

Universidad Nacional Autónoma de México  
Unidad de Postgrado de la Facultad de Arquitectura  
Especialización en Vivienda

Procesos de Regularización en la Tenencia de la Tierra y  
Vivienda en la Colonia  
**Argentina Antigua**

*Hipólito Benítez Hernández*



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

## **ESTRUCTURA DEL TRABAJO**

### **1 PRESENTACIÓN**

- 1.1 Introducción e Información sobre el tema a desarrollar.
- 1.2 Objetivo General.
- 1.3 Objetivos Particulares.

### **2 CONTEXTO GENERAL**

- 2.1 Condiciones de la vivienda en México. (Proyecciones de la CONAVI)
- 2.2 Análisis de rezago y de vivienda en 2007 (análisis de la CONAVI)
- 2.3 La Política de Vivienda del Gobierno Federal.
- 2.4 La Política de la vivienda del Gobierno del Distrito Federal
  - 2.4.1 Política Social
  - 2.4.2 Política Financiera
- 2.5 Datos Generales de la Delegación Miguel Hidalgo.
  - 2.5.1 Aspectos Físicos
  - 2.5.2 Población
  - 2.5.3 Vivienda

### **3 COLONIA ARGENTINA ANTIGUA**

- 3.1 Ubicación
- 3.2 Datos de Población.

### **4 DIAGNOSTICO DE LA COLONIA ARGENTINA ANTIGUA**

- 4.1 Suelo
- 4.2 Vivienda
- 4.3 Desarrollo Urbano

## **5 LOS PROCESOS DE REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD**

- 5.1 Problemática de la regularización
- 5.2 Regularización ordinaria
- 5.3 Regularización por la vía judicial
- 5.4 Regularización por expropiación
- 5.5 Instrumentos de regularización de vivienda

## **6 PROCEDIMIENTO REGULARIZACIÓN:**

- 6.1 Diagnóstico
- 6.2 Instrumentación
- 6.3 Acreditación de derechos y resolución
- 6.4 Escrituración.

## **7 INSTANCIAS GUBERNAMENTALES INVOLUCRADAS EN LOS PROCESOS DE REGULARIZACIÓN EN EL D.F.**

- 7.1 Corett
- 7.2 Dirección General de Regularización de Tenencia de la Tierra (DGRT)
- 7.3 Instituto de Vivienda del Distrito Federal
  - 7.3.1 Programa de Condominio Familiar
  - 7.3.2 Facilidades Administrativas
  - 7.3.3 Condonación para apoyar y facilitar la construcción del Régimen de Propiedad en Condominio al 100%

## **8 PROCESOS DE REGULARIZACIÓN MÁS UTILIZADOS**

### **8.1 Juicio de Prescripción Positiva**

#### **8.1.1.- Fundamento Legal**

### **8.2 Proceso de Expropiación**

#### **8.2.1 Fundamento Legal**

#### **8.2.2 Autoridad que propone al Expropiación**

#### **8.2.3 Propuesta de Requisitos para Integrar el expediente de Expropiación .**

#### **8.2.4 Acciones a realizar por el INVI para Integrar el Expediente**

### **8.3 Regularización por Adjudicación**

### **8.4 Programa de condominio Familiar**

## **9 ESTUDIOS DE CASO EN LA COLONIA ARGENTINA ANTIGUA**

### **9.1 Caso de un Predio Expropiado**

### **9.2 Caso de un predio por Prescripción Positiva**

## **11 PROPUESTA**

### **1 Proceso de concientización e información del costo beneficio de la regularización**

### **2 Apoyos y colaboración Institucional**

### **3 Financiamientos de Carácter Integral**

## TEMA DEL TRABAJO:

Los procesos de regularización en la tenencia de la tierra y/o la regularización de la construcción de las viviendas existentes como detonadores de procesos de mejoramiento o construcción de vivienda nueva en lote familiar. Así como un elemento sustantivo para propiciar el acceso a esquemas de financiamiento o subsidios otorgados por las instituciones de vivienda tanto en el ámbito Federal como en el estatal para los propietarios o poseedores de las viviendas existentes.

# 1 PRESENTACIÓN

## 1.1 Información sobre el tema a desarrollar.

A los procesos de edificación de vivienda nueva o en su caso de mejoramiento o ampliación, los antecede la ordenación de carácter jurídico de los suelos o viviendas en los que se pretende desarrollar las mismas. Por historia los procesos de regularización de la tenencia de la tierra o en su caso la regularización de las viviendas han sido caracterizados por la lentitud y complicación de sus trámites además de un alto costo, adicionalmente en la totalidad de los mismos se ven involucradas más de una dependencia de gobierno en sus diferentes ámbitos Federal, Estatal y Municipal; lo anterior deriva frecuentemente en la imposibilidad de los propietarios o poseedores de los suelos o viviendas a no contar con la garantía por excedencia que les permita acceder a un crédito de vivienda.

Por lo antes expuesto el presente trabajo está encaminado a investigar los instrumentos existentes en el proceso de regularización de la tenencia de la tierra o las viviendas existentes, con la intención de tratar de valorar directamente con la comunidad la utilidad y alcances de estos instrumentos y en su caso plantear nuevas alternativas que permitan la búsqueda de otros esquemas que contribuyan a eficientar estos procesos y en su caso abaratar los costos de los mismos.

## REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA:

Proceso administrativo por medio del cual se atribuye a alguien la posesión de una porción de territorio mediante un título legalmente expedido por la autoridad competente.

Es importante destacar que el origen de la regularización no es sólo un problema jurídico, sino de orden social, pues en principio la migración, que en este caso inició con la invasión por parte de los trabajadores de la ciudad se ha seguido por masas provenientes de otros estados con la esperanza de una vida mejor, así mismo existe una falta de cultura de origen jurídico y económico que va desde los propios ocupantes de los inmuebles hasta las mismas autoridades, pues aunque las facilidades estatales tratan de desahogar esta situación, son los impuestos federales los que impiden este avance.



El estado tiene que atender el proceso de regularización de escrituración no como asunto comercial, sino como un problema de carácter social que se tiene que atender considerando las condiciones económicas de la población, población que generalmente tienen sus motivos en una necesidad de vivienda a costos accesible para la gente de menores ingresos y que tienen que buscar satisfacer su necesidad de manera inmediata en lugares que se ajusten a sus capacidad de ingreso y que por lo general estos lugares carecen de servicios, y en la caso que nos ocupa de la colonia Argentina Antigua la Falta de recursos para el pago de las regularizaciones de las viviendas existentes, independientemente de la vía en la que se intente regularizar.

## Planteamientos generales sobre la regularización de la tenencia de la tierra en el Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo aprobado recientemente

“En esta Delegación no se han localizado asentamientos humanos irregulares por uso del suelo; en cuanto a tenencia de la tierra, la Dirección General de Regularización Territorial no tiene programadas acciones. Sin embargo, las vecindades se contemplan por parte del Instituto de Vivienda como parte de sus acciones estratégicas.

La Dirección General de Regularización Territorial del Gobierno de la Ciudad de México (DGRT), tiene 104 predios en proceso de regularización, los cuales presentan altos niveles de consolidación, estos se ubican en las colonias de **México Nuevo, Argentina Antigua, Argentina Poniente y Ventura Pérez de Alba**, se trata de predios que en algún momento fueron irregulares, pero que de acuerdo con los procedimientos señalados por la DGRT, son susceptibles de entrar a los programas de regularización.

Lo anterior busca como objeto coadyuvar en la constitución de reservas territoriales a partir de la utilización de los inmuebles reconstruidos y su reciclamiento, a fin de contar con una oferta de inmuebles y usos adecuados al mercado de la zona.

- Generar mecanismos para **redensificar**, **reciclar** y aprovechar las áreas no saturadas que contribuyan a reducir el despoblamiento de las áreas urbanas consolidadas y aprovechar de manera eficiente la infraestructura acumulada.
- Reutilizar los inmuebles abandonados o subutilizados, potencializando su uso mediante proyectos integrales.

En el Distrito Federal la irregularidad afecta a unas 2.5 millones de viviendas, de acuerdo con datos de la Dirección General de Regularización Territorial del DF.

Los principales problemas de irregularidad se presentan en delegaciones como Iztapalapa, Gustavo A. Madero, Miguel Hidalgo, Tlálpán, Benito Juárez y Coyoacán.

La Regularizarlos no es una tarea fácil pues falta una cultura jurídica y el dinero para hacerlo.

Según una encuesta hecha por el Colegio de Notarios del DF entre 12 mil propietarios de vivienda, 65 por ciento tienen algún problema de irregularidad en la documentación.

Los factores de esta falta de regularización son fundamentalmente

- 1.- Los propietarios o poseedores tiene escrituras de la vivienda a nombre de otra persona
- 2.- Es oneroso obtener el documento
- 3.- Carecen de recursos financieros para el costo de escrituración y otros trámites
- 4.- Es un documento que tarda en obtenerse.

También existen otras causas como la carencia de un contrato de compra-venta, la inexistencia de un avalúo de la delegación correspondiente o la existencia de varios dueños que acreditan la propiedad con documentación apócrifa.

Cuando no se escritura con la compra de la vivienda, también implican costos adicionales, ya que se debe iniciar un procedimiento judicial para acreditar la propiedad, además del pago de abogados e impuestos con recargos, agregó.

Los motivos por los cuales los capitalinos no tienen sus escrituras.

Es muy caro	30%
No hace falta	30%
Es difícil	16%
Hay un conflicto	5%
No sabe cómo	4%
Falta dinero	1%
Otra razón	1%
No dijo razón	13%

## 1.2 Objetivo General

Proporcionar a los habitantes del barrio los elementos necesarios que les permitan de manera particular y/u organizada aprovechar al máximo los instrumentos jurídicos y administrativos establecidos por el Gobierno del Distrito Federal para realizar las actividades tendientes a contar con las escrituras de propiedad que les de la posibilidad de acceder a un crédito de mejoramiento o edificación de vivienda nueva en lote familiar, así como en los casos que sea necesario llevar a cabo procesos mas complicados de regularización de tenencia de la tierra, por vía judicial o expropiación.

## 1.3 Objetivos Particulares.

- 1).- Establecer una metodología clara que permita clasificar la problemática de los casos y encuadrarlos en las medidas de solución que mejor convenga a los habitantes del barrio.
- 2).- Coadyuvar con los habitantes del barrio al proceso de escrituración y/o regularización de tenencia de la tierra a fin que este proceso concluya en el mejoramiento o construcción de vivienda nueva en lote familiar.

- 3).- Ubicar las problemáticas de aplicación concreta de los instrumentos jurídico-administrativos establecidos por el Gobierno del Distrito Federal en los procesos de regularización de las escrituras de propiedad y en los de regularización de la tenencia de la tierra.
- 4).- Proponer conjuntamente con los habientes del barrio esquemas de regularización que tengan una aplicación concreta y directamente en el mismo.
- 5).- Coadyuvar con las instancias gubernamentales que aplican los diferentes programas de regularización, aportando propuestas concretas de coordinación entre estas instancias gubernamentales con el objeto de que su aplicación sea más extensa y eficiente, lo anterior derivado de la experiencia con las familias que se interesen en regularizar su propiedad.
- 6).- Proponer los mecanismos necesarios para instrumentar programas de financiamiento ligados y continuos desde la regularización hasta el proceso de edificación pasando por el diseño técnico de los inmuebles a construir o mejorar

## **2 CONTEXTO GENERAL.**

### **2.1 Condiciones de la vivienda en México. (Proyecciones de la CONAVI)**

De acuerdo al Censo de Población y vivienda 2005, en el país existen 2 millones 764 mil viviendas particulares habitadas más que hace 5 años; 5 millones 303 mil más que hace diez y 8 Millones 6781 mil más que hace quince. Actualmente el inventario habitacional asciende a 24 millones 706 mil viviendas. Así mismo se establece que el 50% de las viviendas particulares habitadas contaban con uno y tres cuartos. De igual manera se establece que del total de las viviendas habitadas 5 millones se encuentran en localidades rurales y 7 millones se localizan en localidades urbanas.

### **2.2 Análisis de rezago y de vivienda en 2007 (análisis de la CONAVI)**

Para el periodo 2006-2012, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), estima que de acuerdo a la tendencia de crecimiento de la población con base al Censo de Población 2005 del INEGI el país requerirá la edificación de 4 millones 427 mil viviendas nuevas y realizar 455 mil mejoramientos a las viviendas que actualmente existen. Es importante destacar el peso específico que en este planteamiento tiene el mejorar las viviendas existentes al cual se agregaría que de las viviendas nuevas se pudieran estar estableciendo su edificación en las viviendas ya existentes una vez mejoradas.



## Rezago de vivienda en el País

Entidad Federativa	Vivienda Nueva	Mejoramiento de Vivienda	Total
Nacional	634,118	406,177	1,040,295
Aguascalientes	8,430	3,854	12,284
Baja California	34,349	11,821	46,170
Baja California Sur	5,744	1,844	7,588
Campeche	5,596	3,196	8,792
Coahuila de Zaragoza	16,177	10,758	26,935
Colima	4,640	2,059	6,699
Chiapas	29,477	16,845	46,322
Chihuahua	21,614	14,862	36,476
Distrito Federal	28,072	45,438	73,510
Durango	8,072	2,853	10,925
Guanajuato	24,683	18,043	42,726
Guerrero	12,200	9,338	21,538
Hidalgo	13,791	9,441	23,232
Jalisco	40,156	26,292	66,448
México	108,812	48,984	157,796
Michoacán de Ocampo	14,224	8,593	22,817

Entidad Federativa	Vivienda Nueva	Mejoramien de Vivienda	Total
Morelos	9,569	6,460	16,029
Nayarit	5,168	3,880	9,048
Nuevo León	28,166	16,377	44,543
Oaxaca	15,310	13,589	28,899
Puebla	35,384	21,423	56,807
Querétaro de Arteaga	14,091	5,610	19,701
Quintana Roo	17,140	3,199	20,339
San Luis Potosí	13,371	9,827	23,198
Sinaloa	11,452	10,581	22,033
Sonora	14,887	10,489	25,376
Tabasco	11,293	8,109	19,402
Tamaulipas	21,360	13,833	35,193
Tlaxcala	7,749	4,189	11,938
Veracruz- Llave	35,491	34,416	69,907
Yucatán	12,061	7,631	19,692
Zacatecas	5,589	2,343	7,932

### 2.3 La política de Vivienda del Gobierno Federal.

La política de vivienda ha quedado delineada en la de Desarrollo Social y Humano, como parte del objetivo rector que promueve mejorar los niveles de educación y bienestar de los mexicanos. Asimismo, se entrelaza con los objetivos y estrategias de Crecimiento con Calidad, en los objetivos sobre solidez macroeconómica y competitividad. Con ello, se destaca a la vivienda como un factor de desarrollo social, que tiene su impacto en el crecimiento económico, al ejercer un efecto multiplicador en al menos 37 ramas de la actividad económica, al ser una importante generadora de empleo y al consumir casi en su totalidad insumos nacionales, lo que la sitúa como un motor de desarrollo económico.

El Programa de Vivienda 2006-2012, ha sido formulado con arreglo a las prioridades, objetivos y estrategias del Plan Nacional de Desarrollo, su ejecución compete a todos los sectores sociales y a los tres órdenes de gobierno, a través de las vertientes de obligatoriedad, coordinación, concertación e inducción, el gobierno federal asume el compromiso de sentar las bases necesarias y orientar hacia un mismo fin los esfuerzos para abatir los rezagos y atender las nuevas necesidades habitacionales, con una visión al año 2030

### Principales retos para esta política:

- Contar con una reserva territorial suficiente, situación que dada vez es más difícil por todo en entrampado social y jurídico que rodea a los procesos de urbanización de suelo o en su caso el aprovechamiento del suelo existente
- Consolidar una política habitacional con criterios de ordenación territorial.
- Asegurar el suministro de servicios básicos en las viviendas existentes y por desarrollar.
- Establecer una política de desregulación. (En este punto se tratara de insertar el tema que nos ocupa intentando plantear, desde la realidad y necesidades concretas de las familias proceso que apoyen la desregulación administrativa).
- propiciar procesos de regulación ágiles eficientes y a bajo costo.

## 2.4 La Política de Vivienda del Gobierno del Distrito Federal

Este gobierno se propuso desde los primeros días de gestión aplicar una política habitacional como factor de desarrollo social, económico y productivo. Pero sobre todo, planteó con claridad la promoción de la vivienda como estructurador determinante de ordenación territorial de los asentamientos humanos, en una entidad que ha rebasado los límites del crecimiento.

El Programa de Vivienda da continuidad y concreta lo definido en esta materia en el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2006-2012, tiene como uno de sus principales ejes dentro de su política social. atender prioritariamente la demanda de un sector de la población que no había podido acceder a esta garantía social, debido a la escasez de suelo, a su alto costo y a la imposibilidad para ser sujeto de crédito en las modalidades que impone el mercado.

Para cumplir con este compromiso asumido, se han tomado medidas concretas: otorgar un incremento sin precedentes al presupuesto destinado a los programas de vivienda; territorializar una parte del presupuesto hacia las zonas de mayor marginalidad urbana; simplificar los trámites y procedimientos para la obtención de permisos y licencias, así como instrumentar una serie de cambios administrativos y de estructura orgánica de los organismos productores.

### **2.4.1 Política Social**

La política social en materia de vivienda para el Distrito Federal se precisa en los apoyos y facilidades que su Instituto de Vivienda otorga a las familias de menores recursos económicos y a los sectores que históricamente no han sido un mercado favorable para las promotoras privadas. Estamos hablando de las familias que tienen un ingreso inferior a los 4 salarios mínimos, madres solteras y adultos mayores y sobre todo a las familias cuya actividad laboral se encuentra en el sector informal.

### **2.4.2 Política Financiera**

Así mismo, la política financiera para el desarrollo de sus programas de vivienda, se fundamenta en una política de financiamientos muy blandos y a largo plazo, con la aplicación de subsidios directos y con el elemento fundamental de ahorro previo de los solicitantes .

Es de destacar la amplia participación que este Instituto ha tenido en los proceso de apoyo a la auto producción de vivienda, tanto de vivienda nueva como de mejoramiento de la ya existente; lo anterior con el objeto de propiciar un mayor participación de la sociedad en los procesos productivos de vivienda con el objeto de apoyar y propiciar una mayor producción social de vivienda presente en la actual Ley de Vivienda del Gobierno Federal.

## 2.5 Datos Generales de la delegación Miguel Hidalgo.

La Delegación Miguel Hidalgo está situada al poniente de la capital, es decir en el oeste de la ciudad de México. A su vez, colinda al norte con Azcapotzalco, al este con Cuauhtémoc, al sureste con Benito Juárez, al sur con Álvaro Obregón, al suroeste con Cuajimalpa y al oeste con el Estado de México. Ocupa una superficie de 47.68 kilómetros cuadrados y representa el 3.17 por ciento del área total del Distrito Federal.

### 2.5.1 Aspectos Físicos

**Orografía:** La Miguel Hidalgo se encuentra en las elevaciones de la Sierra de las Cruces, ubicada al suroeste; presenta cañadas, lomas y mesetas, espacio donde se ubican las zonas residenciales preferentemente en los límites con la delegación Cuajimalpa; en el otro extremo, hacia el noreste, las pendientes son suaves, principalmente por Circuito Interior y, por último, el cerro más importante es el de Chapultepec, con 2 mil 260 m.s.n.m.

**Clima:** Se caracteriza por ser templado subhúmedo, con variantes en el grado de humedad, por lo que la precipitación promedio anual varía entre los 700 y los 800 mm. La temperatura media anual es de 15°C; así en la temporada invernal es de 8°C en promedio y en los meses más cálidos la temperatura promedio es de 19°C.

**Hidrografía:** En cuanto a corrientes superficiales, tiene los ríos la Piedad Consulado, ambos pertenecientes a la subcuenca del lago de Texcoco-Zumpango y a la cuenca del río Moctezuma. Estos ríos se entubaron, actualmente sobre ellos pasan las vialidades del mismo nombre. Asimismo, los cuerpos de agua más importantes de la Delegación corresponden a los lagos de Chapultepec y dos presas, una ubicada en el Panteón Civil de Dolores, y la otra en la barranca de Tecamachalco, que comparte con el Estado de México.

### 2.5.2 Población:

De acuerdo a los datos estadísticos del Censo de 2005, Miguel Hidalgo tiene un total de **353 mil 534 habitantes**, con una densidad de **7 mil 412.44** habitantes por kilómetro cuadrado. En orden descendente ocupa el lugar 12, en donde Iztapalapa es la Delegación más poblada seguida de Gustavo A. Madero y en el último lugar la delegación Milpa Alta como la delegación menos poblada.

Cabe destacar que Miguel Hidalgo tiene una población de 5 mil 822 habitantes de habla indígena, principalmente náhuatl y otomí, además de otras lenguas extranjeras usadas como el inglés, francés y alemán, debido a la concentración de empresas extranjeras anglosajonas y europeas.

La población económicamente activa es de **160 mil 675** habitantes, lo que representa el 45.4% de la población total residente que tiene algún empleo y por lo consiguiente son el soporte económico en la demarcación. En cuanto a la marginación, de acuerdo con CONAPO, en el año **2000** fue calificada de **muy baja**.

### 2.5.3 Vivienda:

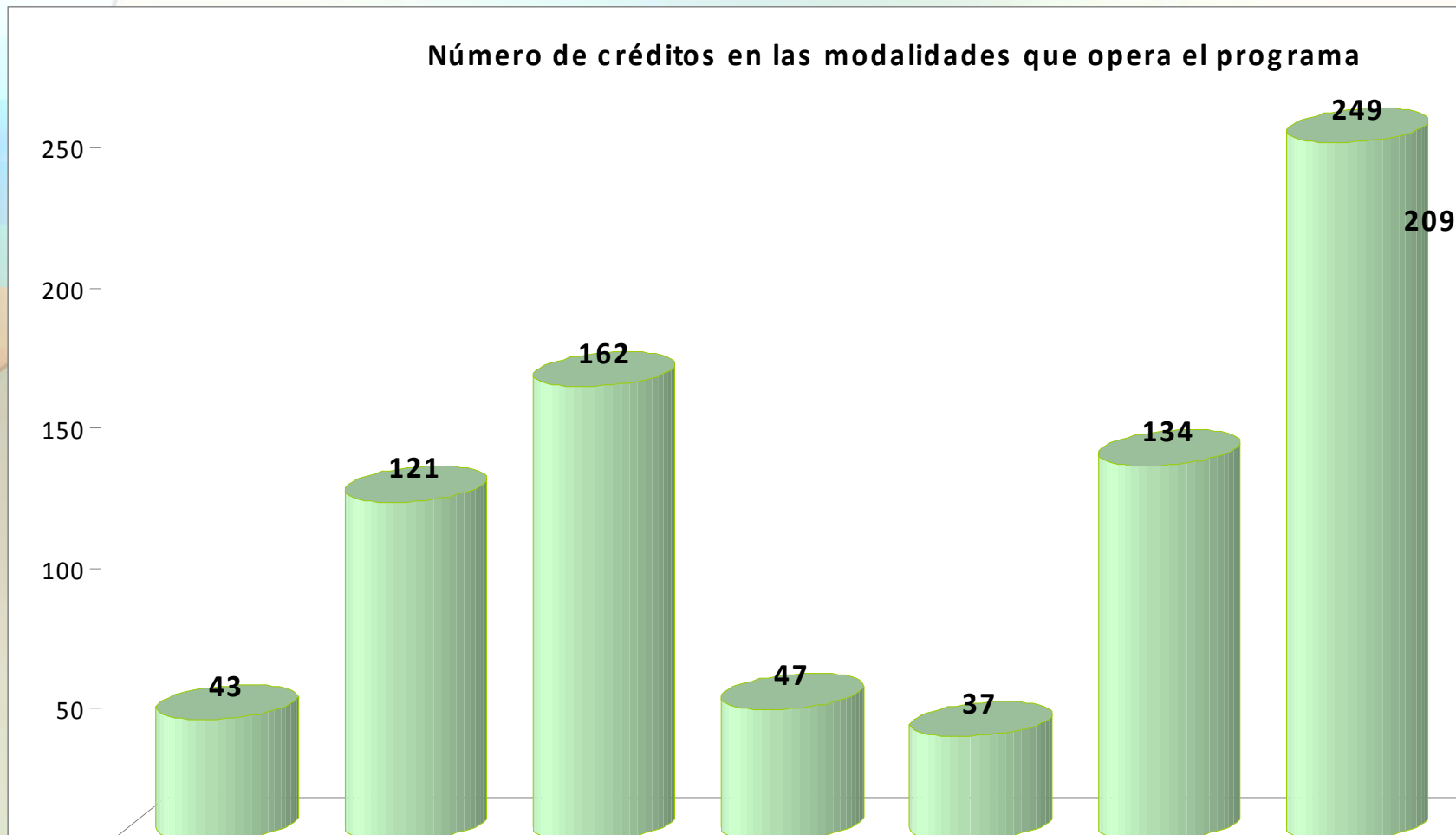
Se tiene registrado un total de **123 mil 910** viviendas particulares, más 82 viviendas colectivas. De ese total de viviendas particulares, 80% corresponden a casas propias, departamentos en edificios y viviendas colectivas.

En ese sentido, el 95% de la viviendas cuentan con drenaje e instalaciones de red eléctrica.

El espacio territorial de la Delegación está dividido en 81 colonias, la más grande es Bosques de las Lomas con 3.2 kilómetros cuadrados; y la más pequeña, Popo Ampliación con .33 kilómetros cuadrados.

# Programa de Mejoramiento de Vivienda

Delegación Miguel Hidalgo con 1,002 créditos





### 3 COLONIA ARGENTINA ANTIGUA

#### 3.1 Ubicación:

La colonia Argentina antigua se encuentra ubicada en el norponiente de la delegación, se encuentra en los límites del Distrito Federal y el Estado de México con una interacción muy estrecha con el municipio de Naucalpan, la Avenida San Bartolo es el principal canal de comunicación vial con esta entidad.

Los límites como colonia están definidos al norte por la Av. México Tacuba, al sur la Av. Ignacio Allende al este la calle de Lago de San Martín y al oeste por la calle de Arista. Sus colonias vecinas se encuentran al Norte la colonia Argentina Poniente, al sur, México Nuevo, este la colonia Ampliación Torre blanca y finalmente al oeste San Joaquín.

La Av. Legaría es su principal vía de comunicación hacia el centro de la ciudad y el metro panteones se constituye como el principal elemento de transporte público.

# COLONIA ARGENTINA ANTIGUA

## Ortofoto



### ESTRATIGRAFÍA



El predio se localiza en:  
Zona de Transición



Curva de Nivel Primaria

Equidistancia = 100 m



Curva de Nivel Secundaria

Equidistancia = 20 m

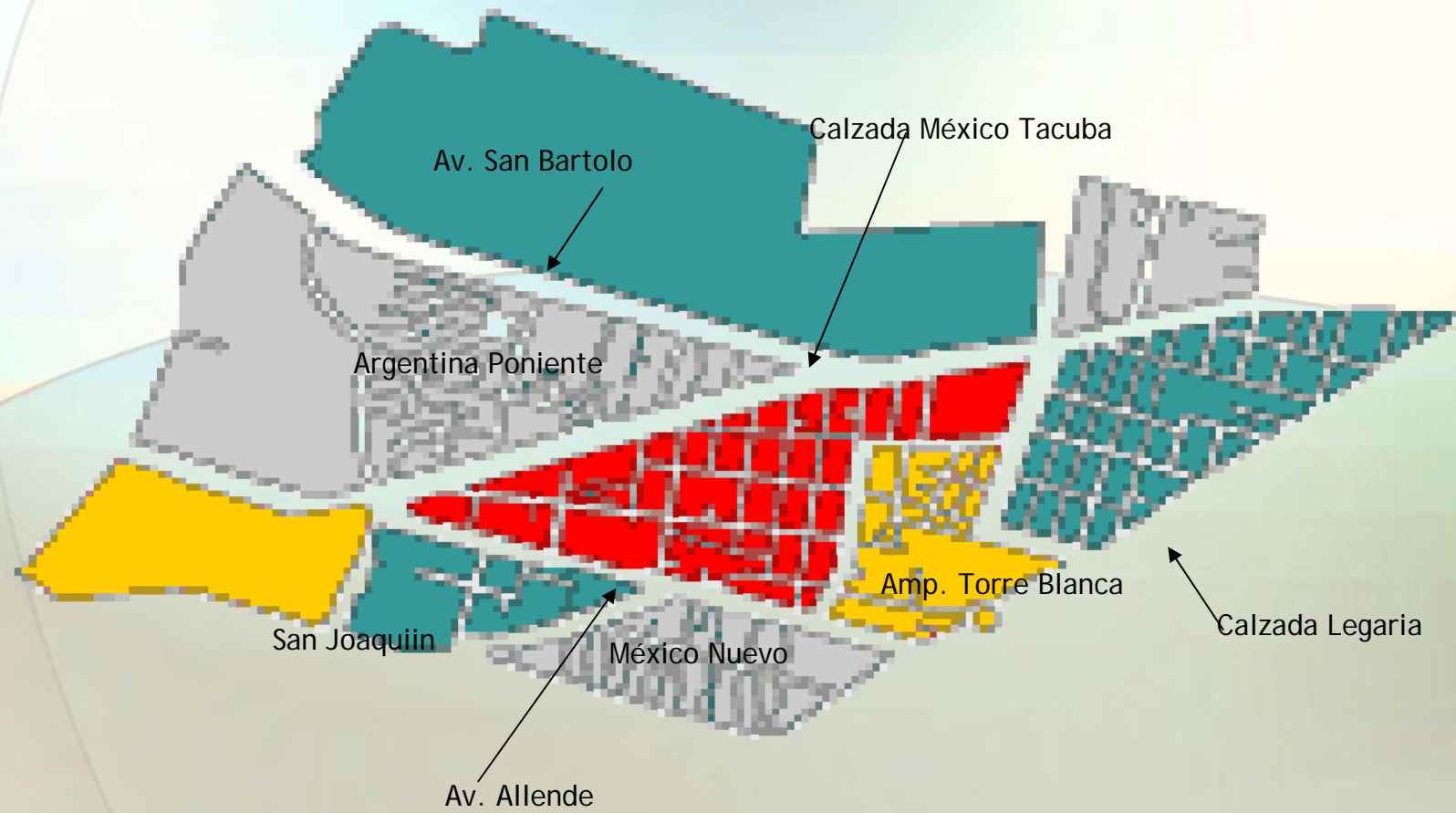


Corriente de agua



Límite de Delegación

## Ubicación de la Colonia Argentina Antigua



### 3.2 Datos de Población

Los datos que a continuación se presentan tienen como fuente el XII Censo General de Población y Vivienda realizado por el INEGI en el 2000.

Concepto	Población		Másculina		Femenina	
<b>Población Total</b>	<b>6,133</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,908</b>	<b>47.42%</b>	<b>3,225</b>	<b>52.58%</b>
Población de 0 A 4 AÑOS	498	8.12%	275	4.48%	223	3.64%
Población de 5 AÑOS Y MAS	5,572	90.85%	2,600	42.39%	2,972	48.46%
Población de 6 A 14 AÑOS	862	14.06%	420	6.85%	442	7.21%
<b>Población de 15 A 19 AÑOS *</b>	<b>511</b>	<b>8.33%</b>	<b>239</b>	<b>3.90%</b>	<b>272</b>	<b>4.44%</b>
Población de 20 AÑOS Y MAS	4,103	66.90%	1,892	30.85%	2,211	36.05%
Población de 20 A 24	582	9.49%	286	4.66%	296	4.83%
Población de 15 A 24 AÑOS	1,093	17.82%	525	8.56%	568	9.26%
Población de 15 A 64 AÑOS	4,096	66.79%	1,916	31.24%	2,180	35.55%
Población de 60 AÑOS Y MAS	723	11.79%	300	4.89%	423	6.90%
Población de 65 AÑOS Y MAS	518	8.45%	215	3.51%	303	4.94%
<b>Población de 35 AÑOS Y MAS</b>	<b>518</b>	<b>8.45%</b>				

- Es de destacar que esta colonia cuenta con una mayor cantidad de población femenina con un 52% de su total.
- El 11.79% de la población en el año 2000, es mayor de 60 años, un porcentaje alto con relación al porcentaje a nivel delagacional que es del 9.5% aproximadamente.
- El 8.3 % de la población en 2000 se situaba en un rango de edad entre los 15 y 19 años, probablemente solteros y que actualmente pueden haber fundado nuevas familias y en consecuencia ser potenciales demandantes de vivienda.

Concepto	Población		Másculina		Femenina	
Población Total	6,133	100.00%	2,908	47.42%	3,225	52.58%
Población nacida en la Entidad	4,959	80.86%	2,394	39.03%	2,565	41.82%
Población nacida fuera de la entidad	1,115	18.18%	483	7.88%	632	10.30%
Población de 5 años y más residentes en el Entidad en 1995	5,303	86.47%	2,476	40.37%	2,827	46.09%
Población de 5 años y más residentes en el Municipio en 1995	5,214	85.02%	2,435	39.70%	2,779	45.31%

La población actual que habita la colonia, tienen un gran arraigo en esta zona, en la Delegación política en lo general y en su barrio en particular, si se considera que en el año de 1995 el 85% de la población ya habitaba en el interior de la delegación y que a demás el 80% de la población es nacida en el Distrito Federal, por lo que la demanda de nuevas viviendas en la zona en su gran mayoría es de la propias familias que habitan en ella y que son familias que se han desdoblado, es decir que los hijos de las primeras familias actualmente han fundado otras nuevas. Por lo anterior, los habitantes del barrio muestran gran renuencia a aceptar población que no tenga su origen en la propia colonia por lo que en repetidas ocasiones se han opuesto a la edificación de nuevas unidades habitacionales.

Concepto	Población		Másculina		Femenina	
<b>Población Total</b>	<b>6,133</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,908</b>	<b>47.42%</b>	<b>3,225</b>	<b>52.58%</b>
Población de 12 años y más soltera	1,909	31.13%	918	14.97%	991	16.16%
Población de 15 a 24 años soltera	878	14.32%	449	7.32%	429	6.99%
Población de 12 años y más casada	1,997	32.56%	994	16.21%	1,003	16.35%
Población de 12 años y más en unión libre	425	6.93%	205	3.34%	220	3.59%
Población de 12 años y más divorciada o separada	267	4.35%	83	1.35%	184	3.00%

El estado civil para efectos de regularización cobra un peso específico, toda vez que este elemento puede ser determinante en estos procesos y lo mismo puede agilizar o retrasar los tiempos de ejecución en este ámbito, sobre todo en las sucesiones testamentarias.

## Población Económicamente Activa

Concepto	Población		Másculina		Femenina	
<b>Población Total</b>	<b>6,133</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,908</b>	<b>47.42%</b>	<b>3,225</b>	<b>52.58%</b>
Población de 12 años y más económicamente activa	2,655	43.29%	1,610	26.25%	1,045	17.04%
Población de 12 años y más no económicamente activa	2,218	36.17%	646	10.53%	1,572	25.63%
Población de 12 años y más no económicamente activa que es estudiante	624	10.17%	278	4.53%	346	5.64%
Población de 12 años y más no económicamente activa que se dedica a los quehaceres del hogar.	921	15.02%	7	0.11%	914	14.90%
Población ocupada	2,605	42.48%	1,578	25.73%	1,027	16.75%
Pobalación desocupada	50	0.82%				
Población ocupada en el sector secundario	590	9.62%	417	6.80%	173	2.82%
Población ocupada en el sector terciario	1,871	30.51%	1,087	17.72%	784	12.78%
Población ocupada en el sector primario	4	0.07%				
Población ocupada como empleado u obrero	1,938	31.60%	1,165	19.00%	773	12.60%
Población ocupada como jornalero o peón	6	0.10%				
Población ocupada por cuenta propia	531	8.66%	334	5.45%	197	3.21%

Concepto	Población		Másculina		Femenina	
Población Ocupada	2,655	100.00%	1,578	25.73%	1,027	16.75%
Población ocupada que recibe menos de 1 salario mínimo de ingreso mensual por trabajo	203	7.79%	89	3.42%	114	4.38%
Población ocupada que recibe de 1 y hasta 2 salarios mínimos mensuales de ingreso por trabajo	846	32.48%	506	19.42%	340	13.05%
Población ocupada que recibe más de 2 y hasta 5 salarios mínimos de ingreso mensual por trabajo.	1,005	38.58%	628	24.11%	377	14.47%
Población ocupada que recibe más de 5 salarios mínimos de ingreso mensual por trabajo.	334	12.82%	249	9.56%	85	3.26%

Los porcentajes de esta tabla están en función de la población ocupada y presenta una diferencia de 8.3% que hay que investigar

- Mas del 39% de la población ocupada tiene un ingreso menor a 2 Salarios mínimos por mes lo que demuestra en términos generales que la mayoría de la población en esta colonia tiene un ingreso muy bajo para poder acceder a financiamientos de vivienda, e incluso para poder iniciar procesos de regularización pues tampoco existen esquemas de financiamiento para el pago de estos.

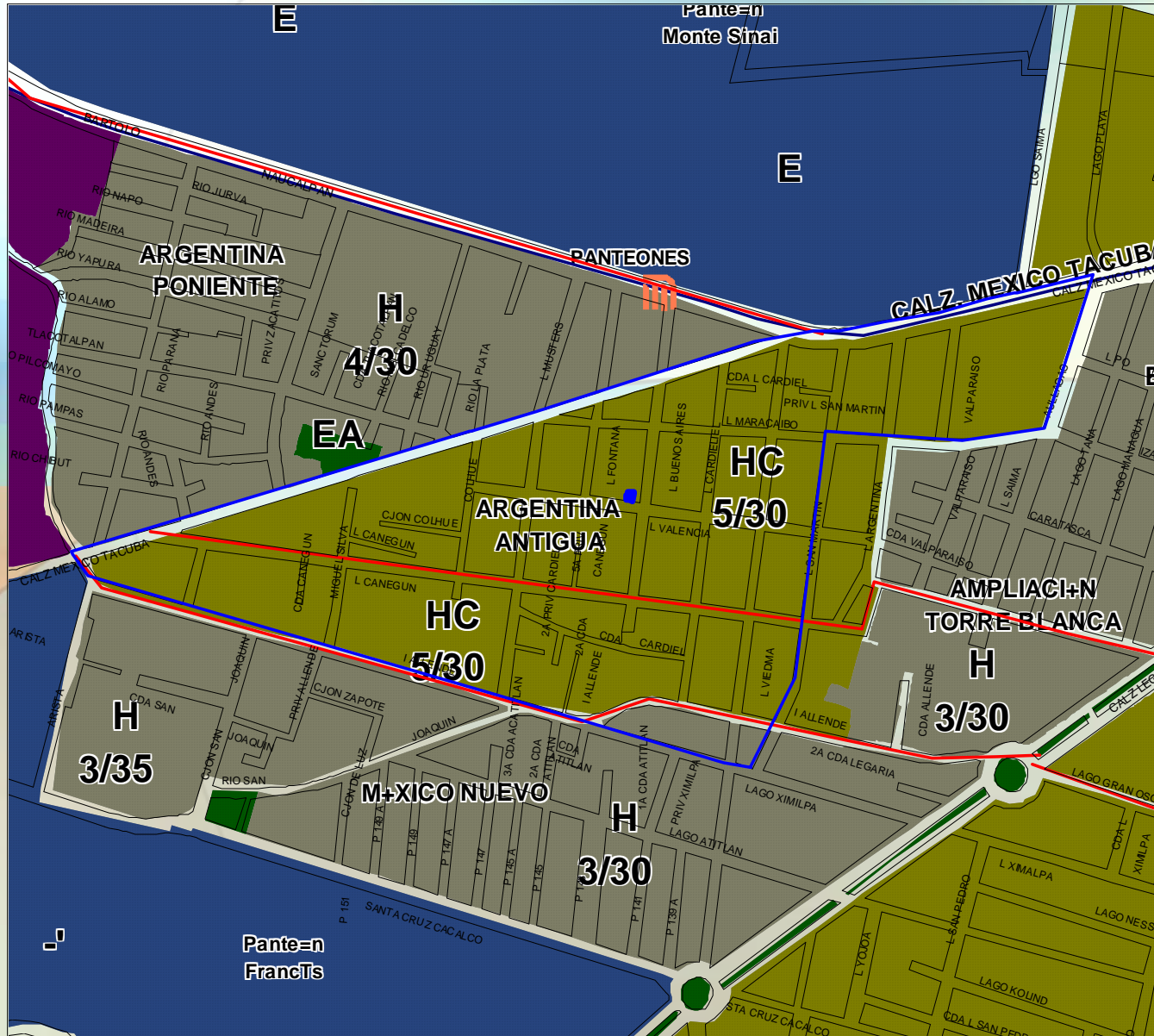


## 4.- DIAGNOSTICO DE LA COLONIA ARGENTINA ANTIGUA

### 4.1 Suelo.

En este barrio se destaca que en su gran mayoría la superficie urbana esta ocupada por vivienda unifamiliar de entre uno y dos niveles en lotes promedio de aproximadamente de 80 y 150 metros cuadrados, por lo anterior, el suelo urbano para vivienda no se presenta como un problema medular toda vez que las viviendas en el barrio se encuentra en un grado de consolidación importante y una de las demandas de la población es la de no permitir nuevas unidades habitacionales que trastoque la convivencia actual del mismo. Actualmente se localizan 8 unidades habitacionales en 3 y 5 niveles de altura con aproximadamente 20 viviendas por unidad, 3 han sido edificados con recursos del Instituto de Vivienda del Distrito federal y los restantes son edificaciones con financiamiento privado; actualmente se desarrolla un nuevo proyecto con financiamiento privado que albergara 25 viviendas. Es de destacar que los 3 proyectos edificados con financiamiento del INVI, provienen de un proceso de expropiación, es decir que las familias habitaban el inmueble en condiciones de alto riesgo estructural y que al no existir legitimo propietario que reclamara la titularidad de los inmuebles, se procedió a esta vía para la enajenación de los mismos.

# Plano de Zonificación 2007



	Ubicación del Predio		Espacios Abiertos Deportivos, Parques, Plazas y Jardines Zonas donde se realizan actividades de esparcimiento, deporte y de recreación. Los predios propiedad del Departamento del Distrito Federal que no se encuentren catalogados como reservas, seguirán manteniendo el mismo uso conforme lo señala el Art. 3° de la Ley de Desarrollo Urbano.
	Habitacional: Zonas en las cuales predomina la habitación en forma individual o en conjunto de dos o más viviendas. Los usos complementarios son guarderías, jardín de niños, parques, canchas deportivas y casetas de vigilancia.		Áreas Verdes de Valor Ambiental Bosques, Barrancas y Zonas Verdes Zonas que por sus características constituyen elementos de valor del medio ambiente que se deben rescatar o conservar como barrancas, ríos, arroyos, chinampas, zonas arboladas, etc. Los predios propiedad del Departamento del Distrito Federal que no se encuentren catalogados como reservas, seguirán manteniendo el mismo uso conforme lo señala el Art. 3° de la Ley de Desarrollo Urbano.
	Habitacional con Comercio Zonas en las cuales predominan las viviendas con comercio, consultorios, oficinas y talleres en planta baja.		Rescate Ecológico
	Habitacional con Oficinas. Zonas en las cuales podrán existir inmuebles destinados a viviendas u oficinas. Se proponen principalmente a lo largo de ejes viales.		Producción Rural Agroindustrial
	Habitacional Misto Zonas en las cuales podrán existir inmuebles destinados a vivienda, comercio, oficinas, servicios e industria no contaminante.		Preservación Ecológica
	Centro de Barrio Zonas en las cuales se podrán ubicar comercios y servicios básicos además de mercados, centros de salud, escuelas e iglesias.		Habitacional Rural de Baja Densidad
	Equipamiento Zonas en las cuales se permitirá todo tipo de instalaciones públicas o privadas con el propósito principal de dar atención a la población mediante los servicios de salud, educación, cultura, recreación, deportes, cementerios, abasto, seguridad e infraestructura.		Habitacional Rural
	Industria Permite la instalación de todo tipo de industria, ya sea mediana o ligera, siempre y cuando cumplan con la Autorización en Materia Ambiental.		Habitacional Rural con Comercio y Servicio
			Equipamiento Rural
			Programa Parcial El uso del suelo de estas zonas se determina en el Programa Parcial correspondiente. En este plano se señala la fecha de publicación del acuerdo respectivo en el Diario Oficial de la Federación.

La zonificación autorizada para esta colonia es un HC/5/30 habitacional y comercio y se pueden edificar hasta 5 niveles. Esta zonificación permite que sin mayor problemas y si se estuviera en las condiciones de edificar mas niveles en las viviendas existentes no se tendría normativamente ningún problema e incluso para viviendas en conjunto habitacionales que respeten estas alturas, sin embargo los actuales habitantes del barrio no están dispuestos ha dejar construir nuevas unidades argumentando; 1).- escasez de suministro de agua en la zona, 2).- Falta de cajones de estacionamiento de las nuevas unidades y 3) que esta unidades en su gran mayoría son para familias de otras colonias y/o delegación Política. De tal suerte que la posibilidad de crecer en horizontal las viviendas existentes no representa problema alguno y de esta manera se podría aprovechar la infraestructura existente y tratar de densificar en la medida de lo posible la zona con el objeto de 1.- Propiciar a las familias que habitan las viviendas existentes mejorar las condiciones de su vivienda y 2.- propiciar la posibilidad para que las familias desdobladas, puedan ser atendidas con el mismo suelo ya edificado.

Finalmente y como se observa en el plano de zonificación anterior, esta colonia es la única que tiene autorizados los cinco niveles porque las tres colonias circundantes únicamente tienen una zonificación H3

## 4.2 Vivienda

La regularización de la propiedad destaca como el problema fundamental por atender; derivado de la antigüedad del barrio, se estima que un 30% de las viviendas existentes no han podido acceder a financiamientos para el mejoramiento o la edificación de vivienda nueva en lote familiar por no contar con la documentación que acredite a los poseedores como propietarios registrales, esto derivado de la gran cantidad de sucesiones testamentarias pendientes de realizar.

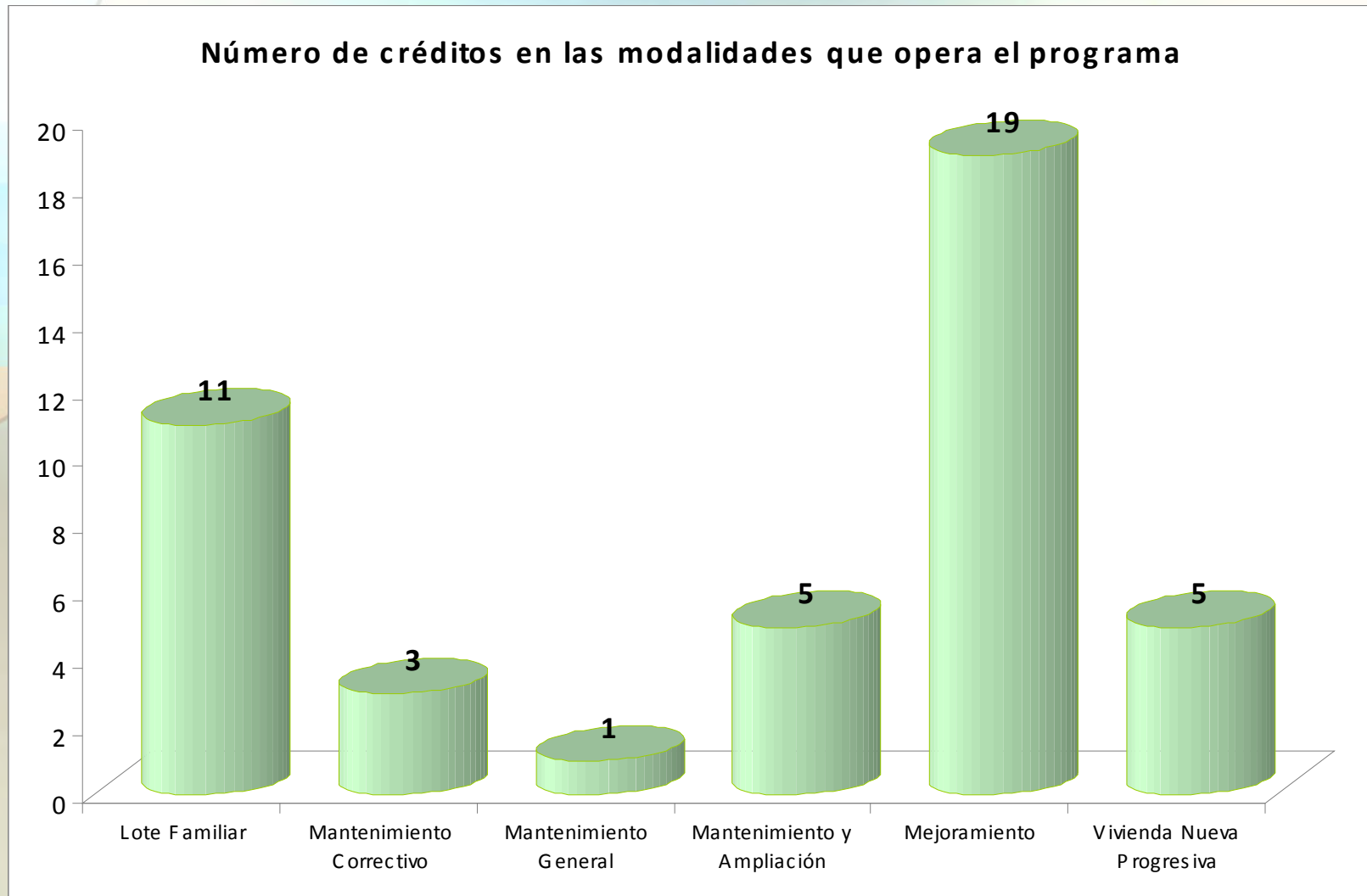
Así lo demuestran los datos del INVI, en los que destaca que a lo largo de casi 9 años de operación del programa de mejoramiento de vivienda, en este barrio solamente se han ejercido 44 créditos de este programa en sus diferentes modalidades.

Así mismo existe un número considerable de inmuebles que han sido edificados sin permiso de las autoridades delegacionales y que los poseedores de las viviendas aun siendo propietarios registrales, no se acercan a los esquemas de financiamiento por temor ser sancionados.

Los problemas de hacinamiento derivado de las malas condiciones de las viviendas y la creciente demanda de nuevas familias que habitan en el inmueble requieren de un proceso de reestructura de las viviendas en el mismo lote, motivo por el cual se hace necesario la posibilidad de realizar viviendas nuevas en los lotes ya existentes.

# Programa de Mejoramiento de Vivienda

Delegación Miguel Hidalgo  
Colonia Argentina Antigua con 44 créditos



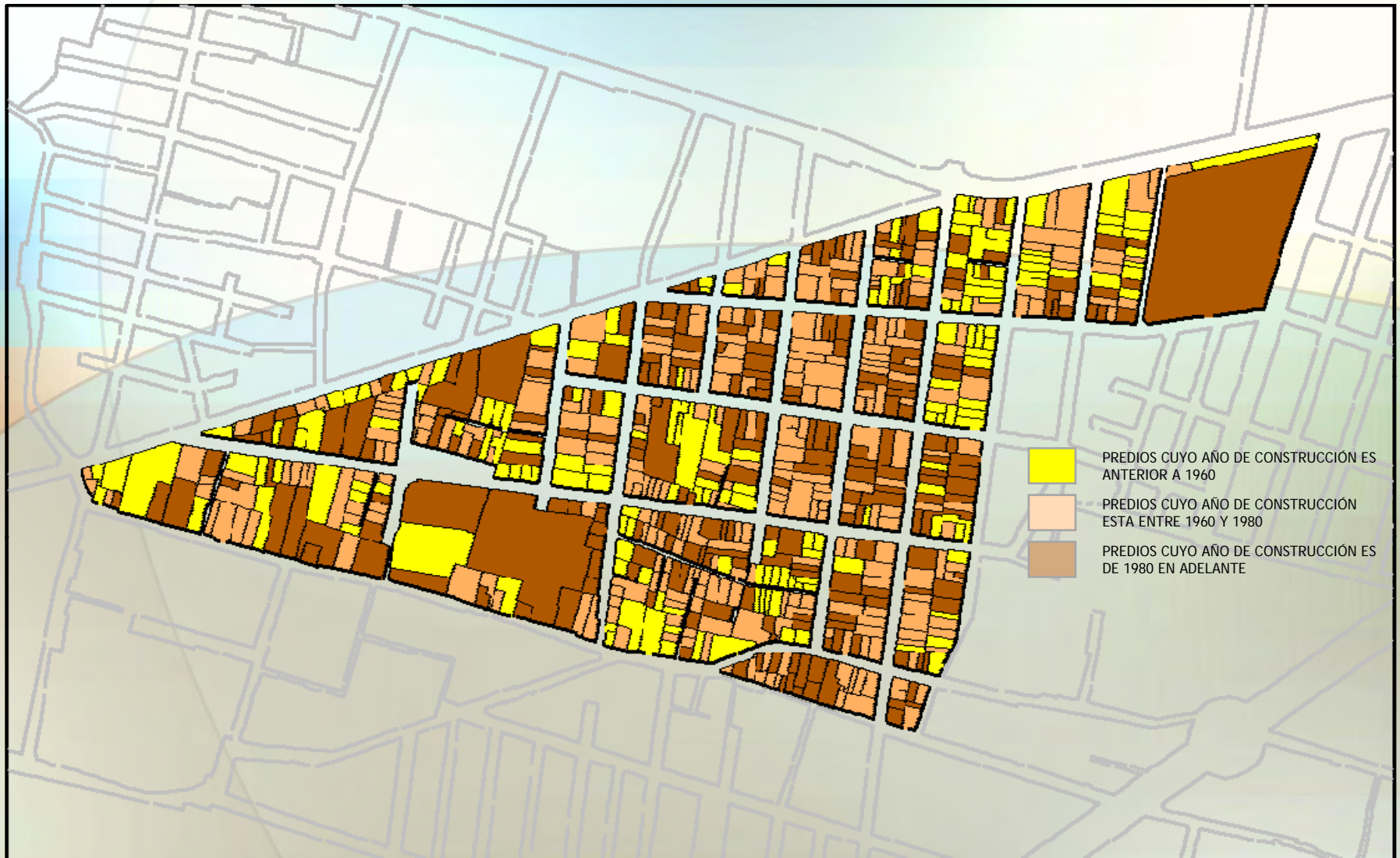
## Análisis de los predios con registro en el catastro

De las revisión de los inmuebles que se encuentran registrados en el Catastro del Distrito Federal en esta colonia, tenemos un total de **705** predios de los cuales a continuación se resume la situación de año de actualización de la construcción de estos inmuebles.

Concepto	Año de Construcción anterior a 1960	Entre 1960 y 1980	Posterior a 1980
Predios	173	293	239
Porcentaje	24.50%	41.56%	33.90%

Como se muestra en el cuadro anterior mas del 60% de los inmuebles en esta colonia tuvieron un movimiento en el registro de sus construcciones anterior a 1980, es decir que hace mas de 20 años supone que de manera formal estas edificaciones "no se han modificado".

## AÑO DE CONSTRUCCIÓN COLONIA ARGENTINA ANTIGUA



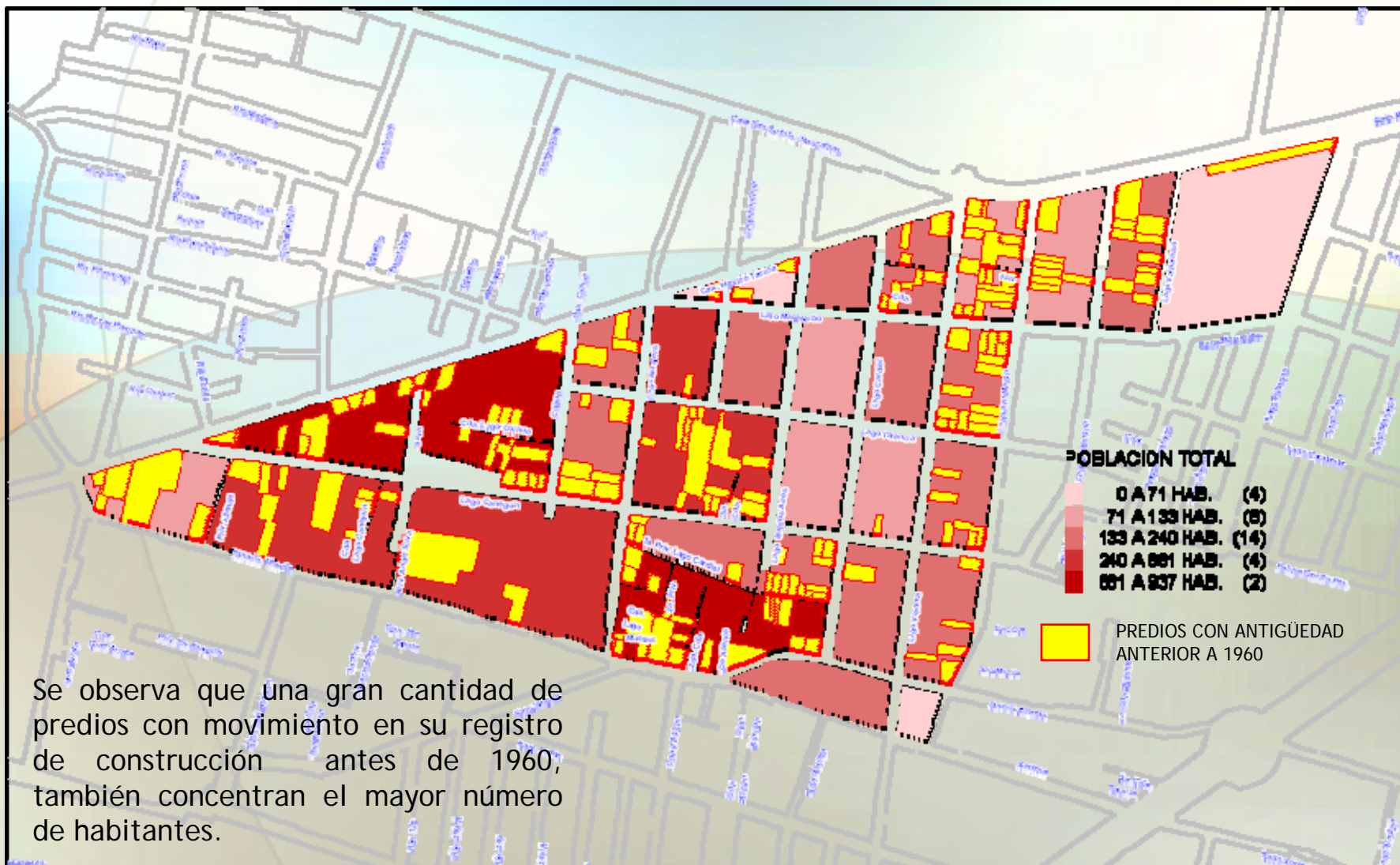
## Datos de las viviendas. XII Censo de Población y Vivienda del INEGI

Concepto	No.	%
<b>Total de Viviendas Habitadas</b>	<b>1,622</b>	<b>100.00%</b>
Viviendas Particulares Habitadas	1,612	99.38%
Viviendas Particulares Habitadas con techos de materiales ligeros, naturales o precarios	302	18.62%
Viviendas Part. Habitadas con techos de losa de concreto, tabique, ladrillo o terrado con viquería	1,294	79.78%
Viviendas Particulares Habitadas con paredes de materiales ligeros, naturales o precarios	122	7.52%
Viviendas Particulares Habitadas con paredes de tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto	1,480	91.25%
Viviendas Particulares Habitadas con piso de cemento, mosaico, madera u otro recubrimiento	1,595	98.34%
Viviendas Particulares Habitadas con un cuarto ( incluye a las viv. con dos cuartos, uno de ellos cocina exclusiva )	333	20.53%
Viviendas Particulares Habitadas con 2 a 5 cuartos ( no incluye cocina exclusiva )	1,182	72.87%
Viviendas Particulares Habitadas con 2 a 5 cuartos	1,312	80.89%
Viviendas Particulares Habitadas con un dormitorio	700	43.16%
Viviendas Particulares Habitadas con 2 a 4 dormitorios	888	54.75%
Viviendas Particulares Habitadas con cocina exclusiva	1,377	84.90%
Viviendas Particulares Habitadas con cocina no exclusiva	89	5.49%
Viviendas Particulares Habitadas con servicio sanitario exclusivo	1,318	81.26%



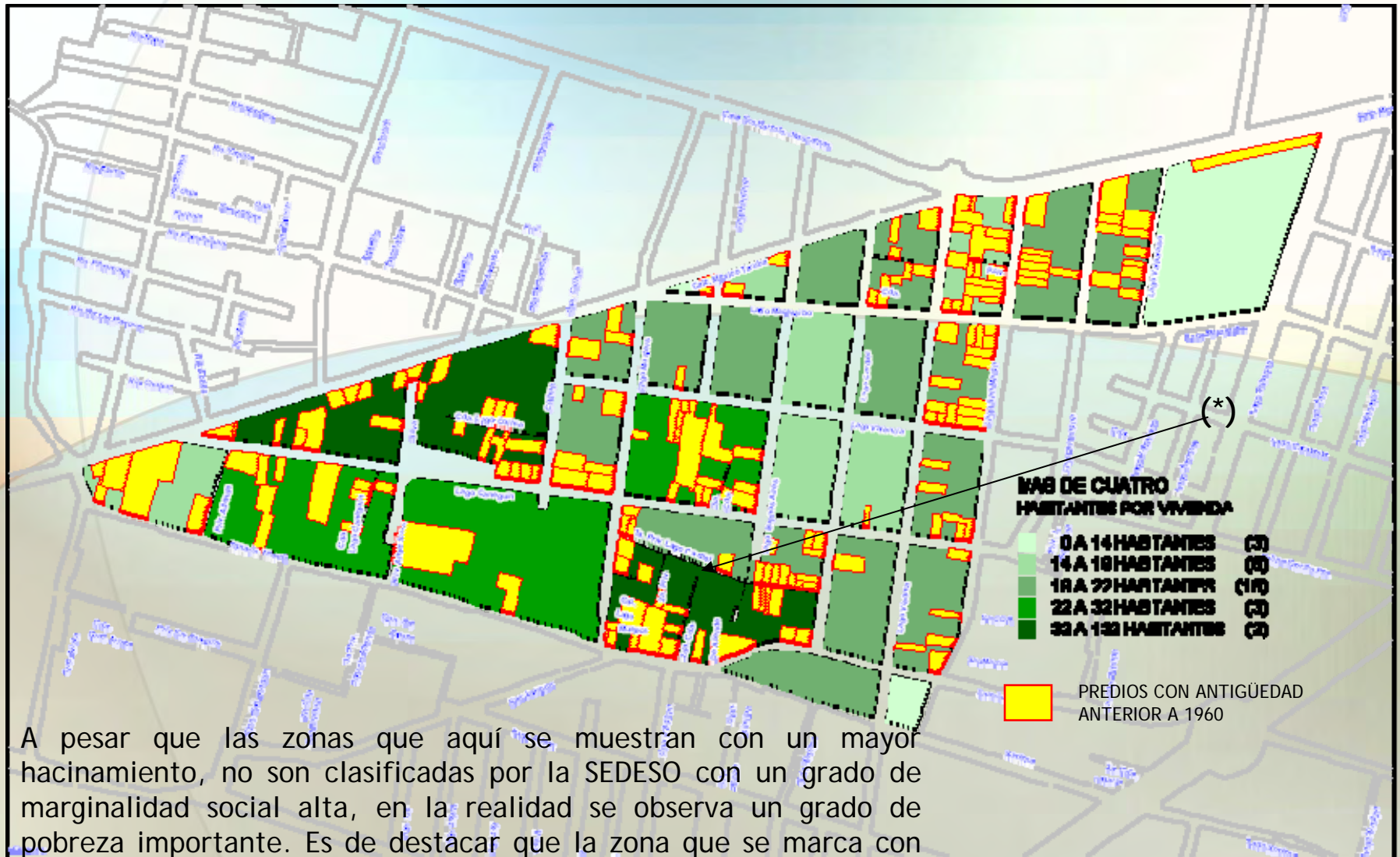
Concepto	No.	%
Viviendas Particulares Habitadas con drenaje conectado a la red publica	1,598	98.52%
Viviendas Particulares Habitadas sin drenaje	9	0.55%
Viviendas Particulares Habitadas que disponen de energía eléctrica	1,608	99.14%
Viviendas Particulares Habitadas con agua entubada en la vivienda	1,279	78.85%
Viviendas Particulares Habitadas con agua entubada en predio	326	20.10%
Viviendas Particulares Habitadas con agua entubada por acarreo ( llave publica o de otra vivienda )	3	0.18%
Viviendas Particulares Habitadas que disponen de drenaje y agua entubada	1,592	98.15%
Viviendas Particulares Habitadas que disponen de drenaje y energía eléctrica	1,595	98.34%
Viviendas Particulares Habitadas que disponen de agua entubada y energía eléctrica	1,602	98.77%
Viviendas Particulares Habitadas que disponen de agua entubada, drenaje y energía eléctrica	1,589	97.97%
Viviendas Particulares Habitadas que no disponen de agua entubada, drenaje ni energía eléctrica	0	0.00%
Viviendas Particulares Habitadas propias	901	55.55%
Viviendas Particulares Habitadas propias pagadas	755	46.55%
Viviendas Particulares Habitadas rentadas	598	36.87%

## POBLACION TOTAL ARGENTINA ANTIGUA



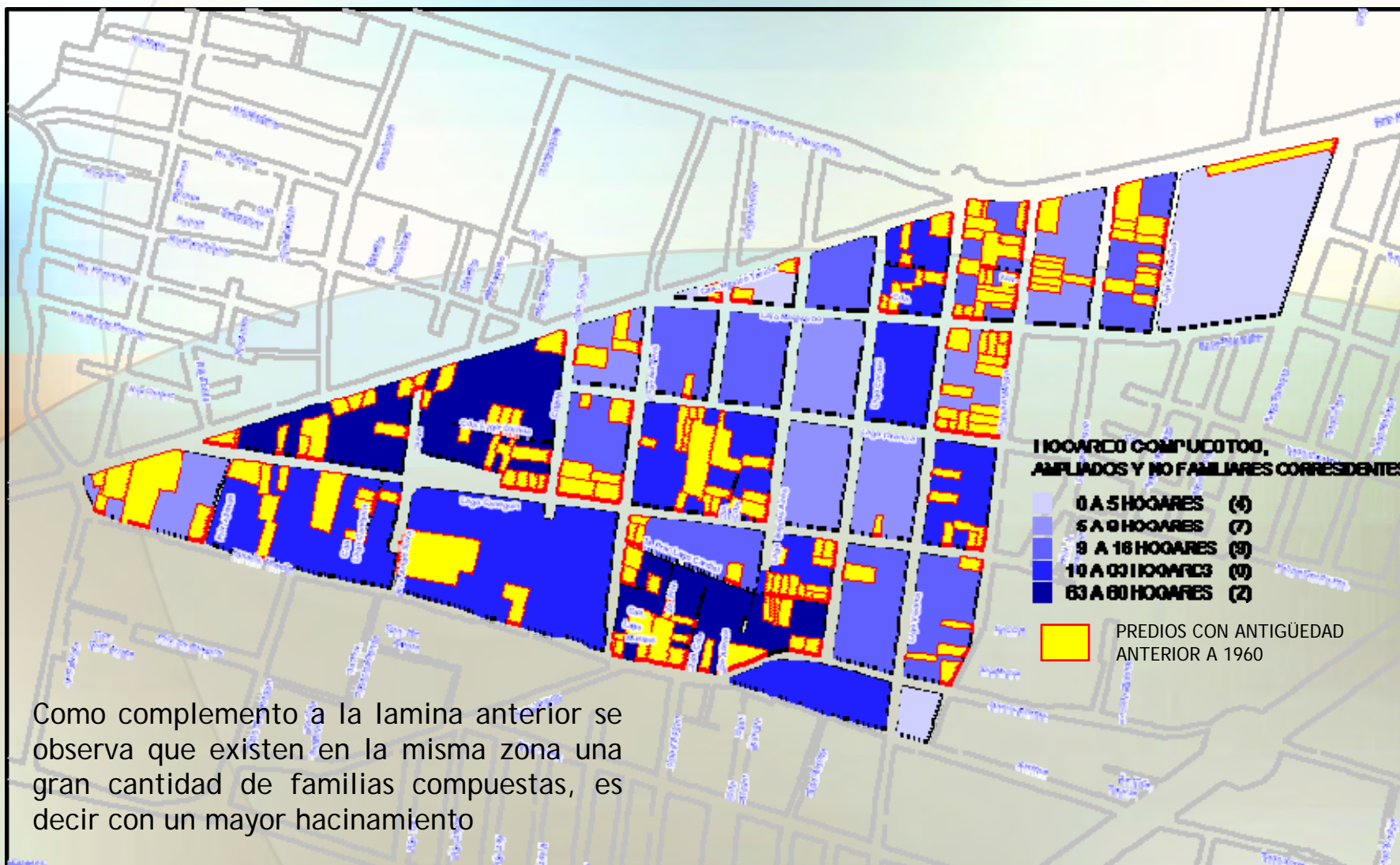
Se observa que una gran cantidad de predios con movimiento en su registro de construcción antes de 1960, también concentran el mayor número de habitantes.

## MAS DE 4 HABITANTES POR VIVIENDA ARGENTINA ANTIGUA

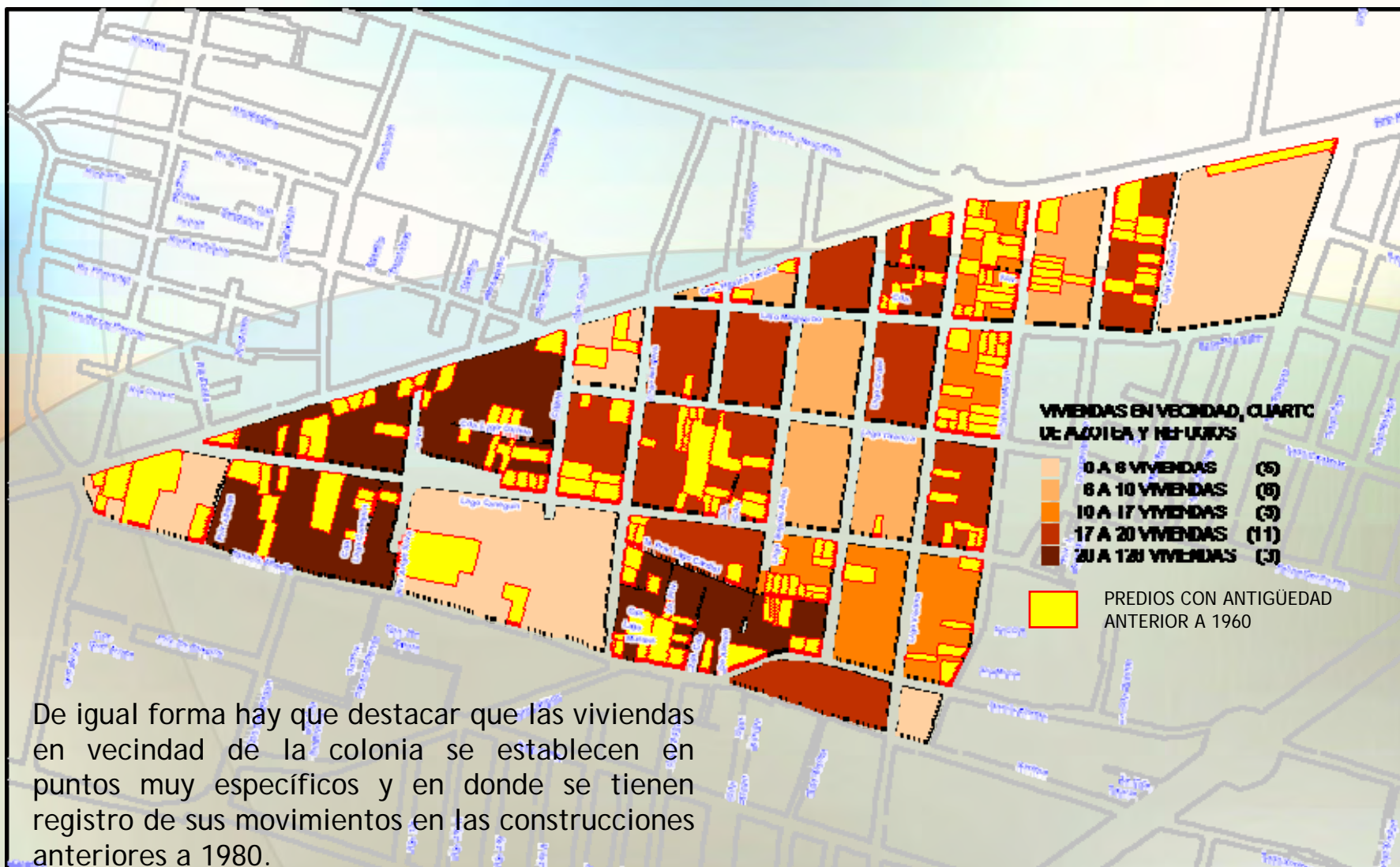


A pesar que las zonas que aquí se muestran con un mayor hacinamiento, no son clasificadas por la SEDESO con un grado de marginalidad social alta, en la realidad se observa un grado de pobreza importante. Es de destacar que la zona que se marca con una (\*) es un callejon que corre de una calle a otra

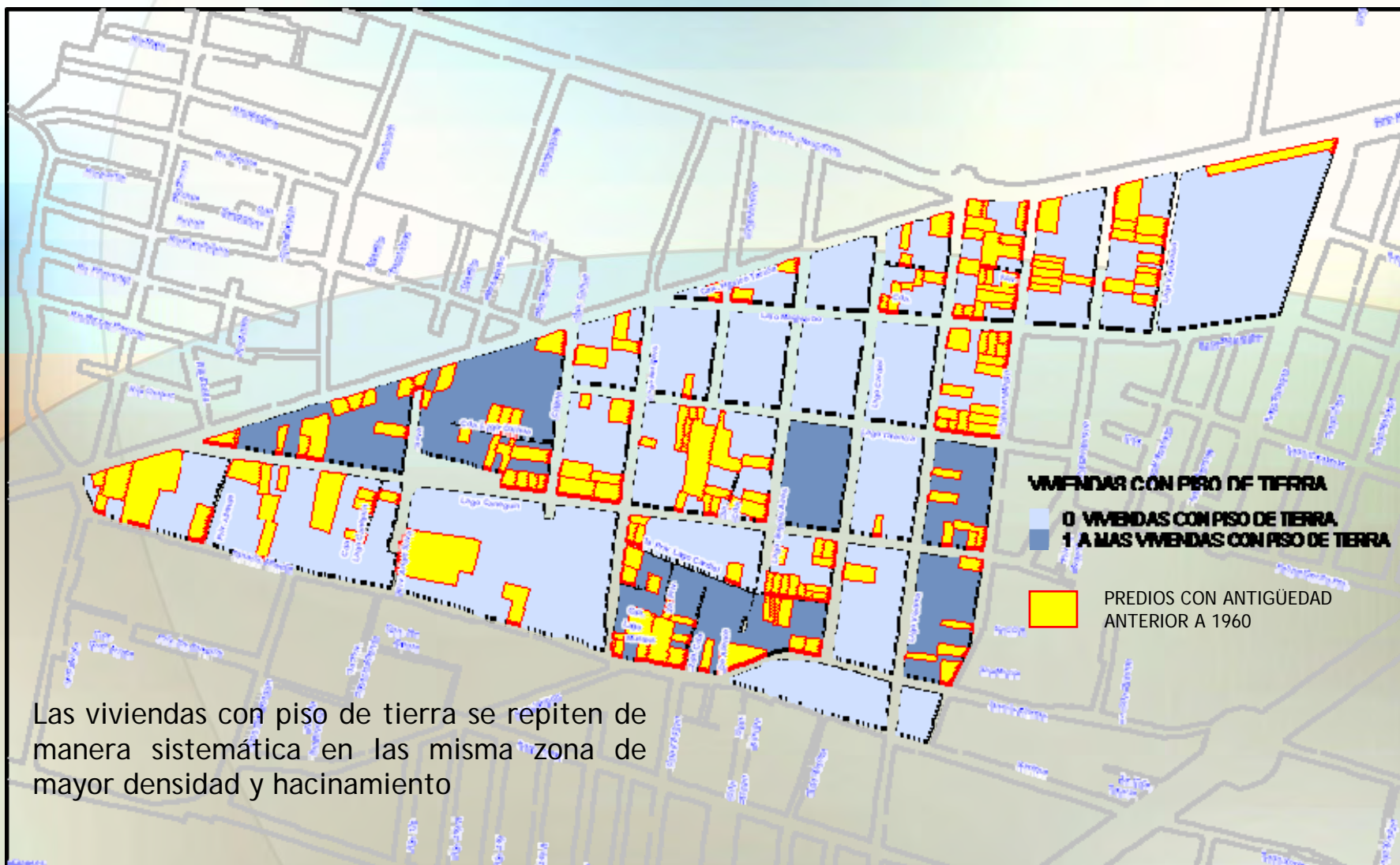
## HOGARES COMPUESTOS, AMPLIADOS Y NO FAMILIARES CORRESIDENTES ARGENTINA ANTIGUA



## VIVIENDAS EN VECINDAD, CUARTO DE AZOTEA, O REFUGIO ARGENTINA ANTIGUA

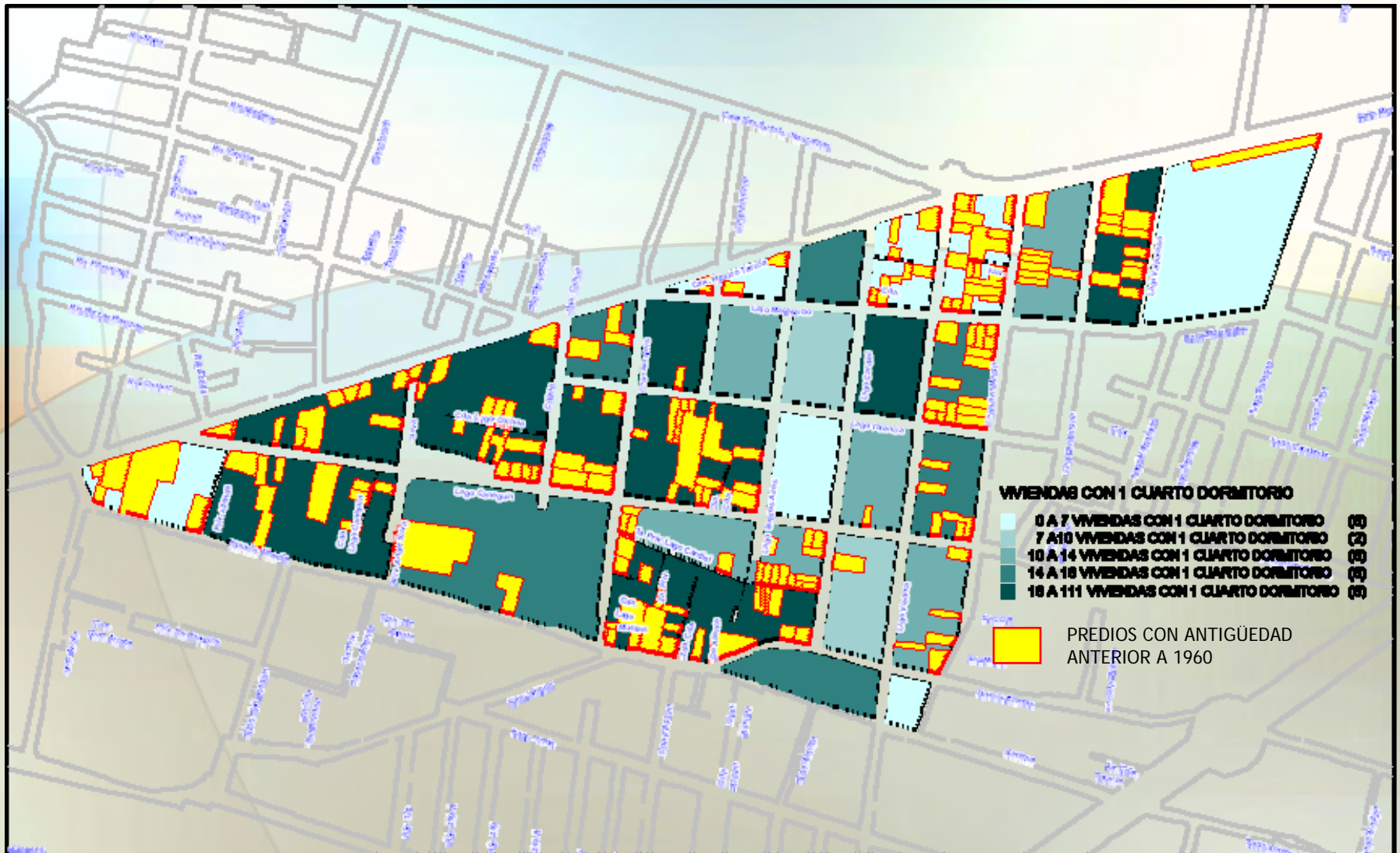


## VIVIENDAS CON PISO DE TIERRA ARGENTINA ANTIGUA

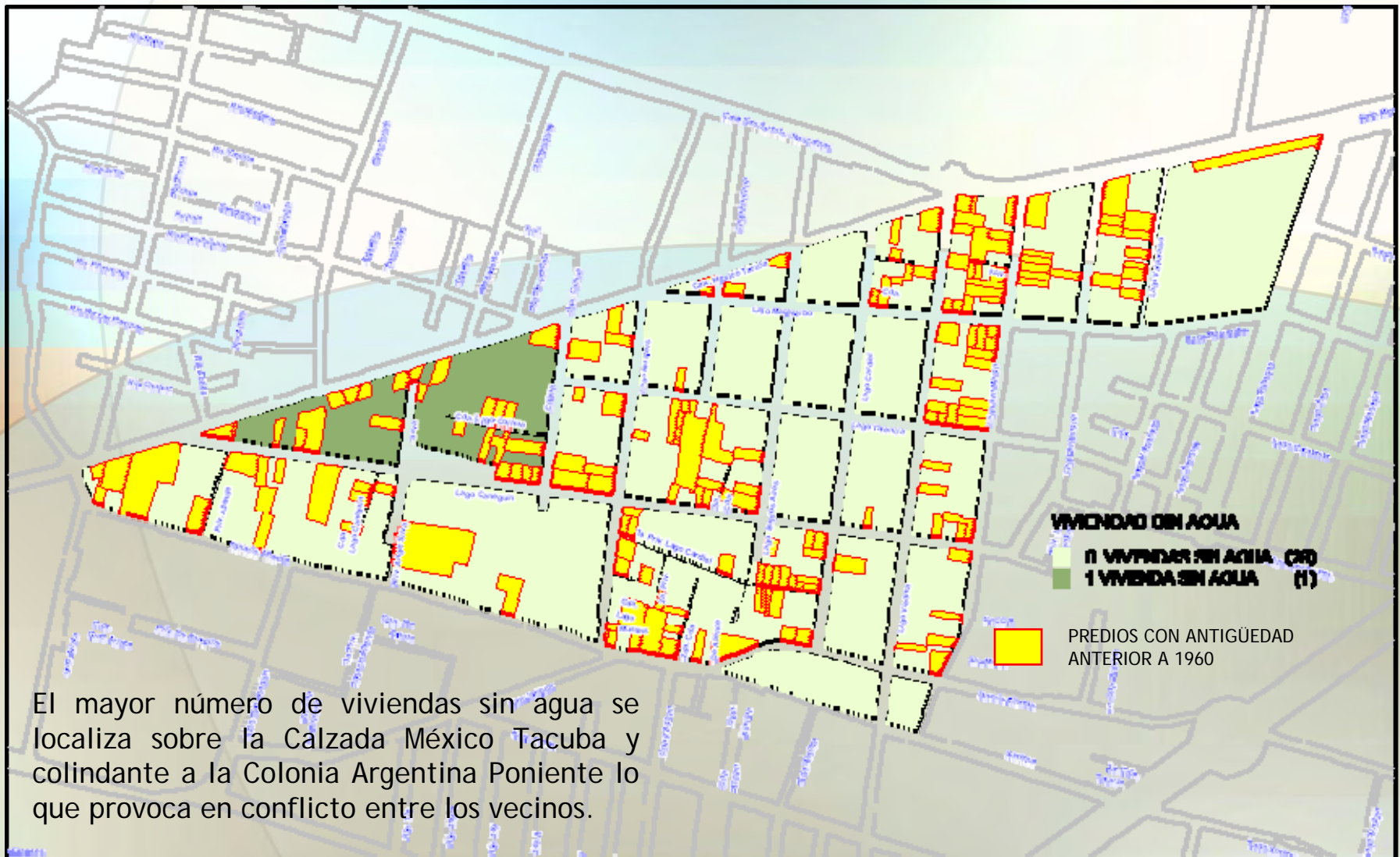


Las viviendas con piso de tierra se repiten de manera sistemática en las misma zona de mayor densidad y hacinamiento

## VIVIENDAS CON 1 CUARTO DORMITORIO ARGENTINA ANTIGUA



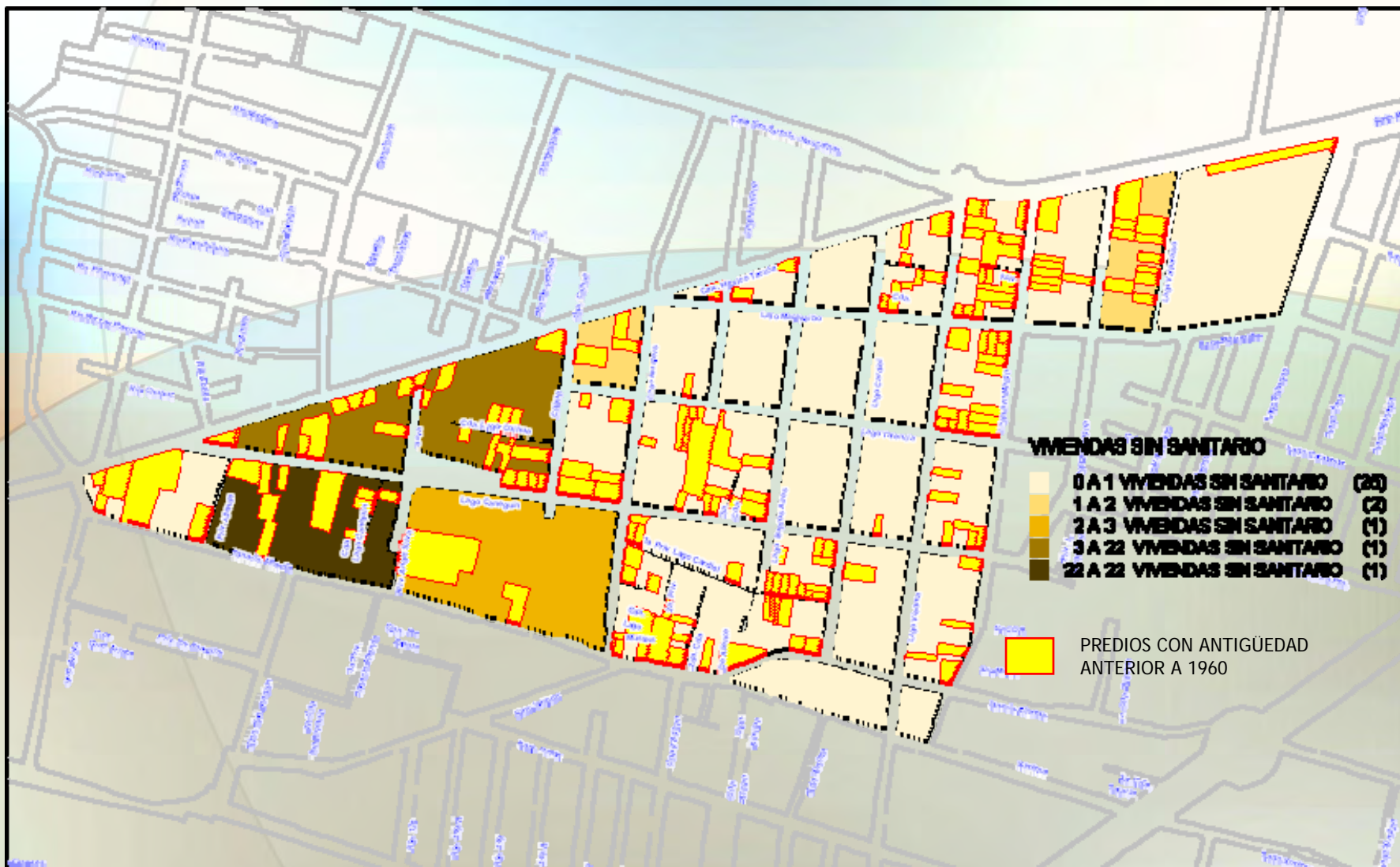
## VIVIENDAS SIN AGUA ARGENTINA ANTIGUA



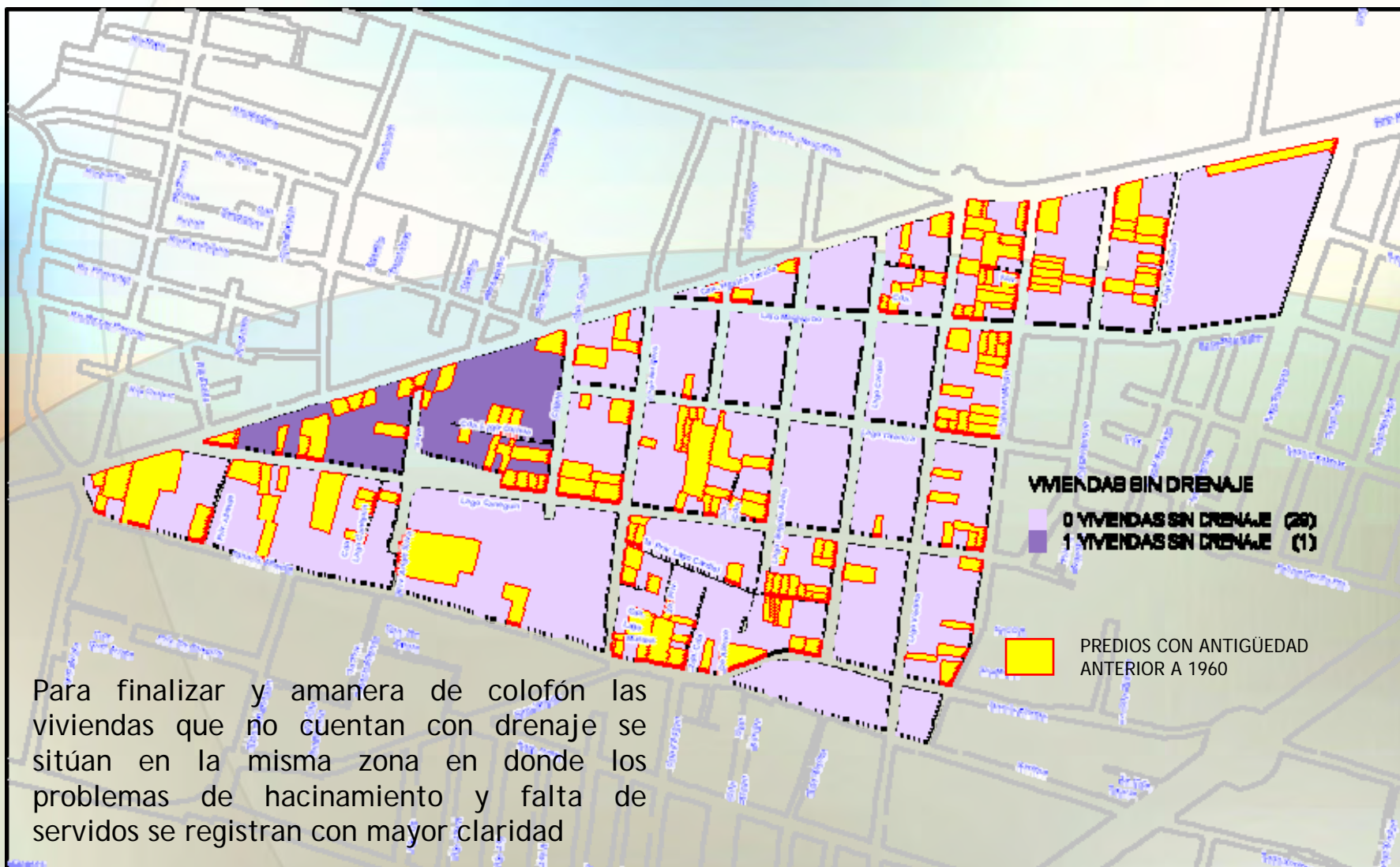
El mayor número de viviendas sin agua se localiza sobre la Calzada México Tacuba y colindante a la Colonia Argentina Poniente lo que provoca en conflicto entre los vecinos.



## VIVIENDAS SIN SANITARIO ARGENTINA ANTIGUA



## VIVIENDAS SIN DRENAJE ARGENTINA ANTIGUA



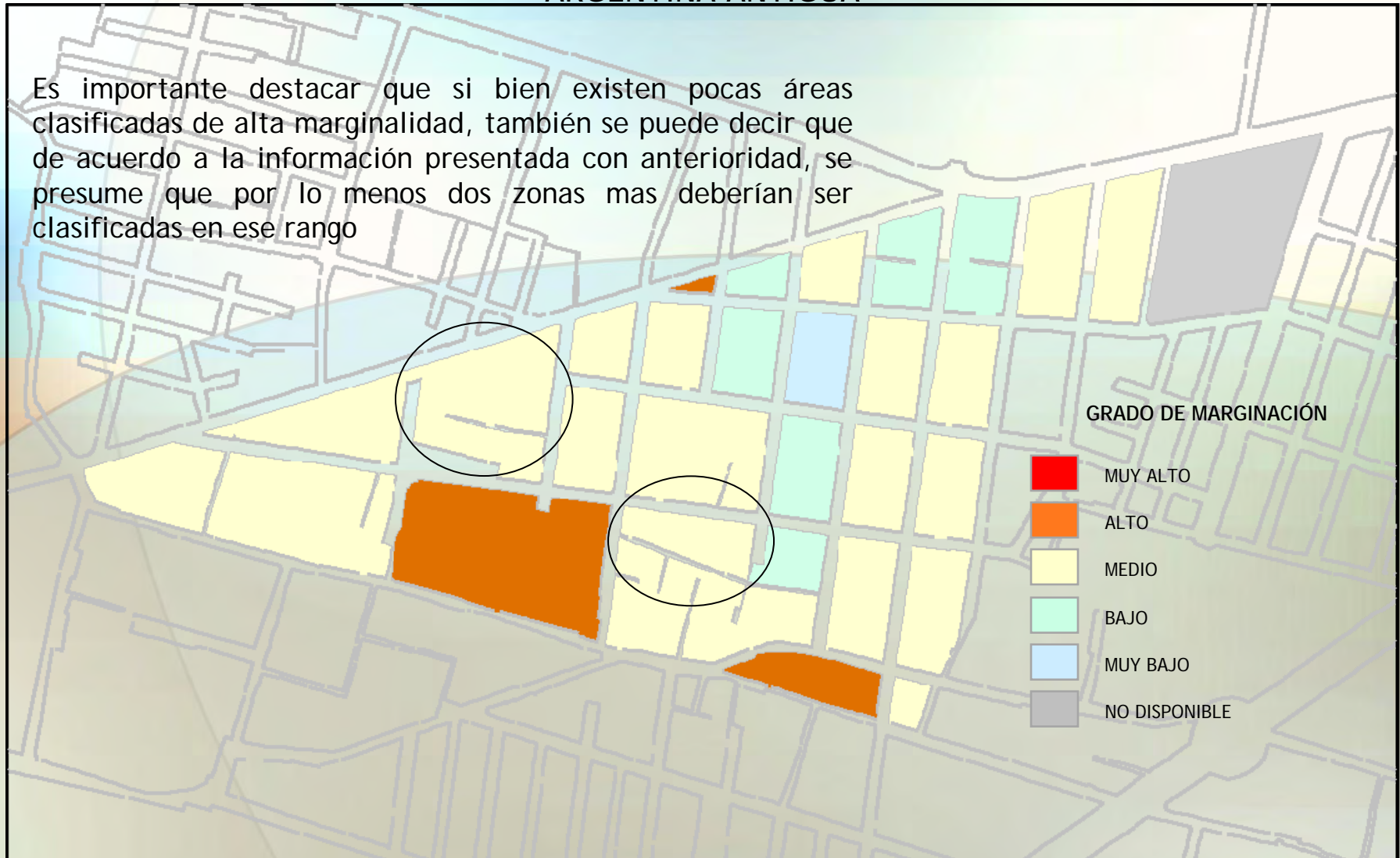
La pobreza de las diversas zonas del territorio del Distrito Federal, son clasificadas por la Secretaria de Desarrollo Social, con los indicadores que van desde muy alta marginalidad o muy baja marginalidad. Para el caso de la Colonia Argentina Antigua su clasificación promedio es de media marginalidad, destacando tres zonas específicas en las que se reporta un grado de marginalidad mayor:

- Colindando con la Calzada México Tacuba y
- Dos áreas sobre la Av. Ignacio Allende ambas colindantes con la colonia México nuevo, destacando que esta última, esta clasificada con un grado promedio de marginalidad alta.

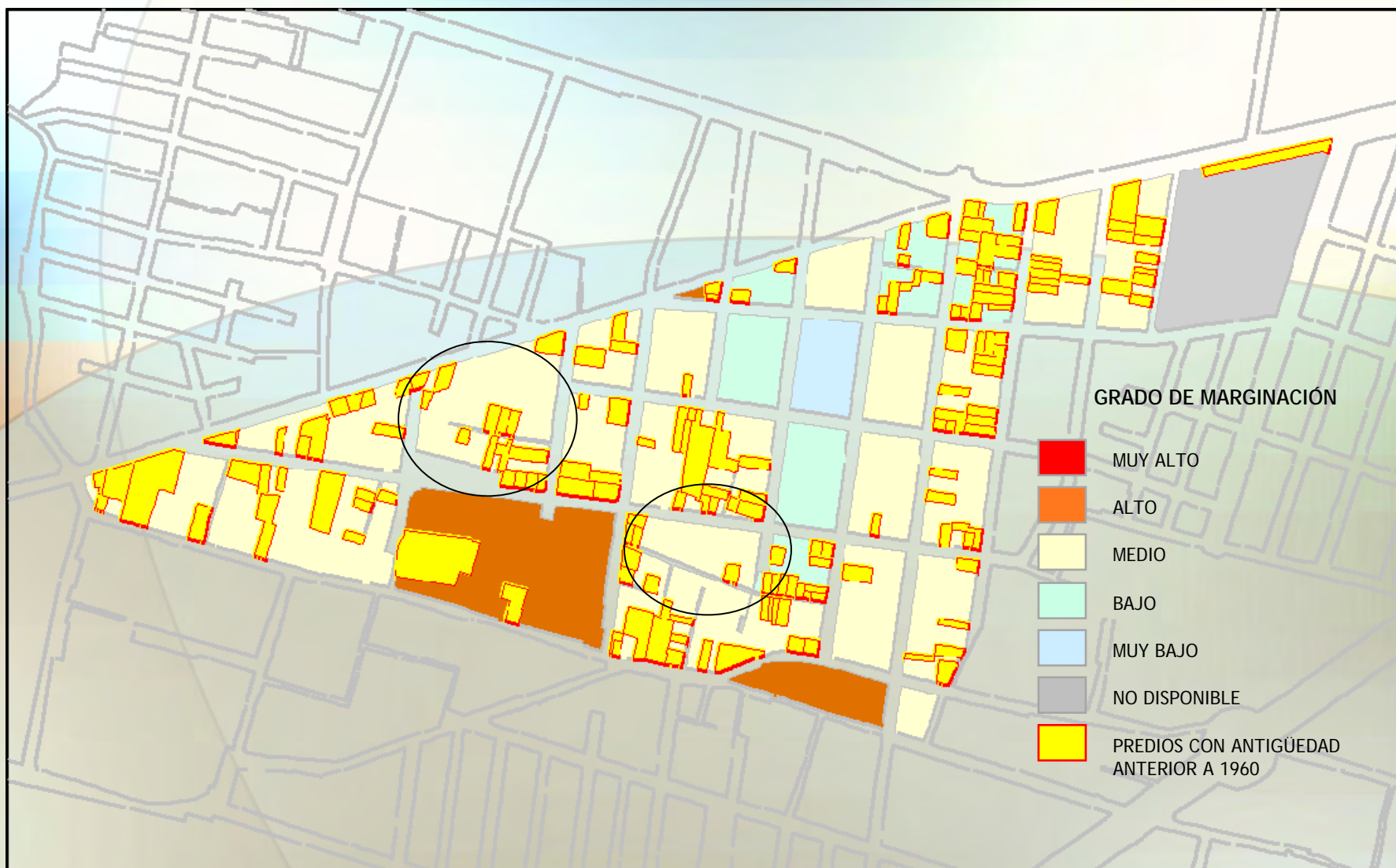
Es de destacar que las dos zonas antes mencionadas son , en términos generales las que muestran un menor grado de participación en las actividades de la colonia y es la zona en donde se percibe un mayor grado de deterioro de las viviendas existentes. De igual forma y aunque la Secretaria de Desarrollo Social no clasifica como alta marginalidad la zona ubicada en el callejón de Lago Cardiel, de acuerdo a las visitas realizadas, esta zona muestra signos de una mayor pobreza en relación a toda la zona.

## GRADO DE MARGINACIÓN (SEDESO) ARGENTINA ANTIGUA

Es importante destacar que si bien existen pocas áreas clasificadas de alta marginalidad, también se puede decir que de acuerdo a la información presentada con anterioridad, se presume que por lo menos dos zonas más deberían ser clasificadas en ese rango



## GRADO DE MARGINACIÓN (SEDESO) ARGENTINA ANTIGUA



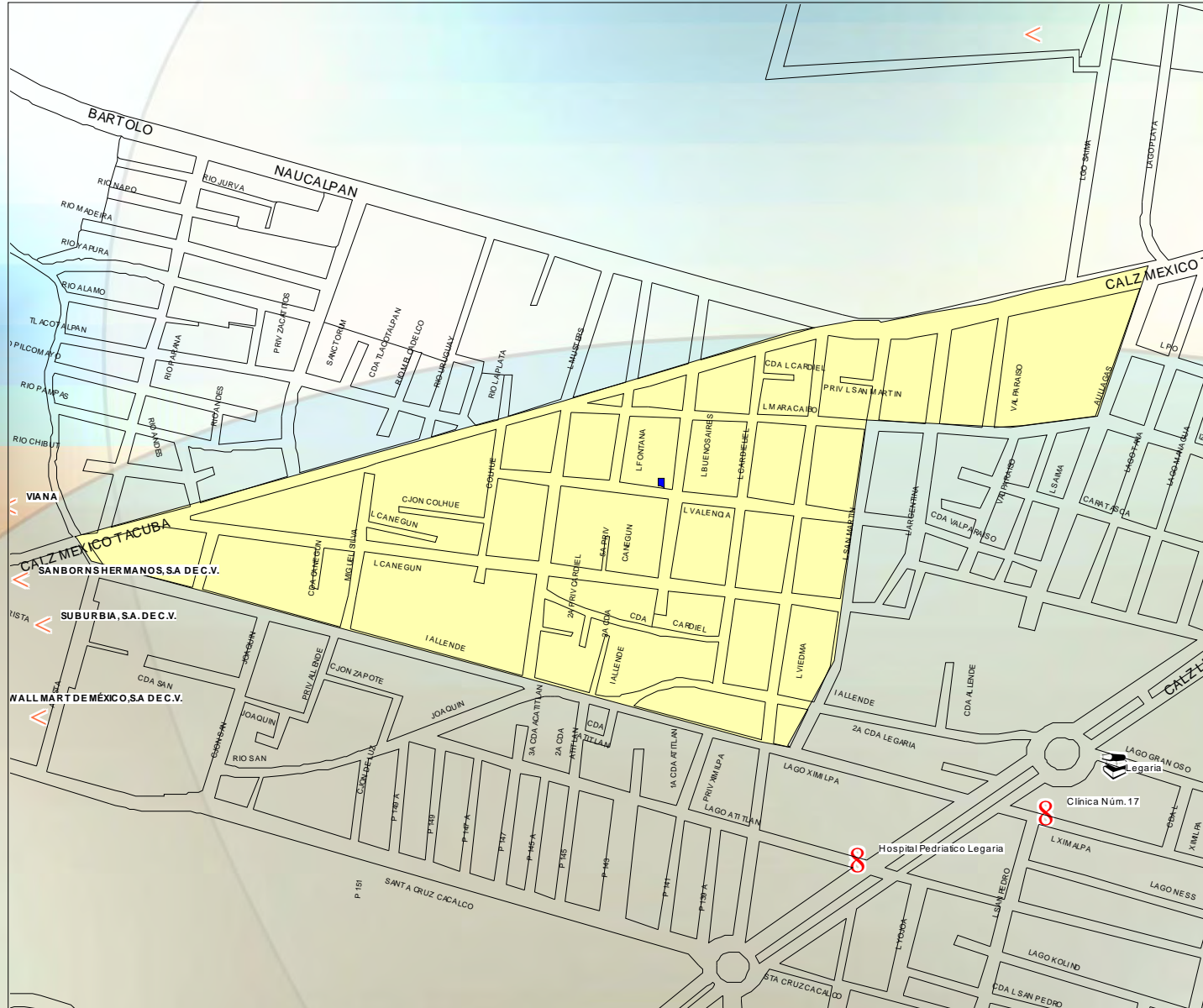
### 4.3 Desarrollo Urbano.

Las avenidas México Tacuba y Legaria sus principales vías de comunicación para el centro de la ciudad y por otra parte cuenta con la avenida San Bartolo que comunica de manera rápida hacia la zona del Toreo y la zona centro del municipio de Naucalpan.

En la zona no se registran déficit de instalaciones de agua potable, sin embargo los habitantes de la colonia sostienen que la afluencia de este vital líquido es deficiente, por lo que no están de acuerdo en nuevas unidades habitacionales. Lo mismo sucede con el drenaje que derivado de los datos de Censo de Población y Vivienda en el año 200, el 99% de las viviendas contaban con este servicios, sin embargo como se mostró con anterioridad desafortunadamente las viviendas que tienen esta carencia son las familias que están ubicadas en zonas calificadas de alta marginalidad social.

En lo que se refiere al equipamiento, una de las demanda de este barrio la constituye la creación de espacios para la recreación y el deporte, dentro de este no existe ningún espacio propicio para realizar esta actividad, por lo que los habitantes han realizado a las autoridades locales y Centrales que el inmueble Ubicado en Lago Caneguín número 130, les sea donado para este fin, sin embargo no se ha concretado ninguna propuesta real que satisfaga a los habitantes de este barrio, por lo que continúan con la toma del predio .

# Equipamiento Urbano



Nombre:	ARGENTINA ANTIGUA
Comercio:	0
Abasto:	0
Salud:	0
Educación:	0
Cultura:	0
Recreación:	0
Deporte:	0
AdministraciónP:	0
Transporte:	0

-  Transporte
-  Administración Pública
-  Deportes
-  Recreación
-  Cultura
-  Educación
-  Salud
-  Abasto
-  Comercio

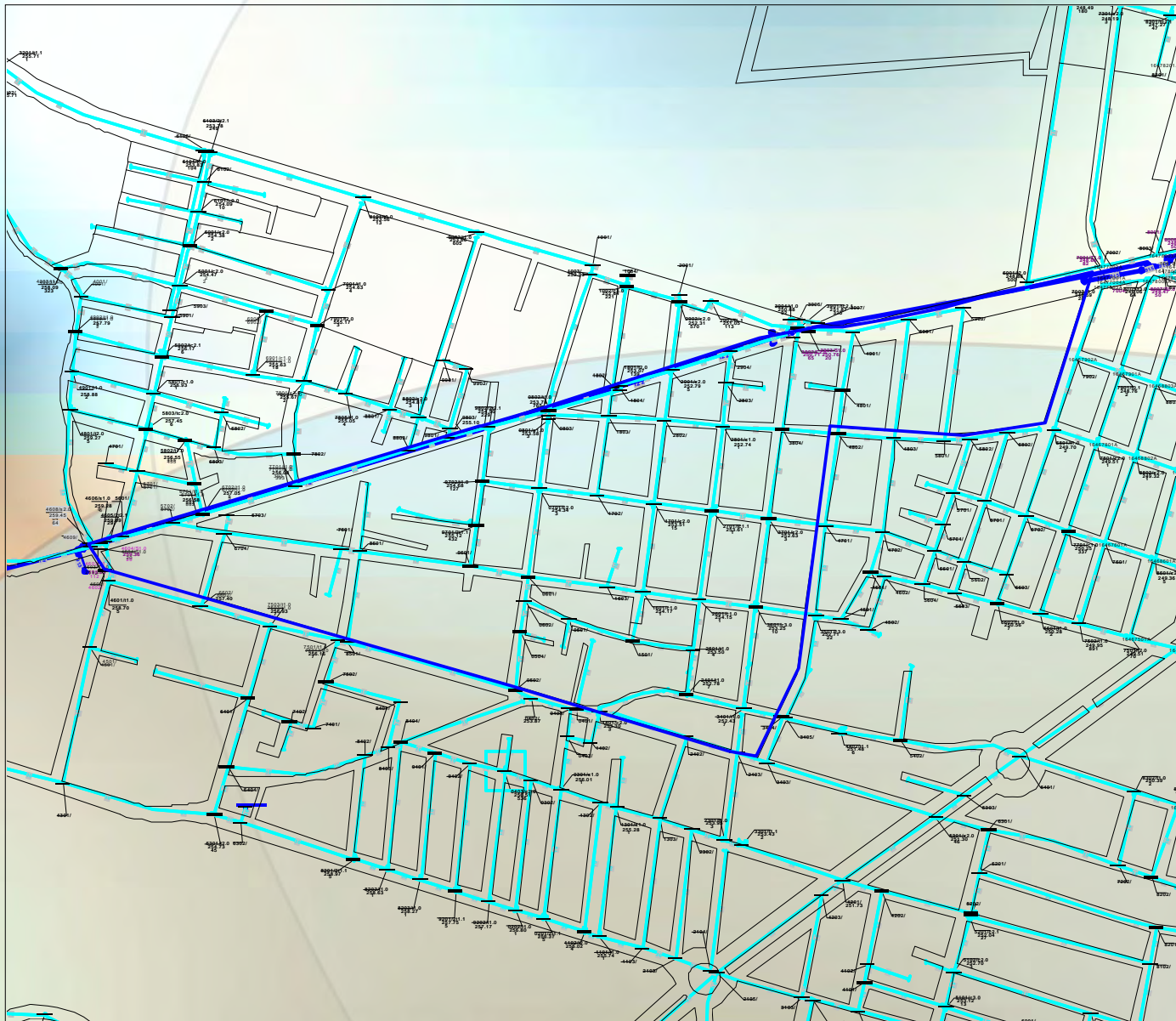
En el barrio existe un “Faro del Saber”, que registra muy poca afluencia de visitantes, las instalaciones se encuentran en tanto deterioradas y no existe un programa delegacional de mayor alcance que les permita acceder de una mejor manera a los habitantes de la zona.

El barrio cuenta con dos escuelas primarias y un jardín de niños haciéndose patente la falta de una escuela a nivel secundaria que atienda a la población dentro del mismo barrio.

Por otro parte no existen lugares que propicien la convivencia entre los miembros de este barrio.



# Red de Agua Potable

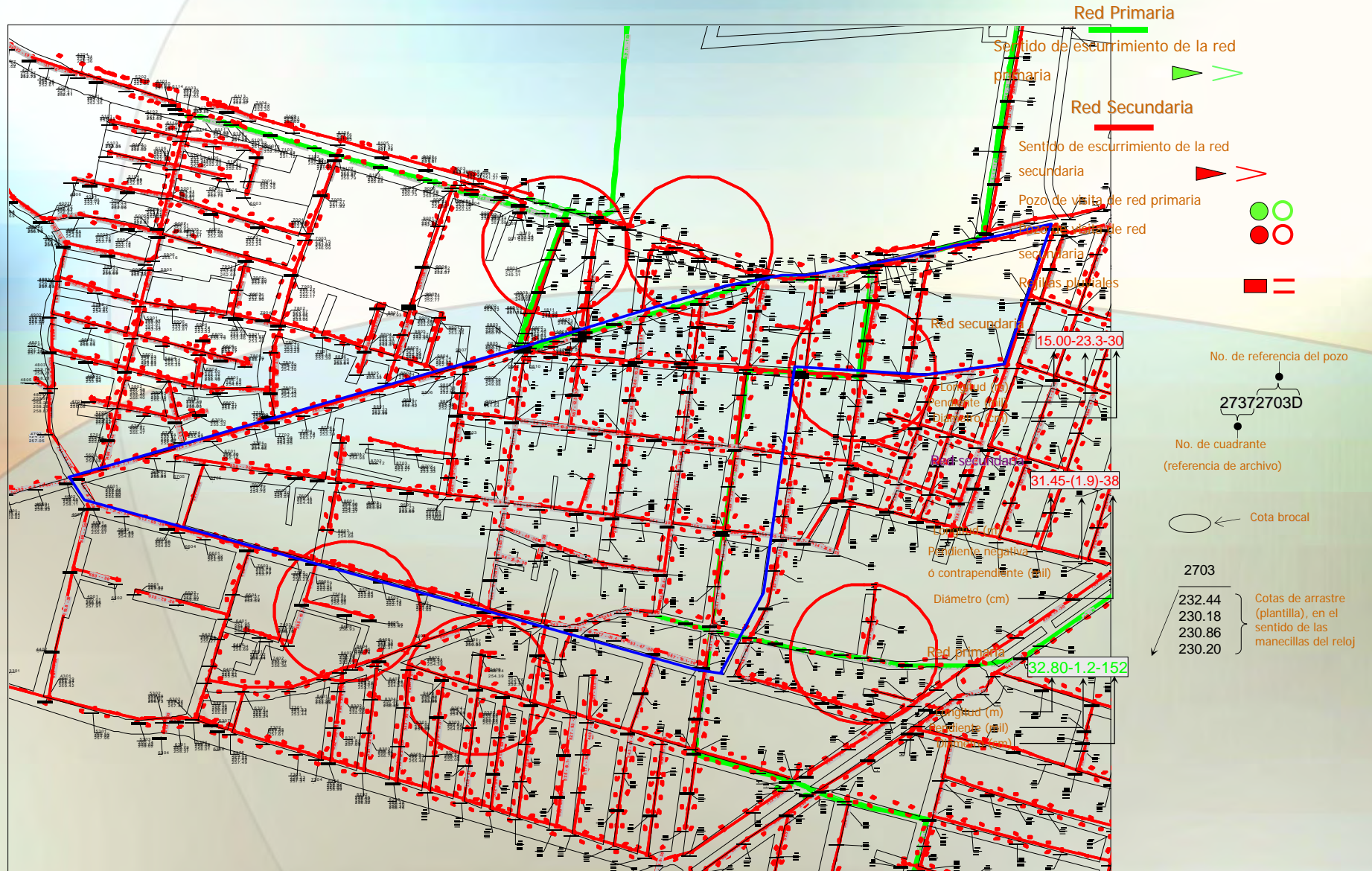


- RED PRIMARIA
- RED SECUNDARIA
- PREDIO

## Elementos de la red de agua potable

- Cruce con conexión
- Valvula de desfogue
- Tapa ciega
- Caja de operacion de Válvulas Red Primaria
- Valvula de seccionamiento
- Caja de operacion de Válvulas Red Secundaria
- Valvula de admisión/expulsión de aire
- 15 Diámetro de la Red Secundaria (cm)
- 122 Diámetro de la Red Primaria (cm)

# Red Sanitaria



## **5.- PROCESOS DE REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD**

### **5.1 problemática de la regularización**

En México, las posibilidades de oferta de suelo legal y urbanizado están determinadas en gran medida por los mecanismos de incorporación de suelo social, ejidal y comunal que se dan en nuestro país y que suscribe a la mayor parte de la superficie potencialmente urbanizable o urbanizada irregularmente; lo que en muchos casos ha dado lugar al rompimiento del orden jurídico, ecológico o administrativo. Entre las consecuencias más evidentes de tal proceso destacan:

- Ocupación de zonas no aptas para el desarrollo urbano, con usos agrícolas o de alto valor ambiental
- Deficiencias en la prestación de los servicios públicos, producidos por la insuficiente cobertura institucional y por la ilegalidad de muchas instalaciones.
- Exposición a riesgos por inestabilidad de los terrenos, mala disposición de residuos y falta de control en las construcciones.
- Abandono de zonas habitacionales periféricas debido a la falta de accesibilidad, infraestructura y servicios, con la consecuente falta de pago de las viviendas.
- Inexistencia de títulos de propiedad de las viviendas.
- Evasión fiscal.

Paradójicamente, las ciudades también presentan el problema de la subutilización o abandono de inmuebles ubicados en zonas centrales que cuentan con infraestructura vial y servicios urbanos adecuados; debido fundamentalmente a la especulación inmobiliaria que da lugar al encarecimiento del suelo y por otra parte no se explota en su totalidad de posibilidad de redencificar la zonas ocupadas con programas que permitan una mejor y mas ordenada forma de crecer la viviendas nuevas en viviendas ya existentes esto por su puesto dificulta la oferta de suelo para vivienda para población de menores ingresos.

A pesar de los esfuerzos realizados durante muchos años por distintos organismos institucionales encargados de atender la oferta de vivienda de interés social y popular aún prevalece el déficit para estos sectores para acceder a la vivienda formal; por lo que se requiere un esfuerzo operacional y financiero extraordinario por parte de los tres órdenes de gobierno y de los sectores social y privado para lograr una oferta de suelo, que puede ser nuevo o suelo con viviendas existentes, con adecuada cobertura de infraestructura y servicios.

## **5.2 Regularización ordinaria**

Es el procedimiento que se utiliza cuando el titular del predio o su sucesor está en disposición de suscribir el convenio de regularización y con ello formalizar la posesión de hecho derivada de una invasión o de procedimientos irregulares de Compraventa, así como en los casos de procesos sucesorios inconclusos o aplicación de testamentos sin formalización de propiedad y en los cuales hay conflicto para firmar las escrituras.

## **5.3 Regularización por la vía judicial**

Esta modalidad se utiliza cuando no es posible hacer la regularización mediante acuerdo de las partes involucradas. Las razones típicas de las que se deriva esta situación son: la carencia de antecedentes de registro de la propiedad o la existencia de errores en los mismos; cuando el titular registrado de la propiedad no es la misma persona que el construyó, y el propietario no es la misma persona que el construyó y no reconoce acciones desarrolladas por este último; o por falta de voluntad del propietario para llegar a un acuerdo.

#### 5.4 Regularización por expropiación

Este proceso va ligado directamente en el caso del INVI a familias que habitan los inmueble y que la causa de utilidad publica es el riesgo estructural en el que habitan los mismos, para el caso de la DGRT y las acciones que realiza el gobierno a través de esta entidad, se llevan Acabo a través del mecanismo jurídico de la expropiación, cuya causa de la utilidad Pública es la regularización de la tenencia de la tierra.

En este sentido es necesario realizar un estudio con todos los mecanismos necesarios que permitan particularizar la problemática de los inmueble a regularizar.

## 5.5 Instrumentos de regularización de vivienda

Acuerdo	Fecha de Publicación
---------	----------------------

Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas y se establece mediante resoluciones de carácter general la condonación del pago de las contribuciones que se indican, para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Vivienda de Interés Social y Popular.

10 de Marzo del 2008

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

Acuerdo	Fecha de Publicación
---------	----------------------

Resolución de carácter general por la que se condona el pago de las contribuciones que se indica para la formalización de transmisiones de propiedad por sucesión.

14 de Enero del 2008

Este acuerdo permite realizar trámites de sucesión, estableciendo la posibilidad que estos se realicen directamente con el Notario, siempre y cuando no haya conflicto entre las partes.

Resolución de carácter general por la que se otorgan facilidades administrativas y condona el pago de las contribuciones que se indican, para formalizar transmisiones de propiedad y sucesiones en la Jornada Notarial del 2008.

14 de Marzo del 2008

Este es un instrumento que tiene ya varios años de aplicarse e el Distrito Federal con el apoyo del Colegio de Notarios y que a tenido buenos resultados.



Como tal se puede establecer la posibilidad de obtener beneficios que se establecen en los instrumentos antes señalados, a continuación se precisa dichos apoyos:

Condominio Familiar (3)	%	Trasmisión en Sucesión (2)	%	Sucesión en Jornada (4)	%
<b>Impuesto Predial</b>	100%				
Derechos por Contribución de Mejoras	100%				
Derechos por los Servicios de Construcción y Operación Hidráulica	100%				
<b>Derechos por la expedición de Licencia</b>	100%				
Derechos por la Expedición de Licencia de Conjunto o Condominio	100%				
Derechos por servicios que presta el R.P.P	100%				
Derechos por el Registro de Fusión, Subdivisión, Lotificación o Relotificación	100%				
Derechos por servicios del Archivo General de Notarias	100%				
Alineamiento y Número Oficial	100%				
Derechos por servicios de Publicaciones	100%				
Servicios de Demolición que preste el D.F	100%				
Derechos por las copias certificadas de planos y constancia de adeudo	100%				
Derechos por los servicios de datos e información catastral	100%				
Aprovechamientos por efectos de impacto vial	100%				
Aprovechamientos por nuevas conexiones de agua y drenaje o sus ampliaciones	100%				
Condonación de multas por falta de licencia de construcción	100%				
transmisión de la propiedad	100%				
Certificado de Zonificación	100%	Certificado de Zonificación	80%	Certificado de Zonificación	del 20% al 80%
Impuesto sobre adquisición de Inmuebles	100%	Impuesto sobre adquisición de Inmuebles	80%	Impuesto sobre adquisición de Inmuebles	del 20% al 80%
Derechos de registro en el R.P.P	100%	Derechos de registro en el R.P.P	80%	Derechos de registro en el R.P.P	del 20% al 80%
Derechos por la expedición de la constancia de adeudo y documentos varios	100%				
		Servicios de Publicación de edictos o avisos en el Boletín Judicial y en la Gaceta Oficial	80%		
				Derechos por la expedición de informes respecto al registro o deposito de testamentos o designación de tutor	del 20% al 80%
				Derechos por la expedición de constancia de adeudos	del 20% al 80%

## Acreditación de derechos y resolución

Concepto	Condominio Familiar (3)	Trasmisión en Sucesión (2)	Sucesión en Jornada (4)
<b>Unidad Administrativa</b>	INVI	DGRT	DGRT
<b>Requisitos</b>	Dictamen de seguridad estructural por un D.R.O		
	Boleta de Predial		
	Copia Certificada de la escritura		
	Manifestación expresa del propietario registral y cónyuge para constituir el régimen		
	Copia certificada del acta de nacimiento y en su caso matrimonio del propietario registral		
	Planos Arquitectónicos y Memoria Técnica del Proyecto		
	RFC o CURP	RFC o CURP	RFC o CURP
	Estar inscrito en el programa	Estar inscrito en el programa	Estar inscrito en el programa (constancia de participación en la Jornada)
		Acreditar que el valor del inmueble no exceder el monto limite	Acreditar que el valor del inmueble no exceder el monto limite
		Procedimientos sucesorios con tramite jurídico: acreditar ante la DGRT, su calidad de heredero y en su caso el convenio de participación.	
	Procedimientos sucesorios ante notario, el carácter de heredero se acreditara con el testimonio de escritura pública		
	Avaluó vigente practicado por la tesorería refiriendo fecha en que se formalice la adjudicación		
		Pago del la diferencia no condonada	
<b>Valor del Inmueble</b>	No mayor a los costos establecidos por la Secretaria de Finanzas para la vivienda de interés social y popular.	No mayor a \$1,500,000	De \$700,000 hasta \$1,500,000
<b>Vigencia del Acuerdo</b>	31 de diciembre del 2008	31 de diciembre del 2008 *	31 de diciembre del 2008 *

\* Fecha limite de ingreso al R.P.P.

La aplicación de los instrumentos antes mencionados enfrenta las complicaciones siguientes:

La falta de credibilidad de la población en general y que tiene su origen en la desconfianza en las instituciones

- Lo novedoso de los instrumentos, específicamente el de Condominio Familiar.
- La centralización administrativa de los instrumentos, se hace necesario que estos programas estén mas cerca de la gente a la que va dirigida, considerando que la mayoría de las familias a atender son de bajos recursos.
- La descoordinación de las instancias que están involucradas.
- La temporalidad de los acuerdos que deben de renovarse año con año y no se establecen como programas permanentes.
- Los posibles focos de corrupción que se da en las instancias gubernamentales encargadas de operar los instrumentos.
- Las discrepancias políticas entre el gobierno a nivel Central y las Delegación Política.
- El clientelismo político que se da en los programas de gobierno
- La falta de integralidad de esquemas financieros y no solo de condonaciones o subsidios.

## **6.- PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACION :**

El procedimiento de regularización se concibe en cuatro etapas:

a) Diagnóstico; b) instrumentación; c) acreditación de derecho y resolución, y b) escrituración.

### **6.1 Diagnóstico**

Tiene como objetivo definir las causas y características que constituyen la irregularidad de la tenencia de la tierra en una zona o vivienda específica que permita determinar la factibilidad de incorporación de los poseedores de las viviendas o lotes irregulares al programa y proponer la vía de regularización conducente.

### **6.2 Instrumentación**

En esa etapa se integran los expedientes generales de acuerdo a la necesidad de la vivienda o el lote a regularizar, así como los expedientes individuales que sustentan la regularización por la vía de los instrumentos mencionados o en su caso por vía ordinaria y judicial.

En esta fase se complementan los trabajos técnicos que permitan el proceso de regularización.

### **6.3 Acreditación de derechos y resolución**

En esta fase se reconoce la calidad de dueños a los poseedores y se determina la Procedencia de la regularización. En esta etapa se llevan a cabo el levantamiento Censal y la Dictaminación jurídica, que concluyen con la emisión de los recibos de Pago de escrituración y el envío de instrucciones notariales.

### **6.4 Escrituración**

Es la fase final del proceso de regularización, que tiene por objeto la entrega de la Escritura pública o sentencia judicial debidamente inscrita en el Registro Público De la propiedad y del Comercio en el Distrito Federal.

Por otra parte y derivado fundamentalmente de los alcances planteados en el proyecto de Condominio familiar, se requiere analizar a mayor profundidad las condiciones de la instrumentación del proyecto, toda vez que existen lagunas en su aplicación y conclusión final, lo anterior si consideramos que uno de los objetivos del trabajo es que una vez resuelto el problema de la titularidad de las viviendas o la regularización de la tenencia de la tierra, este proyecto se vea reflejado en un proceso de mejoramiento o construcción de vivienda nueva; de otra manera el esfuerzo realizado puede quedar inconcluso. De tal suerte que es necesario implementar mecanismos de financiamiento ligados a los procesos de regularización.

## **7.- INSTANCIAS GUBERNAMENTALES INVOLUCRADAS EN LOS PROCESOS DE REGULARIZACIÓN EN EL D.F**

### **7.1 Corett**

La Corett, como Organismo Público Descentralizado de carácter técnico y social con personalidad jurídica y patrimonio propios, sectorizado a la Secretaría de Desarrollo Social, creado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de noviembre de 1974 y reformado el 26 de febrero de 1999, contribuye a la disminución de la pobreza patrimonial dando certeza jurídica incorporando a los asentamientos humanos al ordenamiento territorial y al desarrollo urbano sustentable, mediante la regularización de la tenencia de la tierra.

Que el patrimonio de la Corett se integra, entre otros, con las aportaciones del Gobierno Federal, las aportaciones de cualquier especie que le hagan dependencias y organismos públicos o bien de particulares y los que se obtengan por cualquier otro título legal.

### **7.2.- Dirección General de Regularización Territorial del Gobierno del Distrito Federal: (D.G.R.T) “Actividades Fundamentales”**

- I. Promover y apoyar las acciones de regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, así como ejecutar los programas que se deriven, con la colaboración de los órganos político-administrativos y los habitantes de las demarcaciones territoriales;

- II. Asesorar a los habitantes en materia de regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, para la resolución de los problemas relacionados con la misma
- III. Proporcionar a solicitud de los titulares de los órganos político-administrativos, los elementos técnicos disponibles, para evitar la invasión de los predios y para que obtengan su desalojo, mediante el ejercicio de las acciones judiciales o administrativas que procedan
- IV. Llevar el registro de las colonias y zonas urbanas populares susceptibles de incorporarse a los programas de regularización;
- V. Ser el conducto de la Administración Pública ante la Secretaría de la Reforma Agraria y la Comisión para la regularización de la tenencia de la tierra, en los asuntos de su competencia;
- VI. Intervenir, dentro del ámbito de su competencia, en el otorgamiento y firma de escrituras públicas convenios y contratos que lo requieran
- VII. Actuar cuando lo estime conveniente o a solicitud de parte interesada, como árbitro y conciliador en los conflictos inmobiliarios que se presenten en las colonias y zonas urbanas populares
- VIII. Diagnosticar la factibilidad de los Programas de Regularización de la Tenencia de la Tierra

IX. Elaborar y proponer el proyecto técnico e integrar el expediente de expropiación por causa de utilidad pública, de aquellos predios donde se encuentren asentamientos humanos irregulares, salvo aquellos que sean de origen ejidal o comunal

X. Asesorar y coordinar la instrumentación del pago de las escrituras públicas, para coadyuvar al cumplimiento de los programas de regularización; y

XI. Coadyuvar en la tramitación ante instancias judiciales, cuando se trate de asuntos de su competencia.

(proceso de incorporación de solicitudes de regularización)



## 7.3.- Instituto de Vivienda del Distrito Federal

### 7.3.1 Programa de Condominio Familiar

Este programa surge de reconocer que estas viviendas son resultado de un proceso de autoconstrucción solidario de y para la familia de escasos recursos, posible por el ahorro colectivo, definiendo los esfuerzos conforme al crecimiento de la familia.

El Gobierno del Distrito Federal expidió el 10 de marzo de 2008, el "Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas y se establece mediante resolución de carácter general la condonación del pago de las contribuciones que se indican, para la constitución del régimen de propiedad en condominio de vivienda de interés social y popular en lote familiar"

P r o c e s o	
1	Entrega tu solicitud y requisitos en el Módulo.
1.1	En el Módulo se entregará al interesado la constancia de inscripción para que condone y reúna los elementos para constituir el régimen de propiedad en condominio. Se entrega al interesado la documentación aprobada, con sello y firma; el Módulo se queda con copias.
2	El interesado entrega la solicitud y requisitos completos para su Constancia de Condominio Familiar en el Módulo.
2.1	EL INVI otorga Constancia de Condominio Familiar y entrega al interesado su documentación con sellos de revisado.
3	El interesado se presenta con el Notario, lleva su Constancia y documentación revisada y sellada. Designa a sus beneficiarios
3.1	El Notario recibe, revisa, condona y dentro de sus procedimientos constituye el RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO. Otorga las escrituras individualizadas de las unidades de propiedad exclusiva, notifica al INVI cuando se concluye.

## Viviendas de nueva creación

1

El interesado solicita al notario escriturar una (s) nueva unidad de propiedad exclusiva, proporcionando:

Constancia, Régimen de Propiedad en Condominio, Requisitos técnicos y jurídicos

2

El Notario:

Recibe la documentación

Revisa los requisitos y zonificación

Condona y, dentro de sus procedimientos otorga las escrituras individualizadas de las unidades de propiedad exclusiva.

Notifica al INVI cuándo se escrituran las unidades de propiedad exclusiva y cuando ya conforme a la zonificación no cabe ni una unidad más.

### **7.3.2.- Facilidades Administrativas**

- 1.- No se requerirán, licencias, permisos, manifestaciones o autorizaciones en materia de construcción o condominio de lo ya construido.
- 2.- No se proporcionarán las áreas de donación ni de equipamiento urbano.
- 3.- se estará a lo dispuesto en la norma de ordenación general 26 “para facilitar e impulsar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano”
- 4.- En la escrituración, las declaraciones fiscales se presentarán en relaciones simplificadas ante la tesorería sin la presentación de anexo alguno y servirán para su inscripción en el RPP-DF.
- 5.- Para transmitir las unidades de propiedad exclusiva resultantes, no se requerirá avalúo individual, y se tomará en cuenta el valor catastral.

### **7.3.3.- Condonaciones para apoyar y facilitar la constitución del Régimen de propiedad en condominio al 100%**

- 1.- Impuesto Predial que sólo aplicará mientras se regularizan las Unidades de Propiedad Exclusivas Resultantes (Código Financiero del D.F., vigente, artículo 148)

- 2.- Derechos por Contribuciones de Mejoras (Código Financiero del D.F., vigente artículo 187)
- 3.- Derechos por los Servicios de Construcción y Operación Hidráulica (Apartados A y B del artículo 202 y artículo 203 fracciones I, II, III y IV)
- 4.- Derechos por la expedición de Licencia de Construcción o por el Registro de Manifestación de Construcción tipos "A", "B" y "C" (Código Financiero del D.F., vigente artículo 206)
- 5.- Derechos por la Expedición de Licencia de Conjunto o Condominio (Código Financiero del D.F., vigente artículo 208);
- 6.- Derechos por servicios que presta el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (Código Financiero del D.F., vigente artículos 217, 218, 219, fracciones I y VI, 220, 221, 224, 225 fracción IV, 226 fracción III, y 230 fracciones II, III, VII, VIII, 231 y 235)
- 7.- Derechos por el Registro de Fusión, Subdivisión, Lotificación o Relotificación de Predios (Código Financiero del D.F., vigente artículo 226)
- 8.- Derechos por servicios que presta el Archivo General de Notarías (Código Financiero del D.F., vigente artículo 236).
- 9.- Derechos por servicios de Alineamiento y Número Oficial de inmuebles (Código Financiero del D.F., vigente artículos 255 y 256)
- 10.- Derechos por servicios de publicaciones (Código Financiero del D.F., vigente artículo 260)

- 11.- Derechos por expedición de Certificados de Zonificación (Código Financiero del D.F., vigente artículo 257 fracciones I y II)
- 12.- Derechos por servicios de Demolición que preste el Distrito Federal (Código Financiero del D.F., vigente artículo 263)
- 13.- Derechos por la expedición de Copias Certificadas Heliográficas de Plano y Constancias de Adeudos (Código Financiero del D.F., vigente artículo 271, fracciones I, incisos a), b), II, III, VIII, IX, X, y XII)
- 14.- Derechos por los Servicios de Revisión de Datos e Información Catastrales (Código Financiero del D.F., vigente artículos 272 y 273)
- 15.- Aprovechamientos por efectos de impacto vial (Código Financiero del D.F., vigente artículo 319)
- 16.- Aprovechamientos por nuevas conexiones de agua y drenaje o sus ampliaciones (Código Financiero del D.F., vigente artículo 319 A)
- 17.- Se condonan las multas por falta de obtención de las licencias relativas a las construcciones, ampliaciones o modificaciones materia del presente acuerdo y por la no presentación de los avisos correspondientes

## 8.-PROCESOS DE REGULARIZACION MAS UTILIZADOS.

I.- Juicio de Prescripción positiva:

II.- Proceso de Expropiación:

III.- Procesos de Adjudicación:

### 8.1.-Prescripción Positiva.

Si un individuo en concepto de propietario, posee en forma pacífica, continua, y pública, podrá solicitar en un juicio de prescripción POSITIVA , la propiedad plena, y la condición es que deberá probar cinco años de haberlo poseído de buena fe. Es UN procedimiento judicial por el cual un particular solicita a un juez le otorgue la propiedad plena de un bien inmueble, para de ese modo pasar de simple poseedor a propietario, y adicionalmente contar con un título de propiedad (la sentencia ejecutoriada) inscrito en el Registro Público de la Propiedad, pudiendo de ese modo disponer plenamente de su inmueble, siendo apto de poder gravarlo, darlo en prenda, arrendarlo, etc.

#### 8.1.1.- Fundamento Legal

**Artículo 1151.** La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I. En concepto de propietario;
- II. Pacífica;
- III. Continua;
- IV. Pública

**Artículo 1152.** Los bienes inmuebles se prescriben:

- I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;
- II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión
- III. En diez años, cuando se poseen de mala fe; si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública
- IV. Se aumentara en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.

**Artículo 1153.** Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años.

**Artículo 1154.** Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque esta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.

**Artículo 1155.** La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.

**Artículo 1156.** El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

**Artículo 1157.** La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

## 8.2.-Proceso de Expropiación

La expropiación constituye un acto por medio del cual el Estado impone a un particular la cesión de su propiedad por causa de utilidad pública, mediante ciertos requisitos, de los cuales el principal es la compensación que al particular se le otorga por la privación de esa propiedad.

Considerando que gran parte de la población con necesidad de vivienda, habita inmuebles en evidente estado de deterioro, incluidos aquellos que no alcanzarían la clasificación de alto riesgo estructural o riesgo inminente de colapso, pero su vida útil ha concluido o no es posible implementar en ellos un programa de mantenimiento preventivo o correctivo, Para tal efecto el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, tiene como una de sus atribuciones atender a los ocupantes de las vecindades en evidente estado de deterioro que requieran rehabilitación o sustitución total o parcial, éste interviene a través de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda a efecto de proponer y promover la expropiación de dichos inmuebles integrando un expediente de acuerdo a las bases aprobadas en la Cuadragésima Sesión Ordinaria del Comité del Patrimonio Inmobiliario, celebrada el 5 de septiembre de 1996.

### Autoridades competentes en la materia

Consejería Jurídica y de Servicios Legales / Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos.

#### 8.2.1.- Fundamento Legal

Artículo 27 párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El Jefe de Gobierno del Distrito Federal tiene la facultad de expropiar bienes inmuebles siempre que sea por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Dicha capacidad la ejerce el Jefe de Gobierno del Distrito Federal por iniciativa propia o por propuesta que formule alguna Dependencia, Entidad u Órgano Político Administrativo, misma que deberá atender el cumplimiento de la normatividad aplicable.



El Artículo 35 fracción XVII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, establece que es atribución de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales tramitar e integrar debidamente los expedientes de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio, para los efectos que establece el artículo 20 Bis de la Ley de Expropiación; así como conocer y resolver el recurso administrativo de revocación respectivo.

- El Artículo 114 fracción XI del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos elaborar y tramitar los decretos de expropiación.
- Ley de Expropiaciones
- Artículo 20 Bis párrafo tercero
- También es importante observar que de acuerdo con el artículo 114 fracción XI del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos elaborar y tramitar los decretos de expropiación.

### 8.2.2.- Autoridad que propone la expropiación.

- El Instituto De Vivienda Del Distrito Federal. Que tiene entre sus atribuciones “promover y ejecutar en coordinación con instituciones financieras, el otorgamiento de créditos con garantías diversas, para la adquisición en propiedad de las viviendas en renta o locales comerciales integrados a éstas, en favor de los beneficiarios del Programa de Vivienda, incluidas las vecindades en evidente estado de deterioro que requieran rehabilitación o sustitución total o parcial a favor de sus ocupantes
- Por lo que parte de su tarea es la de proponer un inmueble determinado para expropiación, verifique que efectivamente las condiciones del mismo evidencien el deterioro que impliquen la necesidad de efectuar la sustitución de vivienda.

**Propuesta de Criterios para ser aplicados a las solicitudes de expropiación que se presentan ante el INVI los ocupantes de los inmuebles en probable riesgo estructural.**

- De las observaciones vertidas en el presente trabajo, se desprende que este Instituto sí puede determinar los criterios o pasos a seguir para calificar si un inmueble es apto para proponer y promover su expropiación. Se pone a su consideración el siguiente proyecto de trámite para calificar las propuestas de expropiación:

Solicitud para incluir un inmueble al Programa de Vivienda en Conjunto a través de su expropiación.

Requisitos: Escrito firmado por todos los ocupantes del inmueble propuesto para expropiación.  
Croquis de localización

- Una vez que se recibe la petición de los particulares se deberán seguir los siguientes pasos:

Propuesta	Justificación y riesgos
<p>El Instituto de Vivienda del Distrito Federal, con fundamento en el artículo 3º, apartado B, fracción II, de la Ley de Obras Públicas del Distrito Federal, artículo 27 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal y artículo 57 fracción XI, del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, todos con relación al artículo 55 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal solicitará inspección ocular a la Secretaría de Obra y Servicios del inmueble propuesto para expropiación.</p>	<p>Se solicita opinión a la Secretaria de Obras y Servicios del Gobierno del Distrito Federal.</p>
<p>Censo realizado por personal del INVI.</p>	<p>El principal objetivo es verificar el número de viviendas y en su caso locales comerciales que lo conformen, número de familias que lo habitan y que éstas acrediten la causa legal de su posesión por el tiempo mínimo de tres años.</p>
<p>Aceptación de la solicitud de incluir el inmueble en el Programa de Vivienda en conjunto a través de su expropiación.</p>	<p>Indicar mediante oficio a los solicitantes los documentos que deberán anexar a su petición.</p>

Es importante destacar que el riesgo estructural, ha sido impuesto por criterios jurídicos, que en sí mismo no son malos; pero que, sin embargo, han dejado atrás el problema de manera integral (es preciso rescatar criterios de planeación urbana, que den sustento a un programa de mayores alcances, donde quede plenamente acreditada la utilidad que representa el reciclamiento de predios y la sustitución de vivienda, como parte de una ciudad viva que requiere ajustar el parque habitacional a las condiciones de habitabilidad que exigen las propias normas vigentes)

### **8.2.3.-Propuesta de requisitos para integrar el expediente de expropiación.**

No obstante, que este Instituto carece de competencia para determinar la forma de integrar los expedientes de expropiación, se hace la siguiente propuesta que toma como referencia lo que a la fecha autorizó el Comité del Patrimonio Inmobiliario a solicitud de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, esto quiere decir que se cumplirá siempre con los requisitos mínimos que determinó dicha dependencia y se reforzará con lo que este Instituto ha trabajado y criterios derivados de juicios de amparo, juicios de nulidad y recursos de revocación que en ningún momento contravendrán los ya establecidos, al contrario irán dirigidos siempre a las acreditación de la causa de utilidad pública.

## Requisitos que deberán proporcionar los solicitantes:

- Antecedente registral y certificado de gravámenes, o en su caso el oficio de búsqueda exhaustiva.
- Dictamen Técnico, avalado por un Director Responsable de Obra. El cual de conformidad con el artículos 32 y 34 fracción III Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, éste otorga su responsiva cuando suscribe un dictamen de estabilidad o seguridad estructural de una edificación o instalación.
- Certificado de Zonificación.
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial o en su caso la opinión de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la que indique el nombre actual de la calle y la colonia, así como la Delegación Política que le corresponde.
- En caso de contar con el domicilio del propietario, deberán de proporcionarlo, así mismo, deberán indicar si pagan renta o si enfrentan alguna demanda.

#### 8.2.4.-Acciones a realizar por el INVI para integrar el expediente que permita proponer la expropiación de inmuebles con riesgo estructural.

##### *Primera parte:*

1. Solicitud de Opinión a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, anexando a la misma copia de la documentación expedida por el RPPC. (Con fundamento en el artículo 114, fracción VI del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal) Así mismo petición a dicha dependencia de que inicie el proceso de investigación del domicilio del propietario en caso de que el Instituto no cuente con él. Esto último con la finalidad de acortar los tiempos para la integración de expediente, aclarando que la notificación del procedimiento se realizará una vez que se solicite la elaboración y publicación del decreto expropiatorio.
2. Solicitud de opinión a la Delegación Política que corresponda al inmueble propuesto. (Con fundamento en el artículo 39 fracción XXIV del RIAPDF)
3. Solicitud de inspección ocular a la Dirección General de Obras y de Desarrollo Urbano de la Delegación. (Artículo 39 fracción LXX y LXXXII del RIAPDF) El objetivo es reforzar los documentos con los que se pretende acreditar la causa de utilidad pública.

4. Solicitud de Levantamiento Topográfico y Memoria Técnica Descriptiva a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda. (Artículo 50, fracciones XIII y XIV del RIAPDF)
5. En caso de que el inmueble este catalogado o se encuentre en zona patrimonial se solicitarán las opiniones del Instituto Nacional de Bellas Artes, Instituto Nacional de Antropología e Historia y de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda.
6. Solicitud de determinación de utilidad pública a la Secretaria de Gobierno del Distrito Federal. (Artículo 23 fracción XIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal).
7. Una vez que se cuente con el levantamiento topográfico se solicitará a la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario el avalúo del inmueble. (Artículo 33 fracción XXI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal y Artículo 100 fracción XXVI del RIAPDF)
8. Suficiencia presupuestal del INVI para cubrir, en su caso, el pago de indemnización a los afectados por la expropiación. (Artículo 27 párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y Artículo 19 de la Ley de Expropiación).



### *Segunda Parte:*

Integrado el expediente, se presentará ante el Subcomité de Análisis y Evaluación del Comité del Patrimonio Inmobiliario, a efecto de que este otorgue su visto bueno para solicitar al Comité del Patrimonio Inmobiliario la autorización para iniciar los trámites de expropiación ante la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos.

Autorizado por el Comité del Patrimonio Inmobiliario, para solicitar la elaboración y publicación del decreto expropiatorio a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos se deberá anexar el expediente que se integra con la siguiente documentación:

1. La solicitud debidamente firmada por el titular del área del Gobierno del Distrito Federal
2. La justificación de la expropiación, que acredite la existencia de la causa de utilidad pública.
3. La descripción del bien inmueble, necesario para cumplir el fin que se persigue. La determinación de utilidad pública emitida por el Secretario de Gobierno del Distrito Federal.

4. Expresión por escrito de las causas y elementos de convicción que determinen que el bien que se pretende expropiar es apto para cumplir con la causa de utilidad pública que sustenta la propuesta o solicitud de expropiación
5. Levantamiento topográfico del bien inmueble que elabore la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
6. Administración Urbana.
7. Opinión sobre la procedencia de la expropiación de la autoridad a la que le corresponda la ejecución del decreto expropiatorio.
8. Avalúo del bien, a valor actual..
9. Constancias de antecedentes registrales que proporcione el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
10. Opinión de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos sobre la procedencia jurídica de la expropiación.
11. La comprobación de que existe suficiencia presupuestaria en la partida correspondiente, para respaldar el pago de indemnización.
12. Opinión de la Delegación Política en la que se ubique el inmueble propuesto y de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la misma.

Derivado que el proceso de expropiación en el INVI se ha visto detenido por los juicios de amparo, es necesario establecer lo necesario para el juicio de audiencia establecido en la Ley de acuerdo al procedimiento.

Artículo 222.- que obliga a la autoridad a que el propietario realice los trabajos de mejoramiento o en su caso de demolición parcial al inmueble, y esto deberá de estar avalado por la secretaria de obras y ceñirse a los procedimientos establecidos en el Reglamento de construcciones del instituto.

Sin embargo, si podemos aducir la imperiosa necesidad de rescatar ese tipo de construcciones debido al abandono por parte de los propietarios y / o poseedores, y en su caso éstos podrán argumentar al momento en que se les otorgue la garantía de previa audiencia lo que a su derecho convenga. Por eso se propone que al momento de otorgar la garantía de previa audiencia a los propietarios que posiblemente resulten afectados por una expropiación se de vista también a la Secretaría de Obras y Servicios a la audiencia conciliatoria que esta prevista en el procedimiento que autorizó en octubre de 2006 el Comité del Patrimonio Inmobiliario. Para que sea en ese momento que se le informe al propietario que debido a que no cumplió con su obligación de mantener en condiciones de habitabilidad el edificio o vecindad propuesta, el Gobierno del Distrito Federal podrá optar por dos acciones para atender la situación de riesgo, la expropiación que propone el Instituto de Vivienda o el procedimiento previsto en el Reglamento de Construcciones.

### **8.3.- Regularización por adjudicación.**

Este proceso lleva consigo un proceso de concientización para que la trasmisión de la propiedad por la vía del testamento sea menos complicada, situación que complica de una manera diferente derivado de la falta de interés y cultura de la regularización por parte de los ocupantes y/o herederos de los inmuebles con el objeto de abatir este deficit de regularización por esta vía, el gobierno del Distrito federal a través de la Dirección General de regularización Territorial, cada año en el mes de septiembre realizan las jornadas notariales que permiten a los beneficiarios tramitar su testamento a un bajo costo. Actualmente la DGRT, trabaja en la propuesta para que este programa pueda ser permanente y no únicamente año con año y de esta manera a través de la cultura de la prevención disminuir los casos que posteriormente se trasforman en irregulares por la falta de una claridad en la trasmisión de la propiedad.

#### 8.4.- Programa de Condominio Familiar

Uno de los instrumentos que el Gobierno del Distrito Federal a sumado a para tratar de abatir esta irregularidad la encontramos en el Programa de Condominio Familiar que presenta las siguientes ventajas.

**Honorarios Notariales para el Programa de Condominio Familiar.**

**Según arancel de los notarios.**

Desde \$ 1,216.00 hasta \$6,812.00 más \$487.00 por cada vivienda dependiendo del valor del condominio.

**Tarifa para el programa de Condominio Familiar.**

Única de \$2,800.00 hasta 2 viviendas y \$400.00 por cada vivienda adicional.

**Escrituración de Vivienda (Unidades de Propiedad Exclusiva)**

## Vivienda de Interés Popular

Arancel Normal	Arancel Condominio Familiar 50% menos
\$8,220.00	\$4,110.00

## VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Arancel Normal	Arancel Condominio Familiar 50% menos
\$5,710.00	\$2,855.00

## Honorarios del Asesor Técnico para el Programa de Condominio familiar.

Productos necesarios para constituir el régimen de propiedad en condominio y posteriormente escriturar cada una de las viviendas.

- 1 Levantamiento arquitectónico de las construcciones existentes y en su caso modificaciones.
- 2 Proyecto de nuevas unidades de propiedad exclusiva en el mismo condominio.
- 3 Proyecto del Sistema Alternativo de Captación de Agua Pluvial (cuando no se cuente con el mínimo de área libre establecido en la zonificación de uso de suelo aplicable al predio).
- 4 Memoria descriptiva y cuadro de áreas del Régimen de Propiedad en Condominio.
- 5 Reglamento del condominio.
- 6 Dictamen de habitabilidad (firmado por arquitecto o afín).
- 7 Dictamen de Seguridad Estructural. (Firmado por DRO o Corresponsable en Seguridad Estructural)
- 8 Determinación del valor catastral de las viviendas. (Firmado por DRO o Perito Valuador registrado ante la Tesorería del DF)

**Los 8 (ocho) productos mencionados tienen un costo máximo de \$ 3000. 00 (Tres mil pesos 00/100 M.N.) por vivienda.**

## ¿Quién presta el servicio?

Pueden prestar el servicio los asesores técnicos que estén registrados en el Programa de Condominio Familiar, y que pueden ser.

Asesores técnicos del Programa de Mejoramiento de Vivienda que tengan convenio de participación con el INVI.

Directores Responsables de Obra, registrados ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con Carnet Vigente.

Corresponsables en Seguridad Estructural, registrados ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con Carnet Vigente.



## 9.- ESTUDIOS DE CASO EN LA COLONIA ARGENTINA ANTIGUA

### **Proceso de Expropiación**

### **Proceso de Juicio de Prescripción positiva**

Se mencionó que ya hay la posibilidad de tramitar escrituras a través de un acuerdo con el colegio de notarios con la intención de pasar a una visión de largo plazo con respecto a la seguridad de patrimonio.

La presentación final de este día giró en torno a la exposición de las 15 acciones estratégicas que

## 9.1.- CASO DE UN PREDIO EXPROPIADO

Predio: CALZADA RIO SAN JOAQUIN No. 247

Colonia: MÉXICO NUEVO

Delegación: MIGUEL HIDALGO

Predio expropiado mediante decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito federal los días 29 de enero y 12 de febrero del 2004 el cual fue inscrito en el Registro Publico de la propiedad con el Folio Real número 1215851

Conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, al predio le corresponde la Zonificación: H 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). Áreas de Actuación con potencial de Reciclamiento H 4/30, (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 30% de área libre), En el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Específico con Folio MUED65816707 expedido el día 7 de Diciembre de 2007 se señala: ..."en donde el uso del suelo para VIVIENDA EN 910.02 m<sup>2</sup> (Sujeto a lo establecido en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional vigente) en 4,419.00 m<sup>2</sup> para una superficie total a ocupar de 4,713.60m<sup>2</sup> (Sujeta a restricciones\*) aparecen como: --- PERMITIDO --- Sujeto a la Norma General de Ordenación N° 26."

Predio: CALZADA RIO SAN JOAQUIN No. 247  
Colonia: MÉXICO NUEVO  
Delegación: MIGUEL HIDALGO

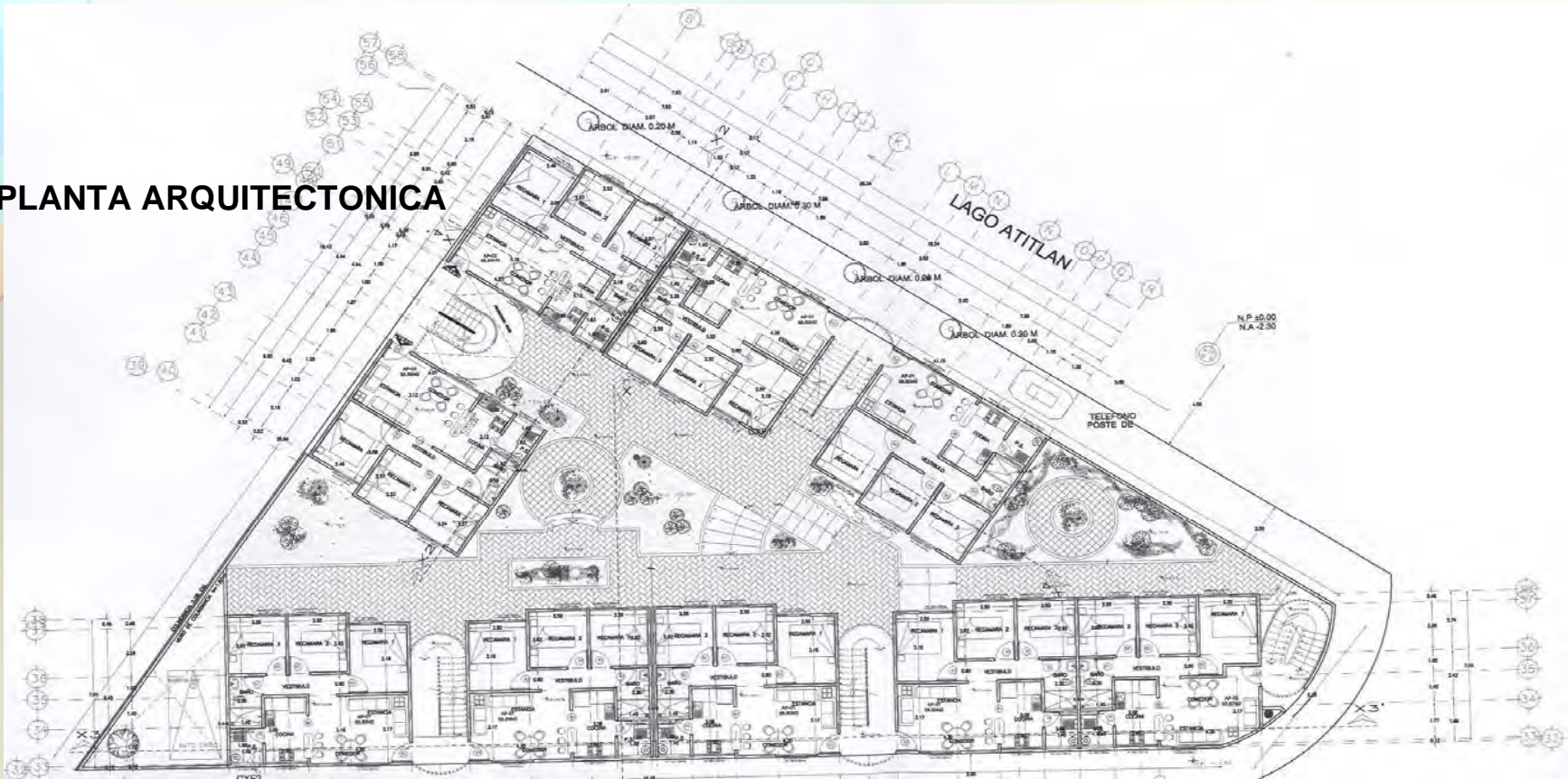
### Descripción del proyecto

El proyecto se compone por 45 departamentos de tipo de interés social y 21 cajones de estacionamiento distribuidos en 9 edificios: de 5 pisos, con tres prototipos AP-01 de 55.50m<sup>2</sup>, AP-02 de 55.50m<sup>2</sup> y AP-03 de 55.67m<sup>2</sup>. El conjunto se desplanta sobre una gran plataforma con jardines y andadores, que es la cubierta del estacionamiento en medio nivel subterráneo con que cuenta.



El 29.04% de este terreno se ha dejado al centro del conjunto como plaza con jardín, lo cual permite que el conjunto de edificios se integre a una área de de servicios comunes, andadores jardines y áreas de juegos infantiles dando a la comunidad de una forma armónica y a su vez aporta áreas verdes para el disfrute de vecinos y condóminos..

## PLANTA ARQUITECTONICA



Predio: CALZADA RIO SAN JOAQUIN No. 247  
Colonia: MÉXICO NUEVO  
Delegación: MIGUEL HIDALGO

### Descripción de las construcciones

**Edificios** Son edificios de 5 pisos, cuentan con 10 departamentos y 5 departamentos cada uno distribuidos en dos y un departamentos por piso. La composición de estos edificios es como sigue:

P.B. Vestíbulo de ingreso, a departamento y escalera a 4 niveles con pasillo para el acceso a los 8 departamentos, departamentos de tres recamaras c/u.

5 Pisos Tipo de 10 departamentos de tres recamaras en cada piso.

Circulaciones verticales compuestas por 5 escaleras que comunica a cada uno de los pisos y 3 de las escaleras a el sótano de estacionamiento.

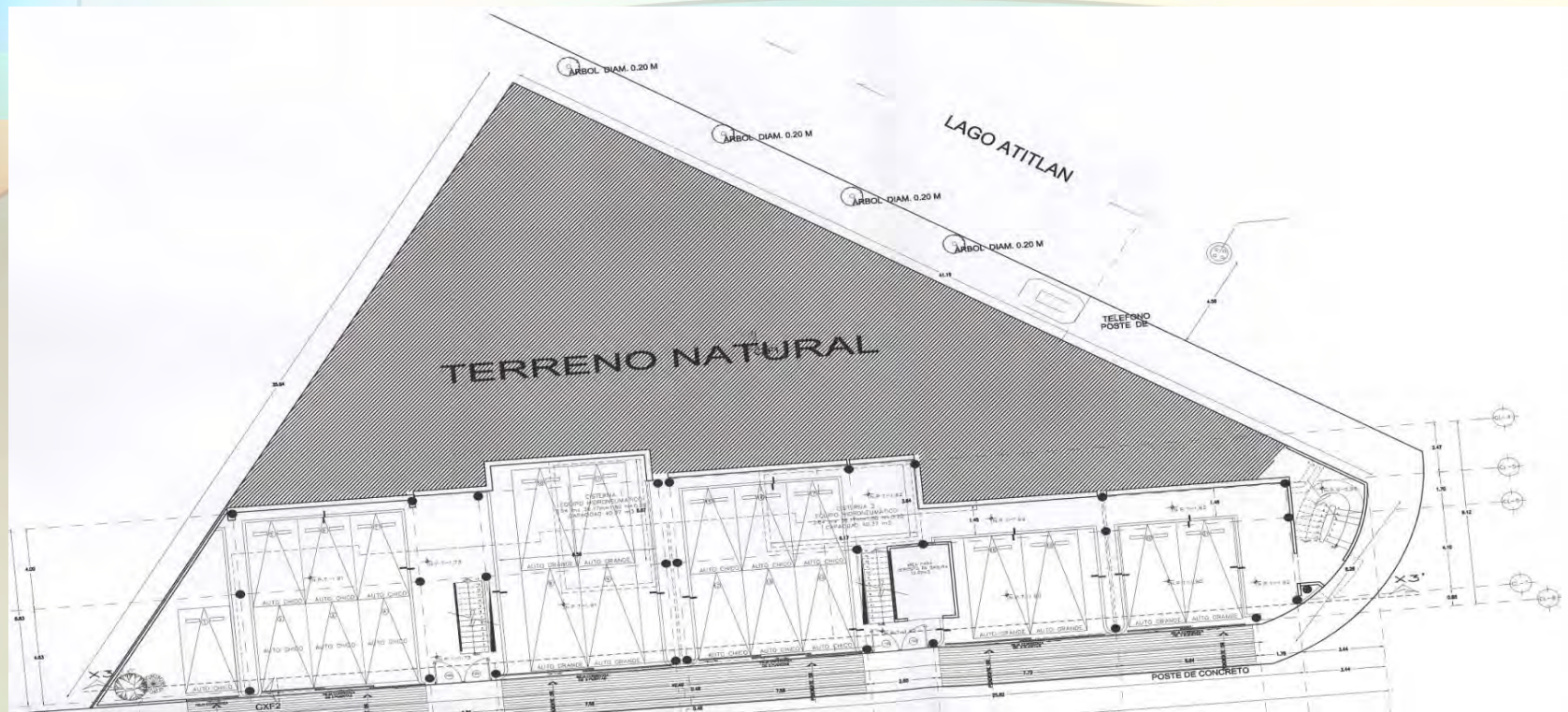
Superficie de desplante de cada edificio:	645.71 m <sup>2</sup>
Superficie construida de cada edificio:	559.87 m <sup>2</sup>

**Acceso.** - se ubica sobre la calle Río San Joaquín dividido en tres accesos principales a lo largo de la calle y llegan a un pasillo en el que se localizan cuerpos de las escaleras,

Predio: CALZADA RIO SAN JOAQUIN No. 247  
Colonia: MÉXICO NUEVO  
Delegación: MIGUEL HIDALGO

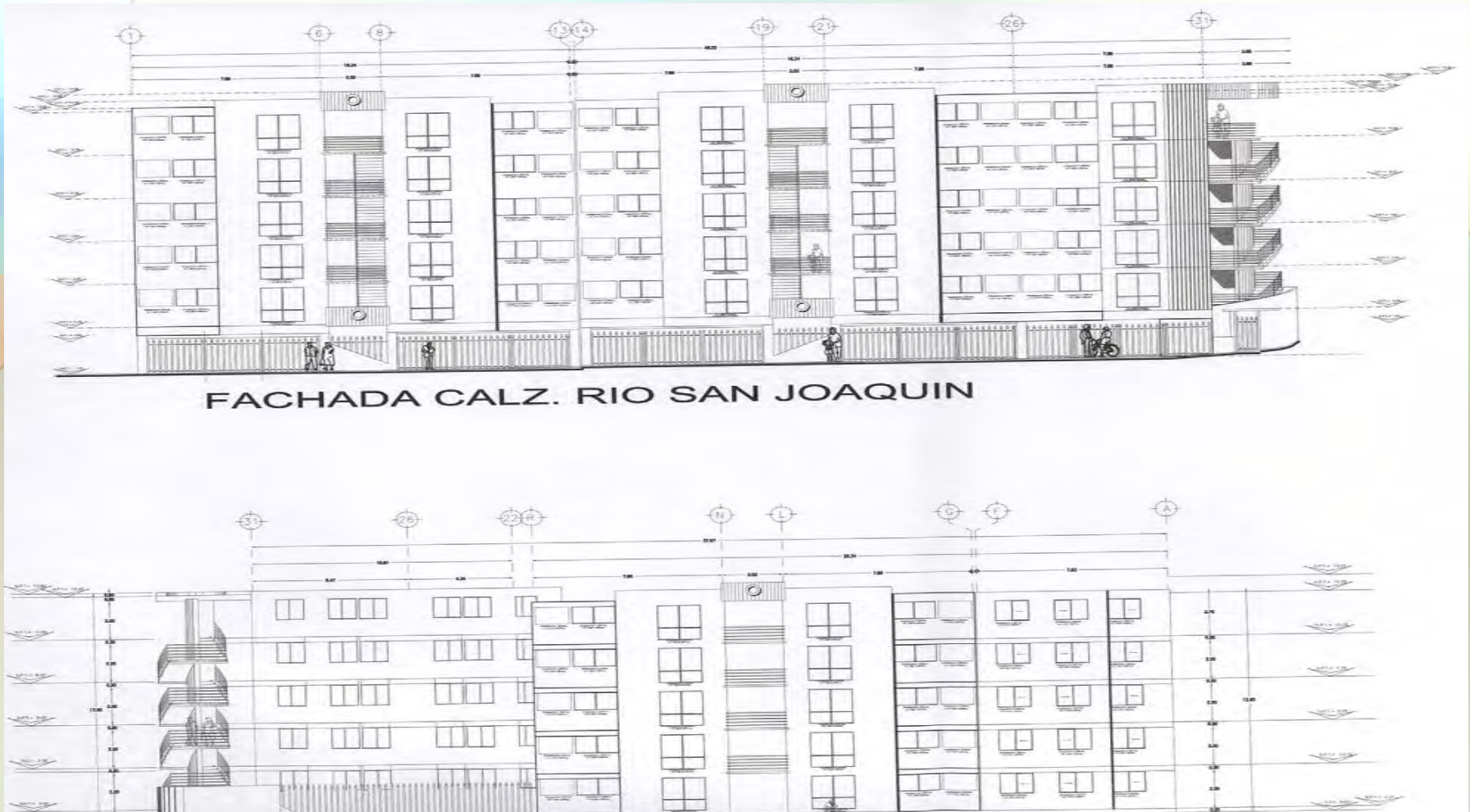
### Estacionamiento

El estacionamiento del conjunto está resuelto en un nivel subterráneo de 302.14 m<sup>2</sup>  
El ingreso se prevé por la calle de Río San Joaquín en uno y dos cajones en Angulo de 90.  
De conformidad con el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, se debe contar con 14 cajones de estacionamiento, 30% para autos. El proyecto considera una capacidad total de 13 autos, chicos y 8 cajones para autos grandes. .



Predio: CALZADA RIO SAN JOAQUIN No. 247  
Colonia: MÉXICO NUEVO  
Delegación: MIGUEL HIDALGO

## CORTES Y FACHADAS



Predio: CALZADA RIO SAN JOAQUIN No. 247  
 Colonia: MÉXICO NUEVO  
 Delegación: MIGUEL HIDALGO

### CONDICIONES FINANCIERAS (FINANCIAMIENTO INVI)

LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO	CASO			
	VSMD		PESOS	
	UNITARIO	TOTAL	UNITARIO	TOTAL
Adquisición de Suelo	1,140.02	51,301.03	\$59,953.80	\$2,697,921.22
Gastos Complementarios	160.50	7,222.58	\$8,440.79	\$379,835.60
Estudios y Proyectos	100.00	4,500.00	\$5,259.00	\$236,655.00
Demolición	165.00	7,425.00	\$8,677.35	\$390,480.75
Edificación	4,760.00	214,200.00	\$250,328.40	\$11,264,778.00
<b>SUBTOTAL DEL FINANCIAMIENTO</b>	<b>6,325.52</b>	<b>284,648.61</b>	<b>\$332,659.35</b>	<b>\$14,969,670.57</b>
Gastos de Operación	131.15	5,692.97	\$6,897.01	\$299,393.41
Sustentabilidad	500.00	22,500.00	\$26,295.00	\$1,183,275.00
<b>TOTAL A EROGAR</b>	<b>6,956.67</b>	<b>312,841.59</b>	<b>\$365,851.35</b>	<b>\$16,452,338.98</b>
AYUDAS DE BENEFICIO SOCIAL POR CAPACIDAD DE PAGO		132,456.70		\$6,965,898.00
SUSTENTABILIDAD		22,500.00		\$1,183,275.00
<b>TOTAL DE AYUDAS POR CAPACIDAD DE PAGO Y SUSTENTABILIDAD</b>		<b>154,956.70</b>		<b>\$8,149,173.00</b>
<b>TOTAL A RECUPERAR</b>		<b>157,884.88</b>		<b>\$8,303,165.97</b>



Predio: CALZADA RIO SAN JOAQUIN No. 247  
 Colonia: MÉXICO NUEVO  
 Delegación: MIGUEL HIDALGO

## FINANCIAMIENTO POR BENEFICIARIO VSM

No. DE SOLICITANTE	NOMBRE	LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO EN V.S.M.									CRÉDITO A OTORGAR DESPUÉS DE AYUDAS VSM
		ADQUISICION DE SUELO (monto del avaluo)	GASTOS COMPLEMENTARIOS SUELO (Incluye los gastos para la escrituración)	ESTUDIOS Y PROYECTOS	EDIFICACIÓN	SUSTENTABILIDAD	OBRA EXTERIOR MAYOR	DEMOLICION	GASTOS DE OPERACIÓN	TOTAL	
1	CABRAL MUÑOZ MARIA DE LA LUZ	1,371.84	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	131.15	6,688.48	3,152.42
2	HERNANDEZ HERNANDEZ JENNYFER	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	2,567.03
3	HERNANDEZ MENDOZA FRANCISCA	1,371.84	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	131.15	6,688.48	4,589.96
4	LUNA RIOS JOSE LUIS	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	2,464.35
5	MORENTES GOMEZ JOSE ANTONIO	1,371.84	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	131.15	6,688.48	5,048.94
6	MORENTES GOMEZ MARIA DE LOS ANGELES	1,516.02	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	134.03	6,835.55	3,399.29
7	NAVARRO ALBA ARMANDO	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	4,049.74
8	NAVARRO JUAREZ JOSE LUIS	1,371.84	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	131.15	6,688.48	5,206.04
9	NAVARRO PEREZ JULIO	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	2,883.05
10	REYES CERVANTES ALICIA	1,516.02	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	134.03	6,835.55	6,582.40
11	ROSAS VELAZQUEZ ARTURO	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	6,196.12
12	ROSAS VELAZQUEZ CARITINA	1,516.02	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	134.03	6,835.55	3,091.24
13	SALINAS MEJIA DANIEL	1,371.84	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	131.15	6,688.48	2,536.33
14	SALINAS MEJIA EVARISTO	1,516.02	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	134.03	6,835.55	4,190.96
15	ZARATE MARIA YSABEL	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	3,631.83
16	GOMEZ HERRERA ANTONIA	1,371.84	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	131.15	6,688.48	3,357.75
17	GARCIA HERNANDEZ ADRIANA	1,371.84	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	131.15	6,688.48	3,357.75
18	GARCIA HERNANDEZ MARTHA ALINE	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	2,361.67
19	MORENTES GOMEZ MARIA DEL ROSARIO	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	2,875.07
20	MORENTES GOMEZ RITA TERESA	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	2,875.07

Predio: CALZADA RIO SAN JOAQUIN No. 247  
 Colonia: MÉXICO NUEVO  
 Delegación: MIGUEL HIDALGO

## FINANCIAMIENTO POR BENEFICIARIO VSM

No. DE SOLICITANTE	NOMBRE	LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO EN V.S.M.									CRÉDITO A OTORGAR DESPUÉS DE AYUDAS VSM
		ADQUISICION DE SUELO (monto del avaluo)	GASTOS COMPLEMENTARIOS SUELO (Incluye los gastos para la escrituración)	ESTUDIOS Y PROYECTOS	EDIFICACIÓN	SUSTENTABILIDAD	OBRA EXTERIOR MAYOR	DEMOLICION	GASTOS DE OPERACIÓN	TOTAL	
21	NAVARRO ALBA ANA BERTHA	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	2,429.44
22	NAVARRO JUAREZ SOCORRO VERONICA	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	3,285.80
23	PEREZ GUERRERO FELIPE DE JESUS	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	1,251.68
24	ROSAS ROJAS JOSE LUIS	1,516.02	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	134.03	6,835.55	4,220.74
25	SALINAS RIOS ZUJEYL	1,516.02	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	134.03	6,835.55	4,898.43
26	SANCHEZ LUNA ADRIAN ERNESTO	1,371.84	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	131.15	6,688.48	2,895.72
27	FLORES CORTES FELIPE ANGEL	1,371.84	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	131.15	6,688.48	3,871.19
28	GARCIA HERNANDEZ SILVIA	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	3,831.03
29	LUNA RIOS ANA LIDIA	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	2,669.71
30	MONTES RAMIREZ ANGELINA	1,516.02	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	134.03	6,835.55	4,220.74
31	NOLASCO VELASCO CLARA CELINA	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	3,799.20
32	PATIÑO NUTE MIGUEL ANGEL	1,371.84	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	131.15	6,688.48	2,180.03
33	PORRAS MORENTES EDUARDO	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	2,772.39
34	ROSAS ROJAS ARTURO	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	3,593.84
35	VEGA AVILA OSCAR	1,371.84	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	131.15	6,688.48	5,411.40
36	ANDRADE MONTIEL PIEDAD	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	2,258.98
37	CONTRERAS ANAYA IVONNE EDITH	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	4,107.24
38	CHAPARRO CONTRERAS MARIA TERESA	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	2,772.39
39	JIMENEZ HERNANDEZ MARIA DEL CARMEN	1,371.84	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	131.15	6,688.48	3,768.51
40	ROMO PIMENTEL MARIA TERESA	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	1,074.66
41	TELLEZ RUIZ MODESTA	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	5,647.46
42	ORTEGA GALINDO ROMELIA	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	4,620.65
43	CAMACHO USCANGA GUILLERMINA	1,371.84	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	131.15	6,688.48	3,049.74
44	ALBA CASTILLO JUANA	889.12	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	121.49	6,196.12	2,156.30
45	GAMA ALEJANDRA	1,516.02	160.50	100.00	4,760.00	0.00	0.00	165.00	134.03	6,835.55	2,680.52
<b>TOTAL</b>		<b>51,301.03</b>	<b>7,222.58</b>	<b>4,500.00</b>	<b>214,200.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>7,425.00</b>	<b>5,692.97</b>	<b>290,341.55</b>	<b>157,884.88</b>

Predio: CALZADA RIO SAN JOAQUIN No. 247  
 Colonia: MÉXICO NUEVO  
 Delegación: MIGUEL HIDALGO

## FINANCIAMIENTO POR BENEFICIARIO PESOS

LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO EN PESOS										CRÉDITO A OTORGAR DESPUES DE AYUDAS PESOS
ADQUISICION DE SUELO (monto del avaluo)	GASTOS COMPLEMENTARIO S SUELO (Incluye los gastos para la escrituración)	ESTUDIOS Y PROYECTOS	EDIFICACIÓN	SUSTENTABILIDAD	OBRA EXTERIOR MAYOR	DEMOLICION	GASTOS DE OPERACIÓN	TOTAL		
\$72,144.82	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,897.01	\$351,747.37	\$165,785.74	
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$135,000.00	
\$72,144.82	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,897.01	\$351,747.37	\$241,385.74	
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$129,600.00	
\$72,144.82	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,897.01	\$351,747.37	\$265,523.74	
\$79,727.57	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$7,048.66	\$359,481.77	\$178,768.49	
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$212,976.00	
\$72,144.82	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,897.01	\$351,747.37	\$273,785.74	
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$151,621.20	
\$79,727.57	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$7,048.66	\$359,481.77	\$346,168.49	
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$325,853.92	
\$79,727.57	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$7,048.66	\$359,481.77	\$162,568.49	
\$72,144.82	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,897.01	\$351,747.37	\$133,385.74	
\$79,727.57	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$7,048.66	\$359,481.77	\$220,402.49	
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$190,998.00	
\$72,144.82	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,897.01	\$351,747.37	\$176,585.74	
\$72,144.82	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,897.01	\$351,747.37	\$176,585.74	
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$124,200.00	
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$151,200.00	
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$151,200.00	

Predio: CALZADA RIO SAN JOAQUIN No. 247  
 Colonia: MÉXICO NUEVO  
 Delegación: MIGUEL HIDALGO

## FINANCIAMIENTO POR BENEFICIARIO PESOS

LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO EN PESOS									CRÉDITO A OTORGAR DESPUES DE AYUDAS PESOS
ADQUISICION DE SUELO (monto del avaluo)	GASTOS COMPLEMENTARIO S SUELO (Incluye los gastos para la escrituración)	ESTUDIOS Y PROYECTOS	EDIFICACIÓN	SUSTENTABILIDAD	OBRA EXTERIOR MAYOR	DEMOLICION	GASTOS DE OPERACIÓN	TOTAL	
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$127,764.00
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$172,800.00
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$65,826.00
\$79,727.57	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$7,048.66	\$359,481.77	\$221,968.49
\$79,727.57	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$7,048.66	\$359,481.77	\$257,608.49
\$72,144.82	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,897.01	\$351,747.37	\$152,285.74
\$72,144.82	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,897.01	\$351,747.37	\$203,585.74
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$201,474.00
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$140,400.00
\$79,727.57	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$7,048.66	\$359,481.77	\$221,968.49
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$199,800.00
\$72,144.82	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,897.01	\$351,747.37	\$114,647.74
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$145,800.00
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$189,000.00
\$72,144.82	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,897.01	\$351,747.37	\$284,585.74
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$118,800.00
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$216,000.00
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$145,800.00
\$72,144.82	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,897.01	\$351,747.37	\$198,185.74
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$56,516.40
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$297,000.00
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$243,000.00
\$72,144.82	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,897.01	\$351,747.37	\$160,385.74
\$46,759.08	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$6,389.29	\$325,853.92	\$113,400.00
\$79,727.57	\$8,440.79	\$5,259.00	\$250,328.40	\$0.00	\$0.00	\$8,677.35	\$7,048.66	\$359,481.77	\$140,968.49
<b>\$2,697,921.22</b>	<b>\$379,835.60</b>	<b>\$236,655.00</b>	<b>\$11,264,778.00</b>	<b>\$0.00</b>	<b>\$0.00</b>	<b>\$390,480.75</b>	<b>\$299,393.41</b>	<b>\$15,269,063.98</b>	<b>\$8,303,165.97</b>

Predio: CALZADA RIO SAN JOAQUIN No. 247  
 Colonia: MÉXICO NUEVO  
 Delegación: MIGUEL HIDALGO

## CONDICIONES DE RECUPERACIÓN

No. DE SOLICITANTE	NOMBRE	INGRESO CONYUGAL		PLAZO	MENSUALIDAD	% DEL INGRESO	AYUDAS DE BENEFICIO SOCIAL		SUSTENTABILIDAD		TOTAL AYUDAS DE BENEFICIO SOCIAL	
		VSM	PESOS				VSM	PESOS	VSM	PESOS	VSM	PESOS
1	CABRAL MUÑOZ MARIA DE LA LUZ	1.6	\$2,600.00	360	8.76	17.7%	3,536.06	\$185,961.63	500.00	\$26,295.00	4,036.06	\$212,256.63
2	HERNANDEZ HERNANDEZ JENNYFER	1.6	\$2,500.00	360	7.13	15.0%	3,629.09	\$190,853.92	500.00	\$26,295.00	4,129.09	\$217,148.92
3	HERNANDEZ MENDOZA FRANCISCA	2.5	\$4,000.00	360	12.75	16.8%	2,098.53	\$110,361.63	500.00	\$26,295.00	2,598.53	\$136,656.63
4	LUNA RIOS JOSE LUIS	1.5	\$2,400.00	360	6.85	15.0%	3,731.77	\$196,253.92	500.00	\$26,295.00	4,231.77	\$222,548.92
5	MORENTES GOMEZ JOSE ANTONIO	2.8	\$4,447.00	360	14.02	16.6%	1,639.54	\$86,223.63	500.00	\$26,295.00	2,139.54	\$112,518.63
6	MORENTES GOMEZ MARIA DE LOS ANGELES	1.7	\$2,700.00	360	9.44	18.4%	3,436.27	\$180,713.29	500.00	\$26,295.00	3,936.27	\$207,008.29
7	NAVARRO ALBA ARMANDO	2.5	\$3,944.00	360	11.25	15.0%	2,146.38	\$112,877.92	500.00	\$26,295.00	2,646.38	\$139,172.92
8	NAVARRO JUAREZ JOSE LUIS	2.9	\$4,600.00	360	14.46	16.5%	1,482.44	\$77,961.63	500.00	\$26,295.00	1,982.44	\$104,256.63
9	NAVARRO PEREZ JULIO	1.8	\$2,807.80	360	8.01	15.0%	3,313.04	\$174,232.72	500.00	\$26,295.00	3,813.04	\$200,527.72
10	REYES CERVANTES ALICIA	3.7	\$5,800.00	360	18.28	16.6%	253.15	\$13,313.29	500.00	\$26,295.00	753.15	\$39,608.29
11	ROSAS VELAZQUEZ ARTURO	5.1	\$8,000.00	272	22.78	15.0%	0.00	\$0.00	500.00	\$26,295.00	500.00	\$26,295.00
12	ROSAS VELAZQUEZ CARITINA	1.5	\$2,400.00	360	8.59	18.8%	3,744.31	\$196,913.29	500.00	\$26,295.00	4,244.31	\$223,208.29
13	SALINAS MEJIA DANIEL	1.3	\$2,000.00	360	7.05	18.5%	4,152.15	\$218,361.63	500.00	\$26,295.00	4,652.15	\$244,656.63
14	SALINAS MEJIA EVARISTO	2.2	\$3,471.00	360	11.64	17.6%	2,644.60	\$139,079.29	500.00	\$26,295.00	3,144.60	\$165,374.29
15	ZARATE MARIA YSABEL	2.2	\$3,537.00	360	10.09	15.0%	2,564.29	\$134,855.92	500.00	\$26,295.00	3,064.29	\$161,150.92
16	GOMEZ HERRERA ANTONIA	1.8	\$2,800.00	360	9.33	17.5%	3,330.70	\$175,161.63	500.00	\$26,295.00	3,830.70	\$201,456.63
17	GARCIA HERNANDEZ ADRIANA	1.8	\$2,800.00	360	9.33	17.5%	3,330.70	\$175,161.63	500.00	\$26,295.00	3,830.70	\$201,456.63
18	GARCIA HERNANDEZ MARTHA ALINE	1.5	\$2,300.00	360	6.56	15.0%	3,834.45	\$201,653.92	500.00	\$26,295.00	4,334.45	\$227,948.92
19	MORENTES GOMEZ MARIA DEL ROSARIO	1.8	\$2,800.00	360	7.99	15.0%	3,321.05	\$174,653.92	500.00	\$26,295.00	3,821.05	\$200,948.92
20	MORENTES GOMEZ RITA TERESA	1.8	\$2,800.00	360	7.99	15.0%	3,321.05	\$174,653.92	500.00	\$26,295.00	3,821.05	\$200,948.92

Predio: CALZADA RIO SAN JOAQUIN No. 247  
 Colonia: MÉXICO NUEVO  
 Delegación: MIGUEL HIDALGO

## CONDICIONES DE RECUPERACIÓN

No. DE SOLICITANTE	NOMBRE	INGRESO CONYUGAL		PLAZO	MENSUALIDAD	% DEL INGRESO	AYUDAS DE BENEFICIO SOCIAL		SUSTENTABILIDAD		TOTAL AYUDAS DE BENEFICIO SOCIAL	
		VSM	PESOS				VSM	PESOS	VSM	PESOS	VSM	PESOS
21	NAVARRO ALBA ANA BERTHA	1.5	\$2,366.00	360	6.75	15.0%	3,766.68	\$198,089.92	500.00	\$26,295.00	4,266.68	\$224,384.92
22	NAVARRO JUAREZ SOCORRO VERONICA	2.0	\$3,200.00	360	9.13	15.0%	2,910.32	\$153,053.92	500.00	\$26,295.00	3,410.32	\$179,348.92
23	PEREZ GUERRERO FELIPE DE JESUS	0.8	\$1,219.00	360	3.48	15.0%	4,944.44	\$260,027.92	500.00	\$26,295.00	5,444.44	\$286,322.92
24	ROSAS ROJAS JOSE LUIS	2.2	\$3,500.00	360	11.72	17.6%	2,614.82	\$137,513.29	500.00	\$26,295.00	3,114.82	\$163,808.29
25	SALINAS RIOS ZUJEYL	2.6	\$4,160.00	360	13.61	17.2%	1,937.12	\$101,873.29	500.00	\$26,295.00	2,437.12	\$128,168.29
26	SANCHEZ LUNA ADRIAN ERNESTO	1.5	\$2,350.00	360	8.04	18.0%	3,792.77	\$199,461.63	500.00	\$26,295.00	4,292.77	\$225,756.63
27	FLORES CORTES FELIPE ANGEL	2.1	\$3,300.00	360	10.75	17.1%	2,817.30	\$148,161.63	500.00	\$26,295.00	3,317.30	\$174,456.63
28	GARCIA HERNANDEZ SILVIA	2.4	\$3,731.00	360	10.64	15.0%	2,365.09	\$124,379.92	500.00	\$26,295.00	2,865.09	\$150,674.92
29	LUNA RIOS ANA LIDIA	1.6	\$2,600.00	360	7.42	15.0%	3,526.41	\$185,453.92	500.00	\$26,295.00	4,026.41	\$211,748.92
30	MONTES RAMIREZ ANGELINA	2.2	\$3,500.00	360	11.72	17.6%	2,614.82	\$137,513.29	500.00	\$26,295.00	3,114.82	\$163,808.29
31	NOLASCO VELASCO CLARA CELINA	2.3	\$3,700.00	360	10.55	15.0%	2,396.92	\$126,053.92	500.00	\$26,295.00	2,896.92	\$152,348.92
32	PATIÑO NUTE MIGUEL ANGEL	1.0	\$1,653.00	360	6.06	19.3%	4,508.45	\$237,099.63	500.00	\$26,295.00	5,008.45	\$263,394.63
33	PORRAS MORENTES EDUARDO	1.7	\$2,700.00	360	7.70	15.0%	3,423.73	\$180,053.92	500.00	\$26,295.00	3,923.73	\$206,348.92
34	ROSAS ROJAS ARTURO	2.2	\$3,500.00	360	9.98	15.0%	2,602.28	\$136,853.92	500.00	\$26,295.00	3,102.28	\$163,148.92
35	VEGA AVILA OSCAR	3.0	\$4,800.00	360	15.03	16.5%	1,277.08	\$67,161.63	500.00	\$26,295.00	1,777.08	\$93,456.63
36	ANDRADE MONTEL PIEDAD	1.4	\$2,200.00	360	6.27	15.0%	3,937.13	\$207,053.92	500.00	\$26,295.00	4,437.13	\$233,348.92
37	CONTRERAS ANAYA IVONNE EDITH	2.5	\$4,000.00	360	11.41	15.0%	2,088.87	\$109,853.92	500.00	\$26,295.00	2,588.87	\$136,148.92
38	CHAPARRO CONTRERAS MARIA TERESA	1.7	\$2,700.00	360	7.70	15.0%	3,423.73	\$180,053.92	500.00	\$26,295.00	3,923.73	\$206,348.92
39	JIMENEZ HERNANDEZ MARIA DEL CARMEN	2.0	\$3,200.00	360	10.47	17.2%	2,919.98	\$153,561.63	500.00	\$26,295.00	3,419.98	\$179,856.63
40	ROMO PIMENTEL MARIA TERESA	0.7	\$1,046.60	360	2.99	15.0%	5,121.46	\$269,337.52	500.00	\$26,295.00	5,621.46	\$295,632.52
41	TELLEZ RUIZ MODESTA	3.5	\$5,500.00	360	15.69	15.0%	548.66	\$28,853.92	500.00	\$26,295.00	1,048.66	\$55,148.92
42	ORTEGA GALINDO ROMELIA	2.9	\$4,500.00	360	12.84	15.0%	1,575.47	\$82,853.92	500.00	\$26,295.00	2,075.47	\$109,148.92
43	CAMACHO USCANGA GUILLERMINA	1.6	\$2,500.00	360	8.47	17.8%	3,638.75	\$191,361.63	500.00	\$26,295.00	4,138.75	\$217,656.63
44	ALBA CASTILLO JUANA	1.3	\$2,100.00	360	5.99	15.0%	4,039.82	\$212,453.92	500.00	\$26,295.00	4,539.82	\$238,748.92
45	SAMA ALEJANDRA	1.3	\$2,000.00	360	7.45	19.6%	4,155.03	\$218,513.29	500.00	\$26,295.00	4,655.03	\$244,808.29
TOTAL							132,456.70	\$6,965,898.00	22,500.00	\$1,183,275.00	154,956.70	\$8,149,173.00

## 9.2.- CASO DE UN PREDIO DE PRESCRIPCION POSITIVA

Predio: IGNACIO ALLENDE No. 14  
Colonia: ARGENTINA ANTIGUA  
Delegación: MIGUEL HIDALGO

El pasado 29 de octubre del 2007, los ocupantes del el inmueble ingresaron la demanda ante el juzgado Trigésimo Séptimo en Materia Civil del Distrito Federal. En el cual demanda la prescripción positiva del inmueble en mención el cual desde 1999 habitan de manera pacífica continua y de buena fe. Amen de que la propietaria inscrita en registro Publico Amalia Buendin y Arcos. Una vez realizados los pagos correspondientemente acordados les entrego el inmueble en carácter de propietarios.

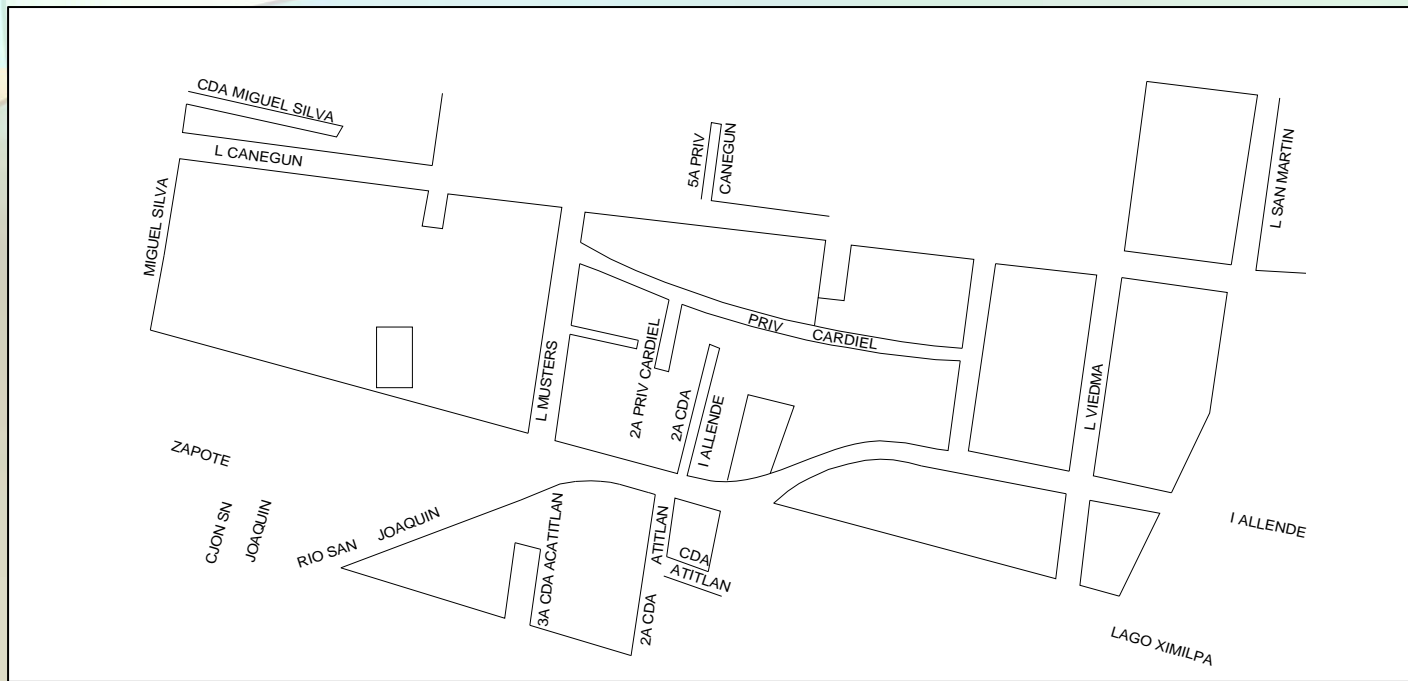
En este proyecto se pretenden desarrollar cuan do menos 30 viviendas con el objeto de satisfacer la necesidad de vivienda de los actuales ocupantes, así como de sus respectivas familias desdobladas y de ser posible ingresar en este proyecto a otras familias que demandan vivienda en la zona y que son habitantes originales de la misma.

En este proyecto no se puede hacer una proyección de montos a financiar hasta en tanto no se tenga el resultado del juicio entablado por los que se ostentan como copropietarios.

# CASO DE UN PREDIO DE PRESCRIPCION POSITIVA

Predio: IGNACIO ALLENDE No. 14  
Colonia: ARGENTINA ANTIGUA  
Delegación: MIGUEL HIDALGO

Superficie del predio: 680.55 m<sup>2</sup>  
Familias que habitan: 10  
Número de habitantes: 50.





**Predio: IGNACIO ALLENDE Lt Mz 24**  
**Colonia: ARGENTINA ANTIGUA**  
**Delegación: MIGUEL HIDALGO**

**Características del Inmueble:**

Superficie de terreno :120m<sup>2</sup>

Superficie Construida: 160m<sup>2</sup> (aproximadamente)

**Datos Jurídicos:**

Inmueble inscrito en el registro publico de la propiedad a nombre del C. José Aguilera Bermúdez (fallecido).

La C, Ramona Acosta Sánchez (viuda) cuanta con un testamento del difunto en donde la nombra heredera de sus bienes.

Por ley la C. Ramona es legitima propietaria del 50% de los bienes del difunto por estar casada por bienes mancomunados, sin embargo existe la necesidad de adjudicar el 50% de la herencia que le deja su marido.

### Características sociales:

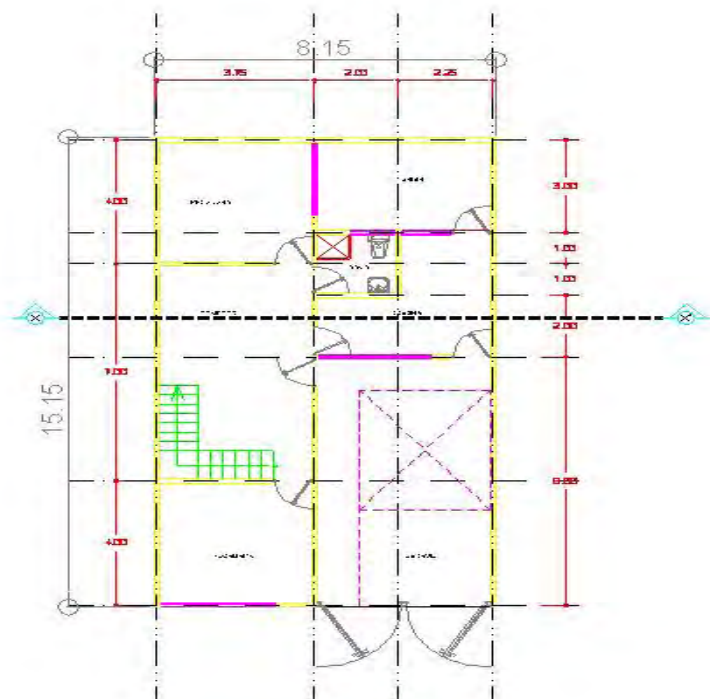
En el inmueble existen tres familias.

- 1).- La titular de la Vivienda con un hijo soltero.
- 2).- Una de la hijas casada con 3 dependientes económicos.
- 3).- Un hijo en unión libre sin dependientes económicos.

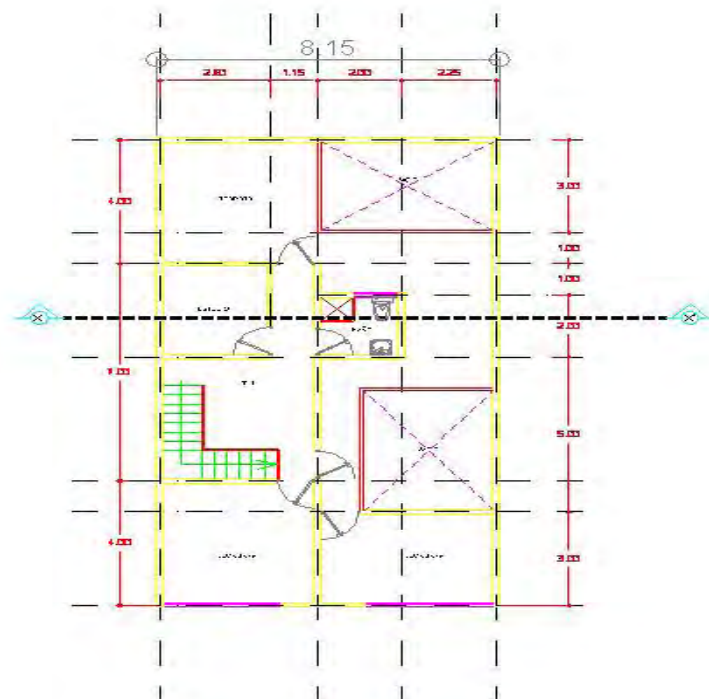
La primera propuesta de solución trabajada con las familias, tiene como base la Teoría de Soportes con la intención de aprovechar en la medida de lo posible la estructura actual de la vivienda y generando tres espacios independientes que pueden ser desarrollados a mayor detalle por los asesores técnicos del programa de condominio familiar una vez que se puede conseguir el financiamiento para iniciar el proceso de adjudicación y de esta manera generar tres unidades privadas independientes.

Predio: IGNACIO ALLENDE Lt Mz 24  
Colonia: ARGENTINA ANTIGUA  
Delegación: MIGUEL HIDALGO

### ESTADO ACTUAL



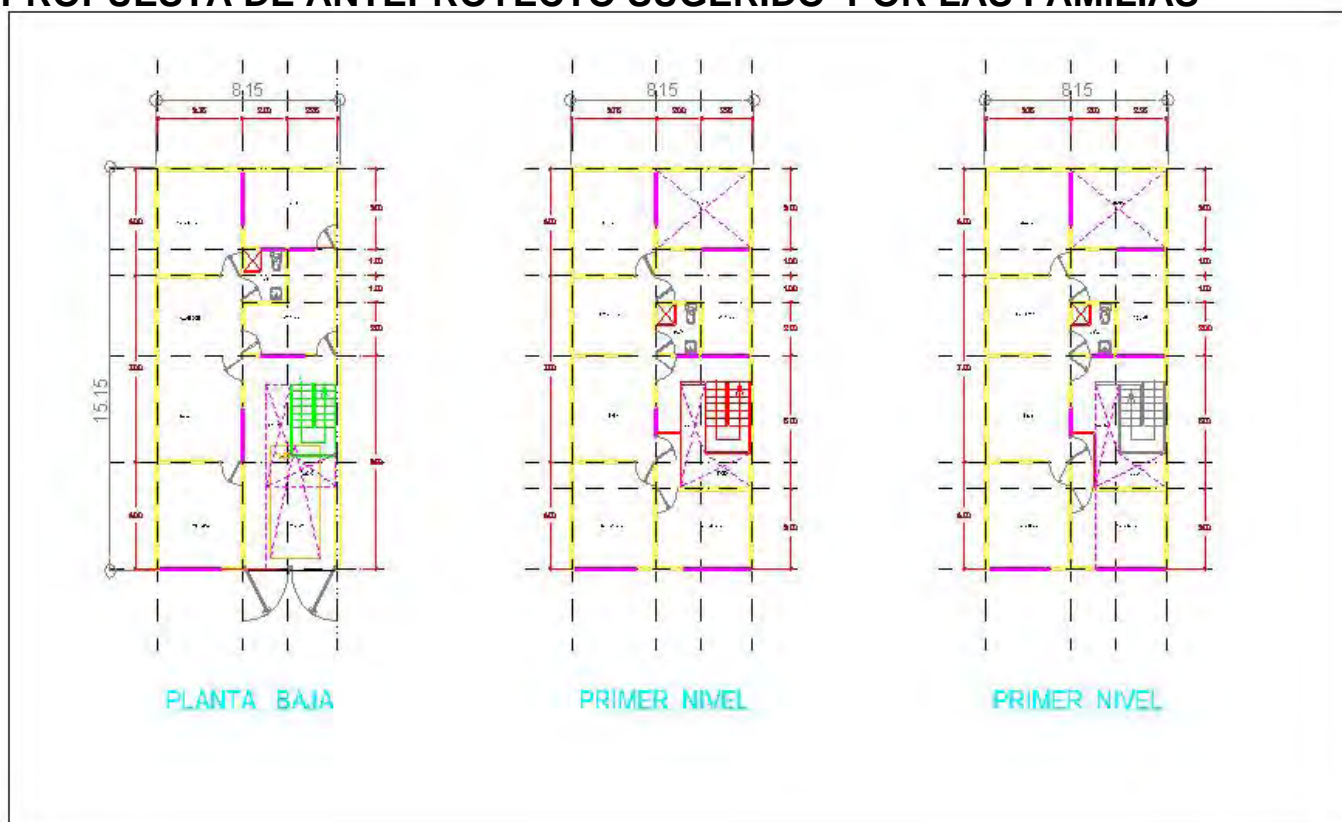
PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

Predio: IGNACIO ALLENDE Lt Mz 24  
Colonia: ARGENTINA ANTIGUA  
Delegación: MIGUEL HIDALGO

### 1RA. PROPUESTA DE ANTEPROYECTO SUGERIDO POR LAS FAMILIAS



## 10.- PROPUESTA DE REGULARIZACION.

1.- PROCESOS DE CONCIENTIZACIÓN E INFORMACIÓN DEL COSTO BENEFICIO DE LA REGULARIZACIÓN.

2.- APOYOS Y COLABORACIÓN INTERINSTITUCIONAL.

3.- FINANCIAMIENTOS DE CARÁCTER INTEGRAR

## 10.1.- PROCESOS DE CONCIENTIZACIÓN E INFORMACIÓN DEL COSTO BENEFICIO DE LA REGULARIZACIÓN.

Derivado del trabajo de campo se detecto que existe un gran temor por los procesos de regularización, pero es un temor que no necesariamente tiene un fundamento jurídico o económico sino que tiene un carácter cultural y de falta de información, la población en general no inicia estos procesos por considerarlos poco útiles engorrosos y por no saber cómo iniciarlos por lo que invariablemente cualquier proceso de regularización debe de tener su plataforma de lanzamiento en un trabajo de concientización e información de la importancia y los beneficios que la certeza jurídica debe de proporcionar en todos los habitantes de la comunidad. La información a proporcionar debe tener como ejes tres elementos fundamentales para motivar a la población a iniciar un proceso de este tipo, estos aspectos son: .

### **a).- Certeza Jurídica:**

Que propiciar que los titulares de las viviendas cuenten con su escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el objeto que esta le proporcione a los propietarios el pleno derecho de uso y disfrutar de su inmueble con toda la seguridad, e incluso tener la posibilidad de enajenarlo para obtener beneficios adicionales en momentos económicos complicados.

## b).- Beneficios de social.

En la mayoría de los inmuebles existen cohabitando más de dos familias, en el mejor de los casos familiares, pero el no contar con la delimitación jurídica necesaria, propicia el conflicto entre los habitantes (fundamentalmente cuando hay que dividir los gastos de predial y agua) este fenómeno se reduce de manera considerable cuando cada familia es responsable de su unidad privativa y no tiene que estar a expensas de otra, de igual manera el contar con su escritura permitirá que en caso de herencia esto evite problemas futuros con los posibles herederos.

Hay que destacar que esto es muy importante que se haga conciencia de la aplicación del testamento, puesto que en la zona de estudio este problema es el más claro, derivado de la antigüedad de la colonia existen una gran cantidad de inmuebles que se encuentran intestados que nos lleva a un problema de adjudicaciones pendientes el cual no permite a los propietarios o poseedores acceder a fuentes de financiamiento para rehabilitar, mejorar o construir vivienda nueva.



### **c).- Accesibilidad a financiamientos públicos y privados.**

Si consideramos que el programa de mejoramiento de vivienda implementado por el INVI, no ha tenido un impacto importante en esta zona y que en consecuencia los recursos con los que cuenta el Gobierno del D.F, tienen que ser canalizados a otras zonas de la ciudad; si tomamos en cuenta que la zona de estudios es una zona en donde el grado de Marginalidad social es muy alto, lo ideal sería que se pudieran canalizar un mayor número de recursos para esta zona. Sin embargo el motivo fundamental de aplicación de recursos por parte del INVI a través de su Programa de Mejoramiento de Vivienda, se debe a que en la zona el grado de irregularidad jurídica es muy alto.

Teniendo las escrituras se tiene una mayor posibilidad de acceder a créditos del INVI y también la posibilidad de acceder a créditos de otras fuentes financieras de carácter federal como el Fonhapo, Fovissste e Infonavit, Sociedad Hipotecaria Federal o directamente de la banca comercial.

## Propuesta de aplicación.

### a).- Implementación de programas permanentes de información.

Estos no necesariamente se debe de contar con la participación de las autoridades competentes en la materia, sino que debe de ser a través del trabajo en el barrio específicamente por las familias que lo habitan.

La información debe de fluir a través de las propias experiencias de las familias que se enfrentaron a un proceso de regularización y de las cuales es factible obtener el apoyo participando en talleres de información en donde su experiencia sea reproducida.

Las autoridades deben de participar como orientadoras y facilitadoras para la implementación de estos talleres a través de los Comités Vecinales fundamentalmente por ser estos un nivel de organización formal a nivel de barrio, sin embargo, no necesariamente deben de ser estos los únicos autorizados para propiciar la organización ni difundir la información puesto que no se debe de negar el derecho a que los vecinos se organicen de la manera que ellos decidan.

### **b).- Elección de la vía más apropiada para la regularización.**

Implementar esquemas de aplicación que permita sistematizar las experiencias de cada caso el cual permita realizar una matriz en donde se esquematicen las experiencias para un mejor entendimiento del proceso, además de identificar con mayor certeza el camino a seguir en el proceso de la regularización en el barrio o lo colonia.

### **c).- Vinculación directa con las fuentes de financiamiento existentes:**

Se requiere puntualizar las posibilidades que se pueden abrir al contar con la titularidad registral informando que los esfuerzos encaminados a la regularización no se queden aislados, sino que están encaminados a iniciar un de un proceso de mejoramiento o edificación de vivienda nueva con financiamientos que sin el elemento Registral no se pudieran acceder.

## 10.2.- APOYOS Y COLABORACIÓN INTERINSTITUCIONAL.

Actualmente el Gobierno del Distrito Federal, e implementado una serie de mecanismos que permiten la condonación de impuestos locales en materia de vivienda y de regularización de la misma e incluso exentando al 100% de algunos impuestos y derechos con el objeto de facilitar el acceso o mejoramiento a la vivienda de los actuales ocupantes. Este esfuerzo en muchos casos se ve limitado cuando se tienen que pagar impuestos o derechos de carácter Federal por tal motivo se propone:

a).- Un Convenios de Colaboración entre los niveles de Gobierno Federal y Local, en el que se establezcan los mecanismos de coordinación fundamentalmente en materia de impuestos

b).- Condonación de impuestos Federales (ISR).

Con apego al Ley del impuesto Sobre la Renta se propone que se aplique una exención de este impuesto bajo las siguientes con los siguientes mecanismos.

1.- La existencia de una constancia de inscripción por parte del Gobierno Local a un programa de vivienda, en donde se garantice:

a).- que los beneficiarios de esta condonación son quienes ocupan originalmente el inmueble a regularizar y en su caso a serán los mismo s beneficiaros del financiamiento del gobierno Local.

b).- Que existe el compromiso por parte del gobierno Local de aplicar el financiamiento lo cual garantiza una inversión a las mejoras o en su caso a la habilitación de viviendas nuevas.

c).- Valor del inmueble a regularizar no excede el \$1,500,000.00 (se puede fijar este valor en salarios mínimos con el objeto de no modificando de manera frecuente el valor en función de la inflación presentada en el país 951, VSMM.)

d).- Aplicación más eficiente y concreta de los Financiamiento o subsidios Federal para el mejoramiento o edificación de obra nueva en lotes familiares.

e).- Para los casos de financiamientos con recursos Federales se garantizaría con la respectiva hipoteca pueda ser aplicada en igualdad de circunstancias para el gobierno federal y en su caso para el gobierno local.

f).- Implementación de equipos de trabajo especializados en materia de investigación y búsqueda de antecedente de propiedad en el Registro Público de la Propiedad en gestiones ante la Secretaria de Desarrollo Urbano ante la Tesorería y diversas instancias del Gobierno del Distrito Federal y del Gobierno Federal.

### **10.3.- FINANCIAMIENTOS DE CARÁCTER INTEGRAL**

Uno de los impedimentos principales para iniciar un proceso de regularización, lo encontramos en la falta de recursos económicos que tiene las familias para iniciar cualquier trámite. Derivado del grado de marginalidad social y el ingreso promedio de las familias, siempre dejan en segundo plano la posibilidad de invertir en su seguridad jurídica.

Como se comento anteriormente, esto viene aparejado con una falta de información, si consideramos que en el Distrito Federal los costos a través de los diferentes programas y herramientas establecidas para este fin, se han reducido de manera considerable; a pesar de esto lo que no se subsidia o se condona son los gastos de los honorarios notariales que de igual forma han venido disminuyendo de manera importante pero que sin embargo a las familias les cuesta trabajo contar con el recurso necesario para este trabajo.

De igual forma la finalidad de la regularización de la propiedad es solamente el inicio de un proceso de mejoramiento integral, el presente trabajo no pretende que solo sea la regularización por la regularización misma, sino que esta sirva como punto de partida que permita la edificación de vivienda nueva con la aplicación de posibles financiamientos de diversas fuentes financieras para la edificación de vivienda nueva o mejoramiento de la vivienda ya existente.

Por lo anterior se necesario que estos costos que se generan por honorarios notariales se han incluidos como una parte del financiamiento. Esta propuesta es muy simple si consideramos que en el caso del programa de Vivienda en Conjunto del INVI se considera una parte del financiamiento total a erogar para “gastos complementarios” que fundamentalmente se aplica en el pago para los gastos generados por los procesos de individualización de las escrituras e incluye el monto que los notarios cobran por sus honorarios.

De esta manera se constituye un solo monto de crédito y el proceso de la regularización se consideraría dentro del total del Financiamiento.