



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO

**El papel de la Expropiación en el desarrollo urbano para la
sustitución de vivienda en el Distrito Federal.**

**Impacto y alcances en el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social en la Delegación
Venustiano Carranza, para el periodo comprendido del año 2000 al año 2006.**

TESIS

QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE

MAESTRO EN URBANISMO

PRESENTA:

MARCO ANTONIO GUZMÁN GARCES

DIRECTOR DE TESIS: MTRO. VÍCTOR CHÁVEZ OCAMPO

(PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO)

MÉXICO D.F. MARZO DE 2013



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.



El papel de la Expropiación en el desarrollo urbano para
la sustitución de vivienda en el Distrito Federal.

**Impacto y alcances en el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social en la
Delegación Venustiano Carranza, para el periodo comprendido del año 2000 al año 2006.**

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN URBANISMO

PRESENTA: MARCO ANTONIO GUZMÁN GARCÉS

DIRECTOR DE TESIS: MTRO. VÍCTOR CHÁVEZ OCAMPO

PROGRAMA DE MAESTRIA Y DOCTORADO EN URBANISMO

2013



PROGRAMA DE MAESTRIA Y DOCTORADO EN URBANISMO

DIRECTOR DE TESIS: MTRO. VÍCTOR CHÁVEZ OCAMPO

SINODALES:

DR. HÉCTOR ROBLEDO LARA

MTRO. JAIME COLLIER'S URRUTIA

MTRO. JOSE CORNELIO CASTORENA SÁNCHEZ GAVITO

MTRO. HORACIO AMADO LANDA CASTAÑEDA

Un recuerdo muy especial a mi madre, quien me dio la vida y me hizo una persona de bien; a mi tío Alfonso, con cariño...

Agradezco enormemente a quienes con sus enseñanzas, su ejemplo y gran labor profesional, motivaron para que esto fuera posible:

Arq. Efrén Rodolfo Herrera Rodríguez

Arq. David Ricardo Cervantes Peredo

Mtra. Edna Elena Vega Rangel

Arq. Edgardo Muñiz Rangel

Lic. José Antonio Revah Lacouture

Arq. Ignacio Cabrera Fernández

Ing. Fernando García Lara

Arq. Violeta Gloria Cruz Toledado

A mi Director de tesis, Mtro. Víctor Chávez Ocampo y a cada uno de mis sinodales, quienes me apoyaron y orientaron constantemente para no claudicar en la culminación de este trabajo.

A mi muchachito Joel, que es mi motor de vida, a mi hermano Ernesto, a Liliana, a Armando Solares, a mis grandes amigos...a todos muchas gracias!

TÍTULO Y SUBTÍTULO.

El papel de la Expropiación en el desarrollo urbano para la sustitución de vivienda en el Distrito Federal.

Impacto y alcances en el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social en la Delegación Venustiano Carranza, para el periodo comprendido del año 2000 al año 2006.

PRESENTACIÓN

Mi experiencia en la operación del Programa de Vivienda que tiene a cargo el Gobierno del Distrito Federal a través de su Instituto de Vivienda, es sin duda el principal motor para abordar el presente tema, lo que en combinación con los conocimientos adquiridos a través de los estudios de Maestría, significan una gran oportunidad para involucrarme en un fenómeno urbano que en los últimos años ha cobrado gran importancia dentro de la planeación de las estrategias de Desarrollo Urbano en el Distrito Federal.

Considerando al Programa de Vivienda, como uno de los factores importantes para encauzar el ordenamiento territorial del Distrito Federal, y al proceso de sustitución de vivienda como la modalidad con mayor impulso y proyección para el desarrollo habitacional de la zona centro de la ciudad de México, resulta oportuno abordar un análisis sobre los instrumentos que permiten afrontar con éxito las tareas del desarrollo habitacional, donde la reserva territorial que se dispone se limita al reciclamiento de los predios.

Una de estas herramientas es la expropiación, tema central de evaluación del presente estudio, con el que se pretenden evidenciar los resultados de su aplicación para el desarrollo de viviendas de interés social, a partir de sustituir vecindades en condiciones de alto riesgo estructural.

Evaluar el papel que juega la expropiación en el desarrollo Urbano de la Ciudad, implica adentrarse a un debate muy polémico entre el papel del Estado y el derecho a la propiedad privada; por lo que en el presente trabajo la meta planteada se concentra en mostrar el impacto generado por la expropiación para el aprovechamiento del potencial de reciclamiento que ostenta la zona centro de la ciudad, poniendo a prueba la primacía del interés general sobre el particular.

Para esto resulta conveniente destacar que es el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF), el que concentra en una de sus prioridades el *“promover el arraigo de la población, la incorporación de nuevos pobladores y el reciclamiento de la ciudad central, aprovechando la inversión histórica acumulada en infraestructura, optimizando el uso del suelo, redensificando los espacios habitables y ampliando el acceso a la vivienda a familias de escasos ingresos.”*¹

Con lo que el reciclamiento de la Ciudad Central² juega un papel fundamental en la definición de los Programas de Vivienda del Distrito Federal, instituyéndose, en el periodo del año 2000 al 2006, un gran impulso a la expropiación como una ruta para conducir al proceso de sustitución de vivienda, y con ello buscar atender la consolidación del arraigo de la población, así como para el mejoramiento urbano y el reordenamiento territorial.

¹ **II. IMAGEN OBJETIVO**, PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, Publicado en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* el 31 de diciembre de 2003

² Unidad de Ordenamiento Territorial, conformada por las demarcaciones de Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza

Esta política de prioridad sobre el aprovechamiento de la Ciudad Central, tiene su mejor antecedente con la emisión de un controvertido Bando Número 2 emitido por la Jefatura de Gobierno, en Diciembre del año 2000, donde la zona centro del Distrito Federal, recobra un papel fundamental para el aprovechamiento del equipamiento y servicios que por años se han mantenido subutilizados, no obstante de que desde su creación han sido objeto de constante crecimiento.

Adicionalmente se destaca un gran número de inmuebles con uso habitacional que han sido excluidos de un mantenimiento en sus construcciones, mostrándose múltiples edificaciones con pronunciados deterioros, que adicionan aspectos negativos a la ya desgastada imagen de una ciudad central.

Siendo elegida para este estudio la Delegación Política de Venustiano Carranza, que forma parte de esta ciudad central y que después de la Delegación Cuauhtémoc, es la que concentra un alto potencial de reciclamiento de predios, a partir de un número significativo de vecindades consideradas en alto riesgo estructural y que permiten implementar la expropiación para la sustitución de vivienda.

A esto se suma que en estas vecindades, la población residente no siempre cuenta con la certeza jurídica o suficientes recursos económicos para respaldar una inversión o un mantenimiento preventivo y/o correctivo de los inmuebles que habita, lo que va determinando condiciones de alto deterioro que colocan en inminente peligro a sus habitantes y a la población que utiliza esta delegación como fuente de empleo o que utiliza sus servicios; esto sin mencionar las condiciones de hacinamiento, desorden urbano, y con esto la migración de una gran cantidad de población.

Con el proceso de la sustitución de vivienda, a partir de la expropiación de vecindades en alto riesgo estructural, se busca formar parte de los instrumentos para la planeación del Distrito Federal y en específico para el impulso del perímetro reconocido como Ciudad Central; esto en razón del número de inmuebles que se registran en estas condiciones, lo que representa un concentrado de reserva territorial para un número considerable de familias, casi siempre hacinadas y de bajos recursos económicos.

Por lo que, dadas las características de riesgo inminente que representa tanto para las familias ocupantes como para la Ciudad, se ha justificado la instrumentación de la declaratoria de utilidad pública para llevar a cabo expropiaciones a favor del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) para posteriormente desarrollar programas de vivienda nueva de interés social, atendiendo de inicio la demolición de las construcciones en deterioro y provocando la sustitución de estas vecindades con financiamiento proveniente de recursos fundamentalmente públicos otorgados por el Gobierno del Distrito Federal.

Finalmente, será importante reconocer que a diferencia del esquema aplicado como consecuencia del desastre generado con los sismos de septiembre de 1985, el trámite de la expropiación en el periodo analizado, pretende identificar de manera preventiva la condición de riesgo y adicionalmente implica definir acciones de mejoramiento y reordenamiento urbano, tratando con estas acciones de revitalizar estas Delegaciones Centrales con el reconocimiento de arraigo para la población residente, con un mayor aprovechamiento del equipamiento y servicios instalados.

INDICE

Temas	Páginas
I.- INTRODUCCIÓN	7
I.1.- Objetivos de la investigación	
I.2.- Hipótesis	
I.3.- Contenido y alcances	
II.- MARCO TEÓRICO	11
II.1.- LA PROPIEDAD	11
II.1.1.- Propiedad Originaria.	
II.1.2.- Propiedad privada.	
II.1.3.- Adquisición de la propiedad.	
II.1.4.- De los medios para acreditar propiedad.	
II.1.5.- Garantías Constitucionales relacionadas con el Derecho de propiedad.	
II.2.- LA EXPROPIACIÓN	23
II.2.1.- Definición.	
II.2.2.- Preceptos legales de la expropiación.	
II.2.3.- Utilidad Pública.	
II.2.4.- Causas de Utilidad Pública.	
II.2.5.- Indemnización.	
II.2.6.- La indemnización por expropiación.	
II.2.7.- La prescripción de la indemnización por expropiación.	
II.2.8.- Revocación de la expropiación.	
II.2.9.- Reversión de la expropiación.	
II.2.10.- Recurso de inconformidad	
II.3.- LA EXPROPIACIÓN EN AMÉRICA LATINA	33
El derecho a la propiedad privada y la prohibición de las confiscaciones.	
II.4.- LA EXPROPIACIÓN PARA EL DISTRITO FEDERAL.	41
Normatividad aplicable.	
II.5.- LA SOLICITUD PARA UN TRÁMITE DE EXPROPIACIÓN	62

II.5.1.- La integración del expediente Técnico.	
II.5.2.- Decreto de expropiación.	
II.6.- LAS VECINDADES	70
II.6.1.- Antecedentes de la vivienda en México.	
II.6.2.- Definición del concepto de vecindad	
II.6.3.- El Alto Riesgo estructural en una vecindad.	
II.7.- LA IMAGEN URBANA	88
II.7.1.- Definición.	
II.7.2.- Elementos de la imagen urbana	
II.7.3.- Importancia de la imagen urbana.	
III.- LA EXPROPIACIÓN EN LA SUSTITUCIÓN DE VIVIENDA	92
III.1.- EXPERIENCIAS EN LA CIUDAD DE MÉXICO.	92
III.2.- LA PARTICIPACIÓN DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL A PARTIR DE PREDIOS EXPROPIADOS.	100
III.3.- EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL (INVI).	103
III.3.1.- La Operación del Programa de Vivienda a través del INVI.	
III.3.2.- Marco Jurídico	
III.3.3.- Políticas Generales	
III.3.4.- Marco de Operación General	
III.3.5.- Programas, modalidades y líneas de financiamiento.	
III.3.6.- Características del Crédito INVI	
III.3.7.- Requisitos del programa.	
IV.- ESTUDIO DEL CASO.	127
IV.1.- LA CIUDAD CENTRAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO.	127
IV.2.- LA ZONA DE ESTUDIO: DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA.	138
IV.2.1.- Situación Geográfica.	
IV.2.2.- Antecedentes Históricos.	
IV.2.3.- Relación con la Ciudad y Zona Metropolitana	
IV.2.4.- Aspecto Demográfico.	

- IV.2.5.- Aspecto socioeconómico.
- IV.2.6.- Aspecto Urbano.

IV.3.-LOCALIZACIÓN DE LAS VECINDADES EN ALTO RIESGO ESTRUCTURAL.	178
IV.3.1.- Clasificación del Universo de Inmuebles.	
IV.3.2.- Ubicación Geográfica.	
IV.3.3.- Presencia por colonia.	
IV.3.4.- Definición de Polígonos.	
IV.4.-Análisis sobre la superficie intervenida a partir de la expropiación para el desarrollo de Programas de Vivienda de interés social.	199
IV.4.1.- Aportación por colonia	
IV.4.2.- Aportación por Delegación.	
IV.4.3.- El aspecto socioeconómico de la población identificada en el polígono de actuación.	
IV.5.- Evaluación del impacto de la expropiación en el desarrollo urbano con la aplicación de programas de vivienda de interés social.	211
IV.5.1.- Ocupación y Utilización del Suelo, Ordenamiento Territorial y Desarrollo de la Región.	
IV.5.2.- Arraigo de la Población.	
IV.5.3.- Condiciones de vida de la Población.	
IV.5.4.- Atención al deterioro habitacional (eliminación de riesgos)	
IV.5.5.- Imagen Urbana	
IV.5.6.- Economía de la ciudad	
IV.5.7.- Desarrollo Urbano	
V.- PRONÓSTICO	277
V.1.- Tendencias de la expropiación para el desarrollo de Programas de Vivienda de interés social en la Ciudad de México.	277
VI.- CONCLUSIONES.	285
VI.1.- Propuesta de un programa de expropiación para el desarrollo de vivienda de interés social en la Ciudad de México: PROGRAMA DE REVITALIZACIÓN URBANA PARA UNA VIVIENDA DIGNA.	285
VII.- BIBLIOGRAFÍA	294

I.- INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de Investigación constituye la oportunidad para evaluar de manera objetiva los resultados de una de las acciones con mayor promoción de los últimos años para la Ciudad de México; y que es la **expropiación de vecindades en alto riesgo estructural para el desarrollo de programas de vivienda de interés social**, con lo que se ha pretendido fortalecer la consolidación del arraigo de la población que habita la Ciudad Central, y aprovechar al máximo la capacidad de reciclamiento de esta zona, buscando poner un freno al despoblamiento alarmante y pretendiendo aprovechar al máximo el equipamiento y los servicios instalados.

Esto con la premisa de rencauzar el ordenamiento territorial de la Ciudad de México, priorizando la utilización al máximo de los predios ubicados en las zonas centrales y frenar con ello la desordenada expansión de la mancha urbana en las Delegaciones periféricas, lo que en múltiples revisiones ha demostrado acarrear con otra serie de problemas urbanos como la falta de factibilidad de servicios y un gran déficit en la atención de equipamiento y servicios, lo que también ha terminado por empeorar las condiciones de habitabilidad de las familias de bajos recursos que buscan atender su demanda de vivienda digna.

Por lo que el rescate de la habitabilidad de la Ciudad Central, pretende crear condiciones de vida atractivas que impulsen el potencial instalado en esta zona y promover las ventajas de comunicación, equipamiento y servicios ya instalados.

Revisar el caso de la expropiación de vecindades en alto riesgo estructural para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, significa exponer la intervención del Gobierno del Distrito Federal en sus diferentes niveles y evaluar las acciones implementadas que buscan incidir en el reciclamiento de predios, la prevención de riesgos, la regularización de la propiedad, así como el reordenamiento urbano, con la aplicación de recursos públicos hacia un sector de la población, cuya condición económica no le permite aspirar a la atención de otros esquemas crediticios para satisfacer su necesidad de vivienda digna.

Adicionalmente es rescatable comentar que es un tema que no ha sido abordado con los elementos de experiencia que otorga el haber intervenido directamente en la operación tanto del proceso de expropiación, como del desarrollo de los Programas de Vivienda de Interés Social, condiciones que me permiten abordar el fenómeno desde su origen, analizar sus variantes, revisar sus alcances y por supuesto evaluar el impacto de sus resultados en el ámbito territorial, económico, demográfico y de la planeación urbana.

Finalmente es preciso señalar, que el área de estudio propuesto es una demarcación, en la que se localiza un número significativo de vecindades en alto riesgo con construcciones que en su mayoría no representan valor artístico o histórico, y solo un número reducido son objeto de protección de entidades como el INAH e INBA, o en su caso de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) lo que define la posibilidad de sustituir las construcciones prácticamente sin limitaciones.

I.1.- OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.

OBJETIVO GENERAL. Evaluar el papel de la expropiación en el desarrollo urbano con la aplicación de Programas de Vivienda de Interés Social, en predios expropiados del periodo del año 2000 al año 2006, dentro de la Delegación Venustiano Carranza.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- ☞ Presentar los antecedentes jurídicos que determinan la procedencia de la expropiación de una propiedad en México y su relación con la aplicación en otros países,
- ☞ Identificar el uso de la expropiación en el desarrollo urbano de la ciudad central del Distrito Federal.
- ☞ Conocer las características que justifican la expropiación de una vecindad en alto riesgo estructural para el desarrollo de Programas de Vivienda de interés Social.
- ☞ Reconocer las características del universo de inmuebles que han sido identificados como vecindades en alto riesgo estructural y que se encuentran sujetos a un trámite de expropiación para el desarrollo de Programas de Vivienda de interés Social, en el periodo del año 2000 al año 2006, dentro de la Delegación Venustiano Carranza.
- ☞ Determinar los alcances de la expropiación en el desarrollo urbano con el desarrollo de Programas de Vivienda de interés Social en el periodo comprendido del año 2000 al año 2006 en la Delegación Venustiano Carranza, estableciendo un pronóstico y una propuesta sobre el futuro de este programa.

I.2.- HIPÓTESIS.

HIPÓTESIS GENERAL. La expropiación de vecindades en alto riesgo estructural para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social en el periodo del año 2000 al 2006, ha permitido modificar las condiciones de vida y determinar un factor de arraigo para sus ocupantes, además de resultar un instrumento que busca respaldar el reordenamiento territorial y el cumplimiento de objetivos de la planeación urbana para la Delegación Venustiano Carranza.

HIPÓTESIS ESPECÍFICAS:

- ☞ Los argumentos jurídicos que determinan la procedencia de la expropiación en México confirman a este acto administrativo como un instrumento del que dispone el Estado para atender la función social de la propiedad.

- ☞ La expropiación es un instrumento que se ha utilizado para apoyar el reciclamiento de predios con el proceso de sustitución de vivienda en el Distrito Federal.
- ☞ La Expropiación se justifica toda vez de constituirse en un procedimiento administrativo del que dispone el Estado para resolver los perjuicios urbanos generados con las vecindades en alto riesgo estructural, cuyas características se destacan por las pésimas condiciones en la habitabilidad y el grave riesgo para integridad física de sus ocupantes, sumado a la incertidumbre jurídica de la propiedad, el desorden en el pago de impuestos y servicios y al enorme daño de la imagen urbana de la localidad.
- ☞ Con el reconocimiento del universo de inmuebles que han sido identificados como vecindades en alto riesgo estructural y que se encontraron sujetos a un trámite de expropiación del periodo del año 2000 al año 2006, dentro de la Delegación Venustiano Carranza, se determina la formación de polígonos en los que se condicionan el arraigo de la población, y el ordenamiento del territorio, además del aprovechamiento de equipamiento y servicios.
- ☞ La expropiación ha resultado un instrumento efectivo para adquirir inmuebles y poder destinarlos al desarrollo de Programas de Vivienda de interés Social, permitiendo la atención a sectores de la población con bajos recursos económicos, reivindicando la defensa del derecho a la vivienda digna, y derivando beneficios como: mayor identidad de la región, superación en las condiciones de vida de la población, mejoramiento de la imagen urbana, regularización de la propiedad, incidiendo en el reordenamiento territorial y en general en el desarrollo urbano de la Delegación Venustiano Carranza, por lo que es preciso reforzar el acto jurídico-administrativo de la expropiación, con la creación de un programa de mayores alcances.

I.3.- CONTENIDO Y ALCANCES

Como punto de partida de este trabajo de investigación, se considera fundamental abordar el aspecto jurídico de la expropiación, conduciendo a una revisión sobre los antecedentes que permitan reconocer el **origen y justificación jurídica de la expropiación en México**, con una exposición breve de **experiencias de la expropiación en otros países** y con ello destacar las principales coincidencias y divergencias de este procedimiento, según los preceptos constitucionales de cada estado.

Para así atender el análisis legal que permita reconocer el uso de la expropiación en el Distrito Federal, incluyendo una revisión de los argumentos jurídicos que explican el **procedimiento utilizado con las dependencias que en el proceso intervienen**.

Enseguida se realizará un recorrido sobre diversas experiencias históricas que definen el uso de la expropiación en México, para lo que se buscará destacar su utilidad como un instrumento para atender el proceso de sustitución de vivienda y por consecuencia como logra impulsar de manera importante el reciclamiento de predios en la zona centro de la Ciudad de México.

Habiendo agotado este recorrido sobre los aspectos legales de la expropiación, el paso siguiente deberá ser aquel que ahora permita definir claramente el concepto de VECINDADES EN ALTO RIESGO, para lo que se atenderá el análisis que ayude a definir las características o cualidades que determinan a este tipo de inmuebles, comprendiendo los aspectos técnico, social, jurídico, económico y urbano.

Definida la condición legal de la expropiación, sus aplicaciones y su justificación para atender lo relativo a las vecindades en alto riesgo estructural, se emprenderá el análisis sobre el estudio del caso que nos ocupa, que es el impacto de los resultados de la expropiación para el desarrollo de vivienda de interés social en la Delegación Venustiano Carranza, estableciendo de manera inicial una revisión general sobre esta demarcación, identificando los antecedentes básicos de su estructura urbana, situación socioeconómica de la población y la interrelación que guarda con la unidad de ordenamiento territorial denominada Ciudad Central.

En consecuencia reconocido la zona de estudio, se elaborará un diagnóstico sobre el número y localización de inmuebles identificados como vecindades en alto riesgo estructural que se encuentran sujetos a un trámite de expropiación dentro del periodo 2000-2006, lo que permitirá identificar gráficamente las zonas o polígonos que conforman estos inmuebles; esto a fin de evaluar el impacto generado.

Ahora bien, ya habiendo identificado el universo de inmuebles involucrados, se expondrá una revisión sobre los procedimientos que determinan la operación del programa de vivienda de interés social en estos predios, donde en primer lugar se reconocerá la etapa de la Expropiación, para así también sea abordado el tema del financiamiento otorgado para el desarrollo del programa de vivienda de interés social, destacando los lineamientos y requisitos para acceder a un proyecto.

Se establecerán los resultados obtenidos en los predios ya intervenidos y se establecerá una proyección sobre el universo de inmuebles, que por su etapa de gestión van generando una reserva importante de suelo para ser atendido con la sustitución de vivienda.

Los resultados serán expuestos gráficamente con apoyo de planos y fotografías que muestren las etapas del proceso y ayuden a ilustrar los alcances de la expropiación en la zona de estudio.

Ya definida esta etapa de evaluación del estudio del caso, se emprenderá nuevamente una visión general del tema, enfocando de manera autocrítica un pronóstico sobre el Programa, atendiendo los diversos rubros tanto administrativo, urbano, legal y hasta político.

Finalmente se concluirá el trabajo de investigación con la etapa de propuestas, en la que se pretenderá establecer el diseño de un programa con mayores alcances, vinculando la expropiación al proceso de planeación urbana del Distrito Federal, con las limitaciones legales y normativas de que se dispone y estableciendo su relación con la imagen objetivo del Distrito Federal en su conjunto.

II.- MARCO TEÓRICO

II.1.- LA PROPIEDAD

“Las instituciones jurídicas no pueden ser consideradas como la simple obra del legislador, obedecen, como lo expresara León Duguit hace casi un siglo, al continuo devenir de los hechos sociales. La institución de la propiedad y su codificación deben ser entendidas como el reflejo de las relaciones de poder predominantes para un grupo humano determinado.

El estudio de figuras en las que el Estado ejerce su facultad impositiva sobre los particulares y su ejercicio del derecho de propiedad, es muy importante para el análisis del contenido de la bolsa de derechos que comprende el suelo, y como están repartidos entre el Estado y los particulares”.³

La Evolución del Derecho de Propiedad de la Tierra

Desde las primeras formas de organización humana la posesión y dominio de la tierra ha sido causa de diversas pugnas, en principio porque a partir de esta se obtienen los recursos naturales se obtienen los satisfactores que cubren las necesidades básicas del hombre, y en 2ª. Instancia depende del poder económico de cada grupo social.

En el caso particular de México no se ha podido extraer de este problema y ha sido causa de 2 grandes movimientos armados La Independencia y Revolución Mexicana. A efecto de realizar un adecuado estudio de la evolución que en nuestro país ha sufrido el derecho a ser propietario de la tierra, analizaremos 3 grandes momentos de nuestra historia, a decir.

La época prehispánica. Está caracterizada porque el esquema de propiedad de la tierra se encuentra íntimamente relacionada con la organización social y considerando a los mexicanos como el grupo étnico más importante, el esquema de propiedad podemos dividirlo en 3 grandes grupos.

Tierras Comunes (Capulli)

A este tipo de tierras corresponde las características de ser cultivada por los miembros de un determinado barrio o calpulli, con la condición única de permanecer en él, asegurando de esta forma el beneficio directo de los miembros de la comunidad.

Tierras Administradas por el Estado (Altepetlalli)

Este tipo de tierras se caracteriza por no ser trabajadas por aquellos a quienes beneficiarán los productos que de ella se obtenían ya que las mismas mediante arrendamiento fueron dadas a trabajar a quienes carecían de tierras, quienes recibían parte de lo cosechado y lo demás se entregaba para el provecho y beneficio de sacerdotes, militares y funcionarios públicos.

³ Mtra. Claudia Acosta Mora, Enfoques de la Expropiación del suelo urbano en las entidades federativas mexicanas, marzo 2006, Distrito Federal.

Tierras de Propiedad Privada (Pillalli)

Aun y cuando continua la controversia el sentido de si existió o no la propiedad privada de las tierras a este tipo de propiedad podemos identificarla como aquel grupo de tierras que mediante herencia eran transmitidas entre la clase noble.

Época Colonial: A la llegada de los españoles a nuestro país existieron modificaciones substanciales al derecho de propiedad de la tierra, en principio y como consecuencia de la existencia de la encomienda se crearon grandes latifundios en donde mestizos e indígenas fueran sometidos a un régimen de explotación laboral.

Así las cosas, la situación de los grupos sociales menos favorecidos no se modificó y ello sería por la causa de constantes luchas por lograr un reparto equitativo de las tierras laborables. De esta forma los cultivos que se realizaron en esta época se caracterizaron por ser extensivos (por el alto número de mano de obra empleada), pero de forma no intensiva es decir la cantidad total de productos logrados no era mucha.

Época Independiente: Las diferencias existentes entre las personas propietarias de la tierra y aquellas que la trabajaban en la época colonial hacia el año 1800 se hicieron insostenibles, fundamentalmente porque el reparto de las tierras entre los propios españoles fue inequitativa.

Así mismo se comenzaron a hacer más notorias las diferencias en las clases sociales por lo cual gente como Hidalgo encabezó la rebelión en contra de la Corona Española que concluiría finalmente con la Independencia en 1810, sin embargo se planteó un nuevo problema ¿Cómo repartir la tierra? Porque no dejaron de existir los latifundios ni los mecanismos de explotación de la tierra.

Esta situación dio pauta a la expedición de dos leyes:

1.- La Ley Lerdo

2.- Ley de Nacionalización de Bienes

Que tuvieron como principal función el hacer posible el reparto de las tierras a quienes efectivamente las trabajaba dotando a gran número de personas de un pedazo de tierra que cultivar.

Estas 2 leyes hicieron posible además aproximarse al ideal del reparto agrario, sin embargo se puede afirmar que no fueron en modo alguno la solución al problema del reparto de la tierra, ya que 100 años después se vivirá en México un nuevo conflicto amado entre las cuales se encontraba como causa el derecho de propiedad de la tierra.

Las diversas fracciones revolucionarias tenían proyectos diversos para el reparto agrario mismos que se vieron resumidos en el Art. 27 constitucional del congreso de Querétaro de 1917, en cuyo texto se incorporo 2 principios fundamentales respecto a la propiedad de la tierra, primeramente que es la nación la propietaria originaria de todas las tierras y en 2º. Término que los particulares podrán participar de la propiedad (en forma privada) en los términos dispuestos por dicho artículo y consecuencia de dichos principios en que un momento dado por causa de utilidad pública poder afectar la propiedad privada reincorporándola a la nación.

La Función Social de la Tierra

Como ya quedo señalado, el derecho de propiedad de la tierra ha sido y es de vital importancia para mantener la estabilidad de diversos grupos humanos.

En el caso de México el derecho a ser propietario de la tierra ha sufrido innumerables modificaciones, buscándose actualmente la distribución más equitativa de la tierra, siendo en este sentido que en México lo importante no solamente es conceder la propiedad privada, sino que además la misma deberá procurar el mayor beneficio posible, llegándose incluso a poder afectar la propiedad de uno en beneficio de muchos, previa la justificación de utilidad pública y el pago en su caso de una indemnización.

De lo anterior señalado podemos caracterizar **el derecho de propiedad de la siguiente manera.**

Perpetua: Es decir la propiedad del particular existirá durante todo el tiempo que el así lo decida, pudiendo usar y goza de su propiedad durante todo tiempo.

Relativa: Porque la propiedad en México no tiene el carácter absoluto, precisamente por existir la posibilidad que al particular se le prive, afectándolo en sus derechos.

Exclusiva: Por cuanto solamente el propietario puede hacer uso de su propiedad.

Para México, es hasta la Constitución Política del año 1917, que se logra alcanzar una histórica transformación del derecho de propiedad, pasando de un derecho absoluto e individual, a uno relativo y con función social, condición que favoreció a la imposición de restricciones públicas al derecho de propiedad por razones de necesidad o interés público, emergiendo la importancia de algunos elementos de la planeación como lo es el Ordenamiento Territorial.

Para las Instituciones jurídicas mexicanas el debate concluyó con el reconocimiento que la Constitución Política de 1917 hace a la función social de la propiedad, basada en el pensamiento de Andrés Molina Enríquez. Es el artículo 27 constitucional el que permite visualizar las facultades del Estado en materia de ordenamiento territorial, con la primacía del interés general sobre el particular.

El complejo y acelerado problema social urbano, ha convertido en urgencia la intervención del estado en el ordenamiento del crecimiento urbano. El desarrollo de los asentamientos humanos, se ha convertido en un asunto de interés general. Las nuevas condiciones históricas hacen necesario que el Estado, en virtud de su potestad pública de configurar el derecho de propiedad, transforme y de un carácter especial a sus atribuciones de dueño sobre la propiedad inmueble urbana y rural.

Podría decirse hoy que la función social de la propiedad configura y delimita el ámbito de ejercicio del derecho de dominio, inclusive la puesta en marcha de decisiones de ordenamiento territorial, será mucho más factible si es concebido como parte de los derechos de la Nación, en su carácter de propietaria original; de manera que el particular (titular del derecho derivativo), solo puede ejercer este derecho si previamente la Nación da lugar a este (creándolo en las normas y decisiones de planeación) y posteriormente se lo traslada.

II.1.1.- Propiedad Originaria.

En las visiones más extremistas la expropiación ha sido concebida como “el arrebato de una propiedad”, donde mas allá del conocimiento jurídico del proceso, se interpreta al acto de expropiar como una acción del gobierno que atenta contra los intereses de una persona física o moral que ostenta la calidad de propietario de un bien inmueble.

Por tal razón resulta conveniente que en un ánimo de comprender el acto de autoridad de expropiar, de manera previa se manifiesten las características de definen a la PROPIEDAD en México, que es finalmente la materia prima de intervención.

Ahora bien, hablar de la propiedad implica evidenciar el debate histórico sobre la intervención del Estado Mexicano y la propiedad privada, en una sociedad donde expresiones como: “en mi propiedad hago lo que yo quiero...” son fácilmente expuestas, y para lo que son desestimadas las limitaciones legales que le son impuestas a una propiedad al restringir su aprovechamiento en el marco de las leyes y reglamentos aplicables.

Es por lo que, para entender esta relación del Estado con la Propiedad, resulta necesario invocar el origen de toda propiedad en México, y que es reconocida como la PROPIEDAD ORIGINARIA, cualidad que se define por el artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, y que por tanto establece que la Nación tiene la propiedad originaria sobre las tierras del territorio de la República, constituyendo así un elemento de su patrimonio.

Y es precisamente este mismo precepto Constitucional el que establece el principio general del dominio eminente de la Nación sobre “las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional”, estableciéndose jurídicamente el concepto de propiedad con una función social, lo que explica la facultad constitucional en favor del Estado para establecer modalidades a la propiedad de los particulares para el desarrollo de un beneficio social.

Sin embargo para no dejar espacios a interpretaciones, valga citar a continuación de manera textual los tres primeros párrafos del artículo 27 de nuestra Carta Magna:

“La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley

reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la selvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad..."

Es por tanto a partir del reconocimiento a la PROPIEDAD ORIGINARIA, que la Nación -a través de las disposiciones Constitucionales- le confiere facultades al Poder Ejecutivo para intervenir en las limitaciones de dominio y expropiaciones de la propiedad privada.

Para lo que se puede concluir que la propiedad privada es un derecho derivado y no absoluto, como se pretende asimilar en la sociedad mexicana.

II.1.2.- Propiedad privada.

Reconocida la propiedad originaria, procederemos a la revisión del concepto de propiedad, que comúnmente se asume como propiedad privada y que representa la cualidad que distingue a un propietario o a *quien tiene derecho de propiedad sobre algo, y especialmente sobre bienes inmuebles.*⁴

Por lo que no obstante del sentido general que admite a la propiedad como EL PODER MÁS AMPLIO PARA DISPONER DE LAS COSAS, la connotación jurídica que guarda el tema, requiere de profundizar aún más con la descripción de este significado con un intento más detallado.

Por definición el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, define a la propiedad como "Derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales. | | 2. Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz. | | 3. Atributo o cualidad esencial de alguien o algo..."

Y en expresiones más especializadas, algunos autores como Rafael Rojina Villegas, señala a la propiedad como "*el poder que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto*".

En tanto Jorge Alfredo Domínguez Martínez, define la propiedad como "*el derecho real que su titular ejerce directamente e inmediatamente sobre una cosa y con exclusión de terceros, que le permite su aprovechamiento total en sentido jurídico porque puede usarla, disfrutarla y disponer de ella sin más limitaciones y modalidades que las establecidas por la ley*".

Esta definición incluso es preciso referirla al marco legal vigente, como es el caso del **Código Civil para el Distrito Federal**, cuyo articulado establece:

Artículo 772. Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.

⁴ Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española

Artículo 830. El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

Artículo 831. La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Finalmente como resultado de este análisis se deja en claro el respeto que el Estado Mexicano cuenta con los instrumentos legales para reconocer los derechos de un particular en el dominio privado de una propiedad, no obstante este mismo marco jurídico revela la existencia de límites legales que de alguna manera implica restar atributos a este propietario, privilegiando el interés público sobre el particular.

II.1.3.- Adquisición de la propiedad.

Es importante tener en cuenta las diversas formas con que se puede tener acceso a una propiedad dentro de este entorno jurídico del derecho mexicano; atendiendo cualquiera de estas condiciones la propiedad resultará transmitida plenamente:

- ⊕ **A título universal;** cuando se transfiere el patrimonio como conjunto de derechos y obligaciones constituyendo un activo y un pasivo (la herencia, que puede ser también a título oneroso).
- ⊕ **A título particular;** cuando se transfiere un bien específico, ya sea mediante contrato o legado.
- ⊕ **Por resolución judicial;** que declare que ha operado la prescripción adquisitiva a favor del poseedor del bien.
- ⊕ **A título oneroso;** cuando se transmite el dominio de una cosa a cambio de una contraprestación (compraventa, permuta, sociedad).
- ⊕ **A título gratuito;** cuando se transmite la propiedad sin contraprestación a cambio. La transmisión puede estar sujeta o no a término o condición. (La herencia que transmite un patrimonio; el legado que transmite un bien específico o una donación).
- ⊕ **Por el Estado, mediante expropiación;** cuando el bien que se expropia debe ser de propiedad privada. No es posible expropiar bienes del dominio público.

II.1.4.- De los medios para acreditar propiedad.

Para que sea reconocida ante cualquier instancia una propiedad, es preciso cumplir con la característica legal que establece nuestro marco jurídico, atendida esta formalidad, el ciudadano podrá tener la garantía de que será acreditada su calidad de propietario ante cualquier entidad.

Ahora bien, a continuación se citan las disposiciones establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal, en materia de acreditación de propiedad:

Artículo 2316. El contrato de compra-venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

Artículo 2317. Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Gobierno del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el párrafo anterior, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el primer párrafo de este artículo, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo.

Artículo 2318. Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona, con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1834.

Artículo 2319. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y el otro para el Registro Público.

Artículo 2320. Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317.

Artículo 2321. Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado podrá formalizarse, haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.

La constancia de la venta será ratificada ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador.

Artículo 2322. La venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en este Código.

Artículo 3005. Sólo se registrarán:

- I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;
- II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;
- III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador, el Corredor Público o el Juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

Artículo 3006. Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad federativa o en el extranjero, sólo se inscribirán si dichos actos o contratos tienen el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones de este Código y del Reglamento del Registro Público. Si los documentos respectivos apareciesen redactados en idioma extranjero y se encuentran debidamente legalizados, deberán ser previamente traducidos por perito oficial y protocolizados ante Notario.

Las sentencias dictadas en el extranjero sólo se registrarán si no están en desacuerdo con leyes mexicanas y si ordena su ejecución la autoridad judicial competente.

Artículo 3007. Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero.

Artículo 3008. La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.

Artículo 3009. El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley.

Artículo 3010. El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público.

Artículo 3011.- Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el Reglamento. Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los inmuebles que, en su caso, comprendan: La hipoteca industrial prevista por la Ley de Instituciones de Crédito y la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; la hipoteca sobre los sistemas de las empresas, a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación; y los casos similares previstos en otras leyes.

Artículo 3012. Tratándose de inmuebles, derechos reales sobre los mismos u otros derechos inscribibles o anotables la sociedad conyugal no surtirá efectos contra tercero si no consta inscrita en el Registro Público. Cualquiera de los cónyuges u otro interesado tienen derecho a pedir la rectificación del asiento respectivo, cuando alguno de esos bienes pertenezca a la sociedad conyugal y estén inscritos a nombre de uno sólo de aquellos.

Artículo 3042. En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

- I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II. La constitución del patrimonio familiar;
- III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y
- IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

II.1.5.- Garantías Constitucionales relacionadas con el derecho de propiedad.

De conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, existen las garantías individuales para todo gobernado, para lo que si rescatamos la definición de garantía, se tiene que es aquella cosa que asegura y protege contra algún riesgo o necesidad.⁵

Es decir, las Garantías Constitucionales significan una protección al ejercicio de nuestros derechos, de tal manera que es la propia Constitución Política la que señala que dichas garantías no podrán restringirse ni suspenderse, sino en los casos y con las condiciones que establece la misma.

Ahora bien, jurídicamente la propiedad se define como un derecho real y de acuerdo a nuestra Carta Magna, el titular de dicho derecho está protegido por las garantías de individuales consagradas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de lo Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 14.

“...Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.....”

Artículo 16.

“Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento...”

Ambos preceptos Constitucionales se encuentran presentes en todo momento para la defensa de un propietario, y los podrá invocar, siempre que considere en riesgo sus bienes, para lo que la autoridad responsable deberá acreditar que en su caso, se actúa porque existen razones justificadas en favor del interés público y en defensa de la función social de la propiedad.

Ahora bien, no obstante que se encuentran consagradas estas garantías, el Estado Mexicano ha tenido la necesidad de reconocer ciertas limitaciones, cuando para el ejercicio de sus atribuciones, impone el interés público sobre el particular.

Estas limitaciones han sido evidenciadas cuando los particulares afectados defienden por la vía judicial las facultades de los diversos órganos de Gobierno, lo que como respuesta ha derivado múltiples pronunciamientos del Poder Judicial y que por su cantidad ahora constituyen una jurisprudencia, al significar un criterio sobre un problema jurídico establecido por una pluralidad de sentencias concordes.

De este modo a continuación se citan dos de las jurisprudencias que han sido impuestas y que representan un gran referente para rescatar las facultades de las Instituciones del Estado, y su relación con la defensa a los derechos de un particular:

⁵ Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española.

Novena Época

Instancia: CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XIX, Enero de 2004

Tesis: I.4o.A.412 A

Página: 1456

CUANDO SE TRATA DE LIMITAR O RESTRINGIR EL DERECHO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS. LA GARANTÍA DE AUDIENCIA PREVIA NO RIGE PROPIEDAD EN ESA MATERIA. **La garantía de audiencia previa, consagrada en el artículo 14 constitucional, segundo párrafo, opera siempre y cuando no se modifique por otro precepto constitucional. En el caso, el artículo 27, párrafo tercero, de la Constitución, sin señalar como requisito la previa audiencia, establece el derecho de la nación de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación señalando que, en consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos.** Así, esta disposición, al no contemplar la previa audiencia de los particulares afectados, establece un régimen de excepción a dicha garantía cuando se trata de limitar o restringir el derecho de propiedad en materia de asentamientos humanos. La exclusión de tal garantía de la órbita del particular busca privilegiar los intereses colectivos de carácter social por encima de los intereses individuales encontrando su explicación en la función social que debe cumplir la propiedad privada en estos casos. No existe contradicción entre ambos preceptos pues el primero de ellos establece la garantía de audiencia como regla general que, como tal, rige tratándose de derechos públicos subjetivos, mientras que el segundo tutela garantías sociales que, por su propia naturaleza, están por encima de las individuales, a las que restringe y condiciona en su alcance liberal. **En consecuencia, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que no prevé un procedimiento que otorgue audiencia a los particulares afectados, no resulta inconstitucional, amén de que es de orden público e interés social que se aplique sin trabas de ninguna clase.**

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Séptima Época

Instancia: pleno.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 181-186 Primera parte

Tesis: I.4o.A.412 A

Página: 55

Expropiación no está sujeta a procedimiento Judicial. El segundo párrafo de la fracción VI del artículo 27 Constitucional...dicho artículo no sujeta la expropiación a procedimiento judicial, sino que por el contrario, señala que las leyes de la Federación y de los Estados determinarán los casos en que sea necesaria la expropiación y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente.

Véase: Seminario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volúmenes 157-162. Primera parte, página no. 146, bajo el rubro “Expropiación no está sujeta a procedimiento Judicial, legislación del Estado de Yucatán”.

EN SUMA

Para abordar la presente investigación, resulta necesario que de manera previa, se realice un recorrido sobre el marco teórico que rige el aspecto de la propiedad, requisito básico para comprender el origen del problema y su relación con las leyes vigentes en la materia.

Así entonces, la propiedad resulta ser el origen de disposición de un bien inmueble, que se encuentra perfectamente regulado por las leyes mexicanas, tanto de carácter federal, como de orden local para la Ciudad de México.

La propia Constitución de los Estados Unidos Mexicanos establece los criterios para el reconocimiento de la propiedad y defiende los derechos de todo particular para que sean respetados el dominio y aprovechamiento privados de un particular.

Cualquier tipo de intervención en materia de desarrollo urbano debe tener presente el marco jurídico disponible, de tal manera que invariablemente los programas a implementarse, consideren las limitaciones o restricciones legales aplicables.

De igual forma, así como se definen las garantías constitucionales en materia de la propiedad, también queda en evidencia la función social que impera para el goce o disfrute de un inmueble, donde el interés público, puede hacerse valer sobre el interés particular, cuando además se justifique claramente la causa de utilidad pública y se disponga del pago de indemnización correspondiente.

II.2.- LA EXPROPIACIÓN

Las relaciones entre los derechos subjetivos y las potestades estatales han sido motivos de discusiones teóricas, sobre todo en cuanto a si el ejercicio de las segundas incluye la facultad de imponer límites a los primeros.

La expropiación como facultad estatal de extinguir el dominio particular ha estado presente en México a partir de su inclusión en la Constitución de 1917. Conocida desde los tiempos del estado romano, esta potestad ha sido utilizada a favor de la utilidad pública, y aplicada a los predios agrícolas que no estuvieran cumpliendo con la debida explotación del mismo. En materia de Ordenamiento territorial, ha sido igualmente recurrida para cambiar el carácter de un predio privado a público y poder destinarle a una utilidad común, preservando el principio de igualdad de los ciudadanos antes las cargas públicas.

II.2.1.- Definición.

Por expropiar de acuerdo al diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, se tiene que es: *Privar a una persona de la titularidad de un bien o de un derecho, dándole a cambio una indemnización. Se efectúa por motivos de utilidad pública o interés social previstos en las leyes.*

Luego entonces la Expropiación es el acto de expropiar, cuya condición implica una acción del Estado en contra de la propiedad de un particular, de conformidad con las facultades y procedimientos dispuestos en las leyes y normas aplicables.

En el debate del derecho mexicano, múltiples son los autores que han establecido una definición jurídica de una expropiación, tal es el caso de Andrés Serra Rojas, quien la define de manera general como *“un procedimiento administrativo del derecho público, en virtud del cual el Estado y en ocasiones un particular subroga en sus derechos unilateralmente y en ejercicio de su soberanía, procede legalmente en forma concreta en contra de un propietario o poseedor para la adquisición forzada o traspaso de un bien por causa de utilidad pública mediante el pago de indemnización. El derecho que tiene el expropiado sobre un bien se extingue a favor de la comunidad, surgiendo en consecuencia su derecho a la indemnización.”*

Según Monique Lions, *“expropiar consiste en desposeer legalmente de una cosa a su propietario, por motivos de utilidad pública, otorgándole una indemnización justa”*.

Esta facultad de la Nación se erige en nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que en su artículo 27 párrafo segundo establece: *“Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización”*.

Por lo que retomando a los autores y de conformidad con la Normatividad vigente, la expropiación es el procedimiento administrativo en virtud del cual el Estado (Federación, Estados y Distrito Federal) en ejercicio de su soberanía, legalmente impone a un particular la cesión de un bien inmueble de su propiedad, por causa de utilidad pública y mediante indemnización.⁶

⁶ PRONTUARIO DE LA CONSEJERÍA JURÍDICA Y SERVICIOS LEGALES DEL G.D.F., MAYO 2005.

II.2.2.- Preceptos legales de la expropiación.

Para reconocer la naturaleza jurídica de este procedimiento, resulta indispensable concluir sobre los requisitos que se deben cumplir para que se pueda considerar procedente la expropiación de un inmueble.:

- ⊕ Que se demuestre la existencia de la **CAUSA DE LA UTILIDAD PÚBLICA**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación y demás leyes aplicables.
- ⊕ Que se acredite la **IDONEIDAD DEL BIEN**, es decir que se demuestre que la expropiación es el único camino para satisfacer la causa de utilidad pública.
- ⊕ Que exista el reconocimiento al **PAGO INDEMNIZATORIO**, que deberá formularse al ex propietario del bien expropiado.

II.2.3.- Utilidad Pública.

No existen muchas referencias sobre la definición de Utilidad Pública, sin embargo es necesario establecer la idea del concepto: aprovechamiento de algún bien o servicio en favor del interés público promovido por parte del Estado.

Adicionalmente algunos autores como Gabino Fraga, se refieren a la utilidad pública destacando que *“existe siempre que la afectación de un bien de un particular sea necesaria para la satisfacción de necesidades colectivas, cuando dichas satisfacciones se encuentran encomendadas al Estado.”*

Para esto hay que destacar que las Leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente.

II.2.4.- Causas de Utilidad Pública.

Como se ha mencionado, el artículo 27 Constitucional señala que las leyes de la Federación y los Estados en sus respectivas jurisdicciones determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada y de acuerdo con dichas leyes la autoridad hará la declaración correspondiente.

Se ha citado anteriormente que definición de utilidad pública prácticamente no existe en la legislación mexicana, no obstante es la determinación de causas, lo que en la mayoría de los casos se privilegia, permitiendo además que siempre permanezca abierta la puerta al criterio de la autoridad al invocar frases como *“...Los demás casos previstos por leyes especiales”*⁷

⁷ Art. 1 fracción XII de la Ley de Expropiación Federal.

Por lo que de conformidad con la legislación aplicable, a continuación se citan las causas de utilidad pública expresamente reconocidas por los ordenamientos legales vigentes; en materia de:

SERVICIOS PÚBLICOS.

- < El establecimiento, explotación o conservación de un servicio público (Art.1 fracción I de la Ley de Expropiación).
- < La apertura, ampliación o alineamiento de calles (Art.1 fracción II de la Ley de Expropiación).
- < La Construcción de calzadas, puentes, caminos y túneles para facilitar el tránsito urbano y suburbano (Art.1 fracción II de la Ley de Expropiación).
- < El embellecimiento, ampliación y saneamiento de las poblaciones y puertos (Art.1 fracción III de la Ley de Expropiación).
- < La construcción de hospitales, escuelas, parques, jardines, campos deportivos o de aterrizaje (Art.1 fracción III de la Ley de Expropiación).
- < La construcción de oficinas para el Gobierno Federal (Art.1 fracción III de la Ley de Expropiación).
- < La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios (Art. 5 fracción VI de la Ley General de asentamientos Humanos).

CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

- < La conservación de las antigüedades y objetos de arte de los edificios y monumentos arqueológicos o históricos (Art.1 fracción IV de la Ley de Expropiación).
- < La conservación de las cosas que se consideran como características notables de nuestra cultura nacional (Art.1 fracción IV de la Ley de Expropiación).
- < Las cosas que se consideren como notables y manifestaciones características de nuestra cultura local, de acuerdo con la Ley de Salvaguarda y Patrimonio Urbanístico del Distrito Federal, cuando se encuentren en el territorio del Distrito Federal (Art. 833 del Código Civil para el Distrito Federal).
- < La investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos (Art. 2 primer párrafo Ley Federal de Zonas artísticas, Arqueológicas e Históricas).
- < La protección del patrimonio cultural de los centros de población (Art. 5 fracción VII de la Ley General de Asentamientos Humanos).

PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

- ⟨ La conservación de los lugares de belleza panorámica (Art. 1, fracción IV de la Ley de Expropiación).
- ⟨ La defensa, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación (Art. 1 fracción VII de la Ley de Expropiación).
- ⟨ Las medidas necesarias para evitar la destrucción de los elementos naturales (Art. 1 fracción X de la Ley de Expropiación).
- ⟨ La preservación del equilibrio ecológico y la protección del ambiente de los centros de población (Art. 5 de la Ley General de Asentamientos Humanos).

PROTECCIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN.

- ⟨ La creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida (Art. 1 fracción I de la Ley de Expropiación).
- ⟨ La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población (Art. 5 de la Ley General de Asentamientos Humanos).
- ⟨ La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población (Art. 5 de la Ley General de Asentamientos Humanos).

DE PROTECCIÓN A LA COLECTIVIDAD.

- ⟨ Construcción de cualquier obra destinada a prestar servicios de beneficio colectivo (Art. 1 fracción III de la Ley de Expropiación).
- ⟨ La creación, fomento o conservación de una empresa para beneficio de la colectividad (Art. 1 fracción IX de la Ley de Expropiación).
- ⟨ Las medidas necesarias para evitar los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad (Art. 1 fracción X de la Ley de Expropiación).

DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.

- ⟨ La ejecución de planes o programas de desarrollo urbano (Art. 5 fracción II de la Ley General de Asentamientos Humanos).
- ⟨ La construcción de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda (Art. 5 fracción III de la Ley General de Asentamientos Humanos).

- ⟨ La adquisición de tierra para la construcción de reservas territoriales destinadas a fines habitacionales (Art. 19 de la Ley Federal de vivienda).
- ⟨ La adquisición que haga el Gobierno del Distrito Federal de terrenos apropiados, a fin de venderlos para que se construyan casas habitacionales que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica (Art. 832 del Código Civil para el Distrito Federal).
- ⟨ La edificación o mejoramiento de vivienda de interés social y popular (Art. 5 de la Ley General de Asentamientos Humanos).

SATISFACCIÓN DE NECESIDADES COLECTIVAS.

- ⟨ La adquisición que haga el Gobierno del Distrito Federal de terrenos apropiados, a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de la familia (Art. 832 del Código Civil para el Distrito Federal).

La satisfacción de necesidades colectivas en caso de:

- ⟨ a).- guerras, trastornos interiores (Art. 1, fracción V de la Ley de Expropiación).
- ⟨ b).- Abastecimiento de las ciudades o centros de población de víveres o de otros artículos de consumo necesario (Art. 1, fracción V de la Ley de Expropiación).
- ⟨ c).- Procedimientos empleados para combatir o impedir la propagación de epidemias, epizootias, incendios, plagas (Art. 1, fracción V de la Ley de Expropiación).
- ⟨ d).- Inundaciones u otras calamidades públicas (Art. 1, fracción V de la Ley de Expropiación).

DEFENSA NACIONAL Y PAZ PÚBLICA.

Los medios para:

- ⟨ a).-La Defensa Nacional (Art. 1 fracción VI de la Ley de Expropiación).
- ⟨ b).-El mantenimiento de la Paz Pública (Art. 1 fracción VI de la Ley de Expropiación).

DISTRIBUCIÓN DE LA RIQUEZA.

- ⟨ La equitativa distribución de la riqueza acaparada o monopolizada con ventaja (Art. 1 fracción VIII de la Ley de Expropiación).

II.2.5.- Indemnización.

El ejercicio de la planeación urbana y la generación de condiciones dignas de vida en las ciudades requieren de tierra, la más de las veces de propiedad particular, a cuyos propietarios es necesario pagar un precio por el traslado de sus derechos sobre estos bienes al Estado.

El afectado con la pérdida de su derecho de propiedad, por motivos de utilidad pública e interés general, debe ser indemnizado a fin de reparar el daño y sacrificio al que se le ha sometido y mantener el principio de igualdad ante las cargas públicas.

Tal como su definición lo indica, la indemnización representa la *acción y efecto de indemnizar*⁸. Es decir que de conformidad con lo dispuesto en la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la expropiación solo es procedente si existe utilidad pública y si se realiza mediante indemnización, con lo que se destaca el pleno reconocimiento a la necesidad de Resarcir de un daño o perjuicio, que en este caso se considera que se le realiza a un propietario a partir de la determinación unilateral de disponer de su bien para satisfacer el interés colectivo.

Por lo que la indemnización es el derecho al resarcimiento económico en beneficio de quien ha perdido un derecho jurídicamente tutelado o sufrido un daño conforme lo establecido en la ley.

Ahora bien, no obstante que ante cualquier análisis resulta por demás legítimo hablar de la indemnización a quien ha resultado dañado, el debate se centra en el valor que deberá representar dicho pago, para el que la autoridad tiene un procedimiento basado en la estimación del costo comercial del bien, en tanto el afectado aspira a ser resarcido con un valor de mercado que casi siempre busca incluir las expectativas futuras que se vieron frustradas al separarle la propiedad del bien.

Para esto hay que distinguir entre las diferentes modalidades de indemnización que se encuentran plenamente reconocidas por el sistema jurídico mexicano:

⟨ INDEMNIZACIÓN A CARGO DEL ESTADO.

Que se establece por la pérdida de la propiedad de un particular mediante expropiación por causa de utilidad pública. Consagrada en nuestra Carta Magna, en su artículo 27, la indemnización distingue a la expropiación de un despojo o una confiscación.

La otra posibilidad de atender una indemnización por parte del Estado, es cuando ésta se deriva por daños a la propiedad de un particular.

⟨ INDEMNIZACIÓN A CARGO DEL PATRÓN.

Se puede establecer por rescisión injustificada de la relación laboral.

⁸ Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española

II.2.6.- La indemnización por expropiación.

Para un especialista como Miguel Acosta Romero la indemnización derivada de una expropiación “es la cantidad de dinero que el particular recibe del Estado, a cambio de la transferencia de su propiedad y que es fijada conforme al valor fiscal del bien expropiado, o bien, mediante peritos cuando se trata de un bien que no tiene señalado valor fiscal.”

Por tanto, es el derecho que tiene un particular, al haber sido expropiado algún bien de su propiedad, de exigir la retribución como pago del bien de que se le priva por virtud de la declaración de utilidad pública en la que se basó el Estado para realizar el fin que persigue con la expropiación.

Los criterios vigentes para establecer la indemnización están contenidos en la Constitución, la Ley federal de Expropiación y la Ley Agraria:

El artículo 27, numeral VI de la Carta Magna expresa:

“VI. Los estados y el Distrito Federal, lo mismo que los municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.

Las leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas.”

Por su parte la **Ley de Expropiación** para el caso de bienes inmuebles, se limita a expresar, en el artículo 10, que el precio fijado como indemnización será equivalente al valor comercial, sin que pueda ser inferior al valor fiscal que figure en las oficinas catastrales o recaudadoras.

La **Ley agraria**, también difiere de lo contenido en la Constitución al establecer que el monto de la indemnización lo determinará el Instituto de Administración y Avalúos y Bienes Nacionales atendiendo al valor comercial de los bienes expropiados, excepto en materia de regularización de la tenencia de la tierra, en donde se tendrá como base la cantidad que se cobre por la regularización.

Esta condición implica que no existe un criterio definitivo sobre la adopción de un monto claro para el pago indemnizatorio, lo que deriva en controversias serias al tratar de establecer el valor justo que atienda las expectativas del afectado.

Así también es preciso destacar que el derecho a la indemnización por expropiación constituye como las demás indemnizaciones establecidas en la Constitución una garantía constitucional de carácter patrimonial, no así una garantía individual.

Esto toda vez que si bien el derecho a la indemnización por expropiación esta previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, requiere para su ejercicio que el sujeto se coloque en la hipótesis que la norma constitucional establece; esto es que para ejercer el derecho al pago de una indemnización por expropiación, se requiere que el reclamante acredite haber sido propietario del bien expropiado.

Por lo que la indemnización por expropiación se trata de un derecho de la misma naturaleza que el derecho de propiedad, es decir de contenido patrimonial, transmisible, renunciable y por ende prescriptible.

II.2.7.- La prescripción de la indemnización por expropiación.

El artículo 17 Constitucional establece que “...*toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes...*”

Por su parte el Código Civil para el Distrito Federal señala que:

- ⟨ **Artículo 1135.** Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.
- ⟨ **Artículo 1136.** La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

Esto significa que para reclamar un derecho, ya sea en contra de particulares o frente al Estado, debe hacerse dentro de los plazos establecidos en la ley aplicable al caso.

Por lo que en cuanto se refiere al derecho a la indemnización constitucional por expropiación, si bien es un derecho establecido en nuestra Carta Magna, si no se exige dentro de los plazos que la ley señala, debe estimarse que ha prescrito el derecho a reclamar el pago.

En lo que se refiere a la prescripción del derecho de indemnización por expropiación debe observarse el Código Civil para el Distrito Federal, como una norma supletoria en todo lo no previsto en la Constitución y en la Ley de Expropiación.

Dicho ordenamiento nos dice que:

- ⟨ **Artículo 1158.** La prescripción negativa se verifica por el sólo transcurso del tiempo fijado por la ley.
- ⟨ **Artículo 1159.** Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años, contado desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.

- ⟨ **Artículo 1176.** El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente.

En lo que respecta a la Ley de Expropiación establece que la indemnización deberá pagarse dentro de un término de un año contado a partir de la declaratoria de la expropiación⁹.

Concluyendo, el derecho del particular al solicitar el pago de indemnización nace a partir de que se decreta la expropiación del bien, aunque se hace exigible una vez transcurrido el plazo, y se extingue a los 10 años de que es exigible.

En este caso, el plazo del particular a solicitar el pago de indemnización se interrumpe o modifica, cuando el particular promueve demanda o cualquier otro género de interpelación legal en contra de la expropiación.

Para esto la autoridad administrativa debe analizar como cuestión previa y de oficio si opera o no la prescripción, al emitir el dictamen sobre la solicitud del pago de la indemnización.

Este dictamen debe evaluar básicamente la fecha en que fue publicada la expropiación; si esta se verificó antes de la entrada en vigor de las reformas al artículo 20 de la Ley de Expropiación, verificadas el 01 de enero de 2004, el plazo total que debe computarse para la prescripción del pago es de 20 años, en cambio si la expropiación tuvo lugar después de las citadas reformas a ley, el plazo máximo se reduce a 11 años.

Esta última consideración valorada a partir de considerar que el derecho a reclamar el pago indemnizatorio se hace exigible durante el primer año de publicado el decreto, transcurrido ese año, se empezarán a contar los diez años que refiere el Código Civil para el Distrito Federal; por lo que transcurridos los periodos antes citados, ha prescrito el derecho a la reclamación del pago indemnizatorio.

Por otro lado, debe establecerse la cuantificación del pago por indemnización, lo que de acuerdo con el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el monto a considerar recae en el valor fiscal del bien expropiado, de conformidad con lo que estiman los registros catastrales. Este criterio se mantuvo vigente en la Ley de Expropiación hasta las reformas vigentes a partir del año 1994.

Las citadas reformas a la Ley de Expropiación, mencionan que el precio que se fijará como valor para la indemnización, será aquel monto equivalente al valor comercial que se fije sin que pueda ser inferior al valor fiscal que figure en los registros catastrales.

II.2.8.- Revocación de la expropiación.

Se trata de un recurso administrativo que pueden hacer valer los propietarios de los inmuebles afectados por una expropiación, para que la autoridad administrativa competente revoque y deje sin efectos la expropiación; la revoque parcialmente o la confirme en sus

⁹ Art. 20 de la Ley de Expropiación

términos; se debe promover dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación de la expropiación, sea personal o mediante la segunda publicación del decreto.

II.2.9.- Reversión de la expropiación.

Corresponde a otro recurso administrativo en el que pueden hacer valer los propietarios de los inmuebles expropiados, para solicitar a la autoridad administrativa competente, la devolución total o parcial del bien de que se trate o el pago de daños causados, cuando en un plazo de cinco años, los bienes expropiados no hubieran sido destinados total o parcialmente al fin que dio causa a la expropiación respectiva.

Se debe promover dentro del plazo de dos años, contados a partir de la fecha que sea exigible, es decir una vez transcurridos cinco años de la expropiación y siempre y cuando que no se haya destinado el bien al fin correspondiente.

II.2.10.- Recurso de inconformidad

Al entrar en vigor la Ley de procedimiento administrativo, que se considera de aplicación supletoria, deben reconocerse las disposiciones del marco administrativo, siendo que el plazo para interponer el recurso de inconformidad es de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente al que surta sus efectos la notificación de la resolución recurrida.

El recurso de inconformidad procede contra las resoluciones de:

- < Negativa a dar trámite a la solicitud de pago por falta de personalidad.
- < Negativa a dar trámite a la solicitud de pago por no reunir los requisitos que señala la normatividad aplicable.
- < Por el monto de la indemnización.
- < Improcedencia del pago por determinarse que el solicitante no fue el propietario del bien expropiado.
- < Improcedencia de reversión y de revocación.
- < Reversión de una fracción del inmueble.

Al darle trámite al recurso de inconformidad, se debe solicitar informe a la autoridad emisora para que dentro del término de 5 días hábiles lo remita, de estimarse pertinente, también se debe solicitar el expediente del que deriva la resolución impugnada. A partir de la recepción del informe se proveerá sobre la admisión, prevención o desechamiento del recurso dentro del término de tres días hábiles.

En caso de que se admita a trámite, se señalará fecha y hora para la audiencia de ley y se emitirá la resolución correspondiente a los 10 días hábiles posteriores a dicha audiencia.

Es la propia Ley de Procedimiento Administrativo, que señala los supuestos que pueden derivar en la resolución improcedente del recurso de inconformidad, pudiendo obedecer esta negativa a carencias de formalidad en la petición o por deficiencias del acto reclamado.

II.3.- LA EXPROPIACIÓN EN AMÉRICA LATINA.

Como se ha podido conocer, la expropiación se considera una facultad Constitucional del Estado Mexicano cuyos alcances se encuentran plenamente acotados por la propia Carta Magna, donde a su vez se protege de abusos a los particulares con las garantías expresas de todo gobernado.

El derecho a la propiedad privada y la prohibición de las confiscaciones.

En América Latina no es la excepción y al igual que en nuestro país, la expropiación se encuentra regulada por los Ordenamientos Constitucionales de cada país, destacando como elemento fundamental el Derecho a la Propiedad Privada y con ello la prohibición de las Confiscaciones:

ARGENTINA

Artículo 14.- Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio, a saber.... de usar y disponer de su propiedad;....

Artículo 17.- La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada... La confiscación de bienes queda borrada para siempre del Código Penal argentino. Ningún cuerpo armado puede hacer requisiciones, ni exigir auxilios de ninguna especie.

BOLIVIA

Artículo 7.- Toda persona tiene los siguientes derechos fundamentales, conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio:

- i. *A la propiedad privada, individual o colectivamente, siempre que cumpla una función social;*

...

Artículo 20.- Son inviolables la correspondencia y los papeles privados, los cuales no podrán ser incautados sino en los casos determinados por las leyes y en virtud de orden escrita y motivada de autoridad competente. No producen efecto legal los documentos privados que fueren violados o substraídos.

Ni la autoridad pública, ni persona y organismo alguno podrán interceptar conversaciones y comunicaciones privadas mediante instalación que las controle o centralice.

Artículo 22.- Se garantiza la propiedad privada siempre que el uso que se haga de ella no sea perjudicial al interés colectivo.

La expropiación se impone por causa de utilidad pública o cuando la propiedad no cumple una función social, calificada conforme a ley y previa indemnización justa.

Artículo 23.- Jamás se aplicará la confiscación de bienes como castigo político.

Artículo 28.- Los bienes de la iglesia, de las órdenes y congregaciones religiosas y de las instituciones que ejercen labor educativa, de asistencia y de beneficencia, gozan de los mismos derechos y garantías que los pertenecientes a los particulares.

CHILE

Artículo 19.- La Constitución asegura a todas las personas:

7. El derecho a la libertad personal y a la seguridad individual.

En consecuencia:

...

g. No podrá imponerse la pena de confiscación de bienes, sin perjuicio del comiso en los casos establecidos por las leyes; pero dicha pena será procedente respecto de las asociaciones ilícitas;

23. La libertad para adquirir el dominio de toda clase de bienes, excepto aquellos que la naturaleza ha hecho comunes a todos los hombres o que deban pertenecer a la Nación toda y la ley lo declare así. Lo anterior es sin perjuicio de lo prescrito en otros preceptos de esta Constitución.

Una ley de quórum calificado y cuando así lo explica el interés nacional puede establecer limitaciones o requisitos para la adquisición del dominio de algunos bienes;

24.- El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales.

Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Esta comprende cuando exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental.

Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de algunos de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador. El expropiado podrá reclamar de la legalidad del acto expropiatorio ante los tribunales ordinarios y tendrá siempre derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado, la que se fijará de común acuerdo o en sentencia dictada conforme a derecho por dichos tribunales.

A falta de acuerdo, la indemnización deberá ser pagada en dinero efectivo al contado.

La toma de posesión material del bien expropiado tendrá lugar previo pago del total de la indemnización, la que, a falta de acuerdo, será determinada provisionalmente por peritos en la forma que señale la ley. En caso de reclamo acerca de la procedencia de la expropiación, el juez podrá, con el mérito de los antecedentes que se invoquen, decretar la suspensión de la toma de posesión...

COLOMBIA

Artículo 34.- Se prohíben las penas de destierro, prisión perpetua y confiscación.

No obstante, por sentencia judicial se declarará extinguido el dominio sobre bienes adquiridos en perjuicio del tesoro público o con grave deterioro de la moral social.

Artículo 58.- Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivo de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ellos recocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad de una función social que implica obligaciones. Como tal, les es inherente una función ecológica.

El estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultado los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa administrativa, incluso respecto del precio.

Con todo, el legislador, por razones de equidad, podrá determinar los casos en que no haya lugar el pago de indemnización, mediante el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de una y otra Cámara. Las razones de equidad, así como los motivos de utilidad pública o de interés social, invocados por el legislador, no serán controvertibles judicialmente.

Artículo 59.- En caso de guerra y sólo para atender a sus requerimientos, la necesidad de una expropiación podrá ser decretada por el Gobierno Nacional sin previa indemnización.

En el expresado caso, la propiedad inmueble sólo podrá ser temporalmente ocupada, para atender a las necesidades de la guerra, o para destinar a ella sus productos.

El estado será siempre responsable por las expropiaciones que el Gobierno haga por sí o por medio de sus agentes.

COSTA RICA

Artículo 45.- La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará a más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia.

Por motivos de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa. Mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad limitaciones de interés social.

CUBA

Artículo 24.- El estado reconoce el derecho de herencia sobre la vivienda de dominio propio y demás bienes de propiedad personal. La tierra y los demás bienes vinculados a la producción que integran la propiedad de los agricultores pequeños son heredables y solo se adjudican a aquellos herederos que trabajan la tierra, salvo las excepciones y según el procedimiento que establece la ley.

La ley fija los casos, las condiciones y la forma en que los bienes de propiedad cooperativa podrán ser heredables.

Artículo 25.- se autoriza la expropiación de bienes, por razones de utilidad pública o interés social y con la debida indemnización. La ley establece el procedimiento para la expropiación y las bases para determinar su utilidad y necesidad, así como la forma de indemnización, considerando los intereses y las necesidades económicas y sociales del expropiado.

Artículo 60.- La confiscación de bienes se aplica solo como sanción por las autoridades, en los casos y por los procedimientos que determina la ley.

ECUADOR

Artículo 23.- Sin perjuicio de los derechos establecidos en esta Constitución y en los instrumentos internacionales vigentes, el Estado reconocerá y garantizará a las personas los siguientes:

El derecho a la propiedad, en los términos que señala la ley....

Artículo 30.- La propiedad, en cualquiera de sus formas y mientras cumpla su función social, constituye un derecho que el Estado reconocerá y garantizar para la organización de la economía.

Deberá procurar el incremento y la redistribución del ingreso, y permitir el acceso de la población a los beneficios de la riqueza y el desarrollo....

EL SALVADOR

Artículo 2.- Toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión, y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos.

Artículo 11.- Ninguna persona puede ser privada del derecho a la vida, a la libertad, a la propiedad y posesión, ni de cualquier otro de sus derechos sin ser previamente oída y vencida en juicio con arreglo a las leyes; ni puede ser enjuiciada dos veces por la misma causa.

La persona tiene derecho al habeas hábeas cuando cualquier individuo o autoridad restrinja ilegal o arbitrariamente su libertad. También procederá al habeas hábeas cuando cualquier autoridad atente contra la dignidad o integridad física, psíquica o moral de las personas detenidas.

Artículo 106.- La expropiación procederá por causa la utilidad pública o de interés social, legalmente comprobados, y previa una justa indemnización.

Cuando la expropiación sea motivada por causas provenientes de guerra, de calamidad pública o cuando tenga por objeto el aprovisionamiento de agua o de energía eléctrica, o la construcción de viviendas o de carreteras, caminos o vías públicas de cualquier clase, la indemnización podrá no ser previa.

Cuando lo justifique el monto de la indemnización que deba reconocerse por los bienes expropiados de conformidad con los incisos anteriores, el pago podrá hacerse a plazos, el cual no excederá en conjunto de quince años, en cuyo caso se pagará a la persona expropiada el interés bancario correspondiente. Dicho pago deberá hacerse preferentemente en efectivo.

Se podrá expropiar sin indemnización las entidades que hayan sido creadas con fondos públicos

Se prohíbe la confiscación ya sea como pena o en cualquier otro concepto. Las autoridades que contravengan este precepto responderán en todo tiempo con sus personas y bienes del daño inferido. Los bienes confiscados son imprescriptibles.

GUATEMALA

Artículo 39.- Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

Artículo 40.- Expropiación. En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justificará por expertos tomando como base su valor actual.

La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que con el interesado se convenga en otra forma de compensación.

Sólo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenir la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero ésta deberá hacerse inmediatamente después que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga.

La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijada por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años.

Artículo 41.- Protección al derecho de propiedad. Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. Las multas en ningún caso podrán exceder del valor del impuesto omitido.

HONDURAS

Artículo 103.- El estado reconoce, fomenta y garantiza la existencia de la propiedad privada en su más amplio concepto de función social y sin más limitaciones que aquellas que por motivos de necesidad o de interés público establezca la ley.

Artículo 104.- El derecho de la propiedad no perjudica el dominio eminente del Estado.

Artículo 105.- Se prohíbe la confiscación de bienes.

La propiedad no puede ser limitada en forma alguna por causa de delito político.

El derecho de reivindicar los bienes confiscados es imprescriptible.

Artículo 106.- Nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de necesidad o interés públicos calificados por la ley o por resolución fundada en ley, y sin que medie previa indemnización justipreciada.

En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa, pero el pago correspondiente se hará, a más tardar, dos años después de concluido el estado de emergencia.

MÉXICO

Artículo 27.-...Las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, el beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictaran las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la selvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad....

.... Las leyes de la federación y de los estados en sus respectivas jurisdicciones, determinan los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. El precio que se fijara como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por el de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la

propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericia y a resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no este fijado en las oficinas rentísticas. El ejercicio de las acciones que corresponden a la nación, por virtud de las disposiciones del presente artículo, se hará efectivo por el procedimiento judicial; pero dentro de este procedimiento y por orden de los tribunales correspondientes, que se dictará en el plazo máximo de un mes, las autoridades administrativas procederán desde luego a la ocupación, administración, remate o venta de las tierras o aguas de que se trate y todas sus accesiones, sin que en ningún caso pueda revocarse lo hecho por las mismas autoridades antes que se dicte sentencia ejecutoriada;

NICARAGUA

Artículo 44.- Se garantiza el derecho de propiedad privada de los bienes muebles e inmuebles, de los instrumentos y medios de producción. En virtud de la función social de la propiedad, este derecho está sujeto, por causa de utilidad pública o de interés social, a las limitaciones y obligaciones que en cuanto a su ejercicio le impongan las leyes. Los bienes inmuebles mencionados en el párrafo primero pueden ser objeto de expropiación de acuerdo a la ley, previo pago en efectivo de justa indemnización.

Tratándose de la expropiación de latifundios incultivos, para fines de reforma agraria, la ley determinará la forma, cuantificación, plazos de pagos e intereses que se reconozcan en concepto de indemnización. Se prohíbe la confiscación de bienes. Los funcionarios que infrinjan esta disposición, responderán con sus bienes en todo tiempo por los daños infringidos.

PANAMÁ

Artículo 44.- Se garantiza la propiedad privada adquirida con arreglo a la Ley por personas jurídicas o naturales.

Artículo 45.- La propiedad privada implica obligación para su dueño por razón de la función social que debe llenar. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos en la Ley, puede haber expropiación mediante juicio especial e indemnización.

Artículo 46.- Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad o de interés social resultaren en conflicto los derechos de particulares con la necesidad reconocida por la misma ley, el interés privado deberá ceder al interés del público o social.

Artículo 47.- En caso de guerra, de grave perturbación del orden público o de interés social urgente, que exijan medidas rápidas, el Ejecutivo puede decretar la expropiación o ocupación de la propiedad privada.

Cuando fuese factible la devolución del objeto ocupado, la ocupación solo será por el tiempo que duren las circunstancias que la hubieran causado.

El Estado es siempre responsable pro toda expropiación que así lleve a cabo el ejecutivo y por los daños y perjuicios causados por la ocupación, y pagará su valor cuando haya cesado el motivo determinante de la expropiación u ocupación.

Artículo 48.- Nadie está obligado a pagar contribución ni impuesto, que no estuvieren legalmente establecidos y cuya cobranza no se hiciere en la forma prescrita por las leyes.

PARAGUAY

Artículo 20.- DEL OBJETO DE LAS PENAS....Quedan prescritas la pena de confiscación de bienes y la de destierro.

Artículo 109.- DE LA PROPIEDAD PRIVADA se garantiza la propiedad privada, cuyo contenido y límites serán establecidos por la ley, atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerla accesible para todos.

La propiedad privada es inviolable.

Nadie puede ser privado de su propiedad sino en virtud de sentencia judicial, pero se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social, que será determinada en cada caso por ley. Esta garantizará el previo pago de una justa indemnización, establecida convencionalmente o por sentencia judicial, salvo los latifundios improductivos destinados a la reforma agraria, conforme con el procedimiento para las expropiaciones a establecerse por ley.

PERÚ

*Artículo 2.- Toda persona tiene su derecho:
A la propiedad y a la herencia....*

Artículo 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sin exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el poder judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

Artículo 71.- En cuanto a la propiedad, los extranjeros, sean personas naturales o jurídicas, están en la misma condición que los peruanos, sin que, en caso alguno, puedan invocar excepción ni protección diplomática.

Sin embargo, dentro de cincuenta kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer, por título alguno, minas, tierras, bosques, aguas, combustibles ni fuentes de energía, directa ni indirectamente ni en la sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estado, el derecho así adquirido. Se exceptúa el caso de necesidad pública expresamente declarada por decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros conforme a ley.

Artículo 72.- La ley puede, sólo por razón de seguridad nacional, establecer temporalmente restricciones y prohibiciones específicas para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes.

Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme la ley, para su aprovechamiento económico.

REPÚBLICA DOMINICANA

Artículo 8.-. Se reconoce como finalidad principal del Estado la protección efectiva de los derechos de la persona humana y el mantenimiento de los medios que le permitan perfeccionarse progresivamente dentro de un orden de libertad individual y de justicia social. Compatible con el orden público, el bienestar general y los derechos de todos. Para garantizar la realización de esos fines se fijan las siguientes normas:

El derecho de propiedad. En consecuencia, nadie puede ser privado de ella sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor determinado por sentencia de tribunal competente. En casos de calamidad pública, la indemnización podrá no ser previa. No podrá imponerse la pena de confiscación general de bienes por razones de orden político.

Se declara de interés social la dedicación de la tierra a fines útiles y la eliminación gradual del latifundio. Se destinan a los planes de la Reforma Agraria las tierras que pertenezcan al Estado o las que éste adquiera de grado a grado o por expropiación, en la forma prescrita por esta Constitución, que no estén destinadas o deban destinarse por el Estado de otros fines de interés general. Se declara igualmente como un objeto principal de la política social del estado el estímulo y cooperación para integrar efectivamente a la vida nacional la población campesina, mediante la renovación de los métodos de la producción agrícola y la capacitación cultural y tecnológica del hombre campesino.

El Estado podrá convertir sus empresas en propiedades de cooperación o economía cooperativista....

URUGUAY

Artículo 14.-. No podrá imponerse la pena de confiscación de bienes por razones de carácter político.

Artículo 32.- La propiedad es un derecho inviolable, pero sujeto a lo que dispongan las leyes que se establecieron por razones de interés general. Nadie podrá ser privado de su derecho de propiedad sino en los casos de necesidad o utilidad públicas establecidos por una ley y recibiendo siempre del Tesoro Nacional una justa y previa compensación. Cuando se declare la expropiación por causa de necesidad o utilidad públicas, se indemnizará a los propietarios por los daños y perjuicios que sufrieron en razón de la duración del procedimiento expropiatorio, se consume o no la expropiación; incluso los que deriven de las variaciones en el valor de la moneda.

Artículo 231.- La ley dictada por mayoría absoluta del total de componentes de cada Cámara podrá disponer expropiaciones correspondientes a planes y programas de desarrollo económico, propuestas por el Poder Ejecutivo, mediante una justa indemnización y conforme a las normas del artículo 232.

Artículo 232. Dicha indemnización podrá no ser previa, pero en ese caso la ley deberá establecer expresamente los recursos necesarios para asegurar su pago total en el término establecido, que nunca superará los diez años; la entidad expropiante no podrá tomar posesión del bien sin antes haber pagado efectivamente por lo menos la cuarta parte del total de la indemnización.

Los pequeños propietarios, cuyas características determinará la ley, recibirán siempre el total de la indemnización previamente a la toma de posesión del bien.

VENEZUELA

Artículo 115.- Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes.

Artículo 116.-. No se decretarán ni ejecutarán confiscaciones de bienes sino en los casos permitidos por esta Constitución. Por vía de excepción podrán ser objeto de confiscación, mediante sentencia firme, los bienes de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, responsables de delitos cometidos contra el patrimonio público, los bienes de quienes se hayan enriquecido ilícitamente al amparo del Poder Público y los bienes provenientes de las actividades comerciales, financieras o cualesquiera otras vinculadas al tráfico ilícito de sustancias psicotrópicas y estupefacientes.

II.4.- LA EXPROPIACIÓN PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Normatividad aplicable.

Entender la expropiación para el Distrito Federal implica involucrarse en el conocimiento de la amplia gama del marco jurídico que da sustento al funcionamiento de esta demarcación política del país; donde se tiene la necesidad de convivir todos los días con la coordinación de las facultades del gobierno federal, que dan paso de acuerdo a las disposiciones Constitucionales a las competencias locales que emergen con mayor presión ante las constantes búsquedas de la soberanía local de la gran Ciudad de México.

Como ya se tiene conocimiento, desde 1997, se da por primera vez la posibilidad de elegir al Jefe de gobierno del Distrito Federal, y con esto también el reconocimiento a una Asamblea Local con facultades legislativas, con lo que ha sido mucho más evidente la necesidad de establecer normas que den sustento a la gobernabilidad y vida institucional de la capital del país; esto a partir de la experiencia de las propias autoridades locales en relación con sus gobernados.

Sin embargo, en materia de Expropiaciones es posible evidenciar aún las limitaciones de que es objeto el Distrito Federal, que conducen a imponer para el ámbito local una ley de carácter federal, en la que la Asamblea Legislativa de esta Ciudad no tiene facultad alguna para intervenir en su modificación o reformas.

Ahora bien, el tema que abordaremos que consiste en desglosar la normatividad aplicable en materia de expropiaciones para el Distrito Federal, encauzando este acto administrativo a la producción de vivienda en esta gran Ciudad.

Por lo anteriormente expuesto, el Marco Jurídico de la Administración pública del Distrito Federal vigente en materia de Expropiación es el siguiente:

- < Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- < Tratados Internacionales.
- < Ley de Expropiación.
- < Ley Federal de Vivienda.
- < Estatuto de Gobierno.
- < Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.
- < Reglamento Interior de la Administración pública del Distrito Federal.
- < Ley ambiental del Distrito Federal.
- < Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- < Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal.
- < Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico, Arquitectónico del Distrito Federal.
- < Ley de Transporte y Vialidad del Distrito Federal.
- < Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público del Distrito Federal.
- < Ley de Protección Civil del Distrito Federal.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

La también denominada Ley Fundamental de los Estados Unidos Mexicanos, define lo siguiente:

Artículo 4º: párrafo quinto

...

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

...

Artículo 25: párrafos primero, segundo, tercero, sexto y séptimo.

Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución.

Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación.

...

Bajo criterios de equidad social y productividad se apoyará e impulsará a las empresas de los sectores social y privado de la economía, sujetándolos a las modalidades que dicte el interés público y al uso, en beneficio general, de los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente.

La ley establecerá los mecanismos que faciliten la organización y la expansión de la actividad económica del sector social: de los ejidos, organizaciones de trabajadores, cooperativas, comunidades, empresas que pertenezcan mayoritaria o exclusivamente a los trabajadores y, en general, de todas las formas de organización social para la producción, distribución y consumo de bienes y servicios socialmente necesarios.

...

Artículo 26: párrafos primero y segundo.

El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la Nación.

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática. Mediante la participación de los diversos sectores sociales recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.

Artículo 27 párrafos primero y segundo, noveno, fracción VI.

La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

...

La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones:

...

VI.- Los estados y el Distrito Federal, lo mismo que los municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.

Las leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas.

El ejercicio de las acciones que corresponden a la Nación, por virtud de las disposiciones del presente artículo, se hará efectivo por el procedimiento judicial; pero dentro de este procedimiento y por orden de los tribunales correspondientes, que se dictará en el plazo máximo de un mes, las autoridades administrativas procederán desde luego a la ocupación, administración, remate o venta de las tierras o aguas de que se trate y todas sus accesiones, sin que en ningún caso pueda revocarse lo hecho por las mismas autoridades antes de que se dicte sentencia ejecutoriada.

Artículo 44.

La Ciudad de México es el Distrito Federal, sede de los Poderes de la Unión y Capital de los Estados Unidos Mexicanos. Se compondrá del territorio que actualmente tiene y en el caso de que los poderes Federales se trasladen a otro lugar, se erigirá en el Estado del Valle de México con los límites y extensión que le asigne el Congreso General."

Esta condición implica que su ente legislativo se encuentre sujeto a la distribución de competencias reconocidas por el Congreso de la Unión; esto a partir de lo expreso por el artículo 22 de la Carta Magna:

Artículo 122.

Definida por el artículo 44 de este ordenamiento la naturaleza jurídica del Distrito Federal, su gobierno está a cargo de los Poderes Federales y de los órganos Ejecutivo, Legislativo y Judicial de carácter local, en los términos de este artículo.

Son autoridades locales del Distrito Federal, la Asamblea Legislativa, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal y el Tribunal Superior de Justicia.

La Asamblea Legislativa del Distrito Federal se integrará con el número de diputados electos según los principios de mayoría relativa y de representación proporcional, mediante el sistema de listas votadas en una circunscripción plurinominal, en los términos que señale esta Constitución y el Estatuto de Gobierno.

El Jefe de Gobierno del Distrito Federal tendrá a su cargo el Ejecutivo y la Administración Pública en la entidad y recaerá en una sola persona, elegida por votación universal, libre, directa y secreta.

El Tribunal Superior de Justicia y el Consejo de la Judicatura, con los demás órganos que establezca el Estatuto de Gobierno, ejercerá la función judicial del fuero común en el Distrito Federal.

La distribución de competencias entre los Poderes de la Unión y las autoridades locales del Distrito Federal se sujetará a las siguientes disposiciones:

A. Corresponde al Congreso de la Unión:

- I. Legislar en lo relativo al Distrito Federal, con excepción de las materias expresamente conferidas a la Asamblea Legislativa;
- II. Expedir el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal;
- III. Legislar en materia de deuda pública del Distrito Federal;
- IV. Dictar las disposiciones generales que aseguren el debido, oportuno y eficaz funcionamiento de los Poderes de la Unión; y
- V. Las demás atribuciones que le señala esta Constitución.

...

BASE PRIMERA.- Respecto a la Asamblea Legislativa:

...

V. La Asamblea Legislativa, en los términos del Estatuto de Gobierno, tendrá las siguientes facultades:

- a)...** **b)...** **c)...** **d)...**
- e)** Expedir las disposiciones legales para organizar la hacienda pública, la contaduría mayor y el presupuesto, la contabilidad y el gasto público del Distrito Federal;
 - f)** Expedir las disposiciones que rijan las elecciones locales en el Distrito Federal, sujetándose a las bases que establezca el Estatuto de Gobierno, las cuales tomarán en cuenta los principios establecidos en los incisos b) al i) de la fracción IV del artículo 116 de esta Constitución. En estas elecciones sólo podrán participar los partidos políticos con registro nacional;
 - g)** Legislar en materia de Administración Pública Local, su régimen interno y de procedimientos administrativos;
 - h)** Legislar en las materias civil y penal; normar el organismo protector de los derechos humanos, participación ciudadana, defensoría de oficio, notariado y registro público de la propiedad y de comercio;
 - i)** Normar la protección civil; justicia cívica sobre faltas de policía y buen gobierno; los servicios de seguridad prestados por empresas privadas; la prevención y la readaptación social; la salud y asistencia social; y la previsión social;
 - j)** Legislar en materia de planeación del desarrollo; en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo; preservación del medio ambiente y protección ecológica; vivienda; construcciones y edificaciones; vías públicas, tránsito y estacionamientos; adquisiciones y obras públicas; y sobre explotación, uso y aprovechamiento de los bienes del patrimonio del Distrito Federal;
 - k)** Regular la prestación y la concesión de los servicios públicos; legislar sobre los servicios de transporte urbano, de limpia, turismo y servicios de alojamiento, mercados, rastros y abasto, y cementerios;
 - l)** Expedir normas sobre fomento económico y protección al empleo; desarrollo agropecuario; establecimientos mercantiles; protección de animales; espectáculos públicos; fomento cultural cívico y deportivo; y función social educativa en los términos de la fracción VIII, del artículo 3o. de esta Constitución;
 - m)** Expedir la Ley Orgánica de los tribunales encargados de la función judicial del fuero común en el Distrito Federal, que incluirá lo relativo a las responsabilidades de los servidores públicos de dichos órganos;
 - n)** Expedir la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo para el Distrito Federal;
 - ñ)** Presentar iniciativas de leyes o decretos en materias relativas al Distrito Federal, ante el Congreso de la Unión; y
 - o)** Las demás que se le confieran expresamente en esta Constitución"

La expropiación, al no ser una potestad concedida en forma expresa hacia la Asamblea Legislativa del Distrito Federal; en apego a lo señalado en la fracción I del apartado A del artículo 122 Constitucional, resulta de competencia exclusiva del Congreso de Unión y por tanto la legislación aplicable para el Distrito Federal es de competencia Federal.

TRATADOS INTERNACIONALES.

Es importante resaltar la importancia de los Tratados Internacionales, que de conformidad con lo resuelto por la Suprema Corte, tienen una primacía respecto a las Leyes Federales, aun cuando se subordinan a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

Esta consideración quedó expuesta en la Jurisprudencia¹⁰ emitida en noviembre de 1999, que señala: "TRATADOS INTERNACIONALES SE UBICAN JERÁRQUICAMENTE POR ENCIMA DE LAS LEYES FEDERALES Y EN UN SEGUNDO PLANO RESEPECTO DE LA CONSTITUCION FEDERAL...no obstante, esta Suprema Corte de Justicia considera que los tratados Internacionales se encuentran en un segundo plano inmediatamente debajo de la Ley Fundamental y por encima del derecho federal y el local. Esta interpretación del artículo 133 constitucional, deriva de que estos compromisos internacionales son asumidos por el Estado Mexicano en su conjunto y comprometen a todas sus autoridades frente a la comunidad internacional; por ello se explica que el Constituyente haya facultado al presidente de la República a suscribir los tratados internacionales en su calidad de jefe de Estado y, de la misma manera, el Senado interviene como representante de la voluntad de las entidades federativas y, por medio de la ratificación, obliga a sus autoridades. Otro aspecto importante para considerar esta jerarquía de los tratados, es la relativa a que en esta materia no existe limitación competencial federal o local del contenido del tratado, sino que por mandato expreso del propio artículo 133 el presidente de la República y el Senado pueden obligar al Estado Mexicano en cualquier materia, independientemente de que para otros efectos ésta sea competencia de las entidades federativas. Como consecuencia de lo anterior, a interpretación del artículo 133 lleva a considerar en un tercer lugar al derecho federal y al local en una misma jerarquía en virtud de lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley Fundamental, el cual ordena que "las Facultades que no están expresamente concedidas por esta Constitución a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los Estados".

Como resultado de los tratados Internacionales que el país ha suscrito con naciones vecinas tenemos el **Tratado de Libre Comercio con América del Norte** (TLC); a continuación se cita el apartado reservado en materia de Expropiaciones:

TRATADO DE LIBRE COMERCIO CON AMÉRICA DEL NORTE

QUINTA PARTE: INVERSIÓN, SERVICIOS Y ASUNTOS RELACIONADOS.

CAPÍTULO XI: INVERSIÓN

Artículo 1110: Expropiación e Indemnización

1.- Ninguna de las partes podrá nacionalizar ni expropiar, directa o indirectamente una inversión de un inversionista de otra parte de su territorio, ni adoptar ninguna medida equivalente a la expropiación o nacionalización de esa inversión (expropiación), salvo que sea:

- a).- por causa de utilidad pública;
- b).- sobre bases no discriminatorias;
- c).- con apego al principio de legalidad y al artículo 1105 (1); y
- d).- mediante indemnización conforme a los párrafos 2 a 6.

2.- La indemnización será equivalente al valor justo de mercado que tenga la inversión expropiada inmediatamente antes de que la medida expropiatoria se haya llevado a cabo (fecha de expropiación), y no reflejará ningún cambio en el valor debido a que la intención de expropiar se conoció con antelación a la fecha de expropiación. Los criterios de valuación incluirán el valor corriente, el valor del activo (incluyendo el valor fiscal declarado de bienes tangibles), así como otros criterios que resulten apropiados para determinar el valor justo de mercado.

3.- El pago de la indemnización se hará sin demora y será completamente liquidable.

¹⁰ Novena época, Instancia: pleno; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo X, Noviembre de 1999; Tesis P .LXXVII/99; Página: 46.

4.- En caso de que la indemnización sea pagada en la moneda de un país miembro del Grupo de los Siete, la indemnización incluirá intereses a una tasa comercial razonable para la moneda en que dicho pago se realice, a partir de la fecha de la expropiación hasta la fecha de pago.

5.- Si una parte elige pagar en una moneda distinta a la del grupo de los Siete, la cantidad pagada no será inferior a la equivalente que por indemnización se hubiera pagado en la divisa de alguno de los países de los siete en la fecha de expropiación y esta divisa se hubiese convertido a la cotización del mercado vigente en la fecha de expropiación, más los intereses que hubiese generado a una tasa comercial razonable para dicha divisa hasta la fecha del pago.

7.- Este artículo no se aplica a la expedición de licencias obligatorias otorgadas en relación a derechos de propiedad intelectual o a la revocación, limitación o creación de dichos derechos en la medida que dicha expedición, revocación, limitación o creación sea conforme con el capítulo XVII, "propiedad intelectual."

8.- para los efectos de este artículo y para mayor certeza no se considerará que una medida no discriminatoria de aplicación general es una medida equivalente a la expropiación de un valor de deuda o un préstamo cubiertos por este capítulo, solo porque dicha medida imponga costos a un deudor cuyo resultado sea la falta de pago del adeudo.

LEYES FEDERALES

Como se ha establecido, para el Distrito Federal, la ley vigente en materia de Expropiación es la Ley de Expropiación Federal publicada en el Diario Oficial de la Federación desde el 25 de noviembre de 1936 y que como se desglosó en el capítulo anterior de la presente investigación ha sido sujeta de diversas adiciones y reformas, siendo la Reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 22 de diciembre de 1993, en tanto que las Adiciones fueron motivo de publicación también en el diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1949 y la última el 4 de diciembre de 1997.

Ley de Expropiación

Publicada:	D. O. F. 25 de noviembre de 1936
Reforma:	D. O. F. 22 de diciembre de 1993
Adiciones:	D. O. F. 30 de diciembre de 1949 y D. O. F. 4 de diciembre de 1997.

Artículo 1º.- Se consideran causas de utilidad pública:

I.- El establecimiento, explotación o conservación de un servicio público;

II.- La apertura, ampliación o alineamiento de calles, la construcción de calzadas, puentes, caminos y túneles para facilitar el tránsito urbano y suburbano;

III.- El embellecimiento, ampliación y saneamiento de las poblaciones y puertos, la construcción de hospitales, escuelas, parques, jardines, campos deportivos o de aterrizaje, **construcciones de oficinas para el Gobierno Federal** y de cualquier obra destinada a prestar servicios de beneficio colectivo;

Adición: D.O.F. del 30 de diciembre de 1949.

IV.- La conservación de los lugares de belleza panorámica, de las antigüedades y objetos de arte, de los edificios y monumentos arqueológicos o históricos, y de las cosas que se consideran como características notables de nuestra cultura nacional;

V.- La satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra o trastornos interiores; el abastecimiento de las ciudades o centros de población, de víveres o de otros artículos de consumo necesario, y los procedimientos empleados para combatir o impedir la propagación de epidemias, epizootias, incendios, plagas, inundaciones u otras calamidades públicas;

VI.- Los medios empleados para la defensa nacional o para el mantenimiento de la paz pública;

VII.- La defensa, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación;

- VIII.- La equitativa distribución de la riqueza acaparada o monopolizada con ventaja exclusiva de una o varias personas y con perjuicio de la colectividad en general, o de una clase en particular;
- IX.- La creación, fomento o conservación de una empresa para beneficio de la colectividad;
- X.- Las medidas necesarias para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad;
- XI.- La creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida;
- XII.- Los demás casos previstos por leyes especiales.

Artículo 2°.- En los casos comprendidos en la enumeración del artículo 1°, previa declaración del Ejecutivo Federal, procederá la expropiación, la ocupación temporal, total o parcial, o la simple limitación de los derechos de dominio para los fines del Estado o en interés de la colectividad.

Artículo 3°.- La Secretaría de Estado, departamento administrativo o **Gobierno del Distrito Federal** según corresponda, tramitará el expediente de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio y, en su caso, **el Ejecutivo Federal hará la declaratoria en el Decreto respectivo.**
Reforma: D.O.F. del 22 de diciembre de 1993.

Artículo 4°.- La declaratoria a que se refiere el artículo anterior, se hará mediante **Decreto** que se publicará en el **Diario Oficial de la Federación** y será notificado personalmente a los interesados. En caso de ignorarse el domicilio de éstos, surtirá efectos de notificación personal una segunda publicación del **Decreto** en el **Diario Oficial de la Federación.**
Reforma: D.O.F. del 22 de diciembre de 1993.

Artículo 5°.- Los propietarios afectados podrán interponer, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación del **Decreto** recurso administrativo de revocación contra la declaratoria correspondiente.
Reforma: D.O.F. del 22 de diciembre de 1993.

Artículo 6°.- El recurso administrativo de revocación se interpondrá ante la Secretaría de Estado, Departamento Administrativo o Gobierno del Territorio que haya tramitado el expediente de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio.

Artículo 7°.- Cuando no se haya hecho valer el recurso administrativo de revocación a que se refiere el artículo 5°. o en caso de que éste haya sido resuelto en contra de las pretensiones del recurrente, la autoridad administrativa que corresponda procederá desde luego a la ocupación del bien o de cuya expropiación u ocupación temporal se trate, o impondrá la ejecución inmediata de las disposiciones de limitación de dominio que procedan.

Artículo 8°.- En los casos a que se refieren las fracciones V, VI y X del artículo 1o. de esta ley, el Ejecutivo Federal, hecha la declaratoria, podrá ordenar la ocupación de los bienes objeto de la expropiación o de la ocupación temporal o imponer la ejecución inmediata de las disposiciones de limitación de dominio, sin que la interposición del recurso administrativo de revocación suspenda la ocupación del bien o bienes de que se trate o la ejecución de las disposiciones de limitación de dominio.

Artículo 9°.- Si los bienes que han originado una declaratoria de expropiación, ocupación temporal o limitación de dominio no fueren destinados **total o parcialmente** al fin que dio causa a la declaratoria respectiva, dentro del término de cinco años, el propietario afectado podrá **solicitar a la autoridad que haya tramitado el expediente**, la reversión **total o parcial** del bien de que se trate, o la insubsistencia de la ocupación temporal o limitación de dominio, **o el pago de los daños causados.**
Reforma: D.O.F. del 22 de diciembre de 1993.

Dicha autoridad dictará resolución dentro de los cuarenta y cinco días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.

En caso de que se resuelva la reversión total o parcial del bien, el propietario deberá devolver únicamente la totalidad o la parte correspondiente de la indemnización que le hubiere sido cubierta.

El derecho que se confiere al propietario en este artículo, deberá ejercerlo dentro del plazo de dos años, contado a partir de la fecha en que sea exigible.

Adición: D.O.F. del 22 de diciembre de 1993.

Artículo 10.- El precio que se fijará como indemnización por **el bien expropiado, será equivalente al valor comercial que se fije sin que pueda ser inferior, en el caso de bienes inmuebles**, al valor fiscal que figure en las oficinas catastrales o recaudadoras.
Reforma: D.O.F. del 22 de diciembre de 1993.

Artículo 11.- Cuando se controvierta el monto de la indemnización a que se refiere el artículo anterior, se hará la consignación al juez que corresponda, quien fijará a las partes el término de tres días para que designen sus peritos, con apercibimiento de designarlos el juez en rebeldía, si aquéllos no lo hacen. También se les prevendrá designen de común acuerdo un tercer perito para el caso de discordia, y si no lo nombraren, será designado por el juez.

Artículo 12.- Contra el auto del juez que haga la designación de peritos, no procederá ningún recurso.

Artículo 13.- En los casos de renuncia, muerte o incapacidad de alguno de los peritos designados, se hará nueva designación dentro del término de tres días por quienes corresponda.

Artículo 14.- Los honorarios de cada perito serán pagados por la parte que deba nombrarlo y los del tercero por ambas.

Artículo 15.- El juez fijará un plazo que no excederá de sesenta días para que los peritos rindan su dictamen.

Artículo 16.- Si los peritos estuvieren de acuerdo en la fijación del valor de las mejoras o del demérito, el juez de plano fijará el monto de la indemnización; en caso de inconformidad, llamará al tercero, para que dentro del plazo que le fije, que no excederá de treinta días, rinda su dictamen. Con vista de los dictámenes de los peritos, el juez resolverá dentro del término de diez días lo que estime procedente.

Artículo 17.- Contra la resolución judicial que fije el monto de la indemnización, no cabrá ningún recurso y se procederá al otorgamiento de la escritura respectiva que será firmada por el interesado o en su rebeldía por el juez.

Artículo 18.- Si la ocupación fuere temporal, el monto de la indemnización quedará a juicio de peritos y a resolución judicial, en los términos de esta ley. Esto mismo se observará en el caso de limitación de dominio.

Artículo 19.- El importe de la indemnización será cubierto por el Estado, cuando la cosa expropiada pase a su patrimonio. Cuando la cosa expropiada pase al patrimonio de persona distinta del Estado, esa persona cubrirá el importe de la indemnización. Estas disposiciones se aplicarán, en lo conducente, a los casos de ocupación temporal o de limitación al derecho de dominio.

Artículo 20.- *La indemnización deberá pagarse dentro del término de un año a partir de la declaratoria de expropiación en moneda nacional, sin perjuicio de que se convenga su pago en especie.*

Se reformó todo el artículo: D.O.F. del 22 de diciembre de 1993.

Artículo 20 Bis.- *El Jefe de Gobierno del Distrito Federal, en los términos de esta ley, podrá declarar la expropiación, ocupación temporal, total o parcial, o la simple limitación de los derechos de dominio, en los casos en que se tienda a alcanzar un fin cuya realización compete al gobierno local del Distrito Federal conforme a sus atribuciones y facultades constitucionales y legales.*

La declaratoria se hará mediante decreto que se publicará en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y será notificada personalmente a los interesados. En caso de ignorarse el domicilio de éstos, surtirá efectos de notificación personal una segunda publicación del Decreto en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

La Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, señalará la dependencia a la que corresponda tramitar el expediente de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio, la que conocerá y resolverá el recurso administrativo de revocación previsto en la presente ley".

Se adicionó todo el Artículo: D. O. F. 4 de diciembre de 1997.

Artículo 21.- Esta Ley es de carácter federal en los casos en que se tienda a alcanzar un fin cuya realización compete a la Federación conforme a sus facultades constitucionales, **y de carácter local para el Distrito Federal.**

Reforma: D.O.F. del 22 de diciembre de 1993.

La aplicación de esta Ley se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto por los tratados internacionales de que México sea parte y, en su caso, en los acuerdos arbitrales que se celebren.

Adición: D.O.F. del 22 de diciembre de 1993.

LEY FEDERAL DE VIVIENDA.

Artículo 19.

Se considera de utilidad pública la adquisición de tierra para la construcción de viviendas de interés social o para la constitución de reservas territoriales destinadas a fines habitacionales.

Artículo 20.

Los apoyos e instrumentos que el Gobierno Federal establezca en materia de suelo para vivienda, se dirigirán preferentemente:

I.-A participar en el mercado inmobiliario con el fin de generar una oferta pública de suelo para el desarrollo de fraccionamientos populares destinados a la población de bajos ingresos; y

II.-A satisfacer las necesidades de suelo para la ejecución de acciones habitacionales de los organismos y entidades de la Administración Pública Federal, de los organismos de los estados y municipios, y de las organizaciones sociales y los particulares que lo soliciten con arreglo al Programa Sectorial de Vivienda.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

Artículo 4°.

En términos de lo dispuesto en el artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se considera de interés público y de beneficio social la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los planes o programas de desarrollo urbano.

Artículo 5° fracciones I, II, IV, V, VI, VII y VIII.

Se considera de utilidad pública:

I. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

II. La ejecución de planes o programas de desarrollo urbano;

...

IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población;

V. La edificación o mejoramiento de vivienda de interés social y popular;

VI. La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

VII. La protección del patrimonio cultural de los centros de población, y

VIII. La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente de los centros de población.

Artículo 6°.

Las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 8° fracción VIII.

Corresponden a las entidades federativas, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

...

VIII. Participar, conforme a la legislación federal y local, en la constitución y administración de reservas territoriales, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como en la protección del patrimonio cultural y del equilibrio ecológico de los centros de población;

Artículo 45.

La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. Deberá derivarse como una acción de mejoramiento urbano, conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;
- II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión, y
- III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

EL ESTATUTO DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL¹¹

Es el documento que hace las veces de Constitución Política para el Distrito Federal y básicamente contiene el Régimen jurídico al cual están sometidas las personas o las cosas dentro de este Territorio. A continuación se citan las disposiciones relevantes que inciden en materia de expropiaciones:

Artículo 1º.

Las disposiciones contenidas en el presente Estatuto son de orden público e interés general y son norma fundamental de organización y funcionamiento del gobierno del Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 2º.

La Ciudad de México es el Distrito Federal, sede de los Poderes de la Unión y capital de los Estados Unidos Mexicanos. El Distrito Federal es una entidad federativa con personalidad jurídica y patrimonio propio, con plena capacidad para adquirir y poseer toda clase de bienes que le sean necesarios para la prestación de los servicios públicos a su cargo, y en general, para el desarrollo de sus propias actividades y funciones.

Las características del patrimonio de la Ciudad y su régimen jurídico, estarán determinados por la ley que en la materia expida la Asamblea Legislativa.

Artículo 3º.

El Distrito Federal se compone del territorio que actualmente tiene. Sus límites geográficos son los fijados por los decretos del 15 y 17 de diciembre de 1898 expedidos por el Congreso de la Unión así como por los convenios amistosos aprobados por el Poder Legislativo Federal de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución.

La ley que regule la Administración Pública del Distrito Federal contendrá la descripción de los límites del Distrito Federal.

Artículo 8º fracción II.

Las autoridades locales de gobierno del Distrito Federal son:

...

II. El Jefe de Gobierno del Distrito Federal; y

Artículo 67: fracciones III, XIX y XXVIII

Las facultades y obligaciones del Jefe de Gobierno del Distrito Federal son las siguientes:

...

III. Cumplir y ejecutar las leyes relativas que expida el Congreso de la Unión en la esfera y competencia del órgano ejecutivo a su cargo o de sus dependencias;

¹¹ Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de julio de 1994 y actualizado al 14 de octubre de 1999.

...

XIX. Ejercer actos de dominio sobre el patrimonio del Distrito Federal, de acuerdo con lo dispuesto en este Estatuto y las leyes correspondientes;

XXVIII. Declarar la expropiación, ocupación temporal, total o parcial, o la simple limitación de los derechos de dominio, conforme a las leyes del Congreso de la Unión;

Artículo 87.

La Administración Pública del Distrito Federal será centralizada, desconcentrada y paraestatal, de conformidad con lo dispuesto en este Estatuto y la ley orgánica que expida la Asamblea Legislativa, la cual distribuirá los asuntos del orden administrativo del Distrito Federal.

La Jefatura de Gobierno del Distrito Federal y las Secretarías, así como las demás dependencias que determine la ley, integran la administración pública centralizada.

Asimismo, la Administración Pública del Distrito Federal contará con órganos político-administrativos en cada una de las demarcaciones territoriales en que se divida el Distrito Federal; dichos órganos tendrán a su cargo las atribuciones señaladas en el presente Estatuto y en las leyes.

Artículo 90.

Los reglamentos, decretos y acuerdos del Jefe de Gobierno del Distrito Federal, deberán ser refrendados por el Secretario que corresponda según la materia de que se trate.

Artículo 138.

Excepto aquéllos pertenecientes a la Federación en términos de la legislación aplicable, los bienes de dominio público del Distrito Federal son los siguientes:

...

III. Los inmuebles expropiados a favor del Distrito Federal, una vez que sean destinados a un servicio público o algunas de las actividades que se equiparen a los servicios públicos o que de hecho se utilicen para esos fines;

IV. Las tierras y aguas a excepción de las comprendidas en el artículo 27, párrafos cuarto, quinto y octavo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

Artículo 144.

El Jefe de Gobierno del Distrito Federal ejercerá los actos de adquisición, posesión, enajenación, desincorporación, aprovechamiento, administración, utilización, conservación, mantenimiento, control, inspección y vigilancia de los bienes propiedad del Distrito Federal en los términos que señale la ley.

La Asamblea Legislativa será informada sobre las enajenaciones de inmuebles que se hubieren realizado en el periodo respectivo.

LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL¹²

Como su nombre lo indica esta ley regula la organización de la Administración Pública del Distrito Federal, y en ella se establecen las facultades y competencias de las diversas dependencias asignadas para intervenir en proceso de expropiación:

¹² Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de diciembre de 1998.

Artículo 1º.

Las disposiciones contenidas en la presente Ley son de orden e interés público y tienen por objeto establecer la organización de la Administración Pública del Distrito Federal, distribuir los negocios del orden administrativo, y asignar las facultades para el despacho de los mismos a cargo del Jefe de Gobierno, de los órganos centrales, desconcentrados y paraestatales, conforme a las bases establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el Estatuto de Gobierno.

Artículo 2o.

La Administración Pública del Distrito Federal será central, desconcentrada y paraestatal.

La Jefatura de Gobierno del Distrito Federal, las Secretarías, la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, la Oficialía Mayor, la Contraloría General del Distrito Federal y la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, son las dependencias que integran la Administración Pública Centralizada.

En las demarcaciones territoriales en que se divida el Distrito Federal, la Administración Pública Central contará con órganos político administrativos desconcentrados con autonomía funcional en acciones de gobierno, a los que genéricamente se les denominará Delegación del Distrito Federal.

Para atender de manera eficiente el despacho de los asuntos de su competencia, la Administración Centralizada del Distrito Federal contará con órganos administrativos desconcentrados, considerando los términos establecidos en el Estatuto de Gobierno, los que estarán jerárquicamente subordinados al propio Jefe de Gobierno o bien, a la dependencia que éste determine.

Los organismos descentralizados, las empresas de participación estatal mayoritaria y los fideicomisos públicos, son las entidades que componen la Administración Pública Paraestatal.

Artículo 5º.

El Jefe de Gobierno será el titular de la Administración Pública del Distrito Federal. A él corresponden originalmente todas las facultades establecidas en los ordenamientos jurídicos relativos al Distrito Federal, y podrá delegarlas a los servidores públicos subalternos mediante acuerdos que se publicarán en la Gaceta Oficial del Distrito Federal para su entrada en vigor y, en su caso, en el Diario Oficial de la Federación para su mayor difusión, excepto aquéllas que por disposición jurídica no sean delegables.

El Jefe de Gobierno contará con unidades de asesoría, de apoyo técnico, jurídico, de coordinación y de planeación del desarrollo que determine, de acuerdo con el presupuesto asignado a la Administración Pública del Distrito Federal. Asimismo, se encuentra facultado para crear, mediante reglamento, decreto o acuerdo, los órganos desconcentrados, institutos, consejos, comisiones, comités y demás órganos de apoyo al desarrollo de las actividades de la Administración Pública del Distrito Federal.

Artículo 12.

El Jefe de Gobierno será el titular de la Administración Pública del Distrito Federal; será electo y ejercerá sus funciones conforme a lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estatuto de Gobierno, la presente Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

La Administración Pública del Distrito Federal tendrá a su cargo los servicios públicos que la Ley establezca. La prestación de éstos podrá concesionarse, previa declaratoria que emita el Jefe de Gobierno, en caso de que así lo requiera el interés general y la naturaleza del servicio lo permita, a quienes reúnan los requisitos que establezcan las leyes.

Artículo 14.

El Jefe de Gobierno promulgará, publicará y ejecutará las leyes y decretos que expida la Asamblea Legislativa, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia. Asimismo cumplirá y ejecutará las leyes y decretos relativos al Distrito Federal que expida el Congreso de la Unión.

El Jefe de Gobierno podrá elaborar proyectos de reglamentos sobre leyes que expida el Congreso de la Unión relativas al Distrito Federal y vinculadas con las materias de su competencia, y los someterá a la consideración del Presidente de la República.

Los reglamentos, decretos y acuerdos expedidos por el Jefe de Gobierno deberán, para su validez y observancia, ser refrendados por el Secretario que corresponda, según la materia de que se trate, y cuando se refieran a materias de dos o más secretarías, deberán refrendarse por los titulares de las mismas que conozcan de esas materias conforme a las leyes.

Artículo 23.

A la Secretaría de Gobierno corresponde el despacho de las materias relativas al gobierno; relaciones con estados y municipios, la coordinación metropolitana; trabajo y previsión social; seguimiento de funciones desconcentradas de las Delegaciones del Distrito Federal; reclusorios y centros de readaptación social; protección civil, regularización de la tenencia de la tierra y acción cívica.

Específicamente cuenta con las siguientes atribuciones:

...

XVIII.- Promover, apoyar y ejecutar los programas de regularización de la tenencia de la tierra;

XIX. Determinar los casos en que sea de utilidad pública la expropiación de bienes o la ocupación total o parcial de bienes de propiedad privada, y proponer al Jefe de Gobierno que emita la declaratoria correspondiente de expropiación u ocupación, en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables;

XXII.- Cumplir y hacer cumplir las leyes, reglamentos, acuerdos, circulares y demás disposiciones del Jefe de Gobierno;

Artículo 24.

A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda corresponde el despacho de las materias relativas a la reordenación y desarrollo urbano, así como la promoción inmobiliaria.

Específicamente cuenta con las siguientes atribuciones:

...

XI. Proponer las expropiaciones y ocupaciones por causa de utilidad pública;

XIII. Diseñar los mecanismos técnicos y administrativos de fomento para el desarrollo urbano en general, así como determinar y efectuar el pago de las afectaciones y expropiaciones que se realicen por interés público;

XIV.- Promover la inversión inmobiliaria, tanto del sector público como privado, para la vivienda, el equipamiento, servicios y la instrumentación de los programas que se deriven del Programa General de Desarrollo Urbano para un mejor funcionamiento de la ciudad;

...

XVIII.- Formular, promover y coordinar la gestión y ejecución de los programas de vivienda en el Distrito Federal;

Artículo 35.

A la Consejería Jurídica y de Servicios Legales corresponde el despacho de las materias relativas a las funciones de orientación, asistencia, publicación oficial, y coordinación de asuntos jurídicos; revisión y elaboración de los proyectos de iniciativas de leyes y decretos que presente el Jefe de Gobierno a la Asamblea Legislativa; revisión y elaboración de los proyectos de reglamentos, decretos, acuerdos y demás instrumentos jurídicos y administrativos que se sometan a consideración del Jefe de Gobierno de los servicios relacionados con el Registro Civil, El Registro Público de la Propiedad y de Comercio y del Archivo General de Notarías.

Específicamente cuenta con las siguientes atribuciones:

...

IV.- Formular y revisar en su caso los proyectos de reglamentos, decretos, acuerdos y demás instrumentos jurídicos de naturaleza similar, con la finalidad de someterlos a consideración y, en su caso, firma del Jefe de Gobierno;

...

XVII. 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;

Artículo 39.

Corresponde a los titulares de los **Órganos Político-Administrativos** de cada demarcación territorial., de conformidad con lo dispuesto por la ley de la materia;
...

XXI. Solicitar al Jefe de Gobierno, a través de la Secretaría de Gobierno, y por considerarlo de utilidad pública, la expropiación o la ocupación total o parcial de bienes de propiedad privada, en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables;

LEY DEL RÉGIMEN PATRIMONIAL Y DEL SERVICIO PÚBLICO.¹³

Artículo 2º fracción I, inciso A).

Esta Ley tiene por objeto regular:

- I. El Patrimonio del Distrito Federal en lo relativo a:
A) Adquisición;

Artículo 8o.

Corresponde al Jefe de Gobierno del Distrito Federal:

- I. Declarar cuando ello sea preciso que un bien determinado forma parte del dominio público por estar comprendido en alguna de las disposiciones de esta Ley o por haber estado bajo el control y administración del Distrito Federal;
- II. Incorporar al dominio público un bien que forme parte del dominio privado del Distrito Federal;
- III. Desincorporar bienes del dominio público en los casos en que la Ley lo permita y bienes que hayan dejado de ser útiles para fines de servicios públicos;
- IV. Dictar las reglas a que deberá sujetarse la política, vigilancia y aprovechamiento de los bienes de dominio público;

Artículo 10.

Corresponde a Desarrollo Urbano:

- III. Participar en la integración de los expedientes técnicos de las expropiaciones que propongan las Dependencias y Entidades y mantenerlos en custodia, y

Artículo 15.

Para la operación y funcionamiento del Comité del Patrimonio Inmobiliario, se estará a las bases de organización que para tal efecto expida el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, independientemente de las siguientes:

- I. Conocer y acordar las solicitudes de enajenaciones, adquisiciones, desincorporaciones, expropiaciones, permutas, donaciones, Permisos Administrativos Temporales Revocables, y los demás actos jurídicos que incidan en el Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública del Distrito Federal;

Artículo 16.

Excepto aquellos pertenecientes a la Federación en términos de la legislación aplicable, son bienes del dominio público del Distrito Federal:

- III. Los inmuebles expropiados a favor del Distrito Federal, una vez que sean destinados a un servicio público, o a alguna de las actividades que se equiparen a los servicios públicos o que de hecho se utilicen para tales fines;

Artículo 30.

Los bienes de dominio público del Distrito Federal estarán sometidos exclusivamente a la jurisdicción y competencia de los órganos de Gobierno del Distrito Federal.

El Decreto mediante el cual la adquiera, afecte o destine un bien inmueble para un servicio público o para el uso común, surtirá efectos a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Artículo 33 fracción VII.

Excepto aquellos pertenecientes a la Federación en términos de la legislación aplicable, son bienes de dominio privado del Distrito Federal:

¹³ Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 20 de diciembre de 1996 y en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1996. (Con reformas y adiciones publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 17 de junio de 1997 y en el Diario Oficial de la Federación el 18 de junio de 1997.)

...
VII. Los bienes inmuebles que el Distrito Federal adquiera por vías de Derecho Público y tengan por objeto la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano o habitacional o la regularización de la tenencia de la tierra.

Artículo 40 fracción II.

En las distintas operaciones inmobiliarias en las que el Distrito Federal o alguna de sus Entidades sea parte, corresponderá a la Oficialía lo siguiente:

...
II. Fijar el monto de la indemnización por la expropiación de inmuebles que realice el Distrito Federal;

Artículo 67.

Las adquisiciones por vía de derecho público requerirán de la declaratoria correspondiente en los términos de la Ley de Expropiación, correspondiendo a Gobierno determinar los casos de utilidad pública en el procedimiento de integración del expediente respectivo. La Oficialía establecerá el monto de la indemnización.

Artículo 68.

Para los efectos de este Capítulo, será aplicable la Ley de Expropiación.

Artículo 129.

Cuando el Jefe de Gobierno del Distrito Federal decida que un servicio público debe ser prestado en colaboración con particulares, dicho Jefe de Gobierno tendrá a su cargo la organización del mismo y la dirección correspondiente.

Cuando una ley declare que determinada actividad constituye un servicio público, tal declaración implica que la prestación del mismo es de utilidad pública.

La declaratoria a que se contrae el párrafo que antecede, surtirá respecto de dicha actividad todos los efectos jurídicos conducentes y, en consecuencia, procederá la expropiación o la limitación de dominio, servidumbre u ocupación temporal de los bienes que se requieran para la prestación de tal servicio.

LEY DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL¹⁴

Artículo 1° fracciones I, II, III, IV.

La presente Ley es aplicable para el territorio del Distrito Federal, sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto:

I.- Orientar la política de vivienda y las acciones habitacionales del Gobierno del Distrito Federal en concurrencia con las diversas disposiciones económicas, sociales, urbanas y poblacionales, establecidas para la Zona Metropolitana de la Ciudad de México;

II.- Definir los lineamientos generales de la política y los programas de vivienda en la entidad;

III.- Regular las acciones de los sectores público, privado y social dirigidas a garantizar el derecho y disfrute de una vivienda digna y decorosa para toda familia que habite el Distrito Federal;

IV.- Establecer los criterios de protección y promoción para la población vulnerable de bajos recursos económicos y en situación de riesgo del Distrito Federal;

Artículo 2°.

Serán de aplicación supletoria a lo dispuesto en este ordenamiento, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley Federal de Vivienda, la Ley Ambiental del Distrito Federal, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de Construcciones y demás ordenamientos legales relacionados con la materia de vivienda, vigentes en el Distrito Federal.

Artículo 3°.

Todos los habitantes del Distrito Federal tienen derecho a una vivienda digna y decorosa, entendida como el lugar seguro, salubre y habitable que permita el disfrute de la intimidad y la integración social y urbana; sin que sea obstáculo, para su obtención, su condición económica, social, origen étnico o nacional, edad, género, situación migratoria, creencias políticas o religiosas.

¹⁴ Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 2 de marzo del 2000

Artículo 4° fracciones IV, XIV, XXV, XXVI.

Para efectos de esta Ley, se entiende por:

IV.- Beneficiarios–Los sujetos favorecidos de una acción habitacional o de un crédito de vivienda de interés social o popular;

...

XIV.- Población en Situación de Riesgo –Aquella que habita una vivienda en condiciones inseguras física y socialmente, bajo inminente amenaza de colapso y que a pone en peligro su vida;

...

XXV.- Vivienda de Interés Popular –La vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal y no exceda de 25 salarios mínimos anuales;

XXVI.- Vivienda de Interés Social–La vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal;

Artículo 7°.

Son autoridades competentes en la aplicación de las disposiciones legales de vivienda, las siguientes:

El Jefe de Gobierno del Distrito Federal;

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;

El Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

Artículo 8° fracción V.

El Jefe de Gobierno del Distrito Federal tiene las siguientes atribuciones:

V.- Expedir los ordenamientos y demás disposiciones necesarias para el cumplimiento de ésta Ley;

Artículo 9°.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, conforme a sus respectivas atribuciones, serán los responsables de diseñar, proponer y coadyuvar a la integración, coordinación, análisis y ejecución de la política de vivienda y de los programas de vivienda del Distrito Federal.

Artículo 10° fracciones I, IV.

El Instituto, tendrá además de las atribuciones comprendidas en su Decreto de creación, las siguientes:

I.- Establecer las medidas conducentes a asegurar el cumplimiento de los programas y orientaciones aprobados por el Jefe de Gobierno en materia de vivienda; en particular fijar prioridades cuando fuere necesario en los aspectos no previstos en las normas generales y asignar en consecuencia los recursos;

...

IV.- Ser el responsable de ejecutar los fondos habitacionales del Gobierno de la Ciudad.

Artículo 14 fracciones II, IV, V:

La Política de Vivienda del Distrito Federal se orientará por los siguientes principios y líneas generales:

...

II.- Considerar la vivienda como factor de ordenamiento territorial, de desarrollo urbano y preservación de los recursos y características del medio ambiente;

...

IV.- Considerará como aportación económica de grupos u organizaciones sociales, su ahorro propio, su suelo propio, su proyecto ejecutivo, su gestión y trámites y supervisión, los que se restarán al costo final de la vivienda.

V.- Propiciar el diseño de la vivienda y la construcción de la misma considerando el desarrollo integral de las personas con discapacidad física;

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.¹⁵

Artículo 2º fracción IV.

La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Distrito Federal, tienen por objeto mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, a través de:

...

IV. La distribución armónica de la población, el acceso equitativo a la vivienda, servicios, infraestructura y equipamiento, así como la distribución equilibrada de los mismos en el Distrito Federal;

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.¹⁶

Artículo 580.

La expropiación por causa de utilidad pública de bienes de incapacitados, no se sujetará a las reglas antes establecidas, sino a lo que dispongan las leyes de la materia.

Artículo 741.

El patrimonio familiar se extingue:

...

IV. Cuando por causa de utilidad pública se expropien los bienes que lo forman;

Artículo 742.

La declaración de que queda extinguido el patrimonio la hará el Juez de lo Familiar, mediante el procedimiento fijado en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la comunicará al Registro Público para que se hagan las cancelaciones correspondientes.

Cuando el patrimonio se extinga por la causa prevista en la fracción IV del artículo que precede, hecha la expropiación, el patrimonio queda extinguido sin necesidad de declaración judicial, debiendo hacerse en el Registro la cancelación que proceda. Hecha la indemnización, los miembros de la familia se repartirán en partes iguales la misma.

Artículo 743.

El precio del patrimonio expropiado y la indemnización proveniente del pago del seguro a consecuencia del siniestro sufrido por los bienes afectos al patrimonio familiar, se depositarán en una institución de crédito, a fin de dedicarlos a la constitución de un nuevo patrimonio de la familia. Durante un año son inembargables el precio depositado y el importe del seguro. Transcurrido ese lapso sin que se hubiere promovido la constitución de uno nuevo, la cantidad depositada se repartirá por partes iguales a los integrantes de la familia.

El Juez de lo Familiar podrá autorizar a disponer de él antes de que transcurra el año, atendiendo las circunstancias especiales del caso.

Artículo 828.

La posesión se pierde:

¹⁵ Publicado en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* el 29 de enero de 1996 y en el *Diario Oficial de la Federación* el 7 de febrero de 1996.

¹⁶ Ley publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 26 de mayo de 1928 con diversas Reformas el 23 de septiembre de 1993, 6 de enero de 1994, el 10 de enero de 1994, 24 de mayo de 1996, el 24 de diciembre de 1996, el 28 de mayo de 1998, el 25 de mayo del 2000, el 17 de enero de 2002, el 16 de enero de 2003, el 13 de enero de 2004, el 09 de junio de 2004, el 06 de septiembre de 2004 .

...
VII. Por expropiación por causa de utilidad pública.

Artículo 831.

La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Artículo 832.

Se declara de utilidad pública la adquisición que haga el Gobierno del Distrito Federal de terrenos apropiados, a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitaciones que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica.

Artículo 833.

El Gobierno del Distrito Federal podrá expropiar las cosas que estén en su territorio, que pertenezcan a los particulares y que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura local, de acuerdo con la ley especial correspondiente.

Artículo 836.

La autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si esto es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo.

Artículo 3042.

En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

Artículo 3043.

Se anotarán previamente en el Registro Público:

...
VII. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

Artículo 3044.

La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.

En los casos de las fracciones IV y VIII del artículo 3043 podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente. En el caso de la fracción VI la anotación no producirá otro efecto que el fijado por el artículo 2854.

En el caso de la fracción VII, la anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración, pero bastará la publicación del decreto relativo en la Gaceta Oficial del Distrito Federal para que queden sujetos a las resultas del mismo, tanto el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación, respecto del inmueble afectado, debiendo hacerse la inscripción definitiva que proceda, hasta que se otorgue la escritura respectiva, salvo el caso expresamente previsto por alguna Ley en que se establezca que no es necesario este requisito.

Artículo 3062.

Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que expresa el artículo anterior, en cuanto resulten de los documentos presentados y, por lo menos, la finca o derecho anotado, la persona a quien favorezca la anotación y la fecha de ésta.

Las que deban su origen a embargo o secuestro, expresarán la causa que haya dado lugar a aquéllos y el importe de la obligación que los hubiere originado.

Las que provengan de una declaración de expropiación, limitación de dominio u ocupación de bienes inmuebles, mencionarán la fecha del decreto respectivo, la de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y el fin de utilidad pública que sirva de causa a la declaración.

REGLAMENTO INTERIOR DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL¹⁷

Artículo 1º.

Las disposiciones contenidas en este ordenamiento tienen por objeto reglamentar la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, así como adscribir y asignar atribuciones a las Unidades Administrativas y a los Órganos Político-Administrativos y demás Órganos Desconcentrados que constituyen la Administración Pública Central y Desconcentrada, atendiendo a los principios estratégicos que rigen la organización administrativa del Distrito Federal.

Las atribuciones establecidas en este Reglamento para las Unidades Administrativas, Órganos Político-Administrativos, Órganos Desconcentrados y demás Unidades Administrativas de apoyo técnico-operativo, hasta el nivel de Jefatura de Unidad Departamental. Se entenderán delegadas para todos los efectos legales.

Además de las atribuciones generales que se establecen en este Reglamento para las Unidades Administrativas de Apoyo Técnico-Operativo, deberán señalarse las atribuciones específicas en los manuales administrativos correspondientes, entendiéndose dichas atribuciones, como delegadas .

Artículo 2º.

Los actos y la organización de la Administración Pública, atenderán a los principios que establece el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

Artículo 29.

El titular de la **Consejería Jurídica y de Servicios Legales** tiene las siguientes atribuciones:

....

III. Aprobar y someter al Jefe de Gobierno para su expedición los proyectos de reglamentos, decretos, acuerdos y demás instrumentos jurídicos;

VI. Integrar, sustanciar y resolver el recurso administrativo de revocación de la declaratoria de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio;

VII. Tramitar e integrar debidamente los expedientes de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio, con excepción de aquellos que el Jefe de Gobierno instruya a otra Unidad Administrativa;

Artículo 42.

Corresponde a la **Dirección General de Regularización Territorial**:

...

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;

Artículo 50.

Corresponde a la **Dirección General de Administración Urbana**:

...

XIV. Apoyar técnicamente las propuestas de expropiación de bienes inmuebles, integrar su expediente técnico y promover su pago;

Artículo 100.

Corresponde a la **Dirección General de Patrimonio Inmobiliario**:

¹⁷ Publicado en la **Gaceta Oficial del Distrito Federal** el 28 de diciembre de 2000.

...

XXVI. Practicar el avalúo en los casos de expropiación, para determinar la base por la cual se fijará el monto de la indemnización que deba cubrirse a los afectados, de conformidad con los artículos 27 constitucional y 10 de la Ley de Expropiación;

Artículo 114.

Corresponde a la **Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos**:

- I. Formular y revisar los anteproyectos de iniciativa de leyes y decretos que el Jefe de Gobierno presente a la Asamblea Legislativa, con excepción de los de materia fiscal;
- II. Formular y revisar reglamentos, decretos, acuerdos, órdenes, circulares y demás ordenamientos jurídicos que sean competencia de la Administración Pública, para someterlos a la consideración y en su caso, firma del Jefe de Gobierno, con excepción de los de materia fiscal;

...

XI. Elaborar y tramitar los decretos de expropiación y desincorporación de inmuebles;

XII. Substanciar y emitir el dictamen correspondiente a los procedimientos administrativos de reversión, así como la tramitación y resolución de los recursos de revocación, motivados por expropiaciones a favor del Distrito Federal;

XIII. Substanciar y emitir el dictamen correspondiente a las solicitudes de pago de indemnización por expropiaciones; o bien por afectaciones realizadas con la finalidad de subsanar las necesidades del Distrito Federal, a efecto de formalizar la adquisición de los inmuebles afectados;

...

XXII. Supervisar la elaboración, trámite y seguimiento de las solicitudes de expropiación de bienes ejidales o comunales en favor del Distrito Federal;

Artículo 124.

Son atribuciones básicas de la **Dirección General Jurídica y de Gobierno**:

...

XIII. Ejecutar, las acciones en materia de expropiación, ocupación total o parcial de bienes, en los términos de las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables;...

REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.¹⁸

Artículo 128.

No se requerirá licencia en el caso de las subdivisiones o fusiones hechas por el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de su propiedad o cuando acredite su participación, debiendo cumplir con los demás ordenamientos aplicables en la materia, en cada caso.

Cuando con motivo de obras de urbanización ejecutadas o autorizadas por el Distrito Federal, tales como apertura de calles, avenidas, creación de plazas o parques, se divida un inmueble en dos o más fracciones, se entenderá por este simple hecho que el mismo ha quedado subdividido y se otorgará la licencia correspondiente.

¹⁸ Publicado en la **Gaceta Oficial del Distrito Federal** el 29 de enero de 2004

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL.¹⁹**Artículo 32.**

Director Responsable de Obra es la persona física auxiliar de la Administración, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que se hace responsable de la observancia de la Ley, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables, en el acto en que otorga su responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional.

Artículo 34 fracción III

Se entiende que un Director Responsable de Obra otorga su responsiva cuando, con ese carácter:
III. Suscriba un dictamen de estabilidad o seguridad estructural de una edificación o instalación;



¹⁹ Publicado en la **Gaceta Oficial del Distrito Federal** el 29 de enero de 2004

II.5.- LA SOLICITUD PARA UN TRÁMITE DE EXPROPIACIÓN

La solicitud o propuesta es el inicio de este acto administrativo; hablar de esta solicitud que da origen al trámite de una expropiación en el Distrito Federal, implica incidir directamente en el procedimiento establecido por las instancias responsables de este proceso, es por eso que se abordará este tema recuperando segmentos del documento emitido por la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal²⁰, cuyo papel es rector en la materia:

Esta solicitud se ha identificado básicamente de dos maneras:

- 1.- La presentación de la solicitud del particular, que se formule ante el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, la Oficialía Mayor o la Secretaría del Medio Ambiente.
- 2.- La propuesta de expropiación que formule la Dependencia, Entidad u Órgano Político- Administrativo ante la Secretaría de Gobierno del Distrito Federal.

La solicitud del particular o propuesta deberá hacerse por escrito, la cual contendrá lo siguiente:

- < Nombre y domicilio de los interesados o posibles beneficiarios.
- < Explicación breve de las razones que hagan presumir la causa de utilidad pública para estimar procedente la expropiación del inmueble.
- < Descripción del inmueble a expropiar con medidas y colindancias.
- < Certificado de libertad de gravámenes del predio a expropiar.
- < Croquis de localización.
- < En caso de sustitución de viviendas de alto riesgo estructural acompañar, dictamen de in-habitabilidad, emitido por el Director Responsable de Obra (artículo 34, fracción III del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal) que exprese elementos que sustenten el dictamen y los métodos e instrumentos utilizados.
- < Firma del solicitante o proponente.
- < Acompañar el Certificado de Zonificación.

Admitida a trámite la solicitud, la Dependencia o Unidad Administrativa, ante la que se presentó la solicitud o que formule la propuesta integrará un expediente Técnico- Administrativo al que se le asignará un número consecutivo (artículo 50 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal).

²⁰ Prontuario Jurídico Administrativo sobre expropiaciones en el Distrito Federal, Mayo 2005.

II.5.1.- La integración del expediente Técnico.

Retomando como referencia el Prontuario emitido por la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal, el Expediente denominado también EXPEDIENTE TÉCNICO, es un requisito considerado indispensable para la legalidad del procedimiento de una expropiación, esto toda vez de las consideraciones del propio Poder Judicial:

Séptima Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Apéndice 2000

Tomo: Tomo III, Administrativa, P.R. TCC

Tesis: 352

Página: 334

EXPROPIACIÓN, EXPEDIENTE DE. AUNQUE SEAN HECHOS NOTORIOS LAS NECESIDADES COLECTIVAS CUYA SATISFACCIÓN SE PERSIGA, LA AUTORIDAD DEBE TRAMITARLO PARA PROBAR QUE EL INMUEBLE AFECTADO ES INDISPENSABLE PARA ESE FIN.- Los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República consagran como un derecho subjetivo público de todo gobernado la inviolabilidad de la propiedad privada. Sin embargo, la misma Carta Fundamental previene en su artículo 27 una excepción a este principio: la expropiación por causa de utilidad pública. La expropiación, entendida entonces como el sacrificio del derecho a la propiedad privada, encuentra su justificación en la exigencia imperiosa de adquirir determinado bien que, a pesar de formar parte de un patrimonio particular, por sus características es indispensable para la satisfacción de un interés social. La facultad expropiatoria, precisamente por su naturaleza excepcional, no puede ejercerse en forma absolutamente libre o caprichosa porque eso significaría quebrantar los principios que inspiraron su consagración. Por el contrario, la expropiación está sujeta a la condición de que exista un caso de utilidad pública, condición que frente al administrado se traduce en un conjunto de garantías inscritas bajo el rubro de seguridad jurídica, entre las cuales destaca la tramitación de un expediente administrativo de expropiación. En efecto, la individualización de los bienes que serán objeto de la expropiación sólo puede efectuarse mediante la integración del expediente administrativo exigido por el artículo 3o. de la ley de la materia (para el Distrito Federal), en donde consten los estudios técnicos, proyectos, planos y demás elementos que cada caso particular exija y adquiere especial relevancia frente al gobernado porque precisamente esos estudios, planes y proyectos serán los que expliquen que se prive de su oportunidad a una persona determinada y no a otra distinta de las muchas que integran el conglomerado social. Dicho en otras palabras, para que la administración pueda expropiar un bien no basta que sea notoria una necesidad colectiva sino que se debe demostrar primero que ese bien en particular y no cualquiera otro, es capaz de satisfacer la necesidad colectiva de que se trata; y tal demostración no puede hacerse a priori sino que requiere de estudios en detalle que concreten las cualidades y características que deben reunir los bienes para que cumplan con el destino al cual van a afectarse. Mientras la autoridad no integre el expediente de expropiación, no estará en condiciones de identificar los bienes que le son indispensables para cumplir con el fin social que se persigue y, en consecuencia, tampoco podrá justificar que haya expropiado precisamente el inmueble de la parte quejosa y no cualquiera otro distinto. De no cumplirse con esta garantía formal la autoridad estaría en posibilidad de expropiar no únicamente los bienes objetivamente indispensables para satisfacer una necesidad general, sino cualquier cosa que eligiera caprichosa o inclusive arbitrariamente. En estos términos, la falta de expediente administrativo produce la ilegitimidad del acto expropiatorio, por ausencia de motivos y fundamentos, puesto que al no estar demostrada la necesidad de ocupar por esta vía la propiedad privada, en modo alguno puede decirse que existe una causa de utilidad pública.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 613/86.-Guillermo Arturo Vera Calles.-19 de agosto de 1986.-Unanimidad de votos.-Ponente: Genaro David Góngora Pimentel.-Secretaría: Adriana Leticia Campuzano Gallegos.

Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volúmenes 205-216, Sexta Parte, página 219, Tribunales Colegiados de Circuito.

Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Apéndice 2000

Tomo: Tomo III, Administrativa, P.R. TCC

Tesis: 350

Página: 332

EXPROPIACIÓN, CONSTANCIAS INSUFICIENTES PARA CONSIDERAR INTEGRADO EL EXPEDIENTE DE.- El artículo 3o. de la Ley de Expropiación, impone al Poder Ejecutivo la obligación de tramitar e integrar un expediente de expropiación, con la finalidad de que se demuestre la idoneidad del bien a expropiarse, respecto de la causa de utilidad pública correspondiente; de ahí que dicho expediente debe contener la descripción de las características del bien de que se trate, así como las consideraciones o estudios, desde luego acordes con su naturaleza, por los cuales se advierte la idoneidad del propio bien; consecuentemente, si en el juicio la autoridad responsable únicamente aportó dos fotografías de un inmueble, sin indicación alguna sobre su elaboración, y una cédula de investigación de campo que sólo contiene algunos datos relativos al inmueble del quejoso y en la cual no se advierte cuál es el carácter con que intervinieron en su elaboración las personas que la suscriben, ni a qué obedece esa intervención, debe concluirse que tales documentos resultan ser insuficientes para considerar que la autoridad expropiante cumplió con la citada obligación legal de tramitar e integrar el expediente a que se ha hecho mención y, por ende, el acto expropiatorio resulta violatorio de garantías.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 1943/91.-Gabriel Aparicio Palomares.-14 de agosto de 1991.-Unanimidad de votos.-Ponente: Genaro David Góngora Pimentel.-Secretario: Jesús García Vilchis.

Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo VIII, octubre de 1991, página 178, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis I.3o.A.414 A.

Octava Época

Instancia: CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Apéndice 2000

Tomo: Tomo III, Administrativa, P.R. TCC

Tesis: 351

Página: 333

EXPROPIACIÓN, CUANDO NO SE ACREDITA HABER INTEGRADO EL EXPEDIENTE RESPECTIVO, NO ES POSIBLE DETERMINAR LAS CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA.- Conforme al artículo 3o. de la Ley de Expropiación, la autoridad expropiante tiene la obligación legal de integrar el expediente administrativo de tal naturaleza, independientemente de que se haya planteado o no en el recurso de revocación que establece la propia ley, el argumento de que las autoridades responsables no acreditaron haber integrado el expediente de referencia y por ello, no se allegaron los elementos necesarios para determinar las causas de utilidad pública. Y, si dicha consideración se hace valer en la demanda de amparo, las autoridades en comento tienen la posibilidad de demostrar lo contrario en el juicio de garantías, con la presentación del expediente respectivo y no sólo ofrecerlo como prueba al rendir el informe justificado, por lo que, al no haber acreditado tal extremo, debe considerarse que el procedimiento expropiatorio fue llevado a cabo sin cumplir los requisitos previstos por la ley.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 2084/88.-Consuelo Martínez viuda de Quiroz y otro.-17 de noviembre de 1988.-Unanimidad de votos.-Ponente: David Delgadillo Guerrero.-Secretaria: Sofía Virgen Avendaño.

Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo II, Segunda Parte-1, julio a diciembre de 1988, página 258, Tribunales Colegiados de Circuito.

Séptima Época

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 217-228 Sexta Parte

Página: 293

EXPROPIACIÓN, REQUIERE INSTRUMENTAR EL EXPEDIENTE A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS 3º Y 6º DE LA LEY DE, Si no se aporta ante el Juez de Distrito prueba de la existencia del expediente de expropiación requerido en términos de los artículos 3º y 6º de la Ley de Expropiación, esa expropiación no sigue los lineamientos establecidos en la Ley de la Materia resulta violatoria de garantías. La pretensión contraria de las autoridades recurrentes equivale a sostener, que cuando consideren estar en

presencia de una "notoria" utilidad pública, no están obligadas a seguir el procedimiento previsto en la Ley de Expropiación, respecto a la instrumentación de un expediente, lo que resulta injustificado.

Esa pretensión no se apoya en fundamento de derecho y por tanto no puede prevalecer, por que precisamente la diferencia entre un acto confiscatorio de bienes (prohibido por la Constitución) y otro de expropiación (autorizado por ella, estriba en el cumplimiento del procedimiento legal, cuyos principios se establecen en el propio artículo 27 Constitucional.

Ahora bien, considerando la importancia que guarda la integración del expediente para el trámite para una expropiación, a continuación se citan los requisitos fundamentales, de conformidad con la normatividad aplicable:

- a) La solicitud o propuesta y sus anexos que se acompañen.
- b) La Justificación de la Expropiación, que acredite la existencia de la causa de utilidad pública, con expresión de la necesidad pública general o requerimiento social que se cubrirá y los fundamentos legales que la sustenten (referir preceptos que señalan causas de utilidad pública).
- c) La descripción del bien inmueble o mueble, necesario para cumplir el fin que se persigue.
- d) Croquis de localización con ubicación geográfica del inmueble o descripción precisa del mueble.
- e) 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.
- f) Las copias con sello de recepción de los oficios que se remitan a las autoridades competentes y los documentos que éstas proporcionen a efecto de contar en el expediente con:

1.- Levantamiento topográfico del bien inmueble que elabore la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por conducto de la Dirección General de Administración Urbana (Art. 50 fracción XIV del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal) con los siguientes datos:

- < Cuadro de construcción que deberá establecer coordenadas georeferenciadas;
- < Coordenadas "X" y "Y";
- < Linderos y colindancias;
- < Rumbos;
- < Distancia de las esquinas más próximas;
- < Croquis de localización;
- < Número oficial autorizado por la Delegación correspondiente, y
- < Número de cuenta catastral.

2.- Opinión sobre la procedencia de la expropiación de la autoridad a la que le corresponda la ejecución del decreto expropiatorio.

3.- Avalúo del bien, a valor actual (catastral o comercial) que elabore la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario de la Oficialía Mayor (Artículo 100 fracción XXI del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal) a solicitud de la Dependencia o Unidad Administrativa promotora de la expropiación.

- 4.- Verificación y ratificación del dictamen de in habitabilidad que elabore la Secretaría de Obras y Servicios (Artículo 57 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal), en el caso de vivienda en alto riesgo estructural.
- 5.- Constancias de antecedentes registrales que proporcione el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del inmueble o inmuebles con el nombre y domicilio de quien aparezca como propietario, los informes que se recaben de la Secretaría de Seguridad Pública, la Tesorería del Distrito Federal o a la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, sobre el domicilio del propietario o propietarios.
- 6.- De no existir antecedentes registrales, constancias que comprueben la búsqueda en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y la inexistencia de antecedentes registrales.
- 7.- Censo que levante la promoverte, con los nombres y demás datos de los ocupantes y la cantidad con que estén ocupando el predio.
- 8.- Validación del certificado de libertad de gravámenes que expida el Registro Público de la propiedad y del Comercio.
- 9.- La opinión por escrito que rinda la Delegación (Artículo 39 fracciones XXI y LXXIV de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal) en cuya demarcación territorial deba llevarse a cabo la expropiación, cuando la solicitud sea formulada por un particular.
- 10.- Perfil socioeconómico de los solicitantes de la expropiación, en su caso.
- 11.- Opinión de la Secretaría de Transportes y Vialidad, para que indique si no hay afectación a Programas viales o vialidades, así como su conformidad para llevar a cabo la expropiación.
- 12.- Informe de la Dirección General de Desarrollo Urbano sobre el uso de suelo, cuando se trate de propuesta de dependencia u órgano político administrativo.
- 13.- Opinión de la Oficialía Mayor sobre la procedencia de la expropiación, cuando se trate de propuesta de dependencia u órgano político administrativo.
- 14.- Opinión a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos sobre la procedencia jurídica de la expropiación.
- 15.- La comprobación de que existe suficiencia presupuestaria en la partida correspondiente de la promoverte, para respaldar el pago de la indemnización conforme el avalúo elaborado.
- 16.- La determinación de la utilidad pública por parte de la Secretaría de Gobierno, con base en la justificación elaborada por la Dependencia promoverte.

Por lo que hace a las expropiaciones que promueve la Dirección General de Regularización Territorial, la Integración de los expedientes Técnicos deberá llevarse a cabo de acuerdo al Manual Administrativo de esa Dirección.

III.- De conformidad con las Reglas de Operación del Comité de patrimonio Inmobiliario, una vez integrado el expediente técnico, se solicitará al Comité de Patrimonio Inmobiliario del Distrito Federal que se someta a su pleno, la solicitud para la adquisición y destino del inmueble que corresponda. La aprobación se anexará al expediente respectivo.

II.5.2.- Decreto de expropiación.

Por definición un decreto es aquella *“Decisión de un gobernante o de una autoridad, o de un tribunal o juez, sobre la materia o negocio en que tengan competencia”*.²¹

Es decir que el Decreto será el documento a expedir por la Autoridades del Poder Ejecutivo del Distrito Federal, donde se publicará la decisión de expropiar el bien o bienes que estuvieron sujetos a la integración de nuestro expediente técnico de expropiación.

Ahora bien, para el Distrito Federal, con la incorporación al expediente técnico, de la aprobación del Comité de Patrimonio Inmobiliario, la dependencia promovente o que haya tramitado la solicitud del particular, elaborará proyecto de Decreto de Expropiación, mismo que remitirá para su análisis y en su caso aprobación a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos con copia del expediente técnico.

El Decreto de expropiación deberá contener la instrucción de que se haga constar la afectación en todos y cada uno de los antecedentes registrales de los inmuebles que se encuentren dentro del polígono de expropiación, debiendo constar dichos antecedentes en el expediente técnico respectivo o en su caso señalar de manera expresa que carecen de antecedentes registrales.

El expediente técnico original, debe remitirse a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para su custodia, cuando esta dependencia participe en su integración (Artículo 10 fracción III de la Ley de Responsabilidades del Servidor Público). En los demás casos el expediente técnico original quedará en resguardo de la dependencia promovente para su consulta.

Revisado el proyecto de decreto expropiatorio, la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos enviará a la Consejería Jurídica y de Servicios Legales este documento para que, de conformidad con los artículos 16, fracciones II y 35, fracción IV de la Ley Orgánica de la Administración Pública de Distrito Federal, recabe los refrendos correspondientes y presente a firma del Jefe de Gobierno el proyecto de decreto.

Una vez que el decreto expropiatorio se encuentre debidamente suscrito, se enviará a la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos para su publicación en dos ocasiones, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal mediando 15 días naturales entre las publicaciones, para efectos de la notificación que establece la Ley.

²¹ Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española.

En caso de que se cuente con el domicilio del afectado por la expropiación, la dependencia encargada de integrar el Expediente Técnico, le notificará la expropiación a éste, informando el monto de la indemnización y ante que autoridad debe promover e pago, así como los requisitos para solicitarlo; atendiendo a las disposiciones de la ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

Publicado o notificado el decreto expropiatorio, se solicitará se proceda a hacer la anotación preventiva en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, facilitando temporalmente copia del expediente técnico, para los efectos que disponen los artículos 3043 y 3044 del Código Civil para el Distrito Federal:

Artículo 3043. Se anotarán previamente en el Registro Público:

I. ...

VII. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

Artículo 3044. En el caso de la fracción VII, la anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración, pero bastará la publicación del decreto relativo en la Gaceta Oficial del Distrito Federal para que queden sujetos a las resultas del mismo, tanto el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación, respecto del inmueble afectado, debiendo hacerse la inscripción definitiva que proceda, hasta que se otorgue la escritura respectiva, salvo el caso expresamente previsto por alguna Ley en que se establezca que no es necesario este requisito.

La Dirección General de Regularización Territorial se ajustará a su propio procedimiento.

EN SUMA

Una vez que se revisó el antecedente teórico de la propiedad, el siguiente tema a estudiar corresponde a la expropiación, partiendo de una acción que se impone como una potestad o facultad exclusiva del Estado Mexicano, que se hace valer por el poder ejecutivo de conformidad con las leyes aplicables.

La expropiación por tanto, está plenamente acotada, desde el ámbito federal, que dirige a que la capital de país, no se encuentre facultada para legislar en la materia. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como la ley federal, regulan las acciones y el procedimiento de la expropiación en el Distrito Federal, estableciendo dos requisitos fundamentales que son imprescindibles para este acto de gobierno: la causa de utilidad pública y el pago de indemnización.

Por tanto el procedimiento y requisitos, han quedado expuestos, con el trabajo aplicable para el periodo de estudio, lo que deja ver la importancia de la integración del expediente, que permite dar sustento a la causa de utilidad pública y por tanto acreditar por la idoneidad del bien, es decir, recabar de manera exitosa el expediente, es una obligación de la autoridad que pretende expropiar.

El decreto por tanto resulta como una formalidad para publicitar el acto de gobierno, y su incorporación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, permitirá consolidar el nuevo título de propiedad de un inmueble expropiado.

Es importante reiterar, que de acuerdo a lo expuesto en este capítulo, la expropiación esta normada desde el ámbito federal, y a las entidades de la Administración Pública del Distrito Federal, solo les queda normar un procedimiento, con normas de carácter local, que se limitan a encauzar la integración y a establecer el ámbito de competencia de las dependencias responsables de llevar a la práctica las facultades del Jefe de Gobierno del Gobierno del Distrito Federal.

II.6.- LAS VECINDADES

II.6.1.- Antecedentes de la vivienda en México.

Ahora bien, para comprender el concepto de "Vecindad", resulta necesario iniciar una revisión a las características históricas de la vivienda en México, lo que ayudará a entender el origen de estas edificaciones y explicarán su identidad a partir de reconocer las consideraciones que determinaron su existencia.

Comúnmente una vecindad es una edificación que se familiariza con una unidad habitacional plurifamiliar en renta, sin embargo en realidad su identidad implica el reconocimiento a una forma de satisfacer la necesidad de vivienda en condiciones socioeconómicas, urbanas e históricas de una población, cuya exigencia de vida las han hecho partícipes de una serie de transformaciones propias del crecimiento urbano de la gran Ciudad de México.

Por tal motivo emprenderemos una revisión a esas transformaciones de la estructura urbana que la Ciudad sufrió durante varios siglos, lo que nos involucra en el desarrollo de una vivienda siempre basada en la búsqueda de satisfactores condicionados a las exigencias de una población heterogénea y de múltiples orígenes.

A continuación tomando como referencia el trabajo realizado por Eulalia Ribera Carbó²², se realizará un recorrido sobre los principales aspectos históricos de la vivienda en México, atendiendo su relación con la estructura urbana de cada época y destacando aquellos pasajes que definen rupturas y continuidades en la distribución de la vivienda sobre el espacio de la ciudad, en las tipologías arquitectónicas, en el conjunto del perfil urbano, y en la vida dentro de las casas lujosas y las viviendas populares.

La fundación de ciudades.

Hacia los años sesenta del siglo XVI, iniciada la tarea conquistadora de España por estas tierras, se registró la mayor labor de fundación de ciudades. Para esto los españoles proyectaron una serie de experiencias urbanas surgidas de lo aprendido en las guerras de reconquista contra los moros, sobreponiéndose en algunos casos a las estructuras existentes de ciudades precolombinas.

La obra emprendida, basada en las teorías urbanas renacentistas y los principios de la ciudad ideal cristiana, se convirtieron en 1573 en la normativa jurídica para definir el arreglo de los espacios en las primeras ciudades; en tanto con *Las Ordenanzas de descubrimiento y población* se estableció la primera ley urbanística del mundo moderno occidental, y se dirigieron a atender los asuntos relativos al sitio

²² Del Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, México; Texto denominado CASAS, HABITACIÓN Y ESPACIO URBANO EN MEXICO. DE LA COLONIA AL LIBERALISMO DECIMONÓNICO.

adecuado para el poblamiento, a la jerarquía y a las autoridades del núcleo fundado, a las formas urbanas, a las tierras de propiedad municipal, y a la localización conveniente de ciertos usos del suelo.²³

La *traza*, así nombrada y concebida como un sinónimo de la ciudad, tan conveniente para la ocupación de los nuevos territorios conquistados y el control efectivo de la población insumisa, tenía su origen en la plaza mayor. La plaza mayor era el elemento que dirigía el dibujo del mapa, pero además, concentraba los edificios y las funciones más relevantes del poder y su administración: La iglesia mayor, la casa de concejo y cabildo y la casa real, unas frente a otras en el espacio de la plaza, se traducían en un conjunto imponente con grandes posibilidades de "convencer" sobre el nuevo orden social.²⁴

En las ordenanzas, a la plaza se la señalaba como el lugar más adecuado para las fiestas cívicas, se sugería explícitamente la edificación en ella de las tiendas para los comerciantes más importantes, y se recomendaba que en los edificios que la bordeaban y en las cuatro calles que de ella salieran se construyeran portales para la comodidad de la concurrencia. Así que la plaza debía ser el centro del poder civil y religioso, hito principal de la imagen urbana, núcleo comercial y punto obligado de reunión y mercado. En el resto de la malla, los solares de las manzanas se repartirían a los pobladores empezando desde la plaza mayor, y el esquema se reproduciría a escala a partir de las plazas menores como sede de las parroquias y monasterios, y responsables de la unidad de los barrios.²⁵

Lo mismo sucedió con los pueblos y parcialidades de indios que se erigían próximos o adosados a los márgenes vacíos de la traza española, y que reproducían su normativa. La organización de los pueblos de indios se ajustó jurídicamente a la del municipio castellano, y morfológicamente al modelo de la plaza con los edificios principales de gobierno y evangelización y una planimetría reticular que en algunos casos se sobrepuso a trazas preexistentes. Y cuando no pertenecían a *república* o *pueblo*, los indios se asentaban en los barrios, que se cohesionaban alrededor de una parroquia y que quedaban distribuidos periféricamente en torno al núcleo central de españoles, sometidos al gobierno de su ayuntamiento, y englobados genéricamente en el patrón urbano.²⁶

Desde la fundación de las primeras *trazas* en el siglo XVI, la repartición de los lotes urbanos se realizó a partir de la plaza como núcleo de origen. Por ello también muy desde el principio las ciudades se estructuraron con un casco central densamente construido, de

²³ BENÉVOLO, Leonardo. *Diseño de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili, 1982.

²⁴ AGUILERA ROJAS, Javier. Teoría urbanística en la colonización española de América. Las Ordenanzas de Nueva Población. *Ciudad y territorio.*, 1977, n°1, enero-marzo, p.9-24.

²⁵ ALTAMIRA, Rafael. *Ensayo sobre Felipe II. Hombre de Estado. Su psicología general y su individualidad humana*. México: Instituto de Historia de la Universidad Nacional Autónoma de México/HUS, 1950.

²⁶ MÉNDEZ SÁINZ, Eloy. *Urbanismo y morfología de las ciudades novo hispanas. El diseño de Puebla*. México: Universidad Autónoma de Puebla/Universidad Nacional Autónoma de México, 1988.

edificaciones sólidas, que casi siempre sin cortes repentinos se desvanecía hacia una periferia con casas más espaciadas y de fábrica exigua. Las formas eran distintas y las funciones urbanas también, pero los cambios se daban gradualmente en una articulación continua entre lo ciudadano y lo rural.²⁷

Ese cuerpo originario, edificado y preponderante en la composición del tejido de las ciudades fijó su centralidad y su dimensión rectora no tanto en el hecho de haberse erigido primero, sino justamente en los usos que desde ese principio adquiriría el suelo que se convertía en urbano. Era el asiento del poder con sus expresiones arquitectónicas. Si se trataba de un pueblo pequeño: la parroquia y la casa consistorial enmarcando la plaza. Pero si las jerarquías políticas, religiosa o administrativa eran mayores, siempre cabían la catedral, las casas reales, o un palacio de gobierno provincial. Por supuesto, el poder económico compartía más o menos los mismos espacios y ahí estaban, en la plaza o tocándose con ella, los portales de mercaderes y la aduana. Y alrededor las casas y comercios principales.

Desde la fundación misma de las ciudades coloniales, en el reparto de los solares empezando a partir de la plaza mayor, la cercanía respecto a ella fue seña de la jerarquía del propietario hecha evidente en la categoría constructiva de las residencias.

El origen de la vivienda en México.

Las primeras edificaciones de casas-habitación se hicieron de piedra y cal con una arquitectura de sólida apariencia fortificada, que en su exterior recordaban las líneas de la casa de Castilla y en su interior disponían los espacios alrededor de un patio central, enmarcado por corredores porticados igualmente a la manera castellana y andaluza. En aquellas casas vivían familias nucleares y extensivas, muchas veces junto con otros personajes unidos por el paisanaje de origen en España. Empleados y sirvientes compartían la casa, y la separación y privacidad entre todos sus habitantes no era ni de lejos tajante.²⁸

Las construcciones fueron perdiendo pronto su carácter de aspecto castrense, y la vida doméstica retraída en ellas fue abriéndose al espacio público de la calle con grandes ventanas y zaguanes. Cuando en el siglo XVII el barroco impuso su impronta notable en la fisonomía urbana, la "casa mexicana" era ya un hecho arquitectónico consolidado y con características que lo distinguían.

¿Cómo era esa casa con tal apelativo que la define como un prototipo? Digamos, para lograr una explicación más acertada, que la casa mexicana son muchas casas que varían de acuerdo sobre todo al nivel socio-económico y al ámbito urbano en que se construyen, aunque pueden reconocerse algunos elementos equivalentes en todas. El principal, desde luego, es el patio, que no

²⁷ GORTARI, Hira de y HERNÁNDEZ, Regina. *La ciudad de México y el Distrito Federal. Una historia compartida*. México: Departamento del Distrito Federal/Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, 1988.

²⁸ AYALA ALONSO, Enrique. *La casa de la ciudad de México. Evolución y transformaciones*. México: Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1996.

solamente articula todas las actividades domésticas desde las de habitación hasta las productivas, sino que además funciona como un perfecto engranaje entre lo público y lo privado, entre la precaria privacía de lo doméstico en aquel tiempo y el intenso ajetreo callejero también característico del antiguo régimen. Muchas de las construcciones, ricas o pobres, contaban con un segundo patio, si no es que con varios más articulados por pasillos, y todos definían conjuntamente las sociabilidades entre las múltiples funciones de la casa.²⁹

Las casas de abolengo y opulencia edificatoria en los centros de las ciudades mexicanas solían tener dos niveles y varios patios alrededor de los cuales se abrían múltiples cuartos que servían como alojamiento para los mozos, de bodegas y para los variados servicios de la casa. Entre los bajos y los altos del edificio había un entresuelo con viviendas destinadas en origen a los sirvientes, pero ocupadas por otros habitantes arrimados a la familia, o arrendadas a comerciantes y artesanos que vivían en ellas y que desplegaban sus actividades en los bajos o en las accesorias de la casa que tenían su salida directa a la calle. En la segunda planta era donde vivía la familia o las familias ennoblecidas, ya fueran propietarias o inquilinas por alquiler.

Este modelo de residencia, con o sin altos, de una variada convivencia de gente y funciones, se repetía en diversas proporciones de tamaño, de materiales constructivos y de magnificencia arquitectónica por todas las trazas de las ciudades de México.³⁰

Ya hemos señalado que el valor de las casas estaba, amén de las condiciones propias de la construcción y su mantenimiento, determinado en gran medida por su ubicación sobre la retícula del mapa urbano, y sobre todo en función de la cercanía a la plaza mayor y sus calles aledañas. Sin embargo en los centros se vivía una considerable heterogeneidad social, dentro de los edificios mismos como se ha apuntado, como también porque no muy lejos de las mansiones aristocráticas, compartiendo espacios dentro de la traza formal de la ciudad, desde el siglo XVII y sobre todo en el XVIII se habían construido casas para el arrendamiento colectivo. Son las llamadas *vecindades*, frecuentemente propiedad de la iglesia, quien ejerció como un rentista tolerante. Las vecindades se ajustaron al modelo de casa centrado alrededor del patio con su corredor porticado, y sobre el que se abren las puertas de numerosas viviendas de uno o dos cuartos a lo sumo.

En las vecindades, como en los entresuelos, comúnmente vivieron artesanos modestos, que no solo habitaban en el reducido lugar por el que pagaban al propietario del inmueble; también usaban sus cuartos como tienda y taller, y casi invariablemente invadían los

²⁹ CALVO, Thomas y BRISEÑO, Guadalupe. *El escribano en la ciudad: entre solares y casas* (Guadalajara, siglo XVIII). En LORETO LÓPEZ, R. *Casas, viviendas y hogares en la historia de México*. México: El Colegio de México, 2001.

³⁰ Sobre el tema de las casas y la vivienda colonial se pueden consultar los trabajos de: Ayala, 1996; Calvo y Briceño, 2001; García, 2001; Gonzalo, 2001; Loreto, 2001, Torre et al., 2001.

espacios colectivos de patios y pasillos. Ahí se amalgamaban actividades domésticas, productivas y comerciales, con los escasos servicios de uso común con los que contaban las casas, a saber, pozos, atarjeas, lavaderos y comunes. Y eso, si los tenían.³¹

Alrededor del casco urbano de construcciones formales de mampostería y adobe, ricas y pobres, se esparcían, como un cinturón de miseria, jacales a veces esparcidos en un "desordenado" patrón urbano, y otras ajustados al dibujo de manzanas regulares y arrinconados en los solares baldíos. Eran pequeñas casas erigidas con materiales endeblés y perecederos, habitadas, según los padrones coloniales, por indios y castas, pero también por españoles pobres. Los jacales constituían un tipo de vivienda de transición entre la ciudad y el campo dado que sus ocupantes muchas veces levantaban pequeñas huertas contiguas a sus casas.³²

La persistencia del modelo y los prolegómenos del cambio

A finales del siglo XVIII y en el siglo XIX aquel estado de cosas no había cambiado mayormente en lo general. Las casas habitación alternaban indistintamente con los comercios, y eran las manzanas centrales de todas las ciudades las que seguían ostentando la mayor categoría para un uso y otro. Pero ya desde la mitad del setecientos, con la nueva administración ilustrada de los déspotas borbónicos y su representación virreinal, se empezó a pensar en el reordenamiento funcional del espacio urbano. Los puestos de ciertos tianguis de las plazas se habían ido acomodando en céntricos mercados establecidos, y los pequeños comercios habían invadido plantas bajas de construcciones de dos pisos, desplazando su uso residencial.

Un fenómeno importante en la restructuración de los espacios urbanos fue la aparición, en las ciudades en las que lo hizo, de la industria moderna en la segunda mitad del siglo XVIII, pero sobre todo en el XIX. Moderna, cuando implicaba el uso de nuevas tecnologías, pero también aunque solamente lo fuera por la producción concentrada en el sitio de una gran fábrica. Las casi ingentes fábricas de los estancos reales en las últimas décadas del setecientos, como lo fueron las del tabaco y de la pólvora, promovieron la revitalización del sector de la construcción y las ciudades en cuestión crecieron con nuevos barrios marcadamente obreros en sus alrededores; los embates en contra de las ordenanzas gremiales facilitaron los cambios en la distribución de los usos del suelo, hasta entonces claramente reglamentada por aquéllas, y comenzaron también la desarticulación del modelo fusionado de vivienda y taller artesanal.³³

³¹ GONZALBO AIZPURU, Pilar. Familias y viviendas en la capital del virreinato. En LORETO LÓPEZ, R. *Casas, viviendas y hogares en la historia de México*. México: El Colegio de México, 2001.

³² Ayala, 1996; Gonzalo, 2001; Loreto, 2001.

³³ LOMBARDO, Sonia. La reforma urbana en la ciudad de México del siglo XVIII. En *La ciudad. Concepto y obra*. México: Instituto de Investigaciones Estéticas de la Universidad Nacional Autónoma de México, 1987.

Poco diremos sobre la distribución de la propiedad urbana, porque no tenemos elementos suficientes para aventurar generalización alguna. Sabemos por María Dolores Morales que en 1813, en la ciudad de México, un porcentaje tan mínimo de la población como 1.68 por ciento tenía acceso a la propiedad de alguna finca, y aún de este porcentaje, unos cuantos propietarios, entre ellos la Iglesia, eran grandes acaparadores. Del resto, la mayoría poseía apenas el predio que habitaba. Esto, por sí solo, no nos dice gran cosa acerca del perfil de los que habitaban en cada lugar. Pero la lectura es más interesante sabiendo que la Iglesia era dueña de la mitad de la ciudad, que lo suyo estaba casi todo en la traza de manzanas bien dibujadas, y se trataba de propiedades de valores medianos. En cambio, los particulares tenían o casas modestas de las periferias, o fincas de las de mayor valor del centro.³⁴

Esto sustenta que los personajes más acaudalados y de mayor estatus en la escala social vivían en sus lujosas casas centrales; que la Iglesia compartía más o menos esos espacios como rentista de vivienda para sectores medios, y que en los barrios marginales estaba la gente de menor capacidad económica. El esquema no difiere mucho de lo que puede interpretarse con el padrón de Revillagigedo de 1791 en otras ciudades de la Nueva España. En el centro de Orizaba, por ejemplo, vivían los miembros prominentes de las élites: funcionarios virreinales, del cabildo y de la Iglesia, administradores de la Renta del tabaco, comerciantes, trabajadores calificados y artesanos de bienes suntuarios. Alrededor y hacia los barrios: empleados, trabajadores manuales asalariados y artesanos. En el puerto de Veracruz los comerciantes más importantes y los funcionarios españoles tenían sus grandes casas en el corazón de la ciudad alrededor de la plaza de armas. Entre el centro y las entradas de mar y tierra al norte, y los límites de la puerta nueva, casas y vecindades que albergaban a comerciantes, profesionistas, posaderos, empleados y artesanos. Y el sur, junto a la muralla, era de arrabales con población de albañiles, pescadores, artesanos pobres y trabajadores de oficios diversos poco calificados.³⁵

En el México independiente, la política económica nacional impulsada por los conservadores, que llevó a la fundación del *Banco de Avío para el Fomento de la Industria* en 1837, permitió, con los préstamos que facilitó dicho banco, la fundación de varias empresas agro-industriales, casi una decena de fábricas de textiles de algodón, una fábrica de vidrio, una de ornamentos para edificios y aserradero, varias fundiciones y talleres mecánicos, una fábrica de papel, otra de blanqueo de cera y unas cuantas de textiles de lana.³⁶

Las fábricas promovieron el crecimiento de oficios y servicios especializados; primero, el aumento inmediato en el ramo constructivo; enseguida el incremento de la arriería, la proliferación de sastres, zapateros, barberos, fabricantes de peines y de jabón, de plateros,

³⁴ MORALES, María Dolores. Estructura urbana y distribución de la propiedad en la ciudad de México en 1813. *Historia Mexicana*, 1976, vol. 25, n°3, p. 363-402.

³⁵ VALLE PAVÓN, Guillermina. Distribución de la población en el espacio urbano de Orizaba en 1791. En BLÁZQUEZ, C. et al. *Población y estructura urbana en México, siglos XVIII y XIX*. Jalapa: Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora/Universidad Veracruzana/Universidad Autónoma Metropolitana, 1996.

³⁶ POTASH, Robert A. *El Banco de Avío de México. El fomento de la industria 1821-1846*. México: Fondo de Cultura Económica, 1986.

relojeros, molineros, panaderos, que aparecían no sólo con el crecimiento demográfico, sino también por el aumento en el consumo que produjo la generación de empleos en las fábricas.³⁷

Están todavía por estudiar los efectos urbanos precisos de cada una en concreto, pero sin duda muchas de ellas iniciaron el rompimiento, al menos parcial, del esquema de las ciudades preindustriales en las que no hay una diferenciación funcional tajante en el uso del suelo, porque los artesanos, en una proporción considerable, laboran en el lugar de residencia, o en su defecto, los talleres comparten espacios con casas de habitación y pequeños comercios.

Cierto es que las industrias arrancadas por el Banco entre 1830 y 1842 funcionaron con graves altibajos y algunas por poco tiempo. Pero aunque los cambios urbanos que hayan podido potenciar fueran incipientes y limitados, plantean a manera de prolegómeno el esquema que alcanzaría dimensiones más profundas y extendidas durante el Porfiriato, cuando con la paz de la dictadura la inversión de capitales privados nacionales y extranjeros dio mayores alcances a los procesos de industrialización y transformación de las ciudades en que se produjo.

Un poco más adelante, el incremento en la explotación minera, la extendida construcción de líneas ferroviarias, y de la mano la incorporación de nuevas tecnologías como la electricidad imprimieron los cambios consecuentes en los usos del suelo.

En los bordes de las ciudades en cuestión se levantaron las fábricas y las estaciones del ferrocarril que jalaban, como polos de atracción, el crecimiento de la mancha urbana. Servicios y talleres complementarios se instalaron cerca. Tranvías de "mulitas" y después eléctricos disectaron las calles a partir de ellas, y se levantaron barrios nuevos de vivienda para la población proletaria.

Y así como la distribución de los ciudadanos sobre el mapa se mantuvo parecida, tampoco el patrón de las casas y las formas de habitarlas cambió sustancialmente hasta la mitad del ochocientos, aunque algunas modificaciones anunciaban la llegada de nuevos conceptos en las formas de convivencia social.

En el siglo XVIII hubo, desde luego, una importante renovación arquitectónica sujeta al apogeo de los lineamientos barrocos; y en las últimas décadas de esa centuria, la renovación, auspiciada por el auge económico general que patrocinaron las reformas borbónicas en la Nueva España, se ajustó a las ideas estéticas neoclásicas de corte académico. Muchas casas mudaron su fisonomía haciéndola plétorica de arte, pero todas siguieron estructurándose en torno al patio central que ceñía a la variedad de viviendas, inquilinos y funciones que coexistían dentro de un mismo edificio. Solo lentamente las ideas liberales de los déspotas ilustrados y su arremetida en contra del poder y la estructura de los gremios de artesanos iniciaron, como dijimos, cierta segregación de los espacios urbanos y domésticos. Fueron algunos talleres de producción los que abandonaron las casas de habitación, al tiempo que en algunas accesorias se dejó de habitar para dedicar su lugar únicamente a fines comerciales.

³⁷ RIBERA CARBÓ, Eulalia. *Herencia colonial y modernidad burguesa en un espacio urbano. El caso de Orizaba en el siglo XIX*. México: Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, 2002.

En las mansiones nobiliarias nuevas ideas de intimidad y privacidad creaban en algunos casos espacios privados como oratorios, comedores, recámaras y tocadores, y otros específicos para servicios como cocinas, placeres y comunes, y se potenciaba la importancia de la higiene, la comodidad y la decoración doméstica.³⁸

Pero lo cierto es que hasta que mediaba el 1800 y México llevaba ya varias décadas de vida como nación independiente, poco había cambiado. Inclusive hasta iniciado el régimen porfiriano en la década de 1880, un buen número de las grandes casas de la ciudad de México, y sin duda de las de otras ciudades del resto del país, seguían hospedando a familias y gente de diversas clases sociales en sus distintos patios o niveles, en las accesorias, los entresuelos y los cuartos, tal cual había funcionado el perdurable modelo colonial.³⁹ Con unas oligarquías empobrecidas y unas arcas públicas crónicamente insuficientes, casi nada pudo hacerse sobre las estructuras físicas de las ciudades hasta ese límite impreciso de la mitad del siglo. El mapa heredado de los tiempos coloniales prácticamente no cambió. Las calles tiradas a "regla y cordel" desde su origen siguieron siendo las mismas en la extensión que habían alcanzado en el siglo XVIII, y las manzanas mantuvieron sus mismos contornos. Sólo la pátina del tiempo con sus ruinosas huellas parece haber hecho su aparición sobre los empedrados y las banquetas de las calles, sobre los muros de las construcciones y sobre el aspecto general del ámbito ciudadano.

Los esfuerzos de las autoridades a duras penas alcanzaban para ir paliando desperfectos y resolviendo las necesidades más apremiantes. En términos generales puede afirmarse que hasta mediados del siglo XIX, en las ciudades mexicanas, incluida la capital nacional, solamente se puso cierta atención en los servicios de agua, de alumbrado público, de pavimentación y limpieza, pero que poco o casi nada se invirtió en innovaciones estructurales y funcionales o en el acicalamiento de la imagen urbana.⁴⁰

Únicamente en casos puntuales se extendió o se modificó el trazo del plano. Podía ser una avenida que llevaba a una fábrica recién inaugurada en las afueras de la población, e inclusive la configuración de alguna manzana que quedaba limitada por las construcciones erigidas en función de la nueva industria. Si no, la división de terrenos de un viejo arenal que había abastecido de materiales de construcción a una ciudad, y que se integraba al tejido urbano también con alguna manzana y algún tramo de calle. Se enderezaban callejones de las periferias, o bien se hacía el diseño de un paseo y jardín que, al contrario, engullía viejas manzanas y calles, pero que difícilmente se llevó a buen término en ese primer período del siglo. Repitámoslo, los cambios son pocos y de ninguna manera representan proyectos globales de transformación.

³⁸ AYALA ALONSO, Enrique. *La casa de la ciudad de México. Evolución y transformaciones*. México: Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1996.

³⁹ MORALES, María Dolores y GAYÓN, María. *Viviendas, casas y usos del suelo en la ciudad de México, 1848-1882*. En LORETO LÓPEZ, R. *Casas, viviendas y hogares en la historia de México*. México: El Colegio de México, 2001.

⁴⁰ RIBERA CARBÓ, Eulalia. *Herencia colonial y modernidad burguesa en un espacio urbano. El caso de Orizaba en el siglo XIX*. México: Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, 2002.

La modernidad

Rebasado el 1850 las cosas empezaron a cambiar. La reanimación del comercio a nivel mundial dio solidez a la burguesía mexicana y a sus proyectos económicos. Estaba por iniciarse el conflicto definitivo entre las oligarquías tradicionales herederas de las prebendas del antiguo régimen y la burguesía liberal en ascenso, expresado en las guerras de Reforma de 1857 a 1860 y la guerra anti-intervencionista de 1862 a 1867. Llegaba a su punto más álgido el desastre en la organización político-administrativa, la quiebra de los fondos públicos, la injerencia política de la Iglesia y el desmembramiento del territorio nacional.

Era en definitiva en las ciudades donde más elocuentemente se manifestaba el crecimiento de una economía que iba insertándose en la nueva dinámica exportadora, y que traía consigo mayor afluencia de capitales foráneos. En la ciudad se gastaba la riqueza, y tanto el Estado, como las oligarquías a nivel privado, se esmeraban por presumir una nueva imagen urbana, más suntuosa y monumental.

Fueron la Reforma liberal y la aplicación de las leyes redactadas por el equipo juarista, las que, a decir de Elisa García Barragán, constituyen, al menos para la capital, el parteaguas que separa urbanísticamente a la ciudad de corte colonial, de aquella con un nuevo perfil de modernidad republicana.⁴¹ La arremetida que los liberales emprendieron contra las corporaciones, sobre todo contra la de la Iglesia y la de la comunidad campesina, para arrancarles el fundamento de su poder económico que era la tierra, fue la pieza clave en el engranaje que posibilitó los cambios del plano urbano de muchas ciudades mexicanas.

Por un lado, las tierras de las repúblicas de indios habían sido ya, cuando eran limítrofes de trazas urbanas españolas, víctimas de los afanes expansionistas de los ayuntamientos y de los intereses especulativos de inversionistas privados. A partir de la ley de desamortización de 1856, los terrenos de propiedad comunal de barrios y pueblos de indios podían ser denunciados y adquiridos por los denunciantes en el caso de que sus usufructuarios no aceptaran la parcelación y escrituración a título individual, cosa que en muy pocas ocasiones sucedió.⁴²

Por el otro lado y en lugar principal, estaban las numerosas propiedades urbanas que la Iglesia mantenía sustraídas a la circulación capitalista. Casas de alquiler y vecindades distribuidas por toda la traza antigua, y por supuesto, los conventos en las grandes superficies de suelo que abarcaban.

⁴¹ GARCÍA BARRAGÁN, Elisa. La ciudad republicana. Siglo XIX. En *La ciudad. Concepto y obra*. México: Instituto de Investigaciones Estéticas de la Universidad Nacional Autónoma de México, 1987.

⁴² LIRA, Andrés. *Comunidades indígenas frente a la ciudad. Tenochtitlan y Tlatelolco sus pueblos y sus barrios, 1812-1919*. México: El Colegio de México, 1983.

En términos del mapa, los cambios en el régimen de propiedad que se produjeron con la ley de desamortización de 1856 y la ley de nacionalización de los bienes eclesiásticos de 1859, permitieron la división de predios conventuales en lotes de mucho menor tamaño, que se fueron edificando o reedificando a continuación. Grandes manzanas ocupadas por claustros y huertas se convirtieron en otras varias más pequeñas, delimitadas por nuevos tramos de calles que se abrían regularizando la cuadrícula de los trazados viarios.

Estos procesos, de los que falta por hacer estudios detallados, no fueron desde luego inmediatos ni continuos. Las guerras de Reforma y la ocupación francesa los frenaron, y las circunstancias particulares de cada lugar les asignaron sus momentos y sus ritmos.

Durante las tres últimas décadas del siglo, los cambios en la propiedad del suelo en coyuntura con la reactivación económica del Porfiriato dieron cabida a una cierta tugurización del entorno inmediato a las casas de mayor postín de muchas ciudades mexicanas. Las nuevas industrias, el florecimiento comercial, las obras de fomento y la construcción de los ferrocarriles la principal, fueron los catalizadores de un aumento de la población, que se tradujo en densificación y amontonamiento sobre sus viejos espacios. Las vecindades con "cuartos redondos" en los que se hacinaba la gente se acercaban tanto, que tocaban aquél corazón más selecto de las poblaciones; y con la nacionalización de los bienes eclesiásticos, algunos conventos fueron invadidos por familias enteras que se instalaron en todos sus rincones convirtiéndolos también en maltrechas casas de vecinos. No solamente los conventos; también algunas de las magníficas mansiones construidas por los nobles durante la Colonia junto con otras menos portentosas, y abandonadas ahora por sus propietarios, se convirtieron en miserables vecindades que albergaban a múltiples familias repartidas en los cuartos convertidos en viviendas únicas.

Y las vecindades nuevas que se edificaron sobre el mismo patrón histórico de casas colectivas, vieron constreñidos los otrora sobrados patios a simples pasillos de distribución que redujeron la vida doméstica comunitaria extramuros.

Cuando la vecindad estaba destinada a sectores medios de la población, con viviendas un poco más amplias y mejores condiciones de iluminación y ventilación, sus moradores se afanaron en descartar el término *vecindad* para llamarlas más pretenciosamente *privadas*. También para gente con un cierto poder adquisitivo se construyeron en la ciudad de México edificios de departamentos con muchas de las comodidades que los tiempos exigían.

María Dolores Morales y María Gayón en su libro *Viviendas, casas y usos del suelo en la ciudad de México*, señalan que, en general entre 1848 y 1882 los procesos que destacan respecto a la vivienda en la ciudad de México, son el de la subdivisión y densificación de las casas existentes y el de la construcción de casas de viviendas múltiples, junto con el hecho de que fuera de los alrededores inmediatos de la plaza mayor y de las periferias de jacales, los cuartos son el tipo de vivienda más numerosa en la superficie de la ciudad.

Las casas en los cascos viejos de las ciudades siguieron mostrando sus fachadas continuas y alineadas a las calles, si bien al interior, las nuevas construcciones habían modificado irreversiblemente los conceptos de la vida doméstica. El patio era ahora ajardinado. Dejó de

ser el articulador de la vida y las funciones de cada espacio de la casa, para convertirse en su ornato. Las cocinas se separaron definitivamente de los comedores y los baños se asumieron imprescindibles.⁴³

Al mismo tiempo otro fenómeno revolucionario empezaba a producirse sobre las estructuras físicas de algunas ciudades: su ensanche más allá de los límites espaciales que habían mantenido prácticamente intactos desde los finales de la Colonia, si no es que desde antes. Este ensanchamiento es representativo de las transformaciones que abrieron las puertas de par en par a la modernidad urbana, y que marcan las últimas décadas del ochocientos y el principio del siglo XX. Se trata de los años en que el liberalismo logra por fin consolidarse como un poder central. La dictadura del general Porfirio Díaz, héroe de la resistencia y la lucha anti-intervencionista contra Francia, impuso por medio del yugo una paz que implicó el sometimiento de los poderes regionales, y posibilitó la integración territorial y la inserción económica de lleno en el mercado mundial. Las condiciones para la transformación estaban dadas y, como bien se dice en la historia de la arquitectura y el urbanismo mexicanos coordinada por Carlos Chanfón, las ciudades no quedaban excluidas del enfrentamiento entre el antiguo y el nuevo régimen. Eran, de hecho, un buen campo de batalla en el que la lucha por acceder a lo moderno se manifestaba en sus trazas, y en las formas y el carácter de sus espacios. En este sentido la remodelación urbana tiene en muchos aspectos un incuestionable tinte político. Las ciudades ligadas a los sectores más dinámicos en términos de producción y comercio requerían de un orden espacial distinto adecuado a las nuevas exigencias económicas, pero también, a las ideológicas que imponían normas, modas y gustos estéticos.

Las obras de fomento caracterizan al Porfiriato son obras públicas de infraestructura que contribuyeron a hacer factible el crecimiento de las ciudades más allá de sus antiguas fronteras. La unidad casi orgánica de las urbes del modelo representado por las ordenanzas de 1573 iba a transfigurarse en su perfil cartográfico entre otros.

El ensanche del mapa de la ciudad de México resulta un caso notable entre todos, y del fenómeno capitalino podemos inferir algunas condiciones generales que seguramente orientarán los hechos de otros lugares, en los que se produjeron casi siempre más tardíamente.

Considérese que a lo largo de los años porfirianos la extensión de la capital mexicana casi se quintuplicaba. Entre 1882 y 1910 fueron trazados más de 25 fraccionamientos que adoptaron el nombre de *colonias*, y que estaban destinadas, algunas, a la habitación de clases medias de comerciantes y profesionistas; las más a población obrera vinculada a las nuevas fábricas orientadas al consumo interno o a las infraestructuras y servicios distintivos del Estado liberal en consolidación, como eran los tendidos del ferrocarril, el Rastro, la penitenciaría, hospitales o almacenes. Las colonias Guerrero, Morelos, la Bolsa, Rastro, Santa Julia, Candelaria, Hidalgo, Peralvillo, La Viga, por citar algunas, expandieron la ciudad prácticamente en todas direcciones.

Estaban también aquéllas diseñadas para la residencia exclusiva de las oligarquías del régimen, que a partir sobre todo de 1900 se construyeron a todo lujo hacia el suroeste, con los mejores y más modernos sistemas de servicios, y articuladas, a diferencia de las

⁴³ AYALA ALONSO, Enrique. *La casa de la ciudad de México. Evolución y transformaciones*. México: Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1996.

demás, en retículas desfasadas diagonalmente del eje norte-sur y por lo tanto del acomodo tradicional de la traza del modelo colonial que seguía los cuatro puntos cardinales.

El hecho de que la superficie territorial de la ciudad de México se multiplicara por más de cuatro, a base de fraccionamientos que invadían barrios de indios, haciendas, ranchos y ejidos hasta municipios aledaños, mientras el número de sus habitantes apenas aumentaba al doble hasta sumar alrededor de 471 000 en 1910, habla claro de que el crecimiento urbano no se explica únicamente por la demanda de vivienda de una población en aumento. Más bien, nos enfrentamos a un conjunto de elementos definitorios del "liberalismo triunfante" que, en coyuntura, hicieron posibles algunos de los fenómenos característicos de las ciudades modernas como la especulación sobre la propiedad del suelo y la construcción urbana convertida en un gran negocio. La liberación de predios y edificios que entraron en circulación gracias a la desamortización de bienes en "manos muertas", la modernización tecnológica de medios de transporte, servicios e infraestructuras, y la consolidación de sistemas bancarios que posibilitaron el crédito para la obra urbana, se combinaron con las ideas y el sentido político en torno a la remodelación de las ciudades.

La ciudad empezó a crecer a iniciativa de los inversionistas privados que compraban tierras rurales baratas, para fraccionarlas y convertirlas en suelo urbano de mucho mayor valor. Se trata de un crecimiento que no sigue normas de planificación, sino que resulta, en palabras prestadas, del libre albedrío del fraccionador. Y es que el Ayuntamiento cumplió un triste papel, imponiendo normas a través de reglamentos que rara vez fueron respetados, y haciendo las concesiones de fraccionamiento cuando la obra ya estaba hecha en muchos de los casos.⁴⁴

Las casas en las nuevas colonias de los "ricos" cambiaron definitivamente el perfil constructivo relativamente "homogéneo" y "acompañado" de la capital mexicana y de las ciudades en que después también fueron levantándose. Ello, porque no solo había cambiado la forma de entender la vida de hogar, sino porque también eran distintos los gustos de las élites para el diseño y el lucimiento arquitectónicos. Lo público y comunitario se separaba definitivamente de lo privado, y parecía conveniente también dejar clara la división del territorio urbano entre los sectores que conformaban a la sociedad citadina.

La exaltación de la individualidad y la predilección por las formas europeas, pero sobre todo afrancesadas, produjo casas unifamiliares en estilos eclécticos, aisladas de la calle y las colindancias por jardines que las rodeaban por sus cuatro costados. El patio central fue eliminado y, a decir de Enrique Ayala, los salones de recepción, pero sobre todo las escaleras, se convirtieron en el corazón de las casas, tomando ostentosas proporciones y revestimientos.

El mapa colonial llegó a su fin, se dejan atrás los límites que lo contenían, el plano se expande, las casas nuevas y la manera de habitarlas se alejan de los patrones ancestrales; y a partir de ese momento la ciudad de México se enfila en una trayectoria hacia la

⁴⁴ MORALES, María Dolores. La expansión de la ciudad de México en el siglo XIX: el caso de los fraccionamientos. En MORENO TOSCANO, A. *Ciudad de México. Ensayo de construcción de una historia*. México: Secretaría de Educación Pública/Instituto Nacional de Antropología e Historia, 1978.

modernidad, que sin embargo, nunca separará completamente aquellas formas tradicionales que legó el modelo del aquel exitoso periodo colonial.

II.6.2.- Definición del concepto de vecindad

Una descripción establecida por los especialistas sobre la vecindad refiere a una serie de cuartos-habitaciones de una sola pieza, perfilados uno después de otro- alrededor de un patio. Esta forma de arquitectura doméstica existe en casi todos los países de Latinoamérica, sin embargo la palabra vecindad se usa sólo en México, lo cual define no sólo la cercanía entre sus habitantes de un mismo espacio, sino el constante comercio entre vecinos y el contacto tanto físico, como los diferentes servicios que podían prestarse entre ellos.

Por su parte los elementos que identifican a una vecindad son:

- < El zaguán o zahuán.
- < El patio.
- < Las piezas o cuartos.
- < Las accesorias o espacios comerciales.

Las dimensiones de cada uno de estos elementos pueden variar de vecindad en vecindad.

Desde el siglo XVI hasta bien entrado el XX, las vecindades fueron el estilo de arquitectura doméstica que se ajustaba mejor a las necesidades de la Ciudad de México, y solo hasta los cuarenta las ideas funcionalistas intercambiaron las vecindades por los multifamiliares y después por los departamentos, relegando a las primeras a una suerte de ejemplo caduco de vivienda.

Como pudimos conocer con los antecedentes de la vivienda en México, originalmente la mayoría de las vecindades nacieron de los espacios que la Iglesia rentaba y que fueron hechas para que las habitaran artesanos y obreros, quienes compartían estas edificaciones con estudiantes tanto de la provincia como de la capital y parientes de los enfermos que se recuperaban en los hospitales que necesitaban de lugares donde pasar la noche y a veces donde quedarse a vivir.

La Iglesia construía estos edificios con una hilera de habitaciones que alrededor de un espacio interior dónde sucedían las actividades fundamentalmente de trabajo. Esta doble función de habitación y trabajo llevó a crear establecimientos que si bien estaban frente de estos edificios, no tenían acceso a ellos, eran accesorias.

No obstante de este modelo mixto que mezclaba la vivienda y el comercio era aprovechado por la Iglesia, no era muy bien visto por la autoridad civil, pues en 1769 determinaron que "siendo las casas de vecindad las que desaliñan las calles, por los muladares que hacen en sus fronteras, cuyo daño se experimenta en el centro de esta capital, en que se han fabricado unas, y por utilidad particular de los dueños, se han reducido a vecindad otras, como sucede aún en los portales": razón por la que se determinó que se construyeran fuera

del centro, es decir, en las calles aledañas, pero el crecimiento de la población fue tal que de nada sirvió la advertencia del "Juzgado de Policía", pues para finales del siglo XVIII, en el centro de la capital, había 772 vecindades sin contar las de los "barrios".

La necesidad de vivienda era tal, que algunas veces el interior de las propias accesorias era dividido verticalmente, añadiendo un piso de madera, utilizando el espacio interior como taller y el "tapanco" como dormitorio. Esta pequeñísima habitación, cuando había suerte, recibía luz y ventilación a través de una pequeña ventana. Esta forma habitacional era conocida como "de taza y plato".

Las Casas viejas de Cortés fueron el primer edificio reconstruido para hacer esta formación espacial donde los servicios eran comunes y estaban en el interior del edificio.

Ahora bien, dada la condición de que en ese entonces se carecían de fábricas, las vecindades cobraban un mayor valor, por que ofrecían al mismo tiempo vivienda y un espacio de trabajo.

Debido a las reformas borbónicas, realizadas a partir de la llegada de esta dinastía a la Nueva España en 1750, se destinaron lugares propios para el comercio, haciendo inútiles los espacios de "taza y plato" y los "entresuelos", pero no las vecindades que, por el contrario al haber un mayor intercambio comercial, hubo más necesidad de viviendas, así que las vecindades proliferaron cambiando su tamaño y estilo.

Se tiene documentado que arquitectos como Lorenzo Rodríguez, Manuel Herrera, Ignacio Castera y Antonio Velásquez, fueron los más sobresalientes en la construcción de vecindades, durante el siglo XVIII, para lo que fue claro que había dejado de ser un espacio habitacional solo para pobres; esto toda vez de que con las reformas borbónicas se concebía a estos sitios como de "intercambio de ideas, la ayuda mutua y la unidad de la familia". Para esto, ya para 1813 las vecindades representaban el 47% del ingreso de la Iglesia y tenían bajo su control 2 mil de un total de 5500 vecindades; en tanto sólo un 7% eran del gobierno y el resto pertenecía a propietarios privados. Es conveniente destacar que en esa época sólo el 1.6% de la población contaba con casa propia.

Ahora bien, derivado de la imposición de las Leyes de Reforma, se determinó la liberación de propiedades y con esto los vecinos pudieron comprar los cuartos que habitaban al precio de un año de renta.

Otra consecuencia inmediata de la promulgación de estas leyes, fue la construcción de un mayor número de vecindades, lo cual respondía a la necesidad de expansión de la Ciudad; estas nuevas vecindades, sin embargo ya contaban con dormitorios, las rentaban individuos que salían a trabajar, destruyendo el concepto de "comunidad" a que tenía acostumbrado las vecindades tradicionales.

Para la última década del siglo XIX, las vecindades contenían a un tercio de la población de la Ciudad, y los individuos que las habitaban ya no eran los mas pobres, sino que también emergía una buena parte de las clases intermedias, que exigían un espacio privado tanto al interior como al exterior de sus viviendas: al interior necesitaban más habitaciones con funciones propias o para que las habitaran distintas personas y ya no era una familia completa, en tanto al exterior, el baño común ya no parecía tan natural como antaño, las ideas de higiene exigían un uso más privado.

Las últimas vecindades tradicionales fueron construidas entre dos décadas, los años de 1930 y los de 1940; y los vecinos prefirieron irse a vivir a condominios o multifamiliares.

En los años de 1950, el gobierno federal, en ese entonces representado por el Lic. Manuel Ávila Camacho promovió la congelación de las rentas, lo que garantizaba un mismo costo por los próximos 50 años. Sin embargo esto provocó que los dueños de las vecindades, al no recibir ninguna ganancia, dejaran de dar mantenimiento, permitiendo que los inmuebles se deterioraran.

El terremoto de 1985 destruyó muchas de las antiguas vecindades del Centro Histórico, y cuando el gobierno decidió construir nuevos espacios habitacionales, ya no se hicieron propiamente vecindades, sino pequeños apartamentos alrededor de un patio.

Ahora bien, a partir de esa revisión sobre estos antecedentes que definen a una edificación de VECINDAD, se pueden definir las cualidades que identifican a este tipo de edificaciones:

- ⟨ Su existencia se relaciona desde el siglo XVI hasta bien entrado el XX.
- ⟨ Son de uso plurifamiliar.
- ⟨ Un buen número de estos edificios surgieron como consecuencia de la subdivisión de lotes y grandes casonas, que derivaron en cuartos redondos carentes de los servicios de baño y lavadero al interior de los mismos.
- ⟨ Los servicios como baños y lavaderos se establecieron de uso común y por tanto mantuvieron el patio como un elemento articulador para la atención de las necesidades de todos sus ocupantes.
- ⟨ Se crearon como respuesta a una clase social de recursos económicos limitados que eligieron la ocupación de estos edificios derivado de los beneficios que otorgaba su ubicación en la ciudad, donde la proximidad al centro favorecía la comunicación con los lugares de trabajo, educación y servicios.
- ⟨ Se redensificaron en razón a las necesidades de las nuevas familias y por la búsqueda de mayores beneficios económicos por los recursos generados con la vivienda en renta.
- ⟨ Se abandonaron por sus propietarios originales debido a la migración de éstos a nuevas colonias donde se ofrecieron mejores condiciones de vida.
- ⟨ Dadas las condiciones de descuido, carencia de seguridad jurídica y la falta de mantenimiento por sus ocupantes, se propiciaron construcciones con un alto grado de deterioro, cuya condición de riesgo vulnera la integridad física de sus ocupantes.

II.6.3.- El Alto Riesgo estructural en una vecindad.

Los sismos de 1985 mostraron con toda su magnificencia que la política de vivienda y rehabilitación instrumentada en años anteriores por el Estado había fracasado; el sismo actuó como “acelerador” del proceso de destrucción progresiva que sufrían estos inmuebles tiempo atrás. El programa de Renovación Habitacional Popular (RHP) planteó desde e inicio tres tipos de acciones: reparaciones menores, rehabilitación y reconstrucción. Al considerar que los dos primeros puntos atendían al deterioro por la falta de mantenimiento y uso intensivo, el estado de emergencia precipitó una programación de acciones que resultó difícil de cumplir.

La vulnerabilidad de la ciudad de México ante los fenómenos naturales quedó en evidencia durante el terremoto del 19 de septiembre de 1985. Los sismos del 19 y 20 de septiembre, causaron daños sin precedente en la capital, ciudad que vio destruidos muchos de sus más modernos edificios en algunos minutos. La ciudad de México no ha sido ajena en su historia a frecuentes y grandes sismos; las crónicas, diarios y gacetas de la capital abundan en descripciones de terremotos ocurridos en el pasado. Muchos de ellos ocasionaron daños de consideración, aunque nunca se había visto destrucción de la magnitud y extensión sufrida en septiembre de 1985.

Debido al agotamiento y alto contenido de agua de los suelos de la ciudad, y al lecho fangoso del antiguo sistema de lagos de la cuenca de México, las ondas sísmicas que arriban el valle quedan atrapadas en este estrato de espesor promedio de 30 a 50 metros. Estas ondas sísmicas confinadas producen amplificación de movimiento del terreno, que en el caso del sismo del 19 de septiembre llegaron a ser hasta cincuenta veces más grandes en el lecho antiguo lago que las vibraciones sentidas en las zonas topográficamente más altas de la ciudad, donde el terreno es mucho más firme. En los últimos cuarenta años, el aumento explosivo de edificios de entre siete y dieciséis pisos (edificaciones que son mucho más vulnerables a las vibraciones propias del lecho fangoso de la ciudad que otro tipo de construcciones) dio como resultado un altísimo número de edificios destruidos o dañados en aquellas partes de la ciudad que ocupó del antiguo lago (Suárez; 1987).

Los riesgos potenciales de la ciudad no son, por desgracia, únicamente de origen sísmico. La ciudad de México está ubicada dentro de un segmento del llamado “Cinturón de fuego del pacífico”, región donde ocurre la mayor parte de los fenómenos sísmicos y volcánicos de nuestro planeta. Una confirmación de esto la tenemos a diario al observar las sierras que enmarcan, como un enorme anfiteatro, a la ciudad de México; todas ellas cadenas montañosas de origen volcánico (Rodríguez, UNAM).

El riesgo es un concepto que involucra la posibilidad de que se genere un resultado negativo, y la incertidumbre sobre la ocurrencia, duración y magnitud del resultado adverso. El riesgo corresponde al potencial de pérdidas que pueden ocurrirle al sujeto o sistema expuesto, resultado de la amenaza y la vulnerabilidad. Así el riesgo puede expresarse como la probabilidad de exceder un nivel de consecuencias económicas, sociales, ambientales en un cierto sitio y durante un cierto período de tiempo.

A partir del análisis de las condiciones de riesgo en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) podemos afirmar que la ocurrencia de desastres en esta metrópoli tiene estrecha relación con cuatro procesos simultáneos, en el marco de la racionalidad capitalista del subdesarrollo (Suárez; 1987):

- i. la urbanización (proceso que involucra el crecimiento de la ciudad y las relaciones de apropiación y uso del territorio).

- ii. El deterioro ambiental (que incluye daños al medio ambiente natural y al hábitat construido).
- iii. Los daños a la fuerza de trabajo (expresados en salarios insuficientes, perjuicios a la salud, etc.).
- iv. Y la incidencia de fenómenos naturales (sismos, erupciones volcánicas, lluvias) que propician o agudizan condiciones de vulnerabilidad socioeconómica.

Los sismos de 1985, son el caso paradigmático que explica la importancia histórica, humana, económica y política de avanzar en una propuesta preventiva en la ciudad.

La naturaleza, en cada uno de los fenómenos que perjudican a hombre, deja valiosas enseñanzas que es necesario recoger de manera sistemática, para procesarlas, difundirlas y aplicarlas, a fin de reducir sus efectos negativos en futuros eventos. Los fenómenos naturales como tales no dañan al hombre y sus obras, sino que los desastres ocurren porque éste construye edificaciones débiles, en áreas donde, debido a las características del terreno, las intensidades sísmicas son altas.

La prevención de desastres naturales se define como la acción continua para reducir o eliminar a largo plazo el riesgo, de peligros naturales y sus efectos, tanto sobre las personas como sobre sus propiedades. Tomar medidas de prevención antes de que el evento peligroso ocurra, evita sufrimientos y pérdidas en la comunidad.

Así entonces, el **riesgo** tal como lo establece la Ley de Protección Civil del Distrito Federal, *Es una condición relativa, objetiva y específica de daño, inherente al medio, una probabilidad del mismo*⁴⁵; por tanto el riesgo estructural, es precisamente aquella condición de toda edificación, con una evidente vulnerabilidad en su estabilidad estructural cuyo estado de inminente daño estructural atenta contra la integridad física de sus ocupantes y de la misma ciudad.

De igual modo, la Ley de Vivienda del Distrito Federal, nos define que la Población en Situación de Riesgo es “Aquella que habita una vivienda en condiciones inseguras física y socialmente, bajo inminente amenaza de colapso y que pone en peligro su vida⁴⁶”; por lo que podemos determinar que una VECINDAD EN ALTO RIESGO ESTRUCTURAL, es aquella edificación de uso habitacional plurifamiliar que presenta un grado de deterioro importante en sus elementos estructurales e instalaciones, lo que implica una condición de probabilidad muy alta de daño hacia sus ocupantes y hacia el medio en que está contenida.

Esta condición puede hacerse constar a través de un Dictamen de Habitabilidad que debe emitir un Director Responsable de Obra (D.R.O), donde se expone la situación de riesgo y las posibles medidas de mitigación a instrumentar, de las que puede desprenderse la necesidad inminente de eliminarlo con la demolición de las obras existentes.

⁴⁵ ARTÍCULO 3º. FRACCIÓN XXVII, LEY DE PROTECCIÓN CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.

⁴⁶ ARTÍCULO 4º. DE LA LEY DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL.

Es importante señalar que a medida que estas opiniones han sido motivo de constantes señalamientos o impugnaciones, cada vez resulta más recomendable tener acceso a una opinión técnica calificada adicional, como lo es el dictamen vertido por la Secretaría de Obras y Servicios del propio Gobierno del Distrito Federal.

EN SUMA

Atendido el repaso de los dos primeros capítulos, que orientan sobre aspectos tan medulares como la situación legal de la propiedad en la Ciudad y en el país, así como los antecedentes jurídicos que dan sustento a las expropiaciones de inmuebles, por parte del Gobierno del Distrito Federal, el tema exigible es la vivienda en la Ciudad de México, y más específicamente, el tema de las vecindades, como una tipología de inmuebles que resultará como el universo de trabajo a evaluar con el presente trabajo de investigación.

Tan importante es la revisión del tema de las vecindades, que un vistazo a sus antecedentes históricos, nos permite situarnos en el contexto que da origen a su ubicación, ocupación y nos encamina a la explicación de los aspectos destacables que derivan en el reconocimiento de su deterioro; condiciones que finalmente nos conducen a las características del alto riesgo estructural.

Una conclusión particular, que destaca sin duda, es la falta de precisión legal del concepto del alto riesgo estructural, así como también la carencia de un proceso técnico para determinar esta condición en un inmueble; lo que dirige a diversos criterios, y deja en manos de particulares el establecimiento de dictámenes técnicos, elaborados con una base técnica y jurídica muy vulnerable que se queda sujeta a críficas y discrepancias por parte de los propietarios afectados.

Por último, una vez identificadas las cualidades y características de las vecindades en alto riesgo estructural, se prepara el camino para abordar las diversas experiencias que resultan de aplicar la expropiación de inmuebles en el Distrito Federal, para desarrollar en ellos, programas de sustitución de vivienda de interés social y popular, no obstante, y a fin de vincular la base de la investigación a definiciones del desarrollo urbano y la planeación, se dará paso a una revisión del aspecto fundamental de la imagen urbana, que es la cualidad que la mayor parte de la población podemos resentir al estar en contacto con el entorno urbano de la ciudad.

II.7.- LA IMAGEN URBANA

II.7.1.- Definición.

Los habitantes a partir de la interrelación que establecen con su medio ambiente circundante, es decir con el espacio que habitan y por el cual transitan, conciben un esquema mental de la ciudad, lo que finalmente se traduce en una imagen de ella.

La imagen urbana se refiere a la conjugación de los elementos naturales y contruidos que forman parte del marco visual de los habitantes de la ciudad, (la presencia y predominio de determinados materiales y sistemas constructivos, el tamaño de los lotes, la densidad de población, la cobertura y calidad de los servicios urbanos básicos, como son el agua potable, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público y, el estado general de la vivienda), en interrelación con las costumbres y usos de sus habitantes (densidad, acervo cultural, fiestas, costumbres, así como la estructura familiar y social), así como por el tipo de actividades económicas que se desarrollan en la ciudad.

La imagen urbana, la fisonomía de pueblos y ciudades, muestra además la historia de la población, es la presencia viva de los hechos y los sucesos de una localidad en el tiempo, es finalmente, la expresión de la totalidad de las características de la ciudad y de su población.

En el caso del Distrito Federal es además producto del proceso histórico de fundación y desarrollo del país, al ser su capital. Es decir es la relación sensible y lógica de lo artificial con lo natural, logrando un conjunto visual agradable y armonioso, desarrollándose por tanto entre sus habitantes una identificación con su ciudad, con su barrio, con su colonia. A partir de la forma en que se apropia y usa el espacio que le brinda la ciudad. La creación de la imagen de la ciudad se da a partir de lo que ve el ciudadano y de cómo lo interpreta y organiza mentalmente⁴⁷ se refiere a esquemas mentales de la ciudad, realizados a partir de caminar e integrarse a la ciudad, razón por la cual se tienen imágenes diferentes entre sí y con la misma realidad exterior. Un factor que influye directamente en la definición de la imagen de la ciudad, es el nivel socioeconómico de la población, por lo que la suma de todas estas imágenes da como resultado una imagen pública de la ciudad. El concepto de imagen urbana se encuentra estrechamente relacionado con la calidad del ambiente urbano, mismo que se conforma principalmente a través de la mezcla de elementos arquitectónicos, de diseño, arte y comunicación.⁴⁸ Mismo que depende en gran medida del equilibrio de las fuerzas que interactúan en el espacio público y de las masas que lo componen, es decir entre el espacio natural y el construido, equilibrio que finalmente permite leer claramente a la ciudad y por tanto vivirla e identificarse con ella.⁴⁹

⁴⁷ LINCH, Kevin, *LA IMAGEN DE LA CIUDAD*, Gustavo Gili, SA, 1960, Barcelona, GG REPRINTS 2000, 227 páginas

⁴⁸ COCCATO, Marcelo Andrés, *Imagen Urbana y Calidad Ambiental*, (en línea): documento disponible en Internet. Disponible en <http://e.edu.ar/areadigital/nota>

⁴⁹ Ibid

II.7.2.- Elementos de la imagen urbana

La imagen de una localidad está formada por elementos naturales y artificiales y por la población y sus manifestaciones culturales y por tanto el tratamiento adecuado de cada uno y la relación armoniosa de ellos logran una imagen ordenada y agradable.

El medio físico natural

Es aquel formado por montañas, ríos, lagos, mares, valles, la vegetación, el clima, etc., todo lo natural sin la intervención del hombre.

Como **la Topografía**, que es un elemento fundamental que condiciona en gran medida la disposición del asentamiento aportándole un carácter particular, **los cuerpos de agua y escurrimientos**, que son los mares, ríos y lagos que forman parte del patrimonio natural y constituyen elementos fundamentales para la ecología y el medio ambiente. **La vegetación y el arbolamiento**, que reviste especial importancia para la conservación del medio ambiente y la imagen urbana que además de su valor paisajístico constituye una protección de vientos dominantes, soleamiento intenso, ruidos, visuales y olores indeseables, su cuidado y conservación es fundamental para la ecología y la imagen del campo y la ciudad

El medio físico artificial (lo construido)

Está formado por elementos físicos hechos por el hombre, como son la edificación, las vialidades y espacios abiertos, el mobiliario urbano y la señalización, que conforman el paisaje urbano.

La edificación de una localidad define las vialidades y los espacios abiertos, de estar y circular como: plazas, plazoletas y rinconadas y da carácter a barrios y zonas de ciudades y pueblos. La edificación de acuerdo a su monumentalidad, relevancia estética, época o valores vernáculos se convierte en patrimonio cultural de toda la comunidad.

Los espacios abiertos o espacios públicos, son todos aquellos que en la traza de una población quedan definidos por los paramentos de la edificación o los límites de predios. En ellos la población circula, se reúne, descansa o se recrea y forman parte integral de la escena urbana y su importancia estriba, además de lo anterior, en que en ellas se desarrollan múltiples actividades y manifestaciones culturales de la población como: ferias, fiestas, tianguis y mercados, reuniones políticas, etc. determinantes en la animación de zonas y barrios de la ciudad y el carácter y la imagen de las mismas.

Conjuntamente con la edificación de su entorno conforman nodos de animación y actividad de la población local y el turismo.

Mobiliario urbano y señalización, comprenden todos los elementos existentes en los espacios públicos tales como: kioscos, fuentes, bancas, casetas de teléfonos, paradas de autobuses, módulos de información, etc. el aprovechamiento óptimo y disfrute de los espacios públicos requiere de un adecuado mobiliario urbano.

Al igual que el mobiliario urbano la señalización, especialmente la informativa o promocional, debe adecuarse al contexto y a la edificación de zonas históricas.

Por otra parte, desde un punto de vista teórico Kevin Lynch, señala que los elementos a partir de los cuales se estructura la imagen de la ciudad, son referencias físicas, clasificándolos en cinco tipos de elementos básicos:

- **Sendas:** son los conductos que sigue el observador normalmente, ocasionalmente o potencialmente. Son calles, senderos, líneas de tránsito, canales, etc. Es a partir de estos elementos que el ciudadano conforma su imagen y se conecta al resto del espacio urbano, (cualquier calle del Distrito Federal).
- **Bordes:** son elementos lineales que el ciudadano no usa o considera sendas, es la ruptura lineal de la continuidad, (barranca, vías rápidas de comunicación como el Periférico, Viaducto, Autopista México-Toluca).
- **Barrios:** son las secciones de la ciudad identificables fácilmente, en los que el ciudadano puede penetrar fácilmente, (Tepito, La Merced, Bo. de Santiago en Iztacalco, Bo. de San Juan en Xochimilco).
- **Nodos:** son los puntos estratégicos de una ciudad a los que puede ingresar el ciudadano, y constituyen los focos intensivos de los que parte o a los que se encamina. Pueden ser confluencias sitios de una ruptura en el transporte, un cruce o una convergencia de sendas. Este elemento se encuentra vinculado con el concepto de barrio, (terminales de transferencia, Chapultepec, cruce Insurgentes y Periférico Sur).
- **Mojones:** son puntos de referencia exteriores, en los cuales el ciudadano no ingresa, se refiere a objetos físicos definidos con claridad. (El Faro del Comercio)

Las manifestaciones culturales

El mayor patrimonio de cualquier localidad, es su población. Todo lo que la población realiza en su espacio habitado, trabajar, circular, divertirse, etc. así como las expresiones de la cultura local imprimen a la ciudad carácter e identidad.

La Población y sus actividades. Las actividades en general y, particularmente, la actividad predominante imprimen una imagen distintiva a cada localidad. Las actividades de la población, particularmente las tradicionales, generan vida y animación al paisaje urbano, su estímulo, además de las fundamentales razones socio-económicas, tiene gran importancia para la plástica urbana, la disminución o pérdida de las actividades de un lugar, contribuye al desarraigo, expulsión de población con el resultado de poblados abandonados, localidades "muertas" y con una imagen más propia de pueblos, zonas o ciudades museo, sin interés ni vida.

II.7.3.- La importancia de la imagen urbana

La conservación

La imagen de la ciudad, todo el contenido de la escena urbana como: edificación, calles, plazas, parques, etc. y sobre todo la población, como se ha dicho, y su movimiento cotidiano, constituyen un factor determinante del carácter de pueblos y ciudades.

Cuando esta imagen corresponde al centro o zona histórica de una localidad, como las ciudades coloniales o ésta, en conjunto; constituye un poblado patrimonial, histórico o de gran relevancia arquitectónica, su fisonomía urbana se convierte, como ya se dijo, en un atractivo de enorme importancia para el visitante.

Cuando el deterioro o descuido de la imagen urbana crea una fisonomía desordenada o un caos visual y ambiental, se rompe la identificación del hombre con su medio ambiente, se pierde el arraigo y el afecto de la población por su localidad. Perdido este afecto, se pierde el interés de propios y extraños por el lugar, por su pueblo, por su ciudad.

El deterioro

El deterioro de los diferentes componentes de la imagen urbana es el resultado de causas muy diversas, cuestiones económicas, sociales y aún políticas influyen en el problema, y es fundamental la comprensión del conjunto de agentes que actúan en la ciudad para entender su efecto en el deterioro de la misma.

Conviene inicialmente destacar que el soporte de la edificación y el espacio urbano y la imagen resultante lo constituye el suelo, éste y sus usos existentes y potenciales quedan sujetos a las leyes del mercado, a la oferta y la demanda que en las diversas zonas de una ciudad imprimen valores estimulados por la posibilidad de alta rentabilidad, plusvalizando áreas y zonas que, cuando coinciden con zonas históricas como en los centros de las ciudades coloniales, estimulan cambios de uso para la edificación patrimonial, cuando no la desaparición del inmueble, ante las posibilidades altamente lucrativas del terreno en las zonas centrales de la ciudad

EN SUMA

Han sido abordados como parte del acervo o marco teórico básico, la propiedad, la expropiación, las vecindades y ahora finalmente la imagen urbana, que en un sentido práctico, representa el aspecto más sensible hacia la población que reside en las áreas urbanas, y que en específico, pasa a ser "la cara" que se ofrece como resultado de una gestión de la planeación urbana.

La imagen urbana, se pondrá a prueba como un elemento para poder ponderar la intervención dentro del territorio, en inmuebles con uso habitacional, donde la vivienda, en un papel de eje estructurador del desarrollo urbano, tendría dos caminos: puede potenciarse para revertir el abandono y reivindicar la planeación de la ciudad, o en su defecto, también puede ignorarse y acentuar la carencia de un programa real del desarrollo de esta ciudad.

III.- LA EXPROPIACIÓN EN LA SUSTITUCIÓN DE VIVIENDA

Ahora bien, hasta este momento hemos abordado todos los antecedentes que logran dar sustento a la expropiación, tanto a nivel federal, como su aplicación dentro la Ciudad de México, para lo que se destaca a la dotación de vivienda, como una de las principales causas de utilidad pública, así como un instrumento primordial para el desarrollo y mejoramiento de los centros de población.

En el presente apartado lo que se busca es encauzar el tema de la expropiación a su aplicación específica con la sustitución de vivienda para el Distrito Federal, realizando un pequeño recorrido a los diversos programas que atendieron la producción de vivienda a partir de la expropiación.

III.1.- Experiencias en la Ciudad de México

A partir de la segunda mitad del siglo XX los barrios y colonias populares de la Antigua Ciudad de México se caracterizaron por el deterioro habitacional y las pésimas condiciones de vida, "preocupado por esa situación el Estado llevó a cabo acciones públicas de renovación del inquilinato central deteriorado enmarcado en una política higienista y la Renovación Buldózer" (Coulomb; 1991:40).

El primer antecedente teórico y técnico de las operaciones de renovación urbana en la Ciudad de México es un estudio realizado en la década de los cincuentas, en el que el Instituto Nacional de la Vivienda (INV) analiza la situación decadente en la "Herradura de Tugurios", el estudio señalaba que el 45% de las viviendas de este espacio que rodea el Primer Cuadro de la ciudad debían ser demolidas y solamente el 25% ofrecía condiciones aceptables de habitabilidad. Este diagnóstico de corte higienista implicaba la "erradicación del tugurio", es decir de las vecindades, sinónimo de "hacinamiento, condiciones de vida infrahumana que llevan al aniquilamiento moral de sus habitantes, al vicio y la destrucción de la familia" (Coulomb; 41:1991).

Con la finalidad de reubicar a la población erradicada del tugurio, se construyó el conjunto habitacional de Nonoalco-Tlatelolco con 11 mil 956 viviendas, para lo cual se demolieron previamente unas 1,000 viviendas ubicadas en terrenos de Ferrocarriles Nacionales, sin embargo, los altos precios de los departamentos dejó sin atender a la población objetivo. Durante los años sesenta se continuó con acciones, que expulsaron a la población de bajos recursos del centro de la ciudad, destruyendo las redes sociales y de convivencia que existían en el lugar.⁵⁰ Esto es un claro ejemplo de la "renovación buldózer" que consistió en la eliminación de manzana o barrios declarados insalubres, es decir que representan un peligro para la salud, la higiene y la moral pública. El fracaso social de esta Política

⁵⁰ La construcción del conjunto habitacional de Candelaria de los Patos implicó la expulsión de 968 familias, mientras que con la construcción del conjunto habitacional los Soldominios, expulsó a 210 familias del edificio "El Buen Tono", en la colonia Doctores.

quedó evidenciado con la expulsión de la mayoría de la población de bajos ingresos, así como el fracaso económico con la eliminación del artesano, de los servicios informales y la pequeña industria.

Durante la década de los setentas, el Estado reorientó su política habitacional hacia la periferia de la Ciudad con la creación del INFONAVIT, INDECO, FOVISSSTE y el FOVIMI; el contar con grandes extensiones de suelo a un costo mucho menor que en el área central alentó la producción de la vivienda de interés social en grandes unidades habitacionales, mientras que en el Centro de la Ciudad de México el Estado edificó pequeños conjuntos de vivienda.

En 1971 INDECO puso en marcha el Programa de Remodelación Urbana, utilizando fondos públicos provenientes de la Secretaría de Hacienda y de la banca privada, con la finalidad de sustituir vecindades ruinosas que sufrieron alguna catástrofe como incendio, derrumbe parcial o total interviniendo en los barrios de Tepito, Los Ángeles y al norte de la colonia Doctores. El programa de Renovación Urbana del INDECO produjo unas 500 viviendas nuevas en las colonias Guerrero, Tepito, Morelos, Anáhuac y Doctores; mientras que BANOBRAS con su programa de sustitución de vecindades, centró su acción en la colonia Morelos, en ambos casos solo un porcentaje reducido de inquilinos originales logró adquirir una vivienda nueva sobre el predio reconstruido (Coulomb; 1991:41).

Entre 1972 y 1984 se llevó a cabo el programa de renovación del barrio de Tepito⁵¹, con el que a través de interlocución con las organizaciones sociales, se logró la reconstrucción de 761 viviendas de beneficio de los habitantes del barrio, cantidad que representó un déficit de 399 viviendas en relación con las demoliciones efectuadas; por lo que 350 familias se vieron obligadas a vivir en campamentos. A partir de 1982 las organizaciones del barrio se opusieron a estas acciones de renovación habitacional, ya que sólo beneficiaban a una parte de los habitantes y el diseño arquitectónico no restituía el patrimonio de la vecindad, además no tomaba en cuenta la articulación de la vivienda con las actividades artesanales, comerciales y de servicios (Coulomb; 1991:42). La ejecución del programa se suspendió en 1984, cuando la Comisión de Desarrollo Urbano del DF (CODEUR) resolvió que la oposición de las organizaciones de comerciantes obstaculizaba un programa más ambicioso que tenía para la reestructuración del corazón comercial del barrio⁵².

Hasta aquí los programas de renovación urbana se encargaron de eliminar la vivienda en renta de bajo costo y de la introducción de usos de suelo más rentables. La población desplazada tuvo que optar por dos mecanismos para conseguir una vivienda:

- < Sujetarse a mecanismos gubernamentales para obtener una vivienda de interés social, o bien:
- < Autoconstruir su patrimonio en alguna colonia popular en la periferia del Distrito Federal o en algún municipio del Estado de México, generalmente sobre algún asentamiento irregular carente de servicios urbanos.

⁵¹ Este programa constituye el primer intento de renovación urbana, en una zona de alto deterioro habitacional, que logró beneficiar mayoritariamente a la población residente en el barrio.

⁵² Cabe señalar que el Programa de Mejoramiento propuesto consideraba que la renovación habitacional debía actuar lote por lote, en edificios de baja altura y preservando la existencia de talleres y pequeños comercios, criterios que retomaría el programa de reconstrucción post-sísmica (Coulomb; 1991:42).

ANTECEDENTES DE “REHABILITACIÓN DE VIVIENDA”.

En 1974 INDECO realizó la primera acción de rehabilitación de viviendas deterioradas en una vecindad del barrio de Tomatlán, al norte de la Merced, realizando obras de consolidación de cuartos y rehabilitación de drenaje, lavaderos y w.c. siguiendo este ejemplo la Delegación Cuauhtémoc entre 1974 y 1984 desarrollo varios programas de remodelación o mejoramiento de vecindades, los que no fueron una solución para el grueso del problema. Las reparaciones consistían en reforzar los muros desgastados por las lluvias y la humedad y en apuntalar los techos.

Estas viviendas presentaban problemas de hacinamiento, carencia de servicios básicos e insalubridad, la búsqueda de una solución se enfrentó al problema del alto costo de la rehabilitación, el congelamiento de la renta y la negativa de los propietarios a participar en la rehabilitación. En 1984 la Delegación Cuauhtémoc creó el programa “Compra de Vecindades y Reconstrucción de Viviendas” teniendo como objetivo financiar la construcción y el mejoramiento de viviendas y conjuntos habitacionales populares en el Área Central. El programa consistía en que los inquilinos compraran las vecindades a través de un crédito de FONAHPO y las rehabilitaran, lo cual quedó condicionado a la voluntad de los propietarios para vender, y a la capacidad de los inquilinos para ponerse de acuerdo en comprar el inmueble y poder cubrir la cantidad que pedía el dueño.

LOS PROGRAMAS DE RECONSTRUCCIÓN HABITACIONAL A RAÍZ DE LOS SISMOS DE 1985.

Los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985 generaron un fuerte daño en el parque habitacional de la Ciudad de México, “LA CEPAL estimó que fueron 30 mil viviendas destruidas y 60 mil dañadas. Por las mismas fechas la Comisión Metropolitana de Emergencia señaló que 13 mil familias habían perdido su vivienda. El 20 de diciembre de 1985, la propia Comisión precisaba en su informe final que 3 mil 745 edificios habían sido afectados (30 mil viviendas). El FONHAPO contabilizó 15 mil viviendas que se perdieron y deberían ser demolidas y 55 mil que sufrieron daños de diferente grado. El Secretario de SEDUE habló de un total de 100 mil viviendas afectadas y de unas 20 mil familias sin atenderse” (Fideicomiso Programa Emergente de Vivienda Fase II; 1988:14).

Los habitantes de bajos ingresos de los barrios centrales quienes habitaban viviendas antiguas de alquiler, fueron los más afectados por el sismo; ellos desde campamentos improvisados en las calles, desde las marchas masivas, y desde sus organizaciones, exigieron al gobierno la reposición de sus viviendas, a un precio accesible y en el mismo sitio donde se encontraban.

Ante esta emergencia, el estado creó la Comisión Metropolitana de Emergencia y puso en marcha el Programa de Renovación Habitacional Popular (RHP)⁵³ para atender a los inquilinos de las vecindades afectadas del Centro Histórico.⁵⁴ En octubre de 1985 el

⁵³ “PROGRAMA RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR. Busco atender a 48,690 familias: 39 mil 790 casas fueron nuevas o reconstruidas, 6 mil 200 rehabilitadas, 490 con reparaciones menores y 2 mil 300 prefabricadas. El presupuesto utilizado fue de 274 millones 600 mil nuevos pesos de los cuales 123 millones 322 mil se obtuvieron mediante un crédito con el Banco Mundial, y créditos individuales por 2 millones 465 mil nuevos pesos a pagarse 13 años” (Mora; 2002:66).

⁵⁴ Las colonias mas afectadas por el sismo fueron: La Roma, Cuauhtémoc, Transito, Obrera, Doctores, Condesa, Centro, Morelos, Álamos, Madera, Tepito, Guerrero, Juárez, Del Valle, Valle Gómez, Buenos Aires, Tlatelolco, Peralvillo, Centro Histórico, San Rafael, Vista Alegre y Santa María La Ribera, todas dentro de las cuatro delegaciones centrales.

Ejecutivo Federal expidió los decretos de expropiación de 3 mil 569 inmuebles ocupados por familias de escasos recursos para incorporarlos a PRHP. La Zona de expropiación⁵⁵ abarcó sólo colonias populares, excluyendo colonias consideradas de clase media como la Juárez, Cuauhtémoc, San Rafael, Roma y Condesa, cuyos damnificados supuestamente podían acceder a las viviendas del Programa Emergente de Vivienda Fase I⁵⁶, a través de créditos otorgados por los Institutos y Fondos para la vivienda como INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI Y AURIS (Coulomb; 1991:59).

El programa RHP planteó desde el inicio tres tipos de acciones: reparaciones menores, rehabilitación y reconstrucción. Durante su proceso se enfrentó a una serie de obstáculos que dificultaron el logro de sus objetivos: algunos propietarios se ampararon para no ser expropiados, objetando que su inmueble no estaba lo suficiente dañado como para ser incluido en el decreto; algunos inquilinos se resistieron a dejar sus viviendas ante el temor de no ser tomados en cuenta en el momento del "reparto" o porque no tenían en donde alojarse mientras se realizaba la reconstrucción y; el presupuesto y apoyo financiero proveniente del erario público y de préstamos nacionales e internacionales fueron insuficientes en las obras de reconstrucción. Esto se debió a que el programa no sólo se planteó como respuesta a los daños del sismo, sino en respuesta al alto deterioro, a la falta de mantenimiento y a la destrucción paulatina del parque habitacional del Centro Histórico (Mora; 2000:46), aunque al final no tuvo, como se esperó en un principio, un efecto significativo en cuanto al mejoramiento del entorno urbano.

"El programa RHP tendió cada vez más a convertirse en un programa de construcción de vivienda nueva, pues las acciones de reparaciones menores y de rehabilitación, disminuyeron hasta que noviembre de 1986 sólo representaban el 18% de las acciones programadas"

El problema fue la imposibilidad de rehabilitar a todos los inmuebles por igual debido a que cada uno representaba un trabajo distinto, ya sea por la época de edificación o por los materiales utilizados. Las casonas que no sufrieron daños significativos y tenían buena ubicación fueron reparadas y transformadas en hoteles, comercios restaurantes o tiendas departamentales.

El programa RHP mostró que la conservación del uso habitacional en las áreas centrales depende tanto de una medida excepcional (la expropiación masiva de predios) como de la disposición a subsidiar el costo del suelo para los beneficiarios del programa.

Las familias no incluidas en el PRHP, exigían serlo, por lo que se incorporaron o formaron organizaciones sociales para presionar⁵⁷, logrando que la acción de reconstrucción se prolongara con el programa Fase II⁵⁸ y con la creación del Fideicomiso Casa Propia

⁵⁵ "La expropiación comprendió 4 mil 322 predios, en los que se localizaron 3 mil 311 vecindades habitadas por 44 mil 788 familias" (Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México; 2000:8).

⁵⁶ "PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA FASE I. Inició en octubre de 1985. Contó con un inventario de 14 mil 146 vivienda a través del Infonavit, Fovissste, Fovi y Auris. Benefició a 16 mil 177 familias, de las cuales 8 mil 628 obtuvieron casas nuevas y a 7 mil 449 se las reconstruyeron. El 70% de las acciones se realizaron en la Delegación Cuauhtémoc. Con base en el decreto expropiatorio del 11 de octubre de ese año, se contó con 5 mil 427 predios en las delegaciones Gustavo A. Madero, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza" (Mora; 2000:66).

⁵⁷ Algunas de las organizaciones que formaron estas familias fueron: El Comité de lucha Inquilinaria del Centro, La Unión de la Colonia Centro, El Frente Único de Colonos de la Colonia Emiliano Carranza, La Unión Popular Valle Gómez y la Unión de Colono Asturias.

(FICAPRO), este último teniendo como finalidad financiar la adquisición y rehabilitación de inmuebles, realizar obras de reconstrucción y rehabilitación de inmuebles no incluidos en el decreto de expropiación, así como realizar acciones de obra nueva.

El programa Fase II recurrió a la negociación para concertar la adquisición de los inmuebles por parte de los damnificados, para lo cual se tenía que identificar a los dueños legales del predio y negociar con ellos. Este programa enfrentó una serie de dificultades ya que algunos propietarios no fueron localizados o el predio estaba intestado, se presentaron pleitos entre dos o más dueños, y en ocasiones al haber localizado al dueño éste no deseaba vender o especulaba sobre el precio del inmueble.

Fase II contempló dos tipos de intervenciones: conjuntos de vivienda nueva y rehabilitación de vivienda. Sin embargo la rehabilitación de vivienda se vio dificultada por el avanzado deterioro de algunas vecindades y departamentos que se encontraban al borde del colapso, en los que se optó por la demolición total y la construcción de vivienda nueva, pues los costos eran menores.

“DESCONGELAMIENTO” DE LAS RENTAS”.

Después de 1985 los arrendadores tuvieron la esperanza de que los programas de reconstrucción provocaran una revalorización del suelo, por lo que promovieron juicios de desalojo en contra de los inquilinos argumentando que el inmueble se encontraba fuertemente dañado y había que abandonarlo. Ante esto los inquilinos se organizaron y realizaron movilizaciones para protestar y denunciar ante las autoridades esta serie de irregularidades.

En 1993 se presentó la iniciativa de “descongelamiento” de las rentas, con la finalidad de recuperar la rentabilidad del parque habitacional del Centro de la Ciudad, en 1995 es aprobada esta iniciativa afectando prácticamente a todos los habitantes de viviendas de alquiler en esta zona.

A pesar de que una gran cantidad de inmuebles están en muy mal estado, muchos de ellos se encuentran invadidos total o parcialmente por organizaciones sociales con filiaciones partidistas y grupos vulnerables, algunos están intestados o en disputa entre dos o más personas que se dicen ser los dueños, algunas veces aparecen individuos que dicen ser representantes de los dueños y pretenden regularizar la situación del inmueble a través del cobro de la renta, también existe el caso de que algunos inquilinos dejan de pagar la renta al enterarse de la muerte de los propietarios y de manera ilícita subarriendan las viviendas y locales comerciales, además de que no pagan impuestos prediales y servicios urbanos como el agua y luz.

Asimismo hay un conflicto latente entre los intereses de los usuarios de los inmuebles y las autoridades encargadas de salvaguardar el patrimonio artístico: una queja generalizada de las organizaciones de inquilinos es que la condición de monumento histórico⁵⁹ hace intocable a los edificios al momento de querer actuar sobre ellos, en particular los que se encuentran en alto riesgo.

⁵⁸ “PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA FASE II. Surgió en agosto de 1986 y contempló la creación de 12 mil viviendas nuevas con un presupuesto de 94 millones de nuevos pesos para adquirir las casas de los damnificados que no habían entrado en el decreto expropiatorio. De los 6 mil 478 inmuebles propuestos al principio, se quedó con 639. En junio de 1987 se pudo disponer de 4 mil 365 viviendas provisionales para familias que estaban en 40 campamentos” (Mora; 2000:66).

⁵⁹ Según el INAH “existen en el Centro Histórico 575 inmuebles catalogados con uso habitacional, de los cuales 189 se encuentran en buen estado (32.9%), 173 en estado regular (30.0%) y 213 en mal estado de conservación (37.1%). Adicionalmente 253 se encuentran en proceso de catalogación de los cuales 150 (59.3%) están en buen estado, 66 (26.1%) en regular estado y 37 (14.6%) en mal estado de conservación”.

EL FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA <FICAPRO>.

El 18 de septiembre de 1987, en la conmemoración del segundo aniversario de los sismos de 1985, la presidencia de la República, anunció la creación del "Programa Casa Propia"; cuyo objetivo principal era la continuación del Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular y Fase II, con el uso de financiamiento para la adquisición en propiedad de las viviendas en renta, con preferencia para las de renta congelada y a favor de los arrendatarios e impulsar la regeneración y reordenación de la ciudad, así como la máxima utilización de la infraestructura existente.

El programa se encargó de otorgar financiamiento a los inquilinos que habitaban inmuebles de departamentos o vecindades en colonias populares, con el fin de que las adquirieran como propiedades en un proceso de simplificación administrativa que al mismo tiempo permitiera mantener el arraigo de esta población.

Los costos de operación fueron cubiertos con la comisión que los inquilinos adquirientes pagaron para obtener los créditos del programa, por lo que las acciones de FICAPRO fueron autofinanciables. Así "Casa Propia" fue uno de los pocos programas autofinanciables y uno de los fideicomisos que no implicaron cargas al erario federal, ya que los beneficiarios cubrían las cuotas de apertura de crédito, enganches y amortizaciones del crédito, teniendo una recuperación de entre 1 y 8 años.

Este programa operó a partir de 1987, con dos subprogramas: el de Adquisición y mejoramiento de vivienda y el de Transformación de vecindades ruinosas en vivienda digna. El objetivo del programa fue construir condominios en cada edificio en renta, adquirido por sus inquilinos; mediante el otorgamiento de un poder a favor de FICAPRO quien, a nombre de los propietarios realizaba la construcción condominal para luego pasar a la etapa notarial de adquisición. El sustento de la forma de actuar del programa fue asegurar a futuro, que los problemas de mantenimiento, administración y de convivencia, se pudieran resolver fácilmente y en forma estrictamente legal, mediante el régimen de condominio.

LA PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD.

A partir de la mitad de la década de los setenta ante un alto grado de conflictividad de los procesos de expansión urbana y una crisis de carácter funcional, expresada agudamente en la saturación de la vialidad y en la oferta insuficiente de transporte masivo, ocurrió un auge en la planificación urbana institucional, que significó los primeros pasos hacia la institucionalización de la regularización del desarrollo urbano de Distrito Federal. En diciembre de 1975 es aprobada la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y en 1976 es publicada la Ley General de Asentamientos Humanos, con el fin de dar sustento jurídico al sistema de planeación del Distrito Federal. El Departamento del Distrito Federal (DDF), realizó un conjunto de estudios destinados a apoyar la elaboración de un Plan Director del Desarrollo Urbano, estudios que fueron complementados en 1977 con otros sobre densidades y usos del suelo, utilizados en la elaboración de "tablas de zonificación secundaria". Entre 1977 y 1978 fue elaborado el Plan Director, al mismo tiempo que se

preparaba un Plan Rector de Vialidad y Transporte, en el que se manejó la idea de "pares viales", poco después traducida en el programa de "ejes viales" (Duhau; 1993:189).

El Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal, fue dado a conocer de forma restringida en 1980 y fue sometido a una nueva versión publicada en 1982, utilizada como referente para el otorgamiento de licencias de uso de suelo. En 1987 se publica una nueva versión en la que se utiliza la denominación de "programa". Esta versión difiere de la de 1982 en algunos aspectos relativos a la zonificación primaria e introduce el concepto de "reordenamiento urbano".

El hecho de que durante décadas la regulación del desarrollo urbano del Distrito Federal se haya podido apoyar en instrumentos reguladores manejados discrecionalmente por la autoridad administrativa, no se explica simplemente por la escasa incidencia del urbanismo y la planificación urbana en las formas de gestión gubernamental. Sino también y de modo destacado, porque la autoridad pública no experimentaba la necesidad de legitimar normativamente sus decisiones y de proporcionar razones a los gobernados para la adopción de las mismas (Duhau; 1993:190).

Durante los años ochenta se elaboraron los programas urbanos para las Delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, a pesar de esto no existió un proyecto integral para el Centro Histórico de la ciudad de México. Los ejercicios planificadores se concentraron exclusivamente en la definición normativa de los usos del suelo, olvidando sus implicaciones de orden metropolitano, lo que generó una ausencia de propuestas de intervención para fomentar su desarrollo, reflejado en la ausencia de una acción gubernamental estructurada y la debilidad de las inversiones públicas en el Centro Histórico, con las excepciones de las obras del Sistema de Transporte Colectivo METRO⁶⁰, y de la reconstrucción después de los sismos de 1985⁶¹.

La década de los noventa se caracterizó por una escasa y dispersa inversión, tanto pública como privada, en esta zona. En 1990 se creó el Patronato del Centro Histórico, el cual constituyó el 18 de diciembre del mismo año el Fideicomiso del Centro Histórico; las inversiones realizadas se concentraron en el llamado <<corredor financiero>> del Centro Histórico, privilegiado la rehabilitación para usos comerciales o de servicios, y el rescate de varios museos e iglesias, dejando fuera el 90% del área urbana del Centro Histórico, así como el uso habitacional.

La omisión de la problemática específica de la vivienda y la urbanización en el Centro Histórico, ha persistido como una seria deficiencia de la planeación del desarrollo urbano en su etapa de institucionalización, dejando ver la falta de una concepción integral que vincule la regeneración urbana y habitacional con el desarrollo económico y social del Centro de la Ciudad. El Centro Histórico "sufre" la intervención desarticulada de más de 20 instituciones locales y federales de gobierno, imposibilitando, la gestión de los más

⁶⁰ De 1969 a 1979 se construyeron 13 estaciones en las tres primeras líneas del sistema de transporte colectivo Metro, en 1989 inició sus funciones la línea 4 con dos estaciones en el centro, y en 1994 se agregó otra línea con tres estaciones en la zona; en total, 18 estaciones se localizan en el Centro Histórico, que actualmente canalizan los flujos de más de 600 mil pasajeros. Sin embargo, ésta muy fuerte presencia de un transporte colectivo no contaminante en el Centro Histórico no logró desalentar el intenso tránsito de superficie y tampoco contribuyó a estructurar el espacio urbano al interior de la zona.

⁶¹ 20 Concebido como una acción vivendista, el Programa de reconstrucción no tuvo, como se esperó en un principio, un efecto significativo en cuanto al mejoramiento del entorno urbano.

elementales aspectos de orden urbano y de convivencia social, como la seguridad pública, la recolección de basura, el mantenimiento de espacios públicos y la aplicación de las normas básicas de un buen gobierno.

La solución de la problemática del Centro Histórico de la Ciudad de México requiere de dos sucesos mutuamente condicionados: i) que la inversión pública y privada regrese para la construcción de vivienda nueva para todos los sectores económicos y; ii) que se establezca por fin una política habitacional propia que contemple sus características, historia, patrimonio y gente. Los rasgos de la problemática habitacional del Centro Histórico son compartidos por la llamada Ciudad Central, incluyendo -aunque a veces se desconoce- la presencia de un patrimonio histórico y arquitectónico de gran valor (Coulomb; 2000:2).



III.2.- LA PARTICIPACIÓN DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL A PARTIR DE PREDIOS EXPROPIADOS.

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece dentro de su contenido un diagnóstico de la situación urbana de la Ciudad, refiriendo antecedentes y lineamientos estratégicos que dan sustento a una serie de objetivos que buscan dar solución y atención a los problemas planteados.

A continuación emprenderemos un análisis en extracto, de lo que concibe el Programa General de Desarrollo Urbano, en cuanto a la atención al desarrollo de vivienda y al fenómeno de reciclamientos de predios en la denominada Ciudad Central dentro del Distrito Federal:

DIAGNÓSTICO

El deterioro y abandono de las áreas centrales ha sido uno de los problemas más serios de la urbanización reciente, porque se ha subutilizado el patrimonio urbano, económico y cultural de la ciudad antigua. Entre los factores que lo propician destacan: la proliferación del ambulante y la economía informal que alejan la inversión, degradan la imagen urbana y propician la inseguridad; las fallas del mercado inmobiliario, como la existencia hasta principios de los 90 de "rentas congeladas" que llevaron a la decadencia de muchos inmuebles, los problemas de propiedad en "manos muertas" y, en general, la indefinición de derechos de propiedad y las invasiones de inmuebles; la falta de incentivos para promover la oferta de vivienda en arrendamiento y la poca información sobre el parque inmobiliario.

Una de las causas del crecimiento desordenado de la ciudad ha sido la incorporación masiva de suelo para la construcción habitacional, sin que se cuente con una planeación del desarrollo de acuerdo a la vocación del territorio. Durante décadas han predominado los intereses económicos, de grupos y particulares sin contar con políticas públicas de suelo urbano. Ante ello, la gestión gubernamental en materia de ordenamiento territorial ha sido poco eficaz frente a los problemas que genera la urbanización, que en gran parte se deben también a la falta de oferta de suelo accesible a la población de bajos ingresos.

En síntesis, los datos censales muestran que el proceso de despoblamiento del área central del DF ha sido constante y hasta el año 2000 ha ido extendiéndose paulatinamente a la mitad de las delegaciones, cuya superficie está prácticamente urbanizada, por lo que se puede concluir que los esfuerzos en materia de construcción de vivienda propia o en renta y de reciclamiento de inmuebles de uso habitacional han sido insuficientes para revertir esta tendencia, frente al proceso de cambio de uso de suelo y de terciarización, que han roto con la vocación habitacional de la zona.

El despoblamiento crea vacíos urbanos: predios sin uso, baldíos e inmuebles desocupados, subocupados o abandonados que son tomados para nuevas actividades, sobre todo informales y de calidad inferior a las iniciales, lo que modifica los patrones de utilización del suelo y la estructura urbana.

Con el vaciamiento poblacional, las delegaciones centrales perdieron más de 100 mil unidades de vivienda entre 1980 y 2000. A ello contribuyeron los programas de modificación de usos del suelo en áreas centrales, que permitieron la terciarización del centro, transformando su uso habitacional tradicional. Al mismo tiempo, en el primer contorno creció el parque habitacional en 300 mil unidades, mientras que el segundo contorno lo hizo en cerca de 200 mil y el tercer contorno en 12 mil.

La vivienda

La vivienda tiene un lugar relevante en la planeación y gestión urbana, pues constituye uno de los principales satisfactores sociales, participa activamente en los procesos económicos y es un estructurador determinante del ordenamiento territorial.

El poder adquisitivo de los sectores de ingresos medios y bajos ha caído en las últimas décadas, impidiendo adquirir la vivienda a quienes la necesitan; y a quienes la poseen, mejorarla, ampliarla o sustituirla por otra más acorde a sus nuevos requerimientos.

La población con ingresos medios y bajos, a quien se oferta crédito de interés social para la compra de inmuebles, tiene problemas para ser sujeto de crédito, mientras que la alternativa de vivienda en renta para estos sectores ha estado restringida, debido a la escasez de oferta y a las limitaciones en el marco jurídico para el control de esta actividad.

Por otro lado, si se analiza la dinámica del incremento y pérdida del parque habitacional en la última década, es posible observar que corre paralela a las tendencias negativas de poblamiento, aunque no solamente esté determinada por el factor demográfico. De acuerdo con INEGI, el DF registró 2, 103,752 viviendas en el año 2000, lo que señala un incremento de 314,685 unidades respecto a lo reportado en la década anterior: 1, 789,067. Sin embargo, mientras en 1990, las cuatro delegaciones de la ciudad central contaban con 491,884 viviendas, en el 2000 cuentan con 472,383 unidades de vivienda, lo que indica una pérdida del parque habitacional de 19,501 unidades.

La vivienda popular ha venido enfrentando una serie de problemas heredados: la falta de una política integral de vivienda a largo plazo; la desarticulación entre las políticas de desarrollo urbano y las habitacionales; la existencia de programas poco acordes con los niveles socioeconómicos de la mayoría; la reducción de la acción de las instituciones públicas; desregulación, privatización y creciente eliminación de subsidios; la incompatibilidad entre la tierra disponible para programas de vivienda popular y la factibilidad de servicios, principalmente agua; la escasa producción de vivienda para renta y la reducción de los metros cuadrados por vivienda.

A partir del 2001, el GDF está aplicando una política habitacional para consolidar la producción social de vivienda, conducir el desarrollo urbano y beneficiar a las familias pobres, a través de lineamientos e instrumentos específicos. Se promueve la vivienda como factor de ordenación territorial de los asentamientos humanos; se restringe la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales de alto impacto urbano en delegaciones con suelo de conservación; se impulsa la redensificación y repoblamiento de las delegaciones centrales y áreas con factibilidad de servicios; se contribuye al desarrollo económico con la reactivación del sector y la generación de empleos; y se incrementa y diversifica la oferta de vivienda social y popular.

LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS

Como una de sus prioridades, señala la necesidad de preservar y rehabilitar la riqueza de su patrimonio histórico urbano edificado, su estructura socio-espacial, **su función habitacional socialmente heterogénea** y su tejido económico y social, a través de cuatro ejes: **rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y desarrollo social.**

Como uno de sus propósitos fundamentales se plantea la vinculación de la producción de vivienda a los programas de desarrollo urbano para contribuir a frenar la expansión urbana; **evitar la pérdida de población en la ciudad central; atender situaciones de vulnerabilidad;** preservar el patrimonio natural e histórico; optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente **pero, sobre todo, para otorgar vivienda a los que menos tienen.**

Distribución demográfica en el Distrito Federal

La distribución programática de la población del DF parte de este escenario y busca revertir paulatinamente la pérdida de población de las delegaciones centrales que, de acuerdo a la tendencia actual, sufrirían decrecimiento y, simultáneamente, reducir el alto crecimiento demográfico de las delegaciones en suelo de conservación.

Para que esto se cumpla resulta indispensable generar las condiciones que permitan una política intensiva de producción de vivienda en las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, al mismo tiempo que se intensifican los programas de mejoramiento, ampliación y vivienda nueva en lote familiar para contribuir a reducir los requerimientos en esta materia previstos para las 16 delegaciones del DF.

Acceso equitativo a la vivienda

Considerando que la ciudad ya llegó a límites preocupantes de agua y suelo susceptible de ser ocupado, los proyectos de vivienda deberán diversificarse y encontrar alternativas de construcción. Para ello, será indispensable que los programas de vivienda en conjunto se dirijan a la redensificación y repoblamiento de las delegaciones centrales y hacia aquellas áreas con factibilidad de servicios y equipamiento, con el objeto de optimizar la utilización del suelo y lograr el máximo aprovechamiento de la inversión acumulada. Asimismo, con el fin de revertir el deterioro, resolver el hacinamiento y mejorar la calidad de vida de los habitantes de zonas de media, alta y muy alta marginalidad, se promoverán y aplicarán acciones de vivienda para mejoramiento, ampliación y vivienda nueva en predios familiares regularizados o en proceso de regularización.

De acuerdo con los objetivos señalados, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece como prioridades:

- Revertir el crecimiento expansivo de la ciudad, proponiendo en su lugar un desarrollo intensivo.
- Promover el arraigo de la población, la incorporación de nuevos pobladores y el reciclamiento de la ciudad central, aprovechando la inversión histórica acumulada en infraestructura, optimizando el uso del suelo, redensificando los espacios habitables y ampliando el acceso a la vivienda a familias de escasos ingresos.

La Ciudad Central

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.

Arraigar a la población, reciclando la base material de las delegaciones centrales para recuperar su función social habitacional, mediante el mejoramiento de las condiciones de la infraestructura básica y los servicios.

Reutilizar los inmuebles desocupados o subocupados, potenciando su uso a través de la generación de estímulos fiscales y de su integración a proyectos integrales de desarrollo.

Considerar como factores para ejecutar la política de reciclamiento o reconversión urbana, la existencia de servicios, infraestructura y equipamientos, el estado de mantenimiento y el grado de saturación de la infraestructura; así como tener en cuenta las variables de vulnerabilidad, condiciones físicas del suelo y características del parque habitacional, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

Concentrar en delegaciones centrales y zonas con factibilidad el esfuerzo institucional y la participación del sector privado en la adquisición de predios e inmuebles para promover programas de vivienda.

III.3.- EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL (INVI).

Este Organismo de vivienda local, se encuentra regido directamente por las políticas emitidas, para tal efecto, por parte del Gobierno del Distrito Federal, a través del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, lo que para este estudio implica involucrar la versión Publicada en la **Gaceta Oficial del Distrito Federal** el 31 de diciembre de 2003, cuyo documento recupera las políticas más importantes en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial para el Distrito Federal.⁶²

Ante las dificultades para enfrentar el problema de la vivienda de los sectores de más bajos ingresos, en 1998 el Gobierno del Distrito Federal decidió modificar sus estrategias de financiamiento y canalizar directamente recursos fiscales para los programas de vivienda, por lo que creó el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI DF). De este modo, el organismo se propuso diversificar programas y esquemas financieros; adecuar las condiciones de recuperación a la capacidad de pago de los beneficiarios; facilitar el acceso de las familias menores ingresos y mayor vulnerabilidad; otorgar ayudas de beneficio social; y vincular la producción de vivienda a los programas de desarrollo urbano.

El escenario propuesto es la orientación de la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales en las áreas centrales dotadas de infraestructura y servicios, el estricto control del crecimiento urbano sobre suelo de conservación ecológica en las delegaciones periféricas y los pueblos rurales, mediante la restricción de los grandes desarrollos inmobiliarios de comercio y vivienda en ellas.

Ello supone la creación de condiciones para el repoblamiento de las áreas centrales, la densificación del uso de suelo mediante la construcción en altura y el aumento de los índices de ocupación habitacional y por otras actividades urbanas.

El enfoque prioritario del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (Invi) hacia su población objetivo, parte de reconocer que pese a la incertidumbre y vulnerabilidad que ésta enfrenta, dispone de creatividad, energía social y capacidad de corresponsabilizarse en la solución de sus problemas para atenderla. Se reconoce la capacidad real de pago de las familias y la diversidad de formas mediante las cuales integran su ingreso y su ahorro, y se apoya la movilización de otros recursos materiales y sociales de que disponen. El Invi parte de estos elementos básicos para el desarrollo de una política de vivienda con una concepción integral de ciudad.

El funcionamiento del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, la relación con los solicitantes de vivienda y acreditados y las nuevas políticas de vivienda, se rigen por un conjunto de principios que se establecen en sus Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Vivienda del Distrito Federal.

En ellas se describen las características y fines del organismo, sus políticas generales de operación y los criterios de su relación con sus acreditados y beneficiarios. Se define su marco programático; se establecen las condiciones financieras para otorgar créditos, ayudas de beneficio social y las bases de recuperación.

III.3.1.- La operación del programa de vivienda a través del Invi.

Tal como se establece desde su decreto de creación, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, es el Organismo que emerge en la Ciudad para acercar a la población de menos ingresos, a Programas de Vivienda que brinden la oportunidad de mejores condiciones de vida, atendiendo el derecho constitucional que todo ciudadano mexicano tiene para contar con una vivienda digna.

⁶² De acuerdo a sus propios lineamientos estratégicos, el Programa General, como instrumento normativo establece la zonificación primaria del Distrito Federal, fija las políticas y estrategias de un proyecto de ciudad con tratamiento a corto, mediano y largo plazos, y determina los ejes fundamentales para que, en el contexto de un desarrollo equilibrado, se contenga el crecimiento desordenado y se asegure la protección ambiental en un marco de efectiva coordinación interinstitucional.

El caso de los inmuebles expropiados, que son a favor de este Organismo, constituye la única alternativa para dar atención al reciclamiento de los predios con el proceso de sustitución de vivienda, condición que permite ofrecer una oportunidad a las familias ocupantes para revertir una situación de inminente riesgo y dar paso a la dotación de una vivienda con las exigencias básicas de habitabilidad que garantizan una incorporación al mercado inmobiliario formal de esta gran Ciudad.

El presente capítulo se deposita en exponer los detalles de operación de un programa de vivienda a través de este Instituto de Vivienda, basados en la presentación de un extracto de las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera en vigor, que fueron ratificadas y autorizadas con las precisiones propuestas que permitieron enriquecer y complementar el documento por el Consejo Directivo del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, en la sesiones Decimoséptima Ordinaria, Vigésima Ordinaria, Vigésimo Segunda Extraordinaria; celebradas el 21 de abril, 26 de noviembre y 12 de diciembre de 2003 respectivamente; Vigésimo Primera Ordinaria, Vigésimo Tercera Extraordinaria, Vigésimo Cuarta Extraordinaria, Vigésimo Segunda Ordinaria, Vigésimo Sexta Extraordinaria, Vigésimo Cuarta Ordinaria, Vigésimo Séptima Extraordinaria, llevadas a cabo el 26 de febrero, 16 de abril, 10 de mayo, 28 de mayo, primero de octubre, 26 de noviembre y 15 de diciembre de 2004, respectivamente; y Trigésimo Cuarta Extraordinaria, de fecha 28 de octubre de 2005.

Es preciso señalar que lo relatado a continuación se muestra de manera general, en cuanto a las características del financiamiento, sin embargo los detalles del programa a que se hace referencia se limitan a mostrar lo relativo al Programa de Vivienda en Conjunto, que es el aplicable para la atención de las vecindades en alto riesgo estructural que son atendidas a través de un procedimiento de expropiación a favor de ese Instituto de Vivienda.

III.3.2.- Marco Jurídico

NATURALEZA JURÍDICA DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL

El Instituto de Vivienda del Distrito Federal, es un organismo público descentralizado de la administración pública del Distrito Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propio. Se creó por Decreto emitido por el Jefe del Gobierno del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial Número 161 del 29 de septiembre de 1998, y de acuerdo con lo establecido en el primer artículo transitorio del decreto de creación, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal inició su gestión a partir del 16 de octubre de 1998.

Este organismo tiene como propósito: diseñar, establecer, proponer, promover, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y programas de vivienda enfocados principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos en el Distrito Federal, en el marco del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, de la Ley de Vivienda del Distrito Federal y de los programas que se deriven.

Así, los órganos superiores del Instituto de Vivienda son: un Consejo Directivo, y el Director General.

El titular de la Dirección General es nombrado por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal. Su órgano de gobierno lo constituye el Consejo Directivo, y estará integrado por:

- Un Presidente, que será el titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi);
- Un Secretario Técnico designado por el Presidente del Consejo, quien tendrá voz, pero no voto;

Integra como Vocales con voz y voto a los titulares de:

- Secretaría de Gobierno;
- Secretaría de Desarrollo Económico;

- Secretaría de Desarrollo Social;
- Secretaría de Finanzas;
- Secretaría de Obras y Servicios;
- Oficialía Mayor; y
- Dos ciudadanos designados por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal.

En forma complementaria participan como invitados permanentes con voz, pero sin voto, los titulares de:

- Contraloría General del Gobierno del Distrito Federal;
- Dirección General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal;
- Dirección General de Administración Urbana de la Seduvi;
- Dirección General de Desarrollo Urbano de la Seduvi;
- Sistema de Aguas de la Ciudad de México;
- Fideicomiso de Recuperación Crediticia de Vivienda Popular;
- Direcciones de Área del Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

INSTANCIA QUE AUTORIZA FINANCIAMIENTOS

Mediante acuerdo INVI-1-ORD-010 tomado en la Primera Sesión Ordinaria con fecha 4 de noviembre de 1998, el Consejo Directivo autorizó la creación del Comité de Crédito, mismo que con fecha 11 de junio de 2001, se renombró como Comité de Financiamiento.

Como órgano de coadyuvancia del Consejo Directivo, el Comité de Financiamiento tiene como función autorizar créditos específicos, de acuerdo con las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera que sean aprobadas por el propio Consejo Directivo; sin menoscabo de mantenerlo informado de manera periódica, sobre las autorizaciones que de su funcionamiento se deriven, así como proponer modificaciones a las Reglas de Operación para la sanción del Consejo Directivo.

El Comité de Financiamiento estará integrado por:

- Un Presidente que será el Director General del Instituto;
- Un Secretario Técnico con derecho a voz, designado por el presidente;
- Ocho Vocales con derecho a voz y voto que serán los titulares de:

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;

Secretaría de Gobierno;

Secretaría de Desarrollo Económico;

Secretaría de Desarrollo Social;

Secretaría de Finanzas;

Secretaría de Obras y Servicios;

Oficialía Mayor;

Sistema de Aguas de la Ciudad de México; y

- Dos Contralores Ciudadanos, con derecho a voz y voto, designados por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal.

- Invitados permanentes con derecho a voz, los titulares de:

Contraloría General del Gobierno del Distrito Federal;

Dirección General de Administración Urbana de la Seduvi;

Fideicomiso de Recuperación Crediticia de Vivienda Popular;

Direcciones de Área del Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

El Presidente del Comité decidirá cuándo se requiera contar con la presencia de otros servidores públicos, los cuales tendrán el carácter de invitados.

FINES DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL

- I. Proponer y coadyuvar, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la integración, coordinación, análisis y ejecución de la política de vivienda del Distrito Federal.
- II. Contribuir con la Administración Pública del Distrito Federal, en la proyección, diseño y ejecución del Programa de Vivienda del Distrito Federal, dirigido principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos del Distrito Federal.
- III. Fomentar la creación, uso, mejoramiento y modificación de los espacios urbanos requeridos para el Programa de Vivienda, así como del Programa General del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- IV. Promover la creación de una reserva de suelo urbano con viabilidad técnica jurídica para desarrollos habitacionales.
- V. Promover, estimular, fomentar y ejecutar programas de adquisición y acondicionamiento de suelo urbano, público y privado, así como la edificación, remodelación, regeneración y rehabilitación de vivienda en todas sus modalidades.
- VI. Propiciar y concertar la participación de los sectores público, social y privado en programas de vivienda, inversión inmobiliaria, sistemas de ahorro, financiamiento y orientación habitacional, así como coadyuvar a la gestión ante el sistema financiero para el otorgamiento de créditos en favor de los beneficiarios de sus programas.
- VII. Financiar las obras de construcción que se deriven de la ejecución de los programas de vivienda.
- VIII. 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 en favor de sus ocupantes.
- IX. Coadyuvar con la autoridad competente en la integración de los expedientes técnicos y demás documentación que se requiera para obtener inmuebles a través de la compra expropiación o desincorporación, destinados al Programa de Vivienda.
- X. Recuperar, a través del Fideicomiso de Recuperación Crediticia de la Vivienda Popular, el producto que genere la enajenación de las viviendas asignadas a los beneficiarios de sus programas y de los créditos que otorgue, salvo en los casos en que las condiciones del crédito determinen que la recuperación debe realizarse por medio de otros mecanismos.
- XI. Coadyuvar con el fomento y obtención de créditos para la construcción, rehabilitación, mejoramiento y adquisición de vivienda, en favor de la población de escasos recursos del Distrito Federal.
- XII. Otorgar créditos en forma directa con la correspondiente garantía real, quirografaria o cualquier otra a cargo de los beneficiarios de sus programas.
- XIII. Realizar y fomentar la investigación tecnológica que tenga como fin lograr la reducción de costos y el mejoramiento de la vivienda y sus espacios.
- XIV. Administrar y disponer de los recursos humanos, materiales, financieros y de servicios necesarios para el cumplimiento de sus objetivos.
- XV. Promover y realizar los actos jurídicos y administrativos necesarios, en los casos en que así proceda, para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en los inmuebles que adquieran los beneficiarios a través de los programas de vivienda en los que intervenga la Administración Pública del Distrito Federal y, en general, brindar la asesoría y orientación en materia habitacional que corresponda.
- XVI. Proporcionar asistencia técnica y administrativa en el desarrollo de los programas de vivienda, así como asesoría y gestoría en los trámites relacionados con las obras o acciones en que participe el organismo.
- XVII. Celebrar los actos jurídicos, contratos y convenios necesarios para el cumplimiento de su objeto.
- XVIII. Establecer las medidas conducentes a asegurar el cumplimiento de los programas y orientaciones aprobados por el Jefe de Gobierno en materia de vivienda; en particular fijar prioridades cuando fuere necesario en los aspectos no previstos en las normas generales y asignar en consecuencia los recursos;

XIX. Formular y someter a la aprobación del Jefe de Gobierno las normas reglamentarias que se deriven de la Ley de Vivienda del Distrito Federal, así como sus modificaciones;

XX. Coordinar las decisiones que adopten otros organismos públicos en aspectos conexos;

XXI. Ser el responsable de ejecutar los fondos habitacionales del Gobierno de la Ciudad.

XXII. Verificar el cumplimiento de las normas vigentes y evaluar la realización de los programas. A este efecto podrá:

- < Requerir toda clase de información a las dependencias y organismos públicos y privados que operen en materia de vivienda;
- < Hacer observaciones a las dependencias y organismos de la administración pública del Distrito Federal, sobre las normas, acciones o procedimientos, en materia de vivienda, para su ajuste o corrección.

XXIII. Las demás que le confieran otras disposiciones jurídicas aplicables y el Consejo Directivo.

III.3.3.- Políticas Generales

La Política de Vivienda del Distrito Federal está orientada a contribuir en forma progresiva a la realización del derecho humano a la vivienda, reconocido en el Artículo 4º constitucional, derecho que se precisa en la Ley de Vivienda del Distrito Federal.

La realización plena de este derecho humano fundamental, exige la acción corresponsable del conjunto de la sociedad, principalmente de la intervención comprometida del Gobierno en la generación de los instrumentos, programas, estímulos y apoyos que propicien la igualdad, y faciliten a los sectores vulnerables y de menores ingresos, acceso a una vivienda digna, entendida ésta como el lugar seguro, saludable y habitable que permita a sus ocupantes el disfrute de la intimidad y la integración social y urbana, independientemente de su edad, género, condición física, posición política, credo religioso o diversidad cultural.

La Política de Vivienda se orienta, por tanto, a generar los medios que permitan desarrollar una amplia gama de opciones a los diversos sectores sociales que afrontan problemas habitacionales, principalmente el de los rangos que establece la Ley de Vivienda del Distrito Federal.

Para atender ese universo, la operación del Invi debe articular los programas de vivienda a las estrategias de desarrollo social y desarrollo urbano del Distrito Federal y garantizar una eficaz y adecuada administración crediticia y financiera en congruencia con las siguientes políticas:

POLÍTICA SOCIAL

Consiste en apoyar a los núcleos familiares de menores ingresos económicos residentes en el Distrito Federal, para que puedan acceder a una vivienda. Para tal efecto, el Invi tiene como propósitos los siguientes:

- *Apoyar la integración de un mayor número de núcleos familiares, con la finalidad de no beneficiar a un grupo minoritario de familias.*
- *Dar cabida a las personas adultas mayores en los diferentes programas mediante la corresponsabilidad de los familiares, la aplicación del fondo social que integra el Invi con ese propósito, o coordinado con los fondos públicos y privados destinados a estos sectores.*
- *Facilitar, estimular y regular la participación organizada e individual de los solicitantes y acreditados en la gestión, construcción, asignación y administración de la vivienda.*
- *Fortalecer el derecho de la mujer para acceder a créditos de vivienda, independientemente de su situación económica.*
- *Garantizar a los integrantes de pueblos indígenas, en términos del párrafo primero del artículo 4º Constitucional y del Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo, el acceso a los programas de vivienda de conformidad con sus necesidades, posibilidades económicas y especificidad cultural, dando prioridad a aquellos que vivan en lugares de alto riesgo.*

- *Garantizar que todos los solicitantes, en forma individual u organizada, reciban en igualdad de condiciones los apoyos y créditos que otorga el Invi.*
- *Otorgar ayudas de beneficio social para facilitar el acceso de las familias de más bajos ingresos a los programas habitacionales.*
- *Propiciar que las personas con discapacidad cuenten con viviendas adecuadas a sus necesidades.*
- *Proponer a la población esquemas de convivencia habitacional comunitaria que permitan la superación del individuo, la familia y del grupo social en el que habita.*
- *Reconocer la pluralidad en la gestión de la vivienda y garantizar igualdad de oportunidades, con reglas claras de operación, requisitos y responsabilidades tanto de grupos sociales promotores de la gestión de financiamiento de vivienda que cuenten con demanda identificada, como de solicitantes individuales de vivienda que requieran atención en la materia.*
- *Resarcir la problemática de vivienda de núcleos familiares que habitan en condiciones de riesgo por viviendas nuevas en propiedad.*

POLÍTICA FINANCIERA

Consiste en lograr la aplicación de recursos fiscales del Distrito Federal con una equitativa distribución, para atender la demanda de vivienda de manera que dichos recursos en su articulación con los de crédito de los sectores público, privado y social, propicien una mayor cobertura.

Para tal efecto, el Invi tiene como propósitos lo siguiente:

- *Abrir una amplia gama de programas y esquemas financieros para atender la multiplicidad de actores y situaciones habitacionales.*
- *Adecuar las condiciones de recuperación a la capacidad de pago de los beneficiarios para obtener, en reciprocidad, un compromiso de buen pago.*
- *Dar prioridad a los solicitantes de crédito que cuenten con un ahorro previo, en reconocimiento a su esfuerzo para contribuir a la solución de su demanda de vivienda.*
- *Establecer medios de información confiables a los solicitantes de créditos y a los acreditados, acerca de la obtención del financiamiento, tipos de financiamiento, y el ejercicio de éste en todas sus etapas.*
- *Establecer procedimientos que garanticen el ejercicio transparente de los créditos y ayudas de beneficio social, así como de la gestión financiera de los programas e instrumentar mecanismos para rendir cuentas públicamente.*
- *Generar una dinámica de corresponsabilidad en la atención de las demandas habitacionales, a través de la articulación, en el esquema de financiamiento, de tres componentes: ahorro, crédito y ayudas de beneficio social.*
- *Operar mecanismos de seguimiento, control y evaluación de la recuperación de créditos, procurando su eficiencia para garantizar el patrimonio y la disposición de recursos, con la perspectiva de consolidar al organismo como el instrumento del Gobierno del Distrito Federal, para atender las demandas de vivienda de las familias de menores ingresos de la entidad.*
- *Utilizar el cofinanciamiento y la participación de otros agentes financieros para potenciar la respuesta a la demanda de vivienda.*

POLÍTICA TÉCNICA

Consiste en aprovechar todos los avances en materia de diseño, tecnología, construcción, administración, uso de materiales, componentes, accesorios y servicios aplicables a la vivienda, derivados de experiencias de las instituciones públicas, privadas, académicas y sociales.

Para tal efecto, el Invi tiene como propósitos los siguientes:

- *Celebrar convenios con universidades e instituciones de educación superior dirigidas a la investigación, asesoría y apoyo técnico.*
- *Garantizar niveles de seguridad, calidad y habitabilidad de la vivienda.*
- *Hacer más eficiente la aplicación de recursos con la promoción de vivienda de bajo costo, en los que se privilegie la superficie habitable sobre los acabados, con asesoría calificada y el uso de tecnologías adecuadas.*
- *Impulsar conjuntos habitacionales cuyas características de escala y forma constructiva tengan una armónica inserción al contexto urbano existente, contribuyendo a su mejoramiento y a la aceptación de la comunidad.*
- *Orientar los proyectos hacia la construcción de vivienda de mayor superficie habitable, al menor costo y en el menor tiempo de ejecución posibles.*
- *Promover la asistencia técnica destinada a todos los actores involucrados en la producción social de vivienda, a través de programas de capacitación, de difusión y de intercambio de experiencias entre los equipos técnicos de organizaciones sociales, institutos o centros de asistencia técnica, instituciones académicas, científicas y tecnológicas; los colegios, asociaciones o gremios profesionales; las dependencias y organismos del sector público, las empresas constructoras y proyectistas; los proveedores de material y equipo de construcción y los solicitantes o beneficiarios de los programas de vivienda del Invi.*
- *Promover, a través de los diferentes actores involucrados en la producción social de vivienda, el desarrollo de experiencias participativas en la planificación, diseño, construcción, administración y mantenimiento de proyectos de vivienda social.*
- *Propiciar el diseño de viviendas y conjuntos que incorporen sistemas y procedimientos constructivos alternativos o innovaciones tecnológicas que mejoren las condiciones ambientales, cuyo costo y calidad respondan a las necesidades de la población objetivo y sean socialmente aceptadas.*
- *Propiciar y proveer un diseño de vivienda específica para población indígena que incorpore y fortalezca su diversidad cultural en el Distrito Federal, con la participación de los interesados y con apoyo de peritos en la materia. Por proyectos de vivienda indígena se entenderá aquellos que consideren los espacios comunitarios necesarios para su desarrollo integral.*
- *Vincular la producción social de vivienda a los programas de desarrollo urbano para contribuir a frenar la expansión urbana, evitar la pérdida de población en el centro de la ciudad, atender situaciones de vulnerabilidad y riesgo, preservar el patrimonio ambiental, histórico y artístico, y optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente.*

POLÍTICA JURÍDICA

Consiste en normar la actuación conjunta de los agentes que participan en el proceso de producción de vivienda para brindar seguridad y certeza jurídicas en sus derechos y obligaciones.

Para tal efecto, el Invi tiene como propósitos los siguientes:

- *Dar seguridad a las familias beneficiarias mediante la contratación de seguros de vida, invalidez y daños.*
- *Garantizar certidumbre jurídica a los acreditados, mediante instrumentos jurídicos que precisen sus derechos y obligaciones; desde la adquisición del suelo hasta la escrituración e individualización de la vivienda, en los diferentes programas y líneas de financiamiento que opera el Instituto.*
- *Regular y promover la responsabilidad de los mandatarios de los acreditados y, en su caso, los representantes sociales, en los aspectos y momentos que les corresponde su participación durante el ejercicio del crédito.*
- *Vigilar que en todos los créditos para vivienda se cumplan las normas y reglamentos vigentes en el Distrito Federal.*

POLÍTICA ADMINISTRATIVA

Consiste en fomentar la participación concertada de las diversas dependencias del Gobierno que intervienen en las gestiones y otorgamiento de permisos, licencias, registros, crédito, facilidades y apoyos sociales.

Para tal efecto, el Invi tiene como propósitos los siguientes:

- Simplificar procedimientos y reducir tiempos de gestión y tramitación en la aplicación de créditos y ayudas de beneficio social.
- Establecer procedimientos simplificados para el otorgamiento de créditos y la recuperación de recursos, preferentemente con una adecuada coordinación entre el Invi y el Fidere.

POLÍTICA DE RECUPERACIÓN

Consiste en aplicar un mecanismo flexible para la recuperación de créditos, en el que el plazo de amortización se articule a la capacidad de pago del acreditado para generar una ágil revolvencia de recursos y una mayor cobertura a la demanda social de financiamiento de vivienda.

Para tal efecto, el Invi tiene como propósitos:

- Integrar las ayudas de beneficio social y los incentivos para el buen pago, que propicien una oportuna recuperación y la reducción de los plazos de amortización.
- Fomentar en los acreditados y representantes sociales, la conciencia social de que el importe de sus pagos por concepto de recuperación de crédito está destinado a atender a otros demandantes de vivienda.
- Constituir una administración de la cartera de crédito que simplifique los procesos de recepción, registro, comprobación y revolvencia de recursos.

POLÍTICA DE TRANSPARENCIA

Consiste en aplicar mecanismos que coadyuven, en el marco de la normatividad vigente en la materia, a transparentar el quehacer de los diferentes actores que intervienen en las gestiones y otorgamiento de los créditos.

Para tal efecto, el Instituto tiene como propósitos los siguientes:

- Promover medidas que proporcionen a la población información para la toma de decisiones sobre las opciones de crédito que ofrece; de manera particular:
 - Elaborar y difundir material informativo para la población acreditada o solicitante de crédito, principalmente sobre sus Programas y Reglas de Operación.
 - Difundir los procedimientos y requisitos necesarios para ser sujeto de crédito.
 - Difundir los procedimientos y requisitos necesarios para integrarse a la lista de empresas constructoras, de laboratorio, diseño o supervisoras registradas en el Invi.
- Garantizar el efectivo acceso de toda persona a la información pública. En este sentido, el Invi proporcionará orientación de forma sencilla y comprensible a toda persona interesada en acceder a dicha información, y señalará los mecanismos que en estricto apego a la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública son necesarios para tal efecto.
- Garantizar el derecho de cada uno de los beneficiarios de crédito Invi, a saber de sus trámites y del estado que guardan los procedimientos administrativos relativos a éstos, ya sea de manera individual o a través de sus mandatarios o representantes.
- Dar a conocer, de manera periódica, a las personas y organizaciones que realizan gestiones en el Invi, así como a las empresas y asesores técnicos que están adscritos en los padrones del Instituto, la relación de representantes, organizaciones y empresas que, como consecuencia de las irregularidades acreditadas en el desempeño de sus funciones, les han sido retirados sus registros, o que se haya interrumpido la relación de gestoría correspondiente.

III.3.4.- Marco de Operación General

El marco de operación integra los aspectos del financiamiento y los programas de vivienda que desarrolla el Invi. Cada uno de estos aspectos tiene las particularidades que a continuación se presentan:

ESQUEMA GENERAL DE FINANCIAMIENTO

El esquema de financiamiento del Invi articula tres componentes: ahorro, crédito y ayudas de beneficio social.

El ahorro es el esfuerzo que realiza una familia para destinar parte de su ingreso a satisfacer la necesidad de bienes de consumo duradero de alto costo. Su práctica sistemática permite:

- Identificar la capacidad y actitud de pago de los solicitantes.
- Transparentar la demanda, ordenar y concretar la corresponsabilidad de los individuos en la solución de su problema de vivienda.

El crédito es la parte recuperable de un financiamiento en la que se utilizan recursos fiscales o de otras fuentes, con bajo costo financiero, en favor de las familias de menores ingresos. Este componente está orientado a:

- Desarrollar los programas que define el Invi a partir de la política general de vivienda.
- Potenciar los recursos a través de esquemas de cofinanciamiento que permitan ampliar la capacidad de producción de vivienda.
- Apoyar procesos de auto administración en los que participan directamente los beneficiarios para satisfacer su necesidad de vivienda.
- Atender a solicitantes rechazados por otras fuentes de crédito por su tipo de actividad o nivel de ingresos.

Las ayudas de beneficio social son mecanismos de redistribución de recursos fiscales y son la parte no recuperable de un financiamiento, aplicadas para compensar la capacidad de endeudamiento de las familias de menores ingresos, en su esfuerzo por acceder a una vivienda digna. Tienen como propósitos:

- Hacer accesible la vivienda a la población de menores ingresos.
- Atender a la población vulnerable, constituida por personas con discapacidad, familias monoparentales, adultos mayores e indígenas.
- Estimular la redensificación de la zona central y la ocupación de las zonas con servicios.
- Contribuir a la conservación de inmuebles habitacionales con valor patrimonial, histórico o artístico.
- Estimular la cultura del pago oportuno y propiciar pagos anticipados de los créditos.

El financiamiento puede considerar el otorgamiento inmediato de créditos y ayudas de beneficio social a los acreditados de los programas en el momento de su aprobación, o el financiamiento directo para realizar adquisiciones de inmuebles, estudios y proyectos, demoliciones, rehabilitaciones o edificaciones, otorgando posteriormente el crédito y las ayudas de beneficio social a los beneficiarios durante el proceso de desarrollo de los proyectos.

III.3.5.- PROGRAMAS, MODALIDADES Y LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO

El Instituto de Vivienda desarrollará cuatro tipos de programas para el cumplimiento de sus objetivos: Vivienda en Conjunto, Mejoramiento de Vivienda, Reserva Inmobiliaria y Rescate de Cartera Hipotecaria.

PROGRAMA DE VIVIENDA EN CONJUNTO

Este programa desarrolla proyectos de vivienda en conjunto, para optimizar el uso del suelo habitacional en delegaciones que cuentan con servicios y equipamiento urbano disponible.

El Programa de Vivienda en Conjunto se aplica en predios urbanos con propiedad regularizada, libre de gravámenes y uso habitacional; pueden ser inmuebles baldíos, ya sea con vivienda precaria, en alto riesgo, así como también con vivienda en uso susceptible de ser rehabilitada.

El agrupamiento en conjunto permite importantes ahorros en la construcción y la organización social de los beneficiarios antes, durante y después de la producción de la vivienda.

El Programa de Vivienda en Conjunto tiene las siguientes modalidades:

Vivienda Nueva Terminada

Esta modalidad corresponde a la construcción de vivienda nueva realizada en predios con uso habitacional y con factibilidad de servicios, en un proceso único de edificación que cumpla con las necesidades de área construida, seguridad estructural, instalaciones, servicios, áreas privativas y áreas de uso común.

Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogados

Esta modalidad corresponde a la adquisición de vivienda por parte de sus ocupantes, siempre que presente buenas condiciones estructurales, o bien, cuando las obras de rehabilitación garanticen que el inmueble tendrá una vida útil y duradera, que contribuya a la conservación del patrimonio histórico o artístico. La característica particular de estos inmuebles es el estar catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes, o la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Puede combinarse parcialmente con la de Vivienda Nueva Terminada cuando en el inmueble donde se desarrolle un proyecto de vivienda sea necesario conservar parte de la construcción existente por tratarse de un inmueble catalogado.

Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles No Catalogados

Esta modalidad consiste en la adquisición de vivienda por parte de sus ocupantes y que requiere de rehabilitación o mejoras mediante obras en su estructura y/o en instalaciones sanitarias, o requiere acciones de mantenimiento con las que se pueda garantizar una vida útil, duradera y segura del inmueble.

Vivienda Progresiva

Esta modalidad corresponde a la edificación de vivienda individual o plurifamiliar, a través de un proceso de construcción paulatina en desarrollos de tipo horizontal o vertical.

Considera la construcción de vivienda con espacios habitables mínimos, en la que se dé prioridad a elementos estructurales, instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, que en su conjunto permitan su consolidación gradual y que brinden seguridad y bienestar a sus ocupantes.

Adquisición de Vivienda

Esta modalidad consiste en adquirir una vivienda propiedad de terceros, ya sea nueva o en uso.

PROGRAMA DE RESERVA INMOBILIARIA

Este programa consiste en la transmisión de titularidad de los derechos de inmuebles, propiedad de terceros hacia un fideicomiso traslativo de dominio, mediante el cual el Invi tenga la facultad de designar a los beneficiarios de las acciones de vivienda que se contengan o puedan desarrollarse en el mismo.

Los inmuebles del Fondo de Ayuda Social no serán parte de esta Reserva Inmobiliaria.

La reserva inmobiliaria del Invi cuyo fin único es el de contar con inmuebles con características jurídicas, técnicas y financieras óptimas para el desarrollo de vivienda de interés social y popular, se integra por inmuebles baldíos o en su caso vivienda en proyecto, en proceso de obra o terminada, y se constituye a través de los siguientes mecanismos:

Adquisición

Procedimiento mediante el cual, dentro del marco jurídico y administrativo aplicable, el Instituto adquiere y se convierte en titular directamente de los derechos sobre inmuebles en el mercado inmobiliario del Distrito Federal, mismos que deberán contar con las características jurídicas, técnicas y financieras óptimas para el desarrollo de vivienda de interés social.

Desincorporación

Acto administrativo unilateral mediante el cual, el Gobierno del Distrito Federal trasmite, en favor del Invi, inmuebles afectados con esta medida, para destinarlos a la atención del interés público, a través del desarrollo de programas de vivienda de interés social y popular, para la edificación y rehabilitación de inmuebles con asentamientos humanos que presentan alto riesgo, y regularizando la situación inmobiliaria. En este caso, el Instituto colabora con la integración del expediente técnico administrativo.

Expropiación

Disposición jurídica a través de la cual, el Gobierno del Distrito Federal adquiere inmuebles para destinarlos a una utilización pública o de interés social para diversos fines, entre los que destacan el desarrollo de programas de vivienda de interés social y popular, rehabilitación de vivienda popular, y reubicación de los asentamientos humanos irregulares localizados en zonas de alto riesgo.

En este caso, el Instituto colabora en el proceso con la integración de expedientes administrativos de aquellos predios que, por su naturaleza o condición, considera deben ser sometidos a un proceso de expropiación. Dicha tarea se realiza conforme a las bases establecidas por el Pleno del Comité del Patrimonio Inmobiliario del Distrito Federal, y es la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la encargada de someter al Órgano Colegiado antes mencionado, el expediente que corresponda.

Toda expropiación procedente en favor del Invi formará parte de su reserva inmobiliaria y por ende, se destinará al desarrollo de vivienda de interés social y popular, dentro del marco de las políticas, programas, términos y condiciones sociales, jurídicas y técnicas previstas por estas Reglas.

LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO

En correspondencia con las etapas del proceso productivo de la vivienda y de acuerdo con cada uno de los programas, las líneas de financiamiento aplicables son las siguientes:

Adquisición de Inmuebles

Consiste en el financiamiento para la adquisición de suelo baldío; suelo ocupado con vivienda precaria; suelo ocupado con vivienda de alto riesgo; y la adquisición de inmuebles de vivienda nueva, en uso, o adquisición a terceros. Asimismo, se pueden incluir en el monto del financiamiento los gastos inherentes a la adquisición y, en su caso, los gastos fiduciarios.

Este financiamiento es aplicable en el Programa de Vivienda en Conjunto.

Estudios y Proyectos

Consiste en financiamiento para desarrollar e integrar la documentación de carácter técnico, social, financiero, jurídico y administrativo que permita sustentar los proyectos propuestos para recibir financiamiento.

Los estudios y proyectos podrán llevarse a cabo a través de personas físicas o morales dedicados a estas tareas o por instituciones académicas previo acuerdo con el Invi. Este financiamiento es aplicable en los Programas de Vivienda en Conjunto, y de Mejoramiento de Vivienda.

Demolición

Consiste en financiamiento para demoler las construcciones existentes en un terreno en el que se desarrollarán acciones de vivienda, a través de personas físicas, morales o instituciones de la administración pública.

Este financiamiento es aplicable en los Programas de Vivienda en Conjunto, y de Mejoramiento de Vivienda, salvo en el mantenimiento preventivo.

Rehabilitación

Consiste en financiamiento para las obras de introducción, sustitución o mejoramiento de instalaciones, el reforzamiento o sustitución de elementos estructurales, impermeabilización, mejoramiento de acabados y adecuación de espacios que, en general, permitan prolongar la vida útil y mejorar la habitabilidad de inmuebles en deterioro. En el caso de inmuebles catalogados considera llevar a cabo acciones de conservación.

Este financiamiento es aplicable a las modalidades de Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogados y Adquisición y Rehabilitación de Inmuebles no Catalogados del Programa de Vivienda en Conjunto, y a las modalidades de Mantenimiento Preventivo, Mantenimiento Correctivo, y Mantenimiento General del Programa de Mejoramiento de Vivienda.

Edificación

Consiste en financiamiento destinado a la construcción de Vivienda Nueva Terminada o Vivienda Progresiva, mediante la contratación de empresas constructoras que apliquen procesos industrializados o a través de procesos de auto administración, en los que participan directamente los beneficiarios y su equipo técnico, validado por la Dirección Técnica del Invi.

Este financiamiento es aplicable en los Programas de Mejoramiento de Vivienda, salvo en las modalidades de mantenimiento; y de Vivienda en Conjunto, exceptuando las modalidades de Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogados, y Adquisición y Rehabilitación de Inmuebles no Catalogados.

Obra Exterior Mayor

Se aplica en los predios por cuyo número de acciones de vivienda y capacidad de servicios de las instalaciones domésticas, así como por su disposición en el terreno y su sembrado, requieren obras exteriores de mayor alcance, tanto para el suministro de servicios básicos (agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado exterior), como para el óptimo funcionamiento al interior de los conjuntos (áreas de circulación peatonal o vehicular). Tiene como finalidad reducir el costo que arrojan dichas instalaciones, en virtud de la magnitud y complejidad de éstas y del proyecto de vivienda.

Este financiamiento es aplicable en la modalidad de Vivienda Nueva Terminada del Programa de Vivienda en Conjunto.

ARTICULACIÓN DE PROGRAMAS, MODALIDADES Y LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO

PROGRAMA	MODALIDAD	LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO										
		Adquisición de Terrenos	Formulas y Proyectos	Demarcación	Rehabilitación	Edificación	Comunas y Barrios	Ases. Comunitaria	Otros Proyectos Mayor	Adquisición a Termino	Trabaja. Básicos Económicos	Adquisición de Cartera Hipotecaria
VIVIENDA EN CONJUNTO	Vivienda Nueva Terminada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
	Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							
	Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles no Catalogados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>					
	Vivienda Progresiva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>					
	Adquisición de Vivienda								<input type="checkbox"/>			
	Mejoramiento		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						<input type="checkbox"/>	
	Nueva Progresiva		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						<input type="checkbox"/>	
MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	Mantenimiento Preventivo		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>							
	Mantenimiento Correctivo		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							
	Ampliación		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						<input type="checkbox"/>	
	Mantenimiento General		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							
	Mejoramiento y ampliación		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						<input type="checkbox"/>	
	Vivienda Nueva Terminada		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						<input type="checkbox"/>	
	Vivienda Catalogada Patrimonial		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						<input type="checkbox"/>	
RESERVA INMOBILIARIA												
RESCATE DE CARTERA HIPOTECARIA		<input type="checkbox"/>									<input type="checkbox"/>	

File:///c:/.../.../...



TECHOS DE FINANCIAMIENTO
PROGRAMA DE VIVIENDA EN CONJUNTO

MODALIDAD	LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO	MONTO MÁXIMO (VSMD)*
Vivienda Nueva Terminada	Adquisición de Inmuebles	Hasta 60 VSMD/m ² , considerando hasta 25 m ² por vivienda, siempre y cuando no rebase el 30% de un financiamiento integral (la suma total de los topes de cada línea de financiamiento considerando: suelo, estudios y proyectos, demolición y edificación).
	Estudios y Proyectos	
	De 1 a 30 viviendas	120
	De 31 a 60 viviendas	100
	De 61 en adelante	90
	Demolición	165
Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogados	Edificación (incluye complementarios, supervisión y laboratorio; aplicable también a autoadministración)	3,630
	Obra Exterior Mayor	340
	Adquisición de Inmuebles **	3,000
	Rehabilitación	1,710
	Estudios y Proyectos	180
	Demolición	165
Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles no Catalogados	Dictamen de factibilidad	80 (subsidio)
	Áreas comunes y fachadas	1,920 (subsidio)
	Adquisición y Rehabilitación de Inmuebles**	4,000
	Estudios y Proyectos:	45
	Adquisición de Inmuebles	Hasta 60 /m ²
	Estudios y Proyectos	90
Vivienda Progresiva	Edificación en vivienda horizontal	1,636
	Edificación en vivienda vertical	2,200
	Instalaciones generales y áreas comunes	328
	Adquisición de Vivienda	Adquisición a Terceros **

* Veces salario mínimo diario en el DF

**A este monto se suman gastos complementarios



SUJETOS DE CRÉDITO Y DE LAS AYUDAS DE BENEFICIO SOCIAL**PERSONAS FÍSICAS**

Son sujetos de crédito y/o de las ayudas de beneficio social las personas físicas que cumplan las siguientes características:

- Vivir en el Distrito Federal con un mínimo de residencia comprobable de tres años.
- Ser personas físicas mayores de 18 años de edad.
- Ser jefes de familia.
- No ser propietario de bienes inmuebles en el Distrito Federal, ni la persona solicitante, ni su cónyuge (o concubino, en su caso), ni sus dependientes económicos cuando éstos sean mayores de edad o emancipados, excepto en los casos en que los beneficiarios en forma individual o colectiva, sean propietarios de la tierra sobre la que se edificará, rehabilitará o mejorará su vivienda.
- Tener un ingreso hasta de 4.7 vsmd por parte del solicitante o en forma familiar máximo equivalente a 8 vsmd, tanto para el Programa de Vivienda en Conjunto como de Mejoramiento de Vivienda.
- Tener dependientes económicos directos (padres o hijos) o vivir en matrimonio o concubinato;
- Excepcionalmente podrá otorgarse crédito a personas solteras sin dependientes económicos, cuando se trate de un ocupante original, de un copropietario o de un acreditado original, en cuyos casos, el número de solteros no podrá exceder de 10% del padrón de solicitantes.
- Tener una edad máxima de 64 años. En caso de rebasar este límite de edad, se podrá recurrir a la figura de deudor solidario.

En ambos programas, en caso de que el núcleo familiar esté integrado por 4 ó más personas, o bien, se presenten grupos vulnerables en su seno, y sólo un miembro de éste aporte ingreso, se considerará el ingreso personal como ingreso familiar.

Serán sujetos prioritarios de crédito las personas que presenten las siguientes características:

- Madres solteras,
- Adultos mayores de 64 años,
- Madres Jefas de hogar,
- Indígenas,
- Personas con discapacidad.

Adicionalmente, el otorgamiento de créditos y ayudas de beneficio social de casos específicos se regirá por lo siguiente:

- En los casos en que el solicitante sea ocupante original del inmueble y rebase el límite de edad estipulado en estas Reglas, podrá recurrir a la figura del deudor solidario que se responsabilice del crédito.

El deudor solidario es la persona física que cuenta con recursos económicos suficientes para absorber solidariamente con el acreditado, las obligaciones de pago del crédito.

- En el caso de que el ocupante originario no tenga capacidad de pago y no cuente con deudor solidario, el Invi podrá financiar la edificación de la vivienda con cargo al Fondo de Ayuda Social y se le asignará en usufructo mientras lo requiera (en tanto se mantengan las condiciones que dieron origen a este apoyo). La vivienda formará parte del Fondo de Ayuda Social.

- Los ocupantes originales o copropietarios del inmueble donde desarrollarán los programas de Vivienda en Conjunto con ingreso conyugal mayor de 8 vsmd, serán sujetos de crédito, pero no recibirán ayudas de beneficio social.
- Cuando la persona física solicite un crédito, su autorización estará sujeta a la evaluación de sus antecedentes en el cumplimiento de obligaciones contractuales de créditos otorgados con anterioridad.

Por ningún motivo se otorgará un nuevo crédito a personas físicas que tengan morosidad o antecedentes de crédito negativos en el Invi o en el Subsector Vivienda.

- Se entiende que el beneficiario de un crédito incurre en morosidad, cuando no tiene cubiertas las tres últimas mensualidades del crédito en recuperación.

ORGANIZACIONES SOCIALES

Para los fines de estas Reglas de Operación se reconoce a una organización social como aquella agrupación de personas físicas que, actuando de manera solidaria, en el marco de la Ley que rige sobre la materia, con sentido social y sin fines de lucro, busca mejorar la calidad de vida de sus miembros. Son sujetos de crédito y de las ayudas de beneficio social las organizaciones legalmente constituidas que cumplan con los siguientes requisitos:

- Acrediten su legal existencia y que su objeto social le permita vincularse a los programas de vivienda que opera el Invi.
- Acrediten que sus miembros cuentan con ahorro demostrable y continuo.
- Realizar asamblea de información donde participe personal del Invi y como mínimo 50% más uno de sus miembros solicitantes de crédito. En dicha asamblea se informarán las condiciones del crédito y la aceptación del mismo. Se verificará que los representantes que estipule el acta constitutiva de la Asociación Civil sean los mismos que firmarán el crédito. El acta de esta Asamblea deberá ser protocolizada ante Notario Público.
- Integre al 100% el padrón de beneficiarios y los expedientes individuales correspondientes, en todas las modalidades y líneas de financiamiento, de manera previa a la autorización del crédito.

En caso de no cumplirse con los plazos establecidos en este apartado, el Invi integrará el total de la demanda de la bolsa de vivienda, formada por solicitantes que de manera individual son registrados en el Instituto, los cuales se elegirán de acuerdo con el punto 5.1.5 "Incorporación de solicitantes registrados en la bolsa del Vivienda del Instituto", y que cumplan con todos los requisitos que los hacen "sujetos de crédito" conforme a lo previsto en el apartado 4.5.1 "Personas Físicas".

- En los financiamientos a organizaciones sociales sólo se les aplicarán las ayudas de beneficio social a los integrantes del padrón presentado al momento de aprobarse el financiamiento por parte del Comité. Los beneficiarios que posteriormente sustituya la organización no tendrán este beneficio.
- La sustitución del padrón de las personas físicas que sean beneficiarias del crédito, se realizará de acuerdo con lo establecido en estas Reglas en el inciso 5.6.2 "Sustitución de la Demanda".
- Los créditos otorgados para organizaciones sociales legalmente constituidas, deberán ser individualizados a más tardar al 80% de avance de la obra; en ese mismo momento se deberá contar también con la asignación de viviendas de acuerdo con lo establecido en el capítulo correspondiente de estas Reglas de Operación.
- Para el otorgamiento de créditos para las líneas de financiamiento para Adquisición de Inmuebles y Edificación, deberá afectarse el inmueble en Fideicomiso Irrevocable y Traslato de Dominio que señale al Invi como fideicomisario, en primer lugar, únicamente para el efecto de designar a los fideicomisarios; en segundo lugar, quienes serán los adquirentes de las viviendas.
- Cuando se solicite un crédito por parte de organizaciones sociales su autorización estará sujeta a la evaluación de sus antecedentes en el cumplimiento de obligaciones contractuales de créditos otorgados con anterioridad. Por ningún motivo se otorgará un nuevo crédito a organizaciones sociales que tengan morosidad o antecedentes de crédito negativos en el Invi o en el Subsector Vivienda.

- Toda aportación de los solicitantes a la organización, por conceptos relacionados con un proyecto de vivienda, deberá estar documentada y justificada.

Se entiende que una organización social tiene morosidad, cuando en un mismo predio el número de acciones que están en recuperación tiene un atraso superior al 30%. En caso de una morosidad mayor, el porcentaje antes señalado se podrá reconsiderar si existen causas que no sean imputables a la organización.

Se entiende por antecedentes negativos, el incumplimiento de sus responsabilidades en el ejercicio del crédito, así como el mal uso de los créditos, debidamente comprobado y denunciado.

III.3.6.- Características del Crédito INVI

CONDICIONES GENERALES

El crédito que otorga el Invi se dará en las siguientes condiciones:

- El crédito podrá otorgarse en el momento de la aprobación del financiamiento, en el transcurso del desarrollo de los proyectos o al concluirse éstos.
- Podrá solicitarse crédito por una sola línea de financiamiento o en forma integral.
- Se pactará en veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal y su equivalente en pesos al momento de la firma.
- Al incrementarse los salarios mínimos se ajustará el monto del crédito. En caso de que ya se hubiera ejercido una parte del crédito, el ajuste se aplicará exclusivamente al remanente.
- En la firma de los respectivos contratos de las diferentes líneas de financiamiento, se establecerán las garantías que deban otorgar los beneficiarios al crédito que reciban.
- El plazo de recuperación y los montos de las parcialidades no podrán exceder lo que marca la Ley en la materia.
- El saldo del crédito se actualizará con una tasa mensual igual al porcentaje de incremento al salario mínimo aplicable en el mes correspondiente.
- No se cobrará tasa de interés y su único ajuste será el que resulte de la modificación del salario mínimo.

Otorgamiento de Crédito

El otorgamiento de un crédito comprende las fases de aprobación, contratación, ejercicio, finiquito y recuperación. Las fases del proceso de otorgamiento de crédito consideran de manera integral los aspectos sociales, financieros, técnicos y jurídicos, para cuyo efecto se debe observar lo que a continuación se describe:

APROBACIÓN DE CRÉDITO

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

FACTIBILIDAD DEL CRÉDITO

A efecto de evaluar la factibilidad para otorgar un crédito, el Invi verificará, de manera inicial, que los datos proporcionados en la solicitud observen las siguientes características:

- Que la solicitud planteada esté considerada en los conceptos de los programas de crédito del Invi.

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

Aceptación del programa

- En predios ocupados se deberá levantar un acta de asamblea en donde se dé a conocer el estado físico de las viviendas, y en donde la mayoría simple de los solicitantes y ocupantes originales y desdoblados acepten su incorporación al programa de vivienda. En los casos donde no se cuente con el acta o en donde los ocupantes originales y adicionales no la hayan firmado, se podrá firmar posteriormente una carta individual de aceptación del proyecto para completar el expediente.

CONSIDERACIONES GENERALES DE APROBACIÓN

A partir de la factibilidad crediticia se integra la solicitud de crédito con los requisitos establecidos para ser beneficiario del Invi; la autorización estará sujeta a lo siguiente:

- Los montos de las mensualidades para la recuperación del crédito, se determinarán en función del nivel de ingreso de los beneficiarios.
- Para que una solicitud de crédito pueda ser presentada a la aprobación del Comité de Financiamiento del Consejo Directivo del Invi, deberá contar con un expediente documental debidamente integrado, que permita verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en estas Reglas de Operación según el programa.
- Para proyectos con la misma prioridad, se gestionará la aprobación del crédito solicitado de aquél que cumpla en primer lugar con los requisitos establecidos.
- En igualdad de circunstancias, se dará prioridad a los solicitantes que demuestren una práctica sistemática de ahorro.
- Las aprobaciones de crédito estarán referidas al monto de recursos aplicables, expresado en veces salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal.
- La autorización de crédito tendrá una vigencia de 45 días naturales contados a partir de la fecha de su aprobación en el Comité de Financiamiento, para la firma de los créditos individuales; y de 90 días naturales a partir de la aprobación para el inicio del ejercicio del crédito.
- A solicitud de los acreditados sobre la vigencia de la autorización de crédito, se podrá otorgar una prórroga de hasta 60 días naturales, solamente cuando se justifique que el retraso es por causas ajenas a los propios acreditados.
- Cuando la edificación de la vivienda se realice en predios en los que había un uso previo diferente al de vivienda, el Invi se reserva el derecho de hacer visitas domiciliarias de verificación de la información socioeconómica declarada por los beneficiarios del proyecto, en el estudio respectivo.
- Cuando la edificación de viviendas se realice en inmuebles en los que previamente habitaban sus beneficiarios, se establecerán condiciones especiales para la identificación de la demanda y la integración del padrón de beneficiarios.

Para ese efecto, la demanda se distingue sobre los siguientes conceptos:

- **Demanda original.** Aplica a los ocupantes del predio que establecieron relaciones contractuales o de comodato con el propietario o administrador, así como aquellos que tienen la posesión del inmueble en forma pacífica y de buena fe, comprobando con la presentación de documentación oficial en original, que al menos durante tres años han habitado el predio. La antigüedad de la ocupación se contará a partir del primer censo que se realice en el inmueble.
- **Demanda desdoblada.** Aplica sólo a los ocupantes del predio que con el carácter de cohabitantes, sea cual fuere su parentesco, con los jefes de familia reconocidos como demanda original, constituyen una familia con independencia económica y que pueden comprobar con la presentación de documentación oficial a nombre del familiar del titular original, que ha habitado la vivienda mínimo durante los últimos tres años anteriores a la realización del primer censo del inmueble.
- **Demanda adicional.** Aplica a los jefes de familia que no habitan en el predio, que tienen necesidad de vivienda y que cubren tanto el perfil socio económico de los beneficiarios de los créditos del Invi, como los requisitos para su incorporación en el programa.

Para efecto de la clasificación de la demanda, el Invi verificará, a través de una visita domiciliaria, la veracidad de la información socioeconómica presentada para el estudio respectivo. En los casos de Vivienda en Uso y en Adquisición a Terceros, ésta se hará antes de su presentación al Comité de Financiamiento. En Vivienda Nueva Terminada se deberá realizar antes de la entrega física de la vivienda.

Los solicitantes que se clasifican como demanda original o demanda desdoblada, serán sujetos para obtener las consideraciones especiales establecidas.

Las viviendas serán asignadas a:

- Demandantes originales,
- Un desdoblado por cada original,
- Demandantes adicionales.

REQUISITOS PARA ACREDITAR EL ARRAIGO

La forma de acreditar el arraigo, tanto de la demanda original como de la demanda desdoblada, será cumpliendo las siguientes condiciones:

- Al realizar la primera visita social y censo del inmueble, el solicitante deberá demostrar que el espacio físico tiene uso habitacional, y que la posesión del mismo es en forma pacífica, continua y de buena fe, con una antigüedad mínima de tres años.
- Comprobar con documentos oficiales en original, uno por año, la antigüedad mínima requerida. Los datos que deben contener son: domicilio completo del predio, fecha de emisión, nombre completo del titular, cónyuge o dependiente económico.
- No serán aceptados como comprobantes de arraigo documentos emitidos en fecha posterior a la que pretenden amparar, ni tampoco aquellos en los que no existe un sistema de comprobación de domicilio (como la credencial de centros de salud del GDF, documentos de gratuidad, identificación postal y otros).
- En caso de personas o familias en situación evidente de vulnerabilidad (adultos mayores, familias en pobreza extrema, indígenas migrantes) que aparezcan en los censos y en los convenios de desocupación del inmueble, pero que no cuenten con documentación para acreditar su arraigo; el Director General del Invi podrá autorizar su incorporación al padrón de demanda original a través de un dictamen social elaborado para tal efecto.

CONTRATACIÓN DE CRÉDITO

En esta fase se formaliza jurídicamente el otorgamiento de los créditos aprobados y/o de las ayudas de beneficio social. Asimismo, se constituyen las garantías que correspondan.

CONSIDERACIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN

A efecto de dar congruencia a los alcances y características de la aprobación del crédito con su contratación, se deberá observar lo siguiente:

- Una vez aprobado el crédito por el Comité de Financiamiento, el Instituto deberá informar por escrito en un plazo no mayor a 15 días naturales a cada uno de los beneficiarios, indicándoles cuáles son los trámites inmediatos a realizar para la contratación y ejercicio del crédito.
- Para formalizar la relación crediticia entre el Invi y el solicitante, se firmará el contrato de apertura de crédito en un plazo no mayor a 30 días naturales después de autorizado el crédito por el Comité de Financiamiento.
- El Invi es el responsable de contratar el crédito con los beneficiarios del mismo, en los términos y alcances de lo expresamente aprobado por el Comité de Financiamiento.
- El beneficiario o grupo de beneficiarios del crédito otorgado, bajo su carácter de acreditados, son responsables de efectuar directamente la contratación de compraventa de suelo o vivienda, así como de contratar directamente todos los servicios requeridos para la adecuada ejecución de los trabajos inherentes al producto inmobiliario para el que le fueron aprobados los recursos de crédito.
- La contratación de un crédito entre el Invi y acreditados, en ningún caso podrá rebasar el monto total del crédito autorizado en términos de veces el salario mínimo.
- En aquellos casos en que los costos de una adquisición o de los trabajos a desarrollar rebasen el monto total del crédito autorizado, la diferencia debe ser cubierta por los beneficiarios en los términos establecidos en el contrato.

• Con base en el monto total del crédito autorizado, invariablemente en el instrumento de contratación entre el Invi y acreditados, se establecerán el “piso y el techo financiero”, expresados en pesos.

• En los casos de créditos en el Programa de Mejoramiento de Vivienda, la aportación del beneficiario equivalente a 5% del costo de la obra a realizar, la misma que deberá entregar al Invi, en calidad de enganche, en el momento de contratar el crédito. Dichos recursos se entregarán al acreditado durante el ejercicio del crédito para su aplicación en la obra.

EJERCICIO DEL CRÉDITO

De manera simultánea a la contratación de los créditos, los acreditados individualmente deberán otorgar poder en favor de quienes designen como sus mandatarios, para que autoricen la disposición del crédito y, en su caso, contraten con terceros las diferentes líneas de financiamiento que se requieran para la producción de viviendas.

ENTREGA FÍSICA DE LAS VIVIENDAS

La entrega física de las viviendas se hará invariablemente cumpliendo con los siguientes requisitos:

- Integración del padrón;
- Firma de los contratos de apertura de crédito;
- Asignación de las viviendas;
- Pago de los excedentes de obra cuando existan;
- Autorización de ocupación por parte de la Dirección Técnica del Invi;
- Firma de Convenios de Entrega en Depósito individual de vivienda;
- Presentación del contrato individual del pago de servicios de agua y electricidad por parte del acreditado.

Estos requisitos son aplicables también a los casos de auto administración de vivienda.

FINIQUITOS

Al finalizar las operaciones o trabajos para los que fue contratado y ejercido el crédito, se aplicarán dos tipos de finiquito: el primero referido a la conclusión de la relación contractual del beneficiario con terceros, propietarios del inmueble o proveedores de servicios profesionales; y el segundo, referido a la conclusión de la relación contractual del beneficiario con el Invi. En ambos casos se deberá celebrar un convenio que señale los costos reales y las condiciones técnicas, jurídicas, sociales y financieras a las que quedó sujeta la relación contractual de que se trate.

RECUPERACIÓN

Con la recuperación se inicia la fase final del proceso de otorgamiento de crédito y consiste en la reintegración al Invi de los recursos financiados.

En los contratos establecidos por el beneficiario con terceros, cuando los trabajos definitivos sean diferentes de lo establecido con el Invi en el Contrato de Apertura de Crédito original, el beneficiario deberá hacerse cargo de los gastos que ello implique.

A la entrega de las viviendas en las que se apliquen créditos de edificación financiados por el Invi, se deberá celebrar la primera asamblea de condóminos en la que se definan las cuotas de mantenimiento y la forma de organización para la administración del inmueble.

La recuperación se llevará a cabo a través del Fideicomiso de Recuperación Crediticia y Vivienda Popular, salvo en los casos en que las condiciones del préstamo determinen que la recuperación se realice por medio de otros mecanismos, o bien, en los casos en que ésta se haga en una sola exhibición y el beneficiario no esté previamente inscrito en Fidere.

III.3.7.- Requisitos del programa.

VIVIENDA EN CONJUNTO

MODALIDAD: VIVIENDA NUEVA TERMINADA

REQUISITOS		ADQUISICIÓN DE INMUEBLE					ESTUDIOS Y PROYECTOS					EDIFICACIÓN					APOYO A LA AUTOADMINISTRACION					
		FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V	
JURÍDICOS																						
1	Título de propiedad del inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad	◆					◆						◆						◆			
2	Antecedente registral actualizado (constancia de folio real o libro)	◆					◆						◆						◆			
3	Carta oferta de venta firmada por el propietario (en caso de estar casado por el Régimen de Sociedad Conyugal, firmado por el cónyuge), y carta anuencia para fideicomitir el inmueble	◆																	◆			
4	Comprobantes de no adeudo fiscal	◆											◆						◆			
5	Acta constitutiva de la organización social inscrita en el Registro Público de la Propiedad y acreditación legal de sus representantes (sólo en el caso que el crédito se otorgue directamente a la organización)	◆					◆						◆						◆			
6	Acta constitutiva correspondiente y poder notarial, que incluya las facultades de los representantes de personas físicas y morales		◆																			
7	Poder notarial para actos de dominio	◆					◆						◆									
8	Acta del patronato y de la Junta de Instituciones de Asistencia Privada en que conste la autorización para vender (sólo en caso de que el propietario sea una Institución de Asistencia Privada)	◆																				
9	Comprobantes de presentación ante Notario Público de acta de matrimonio del titular del inmueble y, en su caso, de defunción del cónyuge.	◆											◆						◆			
10	En caso de existir sucesión, documento que acredite el estado que guarda la misma para llevar a cabo la adjudicación de manera simultánea a la adquisición del inmueble con cargo al oferente	◆											◆						◆			

REQUISITOS	ADQUISICIÓN DE MATERIALES					ESTUDIOS Y PROYECTOS					EDIFICACIÓN					APOYO A LA AUTODIRIGIDA				
	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V
TÉCNICOS																				
17	✓					✓					✓									
18		✓					✓													
19								✓	✓											
20																				
21																				
22																				
23																				
AUTORIZACIONES Y PERMISOS																				
24	✓																			
25		✓																		
26		✓																		
27																				
28																				
29																				
30																				
31			✓																	
32																				
33																				
34																				
35																				
36																				
37																				
38																				
39																				
40																				

FASE I: Facultad Conducta y Apoyos FASE II: Construcción FASE III: Ejecución del Cerdas FASE IV: Fianquero FASE V: Recuperación

REQUISITOS	REQUISITOS DE USABILIDAD					ESTUDIOS Y PROYECTOS					DISEÑO					APLICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN				
	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V
SOCIALES																				
41	Solicitud de atención																			
42	Acta de nacimiento del titular (en caso de sociedad anónima, acta de nacimiento del cónyuge)																			
43	Acta de nacimiento de las dependientes económicas																			
44	Acta de matrimonio o constancia de vínculo de divorcio, o escrito bajo protesta de decir verdad en caso de madres o de padres solteros y de solteras/os con dependientes económicos directos (padres, hijos, o hermanos menores de edad)																			
45	Credencial para votar o identificación oficial del titular (en caso de sociedad anónima, identificación oficial del cónyuge)																			
46	Comprobante de ingreso del titular y del cónyuge o conculcario o conculcario/a. En caso de solteros/as, aviso de alta o vigencia de derechos ante el IMSS o ISSSTE y recibo de las tres últimas pagadas. En caso de un asalariado, escrito bajo protesta de decir verdad, en el que se manifiesta la actividad, lugar, periodo e ingreso mensual promedio.																			
47	Clave Única de Registro de Población (CURP) del titular y cónyuge, o conculcario/a																			
48	Constancia médica expedida por instituciones de salud pública, en caso de personas con capacidades diferentes																			
49	Padrón de solvencia al 100%																			
50	Carta de los beneficiarios en la que se comprometen a pagar el ascenso de la obra que autoriza el Iruv																			
51	Comprobante de domicilio																			
52	Certificado de no propiedad, otorgado por el Iruv y en caso de ser casado o vivir en unión libre, certificado de no propiedad otorgado por el Iruv del cónyuge o conculcario/a																			
53	Estado socioeconómico (tabla única de información)																			
54	Comprobante de aportación voluntaria de los beneficiarios																			
55	Comprobante de pago del fondo de garantía al Iruv																			

FASE I: Factibilidad, Estudio y Aprobación; FASE II: Construcción; FASE III: Entrega del Licitio; FASE IV: Financiamiento; FASE V: Reintegración

REQUISITOS	ADQUISICIÓN DE INMUEBLE					ESTUDIOS Y PROYECTOS					EDIFICACIÓN					APOYO A LA AUTOADMINISTRACIÓN				
	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V	FASE I	FASE II	FASE III	FASE IV	FASE V
FINANCIEROS																				
56	Comprobante de pago de la póliza del contrato de seguro de vida.	◆									◆					◆				
57	Comprobante de pago de la cuota de cobranza.	◆									◆					◆				
58	Comprobante de pago de la supervisión técnica en caso de cofinanciamiento.										◆									
59	Comprobantes de pago de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato de crédito.				◆				◆					◆						◆
60	Póliza de contrato de seguro de vida.	◆				◆					◆							◆		
61	Póliza de contrato de seguro contra daños	◆											◆					◆		
REQUISITOS PARA SOLICITAR SUSPENSIÓN DE PAGOS																				
62	Solicitud de acreditado				◆					◆					◆					◆
63	Documento con el que demuestre pérdida de empleo;				◆					◆					◆					◆
64	Certificado médico que ratifique la enfermedad, preferentemente dado por una institución del sector salud, local o federal				◆					◆					◆					◆
65	Estado de Cuenta proporcionado por Fidere				◆					◆					◆					◆

FASE I. Facilidad Crediticia y Aprobación FASE II. Contratación FASE III. Ejercicio del Crédito FASE IV. Finiquito FASE V. Recuperación

EN SUMA

El Gobierno del Distrito Federal, a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, ha emprendido el cumplimiento a las políticas de vivienda, en materia de sustitución de vivienda y re-poblamiento de la Zona Central de la Ciudad de México. La expropiación por tanto ha contribuido a dar una atención decidida al rescate de zonas deterioradas, donde la renovación del parque habitacional, resulta urgente.

Casos de inmuebles ubicados en el Centro Histórico, y en el resto de las delegaciones centrales, logran ser incorporados a este programa, cuya condición además va dirigida a un sector de la población vulnerable, de bajos recursos económicos, que resultaron segregados de los programas de vivienda tradicionales y con ello habían sido condenados a la falta de oportunidades para una vivienda digna.

IV.- ESTUDIO DEL CASO.

IV.1.- LA CIUDAD CENTRAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

Reconocidos los aspectos teóricos normativos que definen la expropiación de vecindades en alto riesgo estructural dentro del Distrito Federal, a continuación emprenderemos el estudio de un caso, que consiste en evaluar los resultados que se derivan de estas acciones de intervención sobre suelo urbano, destinadas a la producción de vivienda de interés social a partir de un procedimiento expropiatorio, concentrando el análisis dentro de los límites de la denominada Ciudad Central, específicamente en lo que corresponde al polígono de la Delegación Venustiano Carranza.

Este análisis partirá de un recorrido general a las características urbanas que identifican a la Ciudad Central del Distrito Federal, destacando sus atributos tan particulares como lo es su relación con la zona histórica y su particularidad en la primacía de los usos de suelo mixtos, lo que nos conducirá a establecer los detalles de la zona de estudio.

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 2003, con el objeto de crear un adecuado crecimiento y una mejor distribución de los recursos y servicios de la ciudad plantea cuatro Unidades de Ordenamiento Territorial (UOT), incluyendo a las Delegaciones Venustiano Carranza, Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo en la denominada "Ciudad Central" debido al proceso histórico de la expansión urbana que tuvo la ciudad y donde actualmente se realizan las actividades de comercio y servicio más importantes para la entidad.

El contexto regional

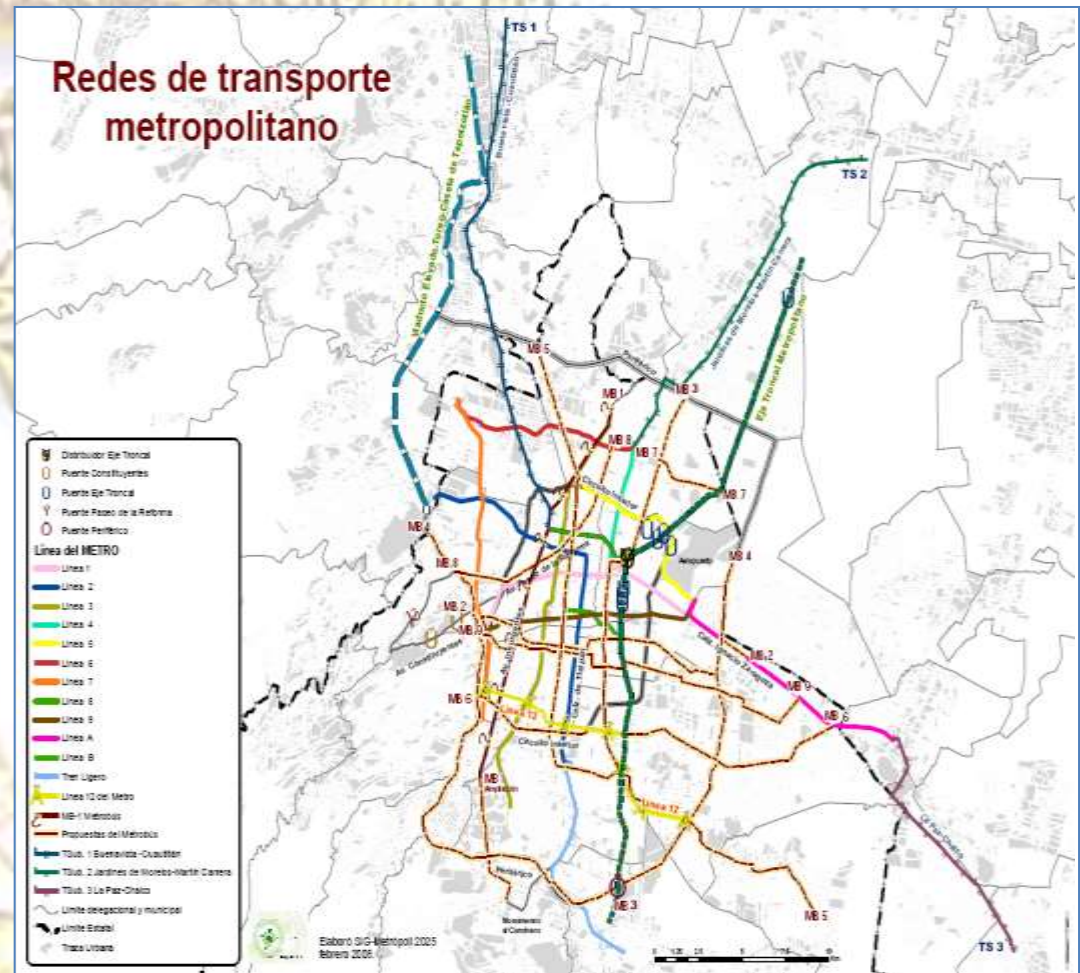
El espacio que ha servido como soporte para el desarrollo de la ciudad de México, ha pasado por distintos procesos territoriales y formas urbanas. La ciudad lacustre de los aztecas sirvió como base originaria para la amalgama urbanística que dio lugar a la ciudad virreinal. Con el triunfo de la reforma liberal se da un reordenamiento profundo del espacio y marca un acelerado crecimiento que se acentúa durante la época del Porfiriato, quintuplicando su área urbana. Así, desde el inicio del siglo XIX, partiendo del territorio legado por la Colonia y que hoy conocemos como Centro Histórico, la evolución de la ciudad se ha caracterizado por un constante crecimiento demográfico y expansión territorial. Entre 1800 y 1890 incrementó en 151 % su población y 152 % su superficie al pasar de 137,000 a 344,721 habitantes y de 1,076 a 2,714 hectáreas.

Este proceso se intensificó durante el siglo XX, distinguiéndose cuatro fases principales: el desarrollo intraurbano de los periodos revolucionario y pos revolucionario, de 1900 a 1930; la industrialización manufacturera de 1930 a 1950; la metropolización, de 1950 a 1980; y desde entonces a la fecha, una tendencia al crecimiento de las áreas urbanas en la región centro del país y al agotamiento de los recursos de la región.

Es en la tercera fase, la de metropolización, cuando la ciudad triplicó su población y superficie durante las décadas del llamado desarrollo estabilizador (1950-1980), de las cuales aproximadamente la tercera parte se ubicó en los municipios conurbados.

La desconcentración industrial hacia Toluca, Cuernavaca, Pachuca, Puebla, Hidalgo y Tlaxcala, mediante la creación de polos de desarrollo, en la década de 1970-1980, no evitó que la población siguiera asentándose en el valle de México. Con ello se inició la cuarta fase de urbanización cuyo rasgo principal es el crecimiento de la Corona Regional de Ciudades alrededor del Valle de México; es también la fase de formación de la Ciudad-Región o megalópolis, al tiempo que continúa el crecimiento demográfico y físico de la Zona Metropolitana del Valle de México, que dio como resultado una de las más grandes concentraciones del mundo. En este contexto metropolitano y regional se estructura el territorio del Distrito Federal.

La Megalópolis Centro de México (MCM) comprende los municipios integrados a las zonas metropolitanas de las capitales de los estados limítrofes al Valle de México (Toluca, Pachuca, Puebla-Tlaxcala y Cuernavaca), más la totalidad de los municipios que mantienen una relación funcional estrecha con la Zona Metropolitana del Valle de México y los que se ubican entre las zonas metropolitanas que integran la corona regional de ciudades y entre éstas y la ZMVM, además de las Delegaciones del Distrito Federal. Según el POZMVM, incluye un total de 265 municipios: 99 del Estado de México, 31 de Morelos, 36 de Puebla, 52 de Tlaxcala, 31 de Hidalgo, y las 16 delegaciones del Distrito Federal.



La metrópolis recibe y genera múltiples flujos cotidianos de personas, mercancías y mensajes; y su estructura física presenta un alto grado de continuidad, aunque su eficiencia operativa está limitada por las diferencias en la inversión y operación de mucha de su infraestructura y servicios. Los flujos de población itinerante, que llegan diariamente al Distrito Federal, sobre todo a sus delegaciones centrales, provienen en su mayoría de los municipios conurbados y significan para la capital un incremento importante de la demanda

de servicios e infraestructura.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA POBLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL

Desde hace más de dos décadas, la estructura urbana de la ciudad de México está sometida simultáneamente a un proceso de expansión de la periferia y a otro de despoblamiento–descapitalización de sus áreas centrales, con severos impactos demográficos, sociales y urbanos. En ambos casos, tanto el sector inmobiliario formal e informal como el Estado han jugado papeles cruciales en las tendencias negativas de poblamiento de la urbe.

De acuerdo con su localización geográfica, las 16 delegaciones del Distrito Federal se organizan en cuatro unidades básicas de ordenamiento territorial: ciudad central (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza); primer contorno (Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, Gustavo A. Madero, Iztacalco e Iztapalapa); segundo contorno (Magdalena Contreras, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco); y tercer contorno (Milpa Alta).

En 1950 la ciudad central contaba con 2.2 millones de habitantes, que representaban el 73% de la población del DF. Para 1970 su población ascendió a 2.9 millones de habitantes; sin embargo, la reducción de su tasa de crecimiento, aunada al excesivo crecimiento del primer contorno, determinó que su importancia demográfica disminuyera al 42 %. Desde entonces la ciudad central ha experimentado un fuerte proceso de despoblamiento. De 1970 al 2000 su población se redujo en 1.2 millones de habitantes, para ubicarse en 1.7 millones, con lo que su participación en la población del DF descendió hasta el 20 %.

Entre 1950 y 1980 el primer contorno creció en forma acelerada; su población pasó de 700 mil a 5.2 millones de habitantes, lo que determinó que su participación en el conjunto del DF ascendiera del 22 % al 60 %. Sin embargo, en las últimas dos décadas, su peso demográfico se mantuvo casi constante, ubicándose actualmente en 62 % en relación con el total de población del DF, con 5.3 millones de habitantes.

En 1950, el segundo contorno tenía una población de 121 mil habitantes que representaba el 4 % del total del DF. Durante las siguientes tres décadas experimentó tasas de crecimiento elevadas y en ascenso, de forma que para 1980 su población aumentó a 906 mil habitantes y su participación subió a 10.2 % del total. El incremento de su población en términos absolutos fue superior al del resto de contornos del DF. Su población total en 2000 alcanzó 1.5 millones de habitantes, equivalente al 17.2 % del total.

Milpa Alta, única delegación del tercer contorno, localizada totalmente en suelo de conservación, es la que tiene la mayor tasa de crecimiento del DF (3.60 % entre 1995-2000), lo que la ubica como la de mayor atracción en términos relativos; y aun cuando continúa siendo la menos poblada, su incremento demográfico de más de 15 mil habitantes durante el periodo fue mayor al de delegaciones más pobladas como Álvaro Obregón, Cuajimalpa y Magdalena Contreras. (Cuadro A)

Cuadro A								
DISTRITO FEDERAL: POBLACIÓN TOTAL POR CONTORNO Y DELEGACIÓN(1950-2005)								
Contorno y Delegación	1950	1960	1970	1980	1990	1995	2000	2005
Distrito Federal	3,050,442	4,870,876	6,874,165	8,831,079	8,235,744	8,489,007	8,605,239	8,720,916
Ciudad Central	2,234,795	2,832,133	2,902,969	2,595,823	1,930,267	1,760,359	1,692,179	1,677,358
Benito Juárez	-	-	-	544,882	407,811	369,956	360,478	355,017
Cuauhtémoc	-	-	-	814,983	595,960	540,382	516,255	521,348
Miguel Hidalgo	-	-	-	543,062	406,868	364,398	352,640	353,534
Venustiano Carranza	-	-	-	692,896	519,628	485,623	462,806	447,459
1er. Contorno	676,120	1,812,184	3,552,442	5,275,157	5,101,818	5,294,927	5,339,879	
Álvaro Obregón	93,176	220,011	456,709	639,213	642,753	676,930	687,020	
Azcapotzalco	187,864	370,724	534,554	601,524	474,688	455,131	441,008	
Coyoacán	70,005	169,811	339,446	597,129	640,066	653,489	640,423	
Cuajimalpa	9,676	19,199	36,200	91,200	119,669	136,873	151,222	
Gustavo A. Madero	204,833	579,180	1,186,107	1,513,360	1,285,821	1,256,913	1,235,542	
Iztacalco	33,945	198,904	477,331	570,377	448,322	418,982	411,321	
Iztapalapa	76,621	254,355	522,095	1,262,354	1,490,499	1,696,609	1,773,343	
2do. Contorno	121,315	202,180	385,060	906,483	1,157,758	1,352,619	1,476,408	
Magdalena Contreras	21,955	40,724	75,429	173,105	195,041	211,898	222,050	
Tláhuac	19,511	29,880	62,419	146,923	206,700	255,891	302,790	
Tlalpan	32,767	61,195	130,719	368,974	484,866	552,516	581,781	
Xochimilco	47,082	70,381	116,493	217,481	271,151	332,314	369,787	
3er. Contorno	18,212	24,379	33,694	53,616	63,654	81,102	96,773	
Milpa Alta	18,212	24,379	33,694	53,616	63,654	81,102	96,773	

Nota: De acuerdo a información del INEGI, las superficies de las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y pequeñas áreas de Gustavo A. Madero y Álvaro Obregón constituían la Ciudad de México en 1950 y 1970.

Fuente: Para 1950-1990: INEGI. Distrito Federal, Resultados Definitivos, Perfil Socio demográfico. XI Censo General de Población y Vivienda, 1990; Para 1990-2000: Elaborado con datos de INEGI. Distrito Federal, Resultados Definitivos, XI Censo General de Población y Vivienda, 1990; INEGI. Distrito Federal, Resultados Definitivos; Censo de Población y Vivienda, 1995; INEGI. Estados Unidos Mexicanos. Resultados Definitivos. XII Censo General de Población y Vivienda, México, 2001. Censo de Población y Vivienda 2005, INEGI.

En síntesis, los datos censales muestran que el proceso de despoblamiento del área central del DF ha sido constante y hasta el año 2005 ha ido extendiéndose paulatinamente a la mitad de las delegaciones, cuya superficie está prácticamente urbanizada.

La otra mitad de las delegaciones se caracteriza por compartir el suelo de conservación del DF; destacan 5 de éstas con incrementos demográficos significativos. La cuestión medular en todos los casos consiste en analizar la parte del incremento demográfico que se dio en suelo urbano, diferenciándola de aquella que ocurrió en suelo de conservación.

Cambios en la densidad de población en el DF

La densidad de población es resultado de la suma total de los habitantes de un territorio entre el total de la superficie de este mismo espacio. Si se agregan los datos de densidad a los de crecimiento poblacional, se pueden observar los niveles de complejidad en la ocupación del territorio y la heterogeneidad intraurbana de las delegaciones, como resultado de las tendencias del desarrollo urbano en el DF, que en 1980 registró su máximo valor con una relación de 59 hab/ha y actualmente alberga 58 hab/ha en promedio.

Una manera de registrar los efectos del proceso de despoblamiento, es revisar el comportamiento de la relación habitantes por hectárea en las delegaciones centrales, pues en 1980 albergaron 779 hab/ha, mientras que para el año 2000 esta relación disminuyó a 507 hab/ha. Por el contrario, las delegaciones del segundo contorno mostraron un aumento en la densidad de población al pasar en el mismo periodo de 70 hab/ha a 440 hab/ha.

Dinámica de poblamiento

En la segunda mitad del siglo XX, la evolución de la urbanización del DF y la ZMVM muestra dos fenómenos territoriales muy marcados: el poblamiento masivo en la periferia urbana y semi-rural, con ciclos de expansión, densificación y consolidación; y el despoblamiento progresivo de las áreas centrales.

El crecimiento resultante del área urbana se fue produciendo en la periferia a un alto costo individual, social y ambiental, mediante un poblamiento masivo de baja densidad, con un promedio de dos niveles de altura y una fisonomía de construcciones inacabadas, en suelo apropiado irregular o ilegalmente, en terrenos públicos, privados, ejidales y comunales, sin servicios y en zonas rurales no aptas o inconvenientes ecológicamente para la urbanización. Este proceso expansivo ha dado lugar a una grave escasez de suelo urbano para el crecimiento, ante las restricciones normativas, de dotación de infraestructura y servicios y del régimen de propiedad. La presión urbana actual es sobre suelo con vocación agro productiva y forestal, o de reserva ecológica, corriéndose el riesgo de continuar desbordando los umbrales ambientales y transgrediendo las normas de desarrollo urbano y ambiental.

En los años 50 se inició otra dinámica que marcaría una nueva etapa en el desarrollo urbano: el despoblamiento y la desconcentración

de actividades de las delegaciones centrales de la urbe. Desde los años 60, las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo experimentan una pérdida continua de población, que se extiende a partir de los 70 a Venustiano Carranza y Benito Juárez. Entre 1970 y 1990 las cuatro delegaciones centrales perdieron más de 1 millón de habitantes, aproximadamente 50 mil al año. En ese mismo periodo, las delegaciones del segundo contorno –Magdalena Contreras, Talpan, Tláhuac y Xochimilco–, fueron las que recibieron mayor población, pasando de 385 mil 060 en 1970 a 1 millón 157 mil 619 en 1990.

Las áreas centrales y, en menor medida, algunas delegaciones del primer contorno, han sufrido un proceso que combina el cambio de usos del suelo y los inmuebles, y el despoblamiento. Se sustituyen los usos habitacionales e industriales originales por otros de tipo comercial, de almacenamiento o de servicios, más rentables, al impulso de la tercerización de su economía. La población desplazada de estas áreas de la ciudad ha constituido, junto con el crecimiento demográfico natural, el factor dominante en la expansión urbana periférica.

El despoblamiento crea vacíos urbanos: predios sin uso, baldíos e inmuebles desocupados, subocupados o abandonados que son tomados para nuevas actividades, sobre todo informales y de calidad inferior a las iniciales, lo que modifica los patrones de utilización del suelo y la estructura urbana. Otro cambio importante, ligado a los anteriores, es el crecimiento de la población itinerante, cuya vivienda se localiza principalmente en los municipios conurbados. Se estima que el DF capta diariamente un total de 4.2 millones de viajes/persona/día, usuarias sobre todo de las áreas centrales, que adquieren bienes, usan servicios y utilizan la infraestructura durante el día.

Con el vaciamiento poblacional, las delegaciones centrales perdieron más de 100 mil unidades de vivienda entre 1980 y 2000. A ello contribuyeron los programas de modificación de usos del suelo en áreas centrales, que permitieron la tercerización del centro, transformando su uso habitacional tradicional. Al mismo tiempo, en el primer contorno creció el parque habitacional en 300 mil unidades, mientras que el segundo contorno lo hizo en cerca de 200 mil y el tercer contorno en 12 mil.

El deterioro y abandono de las áreas centrales ha sido uno de los problemas más serios de la urbanización reciente, porque se ha subutilizado el patrimonio urbano, económico y cultural de la ciudad antigua. Entre los factores que lo propician destacan: la proliferación del ambulante y la economía informal que alejan la inversión, degradan la imagen urbana y propician la inseguridad; las fallas del mercado inmobiliario, como la existencia hasta principios de los 90 de "rentas congeladas" que llevaron a la decadencia de muchos inmuebles, los problemas de propiedad en "manos muertas" y, en general, la indefinición de derechos de propiedad y las invasiones de inmuebles; la falta de incentivos para promover la oferta de vivienda en arrendamiento y la poca información sobre el parque inmobiliario.

Hasta ahora, la planeación había omitido el análisis económico y la consideración de los actores económicos, políticos y sociales que actúan en el centro de la ciudad. Por otro lado, no se habían presentado alternativas de desarrollo urbano que frenaran la expansión urbana, pues el modelo significó, en apariencia, menores costos del suelo, menos regulaciones y comparativamente mayor seguridad para los individuos, sin considerar que este crecimiento físico, eleva enormemente los costos colectivos y pone en riesgo la sustentabilidad de la metrópolis.

Reservas territoriales, usos del suelo y mercado inmobiliario

La existencia de áreas susceptibles para uso urbano dentro del DF está limitada en el sur poniente y suroriente, por razones ambientales y de preservación ecológica. No existe, por tanto, posibilidad de crecer extensivamente, sino más bien de modo intensivo sobre la zona urbanizada actual, por saturación de baldíos y re densificación de áreas ocupadas. En 1990 se consideraba que la superficie baldía neta interior, susceptible de un programa de saturación en el DF era de 5,802 hectáreas, equivalentes al 8.9 % de su superficie urbana, estimada en 64,499 ha. Sin embargo, se calcula que para el 2000 dicha superficie disminuyó a 2,064 ha, 3 % de la superficie urbana, de acuerdo con los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. No obstante, la capacidad de crecimiento intensivo aumenta si se calcula la potencialidad de reciclamiento de las zonas consolidadas, pudiendo llegar a más de 4,000 ha.

La zonificación de usos del suelo tiene un papel importante en la definición de la estructura y la dinámica urbana. La política urbana actual se orienta a la mezcla de usos, con la intención de reducir los desplazamientos y la contaminación atmosférica, para recuperar la vida diurna y nocturna. Por ejemplo en las zonas dormitorio o en los ámbitos de alta concentración de comercio y servicios, saturadas de día y vacías por la noche. Según la información de los Programas Delegacionales de 1997, en el área urbana cerca del 50 % se destina al uso habitacional, 12 % al equipamiento, 24 % al mixto, 4 % al industrial, 9 % son espacios abiertos y áreas verdes y 1% de otros usos.

Los datos existentes en materia de usos del suelo, permiten comprobar la tendencia del DF a la especialización terciaria: entre 1987 y 1997 aumentó el suelo destinado al comercio del 13 al 24%, a expensas del habitacional que disminuyó de 59 a 49 % y el industrial del 5.6 al 4.1%. En ese mismo periodo, de los cerca de 60 mil certificados de usos de suelo emitidos, 41 % corresponden a uso comercial, 36 % a servicios de distinta índole, 19 % a vivienda, 3% a industria y 1 % a equipamiento público y privado.

Por su parte, los usos del suelo agrícola localizados al sur del DF, sobre el suelo de conservación, aproximadamente la mitad corresponden a usos forestales y el resto al uso agrícola y pecuario, destacando Milpa Alta, Tláhuac y Xochimilco.

Siguiendo a los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano de 1997, del total de la superficie de cada delegación, Iztapalapa dedica el 61 % a uso habitacional, Azcapotzalco el 24.7 % a industria, Venustiano Carranza el 30 % a equipamiento, Cuauhtémoc el 48 % a uso mixto, y Coyoacán el 31.9 % a áreas verdes y espacios abiertos (Cuadro B).

Cuadro B USOS DE SUELO POR DELEGACIÓN									
Delegación	Sup. Total Ha	Suelo Urbano %	Suelo de Conservación %	Uso Habitación %	Uso Mixto %	Áreas Verdes y Espacios Abiertos %	Equipamiento %	Industria %	Total
Cuauhtémoc	3,244.00	-	-	34.00	48.00	3.00	11.00	4.00	100
V. Carranza	3,342.00	-	-	37.00	25.00	6.00	30.00	2.00	100
Miguel Hidalgo	4,699.64	-	-	49.85	7.58	21.28	13.31	7.98	100
Benito Juárez	2,663.00	-	-	39.00	42.00	4.00	13.00	2.00	100
Azcapotzalco	3,330.00	-	-	48.70	9.20	2.90	14.50	24.70	100
G. A. Madero	*8,708.56	85.38	14.62	35.00	35.00	16.00	8.00	6.00	100
Iztacalco	2,330.00	-	-	54.00	17.00	2.00	16.00	11.00	100
Coyoacán	5,400.00	-	-	58.99	3.00	31.99	3.01	3.01	100
Iztapalapa	11,667.00	92.70	7.30	61.00	15.00	5.70	11.00	-	100
Á. Obregón	7,720.00	64.62	34.56	47.32	3.51	9.93	3.78	0.90	100
Cuajimalpa	8,095.00	20.04	79.97	6.40	8.70	3.13	1.80	-	100
M. Contreras	7,580.50	41.99	58.01	37.26	2.23	1.26	1.24	-	100
Tlalpan	30,449.00	16.05	83.51	12.28	1.80	1.01	1.40	-	100
Xochimilco	12,517.00	20.01	79.99	13.07	2.11	1.99	2.64	0.20	100
Tláhuac	8,534.62	33.51	66.49	26.50	4.00	2.00	1.00	-	100
Milpa Alta	28,375.00	5.92	94.08	5.36	0.26	-	0.30	-	100
Total	148,655.32								

* Según acuerdo del entonces Departamento del Distrito Federal y el Gobierno del Estado de México, de fecha 27 de julio de 1994.

Nota: Incluye la superficie y los usos marcados en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. En el caso de las Áreas Verdes no se consideran los polígonos de suelo de conservación.

Fuente: Datos conforme a los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano de 1997 (no considera la dosificación de usos de suelo propuesta). Difiere de la superficie total considerada en el PGOEDF, aprobado en agosto de 2000, que señala 149,524 ha, de acuerdo a las modificaciones en la zonificación final del suelo de conservación.

Tradicionalmente, el comportamiento del mercado del suelo, aunado al de los actores sociales y a las restricciones políticas o institucionales, ha determinado las modalidades que adquieren el crecimiento y la estructuración de los usos del suelo.

Sin embargo, a partir del año 2001 se está aplicando una estrategia favorable al reciclamiento de la ciudad central, con lo que las tendencias para la ubicación de los consorcios se están modificando, lo que puede ayudar a restablecer el equilibrio de los usos del suelo.

La vivienda y las áreas excluidas

La vivienda tiene un lugar relevante en la planeación y gestión urbana, pues constituye uno de los principales satisfactores sociales, participa activamente en los procesos económicos y es un estructurador determinante del ordenamiento territorial.

La vivienda ha sido una rama importante dentro de la industria de la construcción del Distrito Federal. Los múltiples cambios de la economía nacional y la crisis se ven reflejados de manera muy aguda en su producción, que se ve afectada por las devaluaciones, alzas en las tasas de interés, diferencias entre el incremento de salarios y precios de los insumos, escasez y especulación por los elevados costos del suelo, el aumento en los costos y trámites de permisos y créditos hipotecarios, que muestran diferencias importantes entre el DF y los municipios conurbados del Estado de México.

El poder adquisitivo de los sectores de ingresos medios y bajos ha caído en las últimas décadas, impidiendo adquirir la vivienda a quienes la necesitan; y a quienes la poseen, mejorarla, ampliarla o sustituirla por otra más acorde a sus nuevos requerimientos.

La población con ingresos medios y bajos, a quien se oferta crédito de interés social para la compra de inmuebles, tiene problemas para ser sujeto de crédito, mientras que la alternativa de vivienda en renta para estos sectores ha estado restringida, debido a la escasez de oferta y a las limitaciones en el marco jurídico para el control de esta actividad. La vivienda en renta pasó en cinco años, de 23.3 % del total del DF en 1990 a apenas el 24.43 % en 1995. Mientras que de 1995 a 2000 cayó al 20.43 %. Datos recientes indican que para el año 2003 la vivienda en renta representa el 20.34 % del total de viviendas.

En ese mismo periodo, la vivienda en la capital mejoró ligeramente sus condiciones al aumentar la proporción de las que disponen de agua y de algún sistema de drenaje a su interior, del 96 % al 97% entre 1995 y 2000. Sin embargo, las delegaciones Cuajimalpa, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco registran el rango más bajo de suministro de agua potable del total de sus viviendas, sobre todo los poblados rurales en suelo de conservación; los más afectados son los poblados de la montaña con una cobertura de entre 30 % y 60 %. El resto de las delegaciones tiene una cobertura cercana al 90 %.

Se calcula que el déficit de vivienda de 1995 a 2000 fue de 294,459 unidades, incluyendo necesidad de vivienda nueva y por mejoramiento. Las áreas donde las condiciones de la vivienda se presentan poco satisfactorias se ubican en las delegaciones Venustiano Carranza, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo en la ciudad central; Iztapalapa, Gustavo A. Madero, Cuajimalpa y Álvaro Obregón en el primer contorno; Magdalena Contreras, Tlalpan, Tláhuac y Xochimilco en el segundo; y Milpa alta en el tercer contorno. En la mayoría de los casos la precariedad o el mal estado coinciden con su ubicación en zonas de alto riesgo.

Por su parte, como resultado de la política habitacional de los años 80, en el DF existen 5,004 Unidades Habitacionales de interés social, que representan el 24.4 % de la población total del DF. De éstas, el 64 % tiene una antigüedad mayor a 10 años. Las que cuentan con más de 20 años (12%), presentan problemas en sus sistemas hidrosanitarios, de gas y de energía eléctrica, a lo que se suman la morosidad en los pagos del crédito hipotecario, el abandono e invasión de las áreas comunes, la falta de espacios para recreación y cultura, así como problemas de convivencia, inseguridad y una densidad de población muy elevada, que en promedio es de 5.2 habitantes por vivienda y en algunas hasta de 6.1. Asimismo, se presentan cambios irregulares de uso, al pasar del habitacional al

comercial, de talleres y bodegas, fenómeno que se presenta en los primeros y segundos niveles de las edificaciones. (Cuadro C).

Cuadro C						
UNIDADES HABITACIONALES EN EL DISTRITO FEDERAL						
Delegación	Total U.H.	%	Población	%	Viviendas	%
Álvaro Obregón	108	2.2	119,625	5.7	19,539	4.1
Azcapotzalco	274	5.5	208,214	9.9	35,213	8.8
Benito Juárez	234	4.7	34,655	1.6	6,930	1.7
Coyoacán	42	0.8	250,812	11.9	48,338	12.1
Cuauhtémoc	1,340	26.8	205,816	9.8	37,764	9.4
Cuajimalpa	182	3.6	34,035	1.6	6,807	1.7
Gustavo A. Madero	296	5.9	170,132	8.1	33,838	8.5
Iztacalco	219	4.4	120,739	5.7	21,292	5.3
Iztapalapa	224	4.5	458,515	21.8	91,698	22.9
Mag. Contreras	6	0.1	15,337	0.7	3,066	0.8
Miguel Hidalgo	976	19.5	120,371	5.7	23,864	6.0
Tláhuac	83	1.7	80,175	3.8	16,035	4.0
Tlalpan	60	1.2	106,465	5.1	21,293	5.3
Venustiano Carranza	881	17.6	146,224	6.9	27,802	7.0
Xochimilco	79	1.6	32,250	1.5	6,450	1.6
Total	5,004	100.0	2,103,379	100.0	399,929	100.0

Fuente: Gobierno del Distrito Federal. Secretaría de Desarrollo Social. Procuraduría Social del Distrito Federal, 2003

Por otro lado, si se analiza la dinámica del incremento y pérdida del parque habitacional en la última década, es posible observar que corre paralela a las tendencias negativas de poblamiento, aunque no solamente esté determinada por el factor demográfico. De acuerdo con INEGI, el DF registró 2,103,752 viviendas en el año 2000, lo que señala un incremento de 314,685 unidades respecto a lo reportado en la década anterior: 1,789,067. Sin embargo, mientras en 1990, las cuatro delegaciones de la ciudad central contaban con 491,884 viviendas, en el 2000 cuentan con 472,383 unidades de vivienda, lo que indica una pérdida del parque habitacional de 19,501 unidades. Por su parte, el resto de las delegaciones pasan de 1'306,183 en 1990 a 1'631,369 en el año 2000, es decir, un incremento de 325,186 unidades de vivienda. En este contexto, la delegación que mayor número de viviendas pierde es la delegación Cuauhtémoc, al pasar de 159,410 viviendas a 147,904, que significa una reducción de 12,229 unidades. En contraste, la delegación que mayor incremento presenta es la delegación Iztapalapa con 108,365 viviendas más que en 1999. Esta dinámica refleja las tendencias territoriales de la pérdida de vocación habitacional de las zonas con suelo servido y la densificación de áreas sin infraestructura y

equipamiento necesarios.

Ante las dificultades para enfrentar el problema de la vivienda de los sectores de más bajos ingresos, en 1998 el Gobierno del Distrito Federal decidió modificar sus estrategias de financiamiento y canalizar directamente recursos fiscales para los programas de vivienda, por lo que creó el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI DF). De este modo, el organismo se propuso diversificar programas y esquemas financieros; adecuar las condiciones de recuperación a la capacidad de pago de los beneficiarios; facilitar el acceso de las familias menores ingresos y mayor vulnerabilidad; otorgar ayudas de beneficio social; y vincular la producción de vivienda a los programas de desarrollo urbano.

A partir del 2001, el GDF está aplicando una política habitacional para consolidar la producción social de vivienda, conducir el desarrollo urbano y beneficiar a las familias pobres, a través de lineamientos e instrumentos específicos. Se promueve la vivienda como factor de ordenación territorial de los asentamientos humanos; se restringe la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales de alto impacto urbano en delegaciones con suelo de conservación; se impulsa la re densificación y re poblamiento de las delegaciones centrales y áreas con factibilidad de servicios; se contribuye al desarrollo económico con la reactivación del sector y la generación de empleos; y se incrementa y diversifica la oferta de vivienda social y popular.

Las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez ejercen una fuerte atracción para los viajes metropolitanos, como efecto de su posición central y de su grado de consolidación de infraestructura, comercio y servicios. La zona centro aloja la mayor concentración de la infraestructura del Sistema de Transporte Colectivo Metro. Destaca la delegación Cuauhtémoc con el 10.6 % de la movilidad total en la ZMVM. Las delegaciones Benito Juárez, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo, G. A. Madero, junto con Cuauhtémoc, registran el 37 % de los viajes metropolitanos. Esta movilidad se da en un 80 % a través de transporte público como el Metro, con 6 líneas y el transporte concesionado de superficie.

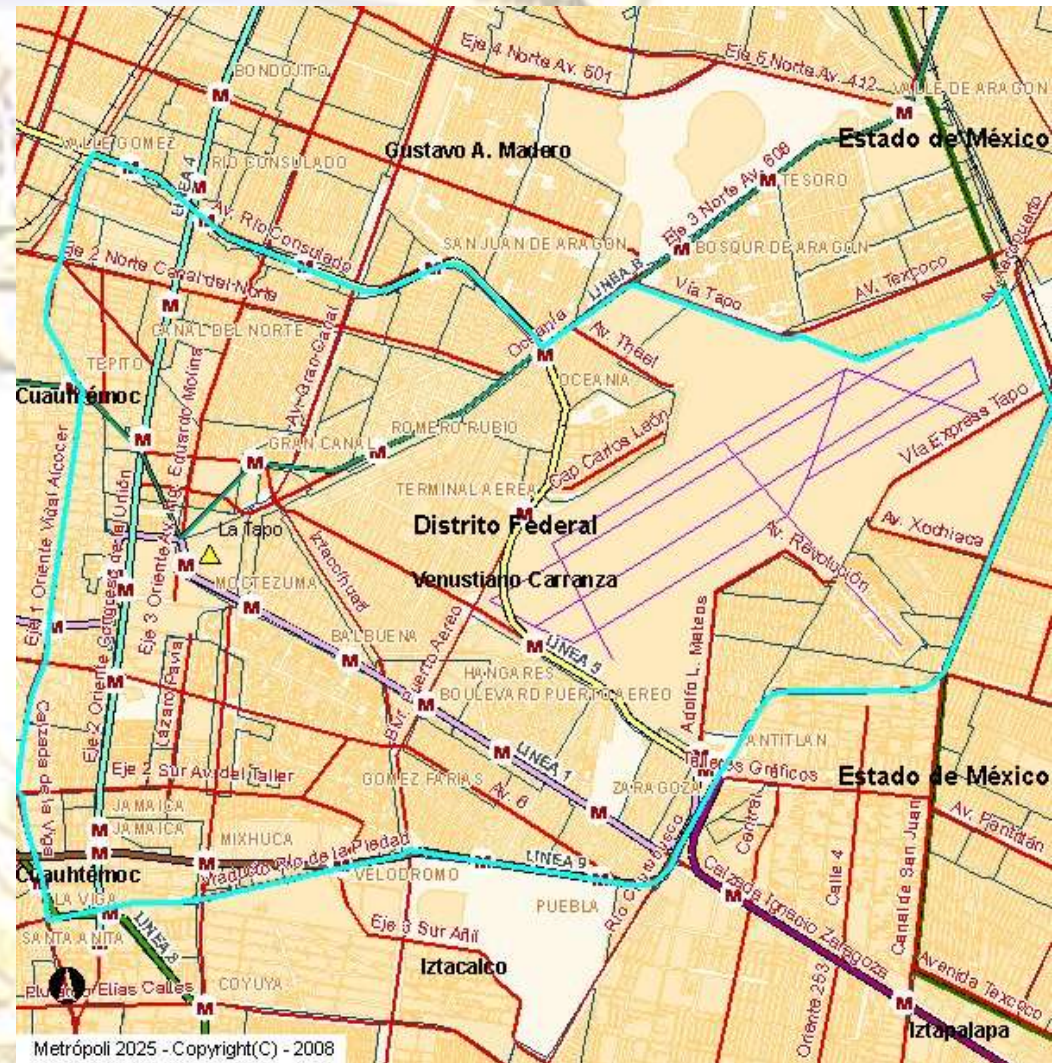
IV.2.- LA ZONA DE ESTUDIO: DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA.

IV.2.1.- Situación Geográfica.

La Delegación Venustiano Carranza se ubica en la zona centro-oriental del Distrito Federal, limitando al norte con la Delegación Gustavo A Madero; al este con el Municipio de Netzahualcóyotl del Estado de México (EDOMEX); al sur con la Delegación Iztacalco y al oeste, con la Delegación Cuauhtémoc. Las coordenadas geográficas en la Delegación Venustiano Carranza, corresponden a 19° 28' norte, 19° 24' sur, de latitud norte y al este 99° 02' y 99° 08' al oeste; de longitud oeste.

Los límites de la Delegación Venustiano Carranza están establecidos en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (GODF) con fecha 29 de diciembre de 1998, considerándose los decretos del 15 y 17 de diciembre de 1998, y el del 27 de julio de 1994, expedidos por el H. Congreso de la Unión. En ellos se ratifican los Convenios celebrados con los Estados de Morelos y México respectivamente; en los que se delimita a la Delegación Venustiano Carranza como a continuación se describe:

A partir del centro de la mojonera Tlatel de los Barcos, que define uno de los vértices de la línea limítrofe entre el Distrito Federal y el EDOMEX, se dirige por esta línea limítrofe hacia el Sureste y enseguida al Suroeste por el eje del Proyecto del Anillo Periférico, adecuado a las inflexiones del límite de la Alameda Oriente, hasta su cruce con la Vía Tapo. De aquí continúa por el eje de la calle 7 hasta el centro de la Mojonera los Barcos, que se localiza en su cruce con el eje de la Av. Chimalhuacán, de donde se separa de esta línea y sigue con rumbo Suroeste, por el eje del cauce desviado del Río Churubusco hasta encontrar el eje del antiguo cauce Río Churubusco; prosigue por el mismo rumbo al Suroeste, cruza la Calz. Gral. Ignacio Zaragoza y continúa hasta encontrar el eje de la Av. Río de la Piedad, siguiendo su trazo hacia el Noroeste; entronca con el Viaducto Presidente Miguel Alemán, sobre cuyo eje continúa hacia el Suroeste hasta su intersección con el eje de la Calzada de la Viga, por cuyo eje se dirige al Norte. Prosigue por la misma dirección por eje de Anillo de Circunvalación y Vidal Alcocer, hasta la Av. del Trabajo (Eje 1 Oriente), sobre cuyo eje prosigue con dirección al Noroeste, hasta llegar a la calle de Boleo, por la cual, sobre su eje continúa al Norte, Cruza la Av. Canal del Norte y sigue al Noreste por el eje de la Av. Ferrocarril Hidalgo, hasta su cruce con la Av. Río del Consulado, por donde se encamina hacia el



Sureste, siguiendo todas sus inflexiones, hasta su intersección con el eje de la Av. Oceanía, de este punto prosigue hacia el Noreste, hasta llegar al eje de la Vía Tapo; de aquí va hacia el Sureste hasta su cruce con el eje de la calle 602, para continuar de este punto con la misma dirección por la barda que limita el AICM, hasta la calle Norte 1, de donde sigue hacia el Noreste por la barda mencionada, hasta su intersección con la línea limítrofe del Distrito Federal con el EDOMEX, continúa por ésta línea, rumbo al Sureste hasta el centro de la mojonera Tlatel de los Barcos, punto de partida.

La Delegación Venustiano Carranza tiene una superficie de 3,342 has (33.42 km²), las cuales representan el 2.24% del total del territorio del Distrito Federal; esta Delegación está dividida en 3,220 manzanas y a su vez distribuidas en 68 Colonias, destacando la Colonia Jardín Balbuena por representar el 9.93 % de superficie Delegacional.

Cuadro 1 Relación de Colonias en Venustiano Carranza

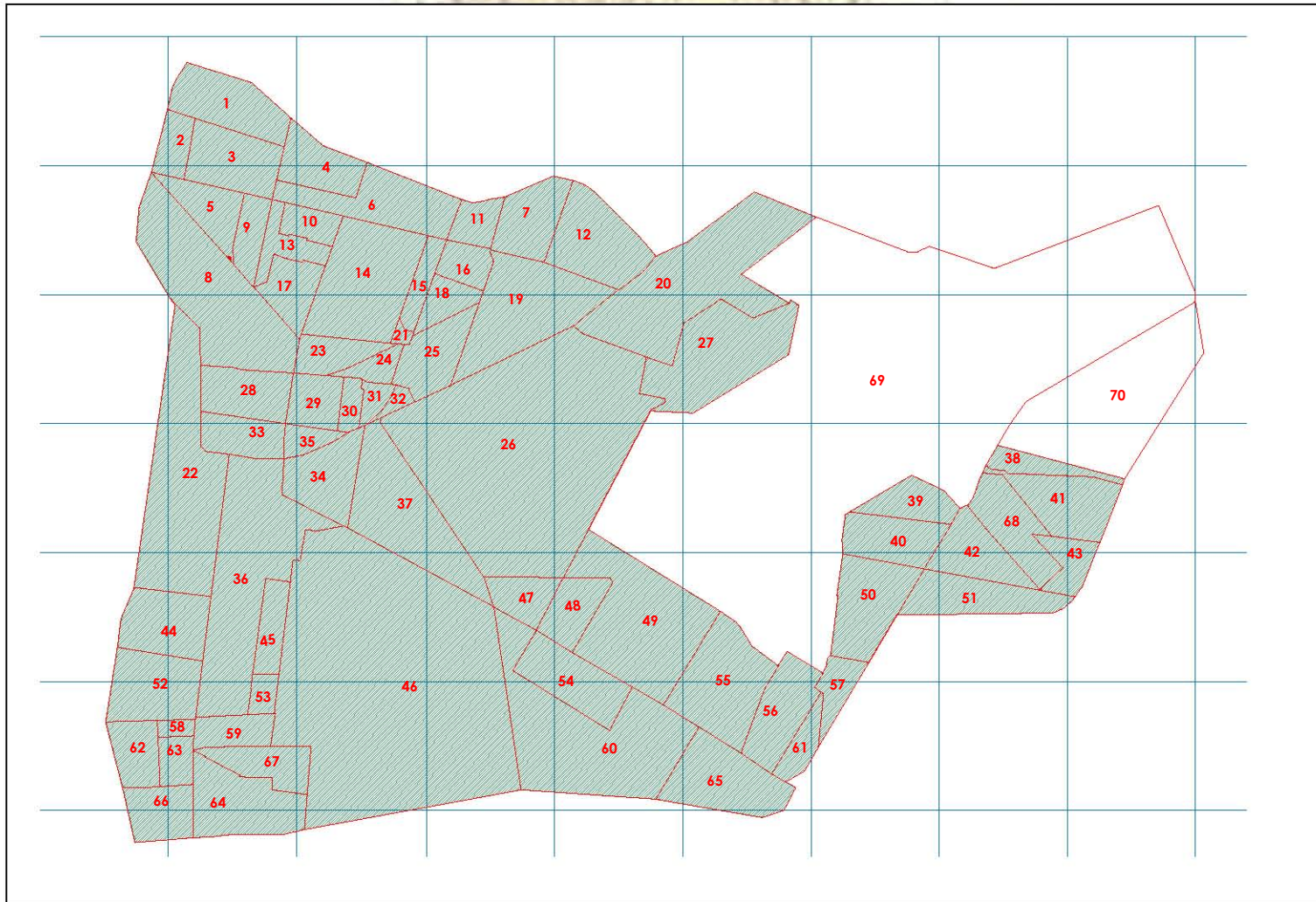
N°	Nombre	Superficie Ha	% Delegación
1	10 de Mayo	19,04	0.57
2	1° de Mayo	12,62	0.38
3	20 de Noviembre	64,35	1.93
4	24 de Abril	6,2	0.19
5	5° tramo 20 de Noviembre	41,05	1.23
6	7 de Julio	29,72	0.89
7	Aarón Sáenz	3,68	0.11
8	Aeronáutica Militar	14,52	0.43
9	Arenal Puerto Aéreo	29,55	0.88
10	Álvaro Obregón	14,93	0.45
11	Ampl. 20 de Noviembre	19,34	0.58
12	Ampl. Aviación Civil	12,13	0.36
13	Ampl. Caracol	17,75	0.53
14	Ampl. Adolfo López Mateos	13,66	0.41
15	Ampl. Michoacana	11,08	0.33
16	Ampl. Penitenciaria	26,07	0.78
17	Ampl. Simón Bolívar	12,15	0.36
18	Ampl. Venustiano Carranza	11,27	0.34
19	Aquiles Serdán	41,95	1.26
20	Artes Gráficas	15,35	0.46
21	Aviación Civil	30,74	0.92
22	Azteca	9,74	0.29
23	4 Árboles	49,05	1.47
24	Cuchilla Pantitlán	34,17	1.02
25	Damián Carmona	12,04	0.36
26	El Parque	103,4	3.09

27	Arenal 1ª. Sección	25,92	0.78
28	Arenal 2ª. Sección	14,85	0.44
29	Arenal 3ª. Sección	33,82	1.01
30	Arenal 4ª. Sección	21,90	0.72
31	Caracol	26,86	0.8
32	Escuela de Tiro	8,88	0.27
33	Emilio Carranza	21,67	0.65
34	Federal	83,24	2.49
35	Felipe Ángeles	23,75	0.71
36	Fraccionamiento Industrial Puerto Aéreo	18,07	0.54
37	Valentín Gómez Farías	36,42	1.09
38	Jamaica	22,88	0.68
39	Janitzio	13,02	0.39
40	Jardín Balbuena	333,09	9.97
41	Adolfo López Mateos	38,09	1.14
42	Lorenzo Boturini	35,39	1.06
43	Madero	5,17	0.15
44	Magdalena Mixihuca	41,67	1.25
45	Merced Balbuena	31,86	0.95
46	Michoacana	15,15	0.45
47	Miguel Hidalgo	5,58	0.17
48	Moctezuma 1ª. Sección	62,79	1.88
49	Moctezuma 2ª. Sección	157,01	4.7
50	Morelos	87,02	2.6
51	Nicolás Bravo	11,99	0.36
52	Penitenciaría	16,4	0.49
53	Pensador Mexicano	97,23	2.91
54	Peñón de los Baños	69,09	2.07
55	Popular Rastro	32,51	0.97
56	Progresista	5,40	0.16
57	Puebla	44,98	1.35
58	Pueblo Magdalena Mixihuca	20,5	0.61
59	Revolución	20,00	0.6
60	Romero Rubio	68,63	2.05
61	Santa Cruz Aviación	14,5	0.43

62	Sevilla	12,66	0.38
63	Simón Bolívar	27,94	0.84
64	Tres Mosqueteros	1,61	0.05
65	Valle Gómez	35,49	1.06
66	Venustiano Carranza	16,29	0.49
67	General Ignacio Zaragoza	107,56	3.22
68	Zona Centro Aeropuerto Internacional Cd. de	95,57	2.86
69	México*	731,73	21.89
70	Alameda Oriente*	90.27	2.7

Fuente: Censo General de Población y Vivienda 2000. Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática 2000.
*Se identifican como colonias, sin embargo corresponden a unidades geográficas exclusivas para equipamiento urbano.

PLANO DIVISIÓ N OFICIAL POR COLONIAS



Delegación Venustiano Carranza

Medio Físico Natural

La Delegación Venustiano Carranza se localiza a una altura aproximada de 2,240 msnm, emplazados sobre un terreno plano con pendientes inferiores al 2%, necesario para un adecuado funcionamiento de la red de drenaje, por otro lado destaca el cerro del Peñón de los Baños, ubicado en el costado noreste de la Delegación con una altura máxima aproximada de 2, 290 msnm.

El 99.5% de sus suelos son de tipo lacustre, el 0.5% restante se encuentra formado por rocas ígneas de tipo brecha volcánica y por rocas metamórficas de tipo cuarcita. La zona con suelo lacustre es el resultado de la desecación paulatina del antiguo lago de Texcoco, lo cual fue aprovechado por el acelerado proceso de urbanización a partir de los años 20's.

Los cuerpos de agua que cruzan el territorio Delegacional son: Consulado (entubado), De Guadalupe (entubado), La Piedad (entubado), Churubusco (entubado) y Canal de Desagüe (a cielo abierto). Dentro del territorio Delegacional existen dos tipos de climas: templado subhúmedo con lluvias en verano de menor humedad, y semiseco templado⁶³. En lo referente a la temperatura promedio, la mínima es de 9°C, la media de 16°C y la máxima de 25.2°C; la precipitación anual es de 270.2 mm.

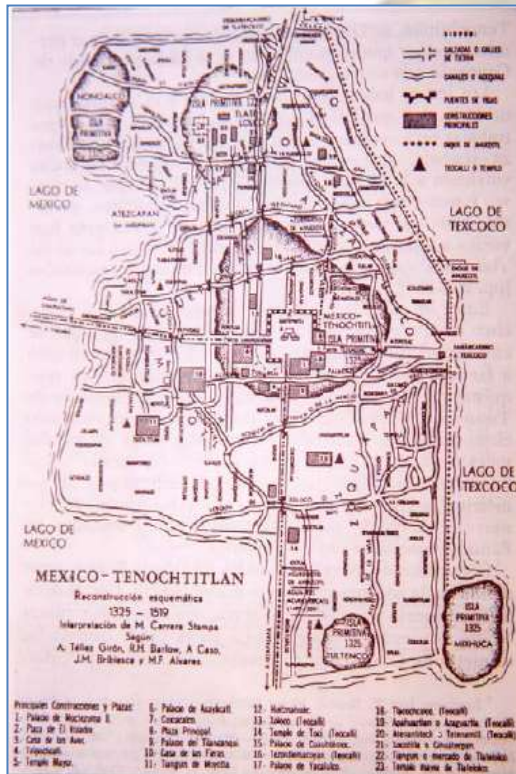
Conforme a la cartografía básica que registra el uso, la mayor parte de la superficie es de uso urbano en un 99.5 % y el restante 0.5% del territorio está conformado en primer lugar, por el Peñón de los Baños como (Pn) Pastizal Natural, las áreas libres que destacan por ser parque plazas y jardines, se encuentran catalogadas como (PI) Pastizal Inducido.

Es importante mencionar que las características físicas de la Delegación son favorables, siempre y cuando se tomen en cuenta las medidas de control pertinentes para la construcción de edificios; sin embargo se encuentra una alta producción de salitre, por lo que es indispensable considerar el grado de compactación del terreno, ya que la superficie de la demarcación, formaba parte de un lago. Es importante mencionar que la mayor parte de la Delegación pertenece a la Zona Sísmica 3.

⁶³ INEGI. Carta de Climas.

IV.2.2.- Antecedentes Históricos

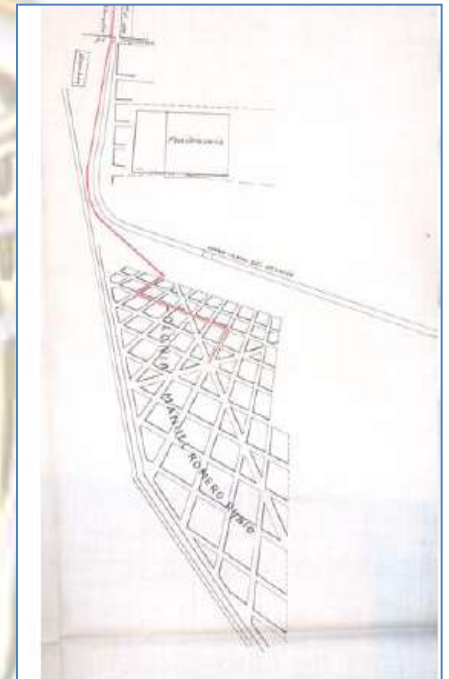
La historia de los asentamientos humanos en el territorio de la Delegación Venustiano Carranza se remonta al período prehispánico, cuando se fundaron los poblados Mixiuhca y Peñón de los Baños, que se desarrollaron a partir de islotes primitivos existentes en el lago que cubría parte de la actual jurisdicción.



Consumada la Conquista, la nueva traza definida por los españoles estableció los antiguos barrios de La Merced, San Lázaro y La Candelaria de los Patos, que hoy son parte de su territorio. En el Barrio San Lázaro se levantó lo que fue probablemente la 1a. construcción española en la capital: Las Atarazanas, lugar donde se establecieron los españoles en tanto se repartían los solares de la nueva traza.

A principios del siglo XIX, se terminó la calzada y dique del Peñón, que corría por la parte sur del lago de Texcoco y que comenzaba en una garita ubicada en San Lázaro y se dirigía al oriente con rumbo a Veracruz, en una extensión de 13 kilómetros. Así surgió lo que hoy es la Calz. Gral. Ignacio Zaragoza.

Fue hasta fines de siglo, en 1893 cuando la metrópoli reinicia su crecimiento hacia su costado oriente, creándose la Colonia Morelos. Ésta se extendió rápidamente hacia el norte en los siguientes 20 años, a pesar de la escasez de servicios públicos (Colonia Penitenciaría y Romero Rubio). Ahí predominaba el uso habitacional popular, industrial y usos relacionados con el abasto y estrechamente vinculados con los grandes mercados Merced, La Viga y Jamaica.



Plano Colonia Romero Rubio

En este siglo la mancha urbana se extendió hasta lo que actualmente es la Av. del Congreso de la Unión, surgiendo nuevos barrios aparte de La Merced y La Candelaria, como San Lázaro, Santo Tomás, Manzanares y La Soledad. Además se comenzaron a formar otras Colonias ahora tradicionales, como la Morelos y la Moctezuma.

A principios del siglo XX, los límites de la ciudad por el lado oriente llegaban hasta la Av. Eduardo Molina y Francisco Morazán (hoy Av. Congreso de la Unión). El costado Oriente permanecía con llanos salitrosos, pantanos y aguas someras, excepto el Peñón de los Baños.



Proyecto Colonia Moctezuma

En los llanos de Balbuena tuvieron lugar, en este siglo dos sucesos importantes: se inauguró el Centro Deportivo más antiguo de la ciudad, que llevaría el nombre de "Venustiano Carranza", y se inició la construcción del AICM en terrenos de la Colonia Moctezuma, donados por la familia Braniff y de los ejidos de Texcoco.

Para 1954 inicia actividades el AICM. En la década de los cincuenta se construyó el viaducto Miguel Alemán, debido al entubamiento de los ríos Tacubaya, Piedad y Becerra; se concluyó el AICM y se edificaron nuevas instalaciones al sureste de La Merced, entre las que se encuentra el mercado Sonora, importante por los productos de medicina tradicional y herbolaria que en él se expenden. Para 1959 se constituyen las Colonias Industrial, Puerto Aéreo y Federal.

En los años de 1967 y 1968, comienzan las obras del drenaje profundo y en el mes de junio del 67 dan comienzo las obras para la construcción del Sistema de Transporte Colectivo "Metro". Otra de las grandes acciones que se realizan en dicho período tiene que ver con el planteamiento del proyecto de una Central de Abasto de carácter regional proponiendo su ubicación al interior de la Delegación Iztapalapa. Con esta obra se pretende controlar el acelerado crecimiento de la actividad comercial en el área de la Merced.

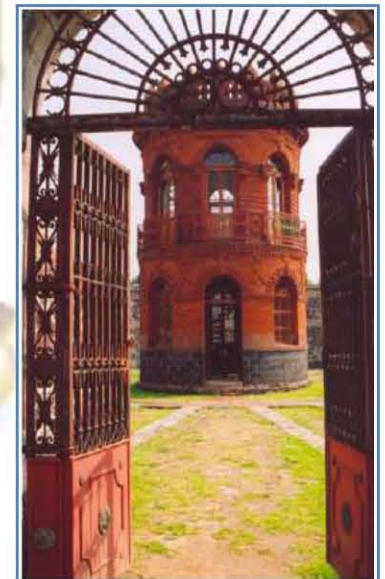
El 29 de diciembre de 1970 se publicó el decreto de la nueva Ley Orgánica del Gobierno del Distrito Federal, mediante el cual se crearon cuatro nuevas delegaciones en la zona denominada "Ciudad de México", adicionales a las 12 ya existentes: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza. Con este evento surge lo que hoy es la Delegación, con una superficie de 34 kilómetros

cuadrados. Cuatro años más tarde, el 1 de diciembre de 1974, se inauguró el edificio sede de la administración Delegacional.

Cabe destacar que al perímetro de la Delegación Venustiano Carranza, le corresponde el 25 % de la superficie del Centro Histórico de la Ciudad de México, considerado por la UNESCO patrimonio de la humanidad.

En 1977 el Palacio de Lecumberri es acondicionado y se convierte en el actual Archivo General de la Nación. En 1979 el sistema de Transporte Colectivo Metro, se convierte en la mayor estructura del sistema de transporte de la ciudad, con 98 trenes en tres líneas, y aproximadamente 41.52 Km de longitud, trasladando a 2,555 mil usuarios por día.

Hacia la década de los 80's, la infraestructura en la Delegación se encontraba cubierta en un 91.7% por el servicio de agua potable, con un déficit cercano al 8.2 %; así mismo, el sistema de drenaje cubría el 91%.



La cárcel de Lecumberri

En 1982 se realiza el cambio de las bodegas de abasto de la Merced a la Central de Abasto (Iztapalapa), dada la afectación de 530,000 metros cuadrados que amenazaban con crecer indefinidamente. Se usaron con este fin edificios señoriales adaptados como bodegas y se desarrollaron viviendas precarias. Las grandes modificaciones en los sistemas de transporte se presentan en este período, con el inicio de la ampliación de la línea 4 del metro ubicado sobre la Avenida Congreso de la Unión, atravesando el territorio Delegacional de Sur a Norte.

La década de los 90's marcó una serie de cambios en la estructura urbana de la Delegación, ya que se emprendieron una serie de proyectos viales; destacando en 1994 los estudios del proyecto Metropolitano de la línea "B" del metro, el cual se inauguró en Diciembre de 1997. Éste proyecto generó grandes modificaciones a la estructura urbana de la Delegación, como el Circuito Interior al cruce con la Av. Oceanía, por concentrar un gran número de adecuaciones; la estructura del metro se conectó con la terminal de San Lázaro, lo que requirió la construcción de 10 puentes peatonales. Otros proyectos que se concluyeron en dicho período, fueron las obras de los grandes equipamientos regionales, como es el caso del Palacio Legislativo, el Tribunal Superior de Justicia y el Archivo General de Notarías.

De 1997 a 1998 se concluyó la obra de la Línea "B" del Metro, la cual permitió una reducción considerable en los tiempos de recorrido de una parte importante de la población que vive en el oriente de la Ciudad de México; en el año 2003 se desarrolla la construcción del Distribuidor Vial Zaragoza-Oceanía, el cual está integrado por dos cuerpos separados y a doble nivel. La implementación de esta radial representa un gran alivio en la movilidad regional que proviene de la periferia y tiene como destino la zona centro y sur del área metropolitana. En el segundo semestre del año 2003, se propone la construcción de una nueva Terminal Complementaria del AICM, en la parte sur-poniente de las instalaciones existentes, colindando con la Av. Hangares y la Colonia Federal, lo cual genera el mayor impacto a la Delegación.

El 2003 se consideró un período dinámico en materia de obra pública, el distribuidor vial de Oceanía – Zaragoza, que forma parte del Eje Troncal Metropolitano, la obra realizada más importante conectando a Ciudad Azteca con la parte sur de la ciudad. Para que dicho sistema funcionara adecuadamente se requirió de medidas complementarias, tales como los puentes vehiculares que cruzan la Av. Eje 3 Oriente en Fray Servando y Teresa de Mier, Lorenzo Boturini y Av. del Taller.

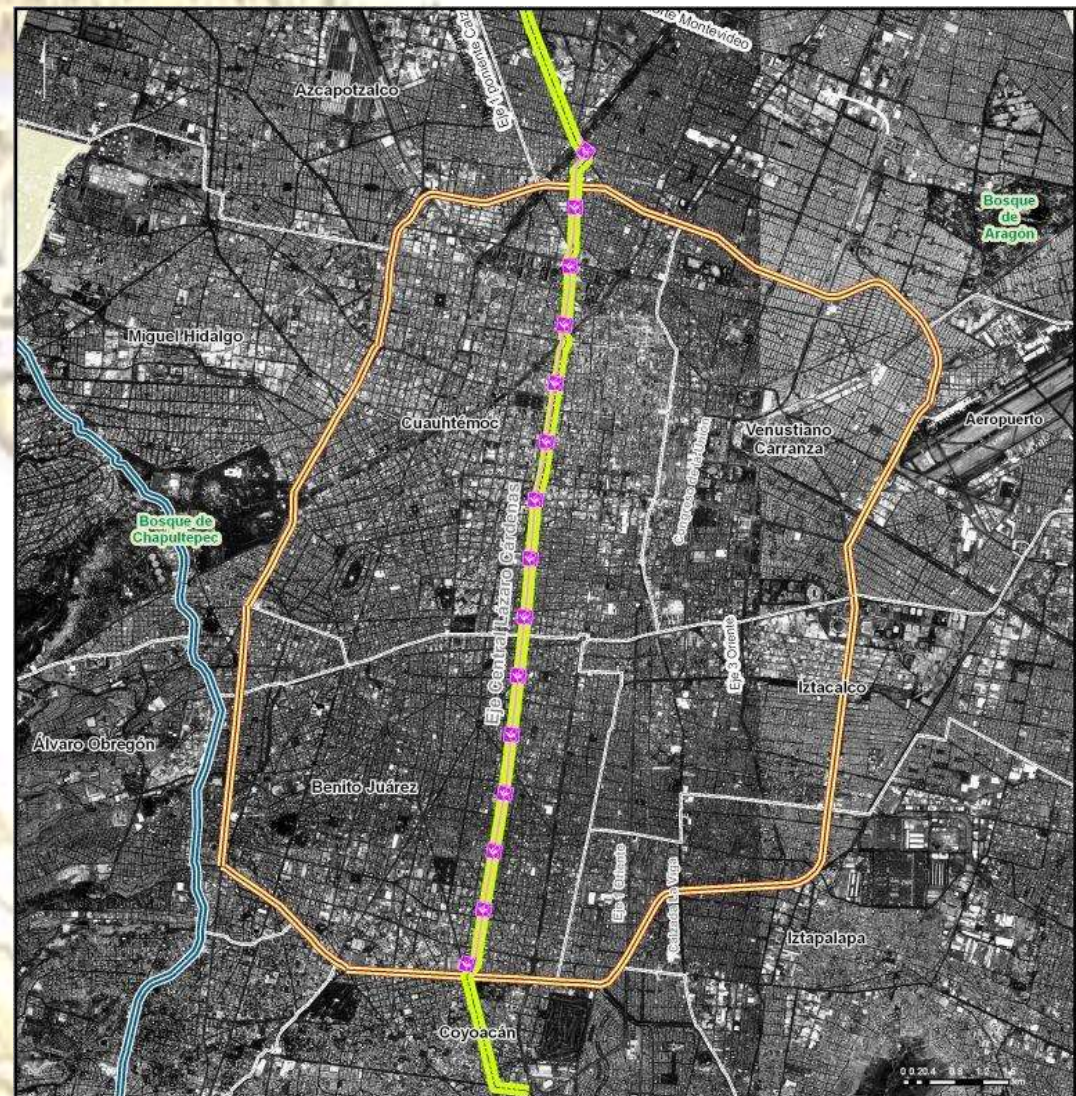
IV.2.3.- Relación con la Ciudad y Zona Metropolitana

En la actualidad el uso habitacional de la Delegación Venustiano Carranza junto con las demás Delegaciones pertenecientes a la "Ciudad Central", vive un proceso en el que se sustituyen los usos habitacionales e industriales originales, por usos de tipo comercial creando nuevas actividades, modificando los patrones de la utilización del suelo y la estructura urbana de acuerdo a la siguiente división territorial: uso habitacional 37%, uso mixto 25%, áreas verdes y espacios abiertos 6%, equipamiento 30% e industria 2%, representando la Delegación Venustiano Carranza el 2.24%⁶⁴ del Distrito Federal.

La población desplazada de las áreas centrales de la ciudad, constituye en la actualidad un factor dominante en la expansión urbana periférica. Éste cambio de uso de suelo, origina un exceso en el crecimiento de la población flotante usuaria sobre todo de las áreas centrales.

La Delegación Venustiano Carranza juega un papel importante en términos Metropolitanos, ya que cuenta con equipamiento urbano de cobertura regional a gran escala, como el Palacio Legislativo, el Palacio de Justicia Federal y el Archivo General de la Nación y parte del Perímetro "B" del Centro Histórico.

Otro equipamiento regional que se localiza dentro del territorio Delegacional es el AICM, que tiene el primer lugar en movimientos aeroportuarios del país con 292,000 operaciones, movilizando 20.5 millones de pasajeros anuales lo que representa un 7% adicional respecto a los más de 19 millones de personas transportadas en 1997 y es el único que opera todos



⁶⁴ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 2003.

los viajes comerciales, internacionales y nacionales dentro de la ZMVM.

Las actuales obras de ampliación del AICM prevén la construcción de un nuevo edificio terminal en la parte sur, en donde actualmente se localizan las instalaciones de aviación regional y los hangares de dependencias gubernamentales, lo cual significa un aumento de la capacidad de atención en 10, 000,000 de usuarios y 438,000 operaciones totales anuales, modificando e impactando directamente las inmediateces del mismo.

La movilización masiva de usuarios en el territorio mexicano se realiza también, a través de las Terminales Foráneas de Pasajeros. La Delegación Venustiano Carranza cuenta con la Terminal de Autobuses de Pasajeros Oriente (TAPO), que junto con otras 3 terminales en el Distrito Federal, atienden al 12% de pasajeros en el ámbito nacional.

En lo referente al equipamiento de recreación y deporte, en la Delegación Venustiano Carranza se encuentra el Deportivo Velódromo, que es parte del Deportivo Mixiuhca, perteneciente al Instituto del Deporte del Distrito Federal. En cuanto a la educación, Venustiano Carranza junto con las otras 3 Delegaciones Centrales y Gustavo A. Madero, concentran una gran cantidad de planteles de educación media superior tanto públicos como privados, que en conjunto atienden al 49 % de la matrícula. Respecto al abasto se localizan los mercados regionales de la Merced, Sonora y Jamaica que continúan abasteciendo a una parte importante de la población local y foránea.

Otro sistema de transporte importante que atraviesa por la Delegación es el Sistema de Transporte Colectivo Metro, que de manera subterránea desplaza a sus usuarios mediante 5 de sus 11 líneas: la Línea 1 que va de Pantitlán – Observatorio; Línea 4 Santa Anita – Martín Carrera, la Línea 5 Pantitlán – Politécnico; la Línea 9 Pantitlán – Tacubaya y la nueva Línea B, que comunica parte de la Delegación con el EDOMEX que va de Buenavista – Ciudad Azteca.

En cuanto a la vialidad, la Secretaría de Seguridad Pública ha detectado 314 cruceros conflictivos en el Distrito Federal, de los cuales se localizan 40⁶⁵ de ellos en Venustiano Carranza, lo que representa el 8.28% del total, ubicándola en el cuarto lugar con relación al resto de la entidad.

Los tramos Viales Primarios que cruzan la Delegación son: Anillo Periférico (con 2.40 Km.), Circuito Interior (con 8.70 Km.), Calz. Gral. Ignacio Zaragoza (con 4.61 Km.), Gran Canal (con 1.80 Km.), Eje 1 Nte (con 6.20 Km.), Eje 1A Sur (con 5.08 Km.), Eje 2 (con 3.26 Km.) y 3 Sur (con 2.76 Km.), Eje 1 Ote. (Con 5.89 Km.), Eje 2 Ote. (Con 5.72 Km.) Y Eje 3 Ote. (Con 5.72 Km.) lo cual suma un total de 52.18 Km., y representa el 8.03% en el Distrito Federal; todos ellos comunican en forma directa con Gustavo A. Madero, Iztacalco y Cuauhtémoc; en cuanto a Vialidades Secundarias se tienen 431.79 Km., lo que representa el 4.53% del total en el Distrito Federal⁶⁶.

Las vías de acceso urbano regional que comparte la Delegación con los municipios conurbados al oriente del EDOMEX son la Autopista México Puebla – Calz. Gral. Ignacio Zaragoza – CETRAM Pantitlán, por lo cual estas áreas de transferencia multimodal que conectan a

⁶⁵ Programa Integral de Transporte y Vialidad 2001-2006. Levantamiento de Campo 2002.

⁶⁶ Programa Integral de Transporte y Vialidad 2001-2006

la Delegación con el resto de la zona metropolitana, generan grandes conflictos en la ciudad debido a la sobresaturación de las vialidades, e insuficiencia en el transporte público.

Además, se cuenta con el distribuidor vial Oceanía-Zaragoza, el cual permite atravesar a la demarcación de norte a sur mediante el Eje 3 Oriente Francisco del Paso y Troncoso y en su continuación como la Av. Eduardo Molina, etc.

En el Distrito Federal cerca de 4, 000,000 usuarios diariamente utilizan los 46 Centros de Transferencia Modal (CETRAM) ubicados en las diferentes Delegaciones; la Delegación Venustiano Carranza concentra el 15% de la distribución de estos centros, incluyendo uno de los 4 principales Centros de Transferencia Modal, CETRAM dentro del cual se encuentra ubicado el Paradero Pantitlán⁶⁷, lo que la coloca en tercer lugar en cuanto a este servicio a nivel distrital.

Otro tipo de movilización es el transporte de carga que desplaza diariamente 50 mil toneladas de productos por la red vial metropolitana⁶⁸ que desemboca en la red vial primaria del Distrito Federal, llevando sus mercancías a los principales centros de abasto de la ciudad como la Central de Abasto, la Zona Industrial Vallejo, el Puerto Interno de Pantaco y el Mercado de la Merced, con una superficie total de 5.13 ha., éste último localizado en la Delegación Venustiano Carranza junto con otros centros de abastos importantes para la Delegación, como los mercados de Jamaica con una superficie total de 3.7 Has. y el de Sonora con 1.0 Has. Aproximadamente.

Las Colonias el Arenal 1a., 2da., Tercera y Cuarta Sección significan el único contacto físico de zonas habitacionales de la Delegación con el municipio de Netzahualcóyotl, donde existe una falta de coordinación y accesibilidad entre los territorios vecinos.

En las inmediaciones de la demarcación se localiza un tramo a cielo abierto del Gran Canal del Desagüe, principal componente del Sistema General de Desagüe de la Ciudad; que tiene la función de captar, conducir y desalojar las descargas de aguas negras generadas en la Delegación y del resto de la ciudad; lo que origina una gran contaminación ambiental.

Con el fin de lograr una mejor movilidad regional de la periferia (Zona Metropolitana de la Ciudad de México), hacia la zona centro y sur del Distrito Federal, la Delegación Venustiano Carranza se integra a los corredores estratégicos de transporte público, los cuales tienen el propósito fundamental de optimizar el uso de la red vial a través del ordenamiento de flujos de tránsito, así como del diseño y la habilitación de corredores viales. Este proyecto busca un mejor equilibrio entre la oferta y la demanda, así como reducir los tiempos de recorrido de los usuarios.

Estos componentes hacen de la Delegación Venustiano Carranza un centro de actividad de gran escala metropolitana que brinda un servicio a la población del Distrito Federal y áreas conurbadas del Estado de México, ejerciendo una importante atracción de movilizaciones metropolitanas como efecto de su posición central y de su grado de consolidación en cuanto a infraestructura, comercio y servicios.

⁶⁷ Ídem.

⁶⁸ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 2003.

IV.2.4.- Aspecto Demográfico.

En los últimos 20 años, la Delegación Venustiano Carranza ha presentado una disminución en el crecimiento de su población; entre las causas se considera la sustitución de los usos habitacionales, la carencia de zonas de reserva para crecimiento urbano y el alto costo del suelo; se destaca también el descenso de la proporción de la población Delegacional con respecto a la población del Distrito Federal de 10.4% en 1970 al 5.4% en el 2000.

Cuadro 2 Crecimiento de la Población

Año	Población			Densidad Bruta	
	Delegación	Distrito Federal	% Con respecto al Distrito Federal	Delegación	Distrito Federal
1970 ^{1/}	721,529	6,874,165	10.4	232.7	147
1980 ^{1/}	692,896	8,831,079	7.8	189.8	136.9
1990 ^{1/}	519,628	8,235,744	6.3	155.5	127.7
1995 ^{1/}	485,623	8,489,007	5.7	145.3	131.6
2000 ^{2/}	462,806	8,605,239	5.4	138.48	140.9

Fuente: 1/ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 2003. 2/ INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000.

Este proceso de despoblamiento es un fenómeno característico de la zona central de la Ciudad de México, encontrándose que las delegaciones altamente urbanizadas tales como Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Azcapotzalco, Iztacalco y Venustiano Carranza han disminuido su población; contrastando con las delegaciones de la periferia con alta proporción de superficie ecológica, en las que la población se ha incrementado altamente, entre ellas se encuentra Tlalpan, Xochimilco, Tláhuac, Milpa Alta y Álvaro Obregón.

Como consecuencia del descenso de la población, la densidad de habitantes por hectárea también decreció, registrando para el año 2000 un promedio de 138 habitantes por hectárea, inferior al registrado en el Distrito Federal, de 141 habitantes por hectárea.

El promedio de habitantes por hectárea ha colocado a la Delegación en el quinto lugar con respecto a las demás delegaciones, a pesar del despoblamiento sufrido; sin embargo, este promedio se mantuvo superior a la media del Distrito Federal hasta 1990, pues a partir del 2000, se situó ligeramente por abajo, lo cual se puede observar en el siguiente cuadro: (ver cuadro 2 Densidad Habitante por Hectárea 1970-2000).

La tasa de crecimiento natural para el período de 1990-2000 en la Delegación fue del orden de 1.2% y una tasa migratoria de -2.8%, observándose que el crecimiento migratorio decreció con respecto al mostrado durante 1980-1990 que fue de -3.94%, siendo esta una de las tasas más bajas en el Distrito Federal.

Cuadro 3 Tasas de Crecimiento Porcentual de Población

Unidad Administrativa	Tasa Total (%)		Tasa Natural (%)		Tasa Migratoria (%)	
	1980-1990	1990-2000	1980-1990	1990-2000	1980-1990	1990-2000
Delegación	-2.03	-1.10	1.91	1.70	-3.94	-2.80
Distrito Federal	0.00	0.20	2.40	2.00	-2.40	-1.90

Fuente: Estimación realizada con base en el Censo General de Población y Vivienda INEGI, X, XI y XII, 1980,1990 y 2000, respectivamente.

Asimismo, la estructura de la pirámide por edades de 1990 y 2000 presenta diferencias. La pirámide poblacional del año de 1990, indica que la población está conformada por un alto grado de personas jóvenes (entre 15 a 30 años), destacando el segmento de 15 a 19 años; mientras que para el 2000 sobresalía la población entre los 25 y 29 años. Es importante destacar que el 47 % de la población está representada por los hombres y el 53% por las mujeres.

Cuadro 4 Comportamiento Demográfico por Sector en la Delegación. Población Analizada 1990 y 2000

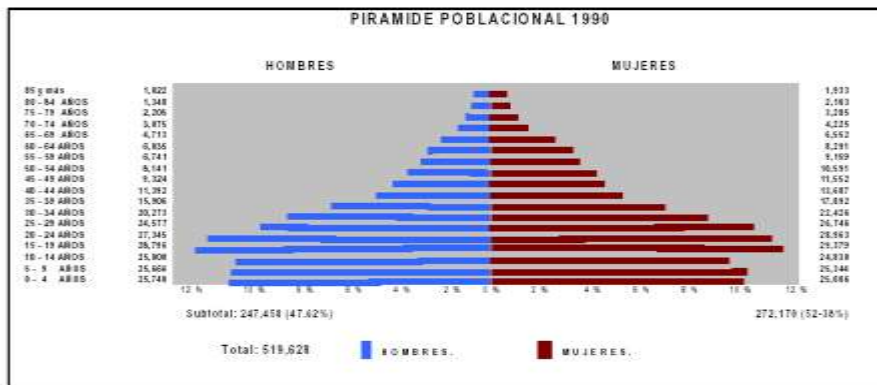
Período de Análisis 1990 y 2000	Población Total		Diferencia del Total de la Población de 1990 a 2000	Hombres		Diferencia de Hombres de 1990 a 2000	Mujeres		Diferencia de Mujeres en 1990 a 2000	
	1990	2000		1990	2000		1990	2000		
Venustiano Carranza	519,628	462,806	56,822	247,458	219,200	28,258	272,170	243,606	28,564	
Grupos de edades	0-4	59,746	36,932	13,814	25,740	18,701	7,039	25,006	18,231	6,775
	5-9	51,010	39,133	11,877	25,666	20,008	5,658	25,344	19,125	6,219
	10-14	49,830	39,041	10,789	25,000	19,757	5,243	24,830	19,284	5,546
	15-19	58,175	41,159	17,016	28,796	20,527	8,269	29,379	20,632	8,747
	20-24	56,308	41,783	14,525	27,345	20,293	7,052	28,963	21,490	7,473
	25-29	51,323	42,958	8,365	24,577	20,690	3,887	26,746	22,268	4,478
	30-34	42,699	38,409	4,290	20,273	18,145	2,128	22,426	20,264	2,162
	35-39	33,798	36,426	2,628	15,906	16,902	996	17,892	19,554	1,632
	40-44	25,079	31,051	5,972	11,392	14,331	2,939	13,687	16,720	3,033
	45-49	20,876	24,088	3,212	9,324	10,962	1,638	11,552	13,126	1,574
	50-54	18,732	20,550	1,818	8,141	9,066	925	10,591	11,484	893
	55-59	15,900	15,332	568	6,741	6,643	98	9,159	8,689	470
	60-64	14,326	14,466	140	6,035	6,029	6	8,291	8,437	146
65-69	11,265	11,436	171	4,713	4,691	22	6,552	6,745	193	

Este tránsito en la población de jóvenes a adultos, se traduce en una sub utilización del equipamiento, tal como escuelas de educación básica. Por otro lado se incrementan las necesidades de la mayor parte de la población, ya que requiere cubrir una demanda constante de educación media y media superior en el mediano plazo, así como la necesidad de crear nuevas oportunidades de empleo para los jóvenes que se integrarán al mercado laboral.

Periodo de Análisis 1990 y 2000	Población Total		Diferencia del Total de la Población de 1990 a 2000	Hombres		Diferencia de Hombres de 1990 a 2000	Mujeres		Diferencia de Mujeres en 1990 a 2000
	1990	2000		1990	2000		1990	2000	
70-74	7,300	9,399	2,099	3,075	3,776	701	4,225	5,623	1,398
75-79	5,490	6,852	1,362	2,205	2,763	558	3,285	4,089	804
80-84	3,451	3,750	299	1,348	1,424	76	2,103	2,326	223
85-89	2,011	2,220	209	724	777	53	1,287	1,443	156
90-94	670	873	203	221	287	66	449	586	137
95-99	209	325	116	61	113	52	148	212	64
>100	65	61	-4	16	18	2	49	43	6
No Especificado	365	6,562	6,197	159	3,297	3,138	206	3,265	3,059
% de participación con relación a la población total del periodo	100%	100%		47.62	47.36		52.38	52.64	
% de disminución de población del periodo			11.00%			11.42			10.49%

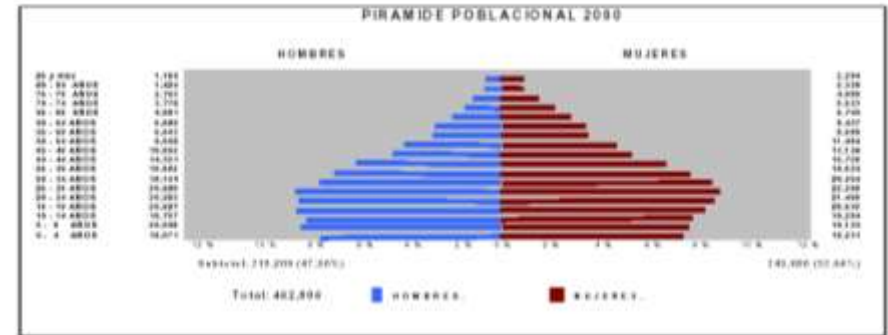
Fuente: Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 2003. INEGI, XI y XII Censo General de Población y Vivienda 1990 y 2000, respectivamente.
 Note: Las cifras resultantes en negrilla representan decremento poblacional.

Gráfica 1 Pirámide de Edades, 1990



Fuente: INEGI, Censo General de Población y Vivienda, 1990.

Gráfica 2 Pirámides de Edades, 2000



Fuente: INEGI, Censo General de Población y Vivienda 2000

Al analizar la estructura de edades entre ambas pirámides (1990 y 2000), se advierte una importante reducción en la base poblacional; producto del proceso de expulsión de la ciudad central hacia su periferia, motivada por la búsqueda de oportunidades de vivienda a menor costo y empleo mejor remunerado. El mayor volumen poblacional se ubica entre los 25 y 29 años. La otra parte de la población se encuentra en un proceso de envejecimiento, por lo cual será pertinente prever las necesidades futuras de dicho segmento, sobre todo a mediano plazo.

El perfil de los habitantes, según datos del XI Censo General de Población y Vivienda 1990 del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, muestra que el total de población nacida en otra entidad era de 114,883 habitantes, que representaba el 22.1%. De igual manera, el número de habitantes que nacieron en otro país fue de 952 habitantes, representando solamente el 0.2% del total. Para el 2000 los habitantes nacidos en otra entidad representaban el 18.5%, predominando los del EDOMEX, Puebla, Oaxaca, Veracruz, Michoacán e Hidalgo, que en conjunto concentran el 65% de esta población.

Es importante mencionar que dicha población presentó una reducción, pues de significar el 22.1% en 1990 pasó a representar el 18.5%, en el 2000, lo que significó una disminución de 3.6%. Lo anterior refleja que en la ciudad central y particularmente en la Delegación existe poco atractivo para el uso habitacional además de que las expectativas para obtener una vivienda son muy escasas, ya que el mercado inmobiliario dentro de la Delegación presenta escasa actividad, ratificando con ello la expulsión poblacional que viene presentando el centro de la ciudad hacia las delegaciones aledañas y sobre todo hacia la periferia vecinal con el EDOMEX; sin embargo, el Gobierno del Distrito Federal con la política de re densificación del área central está llevando a cabo acciones de vivienda a través del Instituto de Vivienda.

De acuerdo con el XII Censo General de Población y Vivienda para el 2000, la Delegación registró un total de 5,808 habitantes que hablan lengua indígena, es decir el 1.25% de la población Delegacional.

No obstante que en un territorio totalmente urbano como la Delegación Venustiano Carranza, es difícil definir y contabilizar la población indígena, considerando los antecedentes históricos en este territorio, resulta importante señalar que en 1980, el 2.6% de la población hablaba alguna lengua indígena y en 1990 se redujo a 1.9% y casi se mantuvo en 1995 con 1.0%, remontando para el año 2000 con 1.38%.

Por otro lado, el nivel educativo Delegacional prevaleciente, indica que la población con nivel de educación superior se incrementó al doble, representando 19.10% de la población de 18 años y más.

Se considera como factor de bienestar social básico para una sociedad que aspira a un mejor futuro, el índice de alfabetización, donde en este caso la Delegación registró un total de 332,847 habitantes alfabetas en el 2000, lo cual representa el 97.56% de la población de 15 años y más; indicando que la Delegación no cuenta con problemas graves de analfabetismo, pues solamente el 2.32% de la población de 15 años y más es analfabeta.

IV.2.5.- Aspecto socioeconómico.

La estructura poblacional en edad de trabajar en 1990 era de 398,370 personas y representaba el 77% del total de la Delegación (519,628 habitantes). En el 2000 la población en edad de trabajar es de 364,346; representando el 66% de la población total. Al 2000, la Población Económicamente Activa (PEA) estaba constituida por 196,107 personas, de las cuales 192,829 estaban ocupadas (98.3 %) y 3,278 desocupadas (1.7%) siendo la población económicamente inactiva 166,859 habitantes.

De la Población Económicamente Activa Ocupada (PEAO) destaca la población dedicada a actividades del sector terciario (79.47%), mayor incluso que en el Distrito Federal (75.04%), y una menor participación en el sector secundario (17.46%) en relación con la entidad (21.15%). Finalmente se considera un (2.95%) como población económicamente activa de la cual no se especifica a detalle el origen de su actividad. La población que se dedica a actividades agropecuarias es prácticamente nula.

Cuadro 5 Población Económicamente Activa Ocupada por Sector, 2000

Sector de Actividad	Distrito Federal		Venustiano Carranza		% Respecto al Distrito Federal
	Población	%	Población	%	
Sector Primario	20,600	0.57	229	0.12	1.11
Sector Secundario	757,798	21.15	33,674	17.46	4.44
Sector Terciario	2,688,355	75.04	153,237	79.47	5.70
No Especificado	116,028	3.24	5,689	2.95	4.90
PEAO Total	3,582,781	100.00	192,829	10.00	5.38

Fuente: INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.

En cuanto al personal ocupado por actividad económica, predominan los servicios, en un 43.80%; le sigue por importancia el sector comercio en un 37.59% y el sector manufacturero absorbe el 18.61% restante. Su participación con respecto al Distrito Federal es del orden de 5.16%.

El sector Servicios registró el mayor Valor Agregado, el cual representa poco más de 40% del total de la Delegación, y en conjunto los tres sectores de actividad aportan 33.81% del total generado en el Distrito Federal.

Cuadro 6 Distribución de la Actividad Económica Delegacional por Sectores, 1998

Delegación	Manufacturero	Comercio	Servicios	Total
Unidades Económicas				
Venustiano Carranza	1,964	19,031	8,405	29,426
Distrito Federal	31,068	179,999	127,966	339,033
% con respecto a la Delegación	6.76%	64.67%	28.56%	100.00%
Personal Ocupado				
Venustiano Carranza	18,969	38.22	44,651	101,942
Distrito Federal	498,055	589,873	889,502	1,977,430
% con respecto a la Delegación	18.61%	37.59%	43.80%	100.00%
% con respecto al DF	3.81%	6.50%	5.02%	5.16%
Valor Agregado (miles de pesos)				
Venustiano Carranza	1,630,252	3,112,406	4,021,810	8,764,468
Distrito Federal	65,322,262	84,338,947	109,528,181	259,189,390
% con respecto a la Delegación	18.70%	35.50%	45.80%	100.00%
% con respecto al DF	2.49%	3.60%	36.71%	33.81%

Fuente: INEGI, Censos Económicos 1999. Resultados definitivos.

La Población Económicamente Inactiva, por su parte, estaba formada por 166,859 personas, en su mayoría dedicada a labores del hogar (39.5%) o estudiantes (29.6%). Cabe destacar que la población estudiantil constituía una proporción menor que en el resto del Distrito Federal, por lo que se podría inferir que en esta Delegación existe una menor presión en relación con los servicios educativos. Asimismo, había más jubilados y pensionados (8.26%) que en la entidad (6.75%), lo que lleva a considerar una mayor demanda con relación a las necesidades de atención de estos sectores.

Cuadro 7 Población Económicamente Inactiva, 2000

Tipo de Inactividad	V. Carranza	%	Distrito Federal	%
Estudiantes	49,411	29.61	943,062	31.35
Dedicadas al hogar	65,981	39.54	1,196,425	39.77
Jubilados y pensionados	13,784	8.26	203,200	6.75
Incapacitados	1,457	0.87	24,167	0.80
Otro tipo	36,226	21.71	641,425	21.32
Total PEI	166,859	100.00	3,008,279	100.00

Fuente: INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.

Para definir la calidad de vida de la población Delegacional, se analizan los requerimientos de Fuentes de empleo con la finalidad de evitar la emigración de la población residente a otras áreas de la metrópoli. La tasa de subempleo calculada se basa en los conceptos que se presentan en el siguiente cuadro, del cual se puede deducir que en la Delegación existen 31,266 desocupados y subocupados, que representan el 15.65%, de la población económicamente activa.

Cuadro 8 Tasa de Subempleo Delegacional, 2000

Entidad	PEA 2000	Población Desocupada	Tasa de Desocupación %	Tasa de Desocupación y Subocupación %
Distrito Federal	3,642,027	60,246	1.65	15.74
V. Carranza	196,107	3,278	1.67	15.65

Fuente: Estimación realizada con base en INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000.

Con relación a los niveles de ingreso de la población, se puede observar que en general presenta una distribución de ingresos similar al del Distrito Federal. Sin embargo, tomando los primeros cuatro niveles del siguiente cuadro, desde los que no reciben ingresos hasta menos de 5 salarios mínimos, en la Delegación se ubica en este supuesto el 79.04 % de la población ocupada, en tanto que en el Distrito Federal se encuentra una proporción menor, el 75.56 %, lo que implica que hay una mayor presencia de sectores de bajos ingresos que en el conjunto del Distrito Federal.

Cuadro 9 Población Ocupada por Grupos de Ingreso, 2000

Nivel de Ingreso	Venustiano Carranza		Distrito Federal		% Con Respecto al Distrito Federal
	Población	%	Población	%	
No reciben ingresos	4,401	2.28	77,419	2.16	5.68
Menos de 1 SM	16,544	8.58	301,675	8.42	5.48
De 1 SM hasta 2	61,304	31.79	1,141,054	31.85	5.37
Más de 2 SM y hasta 5	70,179	36.39	1,187,003	33.13	5.91
Más de 5 SM	29,867	15.49	649,318	18.12	4.60
No especificado	10,534	5.46	226,312	6.32	4.65
Total PEA Ocupada	192,829	100.00	3,582,781	100.00	5.38

Fuente: INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.

Respecto a los niveles de marginación, el Consejo Nacional para la Población refiere en su estudio respecto al Distrito Federal que la Delegación Venustiano Carranza ocupa el onceavo lugar o quinto si se enfoca desde la perspectiva de bienestar social. Cabe mencionar que en el ámbito nacional la Delegación ocupa el lugar número 2,419.

Las características de la vivienda y los aspectos socioeconómicos manifiestan el nivel de marginalidad al interior del territorio Delegacional; lo anterior se refleja particularmente en las zonas más viejas de la Delegación tales como la mayor parte del territorio de la Merced, la Colonia Morelos, 20 de Noviembre etc.; en donde las condiciones de la vivienda no cuentan con todos los satisfactores básicos para lograr un nivel de vida aceptable.

Cabe mencionar que la Delegación presenta un nivel de marginalidad bajo en el conjunto de Delegaciones, debido a que la articulación del territorio Delegacional presenta homogeneidad en su composición urbana y social, manifestándose sobre todo en el nivel de analfabetismo que representa el 2.32% del total de población de más de 15 años, además el porcentaje de población que gana menos de 2 salarios mínimos es ligeramente más bajo que el del Distrito Federal, dentro de este contexto es pertinente mencionar que la Delegación se encuentra en el lugar 11, seguida por Azcapotzalco y Miguel Hidalgo.

Cuadro 10 Niveles de Marginalidad Delegacional

Indicador	Distrito Federal		Delegación		% Con respecto al Distrito Federal
	Población/Viviendas	%	Población/Viviendas	%	
Analfabetismo (15 años y más)	180,901	2.90	7,920	2.30	4.30
PEA con menos de 2 salarios mínimos	1,520,148	42.43	8,249	41.10	0.50%
Viviendas sin drenaje	28,606	1.40	555	0.50	1.90
Viviendas sin energía eléctrica	3,740	0.20	103	0.01	2.80%
Viviendas sin agua entubada	28,034	1.30	169	0.10	0.60%
Viviendas con piso de tierra	24,944	1.20	223	0.20	0.90%

Fuente: INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda, 2000. Consejo Nacional para la Población (CONAPO).

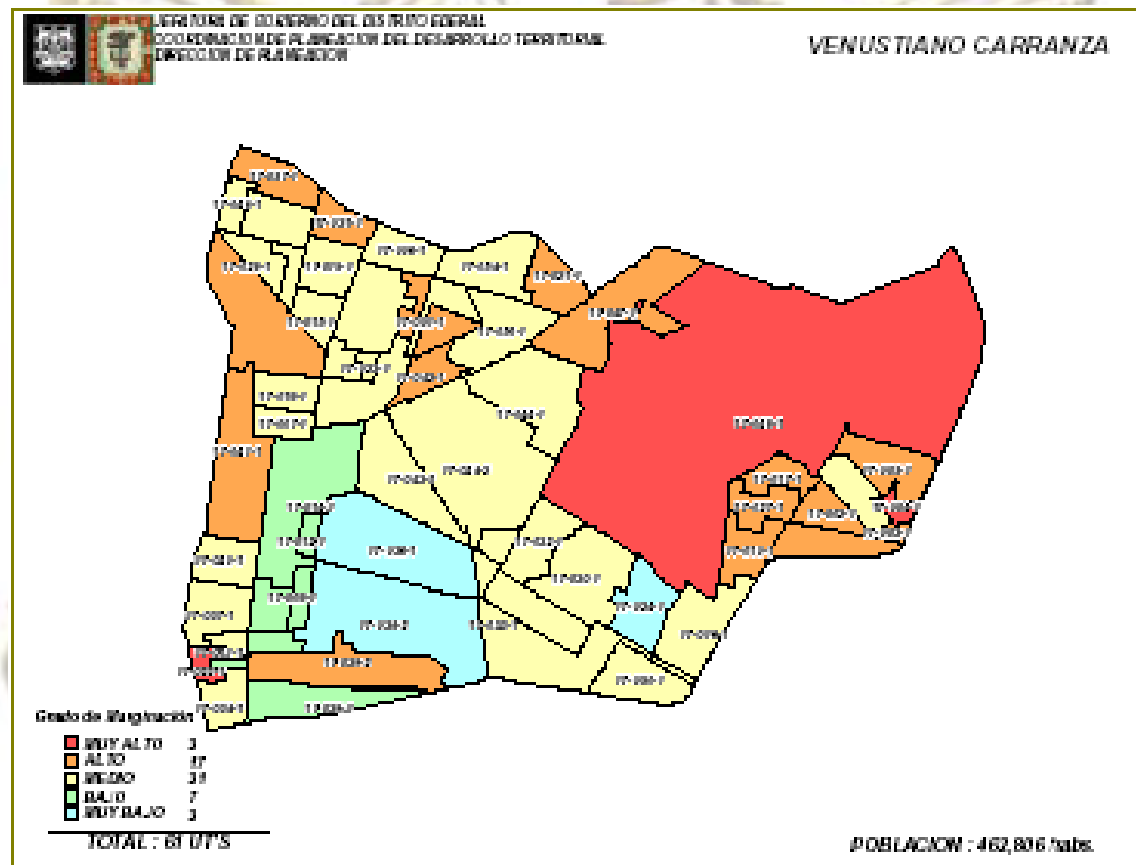
Indicadores Socioeconómicos e Índice de Marginación Municipal 1990 y 2000. Niveles de Marginación y Evaluación de las Políticas y Acciones del Gobierno del Distrito Federal ejecutadas en materia de Desarrollo Social.

Los niveles de marginación que incluye el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 2003 son el resultado del perfil poblacional y socioeconómico de cada una de las 1,352 Unidades Territoriales con las 170 variables disponibles a nivel AGEB's.

Sin embargo, para el caso del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza (PDDU-VC), es oportuno descender al nivel de manzana (61 mil 401 manzanas urbanas del Distrito Federal), dimensión que contiene un número mayor y más apropiado de variables a las disponibles por AGEB, lo que permite precisar la caracterización sociodemográfica y económica de las 61 Unidades Territoriales que conforman la Delegación Venustiano Carranza. Esta base de información contiene variables sobre demografía, salud, ingreso, empleo, educación, estado civil, fecundidad, hogares, ocupantes, vivienda, hacinamiento y disponibilidad de bienes patrimoniales.

Del total de UT's, 31 habitadas por el 48.2% de la población Delegacional presentan marginación media, 17 marginación alta y el 33.3% de la población y 3 muy baja y el 10.5% de la población; en contraste con sólo 3 UT's con 3.5% de la población, las cuales presentan grados de marginación muy alta y 7 UT's con 4.6% de población con baja marginación.

Al bajar a nivel de las 3,145 manzanas que conforman el territorio Delegacional, se observa que en términos generales la población Delegacional se concentra en los niveles medios en una proporción tal que, en las 1,237 manzanas con marginación media se encuentra asentada el 51.6% de esta. Sin embargo, al aglutinar la población de las 734 manzanas de muy baja marginación y las 581 manzanas de baja marginación (28.8%), se observa una tendencia de equilibrio entre dichos niveles de marginación en cuanto a la concentración de población, comparativamente con el 19.4% de la población que se encuentra distribuida en las 388 manzanas que presentan alta marginación y aquellas 89 con muy alta marginación.



Por otra parte, las actividades de la población en la Delegación, son netamente urbanas, como lo muestra la participación en los sectores: comercio, servicios y manufactura; que en conjunto concentran 29,426 unidades económicas y ocupan a 101,942 personas, sin embargo su importancia respecto al Distrito Federal sólo alcanza a representar el 10%.

La participación de estos sectores por unidades económicas censadas, muestra una clara preponderancia en las actividades del sector comercio, el cual representa al 64.67% del total de las unidades concentradas por los tres sectores, le sigue el sector servicios concentrando al 28.56%, y finalmente, el sector manufacturero que representa el 6.76%.

En total concentran el 8.68% de las unidades económicas censadas del Distrito Federal.

La concentración del personal ocupado se ubica en el sector servicios con el 43.8 %, seguido por el sector comercio el cual participa con 37.6 % y finalmente el sector manufacturero con 18.6 %, con relación al Distrito Federal representa el 5.33 % del personal ocupado.

Cuadro 11 Distribución de las Unidades Económicas Censadas por Sectores 2000

Sector	Unidades económicas	% Con respecto a:		Personal ocupado	% Con respecto a:		Producción de ingresos	% Con respecto a la Delegación
		Delegación	Distrito Federal		Delegación	Distrito Federal		
Manufactura	1,964	6.68	6.32	18,969	18.61	3.81	5,075,412	19.04
Comercio	19,031	64.73	10.57	38,322	37.59	6.50	4,264,891	16.00
Servicios	8,405	28.59	6.57	44,651	43.80	5.02	17,316,258	64.96
Total	29,400	100.00	23.46	101,942	100.00	15.33	26,656,561	100.00

Fuente: Censos Económicos del Distrito Federal 1999. INEGI.

Dentro de la población ocupada los subsectores que implican una mayor presencia son los siguientes:

-Sector manufacturero: con relación a las unidades económicas, los subsectores más representativos del sector manufacturero, agrupan el 69.9% por concepto de textiles, prendas de vestir e industria del cuero; productos alimenticios, bebidas y tabaco; y productos metálicos, maquinaria y equipo. Sobresale el primero por representar el 11.2% de las unidades económicas del subsector a nivel del Distrito Federal.

En lo que corresponde al personal ocupado, los subsectores más significativos son: prendas de vestir e industria de cuero, productos alimenticios, bebidas y tabaco; productos metálicos, maquinaria y equipo, papel y productos de papel, imprentas y editoriales, ya que ocupan el 54% del sector delegacional.

Destaca el subsector de industria metálica básica por concentrar el 7.4% del personal en el subsector a nivel del Distrito Federal.

Cabe mencionar que la industria textil ha decrecido en cuanto a sus establecimientos, ya que en 1993 contaba con 623 unidades y en 1998 únicamente con 421 unidades, es decir dejaron de operar en 5 años 202 establecimientos, lo que representa un 32.42%, situación que determina que éste tipo de industria está decreciendo. De igual forma el personal ocupado en la industria textil ha disminuido, se

contaba con 7,561 trabajadores en 1993 y para 1998 sólo se contaba con 5,529 trabajadores, habiendo una reducción de 2,032 trabajadores.⁶⁹

-Sector comercio: el tipo de comercio que se desarrolla en la Delegación es fundamentalmente "comercio al por menor o de menudeo" agrupando el 95.4 % de las unidades económicas de la Delegación, ocupa al 82.7% de personal y genera el 16% de ingresos del total Delegacional. Es significativo que el comercio al por menor de la Delegación representa el 10% del subsector a nivel del Distrito Federal.

-Sector de servicios: el orden de participación de las unidades económicas se estructura de la siguiente manera; el 79.8% de unidades de la Delegación son: restaurantes y hoteles; servicios profesionales, técnicos especializados y personales y el de servicios de reparación y mantenimiento. Sobresale el primero por agrupar el 9.5% de las unidades del subsector a nivel del Distrito Federal.

IV.2.6.- Aspecto Urbano.

USOS DEL SUELO

Como se ha mencionado en los anteriores apartados, la estructura de la Delegación es producto de la segregación de espacios, por lo menos en la mayor parte de la demarcación, esto condiciona en gran medida la organización del uso del suelo.

La distribución del uso del suelo en el año 2003 con respecto a la del año de 1997, nos advierte la modificación de ciertos usos de la estructura urbana, destacando principalmente el uso habitacional, dando lugar al incremento de la mezcla de usos, como es el caso del habitacional con comercio y servicios.

- ⟨ **Habitacional:** este uso ha disminuido un 3%, en comparación con 1997, donde representaba el 37 %, actualmente comprende el 34 % del área total de la Delegación, integrada por las áreas que son exclusivamente de vivienda, sin comercio ni servicios, como las Colonias Jardín Balbuena, la Unidad Habitacional J. F. Kennedy y la Unidad Cuatro Árboles; además se consideraron las zonas habitacionales que se encuentran dispersas en la mayor parte de la Delegación, específicamente al interior de las Colonias. Por otro lado cabe distinguir que un porcentaje considerable de éste uso está mezclado en una baja porción con comercio local (comercios de tipo misceláneas) que satisfacen las necesidades básicas de la población, pero generalmente en dichas zonas el uso más representativo es el habitacional.
- ⟨ **Uso mixto:** las áreas de usos mixtos comprenden el 28 % del área total de la Delegación, el cual se ha incrementado un 3% respecto a 1997 que representaba el 25 %. En éste uso se toman en cuenta las áreas que se zonifican en el Programa como habitacional con servicios y habitacional con industria mezclada. En igual categoría están los Corredores Urbanos con habitación, oficinas, industria y servicios. Dentro de las Colonias que tienen uso mixto se encuentran la Merced, Jamaica, Moctezuma, etc.

⁶⁹ Cuaderno Estadístico Delegacional Venustiano Carranza 2001.

- ⟨ **Equipamiento:** son aquellos inmuebles públicos o privados que dan un servicio a la comunidad, tales como mercados, escuelas, deportivos y centros comunitarios. Gran parte de la superficie reúne a los equipamientos regionales e internacionales, condicionando de tal manera la serie de actividades que la población desarrolla día con día. Gran número de instalaciones es de carácter gubernamental e introducen a su entorno usos y giros especializados, los cuales requieren de un tratamiento específico en la estructura de uso del suelo de la Delegación.

En la Delegación este tipo de equipamiento ocupa el 8 % de su territorio y da servicio a toda el Área Metropolitana, sin considerar el área del AICM que ocupa el 30% del territorio. Éste porcentaje no ha variado desde 1997, ya que la construcción de nuevos equipamientos no ha sido representativa.

- ⟨ **Industrial:** en dicho uso se registró una disminución comparando la actividad de 1997 representando el 2 % del total de la superficie de la Delegación, son zonas en las que predomina la industria apoyada por otros usos complementarios y compatibles. Se ubican principalmente en la zona industrial de la Colonia Moctezuma y en la Colonia Industrial Puerto Aéreo. El uso industrial en la mayor parte de los casos está siendo remplazado para generar zonas habitacionales.
- ⟨ **Espacios abiertos:** son aquellos espacios que se encuentran con uso de parques, plazas y jardines. Estos elementos ocupan el 6% del territorio delegacional y en ocasiones dan origen a Centros de Barrio; porcentaje que no ha cambiado desde 1997.

La clasificación de espacios abiertos relaciona también a las Áreas de Valor Ambiental, identificados como espacios con características topográficas y de vegetación original, los cuales deben preservarse en beneficio de la comunidad. La demarcación cuenta con una pequeña zona de valor ambiental llamada, el Peñón de los Baños, montículo ceril localizado al noroeste de las instalaciones del AICM.

Como un antecedente de usos no compatibles en el área, cabe destacar el acuerdo del 11 de mayo de 1988, mediante el cual, en el territorio de la Delegación se determina que no se permitirá el uso de suelo para bodegas y centrales de abasto de productos perecederos. En la actualidad se presenta una disminución en dicha actividad, siendo sustituida por grandes proyectos de vivienda.

VIALIDAD Y TRANSPORTE

Vialidad

La vialidad de la Delegación Venustiano Carranza permite la comunicación con las Delegaciones aledañas, al igual que con el Municipio de Netzahualcóyotl. La demarcación cuenta con una concentración importante de equipamiento y servicios generando una importante atracción de usuarios, mismos que utilizan los sistemas vial y de transporte existentes. La red vial de la Delegación está integrada como sigue:

- ⟨ **Vías de Acceso Controlado:** son vialidades que contienen una circulación continua con grandes volúmenes de tránsito vehicular, de accesos y salidas enlazadas con las vialidades primarias, éste tipo de vialidades tiene secciones de 50 mts. y 60

mts. en promedio. Las vialidades que atraviesan la Delegación son: Anillo Periférico, Circuito Interior, Calz. Gral. Ignacio Zaragoza y Viaducto Miguel Alemán.

- ⟨ **Vías Primarias:** estas vialidades enlazan y articulan gran cantidad de viajes, permitiendo una comunicación y ofreciendo continuidad vial entre la Delegación y el territorio circundante; con secciones promedio de 30 mts. y 40 mts; son Vialidades Primarias Fray Servando Teresa de Mier y los Ejes Viales. En cuanto a los Ejes Viales, son secciones semaforizadas que forman un tipo de retícula en el Distrito Federal, con carriles exclusivos para autobuses del transporte público en sentido preferencial y en contrasentido. Son 34 Ejes Viales, de los cuales 7 se localizan dentro de la Delegación siendo estos: Eje 1 Ote. (Av. del Trabajo, Vidal Alcocer, Anillo de Circunvalación, Calz. de la Viga), Eje 2 Ote. (Av. Congreso de la Unión), Eje 3 Ote. (Av. Ing. Eduardo Molina, Francisco del Paso y Troncoso), Eje 3 Sur (Av. Morelos), Eje 2 Sur (24 de Abril, Av. del Taller), Eje 1 Nte., (Av. del Trabajo, Albañiles, Norte 17, Hangares Aviación, Fuerza Aérea Mexicana, Miguel Lebrija) Eje 2 Nte., (Av. Canal del Norte, Transvaal)⁷⁰.
- ⟨ **Vías Secundarias:** son vialidades que permiten la distribución interna, comunicando así las diferentes zonas urbanas con las vialidades primarias, cuentan con una Sección promedio de 20 mts y 30 mts. Las vialidades secundarias que forman parte de la Delegación son: Av. Oceanía, Norte 17, Iztaccíhuatl, Av. Oriente 172, Av. Peñón, Aluminio, General Anaya, Lorenzo Boturini, Economía, López Mateos, Iglesias Calderón, Genaro García y Ferrocarril de Cintura.
- ⟨ **Vías Locales:** son las calles que facilitan el desplazamiento vehicular en zonas habitacionales y permiten el acceso a los predios particulares a baja velocidad; su estructura está diseñada sólo para el tránsito local, enlazadas a su vez con las vías secundarias.

La Delegación Venustiano Carranza cuenta con 4,958 calles, representando el 5.10% del total en el Distrito Federal. Las vialidades importantes que comunican a la Delegación con el resto del Distrito Federal son las siguientes: Vías de Acceso Controlado con 17.53 Km., Vialidad Primaria con 29.58 Km. y la Vialidad Secundaria con 431.79 Km., dando un total de 478.9 Km. representado el 4.70% del total en el Distrito Federal.

⁷⁰ Programa Integral de Transporte y Vialidad 2001-2006.

Cuadro 12 Tramos Viales en Kilómetros

Tipo de Vialidad	Tramo	Kilómetros	Total kilómetros
De Acceso controlado	Anillo Periférico	2.4	17.53
	Circuito Interior	8.7	
	Calz. Gral. Ignacio Zaragoza	4.62	
	Gran Canal	1.81	
Primaria	Eje 1 Norte	6.2	29.58
	Eje 2 Sur	3.27	
	Eje 3 Sur	2.76	
	Eje 1 Oriente	5.9	
	Eje 2 Oriente	5.73	
	Eje 3 Oriente	5.73	
Secundaria			431.79
Km. Totales en la Delegación			478.90

Fuente: Programa Integral de Transporte y Vialidad 2001-2006.

La accesibilidad de la Delegación es adecuada por el tipo de vialidades que atraviesan la misma, permitiendo el traslado de los usuarios de norte a sur y de este a oeste, sin embargo, existen algunas deficiencias al oriente; esto es, las Colonias el Caracol, el Arenal en sus cuatro secciones, Adolfo López Mateos y Aeronáutica Militar; debido a su ubicación en una comisura urbana, flanqueada por el AICM, las instalaciones del Metro Pantitlán y la frontera con el EDOMEX, tienen pocas alternativas de integrarse al sistema vial.

Las vialidades más congestionadas, debido al rebase de su capacidad son: Calz. Gral. Ignacio Zaragoza, Av. H. Congreso de la Unión y Circuito Interior Río Churubusco, siendo las principales vías de enlace con otras zonas urbanas, además de concentrar una alta actividad económica.

Como complemento, dentro de la Delegación se distinguen Ejes y corredores que concentran en su trayecto actividades económicas, de acuerdo a la jerarquía que guardan respecto al sistema vial de la ciudad, determinado por el número de carriles, flujo, intensidad y densidad de sus construcciones; por lo que se pueden clasificar de la siguiente manera:

- < **Ejes y Corredores Metropolitanos:** Comprenden los lotes con frente a las vías de acceso controlado, Viaducto Piedad (Paramento Norte) y Circuito Interior, en los que actualmente el uso predominante es el mixto, conformado por vivienda plurifamiliar, equipamiento, comercio, servicios e industria.
- < **Ejes y Corredores de Alta Intensidad:** comprenden lotes con frente a las vías primarias que trascienden el ámbito delegacional, como son: la Calz. Gral. Ignacio Zaragoza, Av. Hangares – Fuerza Aérea, Av. Fray Servando Teresa de Mier, el Eje 2 Norte, el Eje 1 Norte, el Eje 3 Morelos, Congreso de la Unión y Eduardo Molina, Av. del Trabajo y Av. Ferrocarril de Cintura, Anillo de Circunvalación y Francisco del Paso y Troncoso, teniendo como característica primordial entre sí; el ser confinadas y de amplias dimensiones, de aproximadamente 4 carriles en la parte confinada, 3 carriles para las laterales; en algunas vialidades se consideran de 6 a 8 carriles continuos.
- < **Ejes y Corredores de Baja Intensidad:** Comprenden los lotes con frente a las vías primarias y secundarias, a lo largo de las cuales predomina el uso mixto. Estos corredores se pueden considerar también como un complemento al Centros de Barrio y

son los siguientes: Av. Lorenzo Boturini, Av. del Taller (Colonia Lorenzo Boturini); Av. Peñón de los Baños y Av. Asia, Av. África, Marruecos. (Colonia Romero Rubio); Av. Emilio Carranza, Av. Norte 172, oriente 172, Av. Iztaccíhuatl, (Moctezuma 1ra. Y 2da. Sección); Genaro García, Cecilio Robelo, Anselmo Portilla, Genaro García, F. Iglesias Calderón, Nicolás; León (Colonia Jardín Balbuena); Economía (Colonia Puebla y Federal); Av. 8 (Colonia Gral. Ignacio Zaragoza); Calle Caracol, Av. Camarón, Tenochtitlan (Colonia El Caracol, 1ra. Sección Arenal, AICM Arenal, Adolfo López Mateos), Comunicaciones y Obras Públicas (Colonia Federal); Río Churubusco (Colonia Caracol y Adolfo López Mateos); Av. Circunvalación (Colonia Emilio Carranza); Av. del Trabajo y Av. Ferrocarril de Cintura (Colonia Morelos).

Dentro de la estructura urbana por zona, en un tercer nivel, se identifican los **Centros de Barrio**, que comprenden concentraciones de comercio y servicios a nivel básico y uno o varios elementos de equipamiento; éstos presentan generalmente una estructura nuclear al centro de las colonias.

En las Colonias más antiguas de la Delegación se observa la existencia de Centros de Barrio tradicionales, conformados en torno al jardín, al mercado o a la iglesia, los cuales cuentan con gran arraigo entre los vecinos. En gran parte de las zonas habitacionales de la Delegación, predomina la mezcla de comercio y servicios vecinales, que tienden a concentrarse en las principales vías de carácter local. Al interior de la Delegación se encuentran 5, éstos presentan generalmente una estructura nuclear al centro de las colonias.

Los Centros de Barrio se ubican en: Av. de los Oficios (Colonia 20 de Noviembre); Calle Xochitlán y Calle Xocoyote (Colonia Arenal Tercera Sección); Colonia López Mateos, y en La Merced (uno en la colonia 10 de Mayo y una más en la Zona Centro). Por otro lado existen 5 zonas que cuentan con alta actividad comercial y de servicios, y donde su estructura, les otorga grandes posibilidades de conformarse como centros de barrio. Las zonas ubicadas con este potencial son: Plaza África (Colonia Romero Rubio); Plaza Aviación (Colonia Moctezuma 1ª. Sección); Calle Oriente 164 (Colonia Moctezuma 2ª Sección); Colonia Puebla; y Col. Gral. Ignacio Zaragoza.

Los nodos que se ubican en la demarcación son:

El primer nodo se ubica en el poniente de la Delegación, en la Zona de Comercio conformada por el Mercado de Sonora, Mercado de Jamaica y el de la Merced, que se ubican en las Colonias: Zona Centro, Merced Balbuena, Lorenzo Boturini y Artes Gráficas.

El segundo se ubica también al poniente de la Delegación, conformado por la zona administrativa, de seguridad, transporte, recreación y deporte, integrada por: el Archivo General de la Nación, Palacio Legislativo, Palacio de Justicia Federal, Instalaciones de Policía, Terminal de Autobuses TAPO, Deportivo Venustiano Carranza y el Parque del Periodista Ilustre; de manera adicional se encuentran servicios, comercios y actividades económicas sobre las vialidades locales, secundarias y principales que las limitan, Éstos se localizan en las Colonias: Ampliación Penitenciaría, Ampliación 7 de Julio, Del Parque, 7 de Julio.

El tercer nodo se ubica en la parte Sur-oriente de la Delegación en la zona industrial de Puerto Aéreo, en la Zona de Usos Mixtos de la Colonia Santa Cruz Aviación, donde se desarrollan actividades de Oficinas, Hoteles, Centros Comerciales, Tiendas Departamentales y Restaurantes entre otros; donde se da una gran afluencia de personas, por su cercanía al AICM y a las estaciones del Metro.

Los Hitos o Señales se encuentran dispersos al interior de la Delegación, siendo elementos importantes que permiten a la población local y foránea, identificar o ubicar un sitio o una zona en particular de la demarcación. Los elementos encontrados son: AICM, Mercado de la Merced, Mercado de Sonora, Mercado de Jamaica, Palacio Legislativo, Archivo General de la Nación, Edificio delegacional, Terminal de Autobuses TAPO, Zona Industrial sobre la Av. Oceanía, Parque Venustiano Carranza, Ciudad Deportiva Magdalena Mixiuhca, Deportivo Eduardo Molina, Deportivo Lázaro Cárdenas, Cerro del Peñón de los Baños, Unidad FIVIPORT, Colonia Jardín Balbuena, Alameda Oriente y de manera particular todas las estaciones del Metro que atraviesan por el territorio delegacional.

Los Bordes que se encuentran en la Delegación rompen con la continuidad de la estructura vial, generando zonas que no se integran al resto del territorio; éstos son: AICM, Alameda Oriente, Gran Canal de Desagüé, Deportivo Oceanía y la Ciudad Deportiva; las vialidades como: Viaducto Piedad, Boulevard AICM, Río Consulado, Calz. Gral. Ignacio Zaragoza, Río Churubusco y Anillo Periférico.

Transporte

La concentración de habitantes en zonas urbanas ha propiciado el uso del transporte masivo, generando la necesidad de diferentes rutas de transporte, permitiendo el desplazamiento de los usuarios a diferentes puntos de la ciudad. Dentro de las zonas con mayor atracción de usuarios se encuentra la Unidad de Ordenamiento Territorial "Ciudad Central", donde se localiza la Delegación Venustiano Carranza, esto se debe a la consolidación de la infraestructura, el comercio, los servicios y el transporte, el cual cuenta con los siguientes sistemas:

El Sistema de Transporte Colectivo Metro; El Sistema de Auto-transporte Urbano de Pasajeros; Ruta de Transporte Público (RTP); El Sistema de Transporte Eléctrico (Trolebuses); Servicio Privado de Transporte (microbuses, combis) y Taxis. Con respecto al Sistema de Transporte Colectivo Metro, se encuentran 4 líneas dentro de la Delegación que se ubican dentro del Distrito Federal y la Línea B que une el Distrito Federal y el EDOMEX.

Estas líneas del metro, se localizan sobre: la Calz. Gral. Ignacio Zaragoza, Av. Río Consulado, Av. Morelos (Eje 3 Sur), Av. Congreso de la Unión (Eje 2 Ote.), importantes avenidas dentro de la Delegación, ya que a través de ellas se permite el acceso y la comunicación a toda la Delegación; así como el traslado de los usuarios hacia las Delegaciones circundantes.

Dentro de la Delegación se localizan Centros de Transferencia Modal que concentran diferentes tipos de transporte como son: En Adolfo López Mateos - Miguel Lebríja - Av. Río Churubusco, se encuentra uno de los 4 principales Centros de Transferencia Modal (CETRAM) a nivel Distrito Federal, siendo éste el paradero Pantitlán. Aquí se concentran autobuses de la Red de Transporte de Pasajeros (RTP), Servicio Privado de Transporte (microbuses, combis), el Sistema de Transporte Colectivo Metro uniendo 4 Líneas siendo estas la Línea 1, la Línea A del metro férreo, la Línea 5 y la Línea 9. Permitiendo la distribución de la población hacia, los diferentes puntos de la Delegación y de la ciudad.

En la Delegación Venustiano Carranza se localizan 11 zonas que concentran diferentes tipos de transporte, las cuales se encuentran cerca de los siguientes metros: Pantitlán, Zaragoza, Boulevard Puerto Aéreo, San Lázaro, Moctezuma, Gómez Farías, Puebla, Velódromo, Balbuena, Candelaria y Oceanía.

Existe una alta concentración de transporte en la Delegación Venustiano Carranza, el cual funciona como un importante distribuidor hacia las Delegaciones circundantes y el EDOMEX. Las zonas en donde se desempeña ésta función, son los siguientes paraderos: metro Puebla, localizado en los límites de la Delegación Iztacalco, metro Oceanía ubicado en los límites de la Delegación Gustavo A. Madero, metro Candelaria ubicado en los límites de la Delegación Cuauhtémoc, Pantitlán que se localiza en los límites del EDOMEX, con el Municipio de Netzahualcóyotl e Iztacalco.

Infraestructura, Equipamiento y Servicios

Infraestructura

La Delegación Venustiano Carranza tiene un nivel de abastecimiento del 100% en cuanto al agua potable, la captación regulación y distribución del agua viene de Fuentes externas siendo estas las siguientes:

Los tanques Santa Isabel abastecen a la zona norte de la Delegación. Pertenecen al Sistema Chiconautla y abastecen a la Delegación por dos líneas primarias, siendo Av. Ferrocarril Hidalgo y Av. Gran Canal.

Los tanques Aeroclub brindan servicio a la zona poniente de la Delegación. Pertenecen al Sistema Poniente localizado en el EDOMEX, abastecen a la Delegación por tres líneas, una es por la calle Aluminio, la 2da. es por la calle Mecánicos y la tercera por la calle Alarcón.

El tanque Cerro de la Estrella atiende los requerimientos de una parte de la zona sur-oriente de la Delegación. Este tanque pertenece a los pozos profundos de Xochimilco, abastece a la Delegación por dos líneas, una es por la calle 83 y la otra por la calle Zaragoza.

El tanque Peñón del Marqués y el Sistema Aguas del Norte abastecen la zona norte, centro y sur de la Delegación. Este tanque está formado por seis pozos profundos que se localizan en la Delegación Iztapalapa, su caudal inicia en el cruce de la Av. Río Churubusco y la calle Maxtla.

Sin embargo pese al déficit de agua, el funcionamiento en la operación, mantenimiento y conservación de la red existente se tiene cobertura en la totalidad de la Delegación. La red de agua potable alcanzó su máxima capacidad en su cobertura en los años 70's cuando la Delegación tenía 740,000 habitantes, partiendo de este hecho se considera que podría satisfacer la demanda actual y futura al año 2025, cuando se pretende alcanzar una población de 704,000 habitantes, actualmente la red está subutilizada en un 50% y únicamente se requiere como antes mencionado, de su mantenimiento, conservación y de la restitución de algunos tramos y obras complementarias.

En la administración son 37 las Fuentes internas que están a cargo de particulares y del Sistema de Aguas de la Ciudad de México y 3 los pozos operados únicamente por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México: Balbuena 1 (en reparación), Balbuena 2 y Ciudad Deportiva (en reparación) y Fraccionamiento del Parque, elementos que asisten al abastecimiento del agua potable en la demarcación. La Delegación cuenta con tanques de almacenamiento, garzas de agua potable y plantas de bombeo.

El sistema de drenaje permite el desalojo de las aguas negras que se generan en las viviendas, comercios, instituciones públicas y privadas, oficinas, etc. de la Delegación, el nivel de cobertura de este servicio es del 100%, el cual consta de un sistema combinado formado por colectores principales con 128.70 Km. de ductos y colectores secundarios con 578.84 Km.⁷¹ de ductos, descargando estas aguas en canales como son: Consulado, Río de la Piedad, Gran Canal del Desagüe y lateral Churubusco.

Los desagües principales son el Gran Canal del Desagüe que recibe prácticamente las descargas de toda la Delegación y el Río Churubusco que drena la zona oriente de la misma. El funcionamiento de las estructuras varía de acuerdo a la época de estiaje y época de lluvia.

El Gran Canal del Desagüe es un cauce a cielo abierto, con un sentido de escurrimiento que va de sur a norte, este canal empieza en San Lázaro y tiene una longitud total de 47.5 Km., de los cuales 2.5 Km., atraviesan la Delegación Venustiano Carranza.

La Energía Eléctrica en la Delegación tiene un nivel de abastecimiento del 100%, brindando este servicio a viviendas, comercios, industrias, oficinas, espacios públicos etc.

El número de luminarias en la Delegación es de 21,569, con respecto al número de habitantes por luminaria es de 22.5 y las luminarias por hectárea son 6.45.

Es importante señalar que la prestación del servicio se encuentra por encima del promedio del Distrito Federal, ya que en este nivel se dan 2.6 luminarias por hectárea y en la Delegación se cuenta con 6.45 luminarias por hectárea.

Equipamiento

Como parte de la zonificación del uso de suelo de la Delegación, el equipamiento urbano ocupa el 30% del espacio territorial, el cual consta de los siguientes servicios: educación, cultura, salud, recreación, deporte, asistencia pública, comercio, abasto, administración pública, comunicaciones, servicios urbanos y transporte, atendiendo a una población urbana de 462,806⁷² habitantes en 70 Colonias⁷³ que conforman la Delegación y con un índice de especialización de jerarquía urbana y nivel de servicio Estatal, contemplando un rango de población de 100,001 a 500,000 habitantes.

Vivienda

La problemática de la vivienda en la Delegación Venustiano Carranza ha cambiado cuantitativa y cualitativamente durante los últimos cuarenta años. En 1950 el parque habitacional se conformaba de 112.2 miles de viviendas habitadas por 369.3 miles de personas, lo que

⁷¹ Plan de Acciones Hidráulicas 2001-2005, Delegación Venustiano Carranza

⁷² INEGI, Cuaderno Estadístico Delegacional Venustiano Carranza, 2001.

⁷³ Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, Subdirección de Licencias y Usos de Suelo, Delegación Venustiano Carranza, 2002.

significaba una densidad de 3.3 habitantes por vivienda. Para 1970 la relación era de 162.6 miles de viviendas con 749.5 habitantes lo que equivalía a una densidad de 4.6 personas por vivienda. En 1995 existían 118.4 miles de viviendas para 485.6 miles de habitantes, lo que resultaba en una densidad de 4.1 ocupantes por vivienda.

En 1990 se dio un retroceso en cuanto al número de viviendas ya que éstas sumaban 117.8 miles en las que habitaban 519.6 miles de personas con lo cual la densidad bajó a 4.4 habitantes por vivienda. Mientras que los veinte años que van de 1950 a 1970 mostraban que en Venustiano Carranza la vivienda y la población eran crecientes en número y calidad, los cinco lustros siguientes, de 1970 a 1995, indicaron un comportamiento distinto. Con los datos mencionados se verifica una disminución de la densidad de más de 10% con una subocupación en aumento en un parque habitacional que en 1995 promediaba 50 años de antigüedad. Siguiendo con esta tendencia, para el año 2000 el total de viviendas habitadas en la demarcación fue de 118.4 miles con 462.8 miles de habitantes lo que significa una densidad de 3.9 personas por vivienda.

Se observa que de 1990 al 2000 se experimentó un aumento poco significativo en el número de viviendas y una ligera disminución en la población, con lo que también bajó la densidad habitacional promedio.

Durante el período de 1950 a 1970 la tasa de crecimiento fue de 3.6%, mientras que para el período de 1970 a 1990 decreció a -1.8%, y para el período de 1990 al 2000 la tasa de crecimiento se recuperó ligeramente y alcanzó un promedio de -0.6%.

Asimismo, de 1950 a 1970 se presentó un crecimiento en el número y calidad de las viviendas, y en la población. De 1970 a 2000 el comportamiento es distinto, ya que se identifica una disminución de la densidad de habitantes por vivienda; en 1970 de representar 4.6 hab/Viv., en el 2000 fue de 4.1 hab/Viv., promedio que se ubica ligeramente por debajo de la densidad promedio en el Distrito Federal. A partir de estos datos, se infiere que la Delegación inició, al igual que el resto de las delegaciones centrales (Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez) un proceso de despoblamiento y a su vez, una tendencia de subocupación urbana y habitacional.

Se observa que del total de viviendas habitadas en Venustiano Carranza, la mayor parte concentra 4 o menos habitantes por vivienda; así también el promedio de hogares por vivienda es de 1.014. El número de cuartos con que cuentan las viviendas es de 2 a 3, en consideración de este dato, cabe señalar que un porcentaje significativo (16.19%) del total de viviendas particulares habitadas, tiene algún grado de hacinamiento (se consideran las viviendas de 5 y más ocupantes por vivienda).

Específicamente, se ubican algunas colonias que presentan mayor densidad como son: Valle Gómez (3.14%), Morelos (3.41%) y Arenal Puerto Aéreo (3.47%).

De acuerdo con el XII Censo de Población y Vivienda, en Venustiano Carranza existe un total de 120,197 hogares de los cuales 2.67% requieren de vivienda. Se observa que este porcentaje es relativamente inferior al que presenta el Distrito Federal que es de 3.50% de hogares sin vivienda.

Al oriente de la Delegación, se ubica una importante área de suelo ocupado por equipamiento (AICM e instalaciones del Sistema de Transporte Colectivo Metro) así como también en el poniente (Palacio Legislativo, Terminal de Autobuses TAPO, mercados la Merced,

Jamaica y Sonora, Archivo General de la Nación, por mencionar los más sobresalientes.). La mayor parte del suelo delegacional está ocupado por viviendas con comercio y únicamente al surponiente, se ubica una zona en la que exclusivamente el uso de suelo es habitacional (Colonia Jardín Balbuena). Se identifican tres áreas con uso de suelo industrial (Industrial Puerto Aéreo, Av. Ferrocarril entre las Av. Oceanía e Industria y en la Colonia Madero). En la zona centro y surponiente, hay algunas zonas de suelo habitacional mixto (a lo largo del Boulevard Puerto Aéreo en la Colonia Santa Cruz Aviación, colindancia con el AICM en la Colonia Peñón de los Baños, una franja de la calzada de la Viga de la Colonia Artes Gráficas a la Merced Balbuena).

En Venustiano Carranza se identifican algunas zonas habitacionales populares, unifamiliares de uno o dos niveles de altura y con deterioro estructural, ocupadas por población de bajos ingresos, que presentan índices de deterioro de la infraestructura básica y servicios urbanos ubicados en zonas de gran accesibilidad vial; por lo que se infiere que la Delegación tiene áreas de actuación en su suelo urbano con potencial de mejoramiento y de reciclamiento.

De acuerdo con el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 2003 entre el 2001 a 2003, la estrategia de reciclamiento de la ciudad central, resultó favorable en términos del restablecimiento del equilibrio de los usos del suelo. En Venustiano Carranza, como en el resto de las delegaciones centrales, la inversión privada alcanzó la cifra de 26 mil 768 millones de pesos en una superficie de construcción de 3 millones 511 mil 89 metros cuadrados, incluyendo la inversión y superficie realizada en el Centro Histórico.

Por sus características urbanas y su predominio habitacional y de servicios, el área delegacional no tiene zonas identificadas con valor ambiental o de reserva ecológica. Al interior de la Delegación se ubican algunas áreas verdes clasificadas como parques, jardines, deportivos y espacios abiertos (Parque Alameda Oriente, Deportivos Venustiano Carranza, Oceanía, Eduardo Molina, Plutarco Elías Calles y Ciudad Deportiva Magdalena Mixiuhca) que suman en total 5 millones 230 mil metros cuadrados. Con excepción de los deportivos Oceanía y Alameda Oriente que colindan con el AICM, el resto está rodeado por área habitacional y de servicios. En promedio se calcula 11.3 metros cuadrados de áreas verdes⁷⁴ por habitante en Venustiano Carranza.

Por otro lado, Venustiano Carranza se caracteriza porque cuenta con zonas saturadas en las que predomina la vivienda y el comercio; no obstante, por las particularidades de su estructura vial existen importantes flujos y concentraciones no sólo habitacionales sino también de personas y de vehículos automotores. Esta situación provoca problemáticas diversas (concentración de basura principalmente en las áreas de mercados, deterioro y contaminación atmosférica, entre otros.)

Los datos del INEGI muestran que Venustiano Carranza se conforma, como se mencionó en líneas anteriores, de un amplio parque habitacional. Un porcentaje significativo de las viviendas habitadas se identifica como "casa independiente" y "departamento en edificio" (42.26% y 37.53% respectivamente), mientras que el resto se distribuye entre vivienda que podría considerarse como inadecuada.

No obstante que la vivienda de tipo unifamiliar o plurifamiliar predomina en el territorio delegacional, existe una presencia menor (0.9%) de viviendas que podrían representar un parque habitacional insuficiente y de mala calidad distribuido en cuartos de azotea, locales

⁷⁴ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003

improvisados como habitación, refugios, viviendas colectivas y viviendas móviles. Llama la atención la existencia de 14.86% de viviendas catalogadas como vecindades y 4.41% de registros que no especifican tipo de vivienda. El porcentaje de viviendas particulares en la Delegación (casa independiente y departamento en edificio) cubre un total de 79.79%, índice inferior al referido en el Distrito Federal que es de 85.17%.

En el mismo Programa General se especifica que a partir de la política de vivienda aplicada en 1980 en la ciudad, existen poco más de 5 mil unidades habitacionales de interés social, que representan 24.4% de la población total del D. F., mientras que en la Delegación suman total de 1,114 Unidades Habitacionales⁷⁵.

La problemática que predomina en los conjuntos habitacionales, principalmente en los más antiguos, se relaciona con problemas en los sistemas hidrosanitarios, de gas y de energía eléctrica, morosidad en el pago de créditos hipotecarios, abandono e invasión de áreas comunes, falta de espacios de recreación y cultura, y problemas de convivencia e inseguridad.

Por lo que toca a la situación de la tenencia de la vivienda en la Delegación, para el año 2000 existen 77.4 miles de viviendas propias que representan 66.2% del total de las viviendas existentes en la Delegación, mientras que las viviendas en renta y en otra situación suman 39.5 miles lo que significa 33.8%, es importante mencionar que las viviendas propias representan casi el doble de las viviendas en renta. En el Distrito Federal, la tendencia respecto de esta característica es similar a la delegacional.

Conjuntamente con otras problemáticas que más adelante se detallarán, se identifica que la relacionada con la tenencia de la tierra predomina en las Colonias Pueblo de la Magdalena Mixiuhca, seguida por la Merced Balbuena, Morelos y Pantitlán.

En materia de dotación de agua potable al interior de las viviendas, en la Delegación Venustiano Carranza la cobertura es amplia, 98.8% del total de viviendas habitadas, disponen de agua entubada, mientras que un porcentaje menor carece de dicho servicio. Para el Distrito Federal la cobertura es inferior a la delegacional por dos puntos porcentuales.

Respecto del servicio de drenaje en Venustiano Carranza, las condiciones también resultan favorables para un amplio sector de la población, ya que 99.10% de las viviendas particulares habitadas tienen este servicio conectado a la red pública.

Existen únicamente 1,048 viviendas que registran la carencia o deficiencia del servicio.

Para el caso del suministro regularizado de energía eléctrica al interior de las viviendas en la Delegación, la tendencia es similar a la de los registros de los servicios de agua potable y drenaje. La gran mayoría (99.64%) de las viviendas particulares habitadas en Venustiano Carranza disponen de electricidad al interior y únicamente un sector minoritario (412 viviendas) reporta insuficiencia o carencia del mismo.

⁷⁵ Delegación Venustiano Carranza, Dirección de General de Obras y Desarrollo Urbano, Unidad de Atención a Unidades Habitacionales 2004.

El tipo de material predominante de pisos en las viviendas de la Delegación, es un indicador importante de calidad habitacional, en tal sentido, se observa que en Venustiano Carranza 99.06% reporta pisos de cemento firme o de madera, mosaico y otros recubrimientos, mientras que en una mínima proporción son de tierra o no se especifica (0.19% y 0.73% respectivamente). Comparativamente con las cifras del Distrito Federal, se observa que en Venustiano Carranza el rezago habitacional a partir de esta característica es ligeramente inferior a la tendencia general que presenta la totalidad de la entidad. (0.92% delegacional contra 1.89% en el Distrito Federal).

Otro indicador significativo de las condiciones habitacionales es el tipo de material de las paredes en las viviendas particulares habitadas en la Delegación. La tendencia en este rubro es parecida a la característica de pisos. Existe 98.23% del total de viviendas en Venustiano Carranza que registra paredes de tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento y concreto, mientras que el porcentaje de viviendas restante tiene paredes de material que se podría considerar como inadecuado o no especificado (1.11% y 0.62% respectivamente).

Respecto del tipo de material que predomina en el techo de las viviendas en la Delegación, la mayoría (91.86%) reportó que éstos son de concreto, tabique, ladrillo y terrado con viguería, mientras que un porcentaje minoritario (7.44%) tiene techos considerados de mala calidad o insuficientes por el tipo de material del que están hechos. Sólo 0.67% son registros en los que no se especifica esta característica. En función de los números, se observa que existe un sector minoritario que podría considerarse con rezago habitacional respecto de esta característica, así comparativamente con el Distrito Federal, Venustiano Carranza está por debajo en el índice de insuficiencia respecto de la entidad (7.44% delegacional contra 12.6% en el D. F.).

Con referencia en los datos de la muestra censal del 2000 se tiene que en general el parque habitacional en la Delegación es antiguo ya que 68.4% tienen una edad de más de 21 años, mientras que 21.6% reporta una edad de 11 a 20 años y sólo 10% manifiesta tener menos de 10 años de antigüedad.

Con la descripción cualitativa de las características más significativas de la situación habitacional en Venustiano Carranza, se puede afirmar que se trata de una Delegación (como el resto de las delegaciones centrales) con un alto grado de consolidación urbana y habitacional, principalmente si se consideran los datos relativos a los materiales de su construcción, los servicios, la tenencia y la edad de las viviendas.

Así, a partir del análisis de los datos oficiales, se infiere que la mayoría del parque habitacional en Venustiano Carranza puede catalogarse de buena calidad, índice superior al total general de la entidad (81.6% contra 74.3% respectivamente). Sin embargo, las viviendas con una calidad regular (14.8%), mala (3.2%) o muy mala (0.3%), representan un porcentaje importante que en términos absolutos significan un impacto considerable y de afectación a una gran cantidad de hogares y personas en la demarcación.

Para la determinación de la calidad habitacional en la demarcación es importante considerar factores como el hacinamiento, la existencia de vecindades, la vivienda deteriorada, la vivienda construida con materiales precarios, la vivienda que carece de servicios urbanos básico, así como las viviendas que presentan alguna irregularidad en cuanto a la tenencia de la tierra.

Se puede afirmar que la problemática actual en materia de vivienda en las Colonias de la Delegación es la siguiente:

1. Existen 42 Colonias que presentan problemas de hacinamiento habitacional, lo cual representa 61.76% respecto de las 70 Colonias existentes en la demarcación.

2. La vivienda deteriorada se ubica en 48 Colonias representando 70.58% de las existentes, principalmente se trata de Colonias antiguas que deberán recuperarse en su imagen para ofrecer un mejor servicio a la población, y de algunos conjuntos habitacionales de Renovación Habitacional donde hay aspectos funcionales que son prioritarios resolver como son: las redes de infraestructura, patios, zonas de estacionamiento, entre otros.

3. La vivienda con materiales precarios se presenta en 45 Colonias, lo que representa 66.17%, de las existentes.

4. La vivienda con irregularidad en la tenencia de la tierra únicamente se refleja en 3 Colonias: Ampliación Venustiano Carranza, Cuchilla Pantitlán y Pueblo Magdalena Mixiuhca, lo que significa 4.41% del total de las Colonias en la Delegación.

Todas las Colonias de la Delegación presentan cuando menos un tipo de problemática en materia de vivienda como son: hacinamiento, vivienda deteriorada, vivienda construida con materiales precarios, entre otros.

Reserva Territorial

En la Delegación Venustiano Carranza no se cuentan con reservas territoriales importantes; esto debido a que se trata de una superficie urbanizada y consolidada, por lo que únicamente pueden ser considerados los espacios sin uso, que en su mayoría se encuentran ubicados de forma dispersa, como son los predios baldíos particulares, los remanentes de obras viales mayores, las construcciones que presentan una subutilización o que se encuentran abandonadas, que están en posibilidad de ser redensificadas en cuanto a su uso habitacional prevaleciente, así como también las zonas industriales en desuso que pueden ser rescatadas y recicladas. Cabe señalar que en la reserva se contempla tanto la propiedad particular, como la del Gobierno del Distrito Federal.

Una problemática que enfrentan los propietarios en la Delegación está relacionada con el proceso de subdivisión que han experimentados los predios, producto de las herencias y que no cumplen con las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento de Construcciones; derivado de ello, no cuenta con un respaldo jurídico que les permita asegurar la propiedad del patrimonio familiar.

Las Zonas industriales susceptibles a ser recicladas son dos, la primera se localiza en la Colonia Moctezuma 2ª. Sección y la segunda en la Colonia Fraccionamiento Industrial Puerto Aéreo.

La mayor parte de los predios se encuentran bajo un régimen de propiedad privada, pero existen casos en que los inmuebles se encuentran intestados, estas condicionante se presenta en las partes más viejas de la Delegación, como es el caso de las Colonias que forman parte del primer cuadro de la ciudad, la Merced, la Colonias Morelos, Moctezuma y 20 de Noviembre.

Conservación Patrimonial

Se destacan tres importantes áreas de Conservación Patrimonial, La Merced que toma su nombre del mercado que en la época prehispánica se llamaba "El Volador", y que para el año de 1791 se localizaba en la "Plazoleta de la Merced" en el lugar que hoy

ocupa la Suprema Corte de Justicia, pero que ya para la época del Porfiriato se convirtió en el mercado más importante de la ciudad, sin embargo, en 1957, cuando su espacio se tornó insuficiente, tuvo que ser demolido y trasladado al oriente de Av. Anillo de Circunvalación, lugar en el que aún permanece. En sus alrededores también se situaron construcciones algunas, de valor monumental como las de culto, otras que sin tener grandes ambiciones, edificaciones, conservan su modesta dignidad dado la calidad con la que fueron construidas; la zona alberga, igualmente espacios abiertos, plazas y jardines que conforman un fragmento del perímetro "B" del Centro Histórico de la Ciudad de México, clasificado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y considerado por la UNESCO "Patrimonio de la Humanidad".

Debido a la enorme actividad comercial y de abasto que se da en toda la zona, y a la falta de mantenimiento en general, la zona presenta un considerable deterioro.

Por otra parte, la zona donde se encuentra este mercado está comprendida dentro del **Programa Parcial de Desarrollo Urbano "La Merced"** donde se delimita el área de conservación patrimonial refiriéndose a las Colonias Penitenciaría, Ampliación Penitenciaría, Morelos, parte de la Colonia Centro y 10 de Mayo, donde se localiza el patrimonio histórico artístico y arquitectónico más relevante.

El perímetro donde se localiza el sistema de mercados de la Merced, es considerado como Área de Conservación Patrimonial complementaria, y tiene sus límites de sur a norte por Eje 1 Ote., hacia el Oriente por la calle de Corregidora, hacia el Sur sobre Eje 2 Ote. y hacia el poniente por Av. Fray Servando Teresa de Mier Teresa de Mier T. de Mier, perteneciendo a la Colonia centro. Mientras que de sur a Norte se delimita por Eje 2 Ote. Hacia el Oriente la calle San Antonio Tomatlán, hacia el Norte por Eje 3 Ote., hacia el Oriente por la calle Héroe de Nacozari, hacia el Sur sobre la prolongación de la calle Ánfora, atravesando el Gran Canal del Desagüe, hacia el Poniente por la calle Artilleros y Emiliano Zapata, que pertenecen a las Colonias 10 de mayo, y parte de las Colonias Penitenciaría, y Escuela de Tiro, exceptuando el Archivo General de la Nación.

Pueblo de la Magdalena Mixiuhca: por su gran tradición, ya que data más o menos del año 1100 D.C. su nombre significa "lugar del parto" que durante la época Colonial tenía características chinamperas, esto hasta mediados del siglo XIX cuando la relevancia económica de sus pobladores era debido al abasto de la población a través de los canales. Aún a mediados del siglo XX se podían observar las chinampas, pero debido a la degradación por el salitre desaparecieron muchas construcciones como el Templo de la Candelaria en 1877.

El polígono lo comprenden aproximadamente 11 manzanas (344 lotes), delimitado por las vialidades Prolongación Roa Bárcenas, J. Pardavé, Francisco del Paso y Troncoso, Viaducto Río de la Piedad y Congreso de la Unión (Francisco Morazán). Cabe mencionar que la principal característica que fundamenta su valor como área de conservación patrimonial es el hecho de que aún conserva su traza original.

Peñón de los Baños: surge como poblado indígena productor de sal en el cual se encontraban aguas curativas a las cuales acudieron personalidades a través de la historia. Además en la actualidad puede observarse aún una iglesia construida por los indígenas en el siglo XVIII, asimismo a principios del siglo XX se construyeron por orden de Don Manuel Romero Rubio los baños cubiertos del Peñón. Por tanto el polígono de conservación se encuentra delimitado por las vialidades Circuito Interior (Boulevard Puerto Aéreo), Morelos, La Paz, Puebla, Durango, Aguascalientes, Hermosillo y calle s/n frente a Cerrada Zapata. En la actualidad el sentido de conservación fue

determinado en coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia, por conducto de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos, ya que al interior del mencionado polígono se han encontrado valiosos vestigios arqueológicos que forman parte importante de nuestro pasado.

Además el Peñón de los Baños concentra una zona de Valor Ambiental importante de preservar ya que en la demarcación es la única zona destinada para la recarga de los mantos acuíferos, así como la preservación de micro ecosistemas característicos al interior del mencionado polígono, además de formar parte del pulmón de la ciudad pues también desarrolla procesos de purificación del aire.

Es importante señalar que en la Delegación se encuentran catalogados un total de 152 inmuebles de valor urbanístico y arquitectónico, que datan de entre el siglo XVI al siglo XX.

En general, la fisonomía urbana de estas zonas se encuentra gravemente deteriorada, ya que los espacios públicos se encuentran abandonados, y el mantenimiento en edificios es escaso, aunado ello a la presencia del comercio informal.

Riesgos y Vulnerabilidad

En este apartado, se toma como referencia la clasificación de riesgos que se presenta en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 2003, en particular, lo referente a la Delegación Venustiano Carranza:

De Origen Geológico

Derivado de los mecanismos de formación de la Cuenca de México (tectónicos y volcánicos), en la actualidad en el territorio del Distrito Federal, se presentan diversos factores de riesgo; de manera particular en esta Delegación encontramos los siguientes:

Fallas Geológicas: derivado del análisis de la literatura existente, por el territorio de la Delegación cruzan seis fallas regionales, mismas que fueron identificadas mediante métodos gravimétricos de la zona, información recabada por la Universidad Nacional Autónoma de México, a través del Instituto de Geología. A la fecha el monitoreo de las mencionadas fallas, no ha evidenciado actividad, pero se recomienda realizar constantes inspecciones tanto oculares como técnicas en campo.

Hundimientos: los hundimientos, obedecen a factores naturales y antrópicos, los primeros, se refieren a las características granulométricas del material que conforma la Zona del Lago (Sedimentos lacustres como arcillas y limos) y los segundos son imputables a la actividad humana que ha favorecido la extracción excesiva de los mantos acuíferos profundos.

Por otro lado, el crecimiento acelerado de la mancha urbana hacia las áreas verdes de la Ciudad, cubre e impide la adecuada infiltración de las aguas pluviales, por lo que no existe aporte del líquido hacia el acuífero, factores que en conjunto aceleran el proceso de asentamiento diferencial en la Delegación que en los últimos treinta años ha sido de entre 10 y 15 centímetros al año en las zonas más críticas.

Grietas de tensión: son el resultado de la combinación de factores geológicos como es la intercalación de materiales de origen lacustre y aluviales, en la Zona de Transición Abrupta, y el asentamiento paulatino de los sedimentos lacustres, se presentan de manera concéntrica a la estructura del Peñón de los Baños.

Estos tipos de riesgo, ocasionan inclinaciones en inmuebles y rompimientos en la infraestructura urbana, principalmente en las redes de agua potable, alcantarillado, gasoductos, poliductos e instalaciones de servicios.

Esta clasificación es importante para evaluar otro factor de riesgo respecto a la localización de la Delegación, ya que se ubica dentro de la Zona Sísmica III, de acuerdo al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal; los eventos sísmicos se dan en mayor proporción en la zona geotécnica del lago y el 90% de la demarcación se encuentra dentro de ella, por lo cual, la mayor parte de la Delegación se encuentra en condición de riesgo por sismo, razón suficiente para revisar periódicamente las viviendas y todo tipo de estructuras, en especial las edificaciones construidas anteriormente a la fecha de 1986. Para evaluar el cumplimiento de las condiciones físicas mínimas de seguridad estructural, manifestadas en la normatividad aplicable. Por otro lado es significativa, la alta densidad poblacional en algunas Colonias, lo que determina su vulnerabilidad a este respecto. Sin embargo, en los sismos de 1985, la Delegación fue evaluada con media y baja vulnerabilidad como resultado de los mismos.

De Origen Hidrometeorológico

La problemática, está en función de las inundaciones provocadas en la época de lluvias, donde a pesar de que la Demarcación cuenta con una cobertura de drenaje del 100%, una gran parte se encuentra deteriorada debido a su antigüedad. La acumulación de la precipitación de lluvia y granizo, está condicionada a partir del grado de pendiente que presente la topografía del territorio, que en el caso Delegacional, el 90 % de la superficie es plana, existe un gran número de pasos a desnivel vehiculares cuyo sistema de drenaje presenta problemas de azolve.

De Origen Químico-Tecnológico

Por lo que toca a los riesgos de origen químico-tecnológico, dentro de los que se cuentan las gasolineras, actualmente se encuentran 29 dentro de la Delegación, distribuidas en 17 Colonias, de las cuales destaca la Colonia Morelos con cinco; seguida con dos, por las Colonias Aviación Civil, Gral. Ignacio Zaragoza, Lorenzo Boturini, Moctezuma 1ª. Sección, Pensador Mexicano y Popular Rastro; y con una, la Colonia Aquiles Serdán, Jardín Balbuena, Magdalena Mixiuhca, Merced Balbuena, Moctezuma 2ª. Sección, Pantitlán, Peñón de los Baños, Lorenzo Boturini, Puebla, Revolución y Valle Gómez. Asimismo, existen 3 empresas gaseras dentro de la demarcación (dos en funcionamiento y una en proceso de clausura).

De importancia similar, de acuerdo al tipo de riesgo producido por estos agentes, es la existencia de ductos de Petróleos Mexicanos (PEMEX), que cruzan la Delegación a lo largo de las vialidades sur-norte como son: Av. Gran Canal, Iztaccíhuatl, Galindo y Villa, Liga de carreteras, Francisco del Paso y Troncoso y Lic. Lázaro Pavía. En dirección este-oeste, a lo largo de la Av. del Peñón, Av. Lorenzo Boturini, Ferreteros-Paleros, Corea, Norte 33 y Canal del Norte atravesando también, el AICM. Las Colonias que están en riesgo son: Moctezuma 2ª. Sección, el Caracol, Revolución, Tres Mosqueteros, Ampliación 20 de Noviembre, Janitzio, Morelos, 20 de Noviembre, 5º. Tramo de 20 de Noviembre, Felipe Ángeles, Popular Rastro, Azteca, Hidalgo, Progresista, Revolución, Damián Carmona, Gómez Farías, Jardín

Balbuena, Aeronáutica Militar, Merced Balbuena, Lorenzo Boturini, 24 de Abril, Magdalena Mixiuhca, Pueblo de Magdalena Mixiuhca, Santa Cruz Aviación, 7 de Julio, Nicolás Bravo, Ampliación Venustiano Carranza, Venustiano Carranza y Romero Rubio. Lo cual conlleva un alto riesgo de explosión en caso de no observarse las normas correspondientes y las medidas de seguridad establecidas, así como la falta de mantenimiento y una tardía detección de fugas en las mismas.

De Origen Sanitario-Ecológico

Estos agentes se refieren a los factores de riesgo que representa la contaminación, desertificación, epidemias, plagas y la lluvia ácida.

Gran parte de la Delegación está constituida por unidades habitacionales de más de 10 años donde la contaminación del agua potable se debe principalmente a la red y a la gran cantidad de depósitos insalubres tanto cisternas como tanques altos en los que no existe un manejo adecuado originando que el agua que se suministra por la red pública sea vertida y contaminada al rebombearla para uso doméstico.

De Origen Socio-Organizativo

Otro tipo de riesgos a tomarse en cuenta son los socio-organizativos, los cuales se refieren a las aglomeraciones de gente, derivadas de las actividades económicas, recreativas, políticas, sociales o para la obtención de servicios, en inmuebles o espacios abiertos y que repercute en la seguridad de los habitantes.

Siendo la Delegación susceptible a las altas concentraciones demográficas, por su importancia en la ciudad y la cantidad de equipamientos ubicados en ella, es considerada de alto riesgo. Por lo que estos espacios se catalogan en tres grupos: Equipamientos regionales, donde se realizan movimientos poblacionales de otras zonas al interior de la Delegación, para llevar a cabo ciertas actividades como en el AICM, la terminal de autobuses TAPO, el Palacio Legislativo, el Archivo de la Nación, los mercados de la Merced, de Sonora y de Jamaica, la Terminal del Metro Pantitlán, la zona industrial sobre Av. Oceanía, Ciudad Deportiva Magdalena Mixiuhca, los Deportivos Oceanía y Venustiano Carranza, y la Alameda Oriente, así como las Gasolineras.

Los factores de riesgo antes mencionados, así como la densidad poblacional y la vulnerabilidad sísmica, fueron tomados en cuenta, para conformar el cuadro de riesgo y vulnerabilidad que a continuación se muestra, y en donde se consideraron del total de 70 Colonias, las que cuentan con más elementos de riesgo.

Cuadro 13 Diagnóstico de Riesgos y Vulnerabilidad

Colonias	Factor de Vulnerabilidad	Colonias	Factor de Vulnerabilidad
20 de Noviembre	Alta	Magdalena Mixiuhca	Media
4 Árboles	Baja	Mercad Balbuena	Media
Adolfo López Mateos	Alta	Moctezuma 1ª Sección	Alta
Aeronáutica Militar	Baja	Moctezuma 2ª Sección	Alta
Ampl. 20 de Noviembre	Baja	Morelos	Alta
Ampl. Venustiano Carranza	Baja	Nicolás Bravo	Baja
Águiles Serdán	Media	Pantitlán	Media
Aviación Civil	Alta	Pensador Mexicano	Alta
Azteca	Media	Peñón de los Baños	Media
El Caracol	Baja	Popular Rastro	Media
Del Parque	Baja	Puebla	Media
Federal	Media	Romero Rubio	Media
Gómez Farías	Media	Revolución	Media
Genl. Ignacio Zaragoza	Alta	Tres Mosqueteros	Baja
Janitzio	Media	Tramo 20 de Noviembre	Media
Jardín Balbuena	Alta	Valle Gómez	Baja
Lorenzo Boturini	Media	Venustiano Carranza	Baja

Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de México 2001, Gobierno del Distrito Federal, Secretaría de Obras y Servicios, Subdirección de Riesgos y Vulnerabilidad.

Se muestra que en la Delegación existe vulnerabilidad en 34 Colonias del total de 70, que se encuentran dentro de su perímetro, esto nos indica que, en el 50% del total se localiza algún elemento de riesgo, son 9 las Colonias que, tienen una vulnerabilidad alta, que en relación con el total de Colonias en riesgo representan el 26%, mientras que del total de la Delegación representan el 13.2%. En mayor proporción, con una vulnerabilidad media, se encuentran 15 Colonias del total en riesgo, lo cual representa el 44%, y del total Delegacional el 22%, mientras que, respecto a la vulnerabilidad baja, suman 10 las Colonias en riesgo, representando el 29.4% del total en riesgo y el 14.7% del total de la Delegación. Por lo anterior se concluye que la Delegación puede ser considerada como de vulnerabilidad media en general. Por lo cual es necesario implementar las medidas necesarias para mitigar estos efectos, e incluirlos satisfactoriamente al proceso de desarrollo urbano.

En conclusión, la Delegación Venustiano Carranza se encuentra dentro de la “Ciudad Central” clasificación dada por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, significando una de las 4 principales demarcaciones concentradoras de actividades económicas, en la que se identifican los siguientes problemas:

La Delegación sufre un proceso que combina el cambio de uso de suelo, los inmuebles y el despoblamiento; trayendo consigo una preponderancia en la actividad comercial, generando nuevas actividades y modificando los patrones de la estructura urbana de la Delegación, el uso habitacional ha disminuido por el aumento del comercial; y el centro de barrio como estructura nuclear ha sufrido una modificación en su funcionamiento.

La oferta de equipamiento con que cuenta la Delegación, implica un alto grado de atracción dentro de la Zona Metropolitana, esta situación ha ocasionado que la estructura vial y de transporte haya perdido su eficiencia, presentando conflictos viales, zonas de tráfico, deterioro y mal funcionamiento de los paraderos, saturación del transporte en horas pico, etc. Por otro lado, el espacio que

ocupa el AICM, segmenta la continuidad vial de la Delegación, dejando Colonias del oriente con serios problemas de incorporación a la vialidad primaria. En materia de usos de suelo, existen zonas subutilizadas y deterioradas, en las cuales se presentan problemas sociales como la delincuencia.

La importancia de la actividad comercial ha originado que el comercio informal represente una problemática para la vía pública. En contraste, existen zonas con gran potencial económico, principalmente los corredores comerciales y de servicios sobre las Av. principales, los cuales no han sido aprovechados.

En vivienda, el hacinamiento, la existencia de vecindades, vivienda deteriorada, la vivienda construida con materiales precarios, así como las viviendas que presentan alguna irregularidad en cuanto a la tenencia de la tierra representan la principal problemática. El déficit de vivienda en la Delegación representa también un gran problema que no ha sido cubierto, además, la reserva territorial con la que cuenta la Delegación, no representa una superficie importante para cubrir la demanda, lo cual implica la búsqueda de otras alternativas como el reciclaje de zonas.

La reserva territorial de esta Delegación está conformada por baldíos dispersos de poca superficie y remanentes de obras viales. Es por ello que las zonas susceptibles de reciclaje como: industrias en desuso, construcciones con subutilización y la re densificación de algunas colonias se perfilan como una alternativa importante.

Las condiciones naturales y la falta de mantenimiento han ocasionado que las edificaciones con valor patrimonial presenten un deterioro importante, aunado a esto, la presencia de la actividad comercial ha incrementado este hecho, se han incorporado elementos nuevos a las fachadas, perdiendo su carácter. En cuanto a los monumentos, se encuentran en mal estado por su falta de mantenimiento. En general, el paisaje urbano de la Delegación presenta serias condiciones de deterioro, las zonas históricas, los corredores urbanos y algunas Colonias presentan una contaminación visual y ambiental producto del comercio, los parques y jardines son depositarios de basura y carentes de mantenimiento; las Colonias populares, asentamientos irregulares y predios invadidos son claros ejemplos del deterioro del paisaje urbano de la Delegación, además de ser focos de contaminación.

Es importante destacar que la anterior política de estructura territorial que se planteó para 1997, permitía la construcción hasta seis niveles, dentro del cono de aproximación, condición que en algunos casos se llevó a cabo, pero que representa una grave problemática que tendrá que replantearse en el proceso de estructuración de la estrategia.

Finalmente, en cuanto a los aspectos sociales, económicos y demográficos, se presentan grandes consideraciones: en materia de población, existe todavía una marcada tendencia al despoblamiento, por ello es necesario disminuir el ritmo de decremento anual, con el objetivo de que la tasa de crecimiento medio anual se modifique, presentando números positivos de manera controlada. Es evidente que la actual tendencia se contrapone con lo expuesto en el Programa General de Desarrollo Urbano 1996 y 2003, ya que las políticas que se manejan, tiene como línea de acción el re poblamiento de la Ciudad Central, aplicable a las delegaciones centrales Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y por supuesto a la Delegación Venustiano Carranza; la anterior línea de acción se traduce en el reciclamiento de la estructura urbana e infraestructuras del primer cuadro de la ciudad, con la intención de aprovechar el gran potencial de equipamiento e infraestructura que tiene la demarcación, además de sus ventajas de ubicación y comunicación.

IV.3.-Localización de las vecindades en alto riesgo estructural.

IV.3.1.- Clasificación del Universo de Inmuebles.

El universo comprende 287 inmuebles, cuya condición común se establece a partir de haber sido determinados como VECINDADES EN ALTO RIESGO, y en principio para abordar su identificación se clasifican por su avance en el trámite de Expropiación ante el Instituto de Vivienda del Distrito Federal⁷⁶, en:

Expropiados	(138)
Autorizados por el Comité del Patrimonio Inmobiliario.	(039)
En trámite de expropiación.	(110)
Total	(287)

Entendiendo como EXPROPIADOS, aquellas propiedades que han sido afectadas por una Declaratoria de Utilidad Pública para su expropiación, y que se ha hecho constar con la publicación del Decreto correspondiente a través de la Gaceta Oficial del Distrito Federal o en su caso el Diario Oficial de la Federación.

Destacando que estas expropiaciones se refieren exclusivamente a inmuebles que resultaron en favor del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, para el desarrollo de un programa de vivienda a financiar por dicho Organismo, y que excepcionalmente se incluyen expropiaciones realizadas en el año 1997, que por la fecha de su publicación se manejaron en favor del entonces Departamento del Distrito Federal y que fueron sujetos de contratos de Donación Onerosa con el Organismo Público de Vivienda que operaba en esa época (extinto Fideicomiso Programa Casa Propia-FICAPRO).

Es conveniente destacar que aun cuando el objeto de análisis se refiere exclusivamente al periodo de comprendido entre los años 2000 al 2006, los 8 inmuebles expropiados en junio y septiembre de 1997⁷⁷, se encuentran incluidos como parte de este estudio, toda vez que el financiamiento de sus obras se programó a partir del año 2000.

Ahora bien, de la revisión efectuada se determina una relación de 138 INMUEBLES EXPROPIADOS en el periodo comprendido del año 1997 al 31 de Diciembre del año 2006, resultando los siguientes:

⁷⁶ REFERENCIA REGISTRADA DE 1997 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006.

⁷⁷ Esterlinas No. 235, Paileros No. 39, San Antonio Tomatlán No. 60, Bonanza No. 29, Hortelanos No. 76, La Paz No. 137., Pekín No. 49, 3ª Cerrada de Oriente No. 6.

NO.	INMUEBLE	COLONIA
1	3º Cerrada de Oriente 168 No. 6	Moctezuma 2da Sección
2	5 De Mayo No. 20	Magdalena Mixhuca
3	Alfarería No. 39	Morelos
4	Alfarería No. 62	Morelos
5	Aluminio No. 171	Popular Rastro
6	Apicultura No. 122	20 de Noviembre
7	Apicultura No. 153	20 de Noviembre
8	Armería No. 14	Morelos
9	Av. Circunvalación No. 209	Emilio Carranza
10	Av. Emiliano Zapata No. 229	Damián Carmona
11	Avenida Circunvalación No. 29 Y 31	Ampliación 20 de Noviembre
12	Avenida Del Trabajo No. 8	Ampliación Penitenciaria
13	Avenida Oceanía No. 190	Romero Rubio
14	Avicultura No. 95	Ampliación Venustiano Carranza
15	Bolívars No. 2	Simón Bolívar
16	Bonanza No. 29	5º Tramo 20 de Noviembre
17	Bravo No. 54	Zona Centro
18	Cairo No. 93	Romero Rubio
19	Calle 12 No. 34	Moctezuma 1a Sección
20	Calle 14 No. 10	Moctezuma 1a Sección
21	Calle 2 No. 3 Y 7	Revolución
22	Calle 33 Actualmente Ernesto García No. 189	Ignacio Zaragoza
23	Canal Del Norte No. 108	Nicolás Bravo
24	Canal Del Norte No. 479	Ampliación Venustiano Carranza
25	Canal Norte No. 481	Ampliación Venustiano Carranza
26	Cantería No. 127	Ampliación Venustiano Carranza
27	Cantería No. 177	Ampliación Venustiano Carranza

28	Carroceros No. 62	Morelos
29	Central De Pintores No. 29	Emilio Carranza
30	Cerámica No. 150	20 de Noviembre
31	Choferes No. 114	Ampliación Venustiano Carranza
32	Choferes No. 18	20 de Noviembre
33	Choferes No. 96	20 de Noviembre
34	Cíncel No. 92	Sevilla
35	Circunvalación No. 358	Morelos
36	Congreso De La Unión No. 304	Janitzio
37	Corea No. 59	Romero Rubio
38	Cuarzo No. 35	Felipe Ángeles
39	Cuicáhuac No. 170	Lorenzo Boturini
40	Emiliano Zapata No. 177	Damián Carmona
41	Emilio Carranza No. 220	Moctezuma 2da Sección
42	Estaño No. 402	5º Tramo 20 de Noviembre
43	Estaño No. 481	5º Tramo 20 de Noviembre
44	Esterlinas No. 235	Aquiles Serdán
45	Esterlinas No. 33	Simón Bolívar
46	Esterlinas No. 60	Simón Bolívar
47	Felipe Ángeles No. 28	Revolución
48	Ferrocarril De Cintura No. 147	Morelos
49	Floricultura No. 233	20 de Noviembre
50	Floricultura No. 68	20 de Noviembre
51	Florines No. 262	Aquiles Serdán
52	Francisco Espejel No. 10	7 de Julio
53	Fresnillo No. 54	Ampliación Michoacana
54	Fresnillo No. 55	Ampliación Michoacana
55	General Alfredo Elizondo No. 94	Damián Carmona
56	Gobernación No. 16	Federal

57	Grabados No. 65	20 de Noviembre
58	Guinea No. 50	Romero Rubio
59	Guinea No. 64	Romero Rubio
60	Herón Proal No. 21	1° de Mayo
61	Herón Proal No. 24	1° de Mayo
62	Hojalatería No. 134	Emilio Carranza
63	Hortelanos No. 100	Morelos
64	Hortelanos No. 159	Venustiano Carranza
65	Hortelanos No. 76	Morelos
66	Horticultura No. 185	20 de Noviembre
67	Horticultura No. 201	20 de Noviembre
68	Impresores No. 175	20 de Noviembre
69	Industria No. 177	Moctezuma 2da Sección
70	Japón No. 45	Romero Rubio
71	Jardineros No. 18	Morelos
72	Jardineros No. 20	Morelos
73	Joaquín Martínez De Alba No. 72	Moctezuma 1a Sección
74	José J. Jasso No. 102	Moctezuma 1a Sección
75	José Stalin No. 40	1° de Mayo
76	Juan Cuamatzin No. 86	Zona Centro
77	La Paz No. 137	Peñón de los Baños
78	Liras No. 230	Aquiles Serdán
79	Liras No. 60	Simón Bolívar
80	Litografía No. 179	20 de Noviembre
81	Lucrecia Toriz No. 68	1° de Mayo
82	Luis Preciado De La Torre No. 55	Moctezuma 1a Sección
83	Manzanares No. 48	Zona Centro
84	Marcos No. 170	Aquiles Serdán
85	Marfillo No. 27	Sevilla

86	Mártires De Chicago No. 142	1° de Mayo
87	Mártires De Chicago No. 166	1° de Mayo
88	Mártires De Chicago No. 184	1° de Mayo
89	Mecánicos No. 79	Morelos
90	Nicolás Romero No. 80	Magdalena Mixihuca
91	Norte 168 No. 469 Bis	Pensador Mexicano
92	Norte 176 No. 483	Pensador Mexicano
93	Norte 180 No. 448	Moctezuma 2da Sección
94	Norte 188 No. 688	Pensador Mexicano
95	Norte 190 No. 648	Pensador Mexicano
96	Norte 25 No. 99	Moctezuma 2da Sección
97	Oceanía No. 231	Pensador Mexicano
98	Oriente 154 No. 254	Moctezuma 2da Sección
99	Oriente 156 No. 85	Moctezuma 2da Sección
100	Oriente 162 No. 237	Moctezuma 2da Sección
101	Oriente 164 No. 183	Moctezuma 2da Sección
102	Oriente 164 No. 42	Moctezuma 2da Sección
103	Oriente 166 No. 102	Moctezuma 2da Sección
104	Oriente 168 No. 100	Moctezuma 2da Sección
105	Oriente 168 No. 106	Moctezuma 2da Sección
106	Oriente 168 No. 187	Moctezuma 2da Sección
107	Oriente 168 No. 230	Moctezuma 2da Sección
108	Oriente 168 No. 246	Moctezuma 2da Sección
109	Oriente 172 No. 289	Moctezuma 2da Sección
110	Oriente 172 No. 311	Moctezuma 2da Sección
111	Oriente 176 No. 352	Moctezuma 2da Sección
112	Oriente 176 No. 372	Moctezuma 2da Sección
113	Oriente 180 No. 380	Moctezuma 2da Sección
114	Oriente 182 No. 248	Moctezuma 2da Sección

115	Paileros No. 39	20 de Noviembre
116	Pekín No. 49	Romero Rubio
117	Peluqueros No. 60	Morelos
118	Peniques No. 7	Simón Bolívar
119	Pintores No. 133	Emilio Carranza
120	Proaño No. 31	Valle Gómez
121	Puerto Arturo No. 172	Aquiles Serdán
122	Ramón Alba De La Canal Antes Calle 43 No. 177	Ignacio Zaragoza
123	Rayas No. 30	Valle Gómez
124	Relojeros No. 21	Morelos
125	Relojeros No. 46	Morelos
126	Rupias No. 73	Aquiles Serdán
127	San Antonio Tomatlán No. 215	Stand de Tiro
128	San Antonio Tomatlán No. 60	Zona Centro
129	San Ciprián No. 59	Zona Centro
130	Siberia No. 204	Pensador Mexicano
131	Sur 79 No. 255	Merced Balbuena
132	Tapicería No. 109	Morelos
133	Tipografía No. 343	5° Tramo 20 de Noviembre
134	Torno No. 90	Sevilla
135	Transvaal No. 231	Pensador Mexicano
136	Transvaal No. 517	1° de Mayo
137	Transvaal No. 521	1° de Mayo
138	Waldo Martín Del Campo No. 37	Moctezuma 1a Sección

FUENTE: UNIDAD DEPARTAMENTAL DE EXPROPIACIONES DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL.



En segundo orden se destacan los AUTORIZADOS POR EL COMITÉ DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO, que son aquellos inmuebles que han sido promovidos para su expropiación y que al 31 de diciembre de 2006 alcanzaron a ser sujetos de un dictamen por parte del Comité del Patrimonio Inmobiliario⁷⁸; lo que de acuerdo al procedimiento establecido por las Leyes vigentes para el Distrito Federal, permitirá atender la conclusión de los trámites para su posterior publicación del Decreto correspondiente. Al 31 de diciembre de 2006, ante el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, se registraron 39 solicitudes en esta etapa de avance para inmuebles ubicados en la Delegación Venustiano Carranza:

NO.	INMUEBLE	COLONIA
1	2a. Cerrada De Prolongación Roa Bárcenas No. 9	Artes Gráficas
2	Apicultura No. 23	20 de Noviembre
3	Avenida H. Congreso de la Unión No. 73	Zona Centro
4	Cairo No. 100	Damián Carmona
5	Calle 11 No. 56	Moctezuma 1a Sección
6	Cantería No. 143	Ampliación Venustiano Carranza
7	Carretones No. 134	Zona Centro
8	Central De Talabarteros No. 360	Morelos
9	Congreso de la Unión No. 77	Zona Centro
10	Decorado No. 10	Venustiano Carranza
11	Esterlinas No. 10	Simón Bolívar
12	Ferrocarril De Cintura No. 49	Ampliación Penitenciaria
13	Fresnillo No. 143	Felipe Ángeles
14	General Anaya No. 27	Zona Centro
15	Gral. Francisco Arzate No. 18	Damián Carmona
16	Impresores No. 12	20 de Noviembre
17	Jerusalén No. 103	Aquiles Serdán

⁷⁸ De conformidad con el artículo 14 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público del Distrito Federal, el Comité del Patrimonio Inmobiliario, es un órgano colegiado de la Administración, cuyo objeto es conocer, opinar, analizar, evaluar y dictaminar los actos jurídicos o administrativos que realicen las Dependencias, Entidades y órganos desconcentrados sobre los inmuebles propiedad del Distrito Federal sin menoscabo de las facultades y atribuciones que otros ordenamientos les señalen.

18	Juan de la Granja No. 74	Zona Centro
19	Labradores No. 92	Morelos
20	Litografía No. 349	5° Tramo 20 de Noviembre
21	Miguel Negrete No. 116	10 de mayo
22	Mineros No. 62	Morelos
23	Norte 13 No. 17	Moctezuma 1a Sección
24	Norte 180 No. 655	Pensador Mexicano
25	Norte 192 No. 613	Pensador Mexicano
26	Norte 194 No. 650	Pensador Mexicano
27	Oriente 166 No. 302	Moctezuma 2da Sección
28	Oriente 170 No. 367	Moctezuma 2da Sección
29	Oriente 172 No. 156	Moctezuma 2da Sección
30	Oriente 182 No. 266	Moctezuma 2da Sección
31	Rafael Buelna No. 32	Damián Carmona
32	Resurrección No. 3	Artes Gráficas
33	Río Frío No. 18	Magdalena Mixihuca
34	Sericultura No. 108	20 de Noviembre
35	Sericultura No. 323	5° Tramo 20 de Noviembre
36	Sur 81 No. 315	Merced Balbuena
37	Tipografía No. 261	20 de Noviembre
38	Transvaal No. 166	Aquiles Serdán
39	Vidal Alcocer No. 119	Zona Centro
FUENTE: UNIDAD DEPARTAMENTAL DE EXPROPIACIONES DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL.		

En tanto lo que se refieren en TRÁMITE, son aquellas edificaciones de las que sus ocupantes ingresaron una solicitud para expropiación y cuyo avance en la aportación de requisitos aún se encuentra en una etapa preliminar; no obstante para todos los casos se parte de promociones en las que se aportaron los dictámenes que determinan el Alto Riesgo de las construcciones, lo que determina su incorporación para el presente análisis; reconociendo que en esta etapa de su integración no es posible garantizar que se alcanzará el éxito para su expropiación.

Al cierre de la investigación se identificaron 110 peticiones formuladas en trámite, referidas en la tabla siguiente:

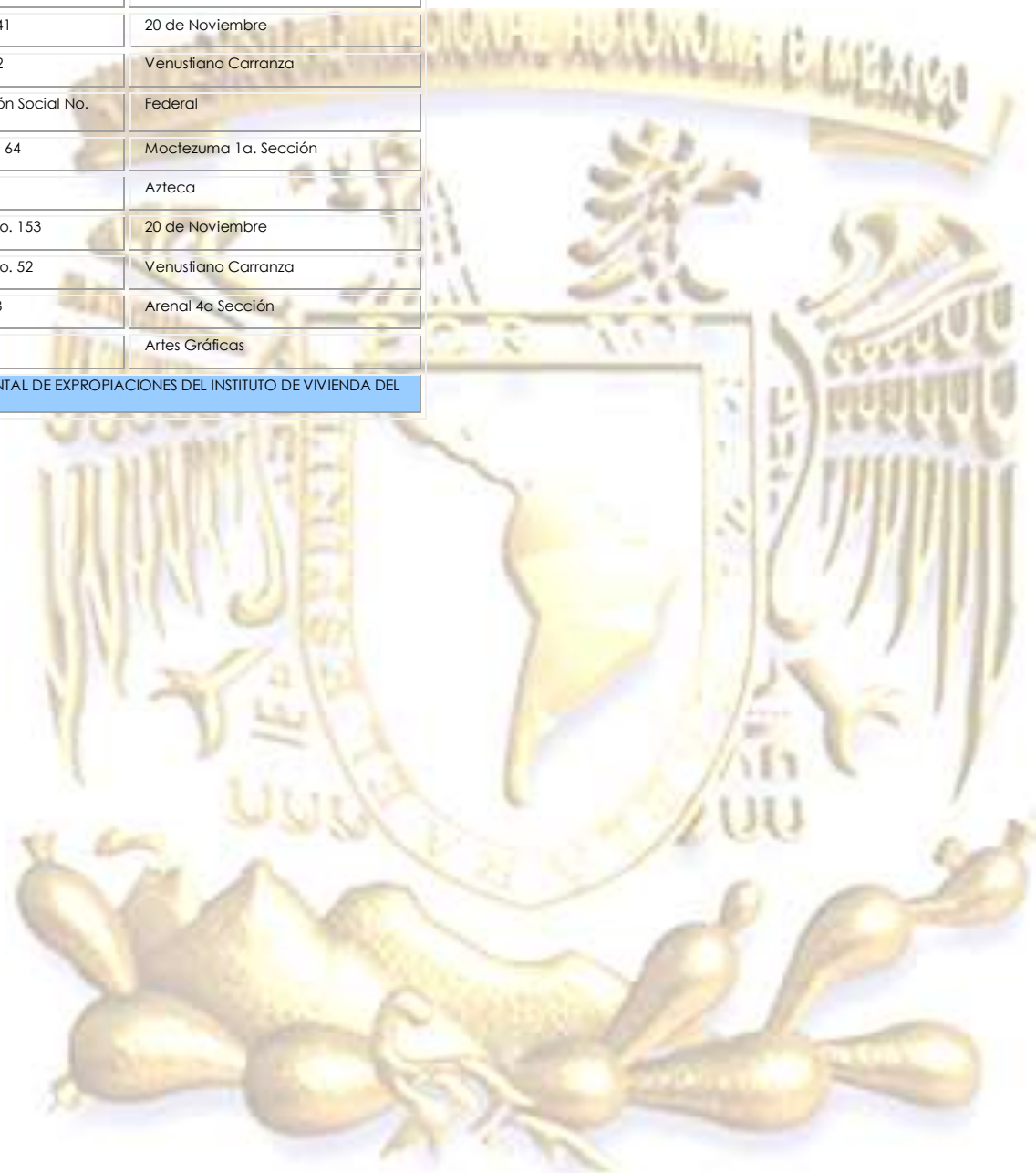
NO.	INMUEBLE	COLONIA
1	Adolfo Gurrion No. 66	Zona Centro
2	Albañiles No. 74	Morelos
3	Apicultura No. 127	20 de Noviembre
4	Av. del Trabajo No. 11	Morelos
5	Av. del Trabajo No. 7	Morelos
6	Av. H. Congreso de la Unión No. 117	Felipe Ángeles
7	Avenida Circunvalación No. 25	Ampliación 20 de Noviembre
8	Avenida del Taller No. 142	Lorenzo Boturini
9	Aviadero No. 108	Felipe Ángeles
10	Balboas No. 162	Aguiles Serdán
11	Barreteros No. 44	Azteca
12	Bordo No. 33	Valle Gómez
13	Calle 11 No. 74	Moctezuma 1a. Sección
14	Calle 12 No. 51	Moctezuma 1a. Sección
15	Calle 14 No. 36	Nicolás Bravo
16	Calle 21 No. 55	Valentín Gómez Farías
17	Calle 47 No. 136	Ignacio Zaragoza
18	Calle 7 de Julio No. 17	Ampliación 20 de Noviembre
19	Calzada Ignacio Zaragoza No. 116	Moctezuma 1a. Sección
20	Cantería No. 115	Ampliación Venustiano Carranza
21	Cantería No. 188	Ampliación Venustiano Carranza
22	Cantería No. 46 A	Ampliación Venustiano Carranza
23	Carpintería No. 99	Emilio Carranza
24	Central de Pintores No. 17	Emilio Carranza
25	Central de Pintores No. 27	Emilio Carranza
26	Cerrajería No. 14	Azteca
27	Coronado No. 29	Peñón de los Baños
28	Coronas No. 87	Simón Bolívar
29	Cuitláhuac No. 176	Lorenzo Boturini
30	Decorado No. 8	Venustiano Carranza
31	Eje 3 Oriente Avenida Ing. Eduardo Molina No. 228	Ampliación 20 de Noviembre
32	Eje 3 Oriente Avenida Ingeniero Eduardo Molina No. 277	20 de Noviembre
33	Estampado No. 21	Venustiano Carranza
34	Estampado No. 57	20 de Noviembre
35	Estaño No. 336	Felipe Ángeles
36	Esterlinas No. 22	Simón Bolívar
37	Fernando Leal (Antes Calle 23) No. 26	Valentín Gómez Farías
38	Ferrocarril de Cintura No. 238	Emilio Carranza
39	Ferrocarril Interoceánico No. 12	Ampliación Penitenciaría
40	General Bonifacio Salinas No. 2	Revolución
41	Grabados No. 111	20 de Noviembre
42	Grabados No. 115	20 de Noviembre
43	Grabados No. 310	5º Tramo 20 de Noviembre

44	Horticultura No. 80-A	20 de Noviembre
45	Imprenta No. 313	Janitzio
46	Impresores No. 46	20 de Noviembre
47	Imuris No. 92-Bis	Pueblo de la Magdalena Mixihuca
48	Litografía No. 350	5º Tramo 20 de Noviembre
49	Litografía No. 37	Venustiano Carranza
50	Manganeso No. 16	Felipe Ángeles
51	Manuel Nicolás Corpancho No. 219	Merced Balbuena
52	Manzanares No. 51	Zona Centro
53	Maravillas No. 22	5º Tramo 20 de Noviembre
54	Marmolería No. 303	5º Tramo 20 de Noviembre
55	Marruecos No. 100	Romero Rubio
56	Marruecos No. 98	Romero Rubio
57	Melchor Ocampo No. 26	Magdalena Mixihuca
58	Miguel Negrete No. 114	10 de mayo
59	Mocorito No. 64	Álvaro Obregón
60	Nacional No. 37	Zona Centro
61	Nicolás Bravo No. 25	Magdalena Mixihuca
62	Norte 13 No. 217	Moctezuma 2da Sección
63	Norte 168 No. 565	Pensador Mexicano
64	Norte 184 No. 672	Pensador Mexicano
65	Norte 29 No. 174	Moctezuma 2da Sección
66	Norte 9 No. 200	Moctezuma 2da Sección
67	Oceania No. 253	Pensador Mexicano
68	Orfebrería No. 122	Michoacana
69	Oriente 134 No. 125	Moctezuma 2da Sección
70	Oriente 144 No. 166	Moctezuma 2da Sección
71	Oriente 150 No. 275	Moctezuma 2da Sección
72	Oriente 150 No. 288	Moctezuma 2da Sección

73	Oriente 154 No. 106	Moctezuma 2da Sección
74	Oriente 156 No. 61	Moctezuma 2da Sección
75	Oriente 158 No. 126	Moctezuma 2da Sección
76	Oriente 162 No. 210	Moctezuma 2da Sección
77	Oriente 166 No. 106	Moctezuma 2da Sección
78	Oriente 168 No. 62	Moctezuma 2da Sección
79	Oriente 172 No. 29	Moctezuma 2da Sección
80	Oriente 172 No. 6	Moctezuma 2da Sección
81	Oriente 176 No. 379	Moctezuma 2da Sección
82	Oriente 184 No. 260	Moctezuma 2da Sección
83	Paileros No. 88	20 de Noviembre
84	Paileros No. 91	20 de Noviembre
85	Platino No. 374	Felipe Ángeles
86	Platón Sánchez No. 22	Magdalena Mixihuca
87	Plomo No. 111	Valle Gómez
88	Pozos No. 19	Valle Gómez
89	Pradera No. 4	Zona Centro
90	Pradera No. 6	Zona Centro
91	Privada Ixnahuatltongo No. 12, Canal No. 12 Y Callejón Canal No. 59	Merced Balbuena
92	Privada Rancho De La Cruz No. 86	Jamaica
93	Proaño No. 35	Valle Gómez
94	Rayas No. 7	Valle Gómez
95	Rotograbados No. 66	20 de Noviembre
96	Sastrería No. 99 (Carroceros No. 44)	Morelos
97	Segunda Cerrada Agiabampo No. 30	Pueblo de la Magdalena Mixihuca
98	Talabarteros No. 153	Emilio Carranza
99	Talabarteros No. 61	Emilio Carranza
100	Tenería No. 84	Azteca

101	Terraplén de Río Frío No. 43	Magdalena Mixiuhca
102	Tipografía No. 241	20 de Noviembre
103	Tipografía No. 52	Venustiano Carranza
104	Trabajo y Previsión Social No. 230	Federal
105	Vidal Chaire No. 64	Moctezuma 1a. Sección
106	Vidrieros No. 67	Azteca
107	Vulcanización No. 153	20 de Noviembre
108	Vulcanización No. 52	Venustiano Carranza
109	Xanaguia No. 28	Arenal 4a Sección
110	Yunque No. 24	Artes Gráficas

FUENTE: UNIDAD DEPARTAMENTAL DE EXPROPIACIONES DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL.



IV.3.2.- Ubicación geográfica.

El universo de 287 inmuebles, que han sido relacionados como **vecindades en alto riesgo estructural**, resultan el objeto de trabajo del presente estudio y como se ha manifestado, estas edificaciones se caracterizan por registrar un grado de deterioro muy importante, lo que determinó que un Director Responsable de Obra, emitiera un dictamen de habitabilidad negativo; es decir que después de una inspección física se reportaron las construcciones como inhabitables, por lo que por sus condiciones técnicas deben ser sujetas de una desocupación total con la consecuente demolición de las construcciones existentes. Por lo que, sin distinguir entre su avance en el trámite para su expropiación, se logra conformar un solo programa de trabajo que potencialmente representa la oportunidad de intervenir cada inmueble para realizar la sustitución de vivienda -ver **plano A-1**-.



Esta situación nos lleva a clasificar la ubicación de los inmuebles partiendo de un solo universo de trabajo, solo referenciado la colonia donde el predio se sitúa, dentro de la Delegación Venustiano Carranza; esto a fin de que puedan ser posteriormente identificados en planos para la evaluación comprometida:

TABLA RESUMEN. Ubicación de vecindades en alto riesgo por Colonia en la Delegación Venustiano Carranza.

NO.	COLONIA	No. DE PREDIOS EXPROPIADOS	No. DE PREDIOS APROBADOS POR EL CPI	No. DE PREDIOS EN TRÁMITE DE EXPROPIACIÓN	TOTAL
1	10 de Mayo	0	1	1	2
2	1º de Mayo	9	0	0	9
3	20 de Noviembre	13	4	12	29
4	5º Tramo de 20 de Noviembre	4	2	4	10
5	7 de Julio	1	0	0	1
6	Álvaro Obregón	0	0	1	1
7	Ampliación 20 de Noviembre	1	0	3	4
8	Ampliación Michoacana	2	0	0	2
9	Ampliación Penitenciaría	1	1	1	3
10	Ampliación Venustiano Carranza	6	1	3	10
11	Aquiles Serdán	6	2	1	9
12	Arenal 4a Sección	0	0	1	1
13	Artes Gráficas	0	2	1	3

14	Azteca	0	0	4	4
15	Damián Carmona	3	3	0	6
16	Emilio Carranza	4	0	6	10
17	Federal	1	0	1	2
18	Felipe Ángeles	1	1	5	7
19	Ignacio Zaragoza	2	0	1	3
20	Jamaica	0	0	1	1
21	Janitzio	1	0	1	2
22	Lorenzo Boturini	1	0	2	3
23	Magdalena Mixihuca	2	1	4	7
24	Merced Balbuena	1	1	2	4
25	Michoacana	0	0	1	1
26	Moctezuma 1a Sección	6	2	4	12
27	Moctezuma 2da Sección	22	4	17	43
28	Morelos	15	3	4	22
29	Nicolás Bravo	1	0	1	2
30	Pensador Mexicano	7	3	3	13
31	Peñón de los Baños	1	0	1	2
32	Popular Rastro	1	0	0	1
33	Pueblo de la Magdalena Mixihuca	0	0	2	2
34	Revolución	2	0	1	3
35	Romero Rubio	7	0	2	9

36	Sevilla	3	0	0	3
37	Simón Bolívar	5	1	2	8
38	Stand de Tiro	1	0	0	1
39	Valentín Gómez Farías	0	0	2	2
40	Valle Gómez	2	0	5	7
41	Venustiano Carranza	1	1	5	7
42	Zona Centro	5	6	5	16
Totales	138	39	110	287	

FUENTE: UNIDAD DEPARTAMENTAL DE EXPROPIACIONES DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL.

En plano A-1, se puede identificar el Universo de Trabajo, la localización de cada predio constituye la oportunidad de intervenir en gran parte del territorio de esta delegación.

IV.3.3.- Presencia por colonia:

De tal manera que en detalle el universo por Colonia resulta de la siguiente manera:

COLONIA	VECINDADES	NÚMERO DE VECINDADES
10 de Mayo	Miguel Negrete No. 114	2
	Miguel Negrete No. 116	
1° de Mayo	Herón Proal No. 21	9
	Herón Proal No. 24	
	José Stalin No. 40	
	Lucrecia Toriz No. 68	
	Mártires De Chicago No. 142	
	Mártires De Chicago No. 166	
	Mártires De Chicago No. 184	
	Transvaal No. 517	

COLONIA	VECINDADES	NÚMERO DE VECINDADES
20 de Noviembre	Transvaal No. 521	29
	Apicultura No. 122	
	Apicultura No. 127	
	Apicultura No. 153	
	Apicultura No. 23	
	Cerámica No. 150	
	Choferes No. 18	
	Choferes No. 96	
	Eje 3 Oriente Avenida Ingeniero Eduardo Molina No. 277	
	Estampado No. 57	
	Floricultura No. 233	

	Floricultura No. 68		7 de Julio	Francisco Espejel No. 10	1
	Grabados No. 111		Álvaro Obregón	Mocorito No. 64	1
	Grabados No. 115		Ampliación 20 de Noviembre	Avenida Circunvalación No. 25	4
	Grabados No. 65			Avenida Circunvalación No. 29 Y 31	
	Horticultura No. 185			Calle 7 de Julio No. 17	
	Horticultura No. 201			Eje 3 Oriente Avenida Ing. Eduardo Molina No. 228	
	Horticultura No. 80-A		Ampliación Michoacana	Fresnillo No. 54	2
	Impresores No. 12			Fresnillo No. 55	
	Impresores No. 175				
	Impresores No. 46		COLONIA	VECINDADES	NÚMERO DE VECINDADES
	Litografía No. 179		Ampliación Penitenciaría	Avenida Del Trabajo No. 8	3
	Paileros No. 39			Ferrocarril De Cintura No. 49	
	Paileros No. 88			Ferrocarril Interoceánico No. 12	
	Paileros No. 91		Ampliación Venustiano Carranza	Avicultura No. 95	10
	Rotograbados No. 66			Canal Del Norte No. 479	
	Sericultura No. 108			Canal Norte No. 481	
	Tipografía No. 241			Cantería No. 115	
	Tipografía No. 261			Cantería No. 127	
	Vulcanización No. 153			Cantería No. 143	
5° Tramo 20 de Noviembre	Bonanza No. 29	10		Cantería No. 177	
	Estaño No. 402			Cantería No. 188	
	Estaño No. 481			Cantería No. 46 A	
	Grabados No. 310				
	Litografía No. 349				
	Litografía No. 350				
	Maravillas No. 22				
	Mamolería No. 303				
	Sericultura No. 323				
	Tipografía No. 343				

	Choferes No. 114	
Aquiles Serdán	Balboas No. 162	9
	Esterlinas No. 235	
	Florines No. 262	
	Jerusalén No. 103	
	Liras No. 230	
	Marcos No. 170	
	Puerto Arturo No. 172	
	Rúpías No. 73	
	Transvaal No. 166	
Arenal 4a Sección	Xanaguia No. 28	1
Artes Gráficas	2a. Cerrada De Prolongación Roa Bárcenas No. 9	3
	Resurrección No. 3	
	Yunque No. 24	
Azteca	Barreteros No. 44	4
	Cerajería No. 14	
	Tenería No. 84	
	Vidrieros No. 67	
Damián Carmona	Av. Emiliano Zapata No. 229	6
	Cairo No. 100	
	Emiliano Zapata No. 177	
	General Alfredo Elizondo No. 94	
	Gral. Francisco Arzate No. 18	
	Rafael Buelna No. 32	
Emilio Carranza	Av. Circunvalación No. 209	10
	Carpintería No. 99	
	Central de Pintores No. 17	

	Central de Pintores No. 27	
	Central De Pintores No. 29	
	Ferrocarril de Cintura No. 238	
	Hojalatería No. 134	
	Pintores No. 133	
	Talabarteros No. 153	
	Talabarteros No. 61	
COLONIA	VECINDADES	NÚMERO DE VECINDADES
Federal	Gobernación No. 16	2
	Trabajo y Previsión Social No. 230	
Felipe Ángeles	Av. H. Congreso de la Unión No. 117	7
	Aviadero No. 108	
	Cuarzo No. 35	
	Estaño No. 336	
	Fresnillo No. 143	
	Manganeso No. 16	
	Platino No. 374	
Ignacio Zaragoza	Calle 33 Actualmente Ernesto García No. 189	3
	Calle 47 No. 136	
	Ramón Alba De La Canal Antes Calle 43 No. 177	
Jamaica	Privada Rancho De La Cruz No. 86	1
Janitzio	Congreso de la Unión No. 304	2
	Imprenta No. 313	
Lorenzo Boturini	Avenida del Taller No. 142	3
	Cuitláhuac No. 170	
	Cuitláhuac No. 176	
Magdalena	5 De Mayo No. 20	7

Mixiuhca	Melchor Ocampo No. 26			Norte 25 No. 99
	Nicolás Bravo No. 25			Norte 29 No. 174
	Nicolás Romero No. 80			Norte 9 No. 200
	Platón Sánchez No. 22			Oriente 134 No. 125
	Río Frío No. 18			Oriente 144 No. 166
	Terraplén de Río Frío No. 43			Oriente 150 No. 275
Merced Balbuena	Manuel Nicolás Corpancho No. 219	4		Oriente 150 No. 288
	Privada Ixnahualtongo No. 12, Canal No. 12 Y Callejón Canal No. 59			Oriente 154 No. 106
	Sur 79 No. 255			Oriente 154 No. 254
	Sur 81 No. 315			Oriente 156 No. 61
Michoacana	Orfebrería No. 122	1		Oriente 156 No. 85
Moctezuma 1a Sección	Calle 11 No. 56	12		Oriente 158 No. 126
	Calle 12 No. 34			Oriente 162 No. 210
	Calle 14 No. 10			Oriente 162 No. 237
	Joaquín Martínez de Alba No. 72			Oriente 164 No. 183
	José J. Jasso No. 102			Oriente 164 No. 42
	Luis Preciado de La Torre No. 55			Oriente 166 No. 102
	Norte 13 No. 17			Oriente 166 No. 106
	Waldo Martín del Campo No. 37			Oriente 166 No. 302
	Calle 11 No. 74			Oriente 168 No. 100
	Calle 12 No. 51			Oriente 168 No. 106
	Calzada Ignacio Zaragoza No. 116			Oriente 168 No. 187
	Vidal Chaire No. 64			Oriente 168 No. 230
	Moctezuma 2da Sección			3ª Cerrada de Oriente 168 No. 6
Emilio Carranza No. 220		Oriente 168 No. 62		
Industria No. 177		Oriente 170 No. 367		
Norte 13 No. 217		Oriente 172 No. 156		
Norte 180 No. 448		Oriente 172 No. 289		
				Oriente 172 No. 29

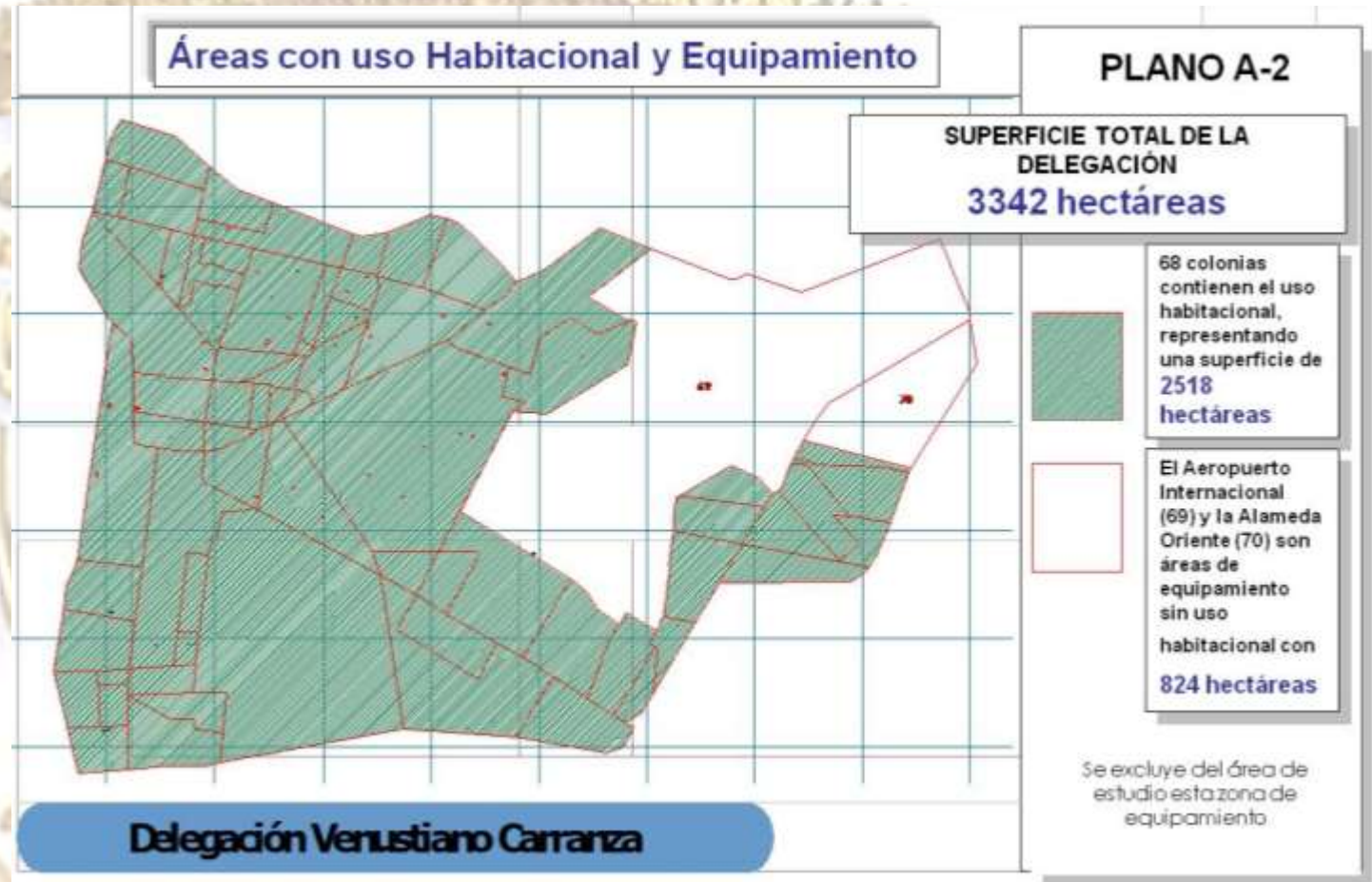
	Oriente 172 No. 311			Sastrería No. 99 (Carroceros No. 44)	
	Oriente 172 No. 6			Tapicería No. 109	
	Oriente 176 No. 352			Nicolás Bravo	Calle 14 No. 36
	Oriente 176 No. 372				2
	Oriente 176 No. 379			Canal Del Norte No. 108	
	Oriente 180 No. 380			Pensador Mexicano	Norte 168 No. 469 Bis
	Oriente 182 No. 248				13
	Oriente 182 No. 266			Norte 168 No. 565	
	Oriente 184 No. 260			Norte 176 No. 483	
				Norte 180 No. 655	
				Norte 184 No. 672	
				Norte 188 No. 688	
				Norte 190 No. 648	
				Norte 192 No. 613	
				Norte 194 No. 650	
				Oceania No. 231	
				Oceania No. 253	
				Siberia No. 204	
				Transvaal No. 231	
				Peñón de los Baños	Coronado No. 29
					2
				La Paz No. 137	
				Popular Rastro	Aluminio No. 171
					1
				Pueblo de la Magdalena Mixiuhca	Imuris No. 92-Bis
					2
				Segunda Cerrada Agiabampo No. 30	
				Revolución	Calle 2 No. 3 Y 7
					3
				Felipe Ángeles No. 28	
				General Bonifacio Salinas No. 2	
				Romero Rubio	Avenida Oceania No. 190
					9
				Cairo No. 93	
				Corea No. 59	
Morelos	Albañiles No. 74	22			
	Alfarería No. 39				
	Alfarería No. 62				
	Armería No. 14				
	Av. del Trabajo No. 11				
	Av. del Trabajo No. 7				
	Carroceros No. 62				
	Central De Talabarteros No. 360				
	Circunvalación No. 358				
	Ferrocarril De Cintura No. 147				
	Hortelanos No. 100				
	Hortelanos No. 76				
	Jardineros No. 18				
	Jardineros No. 20				
	Labradores No. 92				
	Mecánicos No. 79				
	Mineros No. 62				
	Peluqueros No. 60				
	Relojeros No. 21				
	Relojeros No. 46				

	Guinea No. 50			Estampado No. 21	
	Guinea No. 64			Hortelanos No. 159	
	Japón No. 45			Litografía No. 37	
	Marruecos No. 100			Tipografía No. 52	
	Marruecos No. 98			Vulcanización No. 52	
	Pekín No. 49				
Sevilla	Cinzel No. 92	3		Zona Centro	
	Martillo No. 27			Adolfo Gurrion No. 66	16
	Torno No. 90			Avenida H. Congreso de la Unión No. 73	
Simón Bolívar	Bolívares No. 2	8		Bravo No. 54	
	Coronas No. 87			Carretones No. 134	
	Esterlinas No. 10			Congreso de la Unión No. 77	
	Esterlinas No. 22			General Anaya No. 27	
	Esterlinas No. 33			Juan Cuamatzin No. 86	
	Esterlinas No. 60			Juan de la Granja No. 74	
	Liras No. 60			Manzanares No. 48	
	Peniques No. 7			Manzanares No. 51	
Stand de Tiro	San Antonio Tomatlán No. 215	1		Nacional No. 37	
Valentín Gómez Farías	Calle 21 No. 55	2		Pradera No. 4	
	Fernando Leal (Antes Calle 23) No. 26			Pradera No. 6	
Valle Gómez	Bordo No. 33	7		San Antonio Tomatlán No. 60	
	Plomo No. 111			San Ciprián No. 59	
	Pozos No. 19			Vidal Alcocer No. 119	
	Proaño No. 35				
	Proaño No. 31				
	Rayas No. 30				
	Rayas No. 7				
Venustiano Carranza	Decorado No. 10	7			
	Decorado No. 8				
				TOTAL: 42 COLONIAS	287 VECINDADES
FUENTE: UNIDAD DEPARTAMENTAL DE EXPROPIACIONES DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL					

IV.3.4.-Definición de Polígonos.

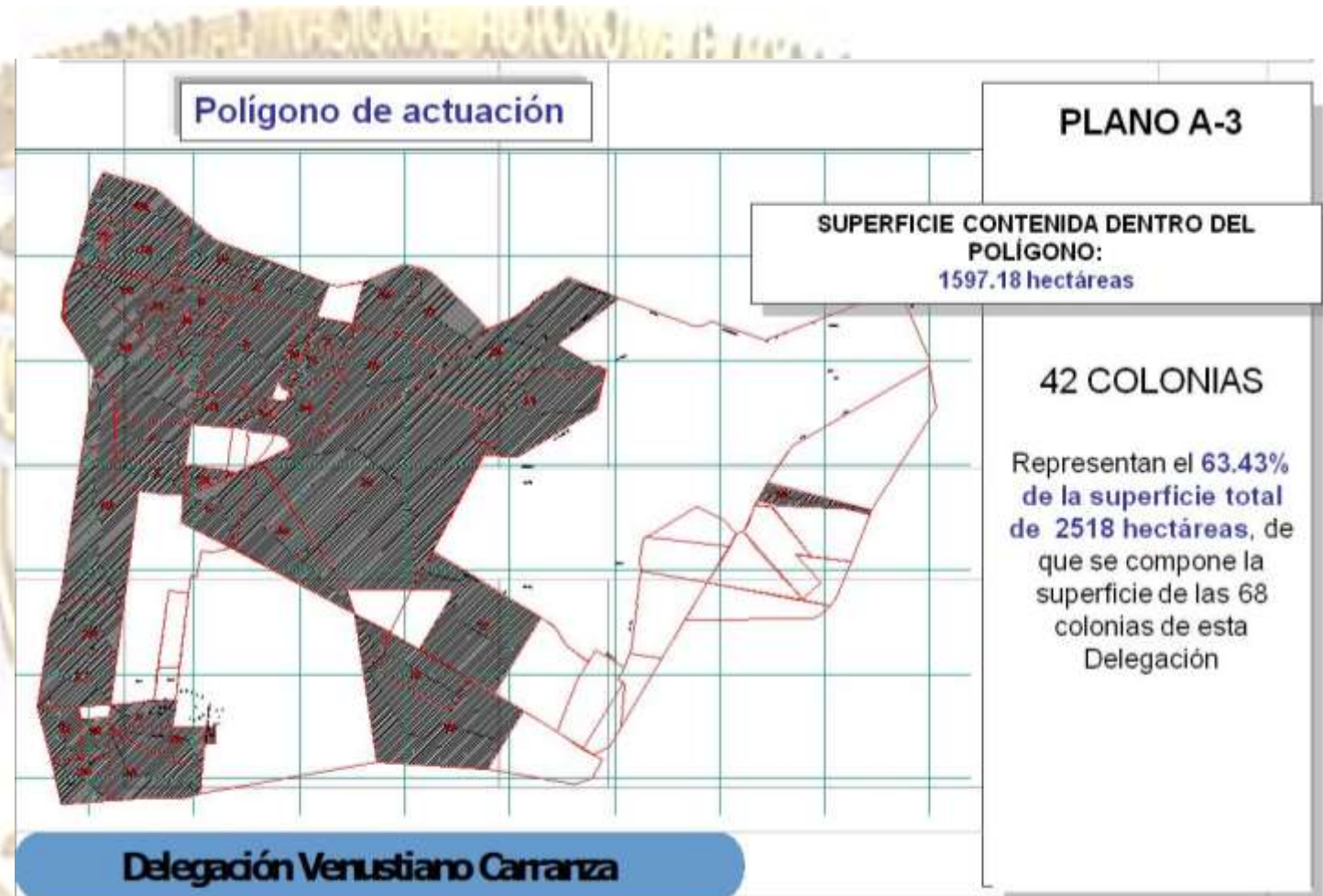
A partir de la identificación de los **287 inmuebles** y su correspondiente ubicación en colonias de la Delegación Venustiano Carranza, es posible llevar a cabo una localización gráfica de este universo de vecindades en alto riesgo, lo que puede ser expuesto a través de planos de la demarcación con la simbología básica que destaca la ubicación de cada predio.

La Superficie total de la Delegación Venustiano Carranza reporta **3342 hectáreas**, sin embargo para este análisis se excluirá la superficie que corresponde a equipamiento de orden regional, tales como el Aeropuerto Internacional y la denominada Alameda Oriente -ver plano A-2-.



Como resultado se tiene **plano A-3**, en el que se proyecta la fusión de los límites de todas aquellas colonias que contienen un número significativo de inmuebles para expropiación o expropiados, y que además mantienen una condición de proximidad que permite establecer regiones completas o áreas de intervención dentro de esta demarcación, constituyendo un polígono de actuación.

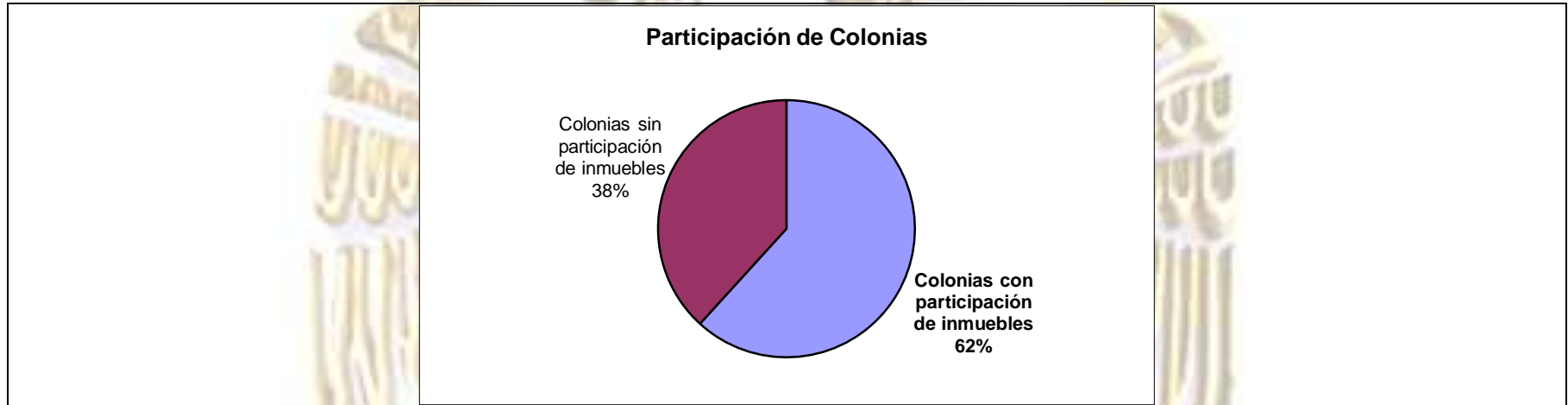
El polígono creado incluye 42 colonias, con las que por su grado de concentración de inmuebles, justifican la conformación de un área de actuación para la evaluación comprometida en el presente estudio.



Este polígono nos define una superficie 1597.18 hectáreas, que resulta de la suma de superficie del total de 42 colonias que contienen vecindades en alto riesgo estructural, con esto se logra establecer un área de estudio como el objeto de análisis que nos permitirá acercarnos a los detalles urbanos en el presente trabajo de investigación.

Ahora bien, si tomamos de referencia la superficie total de 68 colonias donde se localiza población residente⁷⁹, **significa que el polígono de actuación de que conforman las 42 colonias con un total de 1597.18 hectáreas representa una participación del 63.43% respecto a las superficie total de 2518 hectáreas de que se compone la superficie de las 68 colonias de esta Delegación.**

Esto significa que en más de la mitad del territorio Delegacional existe intervención de inmuebles con un alto potencial de reciclamiento de los predios y por tanto con una inmejorable oportunidad de propiciar una renovación del parque habitacional instalado.



⁷⁹ El Aeropuerto Internacional y la Alameda Oriente están considerados como colonias en la Distribución geográfica de la Delegación Venustiano Carranza, sin embargo solo son zonas destinadas al equipamiento urbano que representan entre las dos un total de 824 hectáreas. Al carecer de población residente esta superficie se descuenta del total de 3,342 hectáreas totales de la Delegación resultando una superficie de 2518 hectáreas para las 68 colonias restantes.

IV.4.-Análisis sobre la superficie intervenida a partir de la expropiación para el desarrollo de Programas de Vivienda de interés social.

IV.4.1.- Aportación por colonia

Como pudo observarse cada una de las 42 colonias conservan una participación importante en la definición del polígono de actuación, y aportan un número de inmuebles que representan a su vez una reserva de suelo con las características idóneas para llevar a cabo un proceso de sustitución de vivienda y por consecuencia el aprovechamiento del potencial de reciclamiento de la delegación.

A continuación se presenta una tabla resumen que exhibe la superficie de terreno a intervenir con la atención a los inmuebles considerados vecindades en alto riesgo estructural:

NO.	COLONIA	NÚMERO DE INM	SUPERFICIE INTERVENIDA POR COLONIA (metros cuadrados)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE COLONIA RESPECTO A LA SUPERFICIE INTERVENIDA
1	10 de Mayo	2	251.74	0.34
2	1° de Mayo	9	1272.58	1.71
3	20 de Noviembre	29	5806.15	7.80
4	5° Tramo de 20 de Noviembre	10	1645.11	2.21
5	7 de Julio	1	374.22	0.50
6	Álvaro Obregón	1	186.54	0.25
7	Ampliación 20 de Noviembre	4	720.58	0.97
8	Ampliación Michoacana	2	309.76	0.42
9	Ampliación Penitenciaría	3	1305.06	1.75
10	Ampliación Venustiano Carranza	10	2406.42	3.23
11	Aguiles Serdán	9	2123.54	2.85
12	Arenal 4a Sección	1	150.00	0.20
13	Artes Gráficas	3	2024.63	2.72

14	Azteca	4	603.63	0.81
15	Damián Carmona	6	1432.29	1.92
16	Emilio Carranza	10	1825.54	2.45
17	Federal	2	326.03	0.44
18	Felipe Ángeles	7	995.58	1.34
19	Ignacio Zaragoza	3	832.41	1.12
20	Jamaica	1	1173.59	1.58
21	Janitzio	2	318.88	0.43
22	Lorenzo Boturini	3	1699.65	2.28
23	Magdalena Mixihca	7	2732.60	3.67
24	Merced Balbuena	4	1503.67	2.02
25	Michoacana	1	150.00	0.20
26	Moctezuma 1a Sección	12	2689.60	3.61
27	Moctezuma 2da Sección	43	8673.90	11.65
28	Morelos	22	8088.40	10.86
29	Nicolás Bravo	2	726.39	0.98
30	Pensador Mexicano	13	3092.30	4.15
31	Peñón de los Baños	2	381.27	0.51
32	Popular Rastro	1	200.72	0.27
33	Pueblo de la Magdalena Mixi	2	366.09	0.49
34	Revolución	3	742.05	1.00
35	Romero Rubio	9	2377.42	3.19
36	Sevilla	3	749.35	1.01
37	Simón Bolívar	8	1502.26	2.02
38	Stand de Tiro	1	220.34	0.30
39	Valentín Gómez Farías	2	297.53	0.40
40	Valle Gómez	7	3539.84	4.75

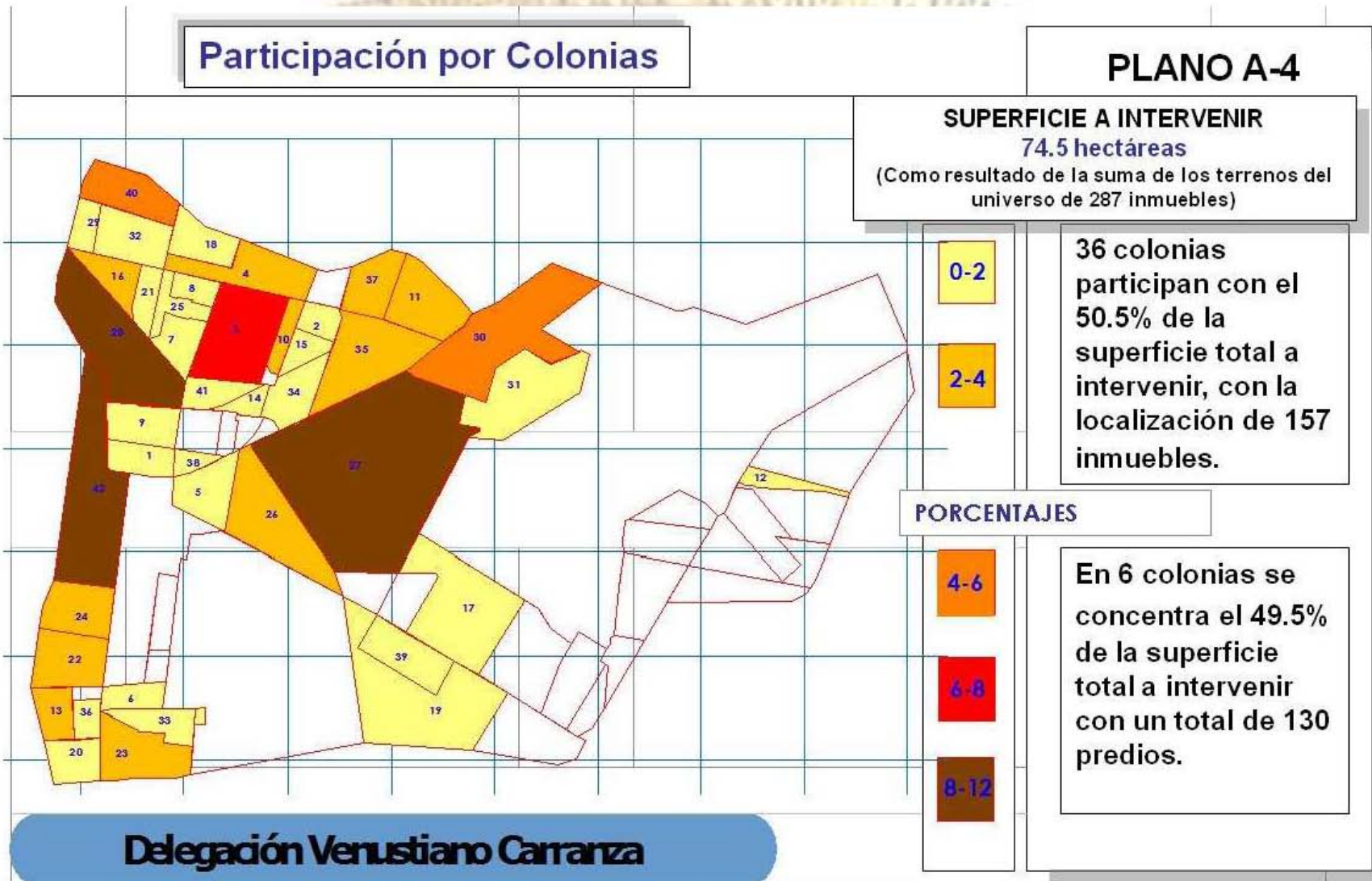
41	Venustiano Carranza	7	1060.44	1.42
42	Zona Centro	16	7598.35	10.20
total		287	74,476.45	100.00 %

Como resultado de este análisis de intervención por superficie intervenida, es posible apreciar con precisión la magnitud del universo de trabajo, para el que se determina como total **74,476.45 metros cuadrados** con la participación de los 287 inmuebles, lo que equivale a prácticamente **74.5 hectáreas** de terreno con un alto potencial para el desarrollo habitacional de esta Delegación.

Así también es fácil reconocer la participación relativa de cada colonia, destacándose aquellas colonias donde el número de inmuebles es significativo, y donde por consecuencia el impacto resulta de mayores proporciones, tal es el caso que **6 colonias: Pensador Mexicano, Valle Gómez, 20 de Noviembre, Zona Centro, Morelos y Moctezuma 2da Sección, con 36798.94 metros cuadrados - 36.8 hectáreas- concentran el 49.5 % de la superficie total a intervenir con un total de 130 predios.**

Esto se traduce en que la diferencia de las 42 colonias, es decir entre las otras 36 colonias se participa con el otro 50% de la superficie total a intervenir, con la localización de los 157 inmuebles restantes.

En el **plano A-4** se muestra el porcentaje de participación de cada una de las 42 colonias, estableciendo 5 rangos de participación, de **0 a 2%**, de 2 a 4%, de **4 a 6%**, de 6 a 8% y finalmente de **8 a 12%**.



IV.4.2.- Aportación total de la Delegación.

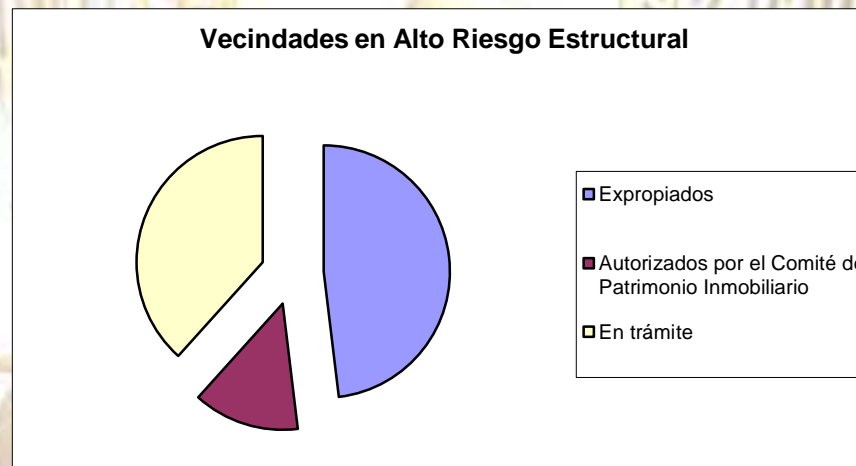
El universo que se aporta en este estudio para la Delegación Venustiano Carranza es el siguiente:

Se tienen registradas 70 colonias para esta demarcación, lo que representa en total 3342 hectáreas, de las cuales son excluidas de este estudio las colonias identificadas con el AEROPUERTO INTERNACIONAL Y LA ALAMEDA ORIENTE, lo que determina el reconocimiento de 68 colonias que contienen uso habitacional para una superficie de 2518 hectáreas.

De las 68 colonias examinadas, solo 42 de estas incluyen en su territorio a inmuebles considerados vecindades en alto riesgo, condición que significa disminuir el área de estudio a una superficie de 1597.18 hectáreas, que se identifica dentro de un polígono de actuación.

A su vez las 42 colonias contienen 287 inmuebles considerados como vecindades en alto riesgo estructural, cuya superficie a intervenir, entre todos los predios, significa 74,476.45 metros cuadrados- 74.5 hectáreas-.

Los 287 inmuebles se integran por 138 expropiados, 39 autorizados por el Comité de Patrimonio inmobiliario y 110 en integración de expediente o en trámite.⁸⁰



⁸⁰ DATO PROPORCIONADO POR LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DE EXPROPIACIONES DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006.

IV.4.3.- El aspecto socioeconómico de la población identificada en el polígono de actuación.

La superficie identificada con el polígono de actuación registrada en el Plano A-3, compuesta por la integración de las 42 colonias que contienen a los 287 inmuebles identificados como vecindades en alto riesgo estructural, alcanza una superficie de 1597.18 hectáreas y de conformidad con el Censo de Población y Vivienda realizado en el año 2000 significa una población de 314,502 habitantes.

Esta población muestra unas condiciones socioeconómicas que se diferencian del resto de la población que reside en la superficie Delegacional que carece de vecindades en alto riesgo estructural; para esto analizaremos variables como POBLACIÓN, NACIDOS EN LA ENTIDAD, INSTRUCCIÓN ESCOLAR, PROMEDIO DE HIJOS, POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA, OCUPACIÓN, FORMALIDAD DE EMPLEO, NIVEL DE INGRESO, NÚMERO PROMEDIO DE CUARTOS EN HOGARES, VIVIENDAS PROPIAS Y PROMEDIO DE OCUPANTES POR VIVIENDA.

POBLACIÓN

De conformidad con los datos obtenidos la participación de la población que habita dentro del área contenida en el polígono de actuación es la siguiente:

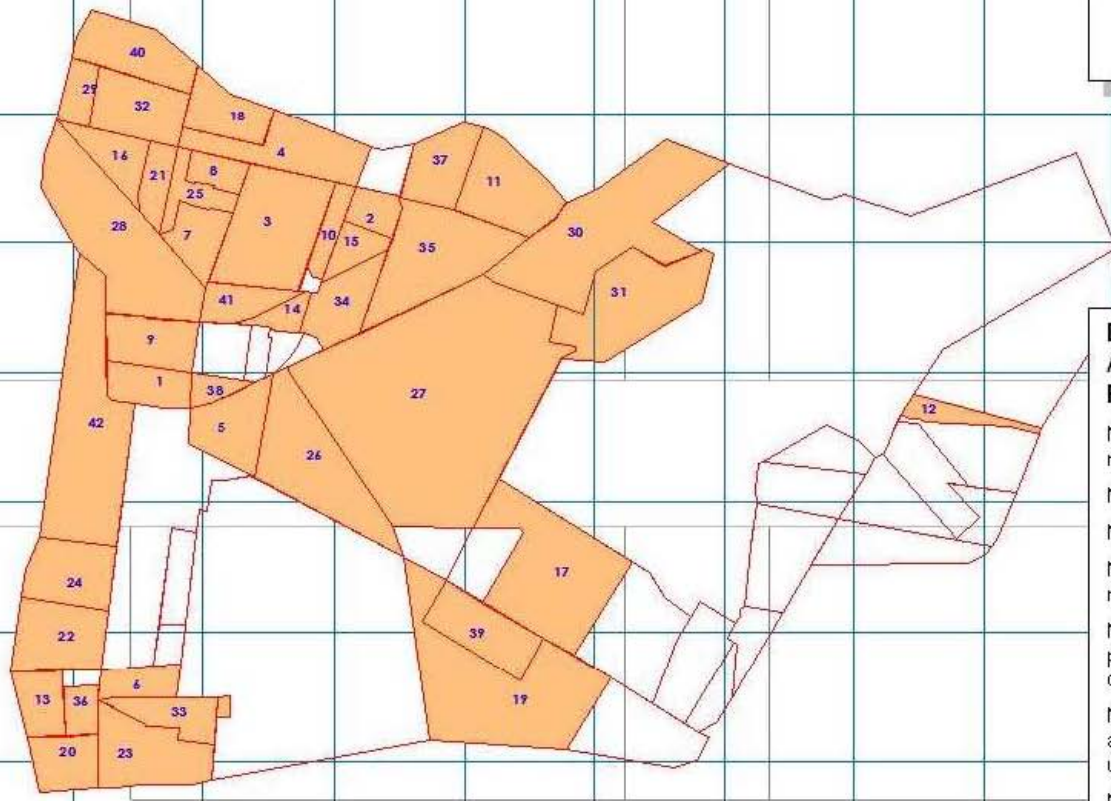
Área de estudio	Porcentaje de población de 0 a 14 años.	Porcentaje de población de 15 a 64 años.	Porcentaje de población de 65 años y más.	Total
Polígono de actuación de 42 colonias (que contienen las vecindades en alto riesgo estructural)	25.53 %	67.17 %	7.30 %	100 %
Resto de la Delegación (que no contiene las vecindades en alto riesgo estructural)	24.54 %	67.00 %	8.45 %	100 %

Esto que implica que en la zona de estudio donde se localizan las vecindades en alto riesgo estructural se cuenta con una población de 314,502 habitantes, que en relación con los 456,249 habitantes totales registrados para esta demarcación, representa que el 68.93% de la población habitante de la Delegación Venustiano Carranza reside en estas 42 colonias contenidas en el polígono de actuación y por tanto es el porcentaje de la población atendida con la intervención de las vecindades en alto riesgo estructural. **Ver plano A-5.**

Aspecto socioeconómico

PLANO A-5

POLÍGONO DE ACTUACIÓN
42 COLONIAS



314,502 habitantes 68.93%

141,747 habitantes 31.07%

DATOS SOCIOECONÓMICOS QUE DEFINEN AL POLÍGONO DE ACTUACIÓN RESPECTO AL RESTO DE LA DELEGACIÓN:

- Mayor porcentaje de población que tiene como origen de nacimiento la localidad.
- Menor instrucción escolar.
- Menor participación de población económicamente activa.
- Mayor presencia de la población en el sector secundario y menor proporción en actividades del sector terciario.
- Mayor participación en empleos informales o por cuenta propia, reduciendo su participación como empleados u obreros.
- Menores recursos económicos, significando una intervención a un sector de la población donde poco más del 50% percibe un ingreso de hasta dos salarios mínimos mensuales.
- Mayor porcentaje de viviendas particulares con un solo cuarto.
- Menor porcentaje de viviendas propias y por tanto mayor porcentaje de vivienda en renta
- Mayor promedio de ocupantes por vivienda y por tanto un mayor promedio de ocupantes por cuarto.

Delegación Venustiano Carranza



NACIDOS EN LA ENTIDAD

Área de estudio	Porcentaje de población nacida en la Entidad.	Porcentaje de población nacida fuera de la Entidad.	Total.
Polígono de actuación de 42 colonias (que contienen las vecindades en alto riesgo estructural)	82.28 %	17.72 %	100 %
Resto de la Delegación (que no contiene las vecindades en alto riesgo estructural)	78.07 %	21.93 %	100 %

Este cuadro nos permite identificar como en la zona donde se localizan las vecindades en alto riesgo estructural, es donde se destaca un mayor porcentaje de población que tiene como origen de nacimiento la localidad.

INSTRUCCIÓN ESCOLAR

Área de estudio	Porcentaje de población de 15 años y más alfabeta	Porcentaje de población de 15 años y más sin instrucción escolar.	Grado promedio de escolaridad de población de 15 años y más.
Polígono de actuación de 42 colonias (que contienen las vecindades en alto riesgo estructural)	96.96 %	3.04 %	9.27
Resto de la Delegación (que no contiene las vecindades en alto riesgo estructural)	97.24 %	2.76 %	9.47

En la Delegación Venustiano Carranza se muestra que a mayor instrucción escolar, menor número de vecindades en alto riesgo estructural.

PROMEDIO DE HIJOS

Área de estudio	Promedio de hijos nacidos vivos de mujeres de 12 años y más.
Polígono de actuación de 42 colonias (que contienen las vecindades en alto riesgo estructural)	2.13
Resto de la Delegación (que no contiene las vecindades en alto riesgo estructural)	2.15

El promedio de número de hijos es un número muy regular en toda la Delegación, por lo que no se muestra en este dato una diferencia significativa.

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA

Área de estudio	Porcentaje de población de 12 años y más económicamente activa	Porcentaje de población de 12 años y más NO económicamente activa	Total
Polígono de actuación de 42 colonias (que contienen las vecindades en alto riesgo estructural)	53.95 %	46.05 %	100 %
Resto de la Delegación (que no contiene las vecindades en alto riesgo estructural)	54.20 %	45.80 %	100 %

En la zona que carece de vecindades en alto riesgo estructural se identifica una mayor participación de población económicamente activa.

OCUPACIÓN

Área de estudio	Porcentaje de población ocupada en el sector secundario.	Porcentaje de población ocupada en el sector terciario.	Porcentaje de población ocupada en el sector primario.	Total
Polígono de actuación de 42 colonias (que contienen las vecindades en alto riesgo estructural)	18.89 %	81.01 %	0.10 %	100 %
Resto de la Delegación (que no contiene las vecindades en alto riesgo estructural)	16.03 %	83.83 %	0.14 %	100 %

La población que habita dentro del polígono con vecindades en alto riesgo estructural tiene una mayor presencia en el sector secundario y participa en menor proporción en actividades del sector terciario (bienes y servicios).

FORMALIDAD DE EMPLEO

Área de estudio	Porcentaje de población ocupada como empleado u obrero	Porcentaje de población ocupada como jornalero o peón.	Porcentaje de población ocupada por cuenta propia.	Total
Polígono de actuación de 42 colonias (que contienen las vecindades en alto riesgo estructural)	75.94 %	0.24 %	23.81 %	100 %
Resto de la Delegación (que no contiene las vecindades en alto riesgo estructural)	78.30 %	0.23 %	21.47 %	100 %

Dentro de las 42 colonias que contienen vecindades en alto riesgo estructural, se localiza la población con empleos informales o por cuenta propia, reduciendo su participación como empleados u obreros, que se da en mayor cantidad dentro de la población que reside fuera del polígono de actuación.

NIVEL DE INGRESO

Área de estudio	Porcentaje de población ocupada que no recibe ingreso por su trabajo.	Porcentaje de población ocupada que recibe menos de un salario mínimo mensual por su trabajo.	Porcentaje de población ocupada que recibe de uno y hasta dos salarios mínimos mensuales por su trabajo.	Porcentaje de población ocupada que recibe de dos y hasta cinco salarios mínimos mensuales por su trabajo.	Porcentaje de población ocupada que recibe más de cinco salarios mínimos mensuales por su trabajo.	Total.
Polígono de actuación de 42 colonias (que contienen las vecindades en alto riesgo estructural)	2.47 %	9.66 %	36.17 %	37.97 %	13.72 %	100 %
Resto de la Delegación (que no contiene las vecindades en alto riesgo estructural)	2.28 %	7.79 %	28.03 %	39.66 %	22.25 %	100 %

Aquí la diferencia más significativa se presenta en el porcentaje de población que tiene ingresos mensuales mayores a 5 salarios mínimos, para lo que casi representa que en la zona donde se localizan las vecindades en alto riesgo estructural existen casi 10 puntos porcentuales menos de participación, respecto a la población que habita en las colonias donde no se registra la localización de estas vecindades.

Esto denota además de que manera el programa de sustitución de vivienda a través de la expropiación atiende a la población con menores recursos económicos, significando una intervención a un sector de la población donde poco más del 50% percibe un ingreso de hasta dos salarios mínimos mensuales.

NÚMERO PROMEDIO DE CUARTOS EN HOGARES

Área de estudio	Porcentaje de viviendas particulares habitadas con un solo cuarto (cuarto redondo)	Porcentaje de viviendas particulares habitadas con dos a cinco cuartos (con cocina exclusiva)	Porcentaje de viviendas particulares habitadas con servicio sanitario exclusivo
Polígono de actuación de 42 colonias (que contienen las vecindades en alto riesgo estructural)	4.88 %	81.83 %	91.94 %
Resto de la Delegación (que no contiene las vecindades en alto riesgo estructural)	3.98 %	77.35 %	92.78 %

El porcentaje de viviendas particulares con un solo cuarto es mayor en las colonias donde se localizan las vecindades en alto riesgo estructural, lo que coincide con la tipología de estas vecindades, cuya característica principal es el hacinamiento y por tanto la carencia de espacios con habitabilidad adecuada al número de habitantes de cada familia.

VIVIENDAS PROPIAS

Área de estudio	Porcentaje de viviendas particulares habitadas propias.	Porcentaje de viviendas particulares habitadas rentadas	Porcentaje de viviendas particulares habitadas que tienen automóvil.
Polígono de actuación de 42 colonias (que contienen las vecindades en alto riesgo estructural)	69.90%	30.10 %	29.36 %
Resto de la Delegación (que no contiene las vecindades en alto riesgo estructural)	78.20%	21.80 %	42.12 %

Es un dato muy claro: en la zona del polígono de actuación que contiene el mayor número de vecindades en alto riesgo estructural el porcentaje de viviendas propias es mucho menor en relación al resto de las colonias de la Delegación, donde no existe la presencia de estas vecindades. Por consecuencia el porcentaje de vivienda en renta también aumenta en las 42 colonias que contiene la localización de vecindades en proceso de expropiación.

Este dato es muy consistente con la identificación de problemas que demuestran las vecindades en alto riesgo estructural, que se destacan por la irregularidad jurídica de la propiedad, lo que deriva en la falta de mantenimiento- con el consecuente deterioro de las construcciones- y la omisión de pagos de impuestos y servicios.

PROMEDIO DE OCUPANTES POR VIVIENDA.

Área de estudio	Promedio de ocupantes en viviendas particulares habitadas.	Promedio de ocupantes por cuarto en viviendas particulares habitadas.
Polígono de actuación de 42 colonias (que contienen las vecindades en alto riesgo estructural)	4.00	1.32
Resto de la Delegación (que no contiene las vecindades en alto riesgo estructural)	3.62	1.19

Nuevamente el dato esperado de acuerdo al análisis de los antecedentes: en el área del polígono de actuación, prevalece un mayor promedio de ocupantes por vivienda y por tanto un mayor promedio de ocupantes por cuarto, lo que coincide con las características propias de las vecindades en alto riesgo estructural, en cuanto al hacinamiento y las deficiencia en la habitabilidad de sus espacios.

IV.5.- Evaluación del impacto de la expropiación en el desarrollo urbano con la aplicación de programas de vivienda de interés social.

IV.5.1.- Ocupación y Utilización del Suelo, Ordenamiento Territorial y Desarrollo de la Región.

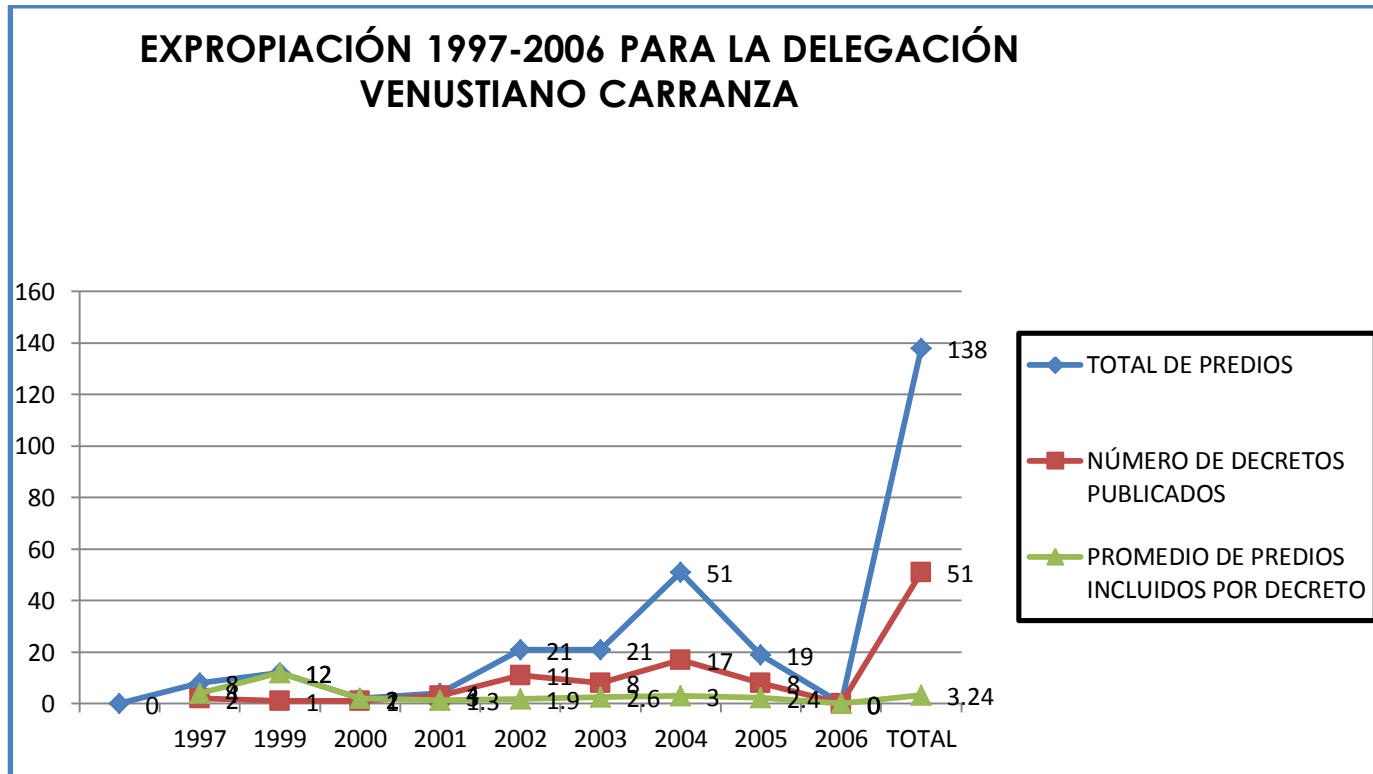
Como parte del desarrollo de este trabajo de investigación, ha sido expuesto todo el universo de trabajo, donde se destaca la intervención de 287 inmuebles considerados como vecindades en alto riesgo estructural, de los cuales destacaron 138 de estas edificaciones, que al 31 de diciembre de 2006, ya fueron sujetas de un decreto expropiatorio a favor del Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

La expropiación como tal, permite instrumentar el desarrollo de programas de vivienda de interés social en beneficio de los ocupantes registrados a la fecha de la publicación de cada decreto, y de conformidad a la disponibilidad de espacios, en beneficio de otros solicitantes de vivienda de bajos recursos económicos sujetos de crédito de dicho Instituto.

Este universo de 138 inmuebles, resulta de la gestión emprendida por las diversas instancias facultadas del Gobierno del Distrito Federal para atender el acto expropiatorio, y esta cantidad solo corresponde a inmuebles contenidos en la Delegación Venustiano Carranza; registrándose los siguientes :

AÑO	TOTAL DE PREDIOS EXPROPIADOS	NÚMERO DE DECRETOS PUBLICADOS	PROMEDIO DE PREDIOS INCLUIDOS POR DECRETO
1997	8	2	4
1999	12	1	12
2000	2	1	2
2001	4	3	1.3
2002	21	11	1.9
2003	21	8	2.6
2004	51	17	3.0
2005	19	8	2.4
2006	0	0	0
TOTAL	138	51	3.24

FUENTE: UNIDAD DEPARTAMENTAL DE EXPROPIACIONES DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL.



FUENTE: UNIDAD DEPARTAMENTAL DE EXPROPIACIONES DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL.

De esta tabla se puede apreciar la forma dinámica en que se han comportado las gestiones para la expropiación, destacando que únicamente se refiere a inmuebles expropiados a favor del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, para el desarrollo de programas de vivienda de interés social.

Estos 138 inmuebles representan la posibilidad de atender una superficie de **37,152.151 m²**, que representan para atender el pago del suelo una inversión total aproximada de **\$68'212,997.53** por los montos que corresponden a la indemnización de cada predio.

Esto es que **3.7 hectáreas** de terreno se regularizaron a través de un proceso expropiatorio y esto significa la posibilidad de desarrollar cerca de 2000 viviendas⁸¹ para igual número de familias que podrán ser beneficiadas con un Programa de Vivienda de interés social.

⁸¹ Esto si consideramos la proyección de aprovechar un 70% de la superficie, es decir dejando un 30% de área libre y estableciendo una altura promedio de cinco niveles.

Ahora bien, al 31 de diciembre de 2006, del universo de 138 inmuebles expropiados, lograron ser atendidos un total de 36 predios, cuya solicitud ante el Instituto de Vivienda del Distrito Federal cumplió con la integración de los requisitos, hasta la obtención del financiamiento para el desarrollo de un programa de vivienda en cada predio.

Esto significó alcanzar 36 obras terminadas, lo que representó que de conformidad con las Reglas de Operación vigentes para ese Instituto de Vivienda, que las solicitudes de crédito acreditaron la viabilidad jurídica y técnica, además de haber atendido el desarrollo de los proyectos ejecutivos y la obtención de las licencias de construcción correspondientes.

Los 36 inmuebles que fueron sujetos del proceso de sustitución de vivienda son:

Consec.	Calle y No.	Colonia	Superficie (m2)	Avalúo (Valor del terreno para pago de indemnización)	ACCIONES DE VIVIENDA TERMINADA
1	Transvaal No. 521	1° de Mayo	149.92	\$115,777.00	10
2	Herón Proal No. 24	1° de Mayo	120.69	\$133,385.28	6
3	Floricultura No. 233	20 de Noviembre	152.35	\$217,180.00	11
4	Floricultura No. 68	20 de Noviembre	300.47	\$423,901.00	16
5	Impresores No. 175	20 de Noviembre	287.70	\$479,391.00	16
6	Litografía No. 179	20 De Noviembre	153.36	\$333,072.00	10
7	Choferes No. 18	20 De Noviembre	150.22	\$251,086.00	10
8	Grabados No. 65	20 De Noviembre	439.63	\$545,725.00	30
9	Bonanza No. 29	5to. Tramo de 20 de Noviembre	150.00	\$149,947.00	10
10	Francisco Espejel No. 10	7 de Julio	374.22	\$320,428.00	10
11	Marcos No. 170	Aquiles Serdán	234.39	\$324,504.00	10
12	General Alfredo Elizondo No. 94	Damián Carmona	206.04	\$176,652.00	12
13	Av. Circunvalación No. 209	Emilio Carranza	171.25	\$286,800.00	12
14	Cuitláhuac No. 170	Lorenzo Boturini	899.26	\$1,970,566.00	60
15	Luis Preciado de la Torre No. 55	Moctezuma 1a. Sección	202.18	\$301,548.00	8
16	Calle 12 No. 34	Moctezuma 1a. Sección	300.43	\$435,562.00	16
17	3° Cerrada de Oriente No. 6	Moctezuma 2da Sección	150.00	\$180,000.00	10
18	Oriente 168 No. 230	Moctezuma 2da Sección	192.02	\$220,358.60	13
19	Oriente 176 No. 372	Moctezuma 2da Sección	149.60	\$254,320.00	12
20	Norte 180 No. 448	Moctezuma 2da Sección	270.29	\$459,493.00	10
21	Oriente 180 No. 380	Moctezuma 2da Sección	170.49	\$179,279.63	10
22	Oriente 156 No. 85	Moctezuma 2da Sección	177.78	\$291,271.00	8
23	Armería No. 14	Morelos	479.44	\$421,487.00	20
24	Ferrocarril de Cintura No. 147	Morelos	168.84	\$267,900.00	10
25	Hortelanos No. 100	Morelos	188.98	\$227,405.00	10

26	Siberia No. 204	Pensador Mexicano	313.44	\$385,639.59	15
27	Norte 188 No. 688	Pensador Mexicano	198.79	\$208,204.00	10
28	La Paz No. 137	Peñón de los Baños	132.71	\$154,640.33	8
29	Felipe Ángeles No. 28	Revolución	221.42	\$376,414.00	10
30	Pekín No. 49	Romero Rubio	400.00	\$480,000.00	8
31	Cairo No. 93	Romero Rubio	202.08	\$156,131.00	10
32	Guinea No. 50	Romero Rubio	222.76	\$337,620.00	10
33	Liras No. 60	Simón Bolívar	196.77	\$253,196.00	10
34	Rayas No. 30	Válle Gómez	419.42	\$734,208.00	30
35	Manzanares No. 48	Zona Centro	562.96	\$714,075.00	28
36	San Antonio Tomatlán No. 60	Zona Centro	821.94	\$986,328.00	36
TOTAL			9931.84 m2	\$13,753,494.43	525

Este universo de 36 predios permitió la ejecución del proceso de sustitución de vivienda a partir de la expropiación de las vecindades consideradas en alto riesgo estructural, dentro del periodo de estudio para la delegación Venustiano Carranza.

Para determinar el posible impacto generado por la sustitución de vivienda en estos predios, fue propuesto el trazo de radios de influencia de 500 metros alrededor de cada obra terminada, condición que es expuesta de manera gráfica en el **plano A-6** con la identificación de los 36 conjuntos habitacionales terminados.

De los resultados a destacar se puede referir que estas 36 obras se contienen en 18 de las 42 colonias de la demarcación sujetas a estudio, prevaleciendo las colonias 20 de Noviembre y Moctezuma 2da. Sección, como aquellas que incluyen un mayor número de obras terminadas con un total de 6 predios cada una, en los que se consolidó de manera efectiva el proceso de sustitución de vivienda.

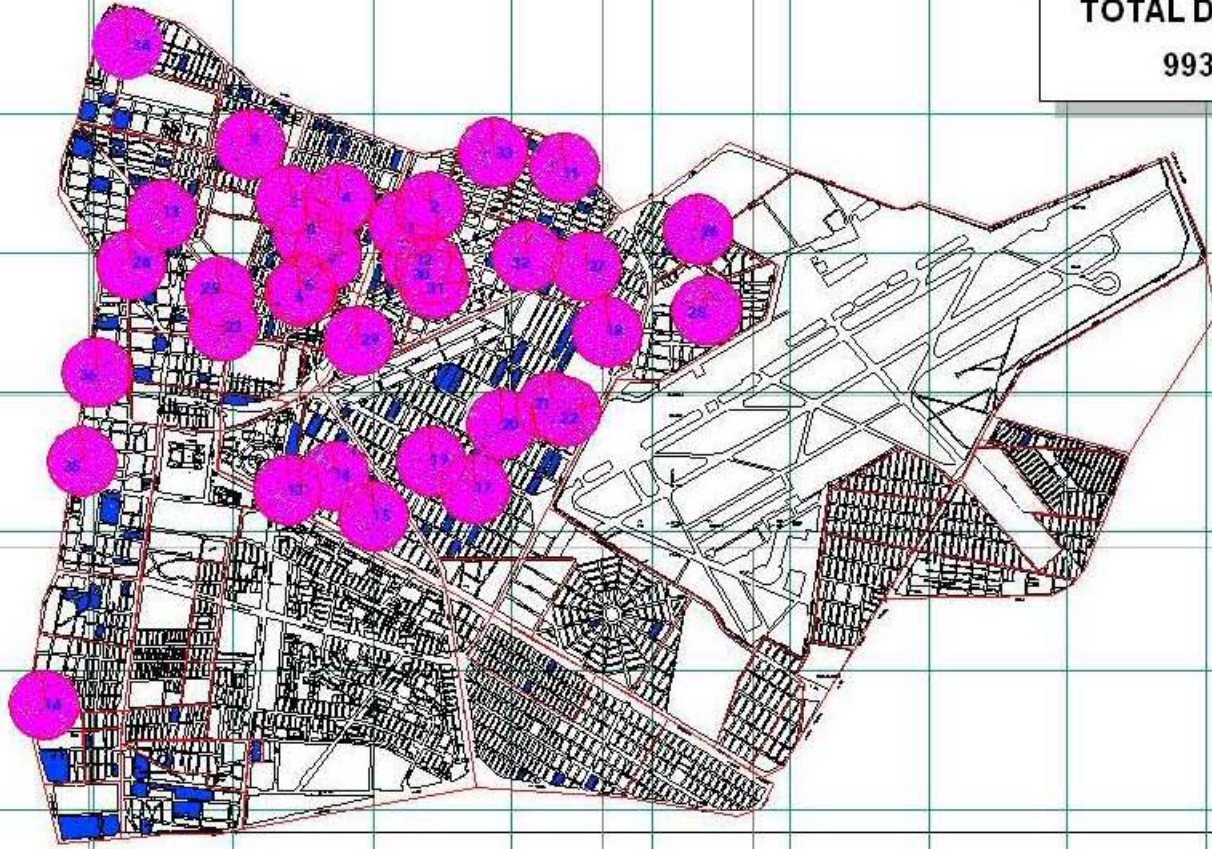
Este resultado no es circunstancial, si revisamos que es precisamente en esas dos colonias, donde se localiza un mayor porcentaje de superficie intervenida, en razón del número de vecindades que contienen, tal es el caso que la colonia 20 de Noviembre se identificó con una participación relativa de **7.80%**, en tanto que la colonia Moctezuma 2da. Sección se mostró con el mayor porcentaje de participación con un **11.65%**.

Esto permite afirmar que una mayor participación de predios intervenidos, ha permitido generar una influencia superior, reflejándose en el incremento de solicitudes para expropiar inmuebles considerados en alto riesgo estructural, con el consecuente aumento del número de predios registrados en esta zona.

Ubicación de las 36 obras terminadas

PLANO A-6

TOTAL DE SUPERFICIE INTERVENIDA
9931.84 metros cuadrados



Trazo de radio de influencia de 500 metros alrededor de cada predio.

18 colonias contienen a las 36 obras terminadas, destacando las colonias 20 de Noviembre y Moctezuma 2da. Sección como las de mayor participación con 6 predios cada una.

Delegación Venustiano Carranza

Para tal afirmación basta mostrar los resultados en estas dos colonias:

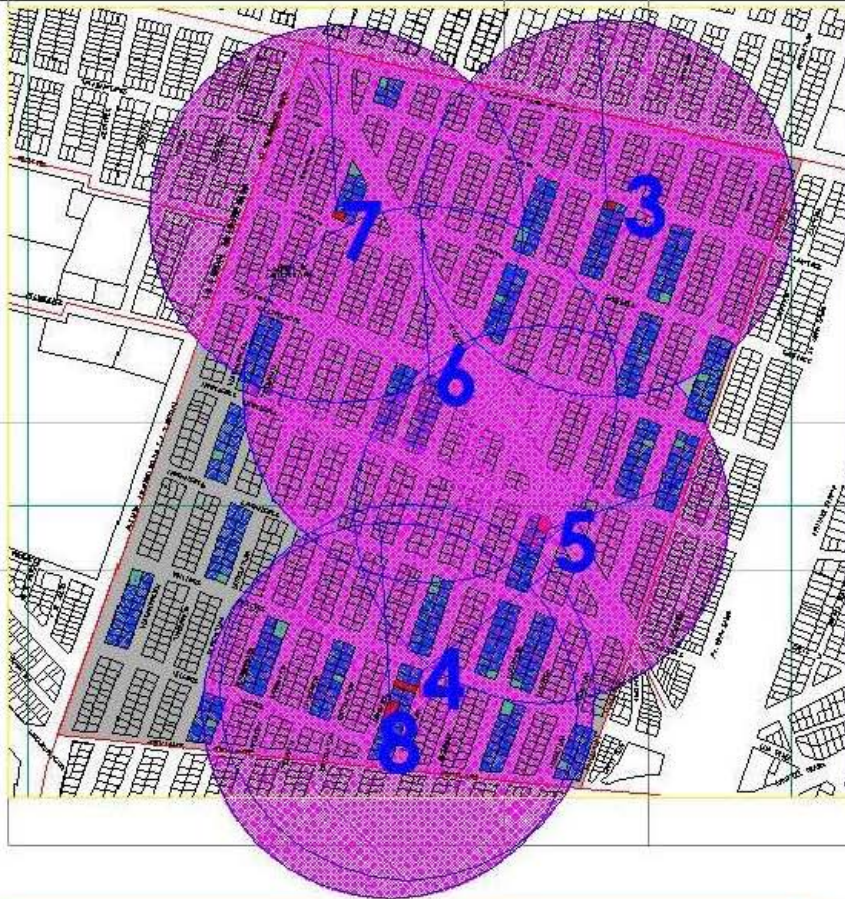
COLONIA	NUMERO DE PEDIOS EXPROPIADOS	NUMERO DE PEDIOS APROBADOS POR EL CPI ⁸²	NUMERO DE PEDIOS EN TRÁMITE DE EXPROPIACIÓN	TOTAL
20 de Noviembre	13	4	12	29
Moctezuma 2da Sección	22	4	17	43

Esto es que el número de predios expropiados ya se encuentra casi superado por la cantidad de inmuebles que se registran en proceso de expropiación, lo que determina el empuje que se detona con la gestión de las obras terminadas; esto si señalamos que los inmuebles sujetos de estudio se derivaron invariablemente de una solicitud de sus ocupantes.

Esta influencia además se puede apreciar si visualizamos –en los **planos A-7 y A-8**– el contenido que resulta al interior de cada círculo formado, donde encontraremos que dentro de esta superficie propuesta para una obra terminada, se localiza cuando menos un inmueble más, derivando incluso la superposición de áreas de influencia cuando en estas colonias la proximidad entre obras terminadas es muy clara.

⁸² COMITÉ DE PATRIMONIO INMOBILIARIO

Influencia de obras terminadas



PLANO A-7

**SUPERFICIE TOTAL INTERVENIDA:
1,483.73 metros cuadrados**

PREDIOS ATENDIDOS:

- 3.-Floricultura No. 233
- 4.-Floricultura No. 68
- 5.-Impresores No. 175
- 6.-Litografía No. 179
- 7.-Choferes No. 18
- 8.-Grabados No. 65

Desarrollo de **6 obras terminadas** con un total de **83 acciones** de vivienda nueva, a partir del proceso de sustitución de vivienda

**COLONIA 20 DE
NOVIEMBRE**

Delegación Venustiano Carranza

Influencia de obras terminadas



PLANO A-8

**SUPERFICIE TOTAL INTERVENIDA:
1,110.18 metros cuadrados**

PREDIOS A TENDIDOS:

- 17.-3ª Cerrada de Oriente No. 6
- 18.-Oriente 168 No. 230
- 19.-Oriente 176 No. 372
- 20.-Norte 180 No. 448
- 21.-Oriente 180 No. 380
- 22.-Oriente 156 No. 85

Desarrollo de **6 obras terminadas** con un total de **63 acciones** de vivienda nueva, a partir del proceso de sustitución de vivienda

**COLONIA MOCTEZUMA
2DA. SECCIÓN**

Delegación Venustiano Carranza

IV.5.2.- Arraigo de la Población.

Tal como se puede identificar en este análisis, se desarrollaron 525 acciones de vivienda nueva, destacando nuevamente las colonias 20 de Noviembre y Moctezuma 2da. Sección, donde entre las dos se atendieron en total 12 predios con un total de 156 acciones de vivienda – el 30% del universo de obra terminada- que resultaron del proceso de sustitución de vivienda, aportando 93 y 63 acciones de vivienda, respectivamente.

Las 525 acciones de vivienda edificadas en estos inmuebles representó la oportunidad para que igual número de familias que significan prácticamente 2100 personas, contaran con una opción de vivienda nueva en esta Delegación, incidiendo directamente en la consolidación del arraigo de la población original residente y favoreciendo las políticas de población que buscan revertir el despoblamiento de la Ciudad Central del Distrito Federal.

Consec.	Calle y No.	Colonia	Familias originales (que vivían antes del proceso de expropiación)	Familias adicionales (que llegaron a vivir después del proceso de expropiación)	TOTAL DE FAMILIAS ATENDIDAS
1	Transvaal No. 521	1º de Mayo	10	0	10
2	Herón Proal No. 24	1º de Mayo	6	0	6
3	Floricultura No. 233	20 de Noviembre	11	0	11
4	Floricultura No. 68	20 de Noviembre	16	0	16
5	Impresores No. 175	20 de Noviembre	16	0	16
6	Litografía No. 179	20 De Noviembre	10	0	10
7	Choferes No. 18	20 De Noviembre	8	2	10
8	Grabados No. 65	20 De Noviembre	23	7	30
9	Bonanza No. 29	5to. Tramo de 20 de Noviembre	10	0	10
10	Francisco Espejel No. 10	7 de Julio	10	0	10
11	Marcos No. 170	Aquiles Serdán	8	2	10
12	General Alfredo Elizondo No. 94	Damián Carmona	12	0	12
13	Av. Circunvalación No. 209	Emilio Carranza	12	0	12

14	Cuicilahuac No. 170	Lorenzo Boturini	35	25	60	
15	Luis Preciado de la Torre No. 55	Moctezuma 1a. Sección	5	3	8	
16	Calle 12 No. 34	Moctezuma 1a. Sección	11	5	16	
17	3º Cerrada de Oriente No. 6	Moctezuma 2da Sección	10	0	10	
18	Oriente 168 No. 230	Moctezuma 2da Sección	13	0	13	
19	Oriente 176 No. 372	Moctezuma 2da Sección	12	0	12	
20	Norte 180 No. 448	Moctezuma 2da Sección	10	0	10	
21	Oriente 180 No. 380	Moctezuma 2da Sección	8	2	10	
22	Oriente 156 No. 85	Moctezuma 2da Sección	8	0	8	
23	Amería No. 14	Morelos	12	8	20	
24	Ferrocarril de Cintura No. 147	Morelos	10	0	10	
25	Hortelanos No. 100	Morelos	10	0	10	
26	Siberia No. 204	Pensador Mexicano	15	0	15	
27	Norte 188 No. 688	Pensador Mexicano	10	0	10	
28	La Paz No. 137	Peñón de los Baños	8	0	8	
29	Felipe Ángeles No. 28	Revolución	10	0	10	
30	Pekín No. 49	Romero Rubio	8	0	8	
31	Cairo No. 93	Romero Rubio	10	0	10	
32	Guinea No. 50	Romero Rubio	10	0	10	
33	Liras No. 60	Simón Bolívar	10	0	10	
34	Rayas No. 30	Valle Gómez	6	24	30	
35	Manzanares No. 48	Zona Centro	28	0	28	
36	San Antonio Tomatlán No. 60	Zona Centro	35	1	36	
TOTAL			446	79	525	FAMILIAS
			84.95 %	15.05 %	100 %	porcentaje

Este cuadro muestra en resumen como del total de familias atendidas, el 85% resultaron en calidad de *originales*, es decir que se encontraron habitando los inmuebles de manera previa a la expropiación y por tanto solo optaron por una reubicación temporal, en tanto se demolieron las construcciones preexistentes y se desarrollaron las obras nuevas.

Con el desarrollo del programa se garantizó la atención a estas 525 familias, eliminando la condición de riesgo en la que habitaban, además de las condiciones precarias y de hacinamiento que prevalecía para las antiguas vecindades.

El otro 15% de los beneficiarios, se trató de solicitantes de vivienda que demostraron cumplir con los requisitos dispuestos por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, para ser atendidos en estos proyectos en condición de *demanda adicional*, es decir que su incorporación a estos fue de manera posterior a la expropiación de los distintos inmuebles.

Con estas acciones se contribuye a dar atención a uno de los lineamientos estratégicos del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que refiere : *Como uno de sus propósitos fundamentales se plantea la vinculación de la producción de vivienda a los programas de desarrollo urbano para contribuir a frenar la expansión urbana; evitar la pérdida de población en la ciudad central; atender situaciones de vulnerabilidad; preservar el patrimonio natural e histórico; optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente pero, sobre todo, para otorgar vivienda a los que menos tienen.*

Es decir la producción de vivienda está siendo impulsada en una delegación de la ciudad central, con lo que se ofrecen opciones a bajos costos que permiten que las familias atendidas no busquen una opción de vivienda en la periferia de la ciudad y por tanto se contribuye a evitar una mayor pérdida de la población residente de la zona centro del Distrito Federal, atendiendo condiciones de vulnerabilidad, optimizando el aprovechamiento del equipamiento e infraestructura instalados y privilegiando la dotación de vivienda a un sector de la población, cuyos ingresos mensuales en promedio alcanzan las 2 veces salario mínimo.

Así también el resultado obtenido por el II Censo de Población y Vivienda realizado en el año 2005, nos indica que el Distrito Federal, en lo que corresponde a las cuatro Delegaciones Centrales, se ha logrado revertir en los últimos años la tasa de crecimiento, lo que nos muestra que las políticas implementadas han incidido de manera positiva en el arraigo de la población residente y con ello busca frenar el despoblamiento de la zona centro del Distrito Federal, donde se encuentra la Delegación Venustiano Carranza:

POBLACIÓN TOTAL POR DELEGACIÓN Y TASAS DE CRECIMIENTO

	Población			Tasa de crecimiento	
	Total	Hombres	Mujeres	1995-2000	2000-2005
Estados Unidos Mexicanos	103 269 080	50 249 955	53 013 433	1.58	1.02
Distrito Federal	8 720 916	4 171 683	4 549 233	0.32	0.24
Álvaro Obregón	706 567	336 625	369 942	0.35	0.50
Azcapotzalco	425 298	201 618	223 680	-0.73	-0.64
Benito Juárez	355 017	161 553	193 464	-0.61	-0.27
Coyoacán	628 063	295 802	332 261	-0.47	-0.34
Cuajimalpa de Morelos	173 625	82 426	91 199	2.36	2.46
Cuauhtémoc	521 348	245 697	275 651	-1.06	0.17
Gustavo A. Madero	1 193 161	573 847	619 314	-0.40	-0.61
Iztacalco	395 025	187 859	207 166	-0.43	-0.71
Iztapalapa	1 820 888	885 049	935 839	1.04	0.47
La Magdalena Contreras	228 927	109 649	119 278	1.10	0.54
Miguel Hidalgo	353 534	163 271	190 263	-0.76	0.04
Milpa Alta	115 895	57 013	58 882	4.22	3.23
Tláhuac	344 106	167 271	176 835	4.01	2.28
Tlalpan	607 545	292 141	315 404	1.21	0.77
Venustiano Carranza	447 459	212 050	235 409	-1.12	-0.59
Xochimilco	404 458	199 812	204 646	2.53	1.59

Fuente: II Censo de Población y Vivienda 2005. Resultados Definitivos.

Es precisamente por los beneficios aportados por la expropiación, que se ha constituido en un instrumento muy útil para respaldar las políticas en materia de vivienda para la población residente, cuyo resultado incide directamente en el freno al desmedido despoblamiento generado en los últimos 30 años para las Delegaciones Centrales del Distrito Federal, destacando además esta comparativa con el número de viviendas producidas en esta Delegación y demás Zona Central:

DELEGACIONES CENTRALES: POBLACIÓN Y VIVIENDA, DIFERENCIA Y TASAS DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL, 2000-2005.

	POBLACIÓN				VIVIENDAS			
	2000	2005	DIFERENCIA	TCMA	2000	2005	DIFERENCIA	TCMA
BENITO JUÁREZ	360,478	355,017	-5,461	-0.3	115,975	122,176	6,201	1.05
CUAUHTÉMOC	516,255	521,348	5,093	0.2	150,405	160,309	9,904	1.28
MIGUEL HIDALGO	352,640	353,534	894	0.05	96,809	106,005	9,196	1.83
VENUSTIANO CARRANZA	462,806	447,459	-15,347	-0.67	118,450	120,107	1,657	0.28
CIUDAD CENTRAL	1'692,179	1'677,358	-14,821	-0.2	481,639	508,597	26,958	1.1

TCMA: Tasa de crecimiento media anual.

FUENTES: INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000, INEGI, II Censo de Población y Vivienda 2005.

IV.5.3.- Condiciones de vida de la Población.

Ahora bien, es preciso referir el aspecto de la marginación, como un factor de referencia que ayude a evaluar el impacto de estos programas en la ciudad y hasta donde con su intervención se consigue atender este fenómeno en esta Demarcación.

En la exposición de la zona estudio se establecía que las características de la vivienda y los aspectos socioeconómicos manifiestan el nivel de marginalidad al interior del territorio Delegacional; y que esto se refleja particularmente en las zonas más viejas de la Delegación tales como la mayor parte del territorio de la Merced, la Colonia Morelos, 20 de Noviembre etc., en donde las condiciones de la vivienda no cuentan con todos los satisfactores básicos para lograr un nivel de vida aceptable.

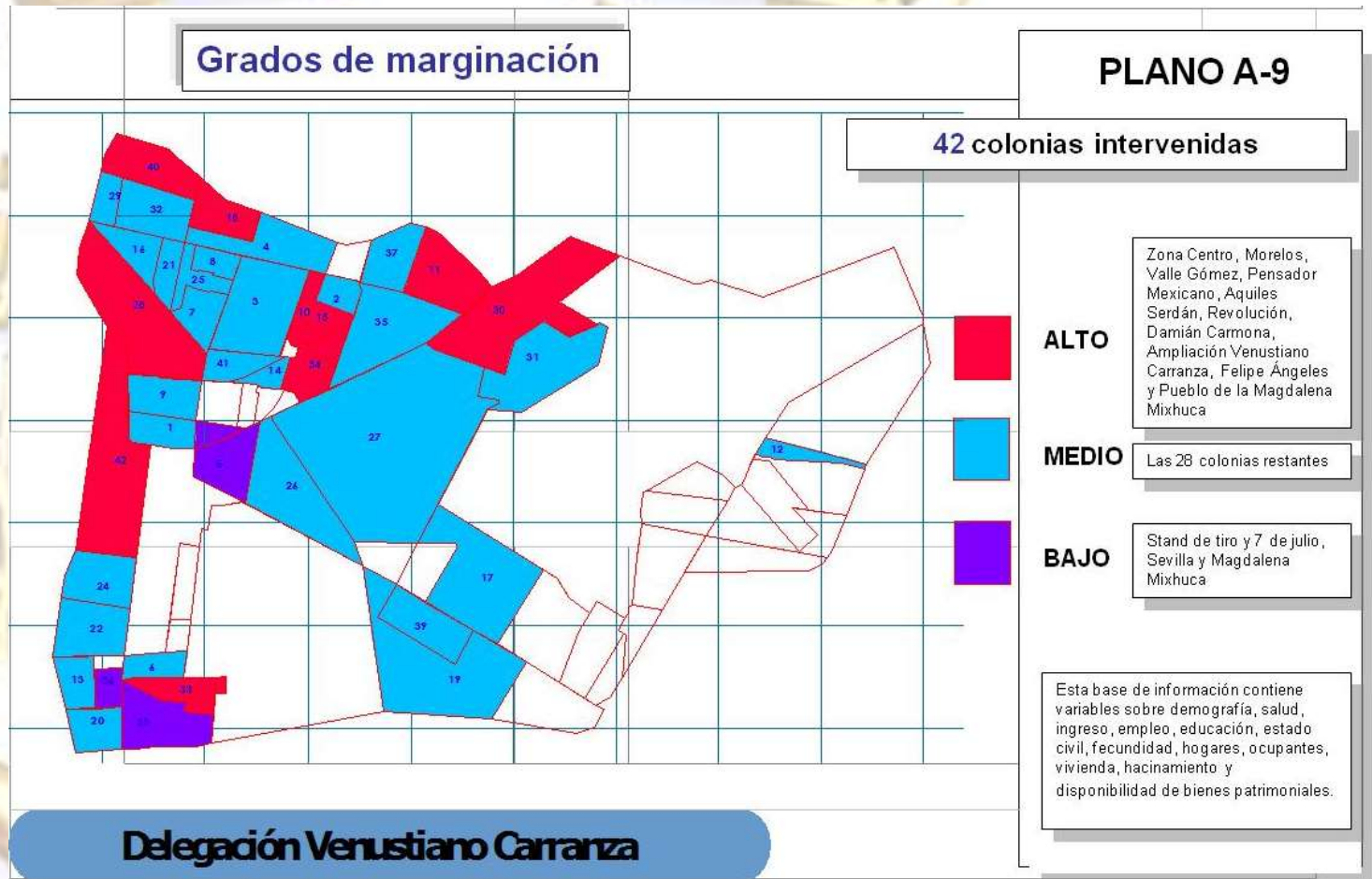
Los niveles de marginación que incluye el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 2003 son el resultado del perfil poblacional y socioeconómico de cada una de las 1,352 Unidades Territoriales con las 170 variables disponibles a nivel AGEB's.

Sin embargo, para el caso del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza (PDDU-VC), es oportuno descender al nivel de manzana (61 mil 401 manzanas urbanas del Distrito Federal), dimensión que contiene un número mayor y más apropiado de variables a las disponibles por AGEB, lo que permite precisar la caracterización sociodemográfica y económica de las 61 Unidades Territoriales que conforman la Delegación Venustiano Carranza. Esta base de información contiene variables sobre demografía, salud, ingreso, empleo, educación, estado civil, fecundidad, hogares, ocupantes, vivienda, hacinamiento y disponibilidad de bienes patrimoniales.

Del total de UT's, 31 habitadas por el 48.2% de la población Delegacional presentan marginación media, 17 marginación alta y el 33.3% de la población y 3 muy baja y el 10.5% de la población; en contraste con sólo 3 UT's con 3.5% de la población, las cuales presentan grados de marginación muy alta y 7 UT's con 4.6% de población con baja marginación.

En cuanto a lo que corresponde a las 42 colonias contenidas en la evaluación del presente estudio -ver plano A-9- destacan como zonas con un **alto grado de marginación** las colonias Zona Centro, Morelos, Valle Gómez, Pensador Mexicano, Aquiles Serdán, Revolución, Damián Carmona, Ampliación Venustiano Carranza, Felipe Ángeles y Pueblo de la Magdalena Mixihuca.

Por su parte, las colonias Stand de tiro y 7 de julio, Sevilla y Magdalena Mixihuca se identifican como aquellas que registran grado **bajo de marginación**; las restantes 28 colonias incluidas en este estudio, se registran con un **grado medio de marginación**.



A continuación se muestra la relación que guarda el grado de marginación con la localización de vecindades en alto riesgo estructural, identificando su participación porcentual:

COLONIAS CON GRADO ALTO DE MARGINACIÓN.

NO.	COLONIA	NÚMERO DE INMUEBLES	SUPERFICIE INTERVENIDA POR COLONIA (metros cuadrados)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE LA COLONIA RESPECTO A TOTAL DE SUPERFICIE INTERVENIDA
10	Ampliación Venustiano Carranza	10	2406.42	3.23
11	Aquiles Serdán	9	2123.54	2.85
15	Damián Carmona	6	1432.29	1.92
18	Felipe Ángeles	7	995.58	1.34
28	Morelos	22	8088.40	10.86
30	Pensador Mexicano	13	3092.30	4.15
33	Pueblo de la Magdalena Mixiuhca	2	366.09	0.49
34	Revolución	3	742.05	1.00
40	Valle Gómez	7	3539.84	4.75
42	Zona Centro	16	7598.35	10.20
total	10 COLONIAS	95	30384.86	40.79

COLONIAS CON GRADO MEDIO DE MARGINACIÓN.

NO.	COLONIA	NÚMERO DE INMUEBLES	SUPERFICIE INTERVENIDA POR COLONIA (metros cuadrados)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE LA COLONIA RESPECTO A TOTAL DE SUPERFICIE INTERVENIDA
1	10 de Mayo	2	251.74	0.34
2	1° de Mayo	9	1272.58	1.71
3	20 de Noviembre	29	5806.15	7.80
4	5° Tramo de 20 de Noviembre	10	1645.11	2.21
6	Álvaro Obregón	1	186.54	0.25

7	Ampliación 20 de Noviembre	4	720.58	0.97
8	Ampliación Michoacana	2	309.76	0.42
9	Ampliación Penitenciaria	3	1305.06	1.75
12	Arenal 4a Sección	1	150.00	0.20
13	Artes Gráficas	3	2024.63	2.72
14	Azteca	4	603.63	0.81
16	Emilio Carranza	10	1825.54	2.45
17	Federal	2	326.03	0.44
19	Ignacio Zaragoza	3	832.41	1.12
20	Jamaica	1	1173.59	1.58
21	Janitzio	2	318.88	0.43
22	Lorenzo Boturini	3	1699.65	2.28
24	Merced Balbuena	4	1503.67	2.02
25	Michoacana	1	150.00	0.20
26	Moctezuma 1a Sección	12	2689.60	3.61
27	Moctezuma 2da Sección	43	8673.90	11.65
29	Nicolás Bravo	2	726.39	0.98
31	Peñón de los Baños	2	381.27	0.51
32	Popular Rastro	1	200.72	0.27
35	Romero Rubio	9	2377.42	3.19
37	Simón Bolívar	8	1502.26	2.02
39	Valentín Gómez Farías	2	297.53	0.40
41	Venustiano Carranza	7	1060.44	1.42
total	28 COLONIAS	180	40015.08	53.75

COLONIAS CON GRADO BAJO DE MARGINACIÓN.

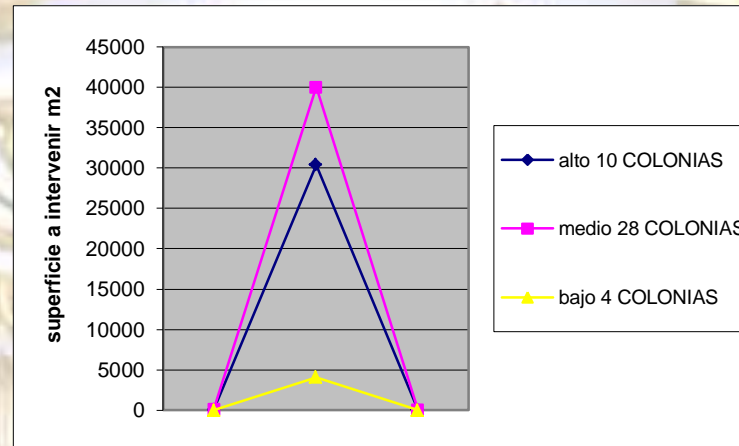
NO.	COLONIA	NÚMERO DE INMUEBLES	SUPERFICIE INTERVENIDA POR COLONIA (metros cuadrados)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE LA COLONIA RESPECTO A TOTAL DE SUPERFICIE INTERVENIDA
5	7 de Julio	1	374.22	0.50
23	Magdalena Mixihuca	7	2732.60	3.67
36	Sevilla	3	749.35	1.01
38	Stand de Tiro	1	220.34	0.30
total	4 COLONIAS	12	4076.51	5.48

De estos cuadros se desprende que en la zona identificada como de alto grado de marginación, donde participan 10 colonias, se localizan 95 inmuebles (una tercera parte del universo) que en su conjunto significan la intervención de un **40.79%** de la superficie total afectada, destacando las colonias Morelos y Zona Centro, como las de mayor aportación de inmuebles y superficie a intervenir.

En tanto la superficie que predomina corresponde a las colonias en las que se identifica un grado medio de marginación, alcanzando el **53.75%** del total de área a intervenir para un total de **40,015.08 m2**.

Finalmente solo 4 colonias –de las 42 colonias de la zona de estudio- con 12 predios, se identifican dentro de la zona con grado bajo de marginación, permitiendo así afirmar que en zonas de baja marginación, existe menor participación de vecindades en alto riesgo estructural; representando apenas un **5.48%** para **4,076.51 m2**.

Superficie identificada con los tres grados de marginación



IV.5.4.- Atención al deterioro habitacional (eliminación de riesgos)

La Expropiación como tal, se desprende a partir de la necesidad de atender al importante número de la población que habita en las denominadas vecindades en alto riesgo estructural, donde si bien puede existir un debate sobre la contundencia de la vulnerabilidad estructural, queda en claro que las condiciones de vida en dichos inmuebles es deplorable.

Altos grados de humedad, instalaciones insuficientes y obsoletas, tanto eléctricas, sanitarias, hidráulicas y de gas, así como espacios inhabitables, en combinación con el deterioro de la imagen urbana, son características que como factor común presentan estas edificaciones y que constituyen un riesgo para las familias ocupantes.

Se ha establecido, que si bien la condición de ALTO RIESGO ESTRUCTURAL no se encuentra en la legislación vigente en el Distrito Federal, es una cualidad que se ha impuesto para definir la situación de un inmueble, cuyas características principalmente estructurales denotan un alto grado de vulnerabilidad y que por tanto significan un peligro o riesgo que van en perjuicio de la integridad física de las familias ocupantes.

No obstante del consenso que puede existir entre los especialistas (Directores Responsables de Obra) que define la urgencia de intervenir sobre estos inmuebles, el caso de las VECINDADES EN ALTO RIESGO ESTRUCTURAL ha despertado fuertes polémicas sobre la legítima identificación de esta cualidad de riesgo; a tal grado que se han originado dictámenes con opiniones completamente contrarias, y cada una respondiendo a los intereses de quienes lo han encargado.

Por lo que, observando detenidamente y sin menoscabar este tema, para este universo de predios la atención se explica, a partir de las graves condiciones en las que cientos de familias sobreviven sorteando el peligro y la insalubridad, más allá de la conclusión expresa de un dictamen u opinión especializada; ver **láminas 1, 2,3, 4y 5.**

Atención al deterioro habitacional



Armería No. 14



Francisco Espejel No.10



General Alfredo Elizondo No. 94

LAS VECINDADES SE CARACTERIZAN POR LA DEFICIENCIA EN SUS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS, LO QUE IMPLICA VULNERABILIDAD Y RIESGO PARA LAS FAMILIAS OCUPANTES.



Armería No. 14



General Alfredo Elizondo No. 94



General Alfredo Elizondo No. 94

Lamina- 1

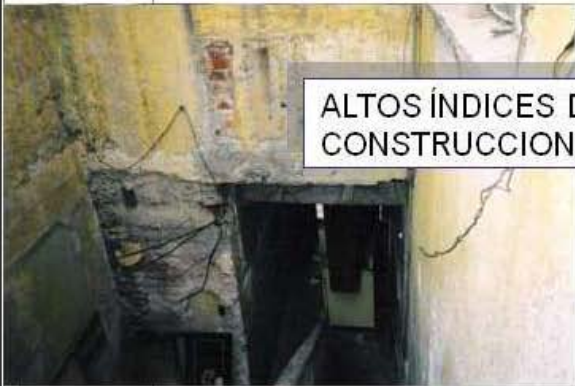
Atención al deterioro habitacional



Esterlinas No. 33



Esterlinas No. 33



Floricultura No. 233

ALTOS ÍNDICES DE DETERIORO, QUE DENOTAN LA PERDIDA DE VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES, SON EL COMÚN DENOMINADOR DE LAS VECINDADES

Floricultura No. 233



Herón Proal No. 24



Impresores No. 175

Lamina- 2

Atención al deterioro habitacional



Pekín No. 49



Siberia No. 204



San Antonio Tomatlán No. 60

INSTALACIONES Y SERVICIOS INSUFICIENTES Y OBSOLETOS SON FACTORES QUE DETERMINAN TAMBIÉN UNA SITUACIÓN DE RIESGO



Transvaal No. 521



San Antonio Tomatlán No. 60

Lamina- 4

La expropiación basada en la atención al alto riesgo estructural, ha permitido intervenir eliminando el riesgo y reivindicando las condiciones de vida de los ocupantes, cuando se desarrolla el proceso de sustitución de vivienda y con ello se logran demoler las antiguas construcciones para dar paso a la edificación nueva.

Humedades, riesgo en las instalaciones, insalubridad por falta de adecuada ventilación en los espacios, obsolescencia y deterioro de elementos constructivos, vulnerabilidad estructural, desaprovechamiento de los predios, son algunos de los elementos más frecuentes que se presentan en una vecindad en alto riesgo y que busca ser atendida a partir de una expropiación para la mitigación de estos factores negativos que van en detrimento de la calidad de vida de sus ocupantes.

Atención al deterioro habitacional



Transvaal No. 521



Transvaal No. 521



2a. Cerrada de Prolongación de Roa Bárcenas No.9

FOCOS DE INFECCIÓN, INSALUBRIDAD Y RIESGO, SON EN LAS VECINDADES EN ALTO RIESGO ESTRUCTURAL, UN RETO A VENCER.



Transvaal No. 521



Oriente 172 NO. 289



2a. Cerrada de Agriabampo No.2

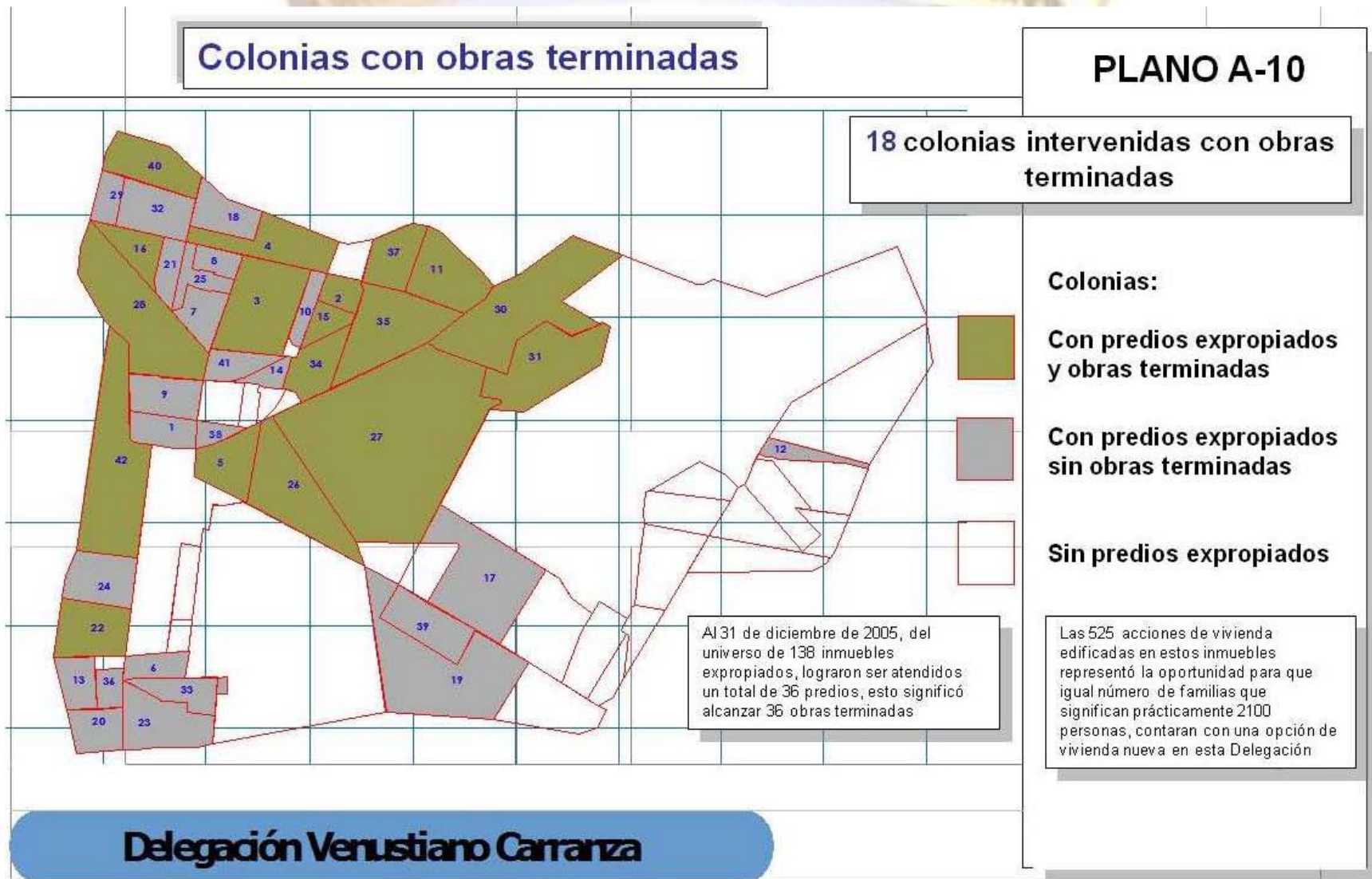
Lamina-5



Marfillo No. 27

En el caso de los 36 predios intervenidos con el desarrollo de obra nueva, ha sido posible eliminar el estado de riesgo, ofreciendo con el proceso de sustitución de vivienda, nuevas condiciones de vida para la población de escasos recursos económicos que de origen los habita.

En el **plano A-10** se expone de manera gráfica la ubicación de las 18 colonias que contienen la intervención de la expropiación para el desarrollo de viviendas de interés social con programas de vivienda ya concluidos, es decir, donde el proceso de sustitución de vivienda ha sido consolidado.



IV.5.5.- Imagen Urbana.

Sin duda el impacto más evidente de la expropiación de vecindades en alto riesgo estructural, es la imagen del entorno urbano: esto a partir del desarrollo del proceso de sustitución de vivienda, por el que fue posible intervenir con la demolición de las construcciones en alto grado de deterioro y con la edificación de obras nuevas de vivienda de interés social.

Si bien es cierto que puede resultar cuestionable la falta de una identidad característica de las edificaciones nuevas producto de esta intervención, la realidad es que con la expropiación ha sido posible instrumentar todo un programa que revitaliza el parque habitacional y mejora considerablemente el aspecto del entorno urbano.

Esta intervención entendiéndola incluso como la posibilidad de mostrar las acciones de un gobierno, permite acercar a la ciudad al proceso más ambicioso que puede comprometerse, como lo es el mantener viva la zona centro.

La mejoría en la imagen urbana no solo se limita al cambio o sustitución de las construcciones, sino que también trasciende a desarrollar el potencial de reciclamiento de los predios, lo que da oportunidad a que se produzcan edificaciones de mayor altura compitiendo con el resto del parque habitacional nuevo que se genera a partir de las nuevas políticas de desarrollo urbano para la ciudad.

Los dramáticos cambios del antes y después son una muestra indispensable para valorar esta intervención; cambios que más allá de representar una nueva imagen, representan la transformación del entorno urbano, un fenómeno que no hubiera sido posible sin la expropiación.

La intervención no solo permitió mejorar el entorno urbano, sino que detonó una modificación total a las condiciones de vida de la población tanto de la habitante del inmueble, como de las familias que conviven en las edificaciones contiguas.

Se eliminó el factor de riesgo, la insalubridad, el hacinamiento y quizás lo más importante: se dio la oportunidad de una mejor calidad de vida a un sector de la población que por su condición económica no hubiera podido acceder a otra fuente de financiamiento.

A continuación se muestra en fotografías el impacto generado en la imagen urbana de la Delegación Venustiano Carranza, a partir de la expropiación para el desarrollo de programas de vivienda de interés social:



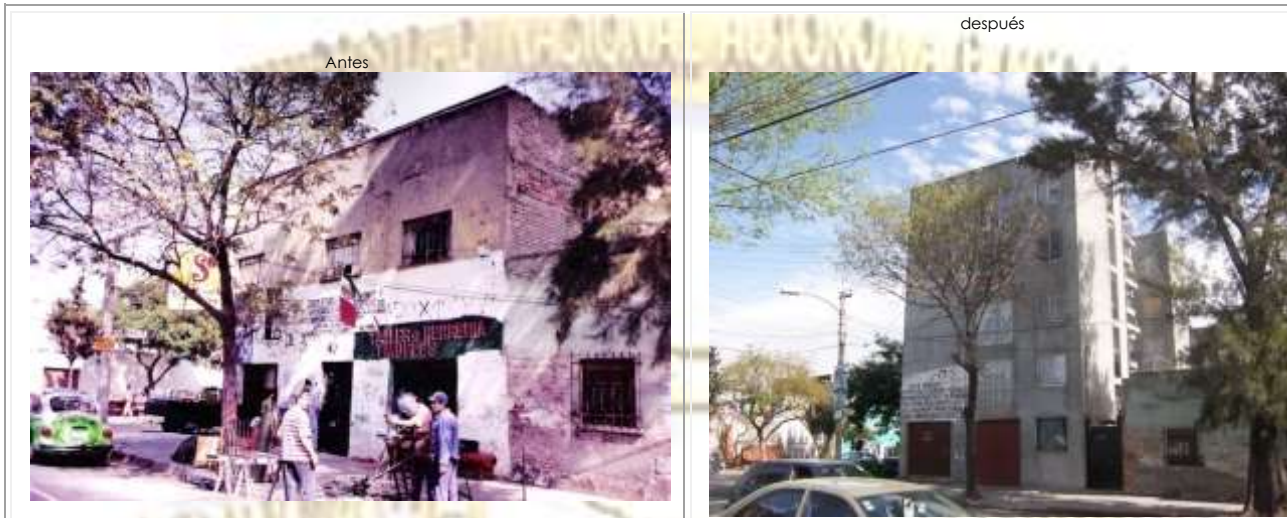
Transvaal No. 521



Herón Proal No. 24



Floricultura No. 233



Floricultura No. 68



Impresores No. 175



Litografía No. 179





Choferes No. 18





Grabados No. 65



Bonanza No. 29



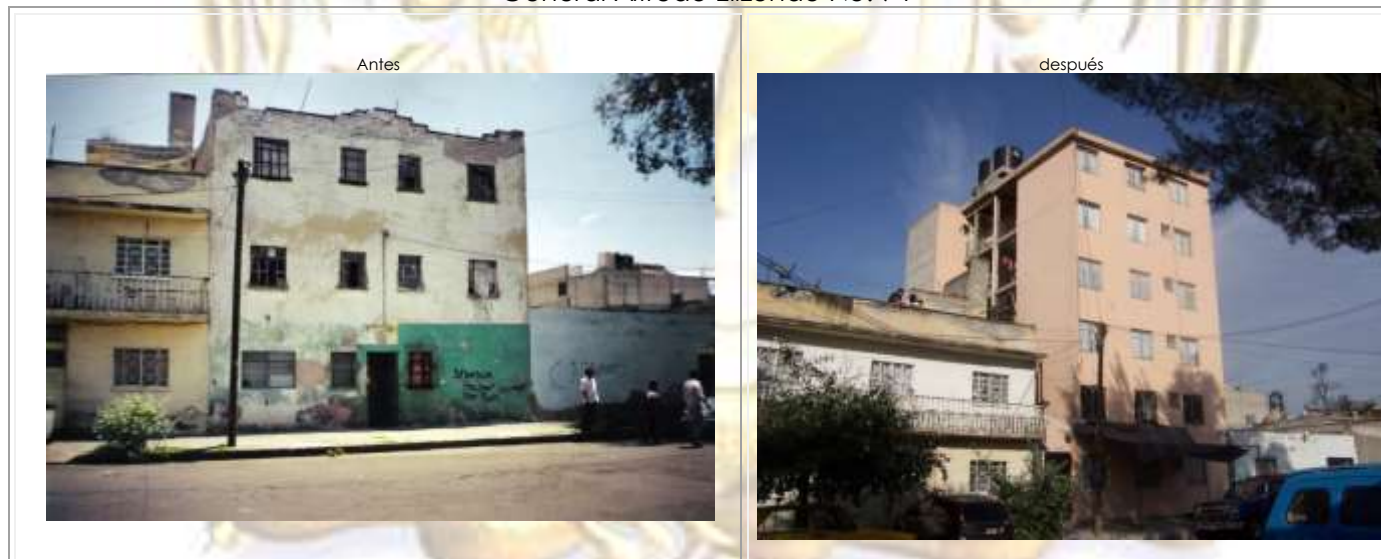
Francisco Espejel No. 10



Marcos No. 170



General Alfredo Elizondo No. 94





Av. Circunvalación No. 209



Cuitláhuac No. 170



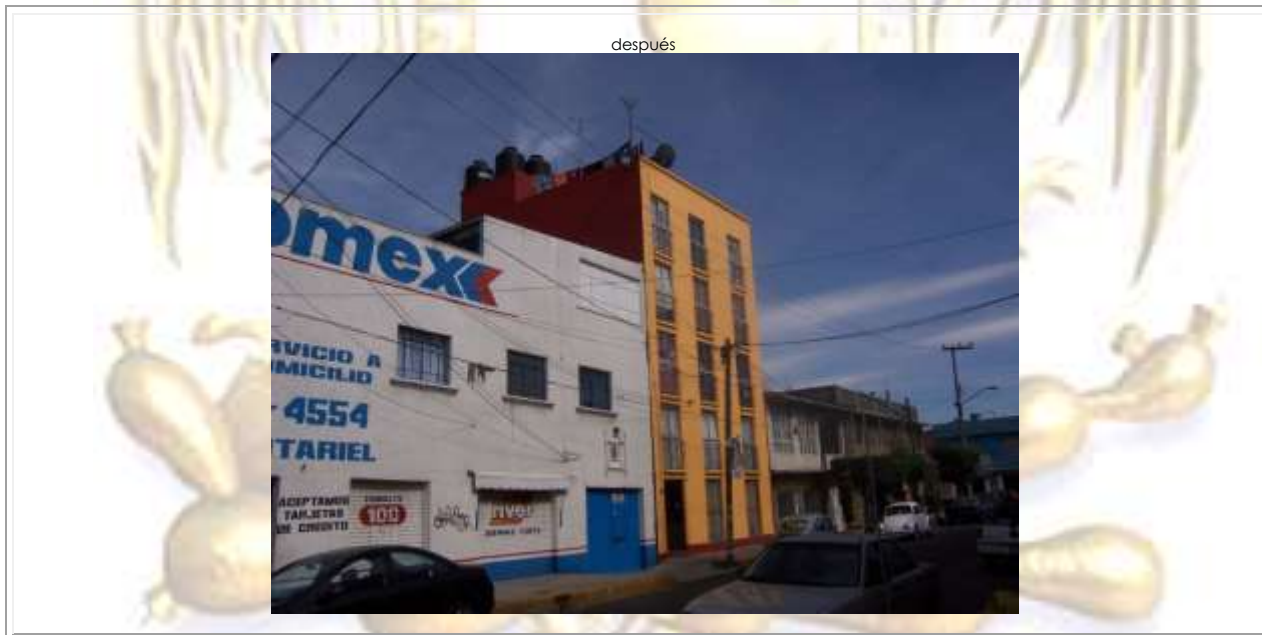
Luis Preciado de la Torre No. 55



Calle 12 No. 34



3°. Cerrada de Oriente 168 No. 6



Oriente 168 No. 230

después



Oriente 176 No. 372

después



Norte 180 No. 448



Oriente 180 No. 380





Oriente 156 No. 85





Armería No. 14





Ferrocarril de Cintura No. 147



Norte 188 No. 688



La Paz No. 137



Hortelanos No. 100



Siberia No. 204



Felipe Ángeles No. 28



Pekín No. 49



Cairo No. 93



Guinea No. 50



Liras No. 60



Rayas No. 30



Manzanares No. 48





IV.5.6.- Economía de la ciudad

Ha sido muy referido que una de las cualidades más comunes de las vecindades en alto riesgo estructural es la irregularidad jurídica de la propiedad, que sumado a la controversia de la posesión, conducen a una total desatención de las obligaciones fiscales de la Ciudad.

Esta desatención es revertida cuando se logra intervenir con la expropiación, sea esto dentro del proceso expropiatorio como tal, o en su caso para el posterior proceso de financiamiento del programa de vivienda.

Tal es el caso que estas vecindades significan una verdadera carga para las finanzas de la Ciudad, toda vez que previo al proceso expropiatorio, no son atendidas las obligaciones fiscales bajo escenarios en el que por un lado al propietario no le conviene aportar recursos para un inmueble que prácticamente no le reporta utilidad alguna, en tanto que a los ocupantes tampoco les interesa cumplir con el pago de impuestos, en el entendido de que beneficiaría a un inmueble que no es de su propiedad.

Así es que con la expropiación, como parte del procedimiento para definir el pago de la indemnización por el valor del suelo, se instrumenta una revisión al pago de impuestos, lo que permite aprovechar como descuento al pago de indemnización una retención equivalente a este adeudo a la fecha de publicación del correspondiente decreto, y por consiguiente es regularizado el pago de este impuesto.

Por otro lado, como parte de la integración de trámites, tanto para la autorización de permisos, como para la escrituración del Programa de Vivienda, a los beneficiarios del crédito se les exige atender el pago del impuesto tanto del agua como el predial, a partir de la fecha de publicación del decreto expropiatorio, consolidando esta obligación al finalizar la construcción del conjunto habitacional y al ser individualizado este pago por departamento ante la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Distrito Federal.

Para lo que han sido los 36 predios con obras terminadas, significa la posibilidad de recaudar el impuesto predial por las 525 acciones de vivienda producidas; es decir que este número de familias ya se encuentran en condiciones de atender el pago de este impuesto, condición que sin la expropiación no hubiera sido posible.

Si revisamos el caso de los 138 inmuebles expropiados en la Delegación Venustiano Carranza, el área de terreno expropiada asciende a **37,152.151 m²**, que es la superficie intervenida que ya se tiene regularizada con un decreto expropiatorio.

Esto significa la gran posibilidad de regularizar el pago de impuesto y ordenar la base de contribuyentes para revitalizar las finanzas públicas de la Ciudad, lo que a su vez permitirá encauzar mayores recursos para la propia sustitución de las vecindades afectadas.

Para las finanzas de una Ciudad es indispensable avanzar en la base de recaudación de impuestos para garantizar una fuente de recursos que permitan atender las necesidades de equipamiento y servicios que la comunidad requiere.

IV.5.7.- Desarrollo urbano

Muchos son los efectos provocados con la instrumentación del programa de vivienda, a partir del reciclamiento de los predios para el aprovechamiento del equipamiento y servicios de la zona centro de la ciudad, para el caso de la Delegación Venustiano Carranza, tal como hemos recorrido a lo largo de este estudio, se ha logrado incorporar el programa de vivienda como un instrumento que coadyuva en la planeación del desarrollo urbano de la demarcación.

En las siguientes láminas, se expone un recuento del resultado final de intervención, localizando cada uno de los predios intervenidos que registran obra nueva, para lo que se expone gráficamente la imagen fotográfica lograda en las colonias atendidas.

Como resultado se muestra la proximidad de cada predio y se dejan en evidencia los alcances de intervención por colonia evaluada, lográndose una distribución en buena parte del territorio delegacional; con el que la vivienda ha pretendido reivindicar su importancia en una zona céntrica de la ciudad, en franca rebeldía a la tendencia a la aglomeración de comercios y servicios.

Se podrá observar en los dieciocho planos **(del A-11 al A-28)** el resultado que ha significado el desarrollo del programa de vivienda para el mismo número de colonias, que si son valoradas como precedente, será previsible que una vez que se logre la intervención en las 42 colonias en los que se localizan el universo de predios estudiados, se estará alcanzando la atención de aproximadamente **7.73 hectáreas** de terreno con la posibilidad de desarrollar cerca de 4500 viviendas⁸³ para igual número de familias que podrán ser beneficiadas con un Programa de Vivienda de interés social.

Esta intervención representará la consolidación del desarrollo urbano de la demarcación, aprovechando la vocación habitacional del suelo urbano, y servirá para revitalizar las grandes zonas que a la fecha se constituyen en colonias populares con gran tradición para la comunidad. Adicionalmente con esta intervención se dará continuidad al aprovechamiento de polígonos identificados con una dotación al cien por ciento de equipamiento y servicios.

Estos predios, se concentran en colonias como 20 de Noviembre, Moctezuma Segunda Sección, Romero Rubio, entre otras, que se caracterizan por su traza regular y amplias vialidades, que se comunican directamente a vialidades primarias de la Ciudad, lo que significa un gran potencial para un desarrollo ordenado que se integre a las prioridades del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Venustiano Carranza.

⁸³ Esto si consideramos como referencia la superficie de terreno promedio por predio de 269.22 m² , con la proyección de aprovechar un 70% de la superficie, es decir dejando un 30% de área libre y estableciendo una altura promedio de cinco niveles.

Colonia 1° de Mayo



1.-Transvaal No. 521 10 viviendas



2.-HerónProal No. 24 6 viviendas



desarrollo urbano

Plano A-11

Delegación Venustiano Carranza

Colonia 20 de Noviembre



1.-Floricultura No. 233 11 viviendas



2.-Floricultura No. 68 16 viviendas



3.-Impresores No. 175 16 viviendas



4 Litografía No. 179 10 viviendas



5.-Choferes No. 18 10 viviendas

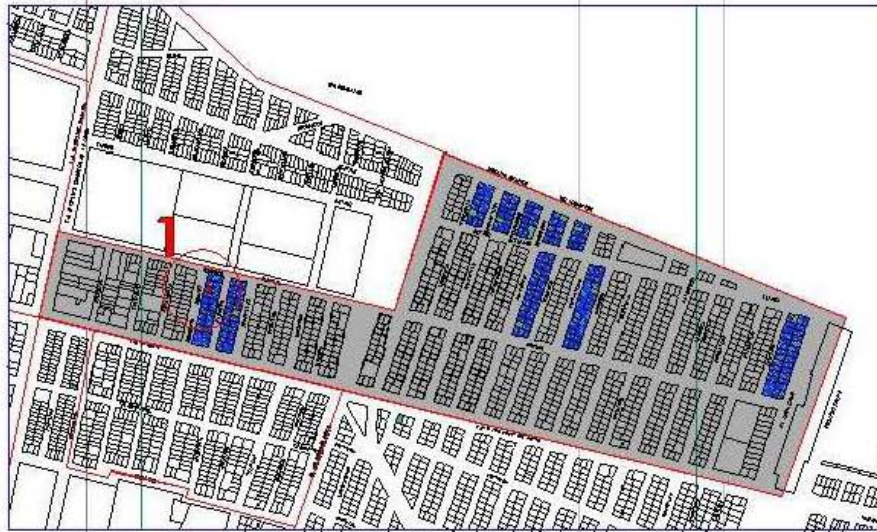


6.-Grabados No. 65 30 viviendas

desarrollo urbano

Plano A-12

**Colonia 5° Tramo de 20 de
Noviembre**



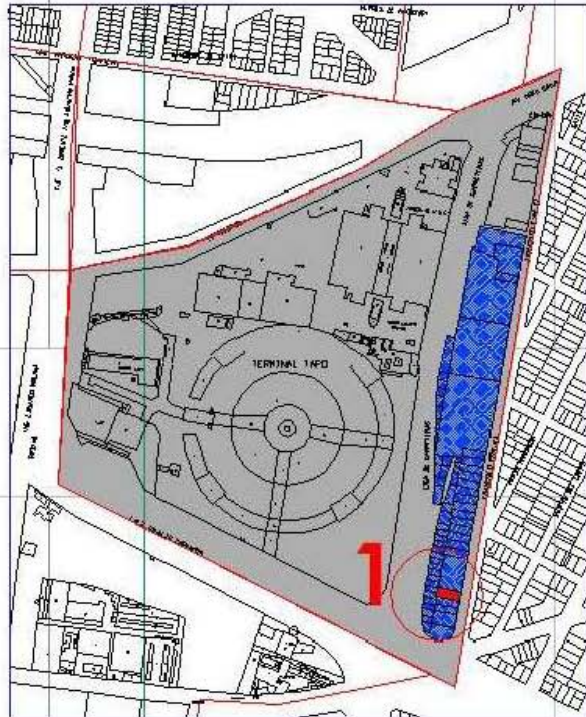
1.- Bonanza No. 29 10 viviendas

desarrollo urbano

Plano A-13

Delegación Venustiano Carranza

Colonia 7 de Julio



1.-Francisco Espejel No. 10 20 viviendas

desarrollo urbano

Plano A-14

Delegación Venustiano Carranza

Colonia Aquiles Serdán



1.- Marcos No. 170
10 viviendas



desarrollo urbano

Plano A-15

Delegación Venustiano Carranza

Colonia Emilio Carranza



1.- Av. Circunvalación No. 209 18 viviendas



desarrollo urbano

Plano A-17

Delegación Venustiano Carranza

Colonia Lorenzo Boturini



1.- Cuittlahuac No. 170 60 viviendas

desarrollo urbano

Plano A-18

Delegación Venustiano Carranza

Colonia Moctezuma 1a Sección



1.-Calle 12 No. 34 16 viviendas



2.-Luis Preciado de la Torre No. 55 8 viviendas

desarrollo urbano

Plano A-19

Delegación Venustiano Carranza

Colonia Moctezuma 2da Sección

1.-3era. Cda. de Ote 168
No. 6 10 viviendas

2.-Oriente 168 No. 230
13 viviendas

3.-Oriente 176 No. 372
12 viviendas

4.-Norte 180 No. 448
10 viviendas

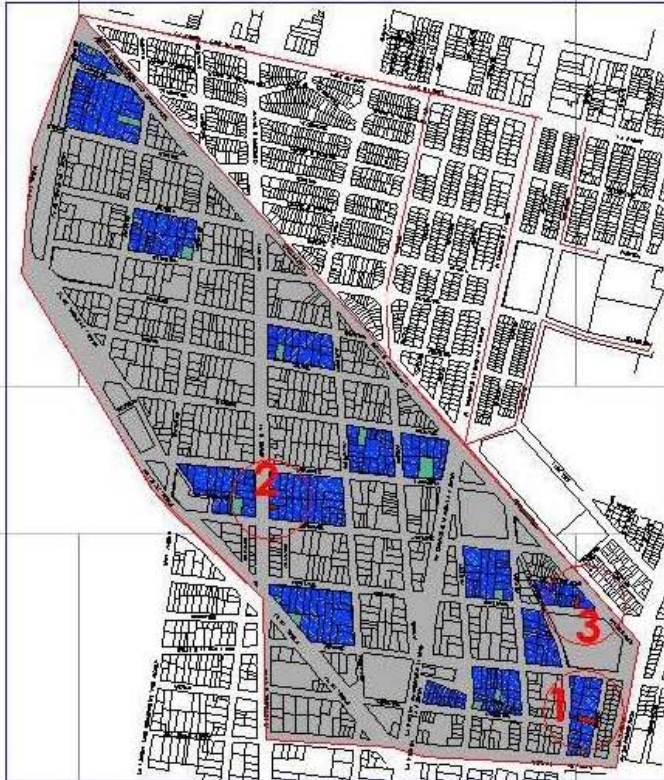
5.-Oriente 180 No. 380 10
viviendas

6.-Oriente 156 No. 85
8 viviendas

desarrollo urbano

Plano A-20

Colonia Morelos



1.-Armería No. 14
20 viviendas



2.-Ferrocarril de Cintura No. 147 10 viviendas



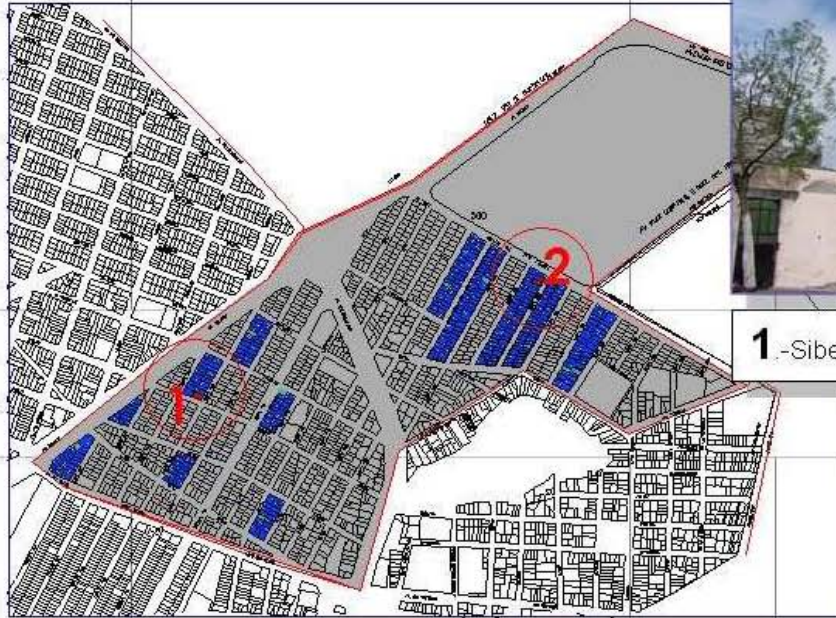
3.-Hortelanos No. 100
10 viviendas

desarrollo urbano

Delegación Verustiano Carranza

Plano A-21

Colonia Pensador Mexicano



1.-Siberia No. 204 15 viviendas



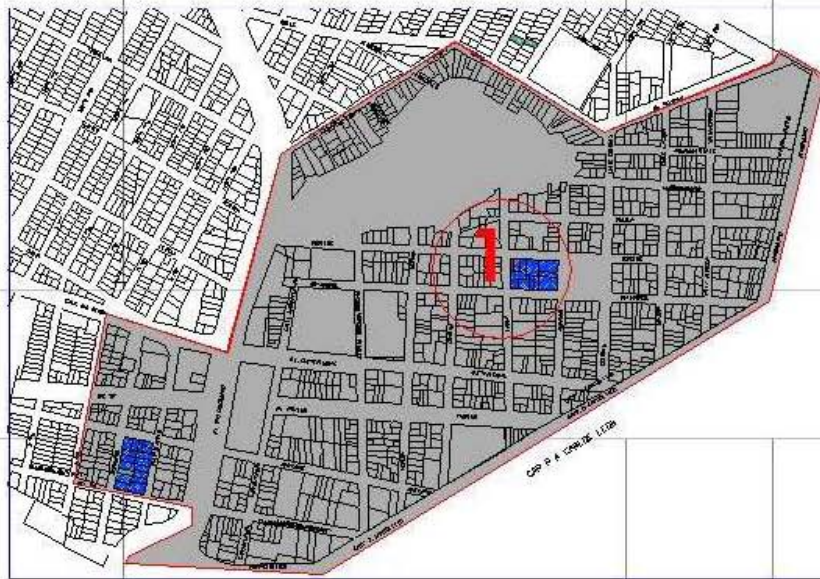
2.-Norte 188 No. 688 10 viviendas

desarrollo urbano

Plano A-22

Delegación Venustiano Carranza

Colonia Peñón de los Baños



1.-La Paz No.137

8 viviendas

desarrollo urbano

Plano A-23

Delegación Venustiano Carranza

Colonia Revolución



1.- Felipe Ángeles No. 28

10 viviendas

desarrollo urbano

Plano A-24

Delegación Venustiano Carranza

Colonia Romero Rubio



1.-Pekín No. 49 8 viviendas



2.-Cairo No. 93 10 viviendas



3.-Guinea No. 50 10 viviendas

desarrollo urbano

Delegación Venustiano Carranza

Plano A-25

Colonia Simón Bolívar



1.- Liras No. 60

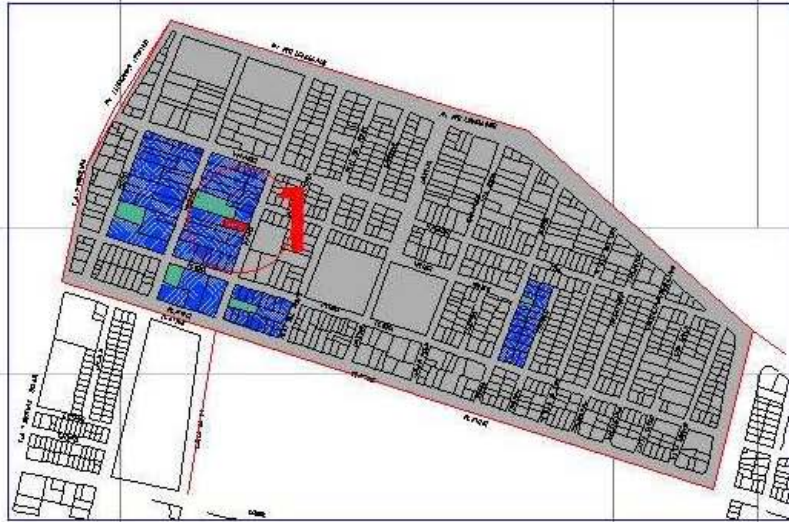
10 viviendas

desarrollo urbano

Plano A-26

Delegación Venustiano Carranza

Colonia Valle Gómez



30 viviendas

Rayas No. 30

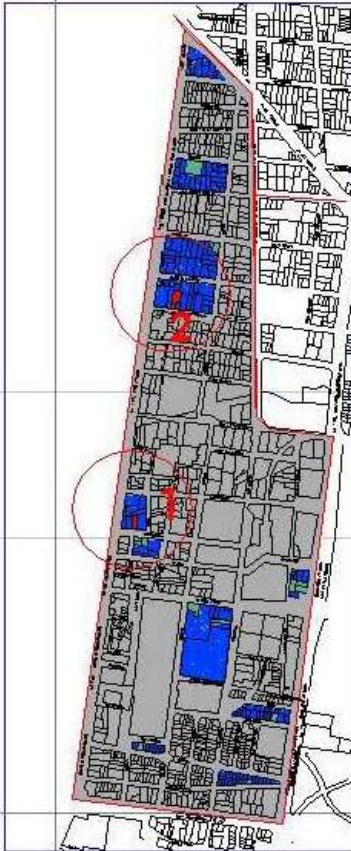


desarrollo urbano

Plano A-27

Delegación Venustiano Carranza

Colonia Zona Centro



1.-Manzanares No. 48 28 viviendas



2.-San Antonio Tomatlán No. 60 36 viviendas

desarrollo urbano

Delegación Venustiano Carranza

Plano A-28

V.- PRONÓSTICO.

V.1.- Tendencias de la expropiación para el desarrollo de Programas de Vivienda de interés social en la Ciudad de México.

El trabajo de investigación atiende lo relativo a los resultados obtenidos durante el periodo del año 2000 al año 2005, siendo que este periodo responde también a los diversos sucesos que han impactado las gestiones de la expropiación para el Distrito Federal.

Tal es el caso que a mediados del mes de enero de 2006, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a partir de las controversias interpuestas por particulares respecto a la expropiación de los ingenios azucareros por parte del Gobierno Federal, emite una nueva tesis que considera que para el procedimiento de una expropiación, el Ejecutivo en su calidad de promotor, tiene la obligación de conceder el derecho de audiencia previa al particular afectado; esto en virtud de lo dispuesto en los artículos 14 y 16 Constitucionales que establecen:

ARTICULO 14. A NINGUNA LEY SE DARA EFECTO RETROACTIVO EN PERJUICIO DE PERSONA ALGUNA.

NADIE PODRA SER PRIVADO DE LA LIBERTAD O DE SUS PROPIEDADES, POSESIONES O DERECHOS, SINO MEDIANTE JUICIO SEGUIDO ANTE LOS TRIBUNALES PREVIAMENTE ESTABLECIDOS, EN EL QUE SE CUMPLAN LAS FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO Y CONFORME A LAS LEYES EXPEDIDAS CON ANTERIORIDAD AL HECHO.

ARTICULO 16. NADIE PUEDE SER MOLESTADO EN SU PERSONA, FAMILIA, DOMICILIO, PAPELES O POSESIONES, SINO EN VIRTUD DE MANDAMIENTO ESCRITO DE LA AUTORIDAD COMPETENTE, QUE FUNDE Y MOTIVE LA CAUSA LEGAL DEL PROCEDIMIENTO.

Para mayor referencia y a fin de establecer con mayor aproximación los criterios de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se cita a continuación la exposición realizada el veinticuatro de enero de dos mil seis, por parte del Ministro Mariano Azuela Güitrón, Presidente de este Alto Tribunal, quien solicitó la modificación de la jurisprudencia sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que aparece publicada en el Apéndice de 1917-1988, con el número 834, Parte II, página 1389, Quinta Época, del tenor literal siguiente:

“EXPROPIACIÓN, LA GARANTÍA DE PREVIA AUDIENCIA NO RIGE EN MATERIA DE. En materia de expropiación no rige la garantía de previa audiencia consagrada en el artículo 14 de la Constitución Federal, porque ese requisito no está comprendido entre los que señala el artículo 27 de la misma Carta Fundamental.”

En la solicitud de mérito, el promovente expuso, entre otros argumentos, lo siguiente:

“En la tesis jurisprudencial transcrita de la Segunda Sala cuya modificación se solicita esencialmente se sostiene que en materia de expropiación no rige la garantía de previa audiencia prevista en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dado que tal requisito no lo prevé el artículo 27 de la propia Norma Fundamental.

Dicha tesis se integró con motivo de la resolución de los amparos en revisión 2902/39, 5446/39, 4652/39, 8054/39 y 4406/42, fallados por la Segunda Sala, respectivamente, los días 2 de diciembre de 1939, 28 de marzo de 1940, 29 de junio de 1940, 24 de septiembre de 1940 y 9 de octubre de 1942.

Ahora bien, de la lectura de las ejecutorias dictadas en esos juicios de amparo que dieron origen a dicha jurisprudencia (anexo 1) se infiere que el criterio rector de las mismas se sustenta en considerar que el artículo 27 constitucional, que otorga al Estado la atribución para expropiar bienes, básicamente estableció tres

condiciones para la procedencia de un acto de esa naturaleza, a saber: a) que la utilidad pública, determinada por el legislativo, así lo requiera; b) que la declaración administrativa se dicte de acuerdo con la legislación respectiva; y, c) que medie indemnización.

De esa forma, esa Segunda Sala consideró que al no estar consignado como una condición necesaria para la procedencia de la expropiación en el artículo 27 constitucional el respeto a la garantía de audiencia previa ésta no rige en esa materia, pues se trata de un caso de excepción. Además, dado que en la mayoría de los casos la expropiación obedece a casos urgentes, no se podría emitir una determinación rápida al otorgarse la previa audiencia.

Por su parte, el Tribunal Pleno de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver los amparos en revisión 1133/2003, 1132/2003 y 1131/2003 (sic), los días dieciséis y diecisiete de enero de dos mil seis, se ocupó del mismo punto de derecho sobre el cual versa la jurisprudencia cuya modificación se solicita, es decir, se pronunció en cuanto a si la garantía de audiencia previa consagrada en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos rige en materia de expropiación.

Sentado lo anterior, se exponen las razones por las que se solicita a esa Segunda Sala la modificación de la jurisprudencia que antes se precisó. Para entrar en materia se estima necesario, como cuestión previa, recordar la distinción entre los actos privativos y los actos de molestia, y al efecto se transcribe el contenido de los artículos 14, párrafo segundo y 16, párrafo primero, ambos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: (se transcriben).

De los artículos constitucionales en estudio esta Suprema Corte de Justicia ha sustentado que los actos privativos son aquellos que producen como efecto la disminución, menoscabo o supresión definitiva de un derecho del gobernado; a diferencia de lo anterior, los actos de molestia a que se refiere el artículo 16 de la propia Constitución no producen los mismos efectos, pues sólo restringen de manera provisional o preventiva un derecho con el objeto de proteger determinados bienes jurídicos. Resulta ilustrativa la tesis de rubro, texto y datos de identificación siguientes:

"ACTOS PRIVATIVOS Y ACTOS DE MOLESTIA. ORIGEN Y EFECTOS DE LA DISTINCIÓN." (se transcribe).

Es importante tener presente tal distinción, pues la garantía de audiencia previa, acorde a lo previsto en el artículo 14 de la Constitución General de la República, debe observarse en los actos privativos, esto es, aquellos cuyos efectos son definitivos y no provisionales; en cambio, tal garantía no opera respecto a los actos de molestia, los cuales deben observar únicamente los requisitos a que se contrae el artículo 16 de la propia Norma Fundamental. Al respecto son aplicables las tesis de rubro, texto y datos de identificación siguientes:

"MEDIDAS PRECAUTORIAS TRATÁNDOSE DE LA GUARDA Y CUSTODIA DE MENORES DE EDAD. NO PROCEDE, PREVIO A SU IMPOSICIÓN, OTORGAR LA GARANTÍA DE AUDIENCIA EN SU FAVOR Y EN EL DEL CÓNYUGE EJECUTADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO)." (se transcribe).

"AGENTES ADUANALES. LOS ARTÍCULOS 164, FRACCIÓN IV Y 165, FRACCIÓN III, DE LA LEY ADUANERA VIGENTE EN DOS MIL DOS, QUE PREVÉN LA SUSPENSIÓN EN SUS FUNCIONES, HASTA EN TANTO SE PRONUNCIE LA RESOLUCIÓN DEFINITIVA EN EL PROCEDIMIENTO DE CANCELACIÓN DE LA PATENTE RESPECTIVA, NO VIOLAN LA GARANTÍA DE AUDIENCIA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 14 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL." (se transcribe).

"MEDIDAS CAUTELARES. NO CONSTITUYEN ACTOS PRIVATIVOS, POR LO QUE PARA SU IMPOSICIÓN NO RIGE LA GARANTÍA DE PREVIA AUDIENCIA." (se transcribe).

"EMBARGO JUDICIAL. ES UNA MEDIDA CAUTELAR QUE NO IMPLICA UNA PRIVACIÓN DEFINITIVA DE DERECHOS POR LO QUE, PARA LA EMISIÓN DEL AUTO RELATIVO, NO RIGE LA GARANTÍA DE PREVIA AUDIENCIA." (se transcribe).

Por otra parte, no puede soslayarse el hecho de que el artículo 14 de la Norma Fundamental expresamente refiere que los actos privativos deben realizarse mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos.

En relación al alcance de ese precepto, si bien de su interpretación literal podría sostenerse que las autoridades administrativas no pueden emitir actos privativos y que, en todo caso, la definitividad de los que dicte está sujeta a un juicio, lo cierto es que de la interpretación que se ha realizado del párrafo segundo del artículo 14 constitucional desde la Quinta Época se ha concluido que las autoridades administrativas sí están constitucionalmente facultadas para emitir actos privativos, siempre y cuando antes de su dictado se escuche a los sujetos afectados, con la posibilidad de que los gobernados puedan defender sus intereses previamente a la privación de alguno de sus derechos, a efecto de evitar que se cometan arbitrariedades.

De esa manera, tratándose de los actos de autoridad administrativa dicha garantía se cumple cuando la autoridad administrativa al seguir un procedimiento semejante a un juicio, escucha al interesado y le permite desarrollar sus defensas, previamente a la emisión del acto privativo. Por su aplicación se traen a cuenta las tesis que llevan por rubro, texto y datos de identificación:

"DERECHO DE AUDIENCIA EN LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS." (se transcribe).

"AUDIENCIA, GARANTÍA DE. COMO QUEDA CUMPLIDA EN EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO." (se transcribe).

"INVENCIONES Y MARCAS. EL ARTÍCULO 61 DE LA LEY RELATIVA NO VIOLA LA GARANTÍA DE AUDIENCIA POR PERMITIR QUE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA REALICE FUNCIONES MATERIALMENTE JURISDICCIONALES." (se transcribe).

En adición a lo anterior, en relación con la garantía prevista en el párrafo segundo del artículo 14 constitucional es importante resaltar que las formalidades esenciales del procedimiento que deben respetarse antes de la emisión de un acto privativo son las siguientes: 1) La notificación del inicio del procedimiento y sus consecuencias; 2) La oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; 3) La oportunidad de alegar; y 4) El dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas. Así deriva de la tesis jurisprudencial que lleva por rubro, texto y datos de identificación los siguientes:

"FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO." (se transcribe).

Luego entonces, cabe concluir que en términos de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 14 de la Constitución General de la República la emisión de los actos materialmente jurisdiccionales o administrativos cuyo efecto es desincorporar algún derecho de la esfera jurídica de un gobernado debe estar precedida, necesariamente, de un procedimiento en el que se permita a éste desarrollar plenamente sus defensas.

Dicho en otras palabras, tratándose de actos de autoridad, jurisdiccional o administrativa, que tengan como consecuencia el menoscabo o supresión definitiva de algún derecho que asista a los gobernados, por disposición del artículo 14 constitucional, previamente a su emisión debe otorgarse a los interesados la oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas que consideren oportunas para su defensa, así como alegar con tal fin lo que estimen pertinente. Lo anterior se desprende de la expresión que emplea tal dispositivo, al establecer como requisito que dichos actos se emitan "... mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho...".

En efecto, si este Alto Tribunal ha considerado que las formalidades esenciales del procedimiento implican escuchar plenamente al sujeto afectado, antes de la emisión de un acto privativo, y el citado precepto constitucional señala que este tipo de actos se podrán realizar mediante juicio en el que se cumplan esas formalidades, necesario resulta concluir que estas últimas deben acontecer en el juicio y, por ende, el término "mediante" implica que el juicio debe ser previo a la privación.

En abono a lo anterior, si ha sido la interpretación de la Suprema Corte de Justicia de la Nación la que ha permitido considerar que la facultad para emitir actos privativos también asiste a las autoridades administrativas, no sólo a las jurisdiccionales, por mayoría de razón debe sostenerse que los actos privativos de las autoridades no judiciales deben cumplir como regla general con la garantía de previa audiencia.

En ese orden de ideas, debe concluirse que la garantía de audiencia tratándose de actos administrativos debe ser previa, como lo ha reconocido la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la actual Novena Época al declarar la inconstitucionalidad de leyes que permiten a las autoridades administrativas privar de su patrimonio a los gobernados sin escucharlos previamente. Al respecto resultan ilustrativas las siguientes tesis:

"AUDIENCIA PREVIA. LA EXCEPCIÓN A DICHA GARANTÍA, TRATÁNDOSE DE LA MATERIA TRIBUTARIA, OPERA ÚNICAMENTE RESPECTO DE ACTOS RELACIONADOS CON CRÉDITOS FISCALES DERIVADOS DE LA FALTA DE PAGO DE UNA CONTRIBUCIÓN O DE SUS ACCESORIOS." (se transcribe).

"VISITAS DOMICILIARIAS PARA VERIFICAR LA EXPEDICIÓN DE COMPROBANTES FISCALES. EL PROCEDIMIENTO RELATIVO QUE IMPIDE A LOS GOBERNADOS DESVIRTUAR LOS HECHOS U OMISIONES PLASMADOS EN EL ACTA RESPECTIVA, ANTES DE QUE SE EMITA LA RESOLUCIÓN QUE IMPONE UNA MULTA, TRANSGREDE LA GARANTÍA DE PREVIA AUDIENCIA." (se transcribe).

"EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE. EL PROCEDIMIENTO PREVISTO EN EL CAPÍTULO II DE LA LEY RELATIVA DEL ESTADO DE SONORA, PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS, TRANSGREDE LA GARANTÍA DE PREVIA AUDIENCIA." (se transcribe).

Como se advierte de los criterios antes transcritos la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha reconocido como regla general que las autoridades administrativas, antes de emitir un acto privativo, deben escuchar a los gobernados.

Ahora bien, dado que la garantía de previa audiencia constituye una prerrogativa fundamental consagrada en un dispositivo constitucional, es dable afirmar que constituye una regla general que rige respecto de cualquier acto de esa naturaleza, salvo que exista disposición expresa en contrario en la propia Norma Fundamental.

Así se deduce del contenido del artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo párrafo primero a la letra establece: (se transcribe).

Esta norma constitucional es reveladora de la intención del Constituyente en el sentido de que las garantías que se establecen a favor de los gobernados en la Norma Fundamental no puedan restringirse ni suspenderse sino en los casos y con las condiciones que la misma establece, lo cual implica que las restricciones o casos de excepción al respeto de tales garantías deben estar previstos expresamente en la Constitución.

En otras palabras, en términos del artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las limitaciones a las garantías que la misma establece deben estar autorizadas en la propia Constitución.

A manera de ejemplo, con la finalidad de ilustrar las anteriores consideraciones, se trae a cuenta la excepción a la garantía de audiencia que establece el artículo 33 constitucional, el cual consagra la facultad del Ejecutivo para hacer abandonar el territorio nacional en forma inmediata, sin necesidad de juicio previo, a todo extranjero cuya permanencia juzgue inconveniente.

Como se ve, en el artículo en comento la propia Norma Fundamental establece un caso de excepción a la garantía prevista en su artículo 14, al autorizar al Ejecutivo para realizar actos como el que menciona sin la necesidad de juicio previo, esto es, sin otorgar audiencia previa al interesado. Sobre el particular resulta ilustrativa la tesis del rubro, texto y datos de identificación siguientes:

"EXTRANJEROS PERNICIOSOS." (se transcribe).

De esa forma, tratándose de aquellas atribuciones consignadas en la Constitución General de la República a cargo de los entes del Estado que pudiesen tener como efecto privar de alguno de los derechos fundamentales que el artículo 14 de la propia Constitución tutela en favor de los gobernados, su ejercicio está condicionado a la observancia de la garantía de previa audiencia, a menos de que exista disposición constitucional expresa que autorice una excepción a dicha garantía.

Sobre el particular es oportuno señalar que resulta innecesario que las garantías establecidas en algún artículo de la Constitución a favor de los gobernados, como es el caso de la garantía de audiencia que consagra el artículo 14, las cuales deben respetar las autoridades al emitir sus actos, se reiteren en aquellos dispositivos constitucionales que las facultan para realizar sus actos.

Esto es, basta que en una norma constitucional se establezca un principio rector de los actos de autoridad para que sea aplicable a la totalidad de los actos de esa naturaleza, independientemente de que el numeral que prevé la facultad específica no reitere tal prerrogativa, a menos de que exista alguna limitación expresa. Verbigracia, el artículo 21 constitucional faculta a la autoridad administrativa para aplicar sanciones por las infracciones de reglamentos gubernativos y de policía; sin embargo, no precisa las garantías a las que está sujeto el ejercicio de dicha facultad, lo cual no implica que por esa razón no asista a los gobernados garantía alguna en relación con ese tipo de actos.

Así se considera dado que no debe interpretarse ese dispositivo aisladamente, sino armonizándolo con los demás preceptos de la Constitución que imponen límites al actuar de las autoridades, entre otros el artículo 14, que precisa diversas exigencias que deben cumplirse previamente a la emisión del acto de autoridad que tenga por efecto el menoscabo de algún derecho de los gobernados. De esa forma, con independencia de que en el artículo que consagra la facultad a favor de la autoridad no se mencione que está sometida a la garantía de audiencia, ello no implica que la autoridad esté exenta de observarla, pues, ante todo, debe ajustar su actuar a los principios fundamentales que rigen su actividad. Sobre el particular se transcribe la tesis del rubro, texto y datos de identificación siguientes:

"AUDIENCIA, GARANTÍA DE. DEBE RESPETARSE AUNQUE LA LEY EN QUE SE FUNDE LA RESOLUCIÓN NO PREVEA EL PROCEDIMIENTO PARA TAL EFECTO." (se transcribe).

Bajo las anteriores premisas, es posible afirmar que el hecho de que el artículo 27 constitucional, el cual faculta al Estado para llevar a cabo la expropiación de bienes por causa de utilidad pública y mediante indemnización, no prevea la necesidad de otorgar audiencia previa al gobernado que pueda resentir el acto expropiatorio, no implica que el ejercicio de esa facultad esté exento de respetar el citado principio fundamental.

Ciertamente, la facultad que establece el artículo 27 constitucional no debe interpretarse aisladamente, sino concatenada con el artículo 14 de la propia Constitución, que establece una regla general la cual rige para cualquier acto privativo. A propósito de lo anterior es oportuno señalar que la expropiación efectivamente constituye un acto privativo, pues tiene como efecto la supresión del derecho de propiedad de un gobernado en relación con determinado bien.

En efecto, debe tomarse en cuenta que previamente al acto expropiatorio existe a favor del particular un derecho de propiedad que ejerce respecto de determinado bien, el cual se encuentra protegido por los artículos 14 y 27 constitucionales, esto es no se trata de una expectativa de un derecho sino no (sic) de un derecho constituido a su favor. Así, siendo la expropiación un medio por el cual el Estado impone al particular la cesión del derecho de propiedad por causa de utilidad pública y mediante indemnización, es claro que se trata de un acto de (sic) produce la privación de esa propiedad que, como todo acto privativo, está sujeto a la garantía de previa audiencia que consagra el artículo 14 constitucional.

Luego entonces, dado que la restricción o suspensión de las garantías que la Constitución General de la República establece, en los términos consignados en su artículo 1º, debe estar expresamente prevista en la propia Constitución. Si en relación con la garantía de audiencia que establece el artículo 14 no existe ningún dispositivo constitucional que autorice su limitación tratándose de la expropiación de bienes, puede afirmarse que tal garantía debe respetarse previamente al acto expropiatorio.

Debe señalarse que no obsta a la anterior conclusión el hecho de que en otros precedentes aislados se haya dicho que acorde a la fracción VI del artículo 27 constitucional existe una excepción a la garantía de previa audiencia, dado que tal precepto establece que la autoridad administrativa realizará la declaración correspondiente y lo único que deberá quedar sujeto a resolución judicial será el valor de la indemnización.

La anterior postura no se comparte pues del análisis detenido de la fracción VI del artículo 27 constitucional se advierte que no fue intención del Constituyente señalar que en materia de expropiación lo único que podría someterse a juicio sería el valor de la indemnización. La referida fracción señala: (se transcribe).

Al señalar dicho numeral que lo único que quedaría sujeto a resolución judicial es el exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de asignación del valor fiscal, en todo caso, debe interpretarse en el sentido de que tratándose del monto de la indemnización no resultara materia de debate el valor fiscal existente al momento en el que se decreta la expropiación, de manera que sobre esa cuestión lo único que puede ser materia de análisis judicial serían las variaciones de ese valor con motivo de las mejoras o deterioros posteriores al momento en el cual se asignó el valor fiscal.

En esa medida, en el párrafo segundo de la fracción VI antes transcrita, tratándose de las declaraciones de expropiación, nada dijo el Constituyente sobre que las mismas estarían precedidas o no de un procedimiento en el que se escuchara al sujeto afectado.

En ese orden de ideas, si el citado precepto constitucional no contiene pronunciamiento alguno sobre la garantía de audiencia en relación con las declaraciones de expropiación, sino únicamente respecto del valor que se toma en cuenta para fijar la indemnización, no se advierte motivo para considerar que ese derecho fundamental no rige en materia de expedición de decretos de expropiación.

Cabe agregar que no pasa inadvertida la existencia de diversos criterios aislados en los que se ha sostenido que la expropiación constituye un acto de soberanía y por ello no es admisible otorgar previa audiencia al sujeto afectado.

Aún más, se ha mencionado que la expropiación como acto de soberanía no debe sujetarse a la audiencia previa, ya que el criterio de oportunidad considerando que el bien particular debe ceder al bien colectivo no debe quedar sujeto a juicio o controversia con los afectados.

En relación con dichos criterios, cabe señalar que en la Constitución General de la República no existe precepto alguno que permita distinguir o hacer referencia a actos de soberanía.

En todo caso puede entenderse como acto soberano, bajo una acepción, aquél que no encuentra límites jurídicos como podría ser el contenido de una reforma constitucional; o bien, bajo otra acepción, aquellos actos que celebra el Estado Mexicano con diversos Estados.

En esta última acepción el acto soberano de ninguna manera podría ser contrario a la Constitución, pues aun cuando el Estado Mexicano celebre algún tratado internacional, el artículo 15 de la Norma Fundamental impide que mediante ellos se vulnere la Constitución.

En ese orden de ideas, se estima que el acto expropiatorio no constituye un acto soberano, pues se encuentra sometido al cumplimiento de todos los derechos fundamentales previstos en la Constitución.

Por otro lado, de lo dispuesto en el artículo 27 constitucional se ha llegado a sostener que en materia de expropiación no rige la garantía de previa audiencia, tomando en cuenta que la propiedad originaria de las tierras y aguas corresponde a la nación se ha justificado que en virtud del acto expropiatorio el Estado recupera dicha propiedad, por lo cual se justifica que la audiencia sea posterior.

En relación con esta postura cabe señalar que si un gobernado ha adquirido determinada propiedad privada conforme a lo establecido en el orden jurídico, la misma constituye un derecho incorporado en su esfera jurídica que atendiendo a lo previsto por el artículo 14, párrafo segundo de la Constitución, únicamente puede desincorporarse de su esfera jurídica previa audiencia en la que se respeten las formalidades esenciales del procedimiento.

Por otra parte, tampoco resulta aceptable sostener que tratándose de actos expropiatorios no rige la garantía de previa audiencia dado que este derecho subjetivo no puede estar por encima de la garantía social que ampara la potestad del Estado para expropiar bienes.

Así se considera pues el respeto a la garantía de audiencia no implica sobreponerla a una garantía social; sino únicamente reconocer que aun en el ejercicio de actos que persigan una utilidad pública deben observarse los principios constitucionales.

Esto es, las atribuciones de la naturaleza de que se habla no pueden quedar al margen de los principios constitucionales, máxime que no existe en la Constitución una disposición expresa en ese sentido; por tanto, su ejercicio no implica la anulación de las garantías que la Constitución consagra a favor de los gobernados.

En adición a lo anterior debe tomarse en cuenta que los beneficios de carácter público que conlleva una expropiación deben sustentarse en un acto de autoridad debidamente fundado y motivado, en el cual se tomen en cuenta todos los elementos que permitan concluir sobre la existencia de la causa de utilidad pública que justifique una expropiación.

En ese orden de ideas, aun considerando a la expropiación como una garantía social, debe estimarse que la eficacia de la misma se fortalece con la audiencia previa, dado que al escuchar al sujeto afectado el Estado contará con los elementos suficientes que le permitan adoptar una decisión que efectivamente beneficie a la sociedad y no una resolución que por la falta de elementos para resolver pudiera, con motivo de la audiencia posterior, ser revocada y generar una mayor afectación al orden público.

Por último, se estima insuficiente para sostener que en materia de expropiación no opera la garantía de previa audiencia el hecho de que al derivar el acto expropiatorio de una causa de utilidad pública, posiblemente proveniente de circunstancia urgentes, resulta necesaria la actuación inmediata del Estado, de tal suerte que el otorgamiento de la audiencia previa entorpecería tal actuar.

Frete a esta postura, en primer término, es oportuno apuntar que no en todos los casos la expropiación deriva de circunstancias urgentes, como podrían ser las catástrofes naturales; por el contrario, existen casos en los cuales las causas de utilidad pública que podría llegar a justificar el acto expropiatorio no gocen de esa calidad. Como ejemplo se puede citar que con motivo del crecimiento urbano se haga necesaria la construcción de una nueva vialidad, circunstancia que si bien podría resultar de utilidad pública no necesariamente se torna urgente, de manera que justifique la excepción a la garantía de audiencia previa.

Un segundo argumento para refutar tal postura lo constituye el hecho de que el respeto a la garantía de previa audiencia en materia de expropiación no anula la posibilidad de que ante circunstancias urgentes el Estado pueda actuar con inmediatez.

Así se considera pues es factible que ante un caso urgente, verbigracia, una catástrofe natural, que por sus especiales características requiera de la intervención oportuna de las autoridades, éstas tomen las medidas provisionales necesarias para contrarrestar sus efectos y poner a salvo los intereses de la sociedad, entre otras medidas, la ocupación provisional de la propiedad particular, la cual, al tener el carácter de preventiva o provisional, sin implicar una privación definitiva de derecho alguno, no está sujeta a la obligación de otorgar la garantía de previa audiencia a favor del afectado.

Bajo esa óptica, si las circunstancias urgentes pueden contrarrestarse mediante el dictado de medidas provisionales o preventivas, respecto de las cuales no operan los principios que establece el párrafo segundo del artículo 14 de la Constitución General de la República, válidamente el legislador puede establecer y regular detenidamente la figura de la ocupación provisional de inmuebles con fines de expropiación, lo que serviría al Estado para realizar actos para hacer frente a las situaciones de emergencia, incluso con la posibilidad de restituir al particular sus derechos una vez superado el estado de emergencia que las motivó.

Luego entonces, es dable concluir que el reconocimiento en el sentido de que la garantía de previa audiencia opera en materia de expropiación no anula la posibilidad de que, ante circunstancias de emergencia, el Estado actúe con inmediatez puesto que, en todo caso, pueden emitirse normas que lo faculden para emitir actos preventivos, como lo es la ocupación provisional de inmuebles con fines de expropiación, los cuales, al no constituir una privación definitiva pueden dictarse desde luego.

Cabe añadir que tratándose de otros casos, en los cuales la causa de utilidad pública que pudiese justificar un acto expropiatorio no revista el carácter de urgente, tampoco se entorpece la actividad administrativa del Estado al otorgar al afectado la previa audiencia, dado que el respeto a esa garantía no implica que el procedimiento respectivo deba ser prolongado, pues es factible establecer plazos cortos en los que sea posible ofrecer y desahogar pruebas, así como alegar en su defensa, de manera que la resolución correspondiente se emita a la brevedad.

De lo expuesto se evidencia la justificación de la modificación de la jurisprudencia de mérito.”

Esta tesis pasó a significar un precedente para constituir una Jurisprudencia al respecto, lo que obligó al Gobierno del Distrito Federal a implementar dentro de su procedimiento esta garantía de previa audiencia al gobernado afectado.

La consecuencia de esta disposición fue contundente: durante el año 2006 fueron expropiados solo 5 inmuebles en todo el Distrito Federal, para el desarrollo del Programa de Vivienda de Interés social, lo que además no incluyó algún predio ubicado dentro del perímetro de la Delegación Venustiano Carranza.

Esto es que para el caso de la Delegación Venustiano Carranza, de 51 inmuebles expropiados en el año 2004 y 19 inmuebles expropiados en el año 2005, para el año 2006 se redujo a cero, modificando la tendencia de atención a las vecindades en alto riesgo estructural en esta demarcación.

Con esta disposición la Consejería Jurídica del Gobierno del Distrito Federal se ha dado a la tarea de condicionar el avance de un decreto expropiatorio a la verificación del uso del pleno derecho de previa audiencia al afectado por el decreto.

Hacer cumplir esta garantía ha implicado una serie de conciliaciones con los propietarios registrales de los inmuebles intervenidos, a fin de que a partir de ser informados del trámite de expropiación a que están sujetos sus inmuebles, pueda ser pactado en la mayoría de las veces el valor dispuesto como cobro de indemnización.

Este procedimiento implica la oportuna intervención de los solicitantes del trámite de expropiación, quienes en su carácter de futuros beneficiarios, deben atender una serie de pagos con recursos de su propio patrimonio, que servirán de complemento al valor del avalúo dispuesto para el pago de indemnización. Cabe aclarar que el derecho de garantía de previa audiencia no implica en sí mismo que el afectado demuestre su conformidad, sino que en todo caso, a partir de la notificación del trámite se puedan abrir las controversias o reclamos y en su caso presentar las pruebas y argumentos de cada una de las partes involucradas.

Ahora bien, desahogar el reclamo u oposición de un propietario implica demostrar mediante pruebas técnicas, que el inmueble presenta condiciones de alto riesgo estructural, y que por tanto las construcciones implican un grave problema para la integridad física de las familias ocupantes y con esto un daño o perjuicio para la sociedad en su conjunto.

Estas pruebas o dictámenes técnicos han conducido a grandes controversias para la demostración de la condición de riesgo estructural, para cuyo caso se aportan opiniones calificadas de Directores Responsables de Obra (DRO), que son contratados por cada una de las partes involucradas, es decir al final se cuenta con dos opiniones encontradas, que la mayoría de las veces terminan siendo confrontadas con una tercer opinión, que puede ser emitida por otro especialista o por la Secretaría de Obras y Servicios del Gobierno del Distrito Federal.

Como procedimiento es evidente que se ha conducido este proceso al extremo de una lucha de intereses, donde la Ciudad se vuelve rehén de tortuosos procedimientos que rezagan la intervención de un gran número de inmuebles, cuyas características de deterioro exigen ser incorporados a un proceso de regeneración urbana, y que ven frenadas sus intervenciones, tanto por unos propietarios que reclaman un derecho sin atender previamente sus obligaciones conferidas en las leyes y reglamentos en la materia, como por un Estado hasta ahora incapaz de ampliar los alcances de un programa, donde no solo el alto riesgo estructural es el camino para alcanzar una expropiación.

La disminución en el número de predios expropiados, ha dirigido la atención en la gestión de los programas de vivienda del universo de inmuebles que ya cuentan con su decreto de expropiación publicado, lo que permite reconocer que de las 138 expropiaciones para la Delegación Venustiano Carranza, hasta diciembre de 2005, solo 36 fueron edificadas con vivienda nueva, lo que se tradujo en una reserva de 102 predios en disponibilidad de ser atendidos con un financiamiento.

Tal es el caso que para el año 2006, en la Delegación Venustiano Carranza no tuvo vecindades expropiadas, sin embargo si se generó el desarrollo de programas de vivienda en los siguientes predios que ya habían sido expropiados con anterioridad:

Predio	Fecha de publicación de decreto expropiatorio	Número de acciones
1 Apicultura No. 122	17 de diciembre de 2002	10
2 Cerámica No. 150	31 de mayo de 2004	10
3 Cantería No. 127	17 de diciembre de 2002	10
4 Corea No. 59	19 de julio de 2004	12
5 Esterlinas No. 33	03 de septiembre de 2004	10
6 Mecánicos No. 79	30 de julio de 2004	24
7 Oriente 164 No. 183	19 de julio de 2004	8
Total	7 predios	84 viviendas

Esto derivó que al cierre del año 2006, ascendiera a 43 predios intervenidos de los 138 disponibles, representando 84 viviendas más que se adicionaron a las 525 que ya habían sido edificadas, para alcanzar un total de 609 acciones.

Por tanto, después de los 7 predios intervenidos en 2006, para la Delegación Venustiano Carranza resultó una reserva de 95 inmuebles expropiados con potencial para la sustitución de vivienda, universo que se considera disponible para atender a partir del año 2007.

Esto es que se tienen en espera al 68.84% del total de predios expropiados, que significa de alguna forma un retraso en la atención a la causa de utilidad pública, en virtud del bajo número de predios intervenidos; esto si consideramos la importancia del alto riesgo estructural en que fueron determinados todos estos inmuebles.

Por lo que, si bien la prioridad del programa implica continuar con la expropiación de mas vecindades en condición de riesgo estructural, también es claro que no se consigue mucho con solo alcanzar el acto expropiatorio, sino que mas bien resulta de mayor importancia que se atienda de manera urgente este universo de 95 predios que con su decreto publicado exigen una inmediata intervención con el desarrollo del programa de sustitución de vivienda.

De continuar este rezago, se estará enviando un mensaje equivocado para la defensa del programa, y en todo caso se estará favoreciendo la idea de que el programa no justifica su grado de emergencia, y por tanto se desalentará el apoyo para la expropiación de un mayor número de inmuebles que albergan a un buen número de familias en condiciones de vida muy precarias.

Al cierre de esta investigación solo se contaba para el año 2007 con solo un predio expropiado para la Delegación Venustiano Carranza, que es el ubicado en **calle Sur 81 no. 315, Colonia Merced Balbuena**, según decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal con fecha 20 de abril de 2007.

VI.- CONCLUSIONES.

VI.1.- Propuesta de un programa de expropiación para el desarrollo de vivienda de interés social en la Ciudad de México.

Como se ha podido advertir en el curso de esta investigación, la expropiación es una facultad de origen Constitucional del Estado, vinculada con la atención del interés público, y que ha sido utilizada esta potestad como medio para intervenir en el desarrollo de infraestructura y vivienda.

No obstante, a pesar de que su aplicación ha cobrado una importancia sustantiva en los últimos años dentro de las estrategias de desarrollo urbano, su implementación en la ciudad ha sido aislada de los instrumentos o medios de ejecución de la planeación urbana.

Si revisamos la estructura o contenido del Programa General del Desarrollo Urbano, o en su caso, de los Programas Delegacionales de cualquier demarcación del Distrito Federal, se podrá evidenciar que en ningún apartado se incluye de manera detallada un capítulo que refiera dentro de los instrumentos de ejecución del Desarrollo Urbano, acciones concretas para intervenir la adquisición de suelo a través de la Expropiación.

Quizás lo controvertido del debate entre la propiedad y el Estado, ha dejado al margen de los instrumentos de planeación, la posibilidad de incluir una propuesta de programa de Expropiación, como una alternativa para enfrentar las necesidades del interés público.

Ahora bien, a pesar de tal omisión, en la práctica sigue siendo una herramienta esencial de que dispone el Estado para atender aspectos de interés público relativos al Ordenamiento Territorial, regularización de la tenencia de la tierra y por supuesto, para promover la sustitución de vivienda en la Ciudad de México.

Por lo que si partimos de la vigencia de esta asociación de intereses, para el Estado la expropiación debe ser defendida de tal manera que su aplicación no continúe siendo una aplicación de manera aislada y con esto continúe siendo presa fácil de controversias sobre la poca justificación a la causa de utilidad pública invocada.

Es evidente que también la experiencia ha mostrado errores y debilidades, por lo que su continuidad habrá de seguirse implementando privilegiando el respeto a la legítima defensa de todo propietario; es decir la expropiación debe reivindicarse como la última instancia de intervención, en un acto que constituya una compraventa forzosa, a partir de haber agotado los canales legales de una posible compra y al haber concluido sobre la idoneidad del bien para dar atención a las necesidades colectivas.

Por lo que en razón de lo antes expuesto, y a partir de los resultados obtenidos, es necesario el diseño de un programa, que bajo el nombre de **“REVITALIZACIÓN URBANA PARA UNA VIVIENDA DIGNA”**, permita el trabajo de manera ordenada, con una intervención en la ciudad, donde la expropiación se establezca como parte de una estrategia para el Ordenamiento Territorial y por consecuencia constituya un instrumento de la planeación urbana.

El programa guardará un ámbito de competencia **URBANO**, y comprenderá 5 ejes fundamentales:

- < **PLANEACIÓN URBANA**
- < **ASPECTO JURÍDICO**
- < **ASPECTO SOCIAL**
- < **ASPECTO TÉCNICO**
- < **ASPECTO FINANCIERO**

A su vez, cada eje o segmento del programa deberá atender su desarrollo dos fases o etapas:

1.- DIAGNÓSTICO. Etapa de identificación y localización de inmuebles que se identifiquen con las características para ser intervenidos, con la revisión física y documental que permita emitir la factibilidad del desarrollo del programa y por tanto de esta fase se desprenderá el **universo de trabajo**.

2.- ACTUACIÓN. Segunda etapa del proceso, significa la intervención sobre los inmuebles para el desarrollo **del programa de Vivienda**, a partir de la evaluación normativa, con la aplicación de las fuentes de financiamiento disponibles.

El programa denominado **“REVITALIZACIÓN URBANA PARA UNA VIVIENDA DIGNA”**, deberá encauzarse como un Acuerdo a emitir por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, y se debe considerar la aprobación o visto bueno de la Asamblea Legislativa, buscando incluir su obligatoriedad en el Programa General de Desarrollo Urbano y Programas Delegacionales correspondientes.

1.- FASE DE DIAGNÓSTICO para el programa “REVITALIZACIÓN URBANA PARA UNA VIVIENDA DIGNA”

PLANEACIÓN URBANA.

Definición de polígonos de actuación.

Se debe establecer la atención a las vecindades en Alto Riesgo Estructural, como un Programa vinculado a los instrumentos de Planeación Urbana de la Ciudad, de tal manera que se defina su factor de observancia y obligatoriedad tanto para Autoridades como gobernados.

Por tanto su base de aplicación será referida al Programa General de Desarrollo Urbano, a fin de garantizar una vinculación a las políticas de vivienda previstas para la Ciudad.

Así también, se definirá una estrategia de inclusión en la aplicación de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, a fin de identificar su relación con la Norma de Producción Social de Vivienda, para el que se sumará el desglose normativo a instrumentar para el desarrollo de este Programa, en vinculación con el resto de los programas sociales del Gobierno de la Ciudad.

El Programa pretendido, bajo la denominación de REVITALIZACIÓN URBANA PARA UNA VIVIENDA DIGNA, como arranque deberá identificar el universo de inmuebles, cuyo deterioro sea tal, que exija una intervención a favor del interés público de la Ciudad, de conformidad con las políticas de intervención dispuestas en el Programa General de Desarrollo Urbano.

La intervención que defina el universo de inmuebles, deberá realizarse en primer instancia a nivel del Distrito Federal, concentrándose el análisis en los perímetros delegacionales, para la posterior definición de polígonos que permitan agrupar y planear los usos de los predios, en correspondencia con las necesidades que demanda el desarrollo sustentable de la Ciudad, así como en correspondencia con los indicadores socioeconómicos derivados de los programas de asistencia social instrumentados en cada zona, dedicando especial cuidado al mejoramiento integral y urbano.

Será susceptible de continuar con un análisis a nivel Ciudad Central, para conservar la revisión del comportamiento sobre el repoblamiento pretendido de las cuatro delegaciones que la contienen: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza, respetando las características del desarrollo urbano que demanda cada una.

ASPECTO SOCIAL. **Censos de ocupación.**

En la etapa de diagnóstico se incluirán los censos de ocupación que nos conducirán a relacionar a todas las familias que integran las vecindades en alto deterioro, de tal manera que esto permitirá identificar la composición familiar de cada vivienda censada.

Esta tarea buscaría ser apoyada por la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno del Distrito Federal, para lo que dicha instancia podrá establecer un estudio integral sobre la situación socioeconómica y por tanto será posible aplicar los diferentes apoyos que brinda la Autoridad Local, respecto a los grados de marginalidad evidenciados.

Es importante señalar que la intervención iniciará con la evaluación de los ocupantes para identificar su incorporación a los beneficios dispuestos por el Gobierno de la Ciudad como a Madres Solteras, Discapacitados, tercera edad, becas a estudiantes y ayudas económicas, lo que en general constituirá el pleno reconocimiento de que las familias ocupantes de estos inmuebles carecen de posibilidades económicas para habitar otro tipo de vivienda en renta y por tanto serían dictaminados socialmente como grupo vulnerable.

Establecidas las bases de datos de las ayudas sociales, se conformarían los padrones reales de ocupación, con la identidad del número de ocupantes con un estudio socioeconómico confiable que daría justificación para dotarlos de una vivienda digna a través de la intervención del Gobierno de la Ciudad.

Se respetaría la calidad de ocupación de las familias, siempre que la posesión se califique pacífica, de buena fe y libre de controversias judiciales.

ASPECTO JURÍDICO.

Compra venta o expropiación.

Reconocimiento de la base Constitucional y a la Normatividad Federal vigente aplicable para el Distrito Federal, que ha sido referida en el apartado **II.4.- LA EXPROPIACIÓN PARA EL DISTRITO FEDERAL**, del marco teórico del presente trabajo de investigación, rescatando incluso la obligatoriedad dispuesta por la Suprema Corte de la Nación, que refiere el reconocimiento del derecho de previa audiencia a los afectados de una expropiación.

Se acreditarían las gestiones y estudios realizados en la etapa de diagnóstico, que justificarían la idoneidad del bien para el caso de optar por el uso de la Expropiación.

Ahora bien, reconocida la problemática que genera el tema de la Expropiación, y a fin de priorizar un programa equilibrado, se desarrollarán dos vertientes de acción: por un lado se resaltará un sentido pleno de respeto a las Garantías Constitucionales y de la misma manera se dará la aplicación de las leyes y reglamentos que dan sentido a la Función social de la propiedad.

Serán publicados los listados de estos inmuebles y se establecerá un formato para el proceso de intervención, donde se definirá un término para quien se acredite la personalidad legal de los propietarios, y en un primer acto de defensa de sus derechos, asuman también el compromiso de atender su obligación primaria de realizar las obras de mantenimiento correctivo o preventivo que las construcciones demanden.

En esta fase se deberá acreditar la regularización de las obras existentes, acompañado el proceso de titulación correspondiente del condominio edificado.

Por su parte la autoridad local, publicará los beneficios y facilidades fiscales y administrativas aplicables a este programa.

Se entenderá que como posibilidad el propietario puede declarar su incompetencia para atender los arreglos y/o regularización y por tanto podrá optar por la venta del inmueble a la entidad que la Administración Pública Local designe.

Una vez que se determina la imposibilidad de atender el deterioro por parte de los propietarios, sea por dificultades económicas, o por la falta de certeza jurídica para acreditar la titularidad del inmueble, se realizarán las gestiones para instrumentar la expropiación a favor de los intereses públicos de la Ciudad.

En caso de resolver la intervención a través de la expropiación, como el acto de autoridad potestad del Ejecutivo Local, sería culminada con la publicación del decreto correspondiente, en donde se establecería el monto de la indemnización y la entidad que cubriría dicho pago.

ASPECTO TÉCNICO.**Dictamen de alto deterioro (in-habitabilidad).**

En total coordinación con el diagnóstico jurídico, debe encauzarse el análisis de la situación técnica, de tal manera que se permita vincular los resultados para acreditar la viabilidad de incorporación de cada inmueble al programa pretendido. Solo de esta manera podrá constituirse la base de arranque de la intervención pretendida. Habiéndose dictaminado el deterioro, es indispensable establecer la procedencia de intervenir jurídicamente el inmueble evaluado.

Por lo que, para que un inmueble se incorpore a este universo para su intervención, el gobierno de la Ciudad, con el apoyo de la Secretaría de Obras y Servicios, emitirá un Dictamen de In habitabilidad, que será formulado a partir de las características físicas de las construcciones existentes en cada inmueble.

En esta etapa de diagnóstico el objetivo será definir si se presentan condiciones físicas que pongan en riesgo, denigren o perjudiquen la habitabilidad de las familias ocupantes, no limitándose a la situación de riesgo estructural, sino en todo caso, buscando de manera integral definir si se registran CONDICIONES DE ALTO DETERIORO.

El diagnóstico será solicitado a la Secretaría de Obras y Servicios del Gobierno del Distrito Federal, quienes realizarían una evaluación de las condiciones de habitabilidad con asistencia de las Autoridades Delegacionales que correspondan a cada demarcación.

Definido el diagnóstico de ALTO DETERIORO, se emitirá el dictamen que servirá de base para incluir la vecindad o el inmueble en el PROGRAMA DE **REVITALIZACIÓN URBANA PARA UNA VIVIENDA DIGNA.**

ASPECTO FINANCIERO.**Integración de Fideicomiso.**

Durante la integración del universo de inmuebles, se realizarán las gestiones en el Gobierno del Distrito Federal, a fin de constituir un fideicomiso que capte los recursos necesarios para el desarrollo del programa, por lo que se considerarán los montos necesarios desde la etapa de adquisición del suelo, hasta la edificación.

La prevención de estos recursos incluirá la posibilidad de atender el derecho de previa audiencia a todos los posibles propietarios afectados por un decreto expropiatorio emitido con anterioridad, para incluir en el presupuesto del programa, todos los montos de indemnización.

2.- ACTUACIÓN para la “REVITALIZACIÓN URBANA PARA UNA VIVIENDA DIGNA”**PLANEACIÓN URBANA.**

Normas básicas.

Definido el Universo de Arranque se establecerán polígonos de actuación que identifiquen claramente la ubicación de cada inmueble, lo que permitirá incidir la aplicación de normas básicas para el impulso y desarrollo del programa de revitalización urbana, el cual incluirá de manera prioritaria, la vivienda y el mejoramiento del barrio, asistidos ambos, con un financiamiento del Gobierno del Distrito Federal.

Garantizar facilidades administrativas y fiscales, resultará de vital importancia para conducir a buen término la intervención pretendida. En razón de esto, una definición de reglas claras, será la herramienta para definir la aplicación de los beneficios pretendidos.

ASPECTO SOCIAL.**Apoyos sociales para desocupación y entrega de viviendas.**

La etapa de Actuación, se arrancaría una vez resuelto el censo de ocupación; para que con el listado de las familias reconocidas, se realicen los cruces de información respecto del aprovechamiento de los programas sociales que tiene el gobierno del Distrito Federal.

Con este contraste de información, se validarían las características socioeconómicas de las familias localizadas y se programaría una evaluación de todos los apoyos que a la fecha ya existen, para que de manera ordenada se logre programar la desocupación de todas y cada una de las familias residentes de este grupo de inmuebles.

La desocupación solo se conducirá a partir de haber definido, en la etapa del diagnóstico, la viabilidad jurídica y técnica para la incorporación de cada inmueble, o en su caso, dependiendo de la gravedad del deterioro, puede ser susceptible de una evacuación inmediata.

Para el programa de vivienda se establecerá la atención directa a cada familia, a fin de garantizar una asignación de su unidad privativa, así como verificar el proceso de entrega del conjunto habitacional resultante.

ASPECTO JURÍDICO.**Regularización de la propiedad.**

A partir de haber alcanzado la viabilidad jurídica desde la etapa de diagnóstico, se privilegiará el proceso de la transmisión de la propiedad a favor de los futuros beneficiarios de cada predio.

Se procurarán procesos de adquisición viable, que permitan el traslado del inmueble al programa de manera pacífica, atendiendo los instrumentos jurídicos aplicables sin atentar contra la normatividad que le da sustento al programa.

Como resultado de la intervención con este programa, será posible regularizar en propiedad de manera individual a cada familia, con la escrituración de la unidad privativa y del Régimen de Propiedad en Condominio.

ASPECTO TÉCNICO. Estudios y proyectos.

Concluido el proceso de dictámenes, el siguiente paso es la elaboración de los estudios y proyectos que permitirá definir el nuevo proyecto de vivienda, el cual se realizaría en principio, buscando dar atención a las familias que acreditaran la ocupación.

Sería a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, que se encauzaría la realización de trámites y diseño de las propuestas que servirán de base inmediata para el desarrollo de la sustitución de vivienda.

Al haberse terminado el desarrollo del proyecto, y una vez adquirido el inmueble, se programará el inicio de la demolición de las construcciones preexistentes y el inmediato desarrollo de la obra nueva, con la instrumentación del programa de vivienda.

ASPECTO FINANCIERO.

Con recursos captados por el Fideicomiso del **PROGRAMA DE REVITALIZACIÓN URBANA PARA UNA VIVIENDA DIGNA**, e insertados al universo de trabajo del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, se presentarían los casos ante su Comité de Financiamiento, para su inmediata contratación con los beneficiarios de los inmuebles propuestos.

Esto permitirá la aplicación de un crédito blando, y al término de la entrega de las viviendas a sus beneficiarios, se iniciaría la recuperación de los recursos erogados, a través del FIDERE III (Fideicomiso de Recuperación Crediticia).

3.- PROGRAMA DE VIVIENDA

Habiéndose atendidos los aspectos Jurídico, Técnico, social y financiero, en sus dos fases, tanto diagnóstico, como actuación, el paso definitivo es instrumentar el desarrollo del programa de Vivienda, el cual deberá apegarse a lo dispuesto en las Reglas de Operación del Organismo descentralizado que aplicará el financiamiento (Instituto de Vivienda del Distrito Federal).

Es importante señalar, que toda vez que el programa lo coordinaría la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se consideraría una intervención integral que considere las obras sobre requerimientos de equipamiento y mejoramiento del barrio o colonia, que se diseñarían a partir de la definición de los polígonos de actuación resultantes de la fase del diagnóstico.

Toda vez que la aplicación del programa incide en las políticas de gobierno de cada demarcación, deberá desarrollarse en total coordinación con la autoridad Delegacional correspondiente.

PLANEACIÓN EN FASE DIAGNÓSTICO A NIVEL DISTRITO FEDERAL



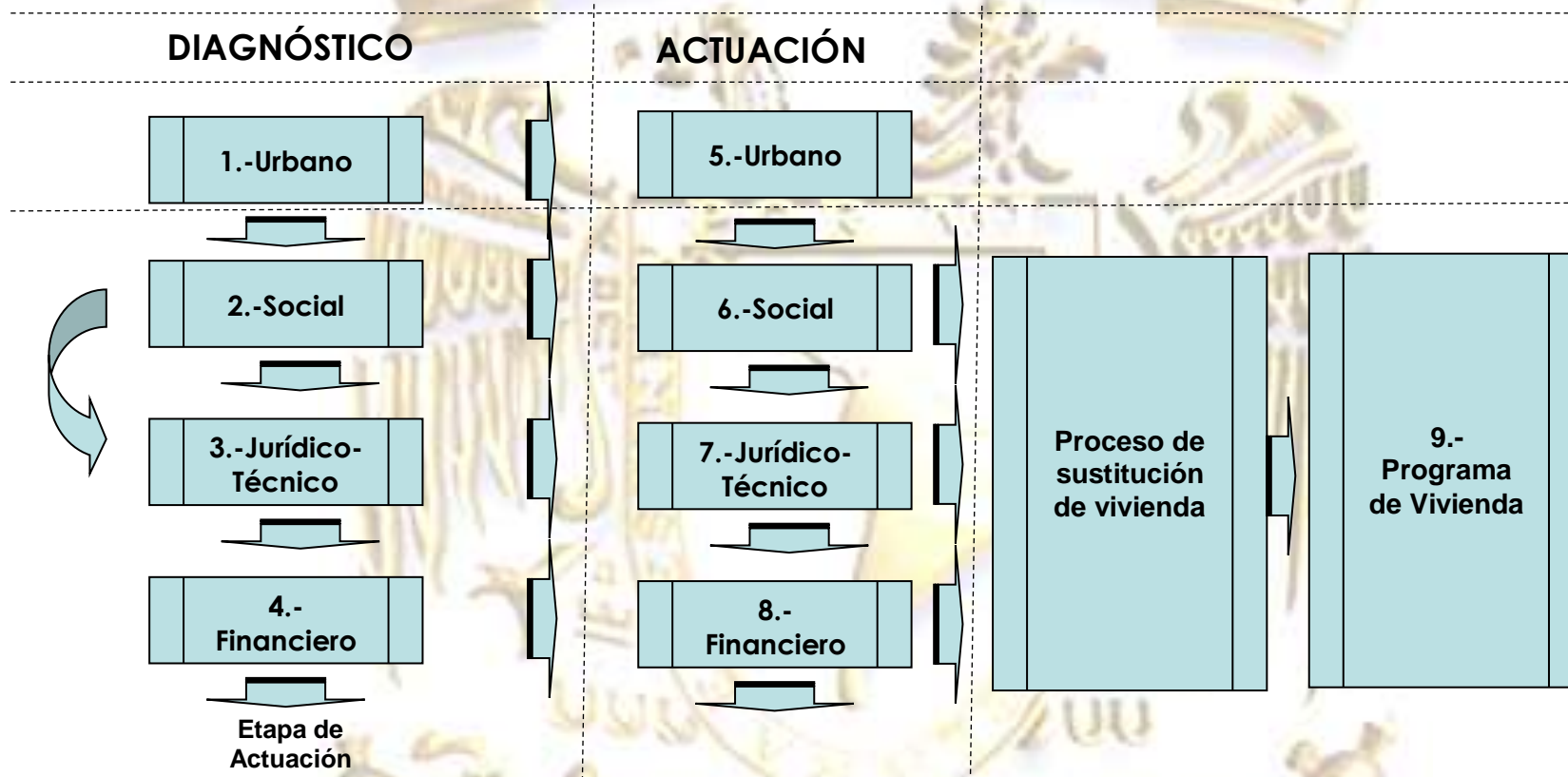
PLANEACIÓN CON DEFINICIÓN DE POLÍGONOS



ACTUACIÓN Y DESARROLLO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA EN EL ÁMBITO DELEGACIONAL



PROGRAMA DE REVITALIZACIÓN URBANA PARA UNA VIVIENDA DIGNA



VII.- BIBLIOGRAFÍA

Díaz y Díaz, Martín, Esbozo para el análisis comparativo de las leyes de expropiaciones de México, España y Argentina, en Alegatos, número 57, Septiembre-diciembre de 1987, México, pp. 7 a 15.

Díaz y Díaz, Martín, Las expropiaciones urbanísticas en México, aproximaciones a un proceso sin teoría, en Serrano Migallón, Fernando (Director), Desarrollo urbano y derecho, México, Plaza y Valdés-UNAM, 1988, pp. 253 a 308.

Fernández del Castillo, Germán, La propiedad y la Expropiación, México, Escuela Libre de Derecho, 1986.

García de Enterría, Eduardo, Los principios de la Nueva Ley de Expropiación forzosa , potestad expropiatoria, garantía patrimonial, responsabilidad civil de la administración, Madrid; Instituto de Estudios Políticos, 1956, pp. 39-93.

Prontuario Jurídico Administrativo sobre Expropiaciones en el Distrito Federal, Consejería Jurídica del Gobierno del Distrito Federal, Mayo de 2005.

LEYES Y REGLAMENTOS:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.

Ley de Expropiación de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley de Vivienda del Distrito Federal.

Ley de Acceso a la Información Pública del Distrito Federal.

Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito federal, Gaceta Oficial del Distrito Federal 31 de Diciembre de 2003.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Venustiano Carranza, versión 1997.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Venustiano Carranza, versión 2005. Gaceta Oficial del D.F. 26 de Enero de 2005.

Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Los centros vivos: alternativas de hábitat en los centros antiguos de las ciudades de América Latina. Planteamiento de la Red XIV.b "Viviendo y Construyendo" CYTED, Rosendo Mesías González y Alejandro Suárez Pareyón, Lima, Perú, 13 de noviembre 1997.

CANTÚ, R. Impacto del medio ambiente socio urbano del centro histórico de la Ciudad de México en la vivienda. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(072). <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(072\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(072).htm)> [ISSN: 1138-9788]

AYALA ALONSO, Enrique. La casa de la ciudad de México. Evolución y transformaciones. México: Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 1996.

MORALES, María Dolores. La expansión de la ciudad de México en el siglo XIX: el caso de los fraccionamientos. En MORENO TOSCANO, A. Ciudad de México. Ensayo de construcción de una historia. México: Secretaría de Educación Pública/Instituto Nacional de Antropología e Historia, 1978.

CONNOLLY, Priscilla. Implicaciones sociales del programa Renovación Habitacional Popular. En CONNOLLY et al. *Cambiar de casa pero no de barrio. Estudios sobre la reconstrucción en la Ciudad de México*. México, D.F.: Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, A. C. y Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, 1991, p. 179-348.

ESQUIVEL, María Teresa. *Familia, espacio habitacional y vida cotidiana. Los programas públicos de vivienda en la Ciudad de México*. Tesis para obtener el Doctorado en Diseño, Línea Estudios Urbanos, División de Ciencias y Artes para el Diseño. Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco. México, D.F., 1988, 215.

VILLAVICENCIO, Judith (coord). *Pobreza, vivienda y política habitacional. Las condiciones de vida en la vivienda de interés social en la Ciudad de México*. México, D.F.: Miguel Ángel Porrúa, y Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco, 1999, 193 p.

MORENO TOSCANO, Alejandra. Análisis histórico del desarrollo urbano en México. En GARCIA SALGADO, Tomás (comp.). *Conferencias del bicentenario de la fundación de la Escuela de Pintura, Escultura y Arquitectura*. México: UNAM, 1984.

ARRAIGADA, Camilo. Pobreza en América Latina: Nuevos escenarios y desafíos de políticas para el hábitat urbano. En CEPAL *Serie Medio Ambiente y Desarrollo*, N° 27, 2000.

COULOMB, Rene. *México: la política habitacional en crisis. Viejas contradicciones, nuevas estrategias y actores emergentes*, México: El Colegio de México, 1992.

SCHEINGART, Martha. México: evaluación de las políticas nacionales del suelo urbano, evolución reciente y situación actual, en HÁBITAT (Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos), *Evaluación de las políticas nacionales del suelo e instrumentos para mejorar el acceso y uso de la tierra urbana en América Latina*, Nairobi, pp. 81-123, 1993.

BARRAGÁN, Juan Ignacio. Cien años de vivienda en México. Historia de la vivienda en una óptica económica y social. Monterrey (México) URBIS, 1994.

VALERO DE GARCÍA LASCURÁIN, Ana Rita. Solares y conquistadores. Orígenes de la propiedad en la ciudad de México. México: Instituto Nacional de Antropología e Historia, 1991.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI). *XII Censo General de Población y Vivienda 2000*. México, 2001

PRONTUARIO DE LA CONSEJERÍA JURÍDICA Y SERVICIOS LEGALES DEL G.D.F., MAYO 2005.

Novena época, Instancia: pleno; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo X, Noviembre de 1999; Tesis P .LXXVII/99; Página: 46.

Del Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, México; Texto denominado CASAS, HABITACIÓN Y ESPACIO URBANO EN MEXICO. DE LA COLONIA AL LIBERALISMO DECIMONÓNICO.

LINCH, Kevin, *LA IMAGEN DE LA CIUDAD*, Gustavo Gili, SA, 1960, Barcelona, GG REPRINTS 2000, 227 páginas

COCCATO, Marcelo Andrés, Imagen Urbana y Calidad Ambiental, (en línea): documento disponible en Internet. Disponible en <http://e.edu.ar/areadigital/nota>.

BENÉVOLO, Leonardo. *Diseño de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili, 1982.

AGUILERA ROJAS, Javier. Teoría urbanística en la colonización española de América. Las Ordenanzas de Nueva Población. *Ciudad y territorio.*, 1977, n°1, enero-marzo, p.9-24.

ALTAMIRA, Rafael. *Ensayo sobre Felipe II. Hombre de Estado. Su psicología general y su individualidad humana*. México: Instituto de Historia de la Universidad Nacional Autónoma de México/HUS, 1950.

MÉNDEZ SÁINZ, Eloy. *Urbanismo y morfología de las ciudades novo hispanas. El diseño de Puebla*. México: Universidad Autónoma de Puebla/Universidad Nacional Autónoma de México, 1988.

GORTARI, Hira de y HERNÁNDEZ, Regina. La ciudad de México y el Distrito Federal. Una historia compartida. México: Departamento del Distrito Federal/Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, 1988.