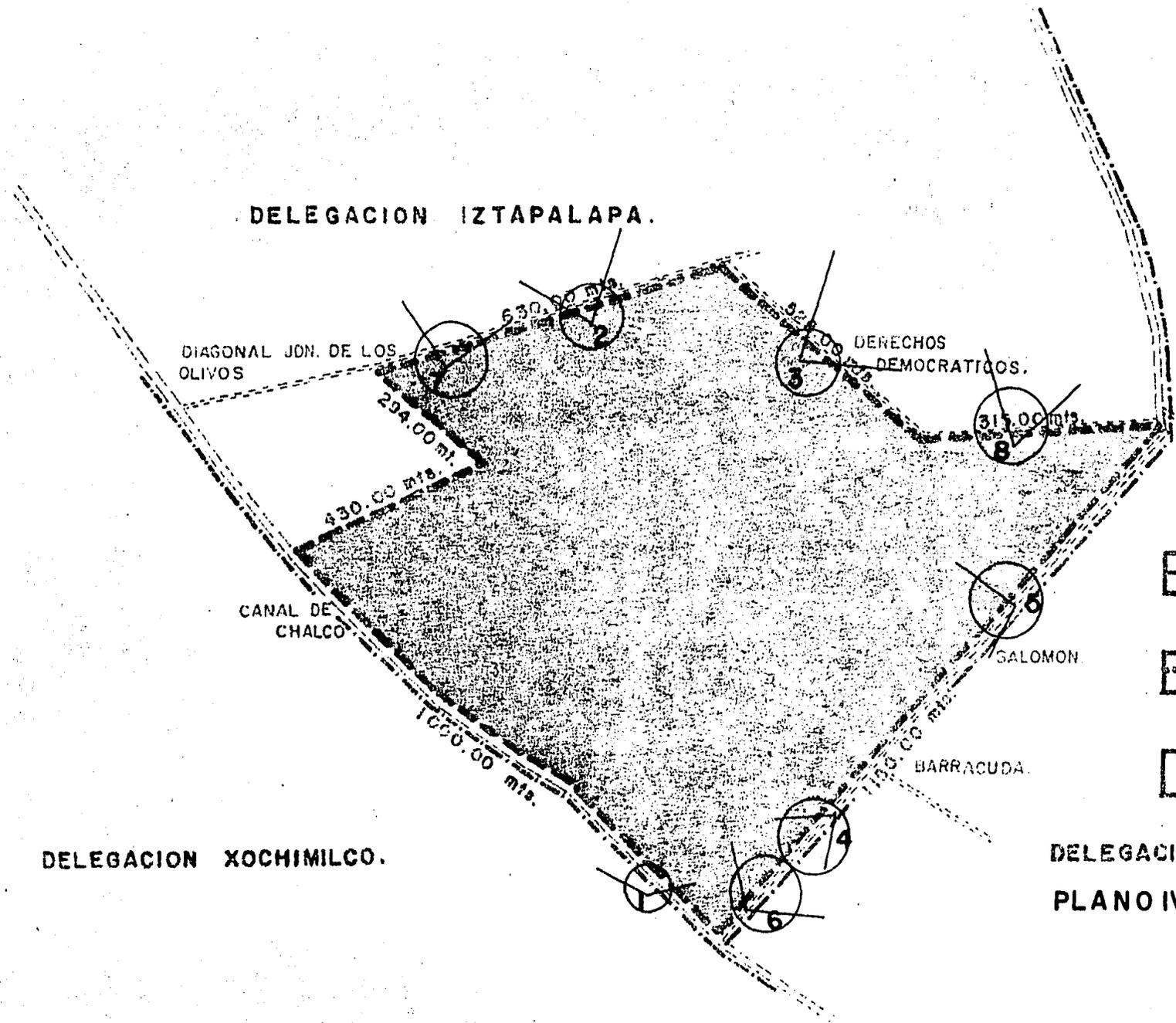
BARRACUDA.

DELEGACION XOCHIMILCO.

DELEGACION TLAHUAC.

PLANO IV. LOCALIZACION FOTOGRAFICA

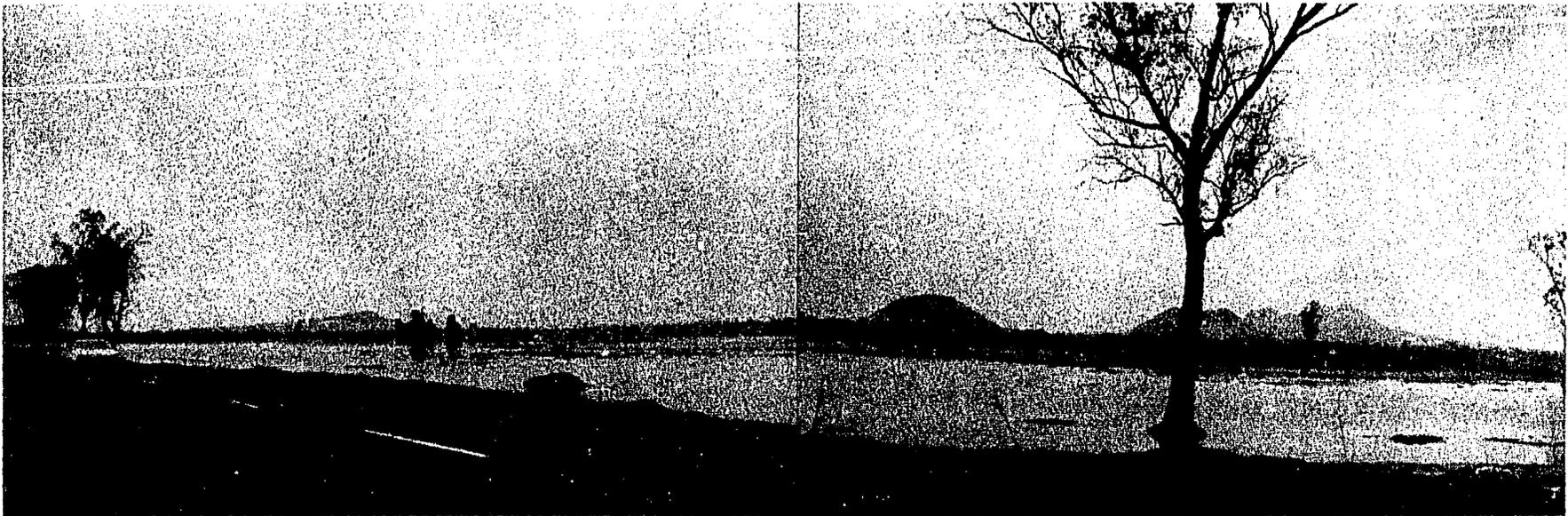
PREDIO 'EL MOLINO'.



LIMITE DELEGACIONAL

LIMITE DEL TERRENO

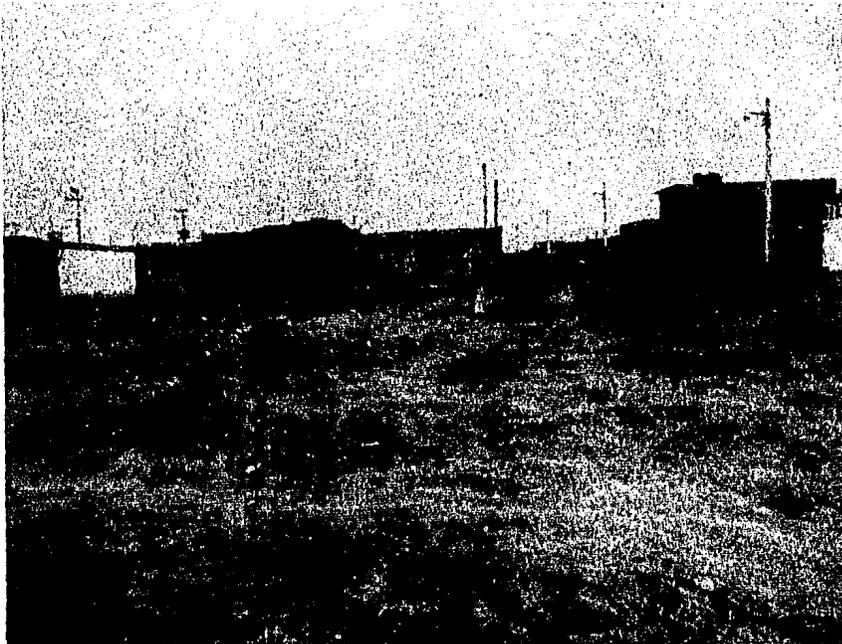
PREDIO EL MOLINO

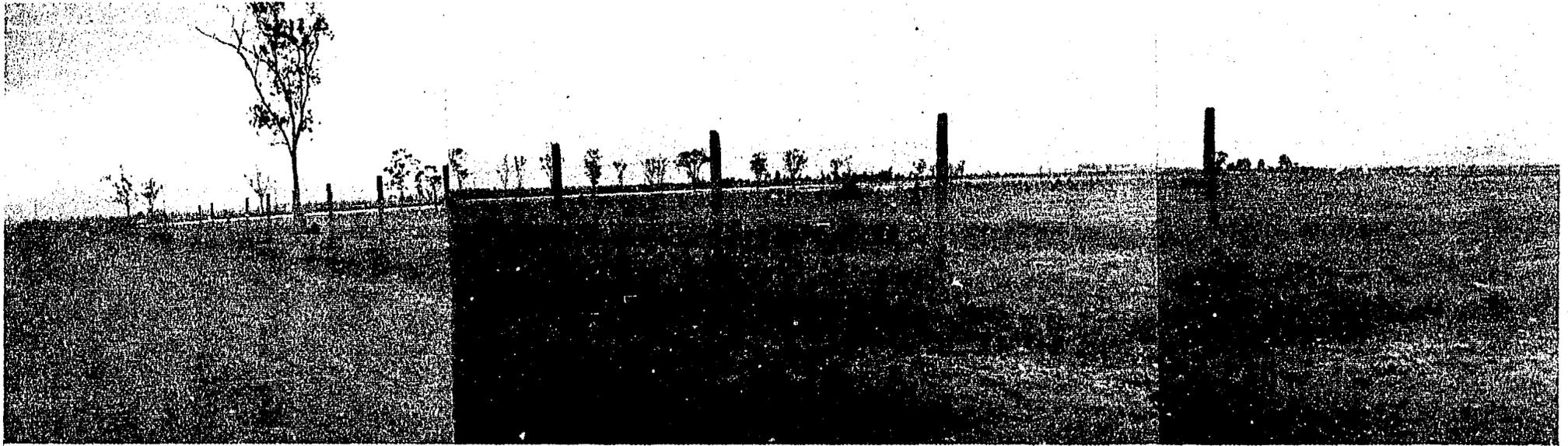


I- VISTA PANORAMICA DEL PREDIO AV. CANAL

2 y 3 -TIPOLOGIA DE LA VIVIENDA QUE COLINDA CON EL PREDIO.

DE CHALCO.





4 y 5.-VISTA PANORAMICA DEL PREDIO AV. SALOMON.

4-



6-VISTA PANORAMICA DEL PREDIO
AV. SALOMON

7y8.- TIPOLOGIA DE LA VIVIENDA.
EN EL ENTORNO DEL PREDIO.



6.



A

5.3. ESTUDIO SOCIO-ECONOMICO (VER GRAFICA # 1)

DENTRO DEL PROCESO DE CONFORMACION DE LA COOPERATIVA, SE REALIZO UN CENSO PARA DETECTAR Y CONOCER LAS CONDICIONES REALES DE EXISTENCIA DE LA POBLACION COOPERATIVISTA.

5.3.1. MUESTREO (VER CEDULA DE ESTUDIOS SOCIO ECONOMICOS)

EL NUMERO TOTAL DE FAMILIAS UTILIZANDO PARA EL MUESTREO, FUE DE 150, QUE NOS ARROJAN UN TOTAL DE 687 PERSONAS, DANDONOS COMO RESULTADO UN NUMERO PROMEDIO DE 4.6 MIEMBROS FAMILIA, UBICANDOSE POR DEBAJO DEL NUMERO PROMEDIO A NIVEL NACIONAL, QUE ES DE 5.5 MIEMBROS FAMILIA; ESTO SE EXPLICA, POR LA POBLACION QUE INTEGRA LA COOPERATIVA, YA QUE SU CARACTERISTICA PRINCIPAL ES DE UN GRAN NUMERO DE MATRIMONIOS JOVENES, SIENDO LA EDAD PREDOMINANTE DE LA POBLACION DE MENOS DE 20 AÑOS SUMANDO EL 54% CONTRA EL PERIODO DE 21-40 AÑOS, QUE AGRUPAN EL 37% DE LA POBLACION TOTAL; ESTO QUIERE DECIR, QUE EN GENERAL LA POBLACION QUE CONFORMA LA SECCION COOPERATIVA ES JOVEN Y REQUERIRA DE SERVICIOS BASICOS DE EQUIPAMIENTO, DE EDUCACION, DE RECREACION Y DEPORTE. EL NUMERO PROMEDIO DE MIEMBROS POR FAMILIA, SON DE 3 A 5 CORRESPONDIENDO EL 22.5%, 20.5% Y 24.6% RESPECTIVAMENTE.

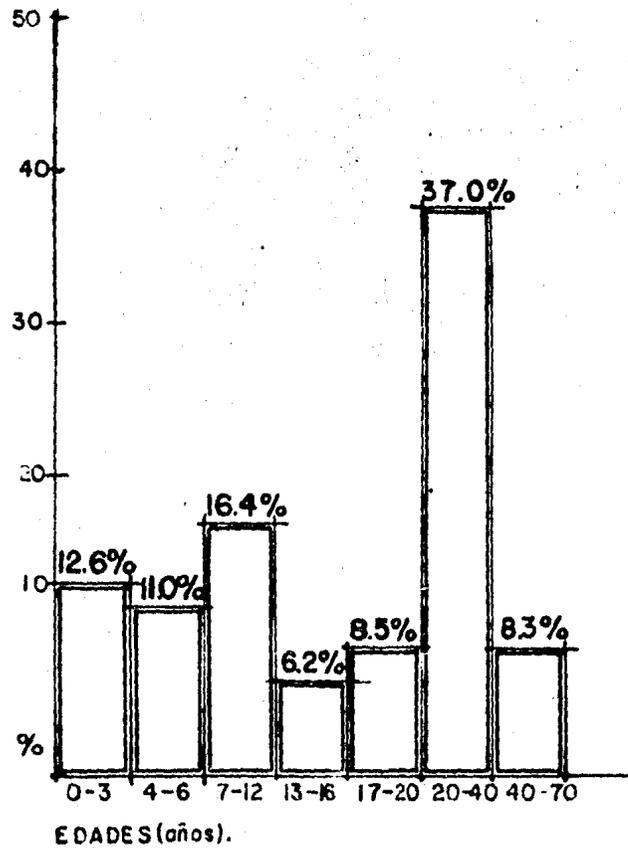
LA FAMILIA.

No. TOTAL DE FAMILIAS UTILIZADAS PARA LA MUESTRA: 150 Fam.

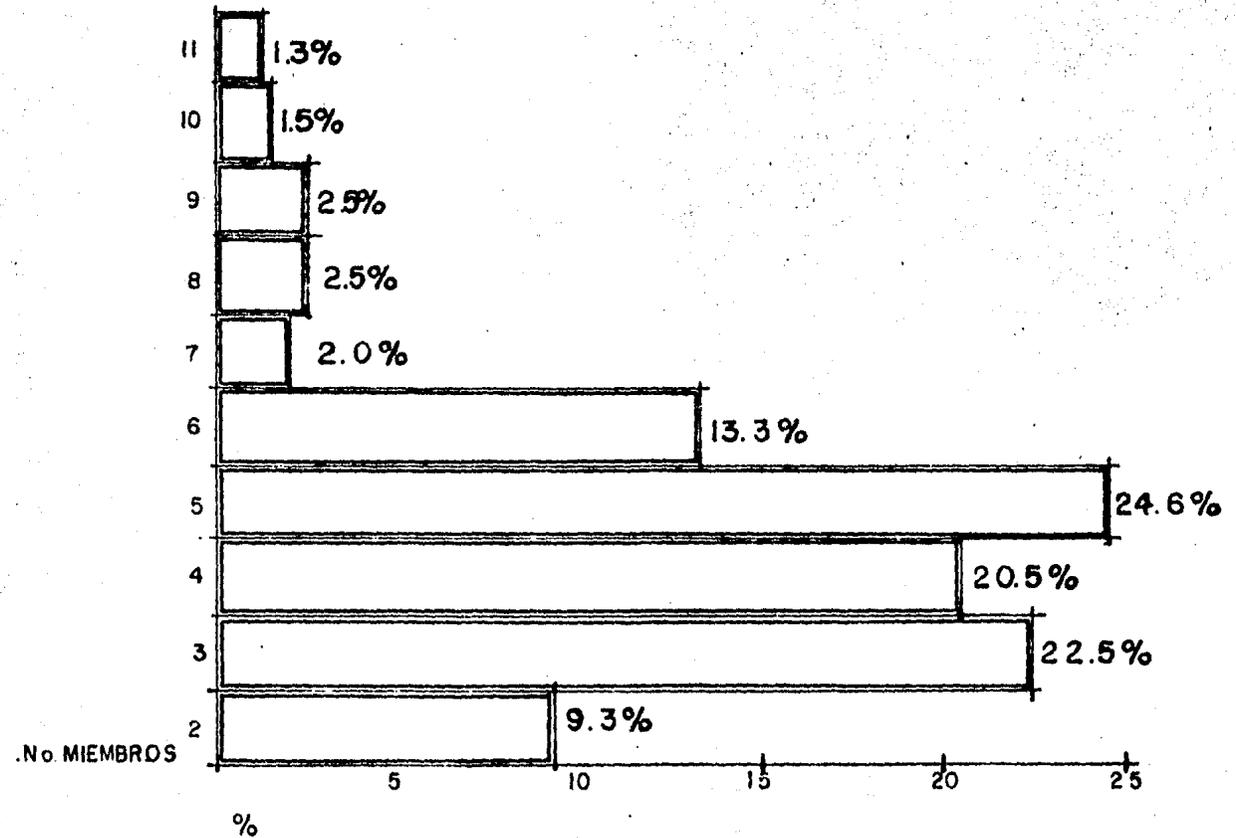
No. TOTAL DE HAB.: 687 Habs.

No. PROMEDIO DE MIEMBROS POR FAMILIA: 4.6 miembros.

EDADES .



No. MIEMBROS POR FAMILIA.



ANEXO
CEDULA DE ESTUDIOS SOCIOECONOMICOS DE LOS ADJUDICATARIOS

No. de solicitud
No. de crédito

1. Datos generales

Clave: (No. progresivo) _____ 5 (g)
de hasta _____

Nombre: _____
Apellido paterno Apellido materno Nombre(s)

Domicilio: _____
Calle No. entre y

Colonia: _____ ZP. _____ Código postal: _____

2. Datos sociales/ocupacionales

Generales		Prestaciones		Actividad principal		Estabilidad	Tipo	Ingresos mensuales en VSMR									
Parentesco	Edad	C	Especifique	C	Especifique			Principal		Secundario		Total					
								\$	VSMR	\$	VSMR	\$	VSMR				
Jefe																	
Conyuge																	

Total de miembros: _____ Ingreso conyugal: \$ _____ VSMR _____ Ingresos familiares: \$ _____ VSMR _____

Códigos:

Prestaciones	Actividades	Estabilidad	Tipo
1. Pensiones del estado	01 Albañil	1 Estable	1 Asalariado
2 Ninguno	02 Plomero	2 Inestable	2 No asalariado
3 Otras (Especifique)	03 Carpintero		
	04 Herrero		
4 IMSS	05 Electricista		
5 INFONAVIT	06 Chofer		
6 FOVISSSTE	07 Trabajador fronterizo	C: Número de código.	
7 FOVIMI	08 Agricultor	VSMR: veces el salario mínimo regional	
	09 Silvicultor		
	10 Pescador		
	11 Minero		
	12 Trabajador en ganadería		
	13 Artesano		
	14 Comerciante		
	15 Profesionista		
	16 Estibador		
	17 Empleado doméstico		
	18 Trabajador por su cuenta		
	19 Pequeño empresario		
	20 Empleado privado		
	21 Empleado público federal		
	22 Empleado estatal y/o municipal		
	23 Militar		
	24 Pensionado		
	25 Hogar		
	26 Estudiante		
	27 Desempleado temporal		
	28 Sin trabajo		

3. Egresos mensuales.

Cuanto gana usted y su familia para:

Alimento	\$ _____	Rentz	\$ _____	Total de egresos	\$ _____
Transportes	\$ _____	Combustibles	\$ _____	Total de ingresos	\$ _____
Educación	\$ _____	Luz	\$ _____	Remanencia	\$ _____
Subtotal	\$ _____	Agua	\$ _____		
Subtotal	vsmr _____	Impuesto predial	\$ _____		
		Otros	\$ _____		
		Subtotal	\$ _____		
		Subtotal	vsmr _____		

4. Datos habitacionales.

Propiedad del inmueble dentro de la zona:		Vivienda que ocupa:	
Tipo <input type="checkbox"/>	Situación legal <input type="checkbox"/>	Tipo <input type="checkbox"/>	Situación legal <input type="checkbox"/>
1. Departamento; 2. Lote; 3. Pagánola; 4. Irregular (Legal); 5. Propia sin escriturar.		1. Departamento; 2. Casa sola; 3. Jacal; 4. Cuarto; 5. Vecinal.	
1. Pagánola; 2. Escriturada; 3. Sin regularizar (Legal); 4. Irregular (Legal); 5. Propia sin escriturar.		1. Rentada; 2. Prestada; 3. Por servicios; 4. Arrimado; 5. Otro tipo (Especifique); 6. Propia pagánola; 7. Propia escriturada; 8. Propia irregular; 9. Propia pagada sin escriturar.	

5. Características de la vivienda.

Número de cuartos _____

Cocina: Baño: Superficie Lote: _____ M2; vivienda _____ M2

1. Interna; 2. Externa. 1. Individual interno; 2. Individual externo; 3. Colectivo interno; 4. Colectivo externo; 5. No hay.

6. Materiales de la vivienda que ocupa.

Piso Muros Techo

01. Tierra; 02. Concreto; 03. Piedra; 04. Madera; 05. Otro. 01. Adobe; 02. Bataque; 03. Embarro; 04. Lámina de cartón; 05. Lámina metálica; 06. Lámina de asbesto; 07. Corrión, bambú, palma; 08. Mampostería; 09. Tabicón; 10. Tabique rojo; 11. Bloque de cemento; 12. Madera; 13. Otro. 01. Lámina de cartón; 02. Lámina metálica; 03. Lámina de asbesto; 04. Losa de concreto; 05. Bóveda; 06. Palma; 07. Teja; 08. Tejamanil; 09. Otro.

7. Servicios que se tienen.

Energía eléctrica Drenaje Agua

1. Sí (Con medidor); 2. Sí (Sin medidor); 3. No hay. 1. Entubado; 2. Fosa séptica; 3. Letrino; 4. A cielo abierto. 1. Toma domiciliar; 2. Toma en el lote fuera de la vivienda; 3. Hidrante; 4. Pipo; 5. Otros (Especifique).

8. Traslado y transporte al empleo o trabajo.

Tiempo de traslado al lugar de trabajo Medio de transporte

1. Hasta 20 minutos; 2. De 20 a 40 minutos; 3. Más de 40 minutos. 1. Automóvil; 2. Motocicleta; 3. Bicicleta; 4. Animal; 5. Camión; 6. Taxi; 7. Tren; 8. Ninguno; 9. Otro (Especifique).

9. Control de promovente.

	Nombre	Fecha	Firma
Encuestó o levantó	_____	_____	_____
Codificó	_____	_____	_____
Concentró	_____	_____	_____

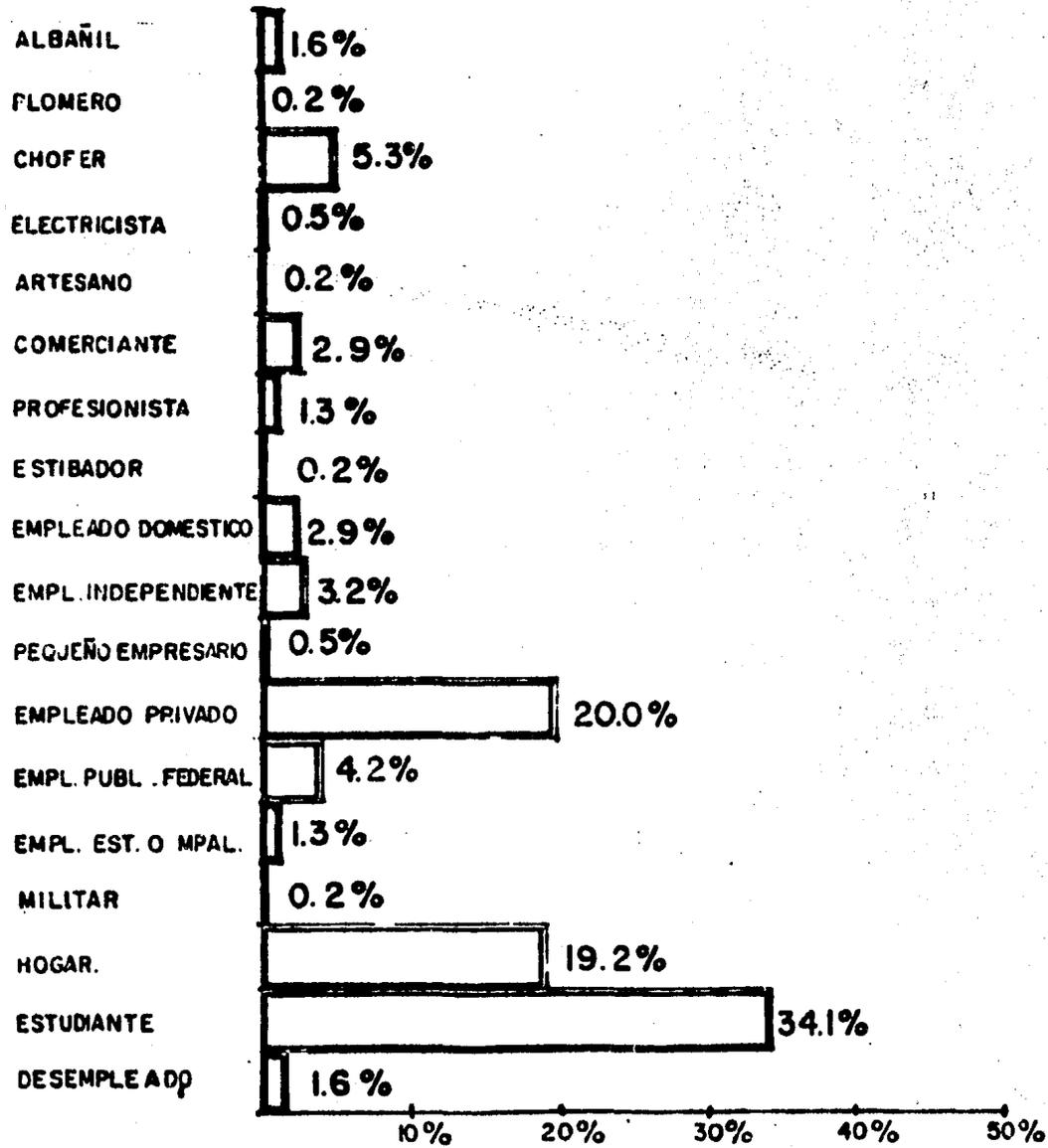
5.3.2 POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA. (VER GRÁFICA # 2 Y #3)

LAS ACTIVIDADES DE LA POBLACIÓN SON BÁSICAMENTE LAS DE PRESTADORES DE SERVICIOS ASALARIADOS, CONTANDO CON UNA POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA DEL 54.6% RESPECTO A LA POBLACIÓN TOTAL.

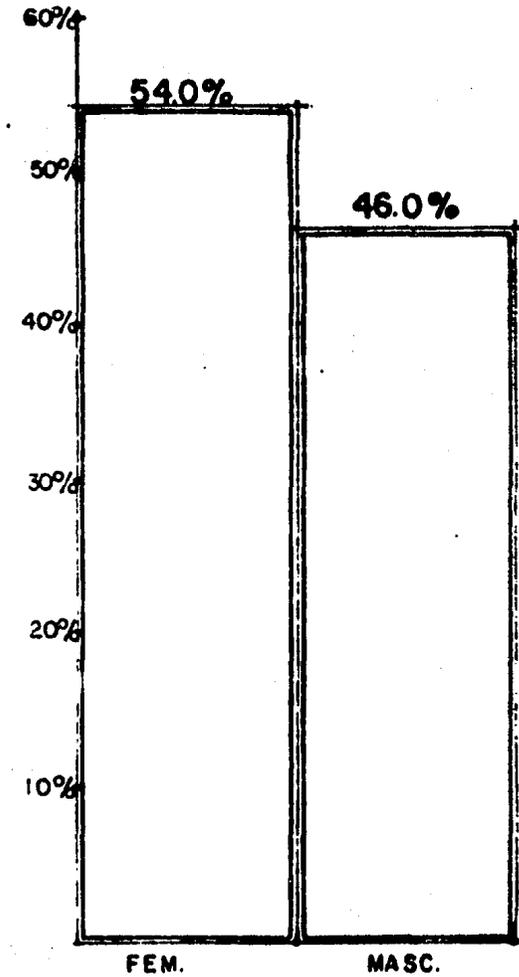
CERCA DEL 80% DE LA POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA, CUENTA CON UN EMPLEO ESTABLE Y EN EL RUBRO DE INGRESOS CASI EL 60% DE LA POBLACIÓN GANA EL SALARIO MÍNIMO O MENOS.

EN CUANTO A PRESTACIONES SOCIALES, LA MAYOR PARTE DE LA POBLACIÓN COOPERATIVISTA NO RECIBE LOS BENEFICIOS DE ALGUNAS DE ÉSTAS, SIENDO EL IMSS LA QUE EL MAYOR NÚMERO DE PERSONAS AGRUPA CON UN TOTAL DE PERSONAS DEL 36%.

ACTIVIDAD SOLIC. VIVIENDA .

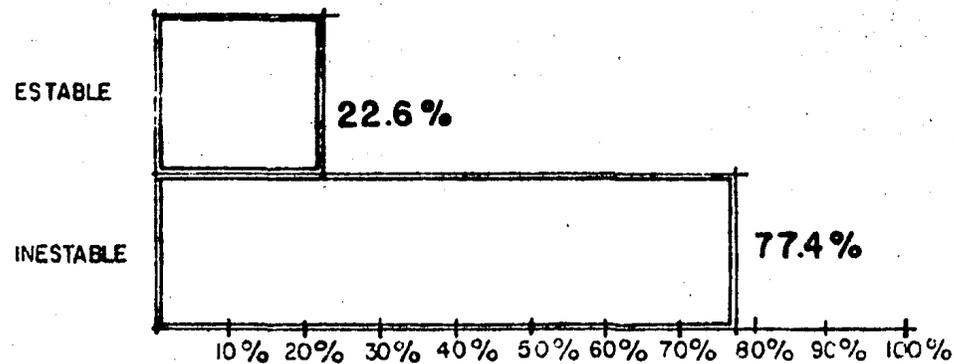


SEXO SOLIC. VIVIENDA.

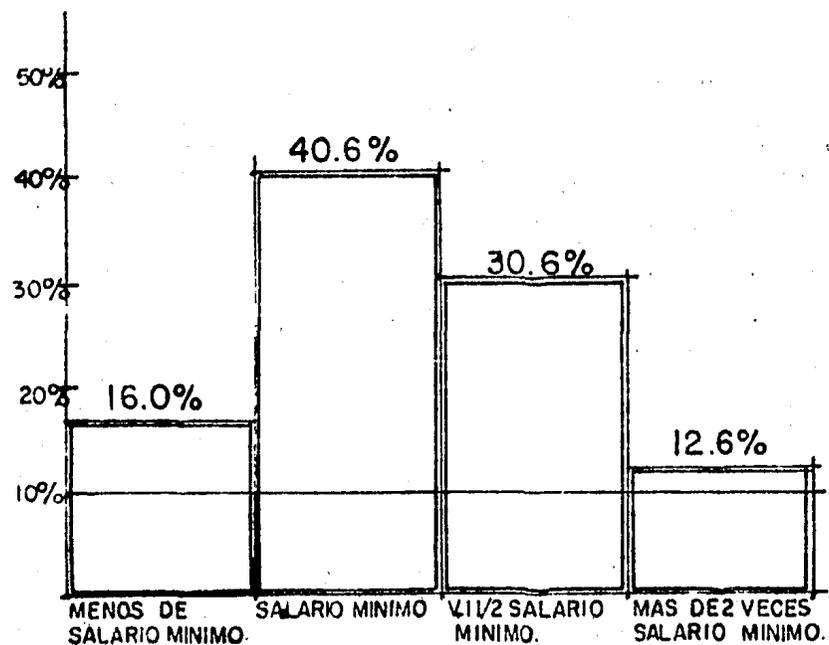


EL EMPLEO.

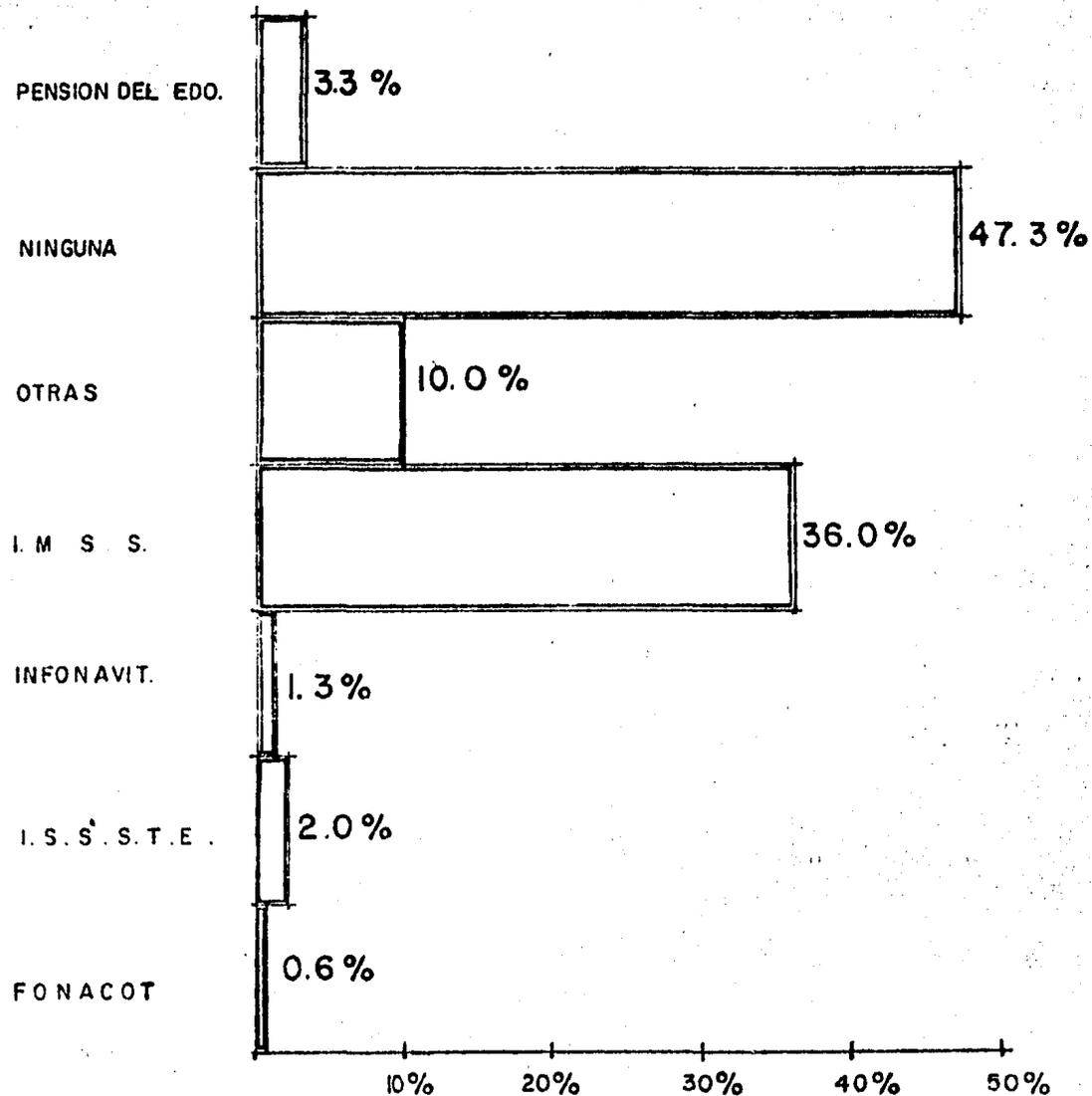
ESTABILIDAD EN EL EMPLEO .



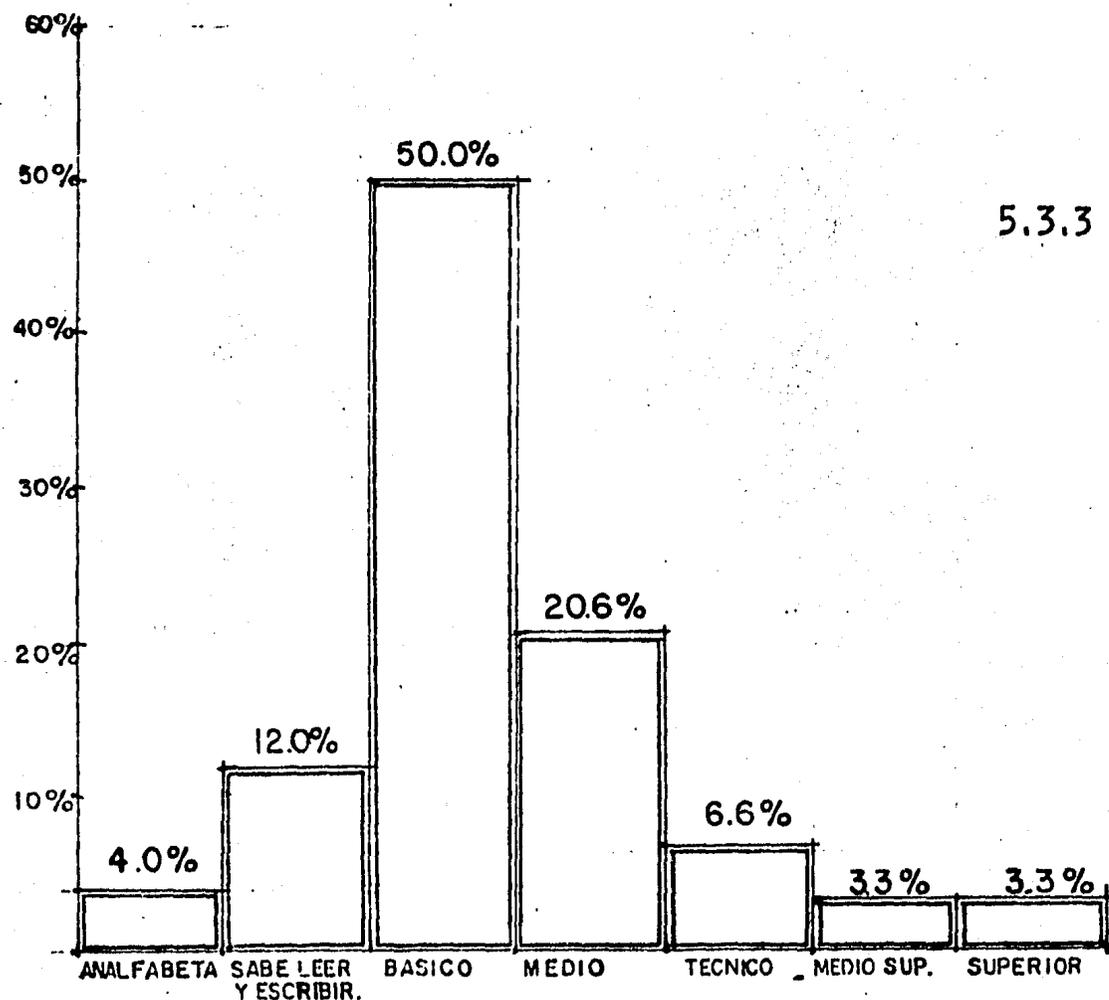
INGRESOS MENSUALES.



PRESTACIONES SOCIALES .



NIVEL DE INSTRUCCION SOLIC. DE VIVIENDA,



5.3.3 NIVEL DE INSTRUCCIÓN (VER GRÁFICA # 4)

EL NIVEL DE INSTRUCCIÓN BÁSICO ES EL QUE PREDOMINA EN LA POBLACIÓN, ES DECIR HASTA LA EDUCACIÓN PRIMARIA. CON RESPECTO AL SEXO DEL SOLICITANTE DE VIVIENDA CORRESPONDE AL FEMENINO, CON 54% DE LA POBLACIÓN TOTAL.

5.3.4 LA VIVIENDA Y TRANSPORTE (VER GRÁFICA 5)

LA VIVIENDA QUE HABITA ACTUALMENTE LA POBLACIÓN EN SU MAYORÍA ES RENTADA Y EN CASI LA TOTALIDAD DE LOS CASOS SON CUARTOS ÚNICOS, PRESENTANDO UN ALTO ÍNDICE DE Hacinamiento. LA DISPOSICIÓN FÍSICA DE LA COCINA SE DA CON UNA RELACIÓN DIRECTA E INTERNA EN LA VIVIENDA U OCUPANDO UN ESPACIO EN EL ÚNICO CUARTO QUE CONFORMA LA VIVIENDA. LA DISPOSICIÓN FÍSICA DEL BAÑO EN LA VIVIENDA, SE DA DE MANERA INTERNA, EXTERNA Y DE USO COLECTIVO FUERA DE LA VIVIENDA.

LA SUPERFICIE FLUCTÚA EN LA MÍNIMA DIMENSIÓN DE 8 M², HASTA LOS 90M², QUE ES LA SUPERFICIE MÁXIMA REGISTRADA.

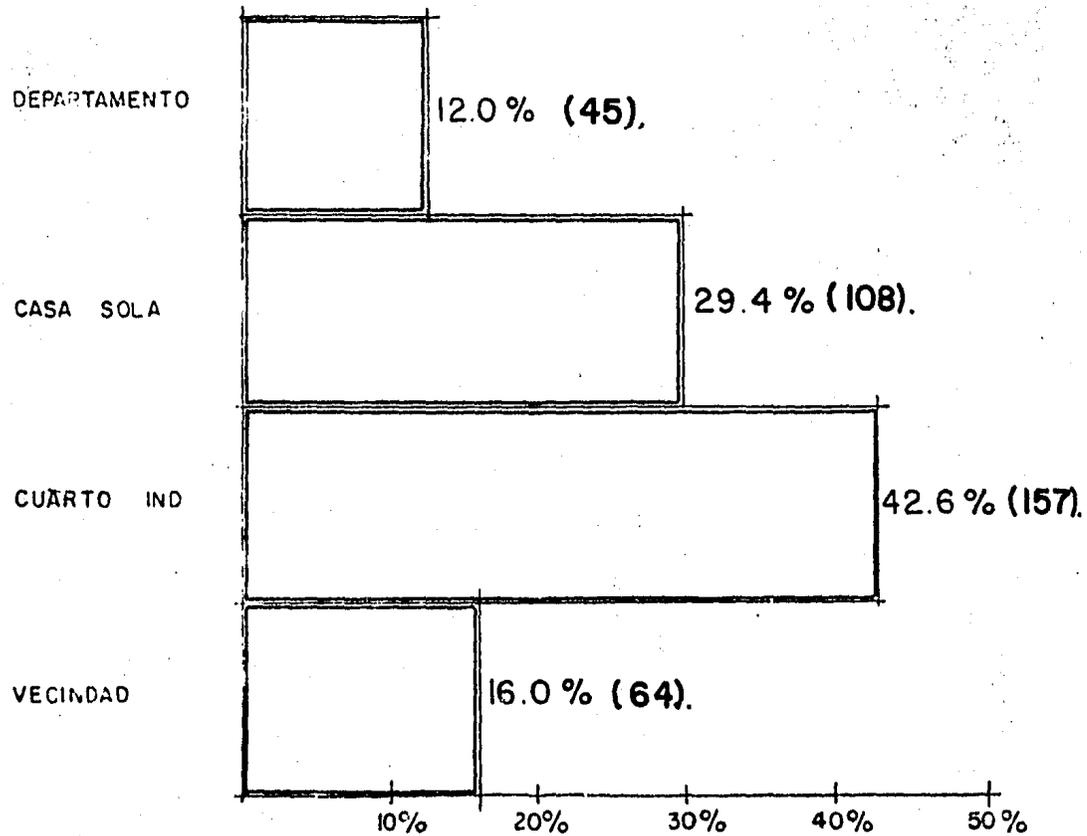
LOS MATERIALES UTILIZADOS EN LAS VIVIENDAS SON CONVENCIONALES.

LOS SERVICIOS URBANOS BÁSICOS (AGUA, DRENAJE, LUZ) EXISTEN EN CASI LA TOTALIDAD DE LAS VIVIENDAS, AUNQUE EL NIVEL DE SERVICIO NO ES ÓPTIMO.

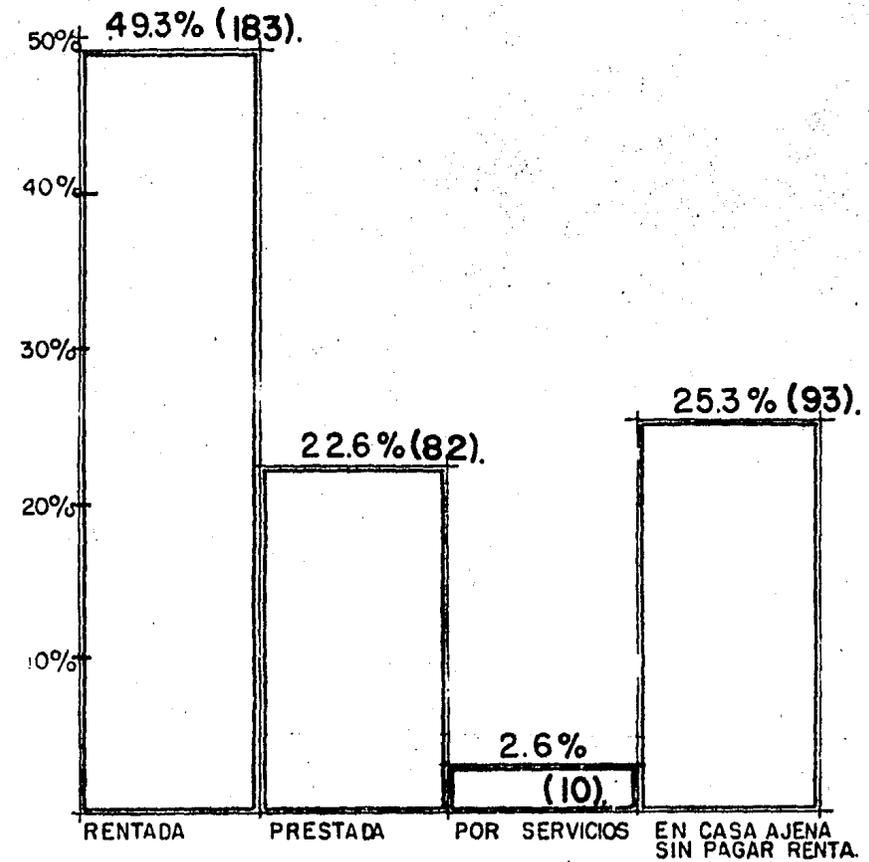
EL MEDIO DE TRANSPORTE MÁS USADO POR LA POBLACIÓN ES EL CAMIÓN URBANO, QUE REDUNDA EN EL TIEMPO DE TRASLADO, PORQUE CASI EL 60% DE LA POBLACIÓN DEMORA MÁS DE 60 MIN., EN LLEGAR A SU DESTINO.

LA VIVIENDA.

TIPO DE VIVIENDA.



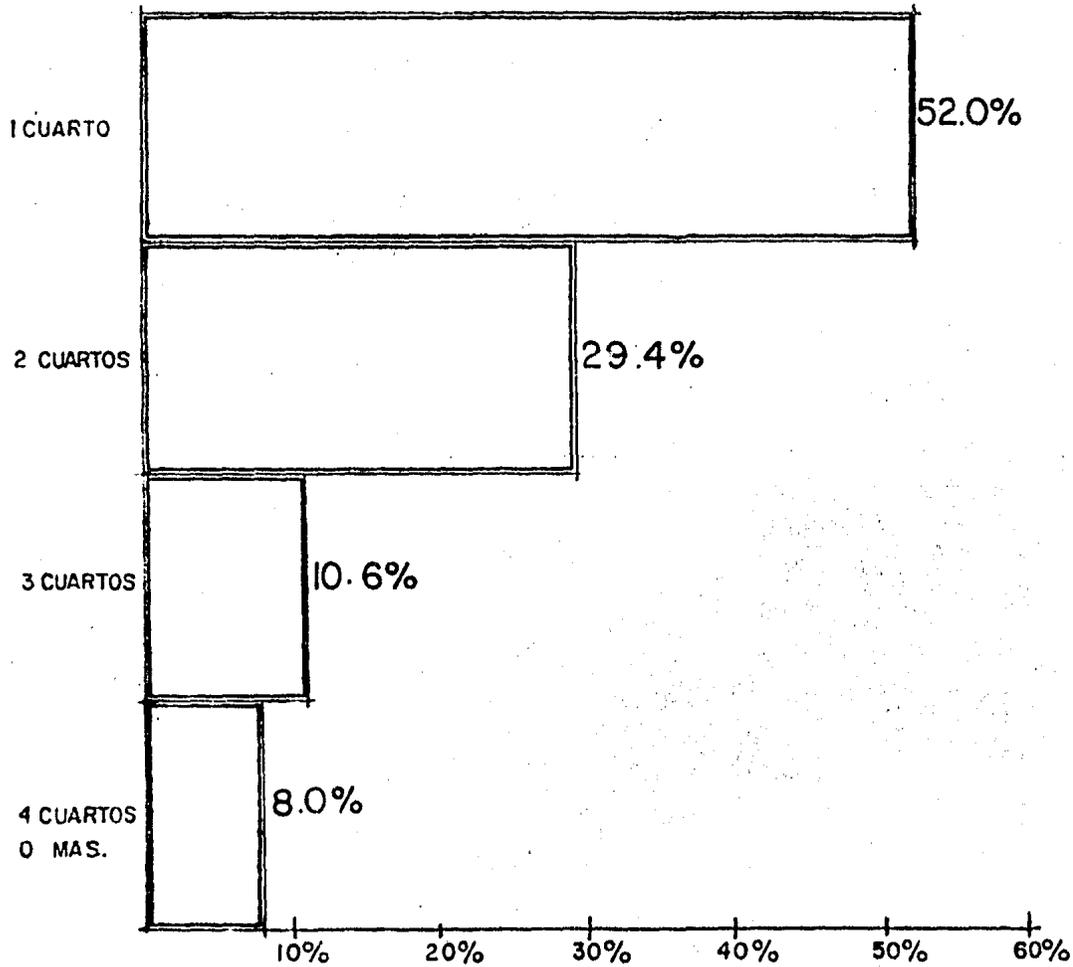
SITUACION LEGAL DE LA VIVIENDA.



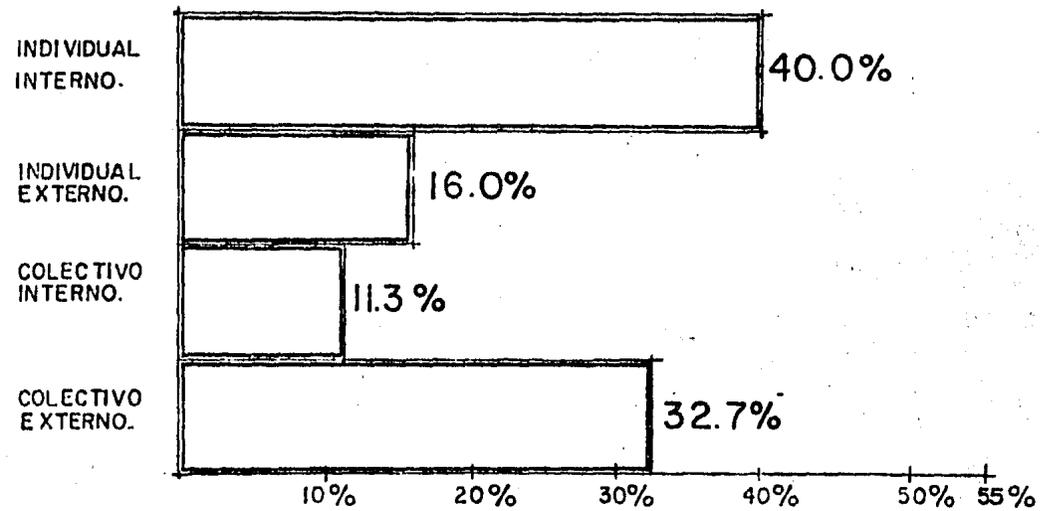
(numero que nos indica el resultado parcial)

LA VIVIENDA .

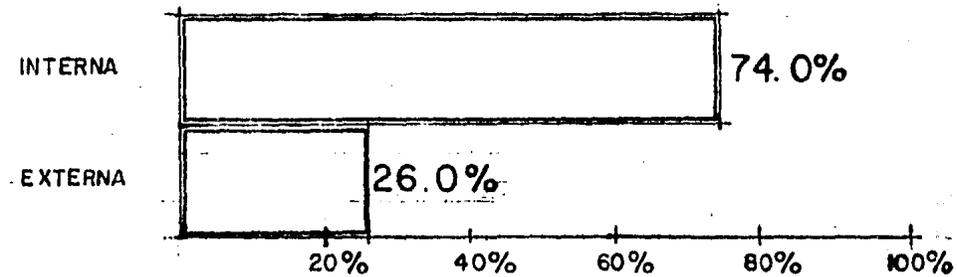
No. DE CUARTOS DE LA VIVIENDA.



DISPOSICION FISICA Y DISPONIBILIDAD BAÑO-SAÑIT.



DISPOSICION FISICA COCINA.

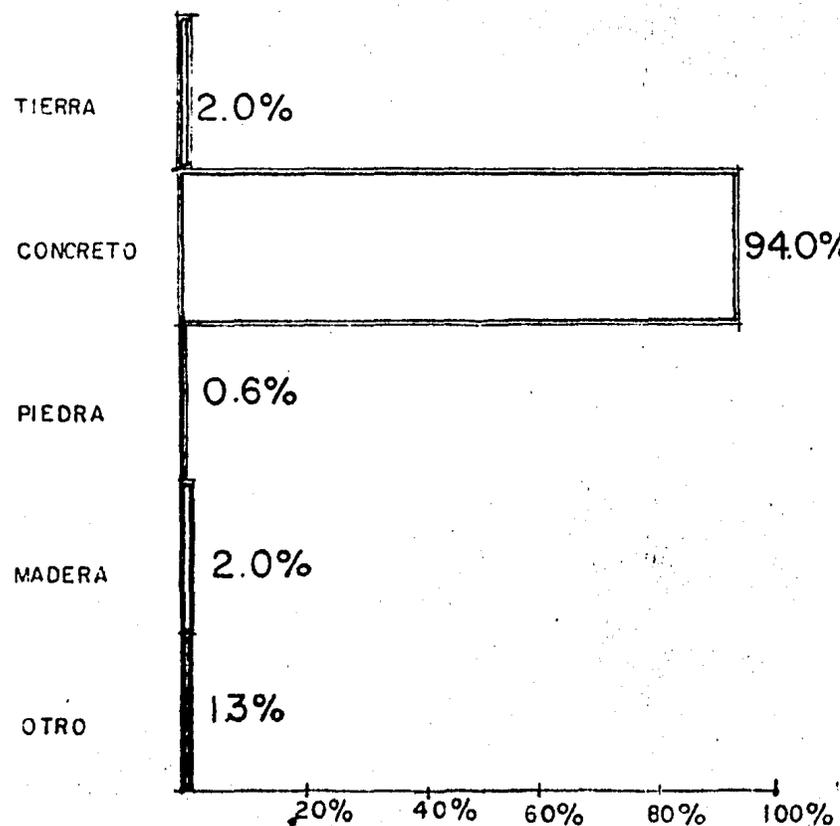


SUPERFICIE DE LA VIVIENDA: FLUCTUA DE 8.0 M². A 90.0 M².

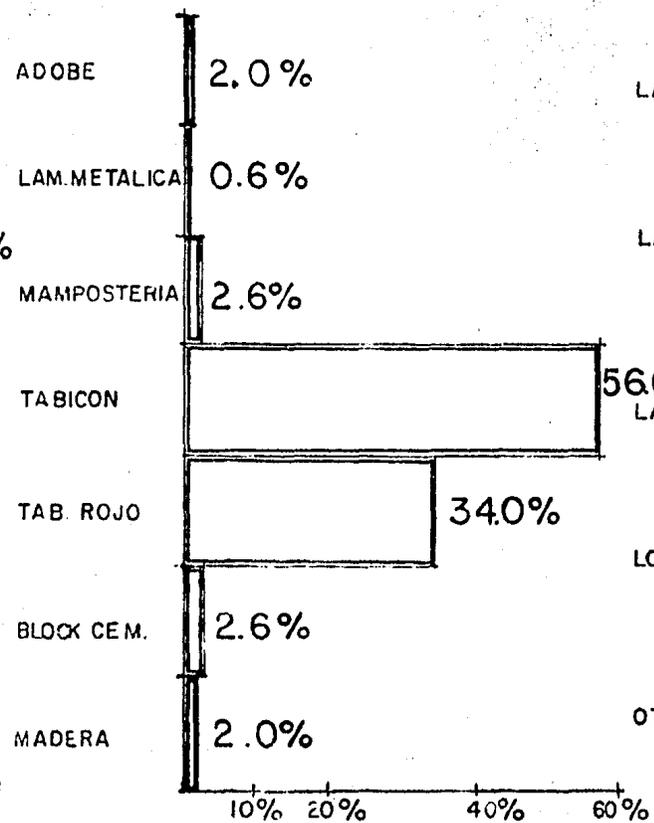
LA VIVIENDA.

MATERIALES DE LA VIVIENDA.

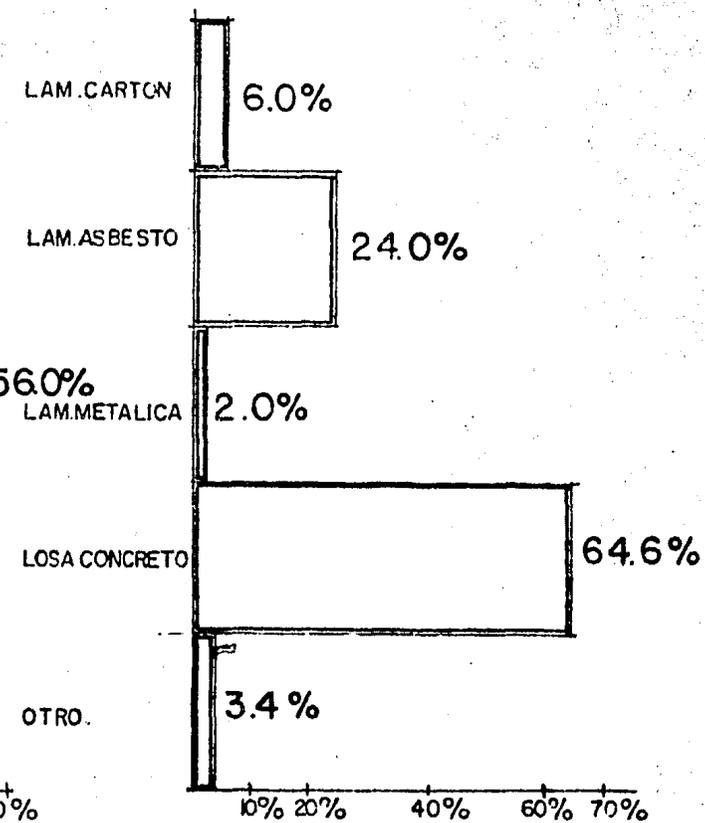
PISOS.



MUROS.

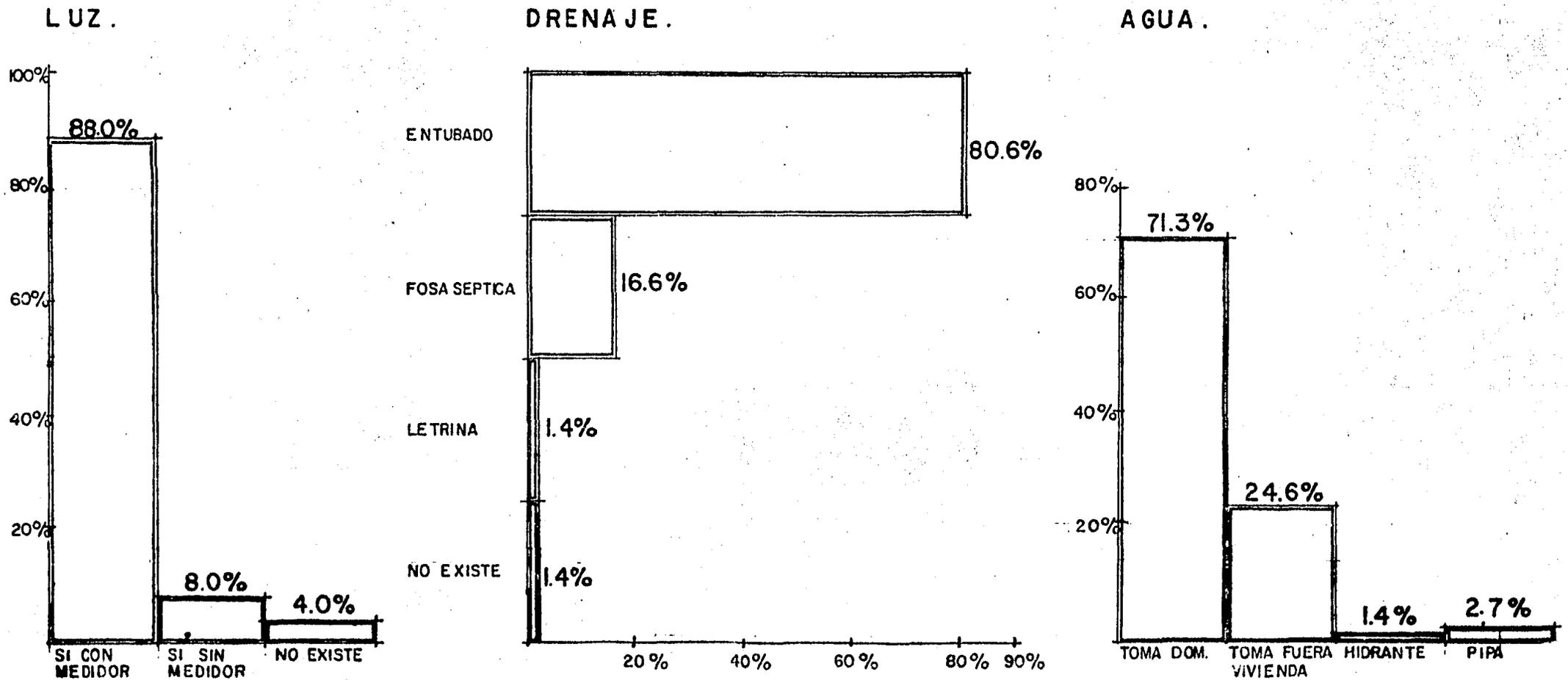


TECHOS.



LA VIVIENDA .

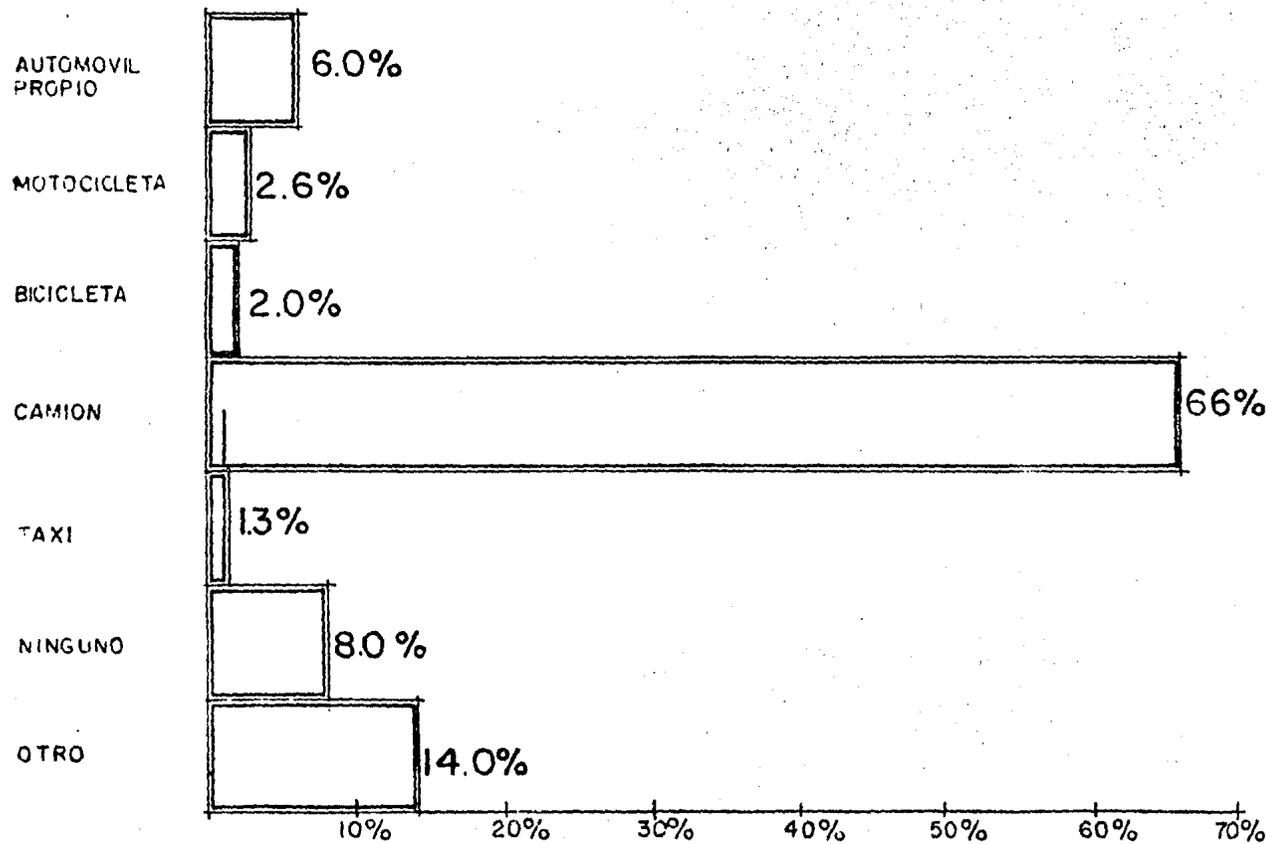
SERVICIOS DE LA VIVIENDA.



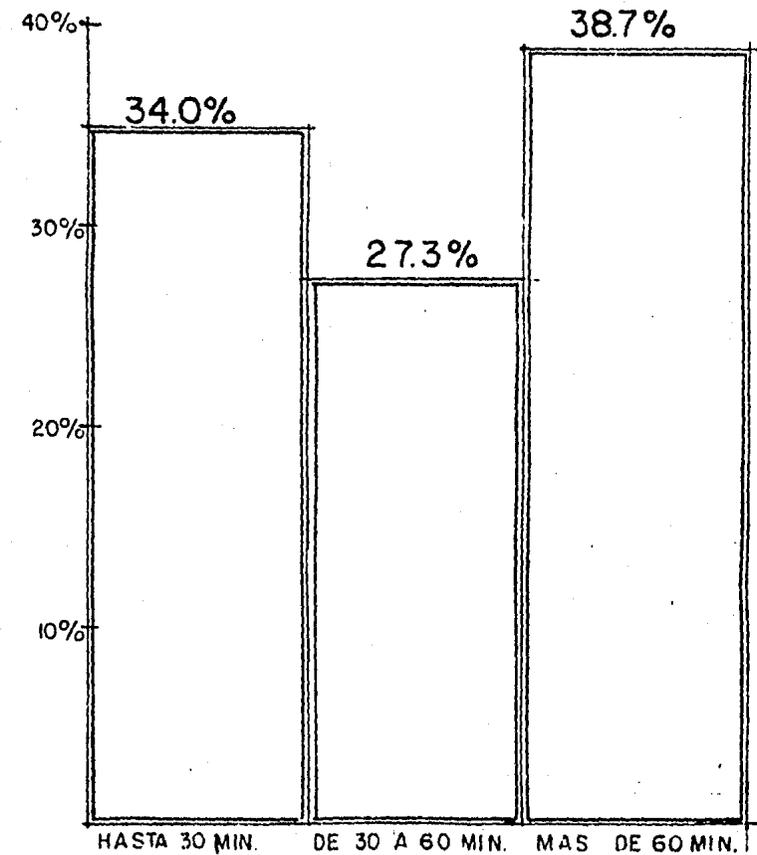
GRAFICA no. 54.

EL TRANSPORTE.

MEDIO DE TRANSPORTE.



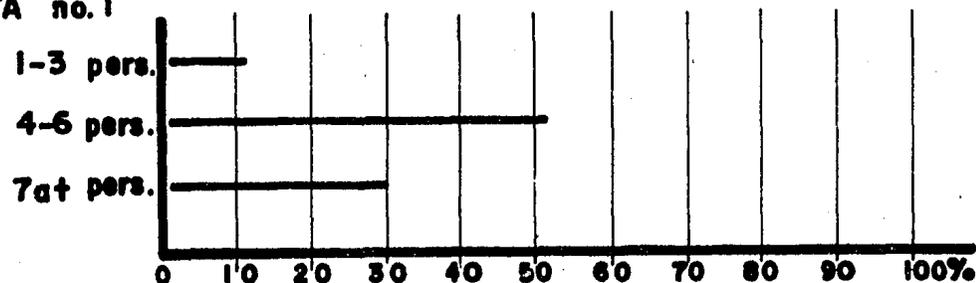
TIEMPO DE TRASLADO.



GRAFICA no. 5.5.

5.3.5 ENCUESTA

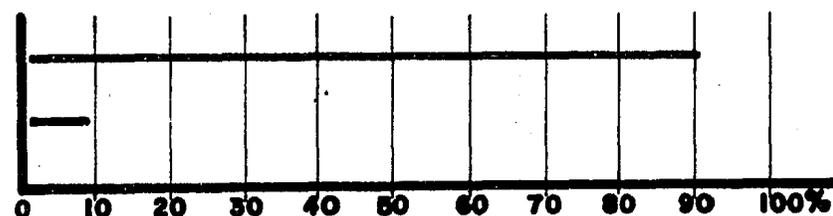
PREGUNTA no. 1



PREGUNTA no. 2

domestica.

t. de costura.

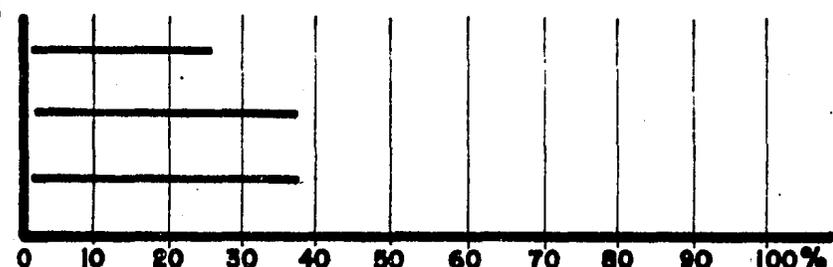


PREGUNTA no. 3

c. multiple.

cocina.

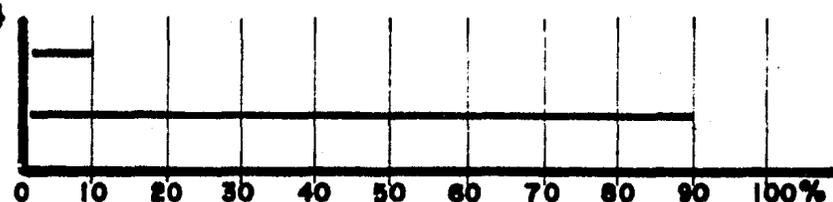
comedor.



PREGUNTA no. 4

si.

no.



PREGUNTA 1. CUÁNTAS PERSONAS HAY EN SU CASA Y QUÉ POSIBILIDADES HAY DE QUE AUMENTEN? -EL MAYOR PORCENTAJE DE FAMILIAS SON DE 4 A 6 MIEMBROS Y CONSTITUYEN EL 52.22% DEL TOTAL. HAY UN 30% DE FAMILIAS CON MÁS DE 7 MIEMBROS. DADAS ESTAS CARACTERÍSTICAS, SE TENDRÁ UNA OPCIÓN DE VIVIENDA DE 3 A 4 RECÁMARAS COMO PROPUESTA MÁXIMA DE VIVIENDA.

PREGUNTA 2. QUE ACTIVIDADES DESARROLLAN DENTRO DE SU CASA?. -EL 92% UTILIZA SU VIVIENDA SÓLO PARA ACTIVIDADES DOMÉSTICAS, SÓLO UN 8% LA UTILIZA TAMBIÉN PARA ALGUNA ACTIVIDAD PRODUCTIVA.

PREGUNTA 3. DÓNDE ACOSTUMBRA COMER? ÚNICAMENTE EL 37.0% TIENE COMEDOR, EL 63% RESTANTE LO HACE EN LA COCINA EN UN CUARTO DE USOS MÚLTIPLES. ESTOS DATOS MUESTRAN, QUE NO ES NECESARIO TENER UN ESPACIO FÍSICO EXCLUSIVO PARA EL COMEDOR, YA QUE TIENE MÁS ARRAIGO LA TRADICIÓN MEXICANA EL REUNIR EL ESPACIO DE LA COCINA CON EL DEL COMEDOR.

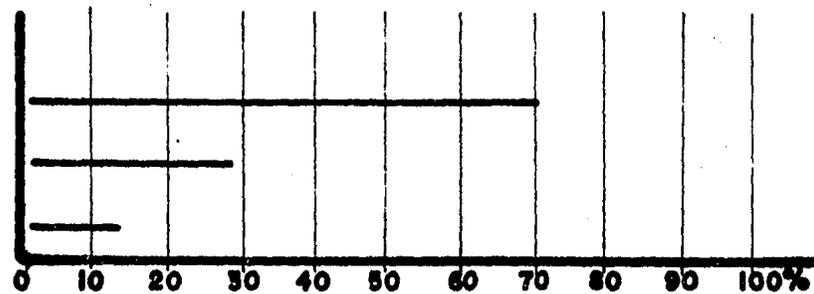
PREGUNTA 4. CONSIDERA ADECUADO, QUE TODA LA FAMILIA DUERMA EN UN SÓLO CUARTO?. EL 90% DE LAS FAMILIAS CONSIDERAN INADECUADO UNA SITUACIÓN ASÍ, SI LO HACEN ES POR LA FALTA DE ESPACIO.

PREGUNTA no. 5

CTO. MULTIPLE.

SALA.

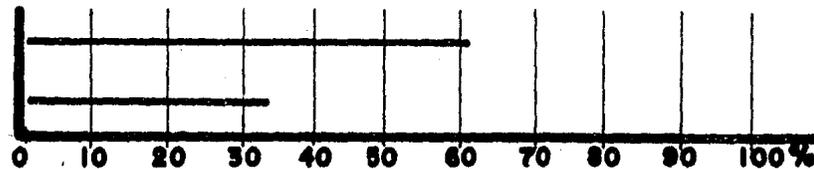
COMEDOR.



PREGUNTA no. 7

SI.

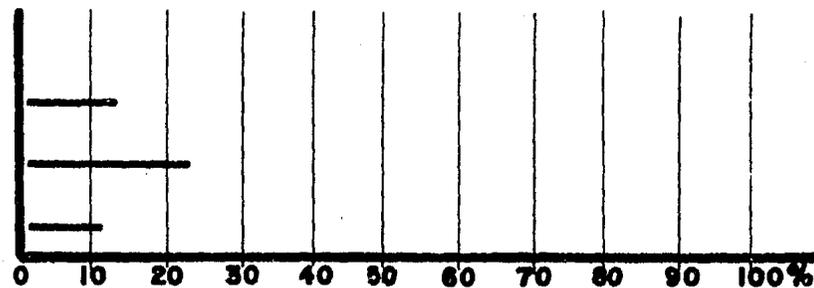
NO.



CALLE.

CASA.

PATIO.



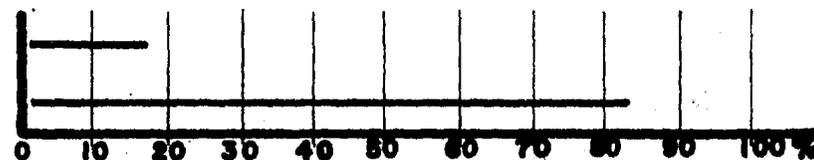
PROLEMAS.



PREGUNTA no. 8

SI.

NO.

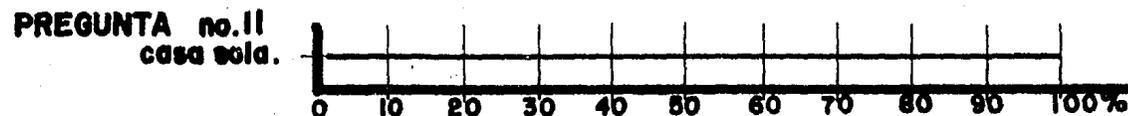
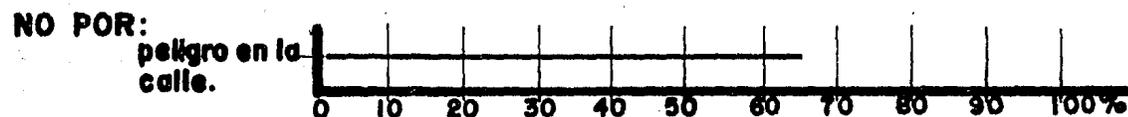
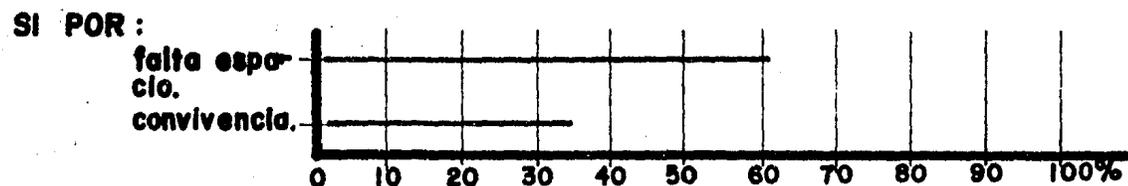
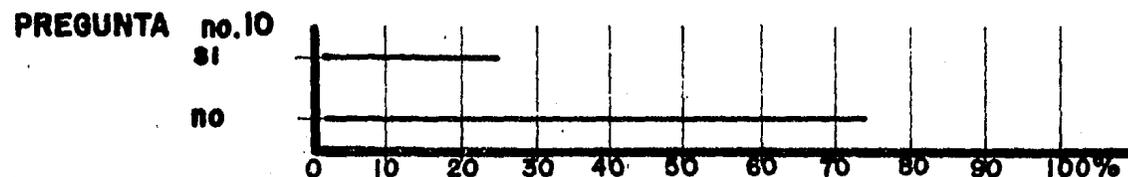
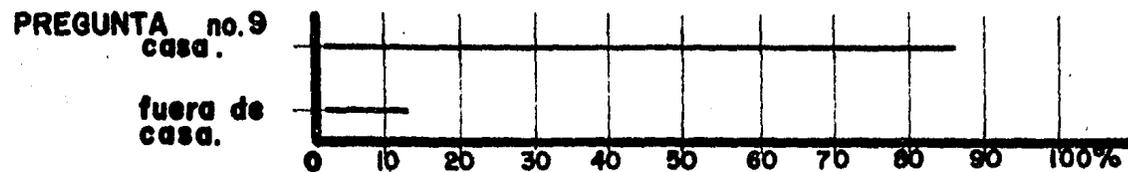


PREGUNTA 5. DÓNDE RECIBE A SUS INVITADOS?. LAS FAMILIAS QUE TIENEN UN ESPACIO DESTINADO A ESA ACTIVIDAD, SON EL 30% DEL TOTAL, SIENDO LA MAYORÍA EL 70%, LOS QUE LO HACEN YA SEA EN EL COMEDOR O EN UN CUARTO DE ACTIVIDADES MÚLTIPLES. ÉSTO HACE QUE MUCHAS FAMILIAS NO RECIBAN INVITADOS, POR CARECER DE UN LUGAR DONDE ATENDERLOS.

PREGUNTA 6. CÓMO LE GUSTARÍA QUE FUERA SU CASA?. A CONSECUENCIA DEL HACINAMIENTO EN QUE ESTAS PERSONAS VIVEN, SU IDEAL DE VIVIENDA, ES LA DE TENER UNA CASA AMPLIA, SIN TOMAR EN CUENTA LOS ELEMENTOS QUE LA PUEDEN INTEGRAR, SINO SIMPLEMENTE AMPLITUD Y UNA ÁREA DE JARDÍN.

PREGUNTA 7. CONVIVE CON SUS VECINOS? LA MAYORÍA, QUE ES UN 65% SI LO HACE, - CONSIDERA QUE ES NECESARIA ESTA RELACIÓN SOCIAL. EN LA MAYORÍA DE LOS CASOS, LA REALIZAN VISITANDO A SUS VECINOS.

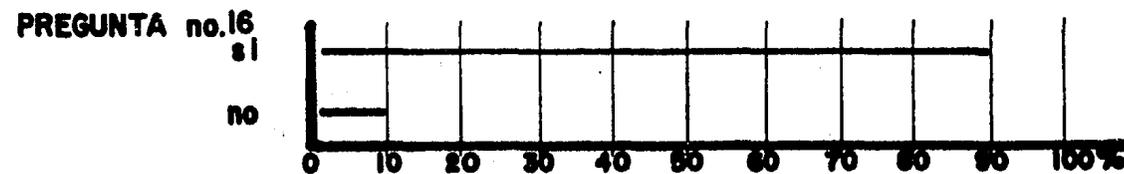
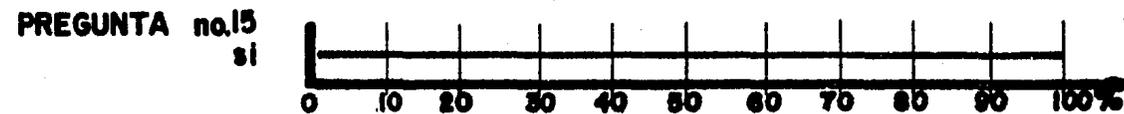
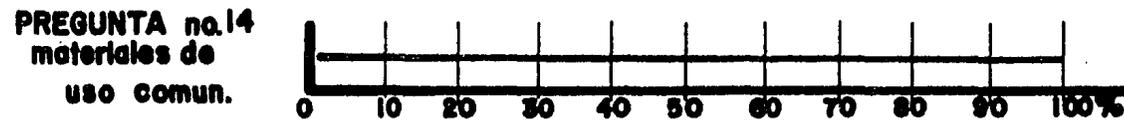
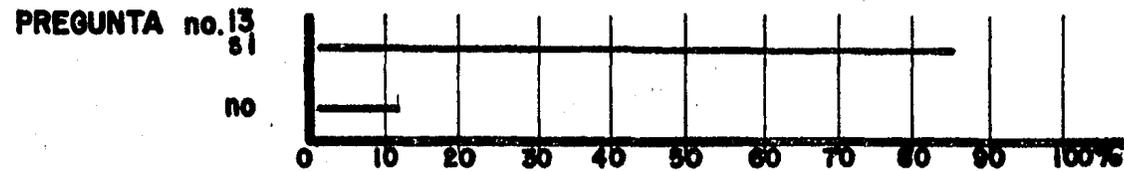
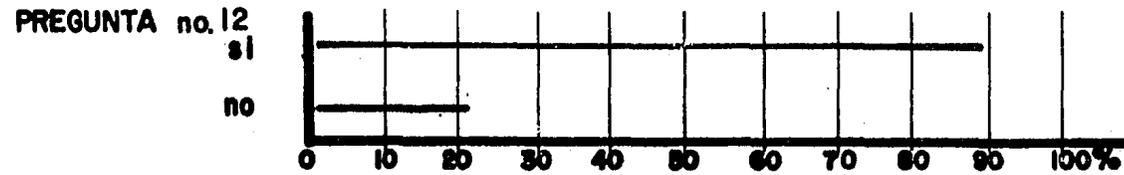
PREGUNTA 8. LE GUSTARÍA QUE HUBIERA LAVADEROS COMUNES?. 80% DE LA POBLACIÓN NO LE GUSTARÍA POR CONSIDERAR QUE SERÍAN LA CAUSA DE MUCHOS PROBLEMAS ENTRE VECINOS, ADEMÁS DE CONSIDERARLO ANTIHIGIÉNICO.



PREGUNTA 9. COMO UTILIZA SU TIEMPO LIBRE? LA GRAN MAYORIA, 87% , LO OCUPA EN CONVIVIR CON - SUS FAMILIARES. EL RESTO, 13% SALE DE SU CASA A DIVERTIRSE.

PREGUNTA 10. DEJA QUE SUS HIJOS JUEGUEN EN LA - CALLE? LAS FAMILIAS QUE NO DEJAN QUE SUS HIJOS JUEGUEN EN LA CALLE CONSIDERAN QUE ES PELIGROSO POR LA DELINCUENCIA, ASI COMO POR LOS AUTOMOVILES Y CORRESPONDEN A UN 75% DEL TOTAL. EL 25% - RESTANTE CONSIDERA NECESARIO QUE SUS HIJOS JUEGUEN FUERA DE LA CASA, PARA QUIE TENGAN UNA MAYOR RELACION Y CONVIVENCIA SOCIAL; EN REALIDAD MUCHAS DE ESTAS FAMILIAS CARECEN DE ESPACIO EN SU CASA, DONDE SUS HIJOS PUEDAN JUGAR.

PREGUNTA 11. DONDE LE GUSTARIA VIVIR, EN EDIFICIO, CASA SOLA O VECINDAD? AL 100% LE GUSTARIA VIVIR EN CASA SOLA, POR SENTIRSE DUEÑO DE UN PATRIMONIO, EN ELLA TENDRIAN PRIVACIDAD Y POR NO TENER PROBLEMAS COMO LOS QUE SE TIENEN EN VECINDADES O EN EDIFICIOS.



PREGUNTA 12. LE GUSTARIA QUE LA UNIDAD TUVIERA CALLES PEATONALES Y NO VEHICULARES? LA MAYORIA, UN 79% SI LE GUSTARIA POR CONSIDERAR QUE EXISTIRIA UNA MAYOR SEGURIDAD PARA EL PEATON Y PORQUE HABRIA AREAS LIBRES Y MENOS RUIDO.

PREGUNTA 13. ESTA DISPUESTO A CONSTRUIR SU CASA USTED MISMO? EL 87% SI ESTA DISPUESTO A PARTICIPAR EN LA CONSTRUCCION DE LAS MISMAS, SIEMPRE Y CUANDO SE LE DE ASESORIA TECNICA ADECUADA. EL RESTO OPINO QUE NO COOPERARIA POR FALTA DE TIEMPO O MALA SALUD FISICA.

PREGUNTA 14. QUE MATERIALES DE CONSTRUCCION EMPLEARIA EN SU CASA? TODOS PIENSAN EN UNA CASA HECHA CON MATERIALES DE USO COMUN, BLOCK, VARILLA, LOSA DE CONCRETO, ETC.

PREGUNTA 15. PARTICIPARIA EN EL MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD? EL 100% SI ESTA DISPUESTO A PARTICIPAR.

PREGUNTA 16. ESTARIA DISPUESTO A CEDER PARTE DE SU PREDIO PARA BIEN COMUN? UN 90% ACEPTO SIEMPRE Y CUANDO SU CASA AUN LE QUEDARA AMPLIA.

3.6 CONCLUSIONES DE LA ENCUESTA

LAS PREGUNTAS DE LA ENCUESTA REALIZADA A LOS MIEMBROS DE LA COOPERATIVA RECOGEN ESENCIALMENTE LOS DATOS SOBRE COMPOSICION FAMILIAR, QUE CORROBORAN LOS RESULTADOS DE LA CEDULA SOCIOECONOMICA ACLARANDO TAMBIEN LOS REQUISITOS BASICOS DE ESPACIO HABITABLE PARA CADA FAMILIA, SEGUN SU NUMERO DE MIEMBROS, SUS ACTIVIDADES, SUS COSTUMBRES, SUS GUSTOS, LA CONVIVENCIA, SUS DIVERSIONES, Y POR ULTIMO SU DISPOSICION PARA COLABORAR EN TAREAS COMUNES; DESPRENDIENDOSE DEL ANALISIS DE ESTA ENCUESTA LAS CONDICIONES BASICAS DE DISEÑO PARA LA ETAPA DE ANTEPROYECTO.

TENIENDO UNA OPCION DE VIVIENDA DE TRES A CUATRO RECAMARAS COMO PROPUESTA MAXIMA DE VIVIENDA, PONIENDO ENFASIS EN LOS ESPACIOS COMUNES COMO EL DE ESTAR-COMEDOR, PARA DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE CONVIVENCIA FAMILIAR, LAS RECAMARAS Y ESPACIOS PARA DORMIR DEBEN CONSIDERAR LA PRIVACIDAD NECESARIA SOBRE TODO PARA LA PAREJA QUE GENERA EL NUCLEO FAMILIAR.

SE ENCONTRO LA NECESIDAD DE DESARROLLAR UN ESPACIO EXTERIOR O PORTICADO, QUE SE INTEGRE AL ESPACIO DE ESTAR-COMEDOR, PARA LOGRAR UNA MEJOR CONVIVENCIA -

FAMILIAR, DENOTANDO EN LA ENCUESTA LA NECESIDAD DE AMPLITUD Y AREAS JARDINADAS. LA PROPUESTA DE OPTIMIZAR LOS ESPACIOS DE SERVICIO SE VIO LIMITADA POR FALTA DE INFORMACION Y LA GENTE LA RECHAZO POR COMPLETO.

LA NECESIDAD DE ESPACIOS COMUNES DE RECREACION ADECUADAS Y COMPLEMENTADAS CON AREAS JARDINADAS ES ESENCIAL Y PERMITE EL PLANTEAMIENTO DE UNA UNIDAD CON CALLES PEATONALES Y ESTACIONAMIENTOS PERIMETRALES, SIN EMBARGO NO ADMITEN VIVIR EN EDIFICIOS MULTIFAMILIARES AUNQUE ESTO REDUNDARA EN UN BENEFICIO EN CUANTO AL AUMENTO PROPORCIONAL DE ESTOS ESPACIOS LIBRES. EN ESTE SENTIDO LOS COOPERATIVISTAS ESTAN DE ACUERDO EN CEDER PARTE DE SU PREDIO PARA AREAS COMUNES.

LA PARTICIPACION DE LOS COOPERATIVISTAS PARA EL DESARROLLO DE TRABAJOS COMUNES Y MANTENIMIENTO DE SU UNIDAD ES TOTAL.

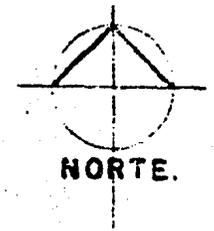
FINALMENTE SOLO CONSIDERAN LOS MATERIALES Y PROCEDIMIENTOS DE CONSTRUCCION COMUNES NECESITANDO MUCHA INFORMACION AL RESPECTO PARA CAMBIAR DE OPINION.

5.4. PLAN RECTOR DE EL MOLINO-FUNHAPO- (VER PLANO V)

EL PREDIO EL MOLINO ES AFECTADO, SEGUN EL PLAN PARCIAL PARA LA DELEGACION IZTAPALAPA POR EL EJE VIAL 11 SUR - EN PROYECTO-, PERO ESTE PASA AL EXTREMO NORTE DEL TERRENO, CON UNA AFECTACION MINIMA; SIN EMBARGO LOS TECNICOS DE FUNHAPO PROPONEN AL D.D.F. UN CAMBIO EN LA TRAYECTORIA DEL EJE VIAL MENCIONADO, PARA QUE CRUCE EL PREDIO, SECCIONANDOLO EN DOS PARTES; ELLOS FUNDAMENTAN SU PETICION EN LA REVALORIZACION DEL SUELO URBANO, PARA LA RECUPERACION DE LA INVERSION, AL CREAR UNA ZONA COMERCIAL A TODO LARGO DEL EJE VIAL Y EXPONEN ARGUMENTOS "TECNICOS" PARA JUSTIFICAR ESTA DECISION, TALES COMO: EL DE LA FACILIDAD DE TRAZO TOPOGRAFICO, POR EVITARSE CURVAS INNECESARIAS, EL RESPETO A ZONAS UN POCO MAS CONSOLIDADAS Y POR LO TANTO UNA MENOR PROBLEMA TICA LEGAL Y EN CONSECUENCIA UN GASTO MENOR. SIN REFERIRSE NUNCA A LAS CONSECUENCIAS DE ESTAS DECISIONES YA QUE LA AFECTACION AL PREDIO EL MOLINO, ES ADEMAS DE LA DEL EJE VIAL, LA DE TODA LA ZONA COMERCIAL QUE GENERA, Y QUE SE IMPACTA NOTABLEMENTE EN EL TAMAÑO DE LOS LOTES, YA QUE ESTOS SUPUESTOS SERVICIOS LOS DISMINUYEN PROPORCIONALMENTE DE-

BIDO A QUE LA DENSIDAD DE POBLACION, SE CONSIDERA EN BRUTO,, DETERMINANDO EL TERRENO PARA SER HABITADO POR UN NUMERO DE FAMILIAS, NUMERO QUE ES CONSERVADO NO OBSTANTE LA DISMINUCION EN EL PORCENTAJE DEL PREDIO UTILIZADO EN VIVIENDAS Y EL AUMENTO EN VIALIDADES Y EQUIPAMIENTO, DESTINADOS ESTOS ULTIMOS A COMERCIOS PARTICULARES, ESTABLECIENDO LA ESPECULACION DESDE LA VENTA DE LOS TERRENOS AL OFRECERLOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO, SIN TOMAR EN CUENTA QUE LOS COOPERATIVISTAS ADQUIEREN EL PREDIO POR METRO CUADRADO M² "EN BREÑA" SIN IMPORTAR SU USO DE SUELO, QUE-- DANDO, INCLUIDO EN EL MISMO PRECIO, LA AFECTACION DEL EJE VIAL, ZONA COMERCIAL, ZONA DE EQUIPAMIENTO, ADEMAS DEL 10% RELATIVO A LA DONACION PARA EL D.D.F. RES TANDOSE DESPUES DE TODO ESTO A SUS TERRENOS SUS PROPIAS VIALIDADES Y EQUIPAMIENTOS COOPERATIVOS, PROVO CANDO ASI LA "RENTABILIDAD" DEL SUELO EN UN CORTO PLA ZO.

A LARGO PLAZO ENCONTRAMOS QUE LA RENTABILIDAD DEL SUELO PARA EL ESTADO SE DA A PARTIR DE INCREMENTOS DESMEDIDOS DEL IMPUESTO PREDIAL, QUE SERAN GENERADOS



DELEGACION IZTAPALAPA.

DIAGONAL JON. DE LOS OLIVOS

DERECHOS DEMOCRATICOS.

ANTIGUO CAMINO A LA TURBA

CANAL DE CHALCO

SALOMON.

BARRACUDA.

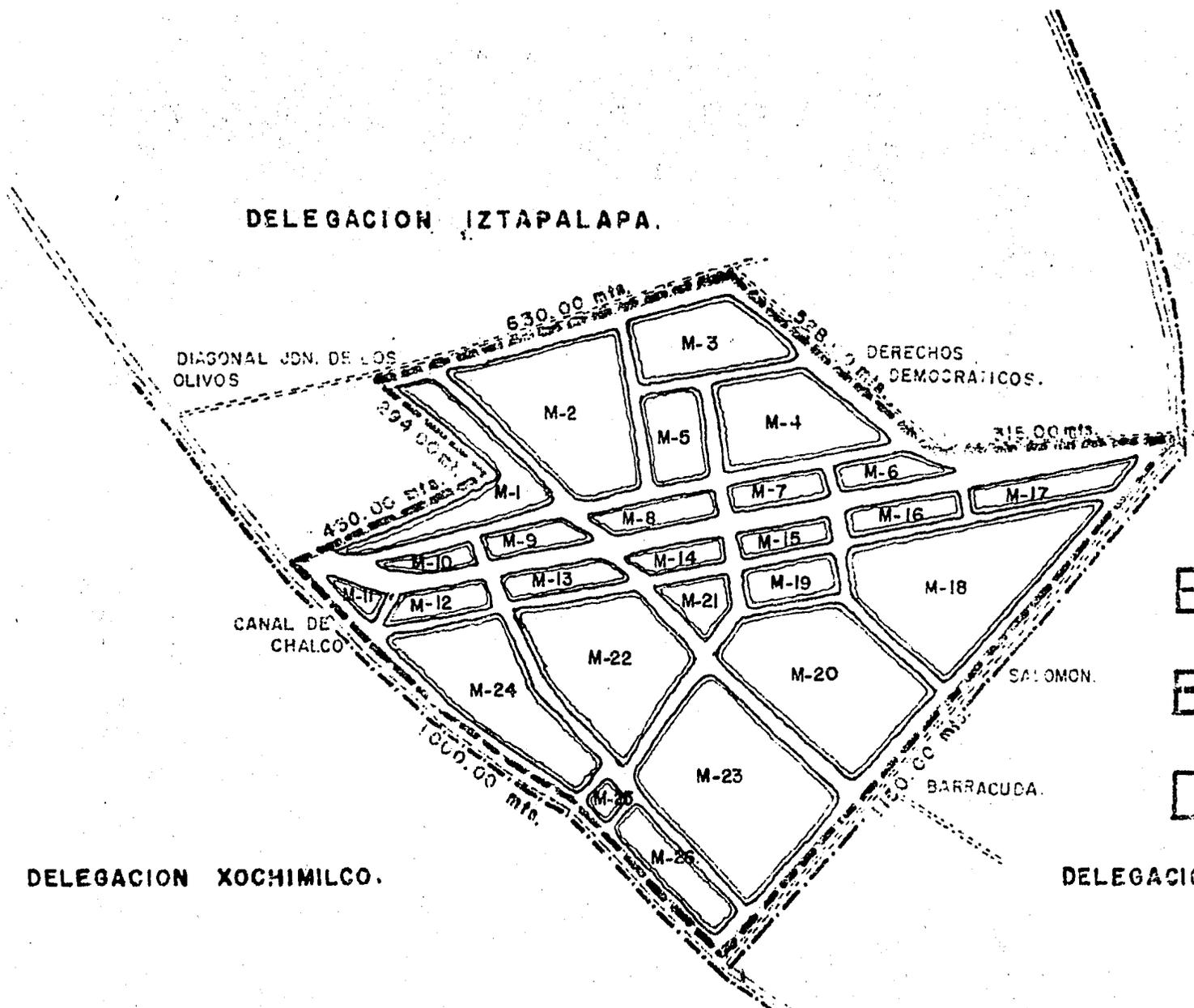
DELEGACION XOCHIMILCO.

DELEGACION TLAHUAC.

-  LIMITE DELEGACIONAL
-  LIMITE DEL TERRENO
-  PREDIO EL MOLINO

PROPUESTA PLAN RECTOR 'EL MOLINO'. (FONHAPO)

PLANO V



A PARTIR DE LA PLUSVALIA DE LOS LOTES UBICADOS - CERCA DEL EJE VIAL Y LA ZONA COMERCIAL, QUE CLARO, ES SOSTENIDA POR LOS MISMOS COLONOS QUE POR SU USO COTIDIANO AUMENTAN DICHO VALOR, HASTA FORMAR UNA - ZONA CONSOLIDADA, Y PROVOCAR QUE LOS COLONOS DE EX TRACCION POPULAR SEAN EXPULSADOS DE LA ZONA AL NO TENER LA CAPACIDAD ECONOMICA PARA SOLVENTAR LA CAR GA FISCAL GENERADA EN ESTE MERCADO INMOBILIARIO Y REFORZADA POR LA POLITICA ESTATAL YA DIRIGIDA DES- DE ESTOS SUPUESTOS PLANTEAMIENTOS TECNICOS.

UNO DE LOS PUNTOS FUNDAMENTALES PARA LA REIVINDICA CION DEL USO DEL SUELO A FAVOR DE SUS HABITANTES , ES SU REGIMEN DE TENENCIA QUE EN ESTE CASO SE PRO- PONE COMO PROPIEDAD COOPERATIVA, Y ES ADEMAS UN RE- QUISITO LEGAL PARA LA CONSTITUCION DEL CREDITO EN FONHAPU, SEGUN LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA, PUBLICA DA EN FEBRERO DE 1984 , QUE A LA LETRA DICE:
"LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA DETERMINARAN POR MA- YORIA, EL REGIMEN DE PROPIEDAD QUE A ELLOS CONVEN- GA, AL EXTINGUIRSE LOS GRAVAMENES A QUE ESTA SUJE- TA LA PROPIEDAD. LAS VIVIENDAS O DEPARTAMENTOS - QUE CONSTRUYAN O ADQUIERAN LAS COOPERATIVAS DE VI- VIENDA PERMANECERAN BAJO LA PROPIEDAD COOPERATIVA

MIENTRAS EXISTAN GRAVAMENES QUE AFECTEN DICHA PRO- PIEDAD, OCUPANDO LOS SOCIOS LAS PROPIEDADES A TITU LO PRECARIO ES DECIR CON UN CONTRATO DE "USO Y GO- CE" POR TIEMPO INDEFINIDO".

SIN EMBARGO FONHAPU HACE CASO OMISO DE ESTA DISPO- SICION LEGAL Y JUNTO CON EL D.D.F. EXIGE QUE EL RE- GIMEN SEA CONDOMINIAL (PARTICULAR); Y ASI CONTRO-- LAR A BASE DE LAS CARGAS FISCALES ESTOS ASENTAMIE N- TOS POPULARES; PARA INTRODUCIRLOS DESPUES DE CONSO- LIDADO EL FRACCIONAMIENTO AL MECANISMO DEL MERCA- DO INMOBILIARIO Y A LA ESPECULACION, ARRASANDO A - SUS COLONOS, OTRA VEZ A ZONAS MARGINALES, YA QUE - LOS COSTOS DE ESTAS CONTRIBUCIONES FISCALES NO PUE- DEN JAMAS, SER ABSORVIDOS POR ESTOS COLONOS LANZAN- DOLOS A LAS ZONAS DEPAUPERADAS.

HACEMOS NOTAR LA SITUACION QUE SUFREN ESTOS COLONOS PROLETARIOS, YA QUE ADEMAS DE LA EXPLOTACION PROPIA DE SU TRABAJO, EL DESGASTE FISICO EN LOS TRANSPOR-- TES, LA AFECTACION DEL 30% EN SU SALARIO POR EL CRE- DITO OTORGADO, LA INFLACION, ASI COMO LA MERMA EN - SU PODER DE COMPRA, Y EN LA CALIDAD DE VIDA A QUE - PUEDEN ASPIRAR; SUFREN EL HACINAMIENTO EN UN PIE DE

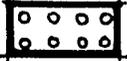
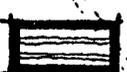
CASA DE 40 M² O MENOS, YA QUE ES TODO LO QUE SE PUEDE OFRECER CON EL CREDITO OTORGADO, SUMANDOSE A ESTO LA CARGA PARA "AUTOCONSTRUIRSE" EL RESTO DE SUS VIVIENDAS. CON ESTAS DISPOSICIONES SE LES NIEGA LA UNICA POSIBLE VENTAJA QUE ES LA DE TENER LA FIGURA LEGAL DE COOPERATIVA QUE DEBE REFLEJARSE EN EL TIPO DE PROPIEDAD, QUE LES PERMITA ASEGURAR EL "DESTINO" SOCIAL DE LA PROPIEDAD, SIN DAR LUGAR A LA ESPECULACION; ES ENTONCES CONTRADICTORIO QUE SE PROMUEVAN LAS COOPERATIVAS COMO FORMA DE ORGANIZACION SOCIAL Y SE NIEGUEN E INCLUSO SE REPRIMAN SUS BENEFICIOS EN LA PRACTICA CONCRETA.

5.4.1 Uso de Suelo (ver plano VI)

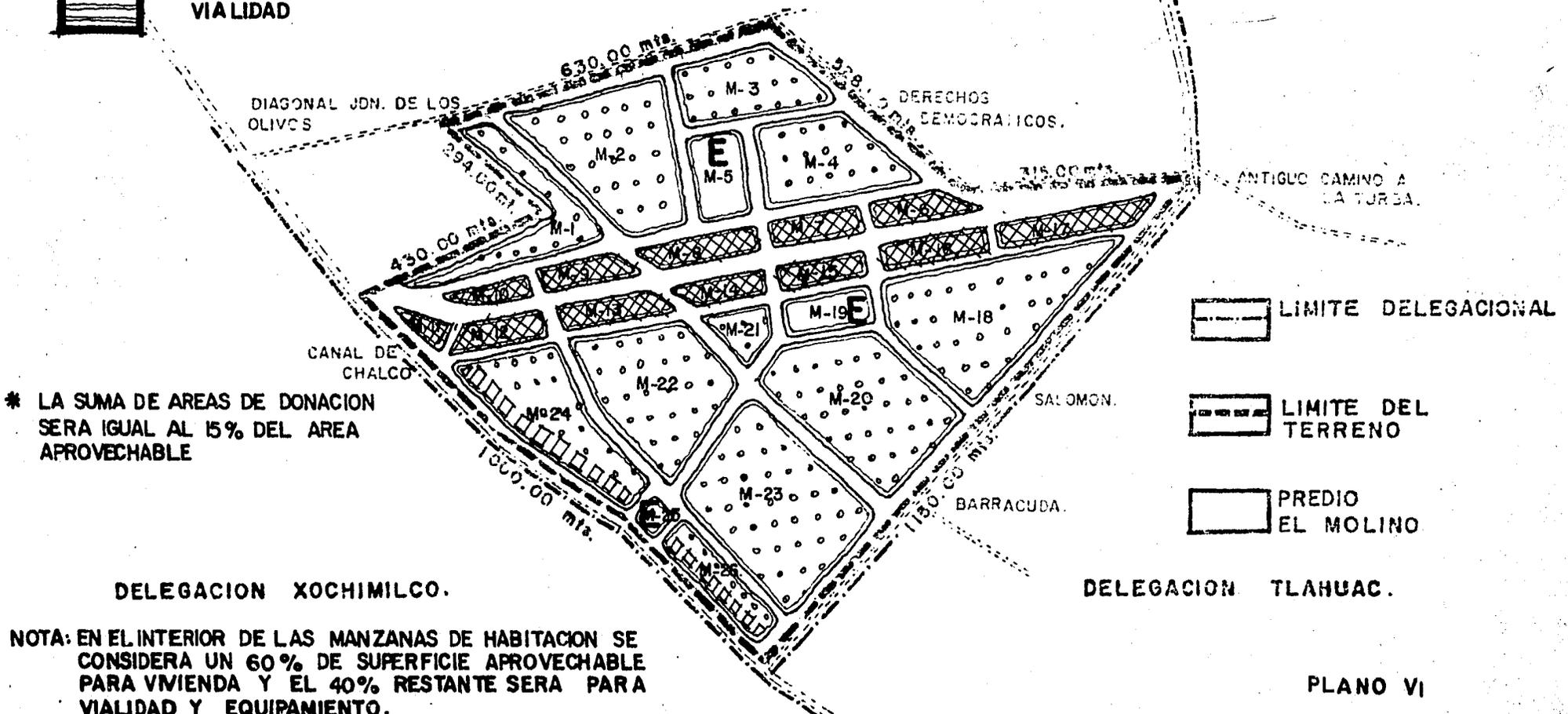
EL USO DE SUELO ESTA EN FUNCION DE LOS CRITERIOS EXPRESADOS EN EL INCISO ANTERIOR, PARTIENDO EN SU PROPUESTA DEL TRAZO DEL EJE VIAL, BORDEADO POR UNA ZONA DE USO COMERCIAL A LA QUE CORRESPONDEN 12 MANZANAS; AL CENTRO, OCUPANDO 2 MANZANAS, ESTAN LOS EQUIPAMIENTOS EN LA ZONA DE DONACION ESPECIFICA (2%), PROPONIENDO OTRO EQUIPAMIENTO AL EXTREMO SUR DEL PREDIO; PARA LA ZONA DE USO MIXTO QUE CORRESPONDE A PEQUEÑA INDUSTRIA, BODEGAS Y SERVICIOS,

OCUPANDO LA MITAD DE 2 MANZANAS CON SU FRENTE HACIA VIALIDAD PRINCIPAL DE AV. CANAL DE CHALCO. LAS MANZANAS RESTANTES QUE SON 11 EN TOTAL TIENEN UN USO HABITACIONAL, DESCONTANDO DE SU AREA ESPECIFICA LA VIALIDAD INTERNA Y EL COMPLEMENTO DEL AREA DE DONACION (8%).



-  MANZANAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR INCLUYE VIALIDAD INTERNA Y COMPLEMENTO DEL AREA DE DONACION (*)
-  USO COMERCIAL
-  USO MIXTO : PEQUEÑA INDUSTRIA, BODEGAS , SERVICIOS.
-  EQUIPAMIENTO EN AREAS DE DONACION ESPECIFICA. (*)
-  VIALIDAD

DELEGACION IZTAPALAPA. USO DEL SUELO



* LA SUMA DE AREAS DE DONACION SERA IGUAL AL 15% DEL AREA APROVECHABLE

NOTA: EN EL INTERIOR DE LAS MANZANAS DE HABITACION SE CONSIDERA UN 60% DE SUPERFICIE APROVECHABLE PARA VIVIENDA Y EL 40% RESTANTE SERA PARA VIALIDAD Y EQUIPAMIENTO.

PROPUESTA PLAN RECTOR 'EL MOLINO'. (FONHAPO)

PLANO VI

EL TRAZO DE LAS SUPERMANZANAS ESTA CONDICIONADO POR LA VIALIDAD Y LA JERARQUIA OTORGADA AL USO COMERCIAL Y MIXTO, RELEGANDO A UN ULTIMO TERMINO EL USO HABITACIONAL.

LA DOSIFICACION DEL USO DEL SUELO NOS ACLARA ESTA POSTURA "TECNICA" EN TERMINOS DE SU PORCENTAJE, YA QUE AL USO HABITACIONAL CORRESPONDE SOLO UN 59,38 % DEL TOTAL DEL PREDIO Y DE ESTE A SU VEZ SOLO PODEMOS CONSIDERAR UN 60 % AL INTERIOR DE LAS MANZANAS COMO SUPERFICIE APROVECHABLE PARA VIVIENDA Y EL 40 % RESTANTE PARA VIALIDAD INTERNA, ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO.

POR OTRA PARTE A EL USO COMERCIAL SE LE ASIGNA UN PORCENTAJE DEL 11,07 %, A LOS USOS MIXTOS UN 2,78 %, Y AL SISTEMA VIAL EL 22,86 % QUE SUMA EL 36,71 % DEL TOTAL DEL PREDIO, Y QUE POR SUPUESTO REPERCUTE EN EL AREA SUSCEPTIBLE DE SER USADA EN VIVIENDA. ASI AL EQUIPAMIENTO SOLO LE ASIGNAN EL 3,91 %, ACLARANDO QUE EL 6,19 % QUE FALTA PARA COMPLETAR EL 10 % DE AREA DE DONACION SE TOMA DEL MISMO USO HABITACIONAL.

TABLA DE DOSIFICACION DE USO DEL SUELO(FONHAPO)

CONCEPTO	AREA EN M ²	% DEL AREA TOTAL
Uso HABITACIONAL *1	475,251.48	59.38
Uso COMERCIAL	88,672.22	11.07
Uso MIXTO PEQUENA INDUSTRIA Y SERVICIOS.	22,200.63	2.78
EQUIPAMIENTO *2	31,283.64	3.91
VIALIDAD INCLUYENDO AFECTACIONES POR DERECHO DE VIA.	183,004.32	22.86
AREA TOTAL DEL PREDIO	800,412.29	100.00

*1.SOLO 285,126.88 M² SON USADOS EN VIVIENDA UNIFAMILIAR,EL RESTO CORRESPONDE A VIALIDAD INTERNA ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO PARA COMPLEMENTAR EL AREA DE DONACION ESPECIFICA.

*2. A ESTE EQUIPAMIENTO CORRESPONDE EL AREA DE DONACION ESPECIFICA QUE POR REGLAMENTO ES DEL 10% DEL TERRENO, PERO FONHAPO LO COMPLETA EN LA ZONA DE VIVIENDA IMPACTANDO ASI EL TAMAÑO DEL LOTE INDIVIDUAL.

5.4.2. SISTEMA VIAL (VER PLANO VII Y ANEXO DE SECCIONES DE VIAS).

EL SISTEMA VIAL EN ESTA PROPUESTA ES EL GENERADOR DEL CONJUNTO, YA QUE A PARTIR DE LAS NEGOCIACIONES ENTRE FONHAPO Y EL D.D.F. SE PRETENDE CAMBIAR LA TRAYECTORIA DEL EJE VIAL II SUR EN PROYECTO, PARA CRUZAR DE OESTE A ESTE EL PREDIO, SECCIONANDOLO EN DOS PARTES Y PLANTEANDO EN FUNCION DE ESTO LAS DEMAS CALLES, DANDO JERARQUIA DE VIALIDAD SECUNDARIA A LA PROLONGACION DE ALDAMA Y GENERANDO ASI CUATRO GRANDES SECTORES, CON SUS CALLES DE DISTRIBUCION PROPIAS.

EL CRITERIO DE PROYECTO NOS MUESTRA COMO LA ESTRUCTURA VIAL CONDICIONA, LA TRAZA DEL CONJUNTO, EN FUNCION DE INTERESES ESPECULATIVOS CON EL USO DEL SUELO.

VIALIDAD

DELEGACION IZTAPALAPA.



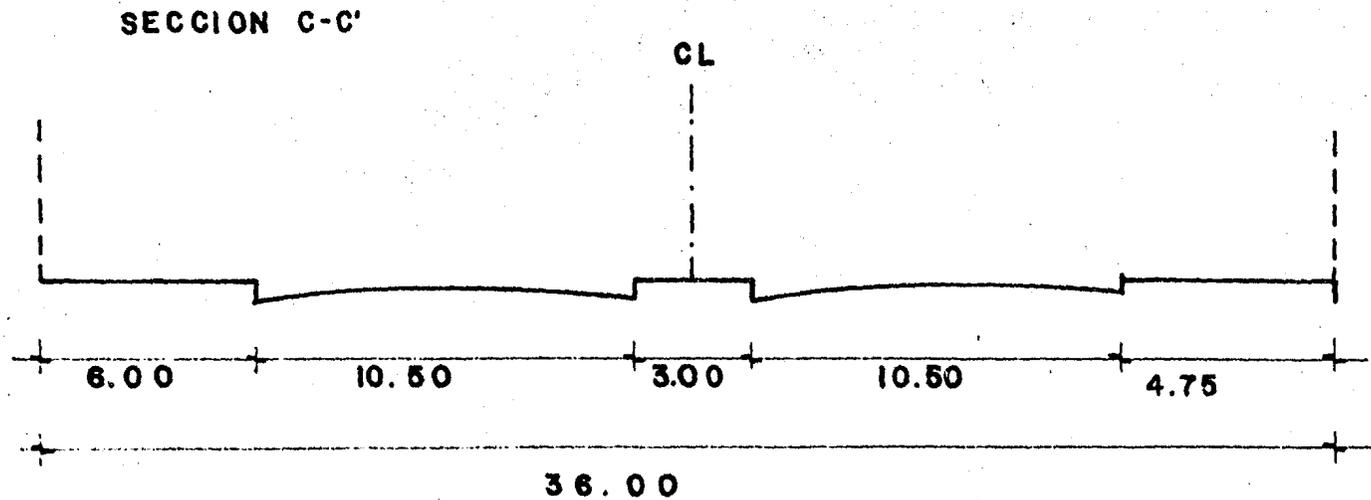
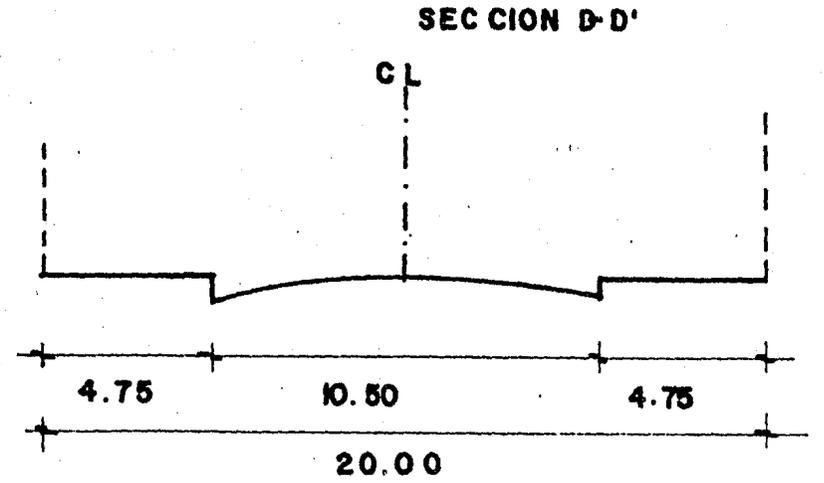
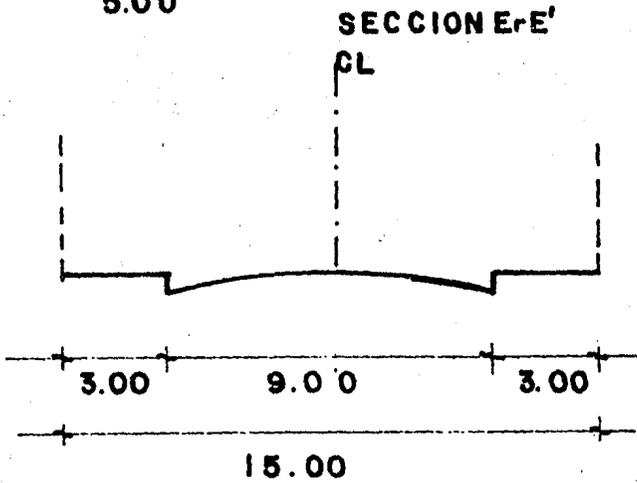
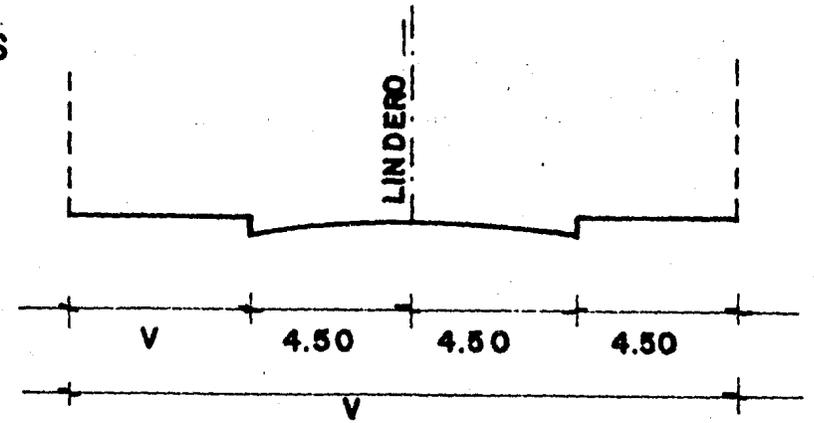
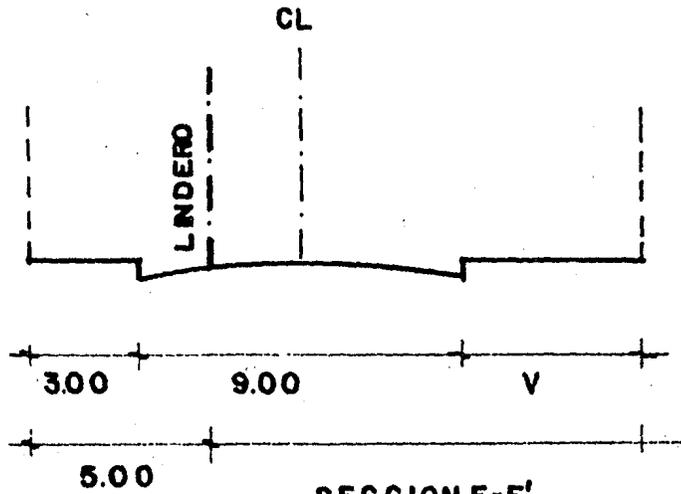
PROPUESTA PLAN RECTOR 'EL MOLINO'. (FONHAPO)

PLANO VII

NOTA: VER ANEXO DE SECCIONES DE VIAS

ANEXO SECCIONES DE VIAS

PLANO VI



SECCION E-E'

SECCION D-D'

SECCION C-C'

SECCION B-B'

SECCION A-A'

·6. TESIS

"SEAMOS REALISTAS; PIDAMOS LO IMPOSIBLE"
CHE GUEVARA.

6. TESIS

DESPUES DE LA ASIGNACION DE UNA FRACCION - DEL PREDIO EL MOLINO A LA COOPERATIVA; EL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES - (FONHAPO) PRESENTO UN PLAN RECTOR PARA LA UTILIZACION RACIONAL DEL PREDIO) EN EL --- CUAL SE REGULA EL USO DE SUELO, SE LOCALIZAN LOS EQUIPAMIENTOS Y EL PLANTEAMIENTO - DEL SISTEMA VIAL, PARA LA TOTALIDAD DEL -- PREDIO EL MOLINO.

LAS CONSIDERACIONES HECHAS POR LOS TECNICOS DE FONHAPO PARA ESTE PLAN RECTOR DENOTAN LA POSICION POLITICA DEL ESTADO RESPECTO AL USO DEL SUELO, Y SOBRE TODO A LA ESPECULACION (PARA EL ESTADO USO RACIONAL) DE LOS RECURSOS A PARTIR DE UNA SUPUESTA PLANEACION EN BENEFICIO DE SECTORES COMO EL INMOBILIARIO Y COMERCIAL, Y NO DE LOS HABITANTES DE LA -- ZONA.

ESTO SE EXPLICA A PARTIR DE LA NECESIDAD -- DEL ESTADO POR CONTROLAR LOS ASENTAMIENTOS - URBANOS, CON MECANISMOS COMO; LOS IMPUESTOS PREDIALES, DE AGUA, DE DRENAJE, COOPERACIONES PARA BANQUETAS, ETC. Y CON LA FORMA DE -

TENENCIA DE LA TIERRA ASEGURANDO ASI LA RENTABILIDAD DE LAS INVERSIONES Y SU RECUPERACION A CORTO Y LARGO PLAZO CON UNA GANANCIA, MANIFESTANDOSE COMO UNA INMOBILIARIA, RESULTANDO ESTA POLITICA DE VIVIENDA COMO PARTE DEL PROCESO DE CONSOLIDACION DEL SISTEMA CAPITALISTA DEL PAIS.

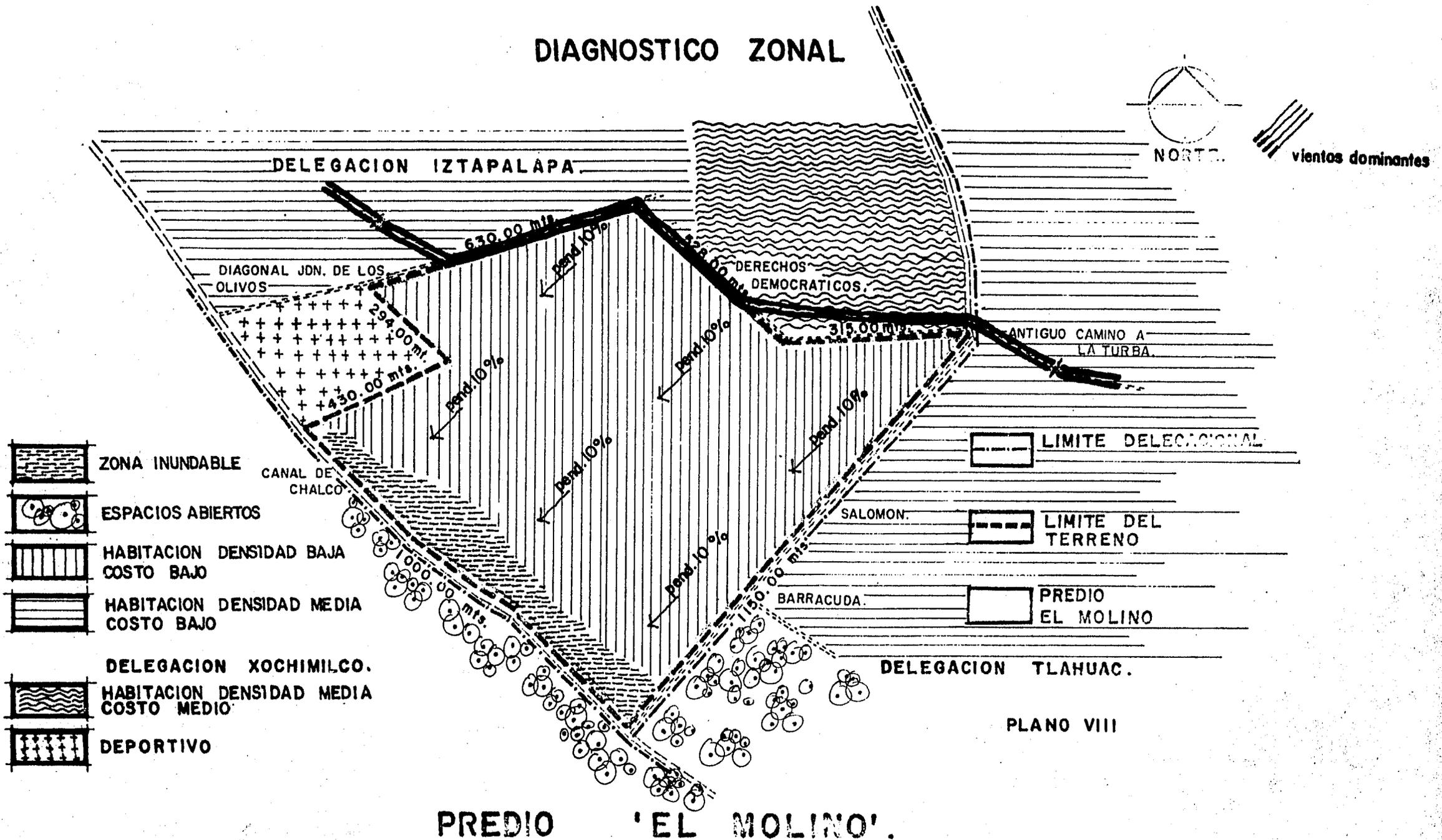
6.1. CONTRA-PROPUESTA AL PLAN RECTOR DE "EL MOLINO". (VER PLANO VIII).

DESPUES DE ANALIZAR CRITICAMENTE EL PLAN RECTOR EXPUESTO POR FONHAPO Y DESCUBRIENDO EL TRANSFONDO ESPECULATIVO BAJO SUS ARGUMENTOS "TECNICOS" LA COOPERATIVA PRESENTO UNA PROPUESTA ALTERNATIVA A LA UTILIZACION DEL PREDIO APARTIR DEL DIAGNOSTICO ZONAL ELABORADO POR ALUMNOS DE LA ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ARAGON, U.N.A.M. QUE REALIZARON ESTA TESIS.

EL CRITERIO QUE GUIA ESTA PROPUESTA ES EL FUNDAMENTADO EN LA REIVINDICACION DEL ESPACIO A FAVOR DE SUS HABITANTES , A PARTIR DE SUS NECESIDADES Y NO A LAS DE UN ORGANISMO ESTATAL QUE SOLO TRABAJA PARA UN MERCADO INMOBILIARIO ASENTADO EN LA ESPECULACION DEL SUELO URBANO COMO MERCANCIA.

EL DIAGNOSTICO ZONAL NOS INDICA QUE EL TERRENO ESTA COLINDANDO AL SUR Y AL SUR-ESTE CON UNA ZONA DE PRESERVACION ECOLOGICA EN ESPACIOS ABIERTOS, AL NORTE Y AL ESTE CON ZONAS HABITACIONALES DE DENSIDAD MEDIA Y COSTO BAJO , AL NORESTE POR UNA ZONA HABITACIONAL

DIAGNOSTICO ZONAL



CON DENSIDAD MEDIA Y COSTO MEDIO , Y AL OESTE POR UN DEPORTIVO , AL SUR-OESTE EL PREDIO COLINDA CON LA AV. CANAL DE CHALCO , QUE PRESENTA UN BORDO OCACIONANDO INUNDACIONES EN EL TERRENO CASI TODO EL AÑO EN SU ZONA MAS BAJA.

SE DEFINE LA TRAYECTORIA "REAL" DEL EJE VIAL 11 SUR EN PROYECTO SEGUN EL PLAN PARCIAL PARA LA DELEGACION IZTAPALAPA 1982.

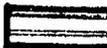
ESTE DIAGNOSTICO NOS PERMITE IMPLEMENTAR UN PLAN GENERAL DE USO (VER PLANO IX), POR SER EL SISTEMA VIAL EL ELEMENTO FUNDAMENTAL QUE DEFINE EL USO DEL SUELO , SE PROPONE QUE A PARTIR DE UNA VIALIDAD SECUNDARIA SE GENERE UN CIRCUITO INTERNO DE DISTRIBUCION A TODO EL PREDIO LOCALIZANDO ASI UNA ZONA DE EQUIPAMIENTO CENTRAL , COMPLEMENTADA CON EL AREA DE DONACION. BORDEANDO LA COLINDANCIA CON EL EJE VIAL SE LOCALIZA UNA ZONA DE USO MIXTO (VIVIENDA UNIFAMILIAR/COMERCIO -DENSIDAD BAJA). LA ZONA INUNDABLE SERA UTILIZADA PARA EL CULTIVO DE HORTALIZAS Y AREAS VERDES , UTILIZANDO ESTE ESPACIO COMO ALTERNATIVA DE PRODUCCION-AUTOCONSUMO.

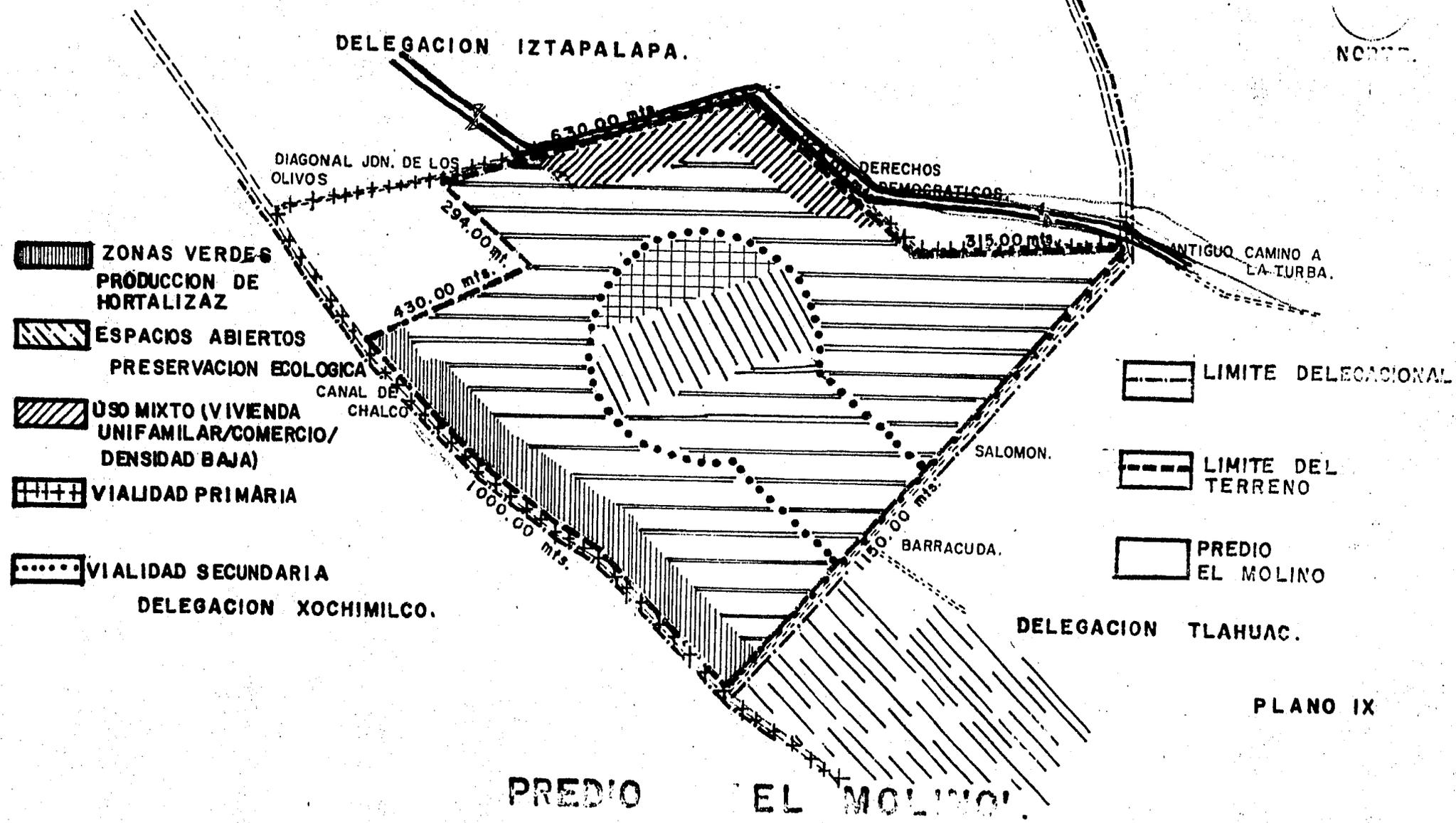
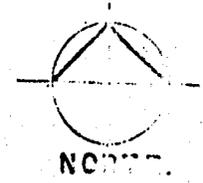
6.2.1.USO DEL SUELO (VER PLANO X Y XI).

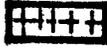
EL CRITERIO DE REIVINDICAR EL USO DEL SUELO PARA LOS COLONOS DEL MOLINO , NOS SEÑALA COMO PRIORITARIO EL USO HABITACIONAL CONSIDERADO EN EL PLAN PARCIAL PARA LA DELEGACION IZTAPALAPA COMO VIVIENDA UNIFAMILIAR CON DENSIDAD BAJA Y COSTO BAJO. RESPONDER A ESTE CRITERIO , COMO UN CIRCUITO DE DISTRIBUCION EN LA PARTE MEDIA DEL PREDIO , BUSCANDO UBICAR ASI UN AREA DE EQUIPAMIENTO CENTRAL , RODEADA POR EL AREA HABITACIONAL Y CONSIDERANDO UNA ZONA DE USO MIXTO (VIVIENDA UNIFAMILIAR CON COMERCIO) QUE BORDEA EL EJE VIAL 11 SUR EN PROYECTO , POR ULTIMO LA ZONA QUE COLINDA CON AV. CANAL DE CHALCO SE UTILIZARA COMO UNA ZONA DE SERVICIOS.

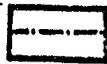
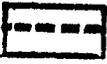
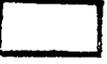
LA DOSIFICACION DEL USO DEL SUELO CORRESPONDE EN UN 60% A VIVIENDA UNIFAMILIAR , DEL CUAL UN 3.3% TENDRA COMERCIO (USO MIXTO), UN 19.9% A EL SISTEMA VIAL INCLUYENDO AFECTACIONES Y ZONAS PEATONALES , UN 10 % A LA DONACION ESPECIFICA QUE REQUIERE POR LEY EL D.D.F. Y OTRO 10 % EN EQUIPAMIENTOS COOPERATIVOS Y AREAS VERDES. REIVINDICANDO CON ESTE CRITERIO EL USO DEL SUELO A FAVOR DE SUS HABITANTES.

PROPUESTA DE UTILIZACION DEL PREDIO "EL MOLINO"

-  VIVIENDA UNIFAMILIAR (DENSIDAD BAJA)
-  EQUIPAMIENTO
-  DONACION



-  ZONAS VERDES PRODUCCION DE HORTALIZAZ
-  ESPACIOS ABIERTOS PRESERVACION ECOLOGICA
-  USO MIXTO (VIVIENDA UNIFAMILIAR/COMERCIO/ DENSIDAD BAJA)
-  VIALIDAD PRIMARIA
-  VIALIDAD SECUNDARIA

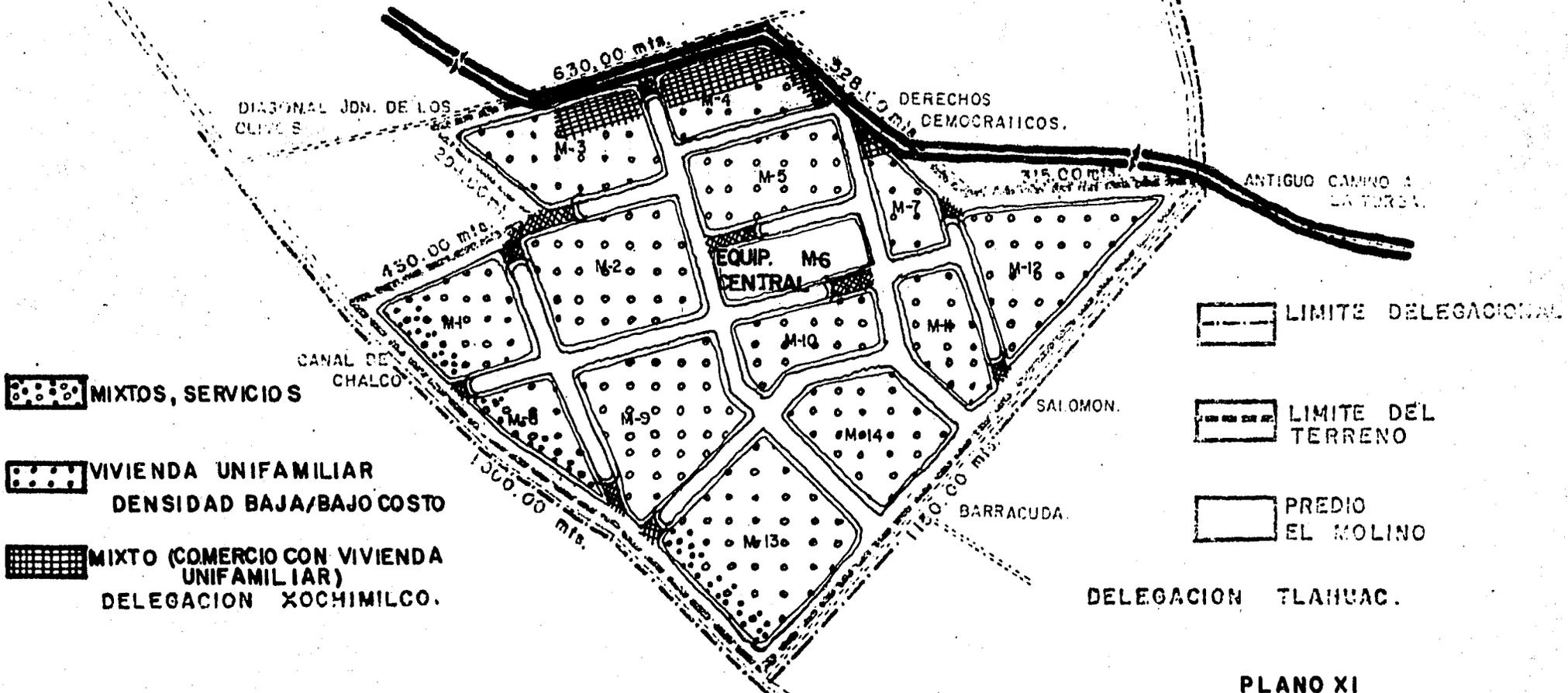
-  LIMITE DELEGACIONAL
-  LIMITE DEL TERRENO
-  PREDIO EL MOLINO

PREDIO EL MOLINO

PLANO IX

USO DEL SUELO

DELEGACION IZTAPALAPA.



PLANO XI

PROPUESTA PLAN RECTOR 'EL MOLINO'. COOPERATIVA ALBERTO...

TABLA DE DOSIFICACION DEL USO DEL SUELO (PROPUESTA).

CONCEPTO	SUPERFICIE M ²	% AREA TOTAL
VIVIENDA UNIFAMILIAR	460,237.04	57.50 %
USO MIXTO VIVIENDA UNIFAMILIAR - COMERCIO.	68,035.03	8.50 %
AREAS VERDES SERVICIOS-USO MIXTO.	44,022.67	5.50 %
EQUIPAMIENTO DONACION ESPECIFICA , D.D.F.	72,037.07	9.0 %
VIALIDAD	156,080.37	19.50 %
TOTALES	800,412.20	100.00 %

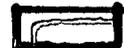
6.2.2. INFRAESTRUCTURA (VER PLANO XII)

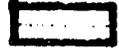
EL D.D.F. NEGÓ LA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA DE MANERA SISTEMÁTICA , FORZANDO A LOS COLONOS DE LAS ZONAS POPULARES A SER ELLOS LOS QUE CON SU TRABAJO PAGARAN LA MAYOR PARTE DE LOS COSTOS POR INSTALACION , COBRANDO ADEMÁS LOS IMPUESTOS Y COOPERACIONES PARA LA DOTACION DE ESTOS SERVICIOS .

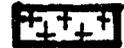
ES POR ESTO QUE FONHAPO BUSCA EN TODO MOMENTO LAS PROPUESTAS DE SISTEMAS ALTERNATIVOS QUE SIN COSTO PARA EL ESTADO , PERO CON UN ALTO COSTO PARA LAS COOPERATIVAS SUSTITUYAN LA DOTACION DE ESTOS SERVICIOS. RAZON POR LA CUAL FONHAPO NO PRESENTA UNA ALTERNATIVA DE SOLUCION , SINEMBARGO LA COOPERATIVA SI LO HACE.

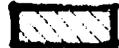
EL CRITERIO PARA LA DOTACION DE ESTOS SERVICIOS ES A PARTIR DE LAS CONDICIONES QUE PRESENTA EN ESTE MISMO SENTIDO LA ZONA PERIFERICA AL TERRENO , CON LA LOCALIZACION DE LOS ABASTECIMIENTOS DE AGUA POTABLE SALIDAS A DRENAJE Y SU CONEXION A POZOS DE REGISTRO Y/O BOMBEO, Y DE LAS ACOMETIDAS DE ENERGIA ELECTRICA

 DRENAJE

 GUARNICIONES Y BANQUETAS

 AGUA POTABLE

 ZONAS VERDES

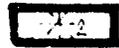
 PAVIMENTO
(ASFALTO INTERIOR DEL PREDIO)

DELEGACION IZTAPALAPA

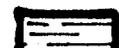
INFRAESTRUCTURA

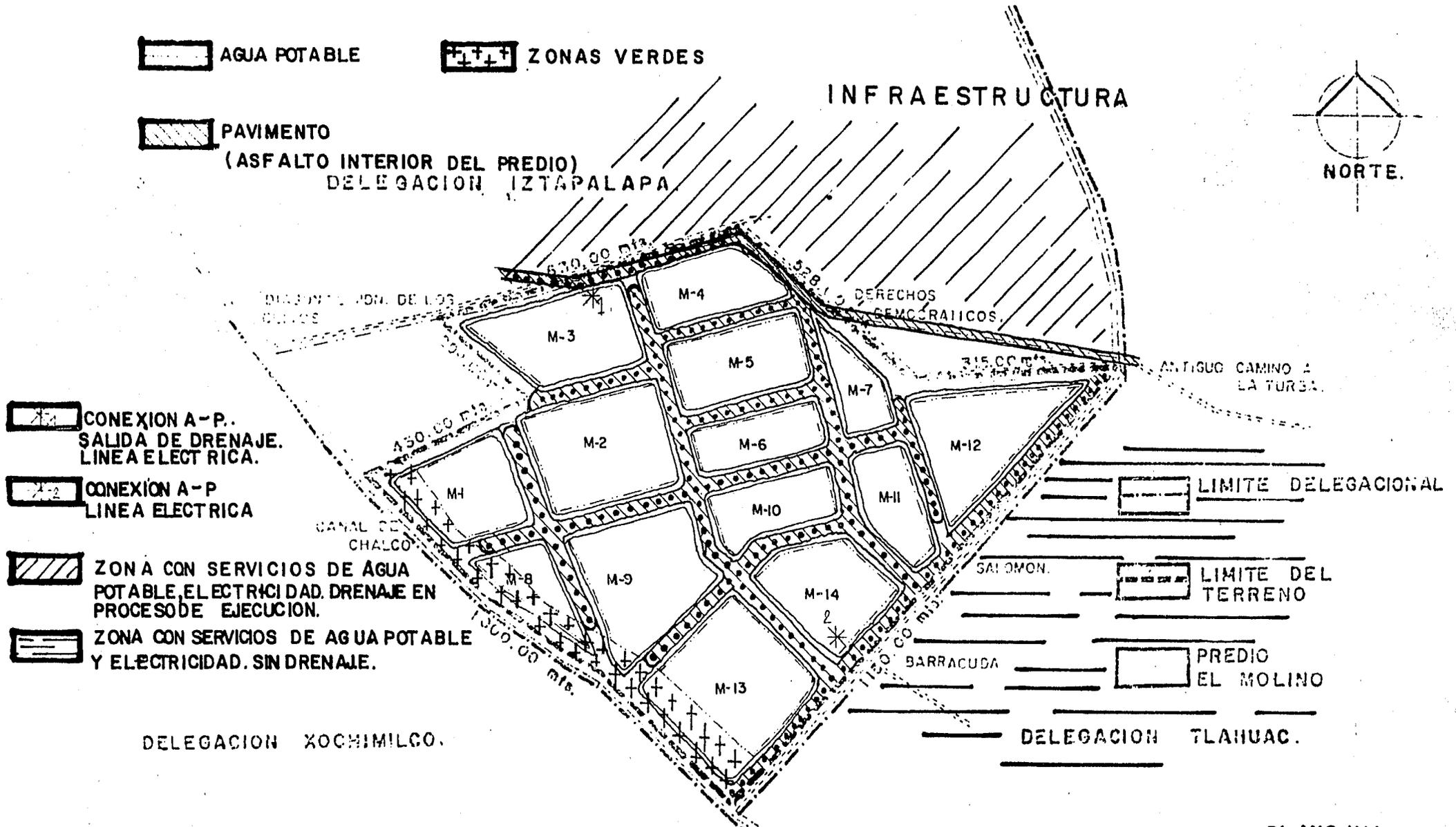


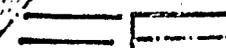
 CONEXION A-P.
SALIDA DE DRENAJE.
LINEA ELECTRICA.

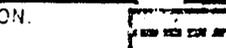
 CONEXION A-P
LINEA ELECTRICA

 ZONA CON SERVICIOS DE AGUA
POTABLE, EL ECTRICIDAD, DRENAJE EN
PROCESO DE EJECUCION.

 ZONA CON SERVICIOS DE AGUA POTABLE
Y ELECTRICIDAD, SIN DRENAJE.



 LIMITE DELEGACIONAL

 LIMITE DEL
TERRENO

 PREDIO
EL MOLINO

DELEGACION TLAHUAC.

DELEGACION XOCHIMILCO.

PLANO XII

PROPUESTA PLAN RECTOR 'EL MOLINO'. COOPERATIVA ALLEPETLALLI

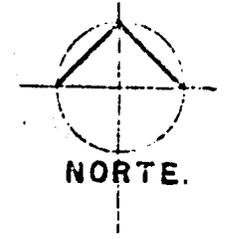
RESULTANDO ASI UN CRITERIO GENERAL PARA EL TENDIDO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA Y PARA SU CALCULO Y DIMENSIONAMIENTO POSTERIORES (DESARROLLO DEL PROYECTO EJECUTIVO).

6.2.3.EQUIPAMIENTO (VER PLANO XIII)

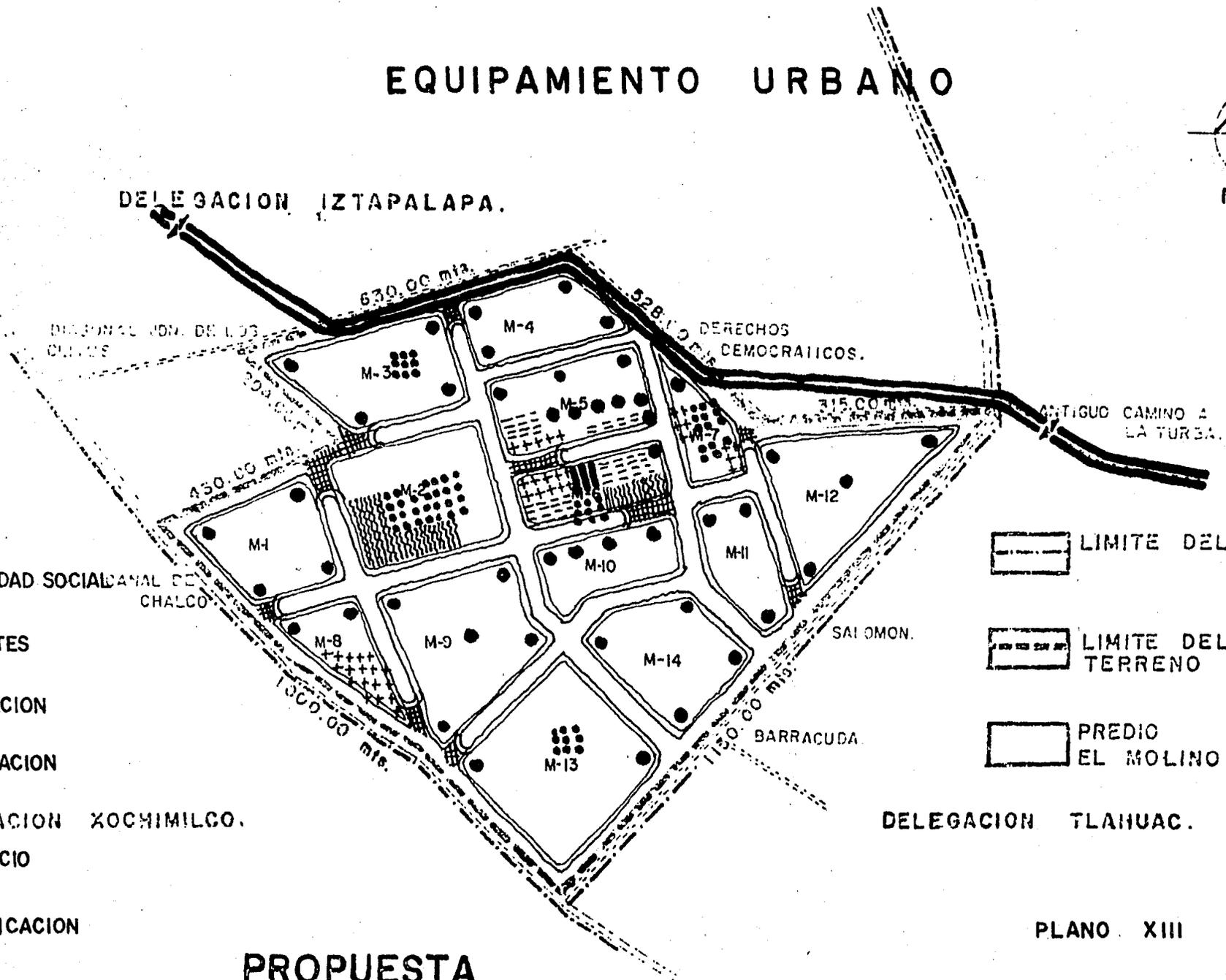
EN ESTE SENTIDO FONHAPO NO PRESENTA UN PLANTEAMIENTO , YA QUE LOS EQUIPAMIENTOS EN EL SECTOR SOCIAL , CORRESPONDEN AL D.D.F. , TANTO EN SU DOSIFICACION COMO EN SU APROVISIONAMIENTO , DE ACUERDO A LOS PLANES PARCIALES DE CADA DELEGACION, Y LOS EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR PRIVADO CORRESPONDEN A LA INVERSION DE PARTICULARES EN UN MERCADO INMOBILIARIO Y COMERCIAL EN BASE A LA RENTABILIDAD DEL CAPITAL.

ESTE CRITERIO CONSOLIDA EL SISTEMA DE ACUMULACION DE CAPITAL QUE ES ACOMPAÑADO POR LA ESPECULACION Y LA FALTA DE DOSIFICACION DE LOS RECURSOS , POR LO QUE SE PROPONE CONTRA ESTE ESQUEMA LA REGULACION EN EL AREA DE EQUIPAMIENTO CENTRAL CON ELEMENTOS DE EDUCACION , DE COMERCIO Y ABASTO BASICO , DE COMUNICACION Y DE RECREACION Y DEPORTE QUE CORRESPONDAN A LAS NECESIDADES DEL CONJUNTO TANTO POR EL RADIO DE ACCION A LA ZONA PERIFERICA DEL PREDIO , COMO POR NORMA PARA LA ESCALA DE ESTE DESARROLLO HABITACIONAL.

EQUIPAMIENTO URBANO



DELEGACION IZTAPALAPA.



- SEGURIDAD SOCIAL CANAL DE CHALCO.
- DEPORTES
- EDUCACION
- RECREACION
- DELEGACION XOCHIMILCO. COMERCIO
- COMUNICACION

- LIMITE DELEGACIONAL
- LIMITE DEL TERRENO
- PREDIO EL MOLINO

DELEGACION TLAHUAC.

PLANO XIII

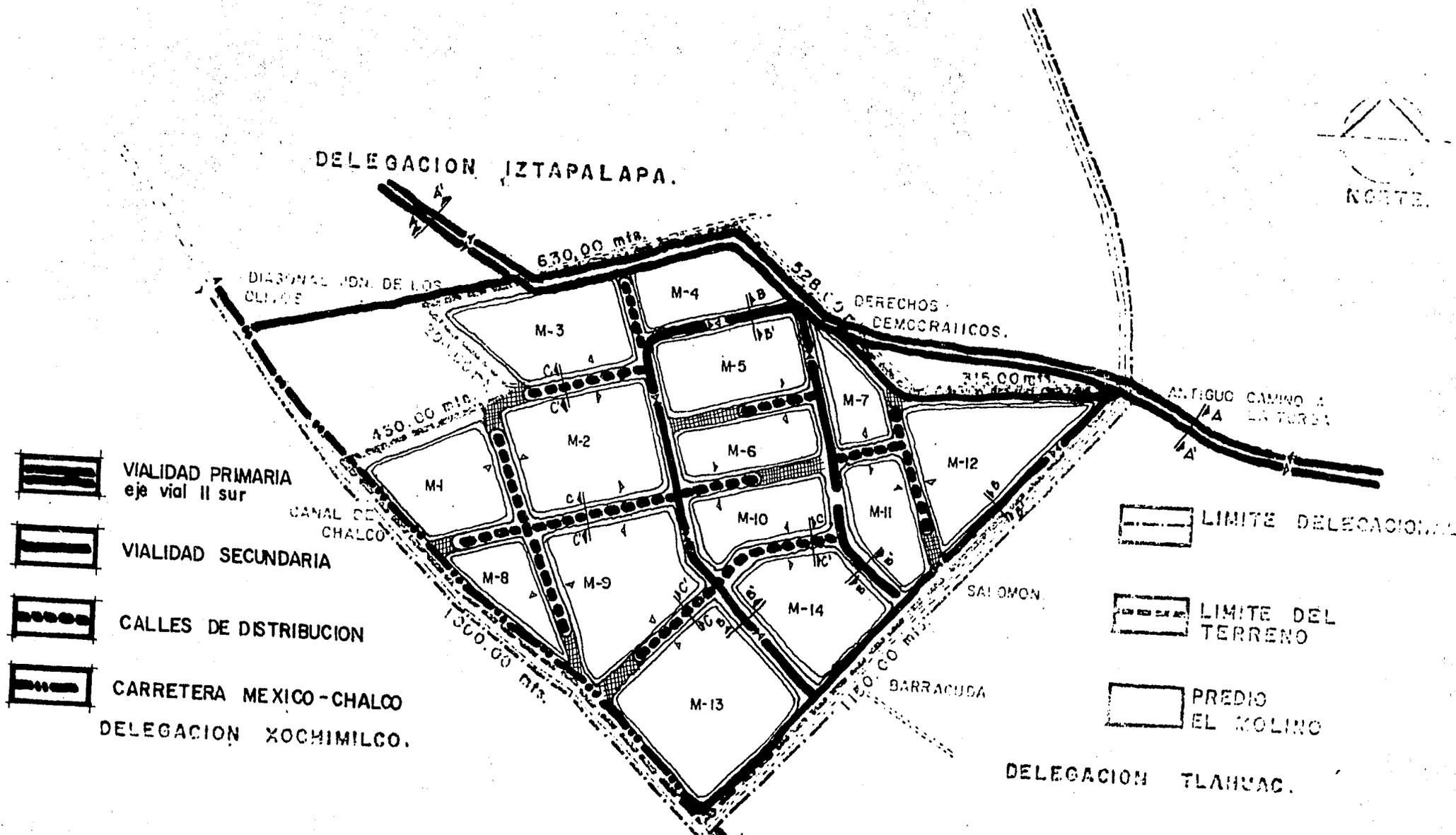
PROPUESTA PLAN RECTOR 'EL MOLINO'. COOPERATIVA ALLEPETLALLI

LA GENERACION DE CADA MODULO DE EQUIPAMIENTO -
CORRESPONDERA AL DISEÑO DETALLADO DE CADA SU--
PER MANZANA Y A LA ORGANIZACION Y REGULACION -
QUE DE ELLAS EMANEN, POR LO QUE EN ESTE ESTU--
DIO NO SE ESTABLECEN EN ESE NIVEL DE PROFUNDI--
DAD.

6.2.4. SISTEMA VIAL (VER PLANO XIV)

SOSTEMENOS COMO CRITERIO LA PROPIEDAD DEL HOMBRE -
SOBRE LA MAQUINA, Y POR LO TANTO LA REALIZACION DE
UN SISTEMA VIAL FUNDAMENTALMENTE PEATONAL, PARA LO
CUAL SE GENERA UN CIRCUITO VEHICULAR DE DISTRIBU--
CION, CON CATEGORIA DE VIALIDAD SECUNDARIA, EN LA
PARTE CENTRAL DEL PREDIO, COMPLEMENTANDO ESTE CIR-
CUITO CON CALLES LATERALES DE DISTRIBUCION VEHICU-
LAR A CADA SUPERMANZANA, Y ESTACIONAMIENTOS PERI--
METRALES A ESTAS MANZANAS CON CIRCULACIONES PEATO-
NALES A SU INTERIOR, TODO ELLO BUSCANDO LA DOSIFI-
CACION DE ESCALA ENTRE LOS RECORRIDOS VEHICULARES
COMO SECUNDARIOS Y LOS PEATONALES COMO PRIORITA---
RIOS, LIMITANDO LA CIRCULACION DE VEHICULOS SOLO A
LA NECESARIA Y DANDO OPCIONES DIFERENTES AL PEATON
PARA SUS ACCESOS Y SALIDAS CON ESPACIOS ESPECIALMEN-
TE DESTINADOS A ESTE USO.

POR OTRO LADO SE CONSIDERO EN ESTE SISTEMA VIAL LA -
PLUSVALIA GENERADA POR LA JERARQUIA DE LAS DIFEREN--
TES VIAS, TRATANDO DE EQUILIBRARLA CON LA UBICACION
DE LOS EQUIPAMIENTOS Y CON ESO EVITAR EN LO POSIBLE
LA ESPECULACION DE LOTES EN ZONAS ESPECIFICAS DEL -
PREDIO.



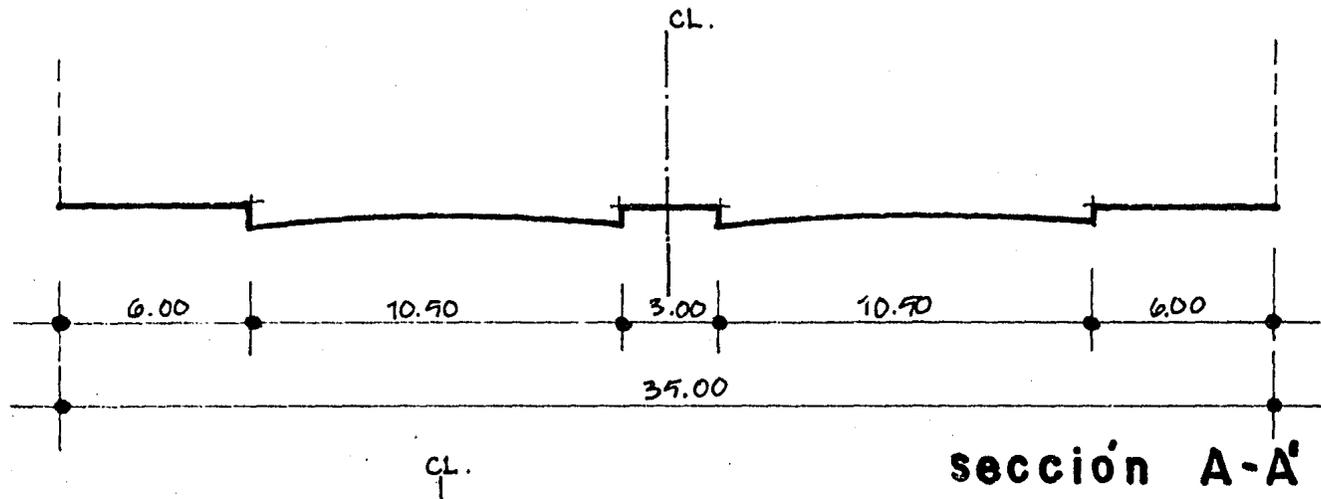
VIALIDAD

PROPUESTA
PLAN RECTOR

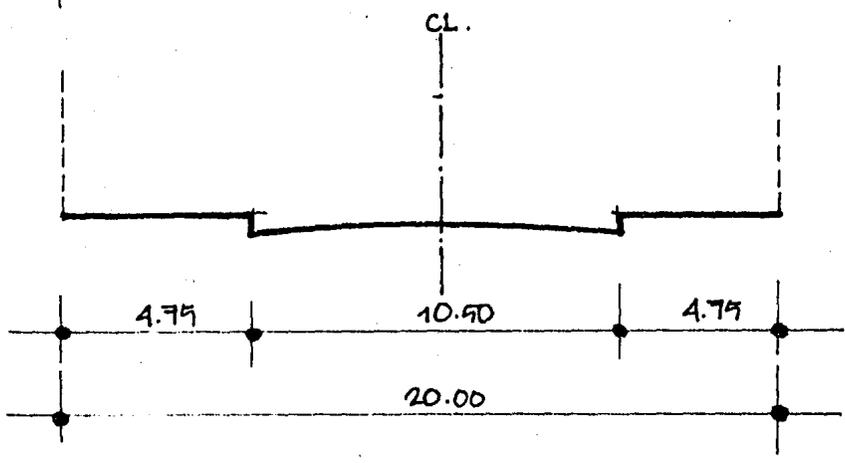
'EL MOLINO'. COOPERATIVA ALLEPETLALLI

NOTA: VER SECCIONES EN EL ANEXO

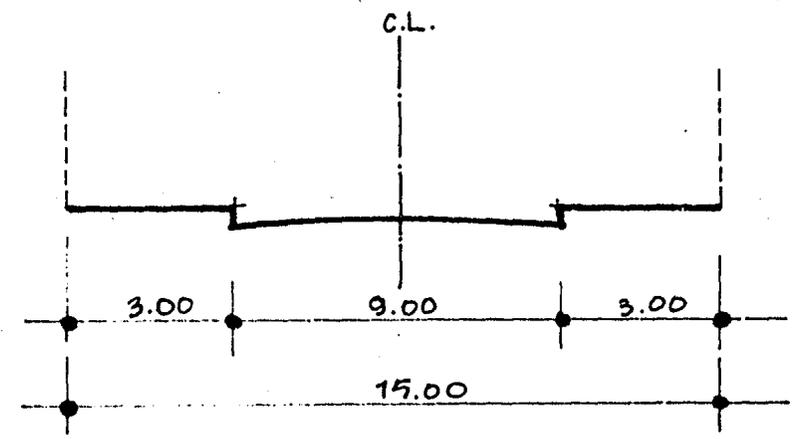
PLANO XIV



sección A-A'



sección B-B'



sección C-C'

ANEXO
SECCIONES VIAS
PLANO XIV

6.3 CONCLUSION AL PLAN RECTOR

CUANDO SE PRESENTO LA CONTRAPROPUESTA AL PLAN RECTOR DEL MOLINO, FONHAPO Y LA COOPERATIVA TECOLOCALCO ENTRARON EN UNA FASE DE NEGOCIACION DE EXTREMA TENSION Y COMO SE MENCIONA EN EL INCISO 4.8, SE HACE LA DESIGNACION DE LA MANZANA QUE CORRESPONDERA A LA COOPERATIVA, HECHO EN EL CUAL SE PIERDEN 116 ACCIONES DE VIVIENDA, FORZANDO CON ELLO A ACEPTAR EL PLAN RECTOR DE FONHAPO A TODAS LAS COOPERATIVAS COMO LA UNICA ALTERNATIVA PARA LA ADQUISICION DE LA TIERRA. DE HECHO LA COOPERATIVA TECOLOCALCO GANA SU ENTRADA AL PREDIO CON LA PRESENTACION DE SU CONTRAPROPUESTA AL PLAN RECTOR DEL MOLINO, YA QUE, AUNQUE SE TENIA LA "PROMESA" DE FONHAPO DE ATENDER 500 ACCIONES DE VIVIENDA SOLO SE ACEPTARON 384 Y COMO SE MENCIONA CONDICIONADAS A LA PROPUESTA DE FONHAPO PARA SU PLAN RECTOR DE EL MOLINO DESCRITO EN EL PUNTO 6.1.

6.4 PROPUESTA URBANO ARQUITECTONICA

AL FINALIZAR LAS NEGOCIACIONES DESCRITAS EN PUNTO ANTERIOR, Y DESPUES DE CONFIRMAR LA DESIGNACION DE MANZANA Y EL NUMERO DE ACCIONES DE VIVIENDA (384 EN TOTAL), SE EMPEZO A TRABAJAR EN LOS ANTEPROYECTOS, AUNQUE EL PERSONAL TECNICO DE FONHAPO NO ACLARO LOS CRITERIOS BASICOS SOBRE LOS CUALES SE DESARROLLARIA Y EVALUARIA EL PROYECTO, CRITERIOS COMO LA RELACION DE DENSIDAD POR M² Y SU PROPORCION CON EL TAMAÑO DEL LOTE MINIMO ACEPTADO, LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO Y SU DOSIFICACION Y SUPERFICIE, LAS CONDICIONES DE DOTACION DE INFRAESTRUCTURA, CON SUS POSIBLES CONEXIONES A FUTURO, EL ESTUDIO DEL SUELO Y LAS CONDICIONES PARA LA CIMENTACION, EN FIN, FONHAPO SOLO PIDIO LOS PROYECTOS, LOS CUALES SE ELABORARON EN CONDICIONES ADVERSAS, TENIENDO QUE INVESTIGAR Y DESARROLLAR, LA COMISION TECNICA DE LA COOPERATIVA CADA UNO DE LOS PUNTOS ANTERIORES. PARA LO CUAL SE HIZO UN PLAN DE TRABAJO CONJUNTO EN EL QUE HUBO TRES TAREAS ESPECIFICAS QUE FUERON: INVESTIGACION, DOSIFICACION INICIAL DEL USO DEL SUELO PARA LA SUPERMANZANA, Y LA ELABORACION DE LOS CRITERIOS BASICOS DEL DISEÑO.

PARA LA INVESTIGACION SE LOCALIZARON LAS LINEAS DE AGUA POTABLE Y DRENAJE CON SUS DIAMETROS, UBICACION Y DIRECCION, TANTO EN SERVICIO COMO EN PROYECTO CON SU DICTAMEN DE FACTIBILIDAD Y DOTACION DE SERVICIO, SE LOCALIZO EL EQUIPAMIENTO EXISTENTE EN LA PERIFERIA SEGUN SU ESPECIE, TIPO Y CAPACIDAD.

LA DOSIFICACION DEL USO DEL SUELO ESTA PLANTEADA A PARTIR DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO CON 62,230.51 M² DE LOS CUALES EL 60% ES SUPERFICIE APROVECHABLE DE VIVIENDA CON 37,338.3 M², UN 20% PARA ESTACIONAMIENTOS PERIMETRALES CON 5,280.00 M² Y AREA DE CIRCULACION PEATONAL CON 7,166.1 M² QUE SUMAN 12,446.1 Y POR ULTIMO UN 10% PARA AREAS VERDES CON 6,230.51 M² CADA UNO.

LOS CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO QUE FUNDAMENTARON ESTA ETAPA SON A PARTIR DE REIVINDICAR AL POBLADOR COMO SUJETO GENERADOR DEL ESPACIO MISMO, LA FORMA DE TENENCIA DE LA TIERRA, LA VIVIENDA COMO PUEDE HACER CON SUS POSIBILIDADES DE CRECIMIENTO, EL DESARROLLO DE UN SISTEMA CONSTRUCTIVO QUE SE ADAPTE A LAS CONDICIONES DE LA AUTOCONSTRUCCION, LA ELABORACION DE PLANOS Y MAQUETAS PARA LA CONSULTA CON LA COMUNIDAD, LAS POSIBILIDADES DE AGRUPAMIENTOS DE VIVIENDA, EL ESTU-

DIO DE SUS ESPACIOS COMUNES, LOS ASPECTOS NORMATIVOS DEL CONJUNTO COMO SON, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL D.F., LAS NORMAS DEL INFONAVIT, LOS MANUALES Y NORMAS DE SEDUE, LAS NORMAS PARA PRESENTAR PROYECTOS A FONHAPO COMO SUS REQUERIMIENTOS POR TIPO DE CREDITO Y LA CAPACIDAD DE PAGO DE LA MISMA COOPERATIVA. ELEMENTOS TODOS ELLOS QUE CONFORMARON LOS ANTEPROYECTOS QUE SE PRESENTARON A LA COOPERATIVA PARA SU CONSULTA CON LA COMUNIDAD, GENERANDO ASI EL DISEÑO PARTICIPATIVO QUE NOS LLEVO A ESTABLECER EL PROYECTO DEFINITIVO.

6.4.1. ANTE PROYECTOS DE CASA HABITACION.

LAS CONDICIONES BASICAS DE DISEÑO PARA LA ELABORACION DE ESTOS ANTEPROYECTOS, SE DIERON A PARTIR DEL DESARROLLO DE UN SISTEMA CONSTRUCTIVO QUE SE ADAPTARA A LAS CONDICIONES ECONOMICAS Y DE AUTOCONSTRUCCION, ASI COMO DE LOS RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS DESCRITAS EN EL PUNTO 5.3.6. POR ULTIMO LA FORMA LEGAL DE LA TENENCIA DE LA TIERRA QUE ES , EN LA PRAXIS COMO SE ELUCIDA QUE LA PROPUESTA TECNICA ENCIERRA LA LINEA IDEOLOGICA Y LA POSICION POLITICA.

EL TAMAÑO DE LA CASA ESTA EN RELACION DIRECTA CON EL MONTO DEL CREDITO APROBADO QUE ES DEL ORDEN DE 1,000 VECES EL SALARIO MINIMO DIARIO, CONSIDERANDO DENTRO DE ESTE CREDITO , LA ADQUISICION DE LA TIERRA HASTA EL 25% , LA URBANIZACION HASTA EL 25% Y EL PIE DE CASA HASTA EL 50% RESTANTE, DETERMINANDOSE POR DEFINICION COMO VIVIENDA PROGRESIVA. POR LO QUE SE PREVIO DE ACUERDO CON EL PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA -MODULO BASICO ANEXO 4- DEL MANUAL DE DESARROLLO URBANO SAHOP 1982 , QUE PARA LA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE VIVIENDA CORRESPONDER UN MINIMO DE $18M^2$

PARA DOS PERSONAS Y POR CADA PERSONA ADICIONAL SE CONSIDERAN $10 M^2$ HASTA EL TOPE DE $78M^2$ QUE ES PARA 8 PERSONAS EL MAXIMO CONSIDERADO COMO VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. EL MINIMO CORRESPONDE A $28M^2$ MAS UNA AMPLIACION A MUY CORTO PLAZO DE $13M^2$ PARA SUMAR $41M^2$ DE PIE DE CASA. EL TAMAÑO DEL LOTE SERA EN UN RANGO DE $60M^2$ A $84M^2$

EL DESARROLLO DE UN SISTEMA CONSTRUCTIVO ADECUADO A LAS CONDICIONES ECONOMICAS Y DE AUTOCONSTRUCCION A LA DETERMINACION DE MODULOS PREFABRICADOS EN OBRA PARA MUROS Y TECHOS . MODULOS QUE NORMALIZARAN CON UN TIPO DETERMINADO EL SISTEMA CONSTRUCTIVO ECONOMIZANDO EL DESARROLLO EN OBRA DE LAS VIVIENDAS . SE MODULARON ASI LOS - MUROS A 95CM. Y CON ESTO LAS BOVEDAS DE LOS TECHOS EN CLAROS NO MENORES DE 2.85MTS. NI MAYORES DE 3.80 MTS.

OTRAS CONSIDERACIONES SON LAS DEL AHORRO DE INSTALACIONES CON UN MURO HUMEDO , LA FLEXIBILIDAD EN LA COLOCACION DE VANOS CON EL FIN DE LOGRAR MAYORES POSIBILIDADES DE ORIENTACION Y EN CONSECUENCIA DE AGRUPAMIENTO CON DIFERENTES OPCIONES FORMALES.

EL TIPO LEGAL DE TENENCIA DE LA TIERRA NOS LLEVA A CONSIDERACIONES SOBRE LA LOTIFICACION, REGLAMENTACION Y USO DEL ESPACIO , TANTO INDIVIDUAL COMO COLECTIVAMENTE OPTANDO POR DESARROLLAR LOS ANTEPROYECTOS APARTIR DE LAS VARIANTES LEGALES DE LA PROPIEDAD DE SUELO Y QUE SON ; LA PRIVADA, LA PRIVADA CON REGIMEN DE CONDOMINIO, LA CONDOMINIAL, Y LA COOPERATIVA, DETERMINANDO CON ELLO UN TIPO ESPECIFICO , QUE RESPONDERA A LA FIGURA LEGAL DE POSESION DEL SUELO .

6.4.2. ANTEPROYECTOS DE AGRUPAMIENTO BASICO.

AL DEFINIR , COMO SE MENCIONA EN EL INCISO ANTERIOR , LAS CONDICIONANTES BASICAS DE DISEÑO PARA LOS ANTEPROYECTOS DE CASA HABITACION SE DETERMINA EN CONSECUENCIA EL TIPO DE LOS AGRUPAMIENTOS BASICOS DE VIVIENDA, AGREGANDO A ESTO LAS CONSIDERACIONES PARA ESPACIOS SEMIPRIVADOS O DE TRANSICION DE LOS ESPACIOS PUBLICOS A LOS PRIVADOS, COMO SON ; LOS PORTICOS, PORTALES, PATIOS Y TERRAZAS. DE ACUERDO TAMBIEN AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION VIGENTE Y LAS NORMAS ESTABLECIDAS DE ACUERDO AL TIPO DE PROPIEDAD QUE SE CONSIDERA EN EL ANTEPROYECTO.

HAY QUE ACLARAR QUE EL FACTOR ECONOMICO DETERMINA UN RANGO MUY EXIGUO PARA LAS OBRAS EN EXTERIORES COMO URBANIZACION , DETERMINANDO ASI LAS CONDICIONES DE ESTE TIPO DE PROYECTOS.

6.4.3. ANTEPROYECTO CONJUNTO - HABITACIONAL.

EN BASE A LA DOSIFICACION DEL USO DEL SUELO EXISTENTE Y AL TIPO LEGAL DE TENENCIA ,SE CONSIDERARON EL DESARROLLO DE ESPACIOS COLECTIVOS COMO PLAZAS, PLAZOLETAS, AREAS VERDES, ESTACIONAMIENTOS PERIMETRALES ,CASA DE LA COOPERATIVA Y ANDADORES ,GENERADOS APARTIR DE LOS AGRUPAMIENTOS BASICOS DE VIVIENDA Y LAS CONDICIONANTES FISICAS DEL TERRENO. PROPONIENDO UN EQUIPAMIENTO CENTRAL ,CON UN SISTEMA DE ANDADORES JERARQUIZADO SEGUN SU ESCALA, BOLSAS PERIMETRALES DE ESTACIONAMIENTO CON LA DOSIFICACION ADECUADA DE AREAS VERDES Y ESPACIOS DE RECREACION.

6.4.4. CONSULTA CON LA COMUNIDAD DISEÑO PARTICIPATIVO.

LA SEMANA DEL 18 AL 22 DE JUNIO DE 1984, SE LLEVA A CABO LA PRIMERA CONSULTA POPULAR, A PARTIR DE LA CUAL SE DESARROLLA LA ETAPA DE DISEÑO PARTICIPATIVO, PARA LLEGAR AL PROYECTO DEFINITIVO Y POSTERIORMENTE AL DESARROLLO EJECUTIVO, SEGUN LOS REQUERIMIENTOS DE FONHAPO PARA EL CONJUNTO.

ES TAMBIEN ESTOS MOMENTOS QUE SE MANTIENE UNA ESTRECHA COMUNICACION CON LA S COMISIONES TECNICAS DE LAS COOPERATIVAS A LAS QUE SE ASIGNARON ACCIONES DE VIVIENDA DENTRO DE EL MOLINO CON UN INTERCAMBIO DE EXPERIENCIAS Y CONOCIMIENTOS , TRATANDO DE LLEGAR A ACUERDOS MAS GENERALES , PARA UNA ACCION CONJUNTA FRENTE A FONHAPO .POR OTRA PARTE SE VE LA NECESIDAD DE PREPARAR UN DOCUMENTO TEORICO SOBRE EL COOPERATIVISMO Y SU PROBLEMÁTICA LEGAL, DOCUMENTO QUE ACLARA TAMBIEN LA RELACION DE ESTOS PUNTOS CON LOS CONCEPTOS URBANO ARQUITECTONICOS Y SU PRAXIS AL LLEGAR A LA PROPUESTA TECNICA.

CONTINUAMOS CON LA INVESTIGACION DE SISTEMAS ALTERNATIVOS PARA LA DOTACION DE SERVICIOS ASI COMO EL RECICLAJE DE AGUA POTABLE , LOS "SIRDOS" (SISTEMA INTEGRAL DE RECICLAJE DE DESECHOS ORGANICOS) Y LA INVESTIGACION Y PRUEBAS DE CAMPO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO PROPUESTO A LA COOPERATIVA,

LAS ASAMBLEAS PARA LA CONSULTA POPULAR SE LLEVARON ACABO EN UNA SEMANA, EN SESIONES MATUTINAS Y VESPERTINAS, CON UNA BRIGADA POR SESION, DURANTE ESTAS SESIONES SE EXPUSIERON LOS TIPOS DE PROPIEDAD EXISTENTES EN RELACION CON LOS PROYECTOS , ASI COMO LOS ANTEPROYECTOS MISMOS, PRESENTANDO EN CADA UNO , CUANDO MENOS LOS ANTEPROYECTOS ARQUITECTONICOS DE PIE DE CASA CON SUS CRECIMIENTOS , LOS AGRUPAMIENTOS BASICOS GENERADOS Y LAS PLANTAS DE CONJUNTO NECESARIAS COMO: PRIMER PLANTEAMIENTO, CABE ACLARAR EL DISEÑO DE PLANOS Y MAQUETAS DIDACTICOS PARA LA COOPERATIVA.

ESTA CONSULTA DIO COMO RESULTADO LA DEFINICION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD QUE FUE PRECISAMENTE EL COOPERATIVO , CON CONTRATOS DE USO Y GOCE, SINEMBARGO NO SE ACEPTO GENERALMENTE EL TIPO DE AGRUPAMIENTO GENERADO POR ESTE TIPO DE TENENCIA A CAUSA DE LA CONFORMACION DE LOS ESPACIOS SEMIPUBLICOS QUE TENDRIAN QUE COMPARTIR CON LOS VECINOS , FALTANDO ELEMENTOS PARA EXPLICAR CONCRETAMENTE ESTE TIPO DE ESPACIOS DE USO COLECTIVO, SE LLEGO A LA CONCLUSION DE QUE LOS AGRUPAMIENTOS DE VIVIENDA SE HARIAN PAREANDO LOS NUCLEOS DE SERVICIO Y PROCURAR CON ESTO LA OPTIMIZACION DEL ESPACIO EN BENEFICIO COLECTIVO. FINALMENTE SE HIZO LA OBSERVACION DE LA NECESIDAD DE UN ESPACIO PARA DORMIR CON MAYOR PRIVACIDAD DESDE EL PIE DE CASA.

AL TERMINO DE ESTA ETAPA DE CONSULTA POPULAR SE INICIO LA FASE DE PROYECTO PARTICIPATIVO , QUE DURO UN MES Y MEDIO APROXIMADAMENTE , Y EN LA CUAL LAS FAMILIAS VISITARON EL TALLER EXPONIEDO SUS INQUIETUDES Y DETERMINANDO CON ELLO SUS APORTACIONES AL DISEÑO FINAL.

6.4.5 CRITERIOS Y NORMAS DE PROYECTO URBANO _ ARQUITECTONICAS.

EL DESARROLLO DEL PROYECTO URBANO-ARQUITECTONICO DEBE CUMPLIR CON LOS REGLAMENTOS DE CONSTRUCCION Y SANITARIOS VIGENTES , CON LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO DEL INFONAVIT, CON LAS NORMAS DE INGENIERIA URBANA, EL PROGRAMA DE BUENA VIVIENDA Y LAS ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCION PARA EDIFICACION, AMBOS DE BANOBRAS .

HAY QUE ACLARAR QUE FONHAPO CONDICIONO LA DISIFICACION DEL USO DEL SUELO EXIGIENDO UN AREA DE DONACION DENTRO DE LA MANZANA DESTINADA A LA COOPERATIVA . DONACION DEL 8% DEL TERRENO , EN EL CUAL SE INCLUYE UN JARDIN DE NIÑOS CON UN AREA DE 1272 M² Y AREAS VERDES . CON 3706 M² . ADOPTANDO LA DECISION DE REQUERIR EL EQUIPAMIENTO COOPERATIVO POR SEPARADO DEL AREA DE DONACION Y ACLARANDO QUE POR NO EXISTIR UN REGLAMENTO PROPIO PARA LA PROPIEDAD COOPERATIVA SE TOMEN LOS REGLAMENTOS DE CONDOMINIOS Y DEL INFONAVIT PARA FORMAR UN REGLAMENTO PROPIO.

LOS CRITERIOS DE DISEÑO SON EMANADOS DE LA CONCLUSIONES DE LAS ENCUESTAS Y DE LAS CEDULAS SOCIO-ECONOMICAS ASI COMO DE LA CONSULTA POPULAR Y LAS SESIONES DE DISEÑO PARTICIPATIVO CON LA COMUNIDAD.

SE CONFIRMO ASI EL ESTACIONAMIENTO PERIMETRAL CON UN CAJON POR ACCION DE VIVIENDA .

LOS AGRUPAMIENTOS DE VIVIENDA SE GENERARON PAREADOS EN SU ZONA DE SERVICIO EN UN NUMERO DE 16 VIVIENDAS HACIENDO 24 CELULAS DE AGRUPAMIENTO. CON ESTO SE DA UN TRATAMIENTO PREFERENCIAL PARA EL PEATON Y SE CONFORMA EL CONCEPTO DE DISEÑO OPERATIVO PARA ESTE PROBLEMA PARTIENDO DEL SISTEMA DE PROPIEDAD Y DE LO ESPECIFICO DE LAS CONDICIONANTES EXPLICADAS ANTERIORMENTE.

FONHAPO DETERMINO LA UBICACION DEL AREA DE DONACION Y EQUIPAMIENTO DENTRO DEL PREDIO DE ACUERDO DE SU PLANTEAMIENTO GENERAL.

LOS ESPACIOS SE TRATARON DE ACUERDO A LO ESPECIFICO DE SU FUNCION Y A SUS NORMAS APARTIR DE SU TIPO DE

PROPIEDAD COMO ; ESPACIOS COLECTIVOS O DE CONVIVENCIA GENERAL , ESPACIOS SEMIPRIVADOS O DE CONVIVENCIA PARTICULAR Y ESPACIOS PARTICULARES O FAMILIARES.

LOS ESPACIOS COLECTIVOS SON LAS PLAZAS, ANDADORES Y ESTACIONAMIENTOS. LAS PLAZAS Y ANDADORES SE ESTRUCTURARON COMO UN SISTEMA QUE BUSCA INTEGRAR A LA ZONA DE DONACION AREAS LIBRES Y JARDIN DE NIÑOS CON LOS ESPACIOS PARTICULARES, BUSCANDO DOSIFICAR LAS AREAS LIBRES CON LOS RECORRIDOS PEATONALES ASI COMO PROPORCIONAR LOS ESPACIOS CONSTRUIDOS CON LOS ESPACIOS ABIERTOS, ASI PUES , SE GENERAN UNA SERIE DE ESPACIOS QUE ESTRUCTURAN LA CONTINUIDAD DE UN RECORRIDO EN DONDE LOS UMBRALES TANTO DE ESCALA COMO DE DIMENSION SEAN LA EXPRESION FORMAL Y CONCRETA DE LA ORGANIZACION COOPERATIVA QUE ENCIERRA EN SI MISMA TODA UNA FORMA DE VIDA.

LOS ESPACIOS PRIVADOS SON LOS PROPIOS DE LA VIVIENDA Y SU GENERACION PARTE DEL CONDICIONAMIENTO DEL ELEMENTO CENTRAL PARA LA FAMILIA MEXICANA PROLETARIA , QUE ES LA COCINA , ESPACIO QUE FORMA LA CONVIVENCIA ESCENCIAL Y HACE QUE LA COCINA, COMEDOR Y ESTAR SE

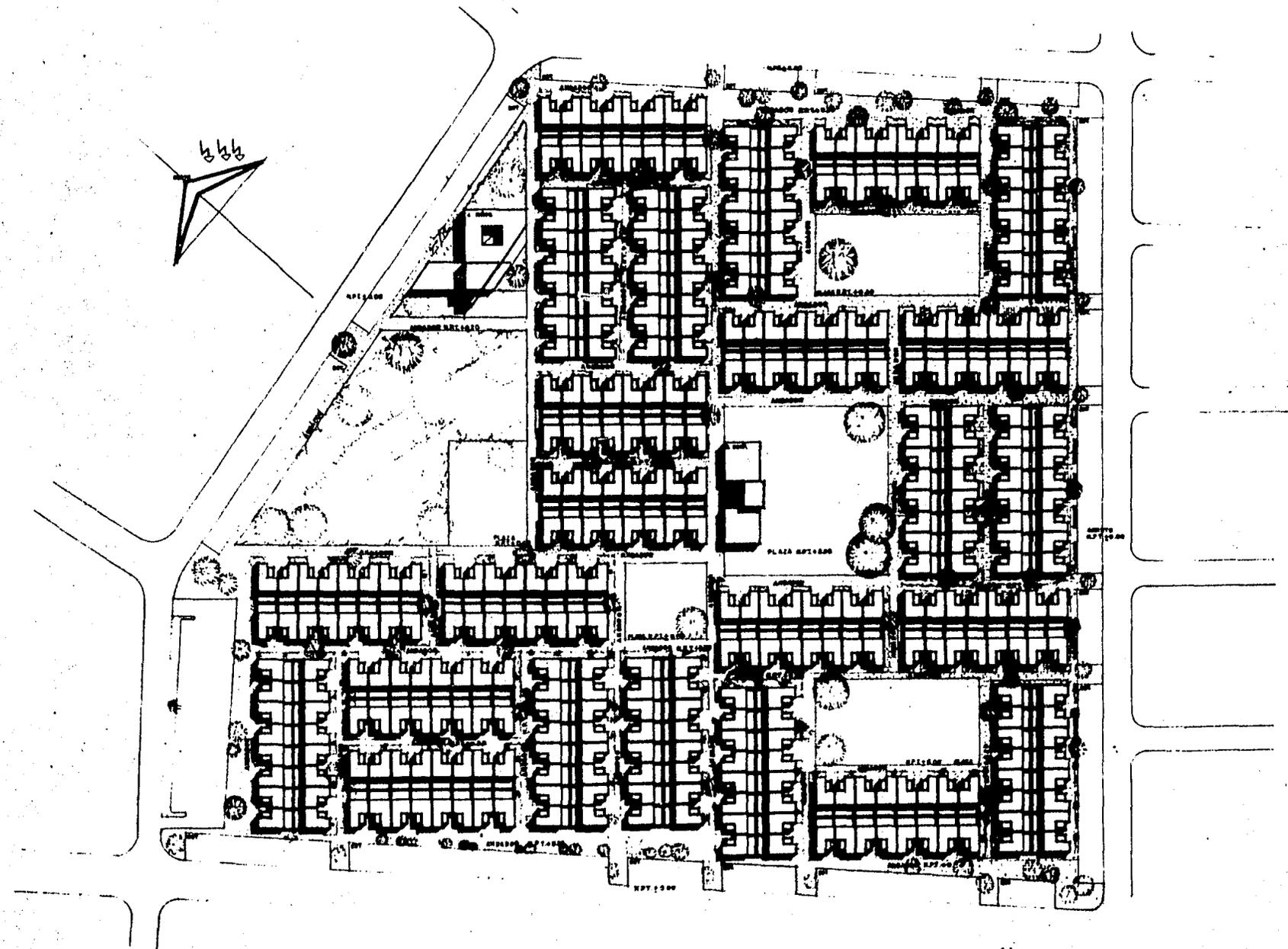
BUSQUEN INTEGRAR A UN SOLO ESPACIO, LO MAS AMPLIO POSIBLE CON LAS CONSIDERACIONES DE DIMENSIONAMIENTO QUE SE HAN ESTABLECIDO PARA EL PIE DE CASA Y FINALMENTE LA NECESIDAD DE CONSIDERAR UN LUGAR ESPECIFICO COMO RECAMARA CONYUGAL O ESPACIO DE REPRODUCCION FAMILIAR , NORMALIZANDOSE CON EL CRECIMIENTO DE LA CASA.

CONCLUYENDO QUE LAS DETERMINACIONES BASICAS DE PROYECTO SON LAS ECONOMICAS DE ACUERDO A LAS CONDICIONES SOCIALES DE LA COOPERATIVA.

"...NOSOTROS YA NO CREEMOS EN LA IMÁGEN FALSA DE UN PROFESIONISTA DE TRAJE Y CORBATA, HABLANDO DE UNA MANERA REBUSCADA Y ALTANERA, -- PORQUE NOS HEMOS DADO CUENTA, QUE ESE ES EL DISFRAZ TRAS EL QUE SE ESCONDE EL EXPLOTADOR, EL MANIPULADOR Y TODOS AQUELLOS QUE DESEAN -- ENGAÑARNOS CON UNA IMÁGEN REDENTORA, SUMIÉNDONOS POR EL CONTRARIO, EN LA PEOR DE LAS MISERIAS. "LA DEPENDENCIA INTELECTUAL".....

7. PROYECTO

COMISIÓN TÉCNICA DE LA
COOPERATIVA TECOLOCALCO,
SECCIÓN PLAN DE AYALA.

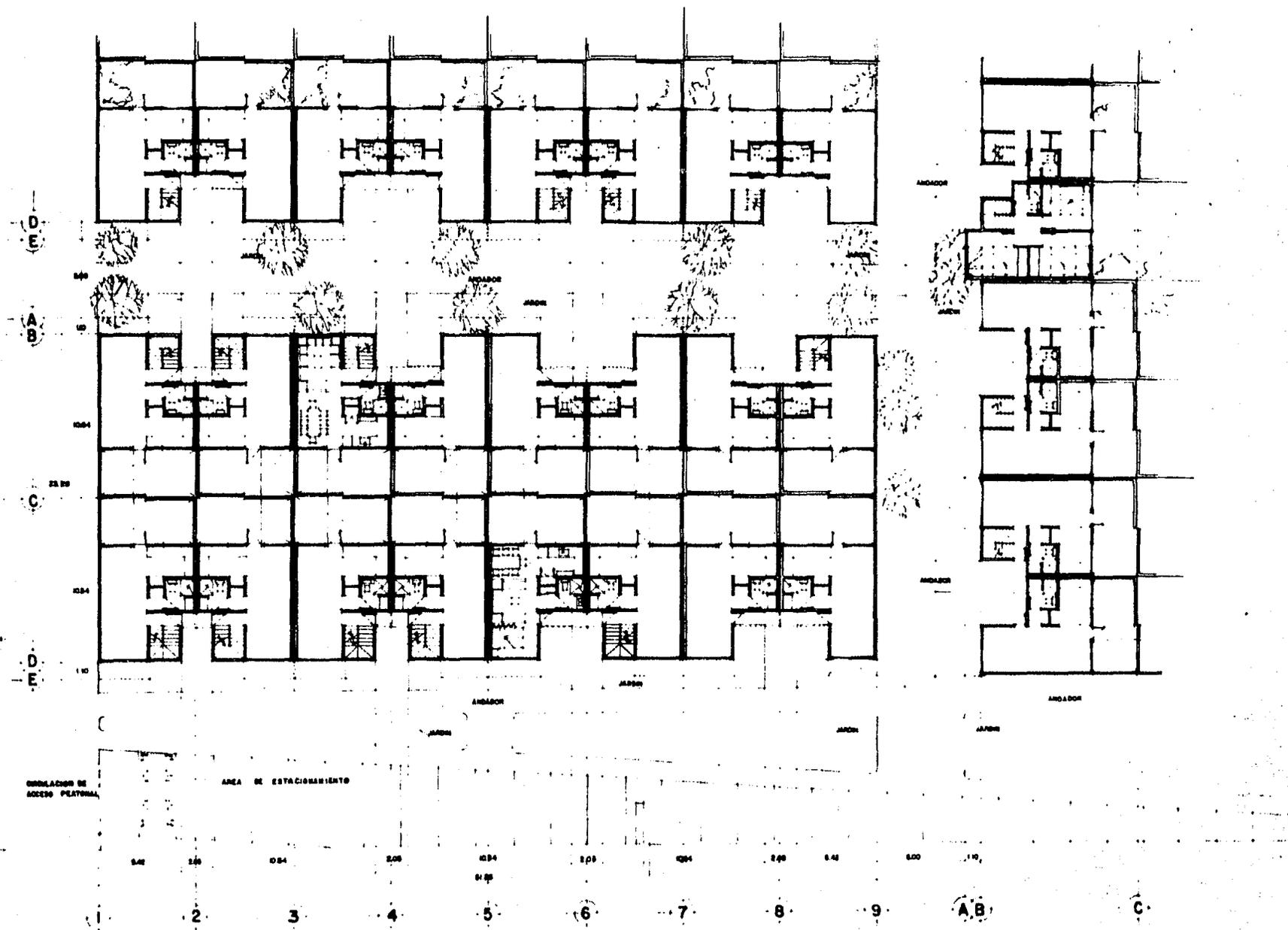


PLAN DE ACCION URBANO ARQUITECTONICO
 TESIS PROFESIONAL
 UNIDAD HABITACIONAL PLAN DE AYALA
 U.N.A.M. E.N.E.P. ARAGON ARQUITECTURA

DIRECTOR DE TESIS
 AÑO JAVIER FLESCO S
 SINCODO

PLANO
SEMBRADO DE VIVIENDA.
 ESCALA 1:500
 ESCALA GRAFICA
 FECHA 08/07/00

U7

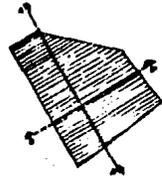


PLAN DE ACCION URBANO ARQUITECTONICO
 TESIS PROFESIONAL
 UNIDAD HABITACIONAL PLAN DE AYALA
E.N.E.P. ARAGON ARQUITECTURA
U.N.A.M.

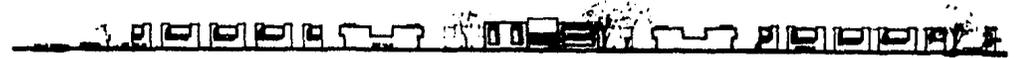
DIRECTOR DE TESIS
 DR. JAVIER VELAZQUEZ
 SINODOS

PLANO
PLANTA AGRUPAMIENTO VIVIENDA
 ESCALA 1:100
 ESTALA GRAPICA
 FECHA: MARZO, 1990

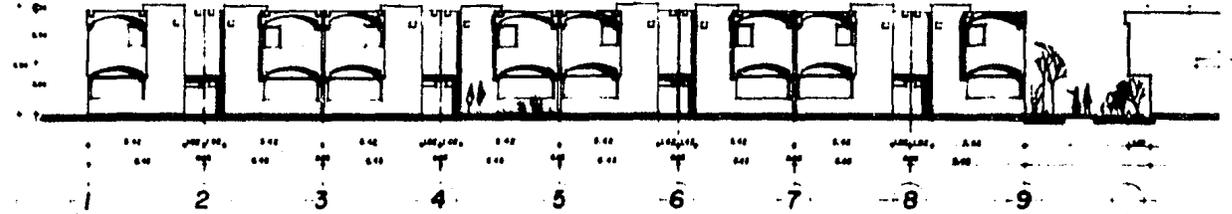
CLAVE
U-17.1



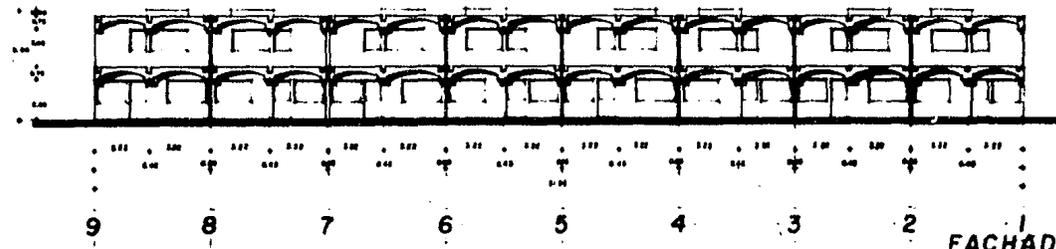
CORTE ESQUEMATICO A-A'



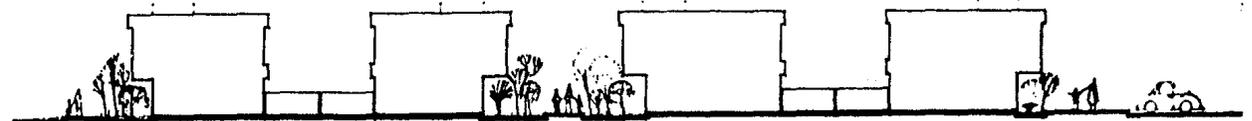
CORTE ESQUEMATICO B-B'



FACHADA PRINCIPAL agrupamiento



FACHADA POSTERIOR agrupamiento



VISTA LATERAL SECCION

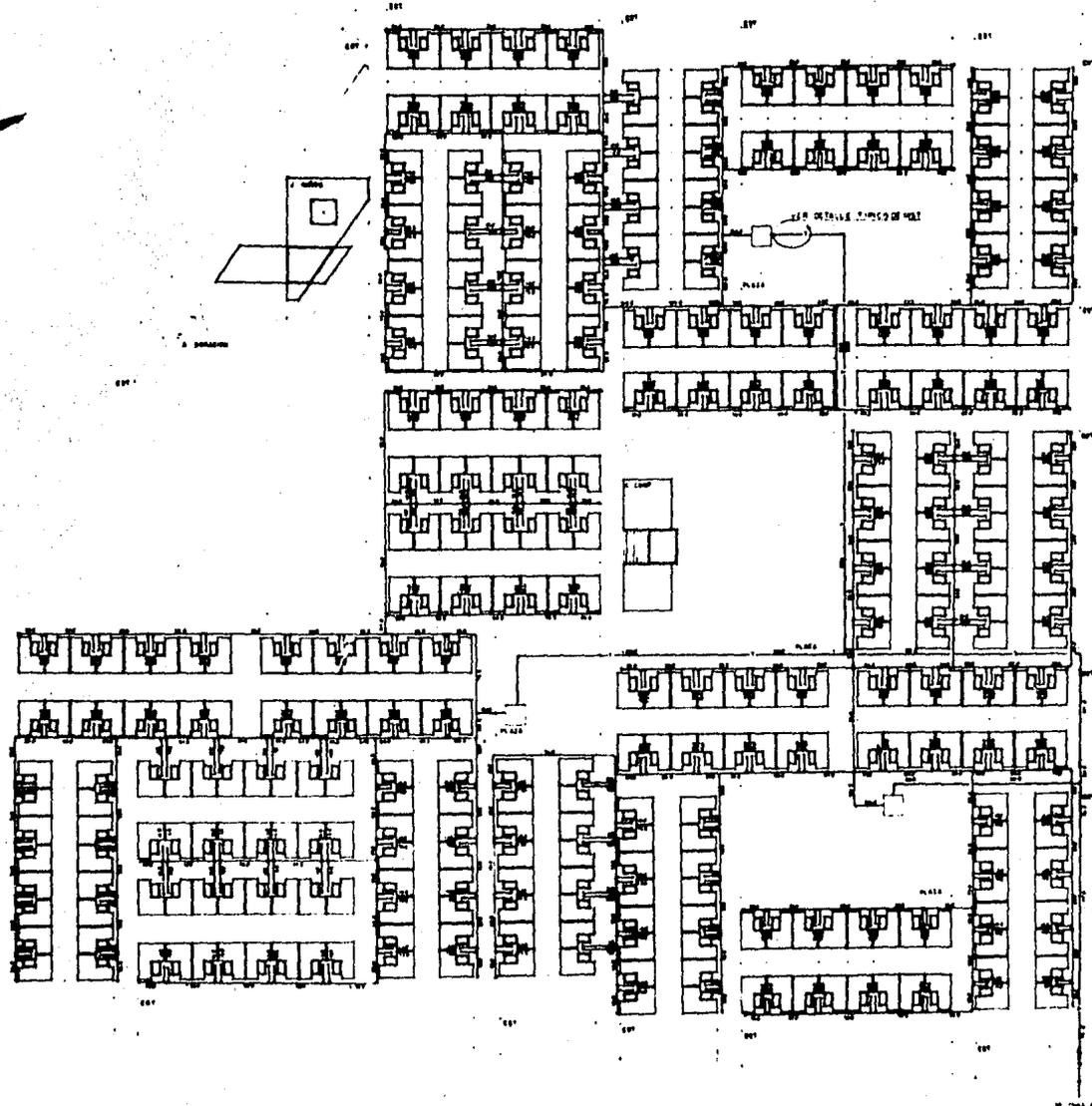
A B B' C C' D E A B B' C C' D E



PLAN DE ACCION URBANO ARQUITECTONICO
 TESIS PROFESIONAL
 U.N.A.M.
 UNIDAD HABITACIONAL PLAN DE AYALA
 E.N.E.P. ARAGON ARQUITECTURA

DIRECCION DE TESIS AND JAVIER VELAZCO 210000	P. AND ALZADOS AGRUPAMIENTOS. ESCALA: 1/50 FECHA: 10/10/68	C. 012 U-172
--	--	-----------------

333



CALCULO HIDRAULICO

BASTO POR HABITACION DE UN BIEN HABITADO
 WC
 LAVABO
 BIODIFUSOR
 FREGADERO
 LAVABO
 TUBERIA MANEJABLE
 TOTAL = 19 US

19 HABITACIONES x 0.1 m³ x 1.484 m³ = 26.195 m³
 BASTO MANEJABLE INSTALADO = 10.100 m³
 VELOCIDAD DE FLUJO PRINCIPAL = 3.00 m/s
 PERDIDA POR FROTAMIENTO = 0.00 m
 NUMERO DE HABITANTES POR HABITACION = 4 US
 19 HABITACIONES x 4 US = 76 HABITANTES
 POR HABITANTE = 100 LITROS
 76 HABITANTES x 100 LITROS = 7,600 LITROS
 7,600 LITROS x 1.484 m³ = 11,278 m³
 11,278 m³ x 1.484 m³ = 16,737 m³
 CADA TANQUE ALMACEÑA A 100 LITROS
 QUE NOS DA UN TOTAL DE 800 CASAS

DIAMETRO DE LA TOMA GENERAL

2 TANQUES CON ALMACENAMIENTO DE 100 m³ x 1.484 m³
 TIEMPO DE LLENADO = 10 HORAS = 36,000 SEG.

$D = \sqrt{\frac{4 \times 19 \times 1000000}{\pi \times 360000}} = 1.17 \text{ m}$
 $D = 1.17 \text{ m}$
 DEBE SER DE 1.17 m

$D = 1.17 \text{ m}$
 DEBE SER DE 1.17 m

$D = 1.17 \text{ m}$
 DEBE SER DE 1.17 m

DIAMETRO DE LA TUBERIA GENERAL = 1.17 m

DIAMETRO DE LLENADO PARA CADA TANQUE

$D = \sqrt{\frac{4 \times 19 \times 1000000}{\pi \times 360000}} = 1.17 \text{ m}$
 $D = 1.17 \text{ m}$
 DEBE SER DE 1.17 m

$D = 1.17 \text{ m}$
 DEBE SER DE 1.17 m

DIAMETRO PARA CADA TANQUE = 1.17 m

CLAVE

--- TUBERIA DE DISTRIBUCION GENERAL
 --- TUBERIA DE DISTRIBUCION LOCAL
 --- TUBERIA DE TRAYECTORIA
 --- TUBERIA DE TRAYECTORIA
 --- TUBERIA DE TRAYECTORIA
 --- TUBERIA DE TRAYECTORIA

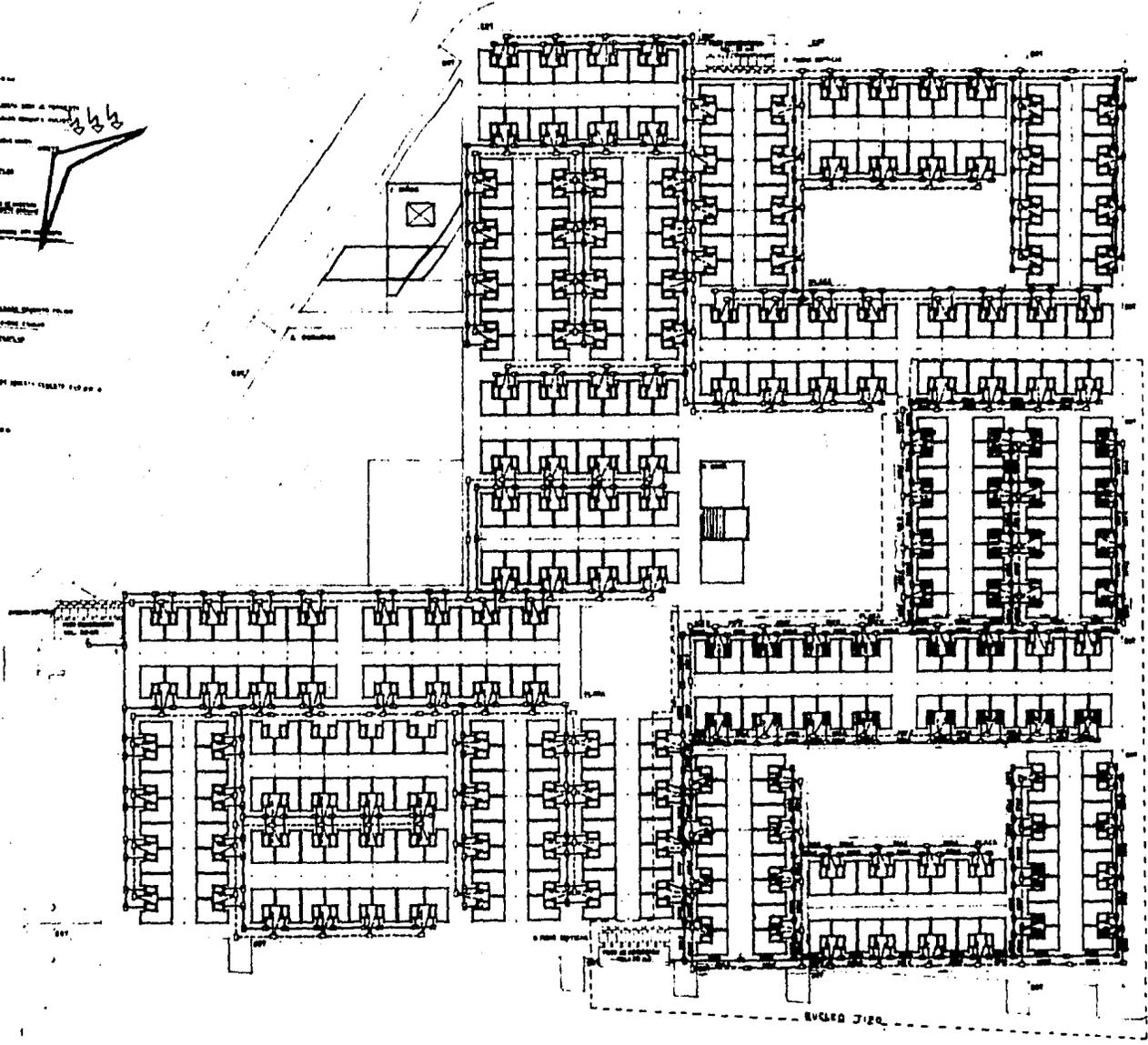
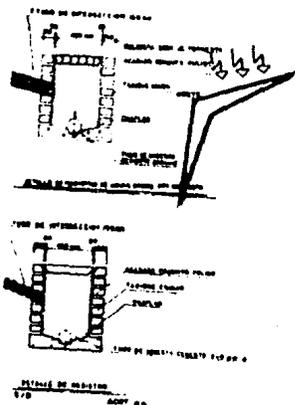


PLAN DE ACCION URBANO ARQUITECTONICO
 TESIS PROFESIONAL
 UNIDAD HABITACIONAL PLAN DE AYALA
U.N.A.M.
E.N.E.P. ARAGON ARQUITECTURA

DIRECTOR DE TESIS
 DR. JAVIER ALVAREZ
 1960

T. AN.
INSTALACION HIDRAULICA.
 E.N.E.P. ARAGON
 FECHA MARZO 1961

U-10



CALCULO SANITARIO

BAÑOS + W.C.	400
W.C.	100
COCINAS	100
LAVABOS	100
W.C. FUERA	100
TOTAL	1000

VOLUMEN DE 20 VENTANAS 211 x 110 x 110 = 2535300
 VOLUMEN DE UN CUBO PUEDE CONSUMIR AL PROBABIL
 UN LITRO DE AGUA AL DIA
 UN CUBO LITROS CONECTA 1000 x 110 x 110 = 121000
 POZO DE ABSORCION 211 x 110 x 110 = 2535300
 POSIBLES ANEXOS AL S.P.L. DE QUE SE VA A CONECTAR
 CON LA POZA SEPTICA

POZO DE ABSORCION
 POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA

VOLUMEN DEL POZO DE ABSORCION = 2 VOLUMEN POZA SEPTICA
 V.L. POZO ABSORCION = 110 x 110 x 110 = 1331000
 VOLUMEN POZO DE ABSORCION = 2662000

POZA SEPTICA
 POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA 2 POZAS SEPTICAS
 M.C.A. TAMBIEEN SEPTICA CON CAPACIDAD POR PERSONA 1.5 LITROS
 POR LA CAPACIDAD EL SERVICIO DE 2 PERSONAS
 DE 3000 LITROS

- CLAVE**
- SERVICIO FUERA DE LA RED DE ALCANTARILLADO EN SERVICIO
 - SERVICIO FUERA DE LA RED DE ALCANTARILLADO EN SERVICIO
 - SERVICIO FUERA DE LA RED DE ALCANTARILLADO EN SERVICIO
 - SERVICIO FUERA DE LA RED DE ALCANTARILLADO EN SERVICIO
 - SERVICIO FUERA DE LA RED DE ALCANTARILLADO EN SERVICIO

NOTAS

EL DIAMETRO EN TODA LA RED DE ALCANTARILLADO ES DE 300 mm 10" CON UNA PENDIENTE DE 0.5%

EL DIAMETRO DE LA TUBERIA LE DESPUES DE CADA CASA DE 150 mm 6" CON UNA PENDIENTE DE 2%

EL SERVICIO FUERA DE LA RED DE ALCANTARILLADO EN SERVICIO LE HAN DE SER HECHOS CON UN APORTE DEL SERVICIO

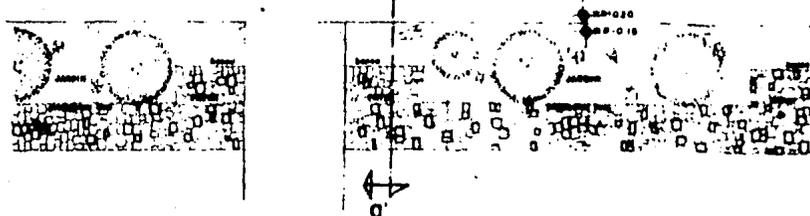
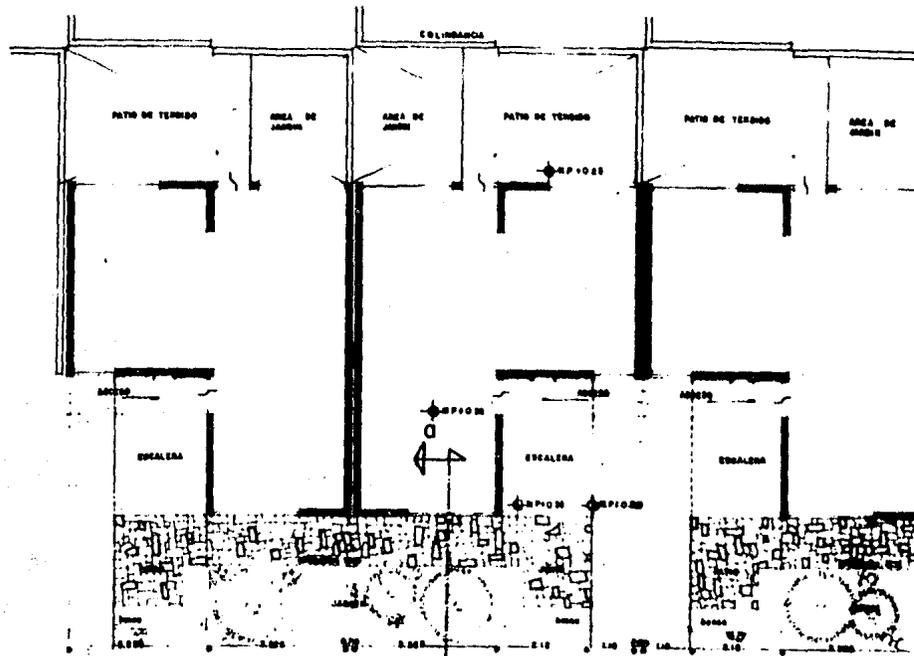


PLAN DE ACCION URBANO ARQUITECTONICO
 TESIS PROFESIONAL
 UNIDAD HABITACIONAL PLAN DE AYALA
E.N.E.P. ARAGON ARQUITECTURA

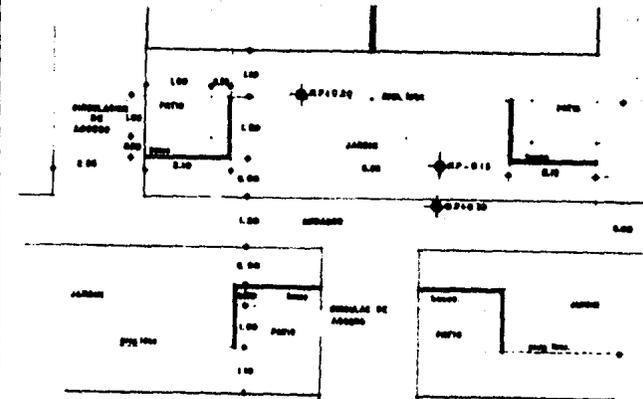
COLECTOR DE TESIS
 AÑO JAVIER VELAZCO S
 SINODOS

CLAVE
U-11

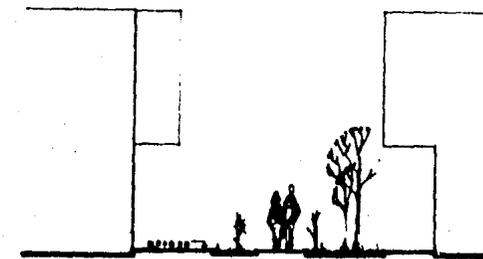
PLANO
INSTALACION SANITARIA.
 ESCALA 1:100
 ESCALA 1:500
 FECHA MARZO 1968



DETALLE DE
ANDADORES Y
PATIO. sección
esc. 1:50



ANDADOR Y
PATIO. sección
esc. 1:50.



CORTE a-a'



PLAN DE ACCION URBANO ARQUITECTONICO
TESIS PROFESIONAL UNIDAD HABITACIONAL PLAN DE AYALA

U.N.A.M.

E.N.E.P. ARAGON ARQUITECTURA

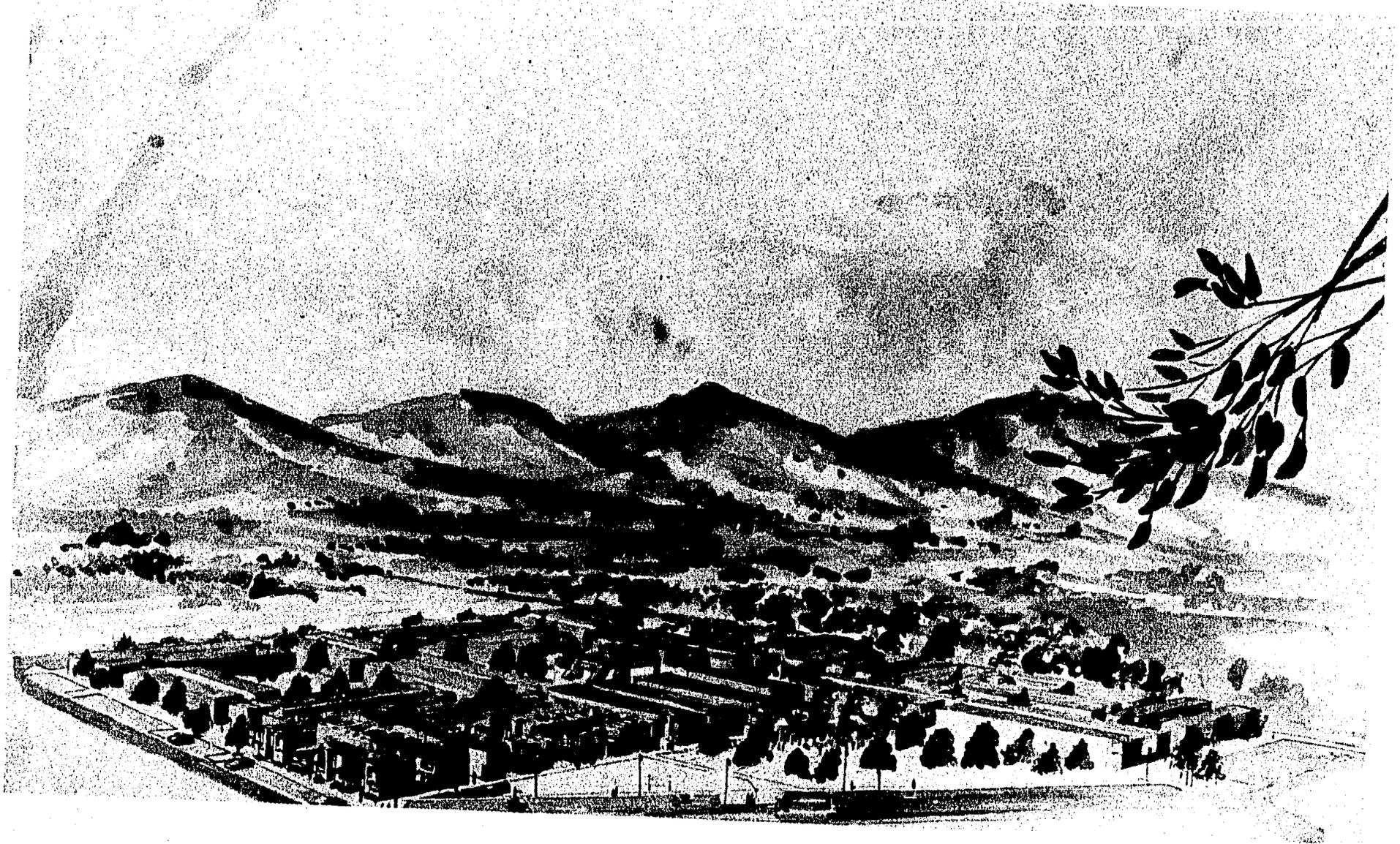
DIRECTOR DE TESIS
AND JAVIER VELASCO S.
SINODO

PLANO
DETALLE ANDADOR.

ESCALA 1:50
ESCALA GRAFICA
FECHA: MARZO, 1968

C. AYÉ

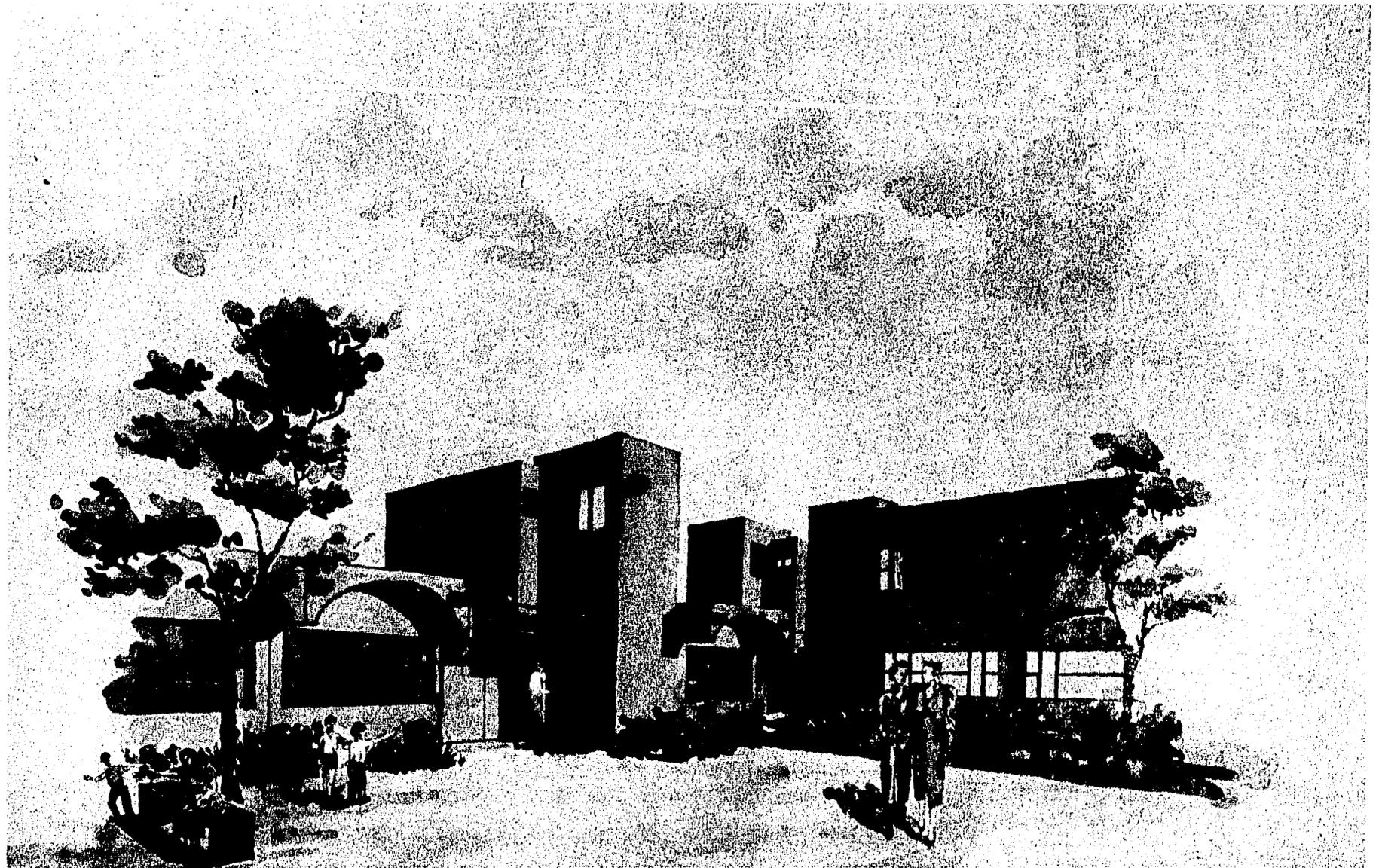
U.19



PLAN DE ACCION URBANO ARQUITECTONICO
UNIDAD HABITACIONAL PLAN DE AYALA
E.N.E.P. ARAGON ARQUITECTURA

INSTITUTO DE TIENDAS
CALLE 100 N. 100-000 0

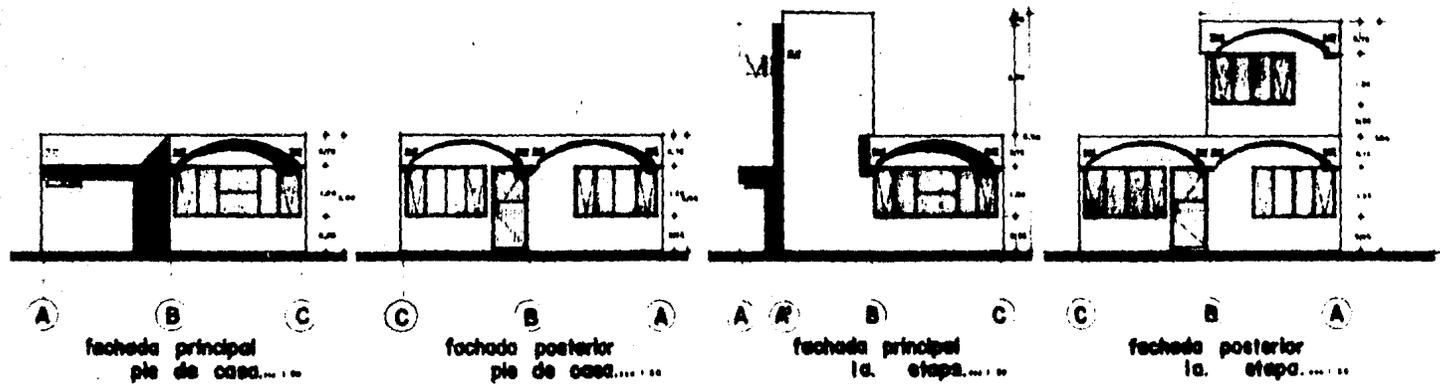
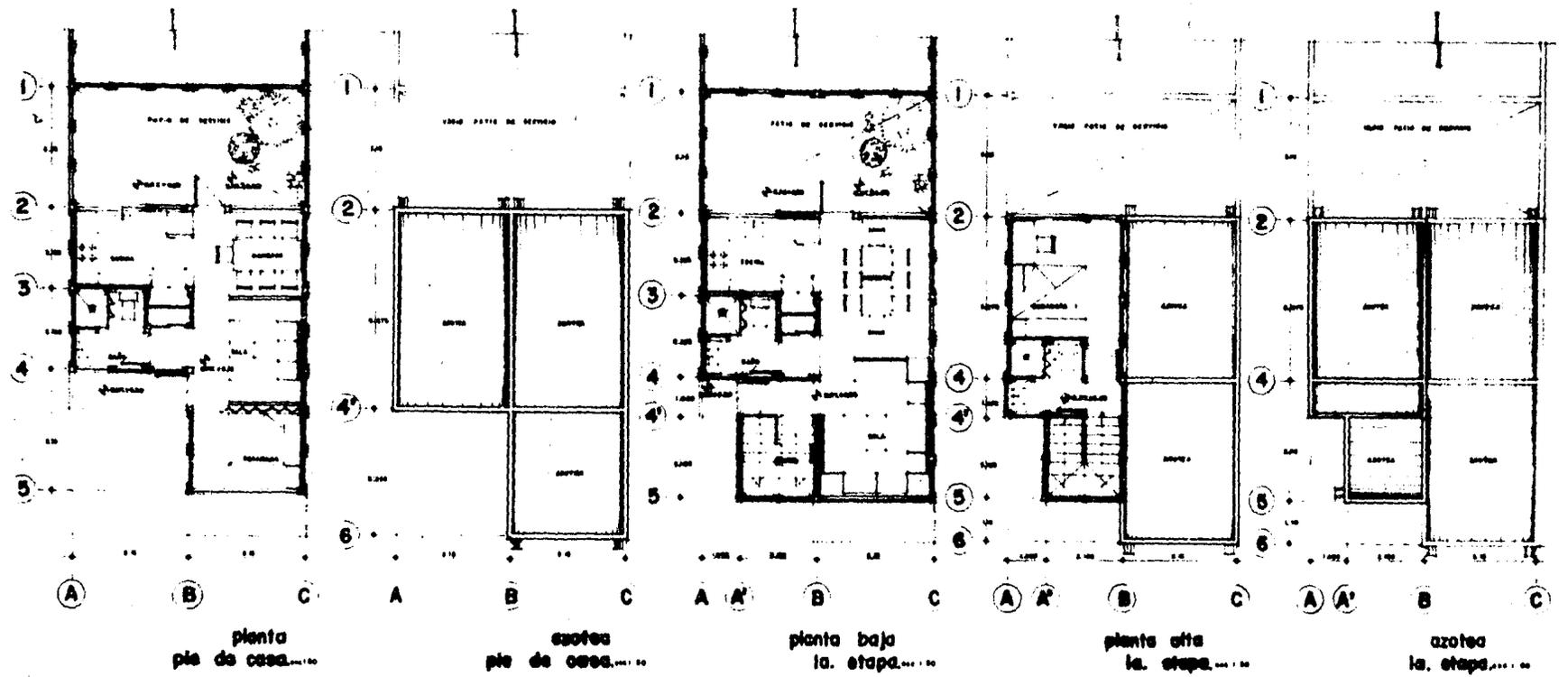
PLANO	ELABORADO
ESCALA:	ESCALA GRAFICA
FECHA:	



PLAN DE ACCION URBANO ARQUITECTONICO
UNIDAD HABITACIONAL PLAN DE AVILES

E.N.E.P. ARAGON ARQUITECTURA





PLAN DE ACCION URBANO ARQUITECTONICO

TESIS PROFESIONAL UNIDAD HABITACIONAL PLAN DE AYALA

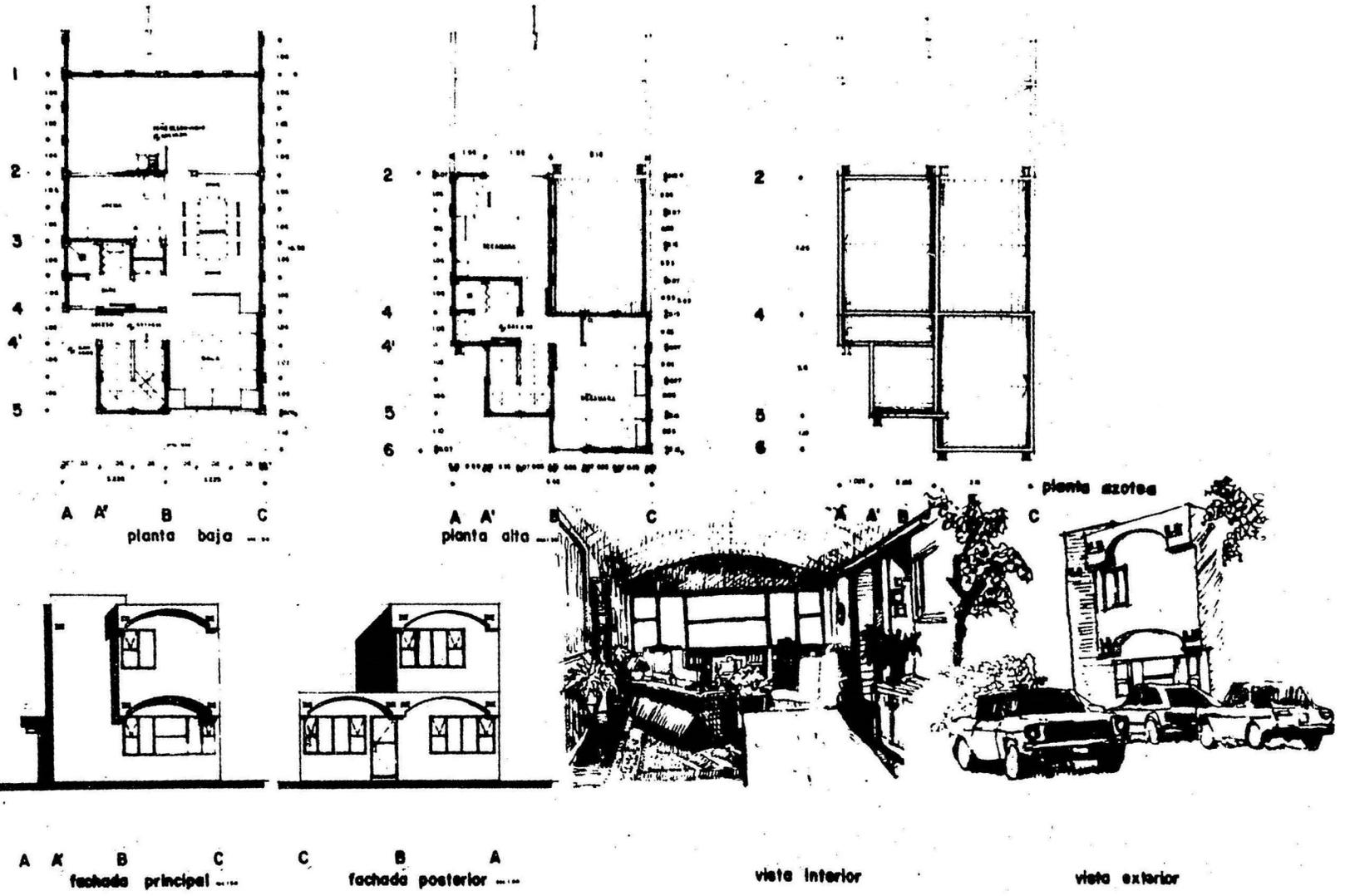
U.N.A.M.

E.N.E.P. ARAGON ARQUITECTURA

DIRECTOR DE TESIS
ING. JAVIER VILLALBA
TINOCO

PLAN DE CASA Y su CRECIMIENTO.

FECHA: 1971
ESCALA: ARQUITECTURA
FECHA: 1971



PLAN DE ACCION URBANO ARQUITECTONICO
 TESIS PROFESIONAL
 UNIDAD HABITACIONAL PLAN DE AYALA

U.N.A.M.

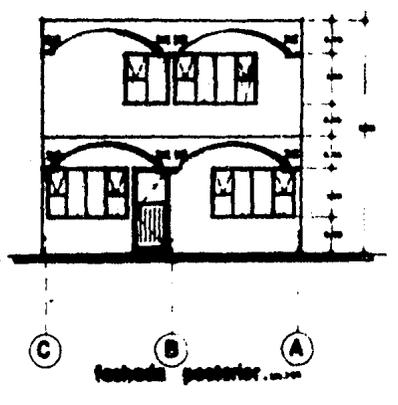
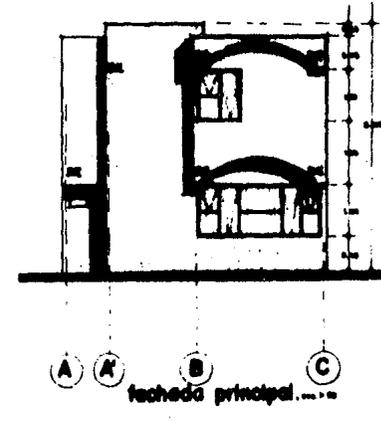
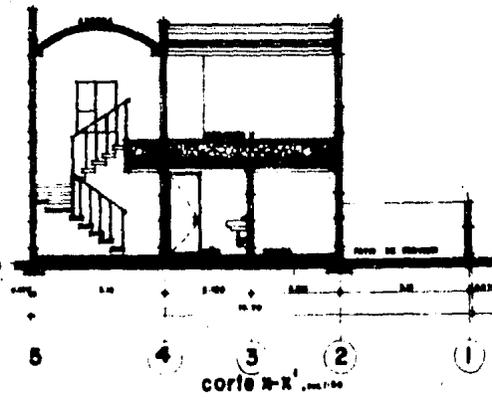
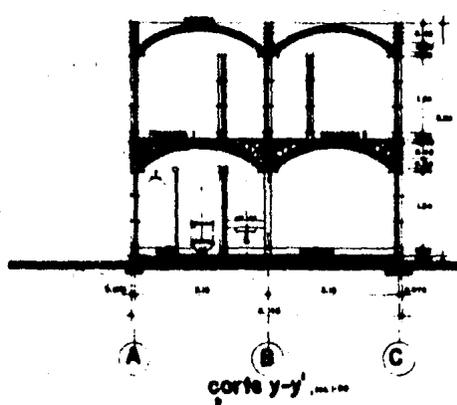
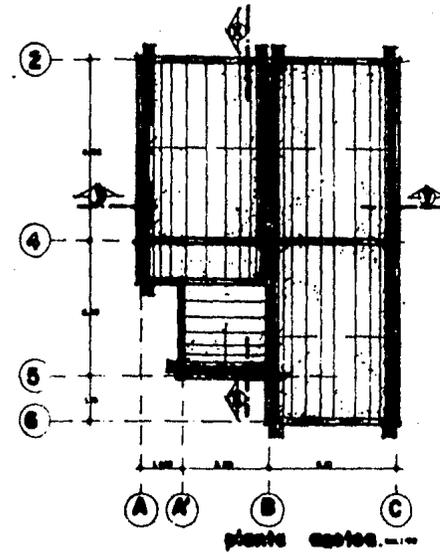
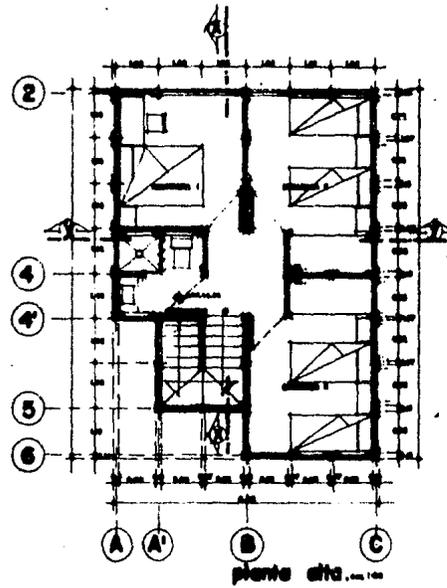
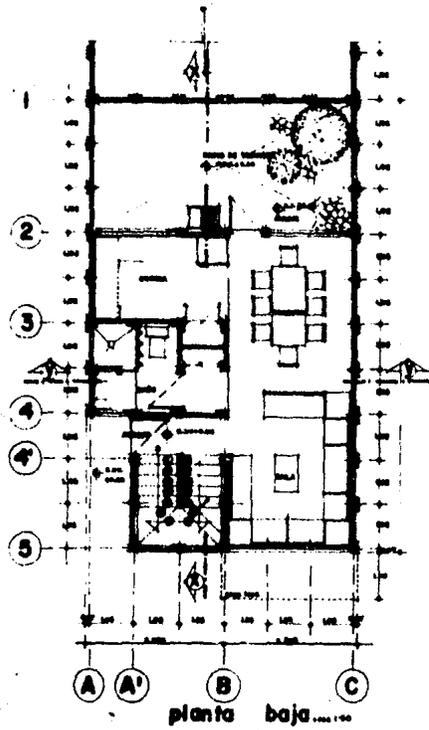
E.N.E.P. ARAGON ARQUITECTURA

PROF. JUAN LUIS
 AND JAVIER JAVIER
 E.N.A.H.

PLAN DE ACCION URBANO ARQUITECTONICO
 SEGUNDA ETAPA CRECIMIENTO.

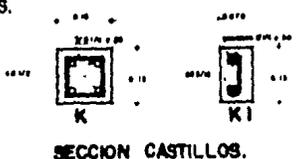
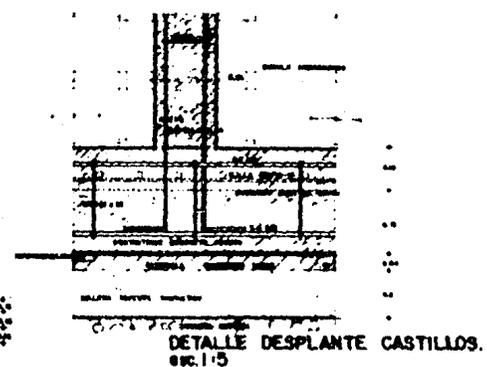
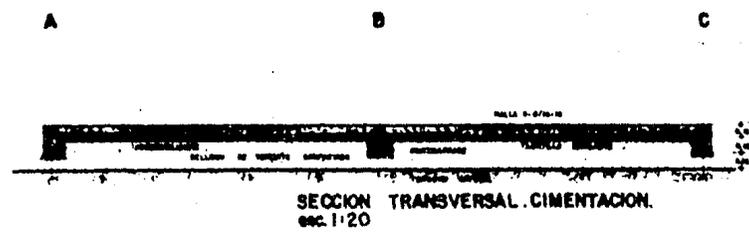
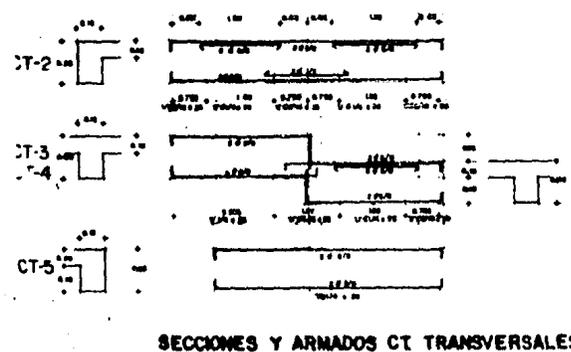
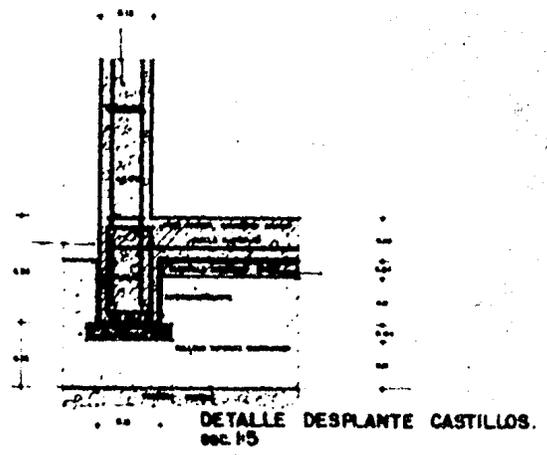
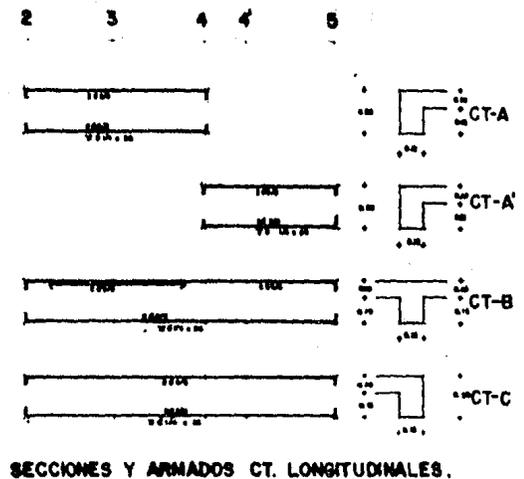
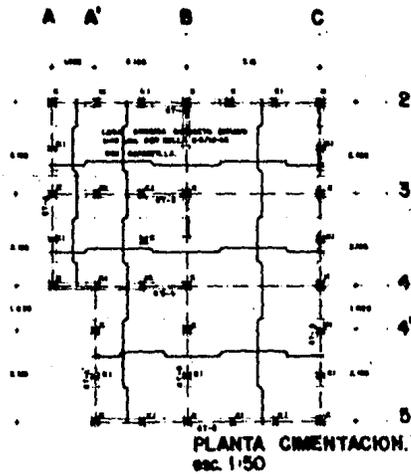
ESCALA 1:500
 FECHA MARZO 1968

1:500
A3



PLAN DE ACCION URBANO ARQUITECTONICO
 TESIS PROFESIONAL
 U.N.A.M.
 UNIDAD HABITACIONAL PLAN DE AYALA
 E.N.E.P. ARAGON ARQUITECTURA

DIRECTOR DE TESIS ARO JAVIER VELASCO S SINCOO	PLANO CASA TIPO ESCALA 1:50 FECHA MARZO, 1968	ESCALA GRAFICA	CLAVE A-1
---	--	----------------	--------------



NOTAS GENERALES:

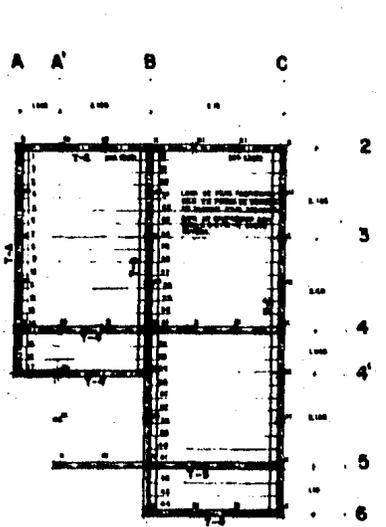
- DESPLANTES SOBRE TORNEROS: BARRAS DE ACERO (SIN DOBLAR); ANCLAJES TORNEROS Y DESPLANTES SOBRE CILINDROS DE TORNEROS DE 20 CM DE DIAMETRO.
- BARRAS DOBLADAS EN 90°.
- ANCLAJES EN 45°.
- VIGAS Y COLUMNAS: 1000 kg/cm² (F'CD 2000 kg/cm²).

- PARA LA ELABORACION DE CONCRETO EN LA FUNDACION DE LA CIMENTACION UTILIZAR CEMENTO PORTLAND PURISIMO ENTIBO O EQUIVALENTE.

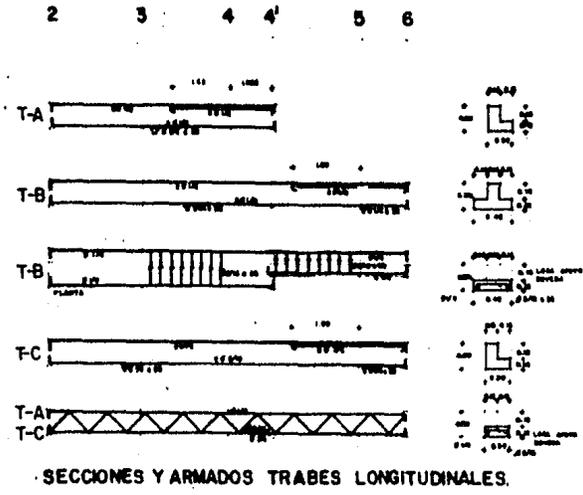


PLAN DE ACCION URBANO ARQUITECTONICO
 TESIS PROFESIONAL
 UNIDAD HABITACIONAL PLAN DE AYALA
E.N.E.P. ARAGON ARQUITECTURA

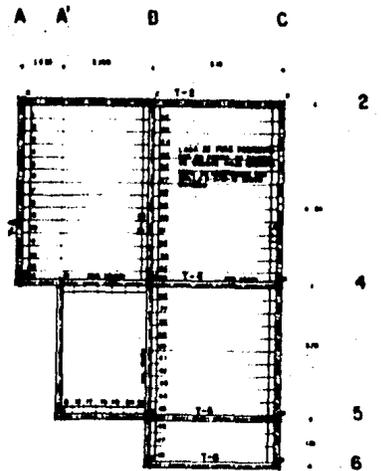
DIRECTOR DE TESIS ARG JAVIER VELASCO S SINODO	PLANO ESTRUCTURAL (cimentación).	ESCALA NUMERICA	ESCALA GRAFICA	FECHA: MARZO 1988	CLAVE C-4-1
---	--	-----------------	----------------	-------------------	-----------------------



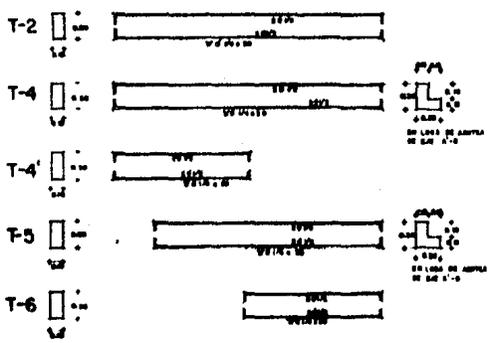
PLANTA LOSAS Y TRABES ENTREPISO.
esc. 1:50



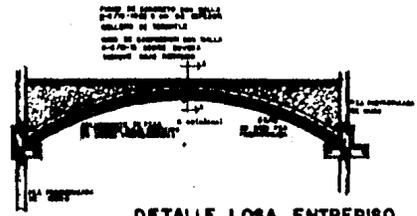
SECCIONES Y ARMADOS TRABES LONGITUDINALES.



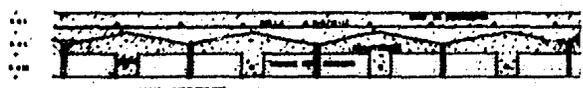
PLANTA LOSAS Y TRABES AZOTEA.
esc. 1:50



SECCIONES Y ARMADOS TRABES TRANSVERSALES.



DETALLE LOSA ENTREPISO.
esc 1:20



DETALLE A-A esc. 1:5

NOTAS GENERALES:

- PARA PLANTA AZOTEA LOS ARMADOS SON IGUALES A LOS ARMADOS DE TRABES DE LA PLANTA ENTREPISO LAS QUE CORRESPONDAN AL CUBO DE ESCALERAS SOLO SE SUMENTA LA CEA DE APOYO PARA LA LOSA DEL EJE A'-B', CON EL MISMO ARMADO.
- CONCRETO f'c=400 kg/cm²
- ACERO f'k=3000 kg/cm²
- CHECAR COTAS EN OBRA
- ACOTACION EN CM.

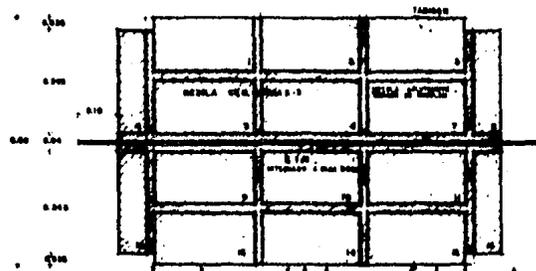


PLAN DE ACCION URBANO ARQUITECTONICO
 TESIS PROFESIONAL
 UNIDAD HABITACIONAL PLAN DE AYALA
E.N.E.P. ARAGON ARQUITECTURA

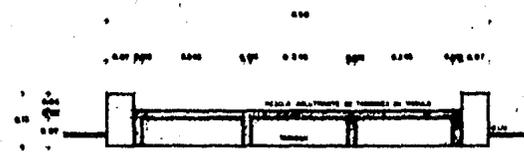
DIRECTOR DE TESIS
 ING. JAVIER VELAZCO
 PINOCCO

PLANO
ESTRUCTURAL (losas y trabes)
 ESCALA: 1:500000
 ESCALA: 1:50000
 FECHA: MARZO 2005

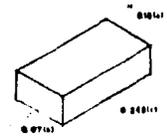
C.42



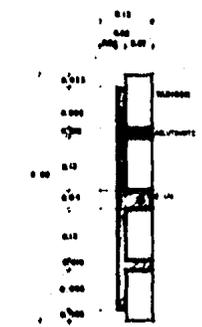
alzado. módulo prefabricado para muros. esc.1:5



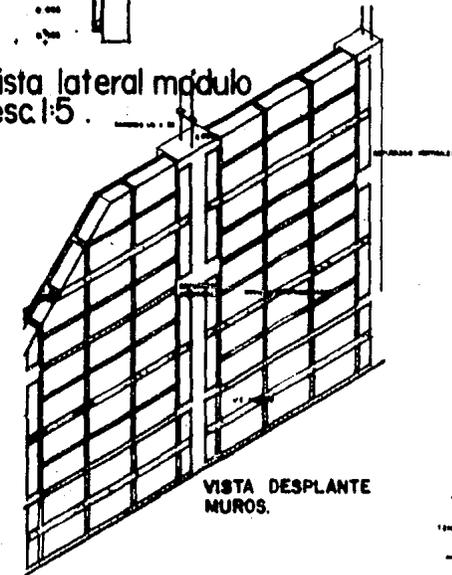
planta módulo esc.1:5



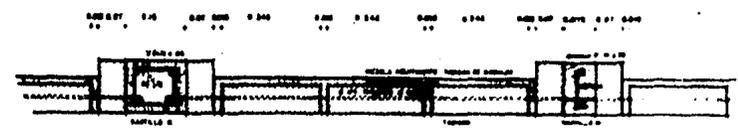
sección pza. tabique alegría (tabicón).



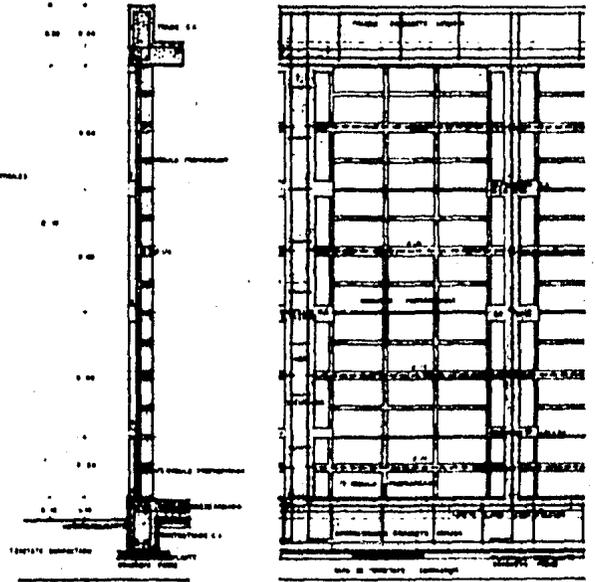
vista lateral módulo esc.1:5



VISTA DESPLANTE MUROS.



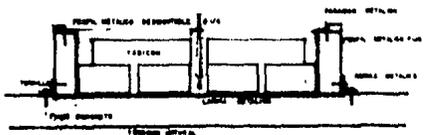
planta detalle unión módulos esc.1:5



DETALLES DESPLANTE Y SUJECION DE MODULOS PREFABRICADOS. esc.1:10



MOLDE PARA LA FABRICACION EN SERIE DE MODULOS PARA MUROS. esc.1:20



CORTE A-A. esc.1:5



PLAN DE ACCION URBANO ARQUITECTONICO
 TESIS PROFESIONAL UNIDAD HABITACIONAL PLAN DE AYALA

U.N.A.M.

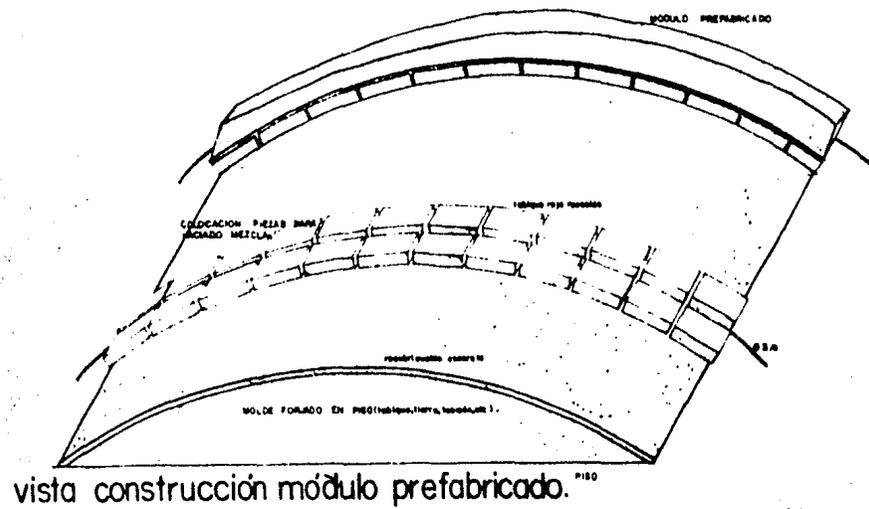
E.N.E.P. ARAGON ARQUITECTURA

PROYECTO DE TESIS
 ANO JAVIER REYES
 SINCOS

TITULO
 SISTEMA CONSTRUCTIVO (muros)

ESCALA 3/40000
 ES A APLICAR

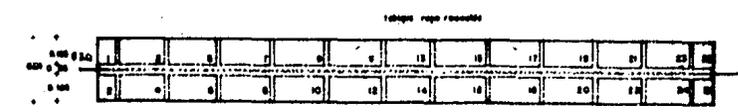
C-5-1



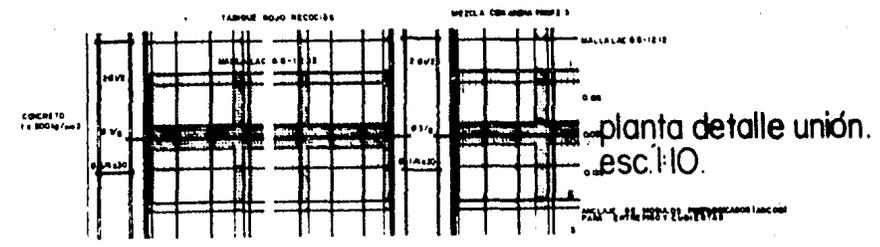
vista construcción módulo prefabricado.



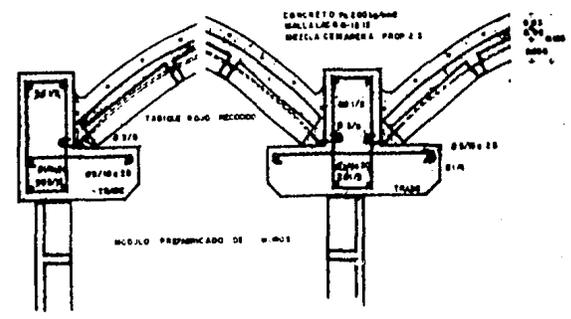
alzados módulo prefabricado p./cubierta esc.1:10



planta módulo prefabricado p./cubierta.esc.1:10



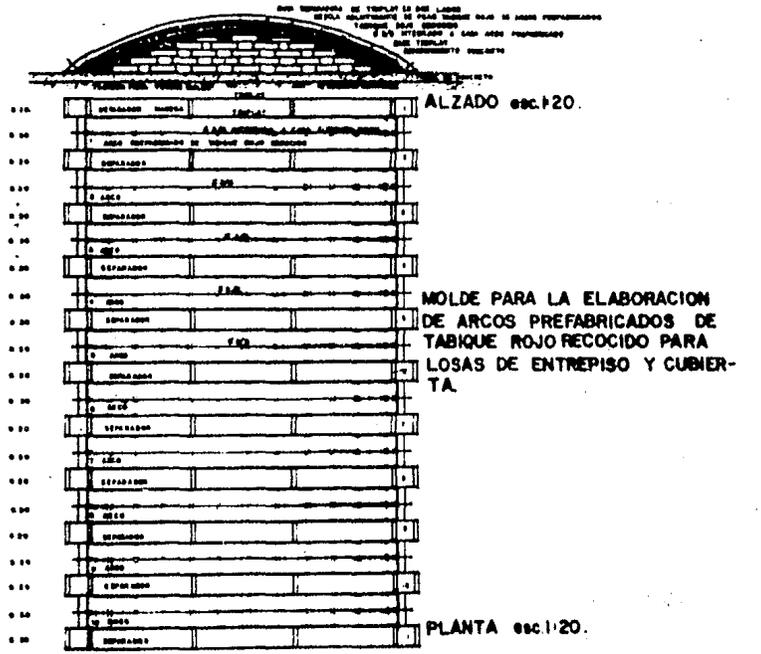
planta detalle unión. esc.1:10.



alzado detalle unión.esc.1:10



sección pza tabique rojo recocido.



PLAN DE ACCION URBANO ARQUITECTONICO
TESIS PROFESIONAL

U.N.A.M.

UNIDAD HABITACIONAL PLAN DE AYALA
E.N.E.P. ARAGON ARQUITECTURA

DIRECTOR DE TESIS
ING. JAVIER DE LA ROSA
SINCOO

PLAN
SISTEMA CONSTRUCTIVO(cubierta)

C5:2

ESCALA: 1/20
FECHA: MARZO 1970

8. BIBLIOGRAFIA .

LA AUTO CONSTRUCCION, UNA ALTERNATIVA PARA LA
SOLUCION DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA .
SAHOP 1980.

INDUSTRIALIZACION PARA LA CONSTRUCCION.
PROTOTIPO YMOBILIARIO . NORMALIZADO
SAHOP 1981.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES 1983
ED. LIBROS ECONOMICOS

NORMAS DE DISEÑO URBANO
INFONAVIT, SUB-DIRECCION TECNICA, 1981.

NORMAS DE INGENIERIA URBANA.
INFONAVIT, SUB-DIRECCION TECNICA , 1984.

NORMAS PARA LA PRESENTACION DE PROYECTOS.
INFONAVIT, SUB-DIRECCION TECNICA 1984.

PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DEL D.F.
1982.

PLAN PARCIAL DE LA DELEGACION IZTAPALAPA
1982

INVESTIGACION SOBRE VIVIENDA. EL CAPITAL EN
LA PRODUCCION DE LA VIVIENDA.
COPEVI. 1977

REDES Y RITMOS ESPACIALES.
RAFAEL LEOZ, UNAM. 1981.

PROGRAMA DE BUENA VIVIENDA. CONJUNTOS HABITA-
CIONALES EN LA REP. MEX.
BANOBRAS 1970.

INICIACION AL URBANISMO
DOMINGO GARCIA RAMOS, UNAM 1978.

ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCION.
TOMO I, II, III, IV,
BANOBRAS 1970.

DATOS PRACTICOS DE INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANI-
TARIAS. ING. BECERRIL IPN.

INSTALACIONES ELECTRICAS PRACTICAS
ING. BECERRIL IPN.

ESPECIFICACIONES NORMALIZADAS PARA EDIFICIOS
VOLUMEN II, ALVARO SANCHEZ
EDIT. TRILLAS 1980.

GUIAS PARA EL DESARROLLO CONSTRUCTIVO DE PROYEC-
TOS ARQUITECTONICOS, VOL. I
ALVARO SANCHEZ, EDIT. TRILLAS, 1981.

INSTRUCTIVO SANITARIO, COMISION CONSTRUCTORA E
INGENIERIS SANITARIA.
S.S.A. 1980.

MANUAL DEL ARQUITECTO DESCALZO
JOHAN VAN LENGEN. EDIT. CONCEPTO, 1982.

LA CIUDAD DE MEXICO
CLAUDE BATILLON Y OTROS. EDIT. SEP SETENTAS, DIANA. 1979/

9. ANEXO COSTOS GLOBALES, ANALISIS DE COSTOS

RESUMEN POR PARTIDAS PARA LA VIVIENDA TIPO

I.	PRELIMINARES	\$	44,505.70
II.	CIMENTACION	\$	121,231.30
III.	ESTRUCTURA	\$	612,140.00
IV.	ALBAÑILERIA	\$	253,016.25
V.	ACABADOS	\$	219,803.70
VI.	INSTALACIONES		
	1. MUEBLES Y ACCESORIOS	\$	75,139.25
	2. INSTALACION HIDRAULICA	\$	30,219.60
	3. INSTALACION SANITARIA	\$	22,855.60
	4. INSTALACION ELECTRICA	\$	314,060.50
	5. INSTALACION DE GAS	\$	6,010.70
VII.	CARPINTERIA Y CERRAJERIA	\$	53,878.70
VIII.	HERRERIA, ALUMINIO Y VIDRIO	\$	119,031.30
IX.	ORNAMENTACION Y SEÑALAMIENTO	\$	2,283.20
	IMPORTE TOTAL POR VIVIENDA	\$	1'873,175.70
	COSTO POR M ²	\$	20,427.20
	IMPORTE TOTAL PARA 384 VIVIENDAS	\$	719'299,460.00

RESUMEN POR PARTIDAS PARA URBANIZACION

1.	PAVIMENTOS Y GUARNICIONES	\$	30,880,504.57
2.	ANDADORES, BANQUETAS, PLAZAS, JARDINERIA Y ACCESOS.	\$	30,432,167.95
3.	AGUA POTABLE	\$	19,631,173.18
4.	ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL	\$	49,993,186.02
5.	FOSAS SEPTICAS Y POZOS DE ABSORCION	\$	7,237,591.64
6.	OBRAS ELECTRICAS	\$	110,899,034.79
	TOTAL	\$	<u>249,073,657.00</u>

COSTO POR M² : \$ 3,851.04 M² DE URBANIZACION.

COSTOS A DICIEMBRE DE 1984.

RESUMEN COSTO TOTAL POR 384 ACCIONES \$ 968,373,117.00