

**CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO FACULTAD DE  
ARQUITECTURA. UNAM**



**“IMPORTANCIA DE PRESERVAR EL PATRIMONIO DEL  
“PUEBLO DE LOS SANTOS REYES”  
(EN COYOACAN).**

**TESIS QUE PARA OBTENER EL DIPLOMA  
DE ESPECIALIZACIÓN EN VIVIENDA**

*Presenta*

**DELFINA COLCHADO VALENZUELA**

**México D.F. 2006**



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.

**DIRECTORA DE TESINA**  
**Arquitecta Lourdes García Vázquez**

**SINODALES**

**Arquitecto José María Gutiérrez Trujillo**

**Arquitecto Francisco Covarrubias**

**SUPLENTE**

**Doctora Esther Maya Pérez**

**Arquitecto Antonio García Corona**

**Gracias a Dios por permitirme abrir los ojos  
para ver la luz del sol de un nuevo día y con ella  
Alimentar una nueva esperanza**

**Gracias a el Arquitecto José María Gutiérrez  
Por fomentar en mí el interés hacia la defensa  
De los pueblos**

**Gracias a Lourdes García Vázquez  
por su amistad  
y apoyo incondicional**

**Gracias a mi padre desde donde esté  
Por forjar mi carácter**

**y a mi madre por  
ayudarme a salir adelante**

**Gracias a mi familia  
A ti Víctor por ser mi amor, compañero, guía  
y a mis hijos  
Denisse y Víctor Manuel  
Mis grandes amores**

**¡La vida para mi, no es una vela que se  
apaga!  
Es más bien una espléndida antorcha  
que sostengo en mis manos durante un  
momento,  
y quiero que arda con la máxima claridad  
posible,  
antes de entregarla a futuras generaciones**

**George Bernard Shaw**

## INDICE:

	Página
<b>I. - INTRODUCCIÓN</b>	7
I.1.- Objetivo General	9
I. 2 Objetivos específicos	
<b>II.-DELEGACIÓN COYOACÁN</b>	10
II.-1.- Ubicación	11
II.-2.- Usos del suelo	14
II.-3.- Clima	
II.-4.- Distribución Territorial	15
II.-5.- Barrios existentes dentro de la Delegación Coyoacán	
II.-6.- Pueblos existentes dentro de la Delegación Coyoacán	17
<b>III.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE COYOACÁN</b>	18
III.-1.- Reseña cronológica	21
III.-2.- Definición de Barrio	27
III.-3.- Definición de Pueblo	28
III.-4.- Características socioculturales:	30
a).- Semejanzas y diferencias	
b).- Conclusiones	32
<b>IV.-PUEBLO DE LOS SANTOS REYES</b>	
IV.-1.- Límites del Pueblo de los Santos Reyes.	34
IV.-2.- Pueblo de los Reyes: Antecedentes Históricos	37
IV.-3.- Definición de inmueble	40
IV.-4.- Mayordomías	41
IV.-5.- Mayordomía del Pueblo de los Reyes	42
IV.-6.-El Panteón	45

V.- Conclusiones de la Problemática existente	49
V.-1.- Ordenamiento Social del Pueblo de los Reyes.	50
V.- 2.- Ordenamiento físico del Pueblo de los Reyes	51
V.-2.-1.- Usos del Suelo	53
V.-2.-2.- Zonificación del Suelo.	55
V.-2.-3.- Servicios Básicos.	57
<b>VI.- ANÁLISIS DE UNA MANZANA DEL PUEBLO DE LOS REYES</b>	<b>64</b>
VI.- Análisis de una manzana del Pueblo de los Reyes	
VI. 1.- Conclusiones	
<b>VII.- ANÁLISIS DE UN LOTE TÍPICO DEL PUEBLO DE LOS REYES</b>	<b>80</b>
VII. 1.-Ubicación del predio a analizar	82
VII. 2.- Análisis de la tenencia de la tierra	84
VII. 3.- Análisis de Zonificación	89
VII. 4.- Descripción del Proyecto arquitectónico	89
VII. 5.- Análisis de costos financieros	90
VII.6.- Conclusiones	108
<b>VIII.- ANEXO I</b>	
VIII.- I.- Regularización de la tenencia de la tierra	109
VIII.- 2.- Regularización de la construcción	111
<b>IX.-GOBERNANZA: ANEXO 2</b>	
IX. 1. Carta Internacional sobre la conservación y Restauración de monumentos y sitios catalogados	115
IX.-2 Patrimonio Arquitectónico Urbanístico de Coyoacán y su importancia	116
IX . 3.- Imagen Urbana y su Mejoramiento	126
IX.- 4.- Acciones a desarrollar para mejorar el modelo de atención a la comunidad en el Pueblo de los Reyes. Creación de una microempresa	143

# **IMPORTANCIA DE PRESERVAR EL PATRIMONIO DEL PUEBLO “DE LOS SANTOS REYES” EN COYOACAN.**

## **I.- INTRODUCCIÓN:**

Como Emplazada sobre el lecho desecado del lago de Texcoco, a una altitud de 2240m. sobre el nivel del mar y conformada con características culturales diversas que emergen de la presencia histórica de pueblos indígenas originarios de la población mestiza, de la inmigración de personas de distintas características étnicas, regionales, nacionales, religiosas, con usos y costumbres distintos incluyendo las tradiciones y la educación, entre otros, se encuentra la Ciudad de México, capital de los Estados Unidos Mexicanos; es aquí donde se da origen a pueblos y barrios, localizados en diferentes Delegaciones de la Ciudad y cuyos aspectos políticos les impiden a estos pueblos y barrios su pleno despliegue, por lo que exigen cada vez más el reconocimiento de sus identidades particulares y de sus derechos con la finalidad de ser tomados en cuenta ya que, la actual Ciudad de México forma parte del establecimiento de los españoles sobre las ruinas de la capital Mexica: “Tenochtitlan”, implantada en la red histórica de los pueblos de la cuenca en un centro político-religioso y poblacional ubicado sobre una isla, cuya vida comunitaria giraba en torno a la agricultura y a la religión celebrando constantemente diferentes festividades, que prevalecen actualmente a través de mayordomías que van recayendo en un reducido grupo de familias originarias de un pueblo determinado<sup>(1)</sup>

Dentro de los elementos más arraigados de esta diversidad cultural en la Ciudad de México, encontramos a los pueblos originarios y descendientes de sociedades de la cultura náhuatl, que se caracterizan por ser colectividades históricas con una base territorial e identidades culturales diferenciadas. Están geográficamente concentrados en territorios de las Delegaciones de Milpa Alta, Xochimilco, Tláhuac, la Magdalena Contreras, Cuajimalpa, Coyoacán (tema de nuestro estudio), principalmente. La persistencia de estos pueblos fundamentados en un patrón cultural, y con el deseo de autogobernarse y

(1) México Indígena en 1991- Andrés Fábregas y Héctor Tejera

conservar su identidad propia, hacen que la naturaleza de la Ciudad también sea pluriétnica aunque esta pluralidad no se expresa todavía plenamente en su organización política; ésta se ordena a partir de un patrón cultural económico y político, pretendiendo que los diversos grupos abandonen sus identidades particulares y asimilen ese molde<sup>(2)</sup>

Cuando se vive en una Ciudad como la nuestra, tan grande y pluricultural, con un pasado histórico tan rico y tan desaprovechado, inclusive desconocido, lo cual no nos hace valorarlo y protegerlo, adecuadamente, pasando por encima de nuestras tradiciones, o ignorándolas, destruyendo tanto a aquellos edificios que hablan por si mismos de nuestra historia, como a los parques y jardines que nutren nuestros pulmones y nuestro entorno, convirtiendo las calles en masas de asfalto, con edificios cada vez mas altos y mas impersonales, donde los habitantes del lugar no tienen tiempo de conocer al vecino y mucho menos convivir con el, se nos hace imposible imaginar que existan dentro de la misma, y aún más dentro de la Delegación que nos ocupa “Pueblos” que guardan algunas de las características de la época Prehispánica, sufriendo solamente los cambios necesarios que se fueron dando para que pudieran sobrevivir, gracias a la unión que se da entre los habitantes, que cooperan día a día para esta causa, en la realización de sus fiestas y tradiciones, dándole un valor real a la calle, conservando su traza original a pesar de que la gran Ciudad los ha envuelto y tanto el mercado como la plusvalía tiende a eliminarlos. Cuando me di cuenta que yo al igual que muchos lo desconocía, decidí realizar mi tesina asesorada por el **Arq. José María Gutiérrez Trujillo**, uno de los grandes defensores de los barrios de nuestra ciudad, a través de un documento que además de hacernos conocer un poco más sobre las tradiciones y costumbres del lugar, forman parte de un patrimonio histórico que tiende a extinguirse si no se protege, conociendo sus necesidades, y carencias expuestas de viva voz por la comunidad, exposición verbal que me sensibilizó para la realización de este documento en apoyo a la problemática, fundamentada en los reglamentos y en la Ley para que no carezca de validez, razón por la cual las menciono constantemente, haciendo algunas sugerencias específicas en el anexo que incluyo al final de las propuestas.

(2) La diversidad Cultural de la Ciudad de México .Autora Consuelo Sánchez página Web de Internet.

## **I.1.-OBJETIVO GENERAL:**

**Proteger, valorar y conservar la pluiriculturalidad que existe en el Pueblo de los Reyes así como también en otros lugares de nuestro país**

## **I. 2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

1. Fomentar la conservación de valores socio culturales del sitio, así como del patrimonio urbanístico y arquitectónico a través de un fondo de participación múltiple.
2. Trabajar junto con el Pueblo para analizar los proyectos de regeneración o de mejoramiento urbano que favorezcan a la mayoría y no a unos cuantos, desalentando la especulación inmobiliaria
3. Reforzar los valores sociales a través del equipamiento recreativo, aprovechando aquellos terrenos e inmuebles ociosos para la creación de parques y jardines, talleres de arte y salones de usos múltiples,
4. Contribuir al fortalecimiento de una comunidad creativa fundamentados en un trabajo artesanal que favorezca el empleo permanente para jóvenes que no tienen la posibilidad de tener una mayor preparación y encaminado también a una terapia ocupacional de las personas de la tercera edad.
5. Entre los principales problemas de la estructura Urbana de los pueblos y barrios de Coyoacán, se encuentran los altos niveles de saturación vial ocasionada por la traza irregular formada por calles y callejones angostos, elemento característico y patrimonial de estos pueblos, pero además con circulación vehicular en ambos sentidos, que provoca tapones que obstruyen la fluidez, por lo que se propone se realice un análisis de la vialidad
6. Dar mejor uso y aprovechamiento a predios subutilizados

Como se mencionó anteriormente, una de las Delegaciones del Sur de la Ciudad que conserva todavía estas tradiciones y costumbres por contar dentro de su territorio con 7 pueblos y 8 barrios, particularmente los poblados precortesianos de los Reyes, la Candelaria, San Pablo Tepetlapa, Santa Úrsula Coapa y San Francisco Culhuacán, es la Delegación Coyoacán, de la cual hablaremos a continuación. Mi atención se enfocará básicamente al **Pueblo de los Santos Reyes**

## **DELEGACIÓN COYOACÁN**

## II.- UBICACIÓN:

*“Al pie de los montes y rodeando al lago, grandes extensiones de tierras y plantas fértiles que se usaban como sementeras y campos de cultivo, pues los habitantes del privilegiado lugar ya habían desarrollado la agricultura, que les aseguraba buenas cosechas por la humedad del suelo, la calidad del terreno y el clima benigno”. (3)*

### COYOACÁN

Situada en la porción central del Distrito Federal, Coyoacán colinda con las siguientes Delegaciones:

**AL NORTE:**

Álvaro Obregón, Benito Juárez e Iztapalapa, teniendo como límites la Avenida Río Churubusco y la Calzada Ermita Iztapalapa.

**AL ESTE:**

Iztapalapa y Xochimilco, limitando con Canal Nacional, Calzada del Hueso y Calzada Acoxta.

**AL OESTE:**

Álvaro Obregón, limitando con Boulevard Cataratas, Río de la Magdalena y Av. Universidad.

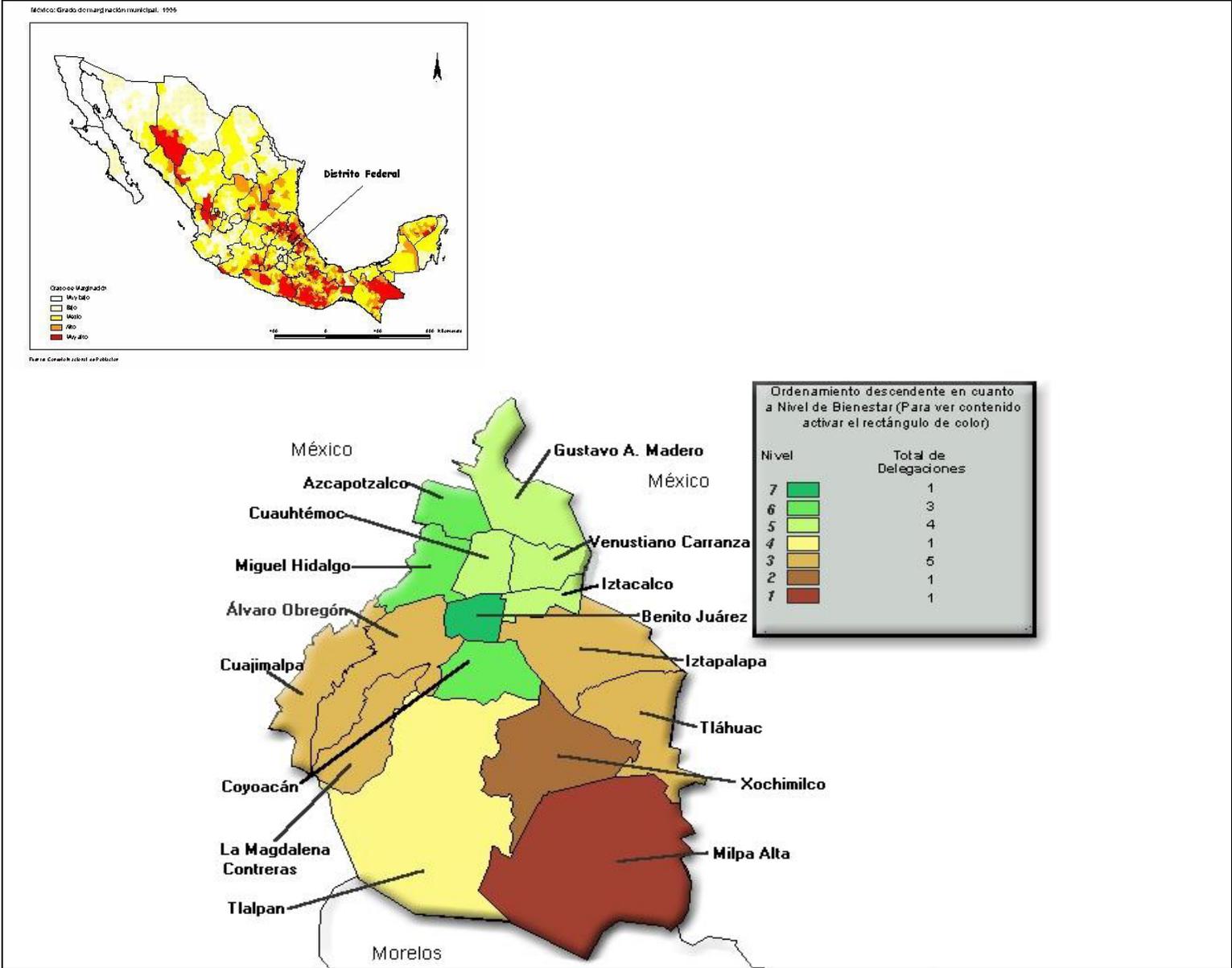
**AL SUR:**

Tlalpan, limitando con Anillo Periférico

Coyoacán tiene una superficie de 54.4 Km.<sup>2</sup> que equivalen al 3.6% del territorio que ocupa el Distrito Federal (de los cuales el 45% está urbanizado)

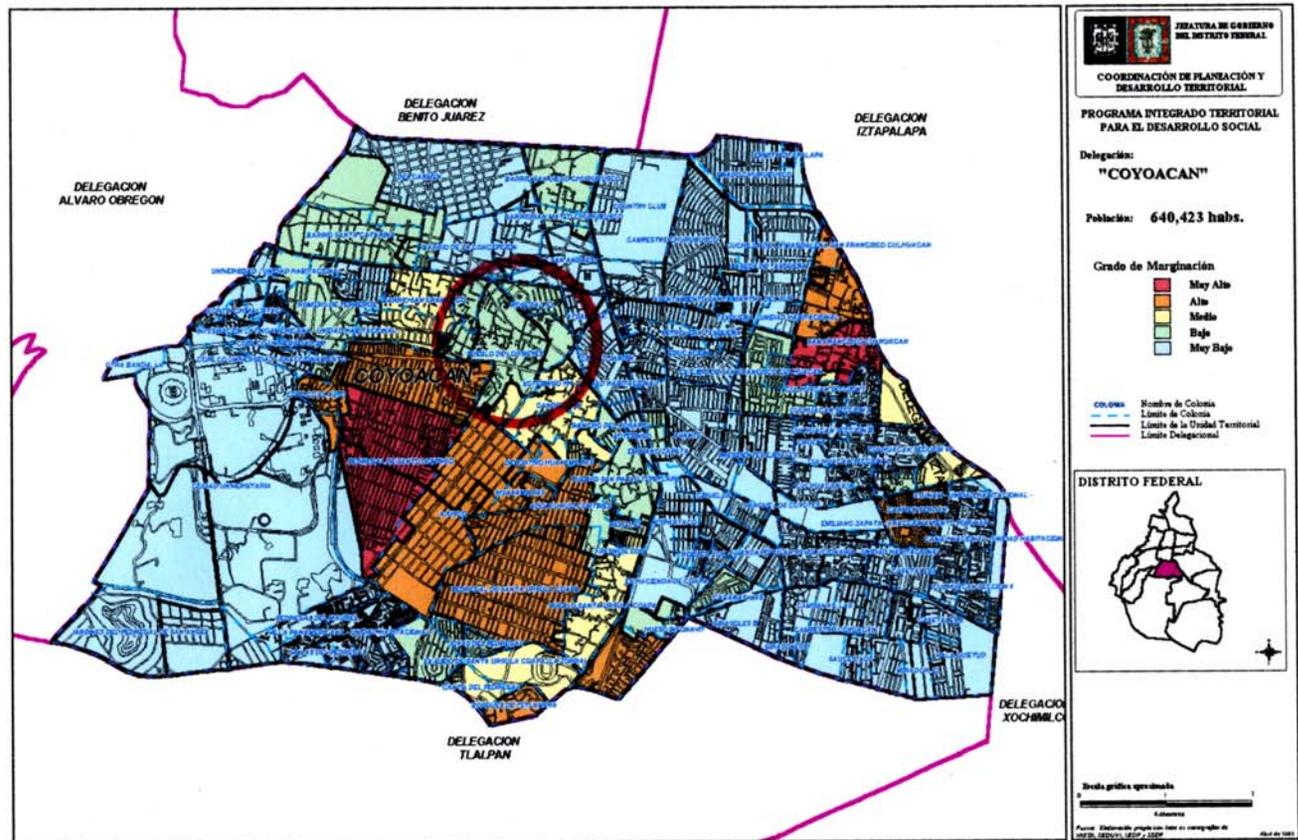
En la parte Sur y oeste, zona de los pedregales, el suelo es rocoso por su origen volcánico. Este factor es importante debido a que el costo de los drenajes es elevado y no en todos los predios se cuenta con el por lo que algunas familias de la zona colocan letrinas en oquedades que ocasionan la contaminación de los mantos acuíferos. Este factor es de gran importancia ya que la necesidad de agua de la Ciudad de México es una prioridad y si no cuidamos su preservación, a pesar de que el suelo es un magnífico filtro y al pasar a través de diferentes estratos, limpia en parte estas aguas negras, siempre requiere un tratamiento previo.

(3) Tesis-Aportaciones etnohistóricas para el estudio del sistema hidráulico de Coyoacán-Siglo XVI y XVII- Autor Enrique Rivas Llanos. -2000



**PLANO N° 1**

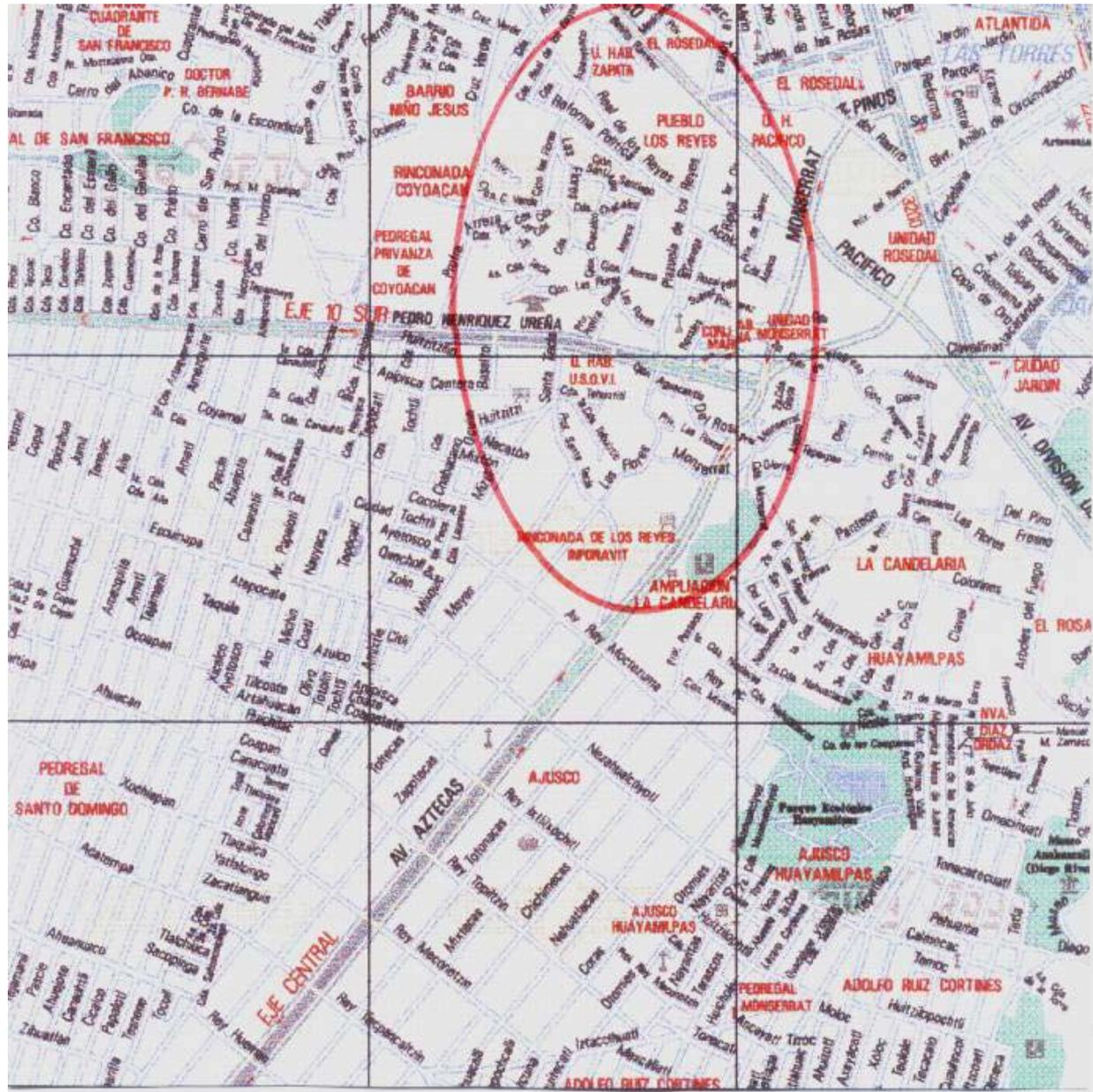
Enciclopedia de México, autor José Rogelio Álvarez tomo II. Edición especial para Enciclopedia Británica de México. Ciudad de México 1993  
 Página de Internet <http://www.inegi.gob.mx/datos> estadísticos /2000



Programa Parcial Delegacional de Coyoacán/2000

**PLANO N° 2  
GRADO DE MARGINACIÓN EN LA DELEGACIÓN COYOACÁN:**

Como podemos apreciar, en el Pueblo de los Reyes la marginación es baja



Guía Roji /2004

**PLANO N° 3**  
**Ubicación Del Pueblo de los Reyes**

Observamos la facilidad de acceso al lugar, a través de avenidas importantes como Pacífico, Eje 10, Miguel Ángel de Quevedo y División del Norte

Es en esta zona donde se ubica el pueblo de los Reyes asentados parte sobre el suelo rocoso y parte sobre tierra firme, dando lugar en época de lluvia a escurrimientos pluviales que se desbordan sobre algunas de las construcciones. Debemos hacer notar (Ver plano N° 1 ) que la Delegación Coyoacán se ubica prácticamente al centro del Distrito Federal lo que la coloca en un lugar privilegiado

## II.-1.-USOS DEL SUELO:

	%	SUPERFICIE
Habitacional-----	57.46%	3,126 Has.
Servicios-----	3.79%	206 Has.
Espacios Abiertos-----	19.26%	1,048 Has.
Industrial-----	3.14%	171Has.
Cd. Universitaria-----	13.14%	720 Has.
Uso mixto-----	<u>3.21%</u>	<u>169 Has.</u>
TOTAL:	100.00%	5,440 Has.

## II.-2.-CLIMA: Templado con lluvias en verano y principios de Otoño

*TEMPERATURA MEDIA ANUAL:* -----16.7° C.

*PRECIPITACIÓN ANUAL:* -----804.0 milímetros

En este punto debo mencionar que en muchos casos el agua de lluvia representa un problema para esta zona ya que por un lado, al ubicarse el Pueblo de los Reyes en el límite donde termina la lava del volcán del Xitle, existen escurrimientos que provocan inundaciones a los terrenos ubicados en la zona baja, además de el desbordamiento de los pocos manantiales existentes todavía en la zona.

### II.-3.- DISTRIBUCION TERRITORIAL:

**El Territorio de Coyoacán se distribuye de la siguiente manera:**

COLONIAS-----	39%
<b>PUEBLOS</b> -----	-07% (Ver Definición en la página 28)
<b>BARRIOS</b> -----	-08% (Ver Definición en la pagina 27)
UNIDADES HABITACIONALES-----	-51%
FRACCIONAMIENTOS-----	28%
ASENTAMIENTOS-----	03%
EX – EJIDOS-----	03 %

(Los asentamientos de personas con bajos ingresos se localizan en la zona de los Pedregales, donde persisten problemas de tenencia de la tierra. Los moradores de las colonias más antiguas, carentes de recursos, han ido vendiendo sus propiedades y emigrando hacia nuevas zonas periféricas. En 1982 se calculó que había 117,467 viviendas. El mayor hacinamiento ocurre en los Pedregales y Santa Úrsula y en los poblados de San Francisco Culhuacán y Carmen Serdán).

Es importante resaltar que a pesar del desarrollo que ha vivido Coyoacán, aún se conservan barrios y Pueblos tradicionales como son:

### II.-4.-BARRIOS:

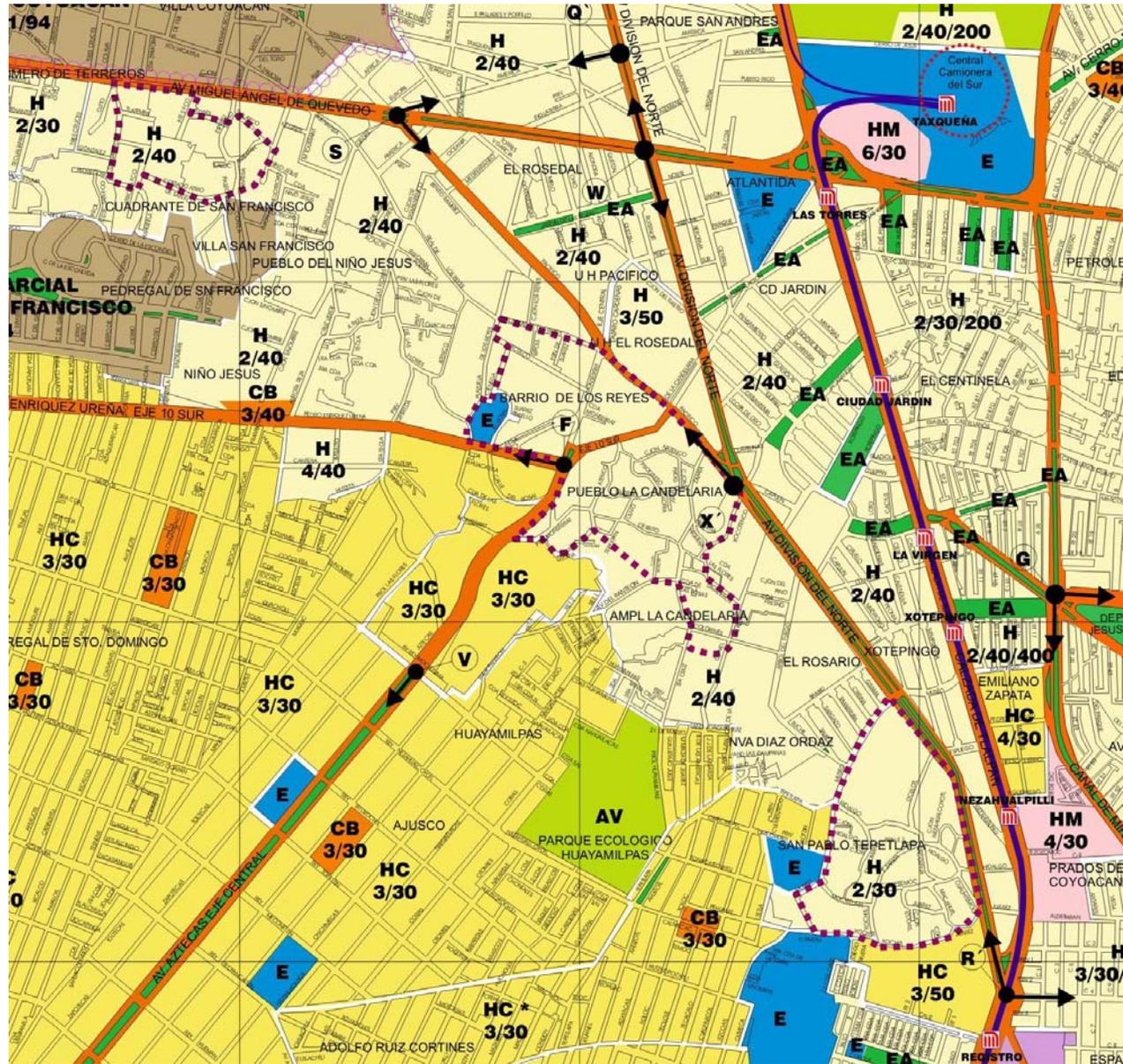
- DE LA CONCEPCIÓN
- CUADRANTE DE SAN FRANCISCO
- DEL NIÑO JESÚS
- DEL ROSARIO
- DE SANTA CATARINA
- DE SAN DIEGO CHURUBUSCO
- DE SAN LUCAS
- DE SAN MATEO CHURUBUSCO

## **II.-5.-PUEBLOS:**

- 1.-COPILCO EL ALTO ( Actualmente ya no es considerado como Pueblo)
- 2.-COPILCO EL BAJO ( Actualmente ya no es considerado como Pueblo)
- .-LA CANDELARIA
- 4.-**LOS REYES**
- 5.-SAN FRANCISCO CULHUACÀN
- 6.-SAN PABLO TEPETLAPA
- 7.-SANTA URSULA COAPA. ( 4 )

Ver PLANO N° 4 que hace referencia a la Ubicación de algunos Pueblos y Barrios de Coyoacán página 17

(4) Monografía de Coyoacán –Gobierno de la Ciudad de México-1999  
Lic. Oscar Espinosa Villareal, Jefe del Depto. Del Distrito Federal,  
Lic. Jesús Salazar Toledano, Secretario de Gobierno,  
Prof. y Lic. Tomás Vázquez Vigil, Delegado en Coyoacán



**Plano N° 4**  
**UBICACIÓN DE ALGUNOS PUEBLOS Y BARRIOS DE COYOACÁN - USOS DEL SUELO**  
 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 1997

### III.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE COYOACÁN:

La historia de Coyoacán la han hecho los pueblos y barrios originarios, ellos son los verdaderos portadores de la memoria histórica y cultural plasmada en los manuscritos que fueron producidos por los antiguos pobladores, y que se encuentra en los archivos de la Ciudad.

Coyoacán, integraba una región agrícola de cierta importancia debido a que sus pobladores dependían básicamente de la agricultura y de las actividades lacustres. Estos dos elementos básicos **el agua y la tierra**, son los que constituyen la identidad cultural del Coyoacán Prehispánico y colonial ya que permiten el surgimiento de un complejo sistema de rituales asociados al ciclo agrícola enclavados en una óptica cristiana, debido a que fabrican imágenes que les recuerdan a sus deidades, incorporando rituales cristianos a los tradicionales.

El Coyoacán Prehispánico se desarrolló a lo largo de un camino que iba de Churubusco a Chimalistac y al cual confluían otras vías diagonales, una desde Mixcoac y otra desde Tenochtitlan que se desprendía de la calzada de Iztapalapa. Bernal Díaz del Castillo decía que había unas seis mil casas construidas, mitad en tierra y mitad en agua y adoratorios en forma de torres.

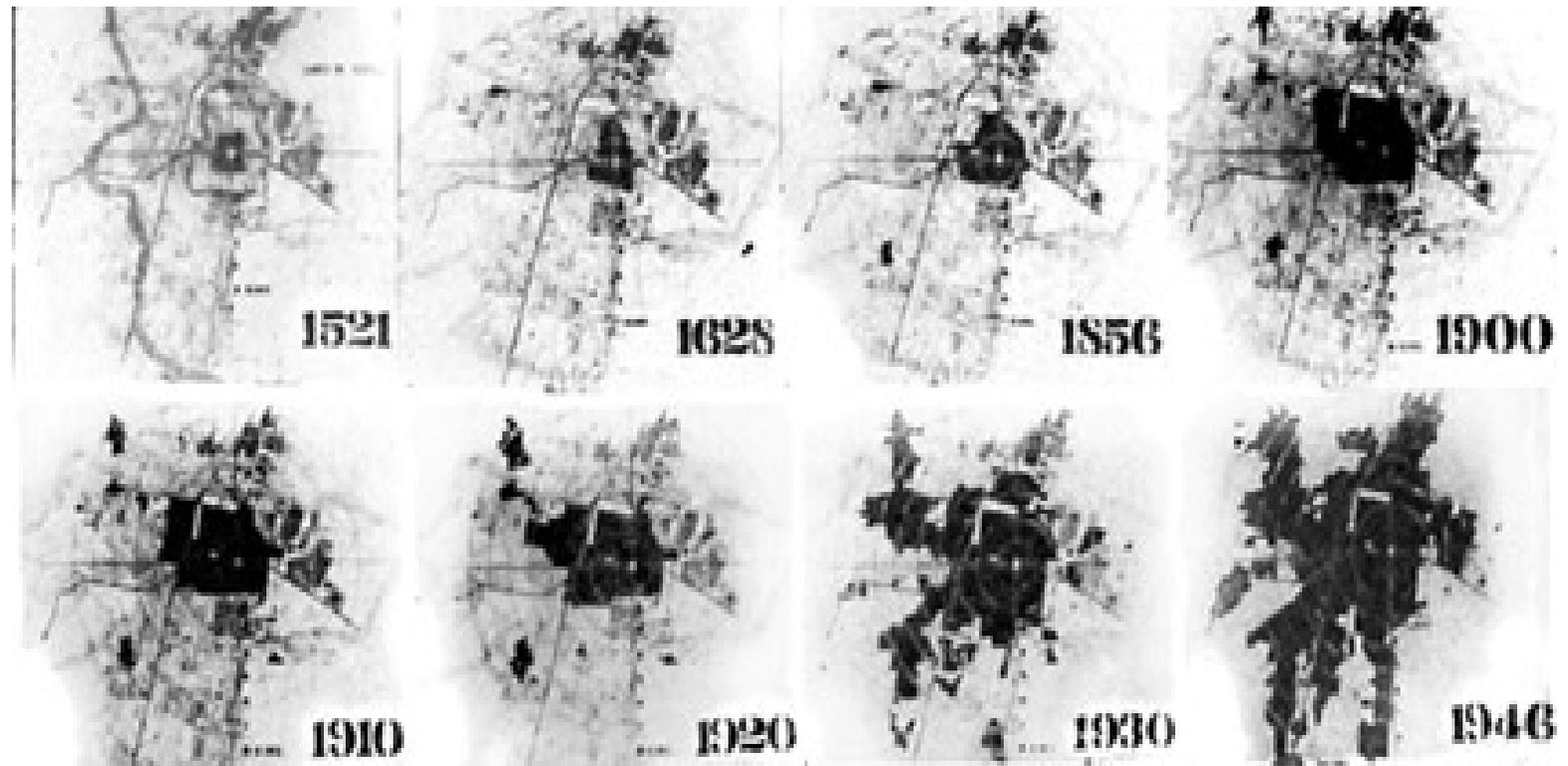
Como resultado de la conquista, todas las formas indígenas de tenencia de la tierra, fueron eliminadas o modificadas drásticamente. Las tierras cultivables de los pueblos indígenas, nos permiten visualizar las actividades por ellos desarrolladas. . **EI CALPULLI** que es el antecedente prehispánico más parecido a las unidades de tierra comunales; puede ser identificado como tierra poseída por una comunidad. También se reconoce al Calpulli como: ***“barrios de gente conocida o de linaje antiguo, que tiene muy de antiguo sus tierras ya que el que las posee no las puede enajenar, sino que goza de ellas por su vida y las puede dejar a sus hijos y herederos”*** (5)

Al inicio del Siglo XVII, paulatinamente se fueron secando las aguas del fondo del lago y disminuyeron las zonas pantanosas gracias a la construcción de drenes y canales. Las tierras que fueron surgiendo libres de agua, se dedicaron a la agricultura. Varios ranchos y haciendas se instalaron en la zona y comenzaron al mismo tiempo que los pueblos del Pedregal a explotar estas tierras, iniciando con ello también los conflictos.

(5 ) Celebración del Señor Santiago en el Pueblo de los Reyes Coyoacán, colección fiestas populares en Coyoacán

El Sur de la Ciudad, abarcó grandes áreas rurales que después de la década de los cuarenta fueron literalmente tragadas por la expansión desmedida de la mancha Urbana. Entre las Delegaciones con estas características están: Tláhuac, Xochimilco, **Coyoacán**, Milpa Alta, Cuajimalpa, Contreras y Tlalpan (6)

Alrededor de la ciudad se extendían los territorios de los pueblos de indios que sobrevivieron a la conquista y a la colonización.



#### **PLANO N° 5**

Evolución de la Mancha Urbana de la Ciudad de México de 1521 a 1946

(6) Ciudadanos desde el Pueblo- María Ana Portal Ariosa

En los años veintes del presente siglo, Coyoacán se convirtió en zona de quintas y casas de fin de semana para las clases acomodadas de la Ciudad de México. Varios de los espacios ocupados por los pueblos fueron vendidos, expropiados por causas de utilidad pública o permuta; ejemplo de esto lo encontramos en los Barrios de San Lucas, San Francisco, Niño Jesús, los Pueblos de **los Reyes**, la Candelaria, y San Pablo Tepetlapa, iniciándose con todo esto el aumento de su población.

Aquellos pueblos que a través de la transformación urbanística que se ha generado han sobrevivido, han sufrido también la pérdida paulatina de aspectos culturales, territorios, recursos e instituciones, rezago, postergación en la legalización de sus tierras, imposición de proyectos, ingerencia de las autoridades Delegacionales y como consecuencia, exclusión en la formulación de propuestas legislativas y administrativas , por lo que la demanda que aún está en el aire, irá enfocada a ***que los pueblos y barrios originarios sean protegidos a través de estrictas normas que eviten el manejo discrecional del uso del suelo urbano.***

### III.- 1.-RESEÑA CRONOLÓGICA

A continuación haré una reseña cronológica de los acontecimientos más importantes que se dieron desde la época prehispánica hasta nuestros días, con el fin de entender mejor la importancia de la existencia de los Pueblos de Coyoacán.

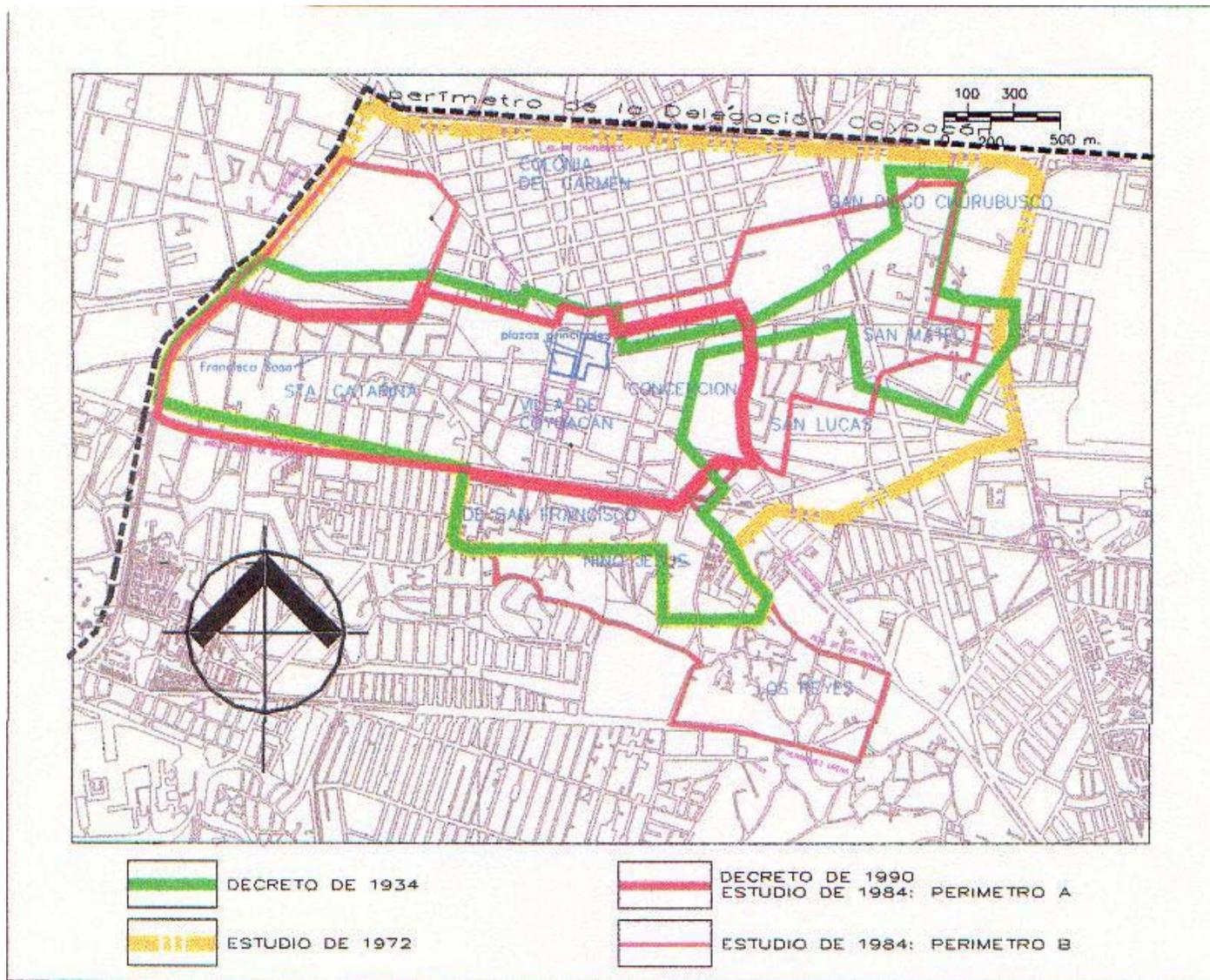
75 años D.C.	Coyoacán se funda por la tribu Tecpaneca. Agrupaba a varios pueblos con los que se integraba una región agrícola cuya producción era indispensable para el intercambio comercial con otros Pueblos. Estas comunidades fueron: Copilco, Quiahuac (los Reyes), Xotepingo, Tepetlapan (San Pablo), Coapan (Santa Úrsula), que hasta hace muy pocos años estaban aislados del Centro, y ahora se encuentran absorbidos por la gran mancha urbana.
1410	Siglo XVI, Tezozomoc jefe de los Tecpanecas sometió a los Coyoacanenses y dio rango a la Ciudad de Coyoacán
1427	“Maxtla” El hijo de Tezozomoc, hereda el dominio de todo el valle
1428	. Se rebelan contra Maxtla los Texcocanos y se forma la Triple alianza
1503	Ahuizòtl se apodera de los manantiales del Pueblo de los Reyes. Es importante hacer referencia a estos manantiales ya que hasta la fecha existen algunos en el Pueblo de los Reyes, que son de una gran importancia histórica y religiosa.
1521	Cortés se establece en Coyoacán mientras Tenochtitlan se limpia de cadáveres. Cortés designa a Coyoacán con el nombre de Nueva España (7) con lo cual surgió a la vida legal y fue la mas importante del nuevo mundo durante casi 3 siglos; también, instala en Coyoacán el primer ayuntamiento o cabildo en el altiplano, o sea, la puesta en funciones de la primera autoridad colegiada civil para gobernar a la ciudad con criterio occidental lo que provocó que fuera primero: Metrópoli Tepaneca, satélite mexicana, cabecera de un marquesado, villa municipal y ahora, Delegación del Distrito Federal. En este mismo año después de la conquista, se inicia la Colonia y las tierras Mexicanas que pertenecían a España, pasaron a la iglesia quien se quedó con la propiedad de las tierras.
1551	(21 de Mayo). Ley que establece que los indios fuesen reducidos a poblaciones (ver página 28)
1592	Se funda el juzgado de indios con la intención de proteger a sus tributarios y hasta 1820 se desahogan litigios entre indios y españoles
1604	(4 de Febrero).- Ley que prohibió que <b>“se les de licencia a los Indios para vivir fuera de las reducciones obligando a los jueces y justicias de cada provincia a que restituyan a los indios de sus poblados, so pena de hacerles cargo en juicio de residencia si no lo hicieran”</b>
	( 7 ) Imagen de la Gran Capital Enciclopedia de México, S.A. de C.V. Almacenes de los trabajadores del DF.

1684		La marquesa del Valle de Oaxaca acuerda con el padre Baltasar de Mancilla, procurador de los Colegios de las Islas Filipinas y Marianas, de la Compañía de Jesús, el pago de cinco pesos de oro común cada año a perpetuidad, por el uso de dos manantiales: Susicayac y Tetepiloca en el Pueblo de Los Reyes, para conducirla al hospicio de Tacubaya.
1687 1695	a	Se emiten las Cédulas Reales en las que se obliga a los españoles a alejarse de la propiedad comunal de los pueblos de indios
1748		En el Pueblo de los Reyes existían 151 casas de indios, 89 casas de mestizos y 2 casas de españoles (8)
1759		(21 de Agosto)Se confirma la pertenencia del Pedregal de Santo Domingo al Pueblo de los Reyes en base a la Cédula Real que los Reyes obtienen
1812 1814	a	Se ordenó la extinción de las parcialidades y los pueblos de indios se erigieron en ayuntamientos constitucionales
1820		Entra en funcionamiento el ayuntamiento constitucional de la Ciudad de México y el cabildo se empeña en promover la incorporación de los pueblos de indios al gobierno económico y político de la ciudad. No se quiso reconocer que <b>los pueblos indígenas que habitaban el valle de México eran pueblos con culturas diferentes y con capacidad y voluntad de autogobierno</b> . Se les impuso una legalidad ajena, orientada a consolidar un proyecto político y económico del que estaban excluidos que dispuso <b>la supresión de sus gobiernos y territorios así como la expropiación de sus tierras en algunos casos, pasando el control a la Ciudad de México</b> y quedando subordinado a las decisiones económicas y políticas de grupos pertenecientes a la cultura mayoritaria.
1824		La Ciudad de México fue proclamada en, Capital de la República Mexicana y asiento de los poderes de la Federación. En ese año, la traza de la Ciudad abarcaba prácticamente lo que hoy se conoce como el centro histórico. (Ver plano N° 5 evolución de la mancha urbana)
1852		La LEY LERDO desamortiza* los bienes en el campo y la Ciudad así como también los bienes de las comunidades indígenas y se dieron en subasta.
1857		Porfirio Díaz contrató a compañías deslindadoras Norteamericanas mediante un pago del 10%, haciendo que los <b>bienes baldíos</b> ** fueran propiedad de la Nación, creándose el <b>latifundio</b> en el campo con una cobertura más amplia, ya que pudo ser adquirido.
		(8 ) Archivo de la parroquia de San Juan Bautista, Coyoacán, México DF * <b>DESAMORTIZAR</b> .- Poner en estado de venta los bienes de manos muertas, mediante disposiciones legales ** <b>BIEN</b> .- Es en general todo lo que posee valor, precio, equidad, mérito, bajo cualquier título. Cualquier cosa que se pueda vender o comprar. <b>PROPIEDAD</b> .- Viene del latín proprietas, derivado del adjetivo proprius “propio”. No solo es algo material, involucra también contenido sentimental y emocional, representa el símbolo de status social de la aceptación que se tiene de sí mismo y de los demás, es la prolongación del individuo y de la familia.

1890	Se inicia un cambio social con la inauguración de la Colonia del Carmen Coyoacán así llamada en honor de Carmelita Romero Rubio esposa de Porfirio Díaz, Presidente de México (9), afectando de manera diferente a los distintos Pueblos y Barrios de la zona
1899	(16 de Diciembre), Coyoacán surge como integrante del territorio del Distrito Federal por decreto. A partir de aquí, el crecimiento que tendrá Coyoacán afectará de manera diferente a los distintos Pueblos y Barrios de la zona
1902	El Presidente en turno Don Porfirio Díaz <b>expropió los terrenos, entonces propiedad de los Camilos. Este decreto sigue en vigor hasta 1945</b>
1910	Coyoacán apenas rebasaba los límites marcados por la antigua traza colonial. Se hallaba vinculado con la Ciudad de México a través de caminos de hierro, (mediante el ferrocarril) terracería y algunos de asfalto que interconectaban, además con los pueblos de los alrededores como Tlalpan, San Ángel y Mixcoac
1926	Se inaugura la Calzada México Coyoacán, la cual atravesaba la colonia del Valle, pavimentándose hasta la Avenida Hidalgo. Se habla también de una ruta de camiones que iba del centro de Coyoacán al Pueblo de los Reyes la cual pasaba por el Barrio de la Conchita. Estas áreas poco a poco se iban acercando a la cabecera
1929	Coyoacán dejó de ser Municipio para transformarse en Delegación del Distrito Federal
1934	<b>Coyoacán junto con San Ángel y Xochimilco fueron reconocidos por el gobierno como “Zonas Típicas y Pintorescas”</b> por sus aspectos característicos y la necesidad de dotarles de protección especial (10)
1940	Se da el desarrollo acelerado de la delegación, primero en la zona norte y después hacia la zona del pedregal. Se construyó la Calzada Taxqueña que mejoró el tránsito de Francisco Sosa creando las zonas habitacionales de Xotepingo y Ciudad Jardín; las Avenidas Miguel Ángel de Quevedo y Pacífico
1943	Ampliaciones del templo del Pueblo de los Reyes.
1945	<b>Los descendientes de los antiguos pobladores reclaman sus derechos, a partir del descubrimiento de documentos detrás de la imagen de Santo Domingo en la Iglesia de los Reyes</b> , hecho que definirá el nombre de la zona. (11)
1952	(29 de Noviembre) Se instala la máxima casa de estudios en la Ciudad Universitaria
1960	Década en la que se produjo un crecimiento acelerado originado por asentamientos irregulares
	(9) Imagen de la Gran Capital Enciclopedia de México, S.A. de C.V. Almacenes de los trabajadores del DF (10) Flores Marín 1968 (11) Programa de barrio del Pedregal de Santo Domingo de los Reyes de la Delegación Coyoacán)

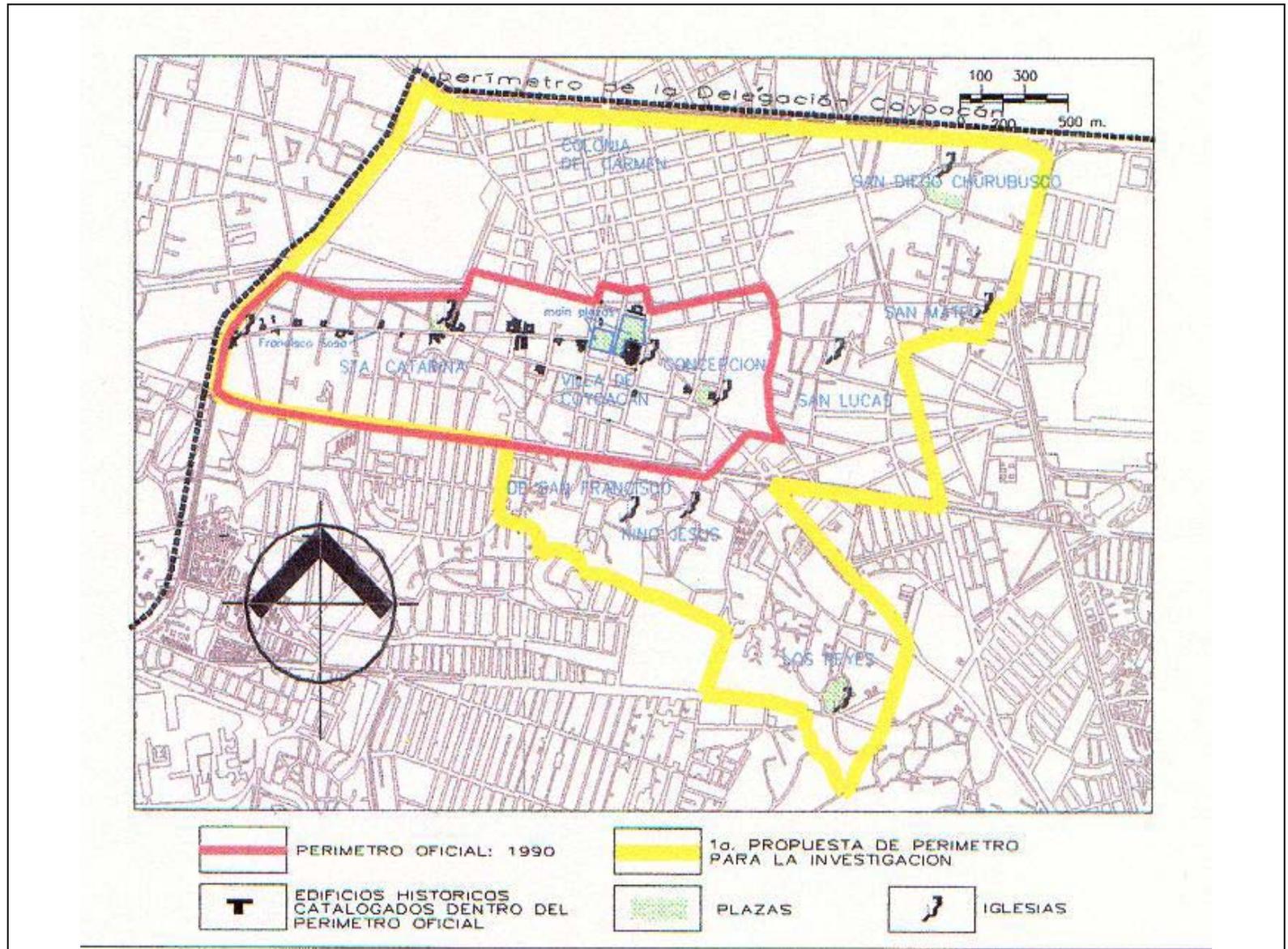
1961	(19 de Septiembre) Resolución Presidencial de la confirmación y titulación de las tierras de Santo Domingo, resolución que fue emitida por el Presidente en turno Adolfo López Mateos
1966	Se funda la comisión de festejos como Asociación civil
1970	Nueva Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, divide al gobierno en 16 Delegaciones entre las que se cuenta Coyoacán
1971	. ( 5 de Septiembre) Invasión masiva de Santo Domingo de los Reyes
1971	( 27 de Noviembre) Al Pueblo de los Reyes le confirmaron las tierras del Pedregal de Santo Domingo; como bienes comunales, aunque ya existía un antecedente
1971	(1° de Diciembre ) Solicitud de expropiación de las tierras de los Reyes, hoy Santo Domingo por parte del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular (INDECO), cuyo fin era destinarla a un programa de habitación popular
1971	<b>Respuesta positiva</b> se publica el 4 de Diciembre del mismo año en el Diario Oficial de la Federación, confirmación que apenas dura 4 días si tomamos en cuenta la expropiación.
1972	Estudio del área dirigido a proteger la zona histórica monumental, trazó nuevos límites aumentando el perímetro, incluyendo a la colonia del Carmen, urbanizada en 1890, y cinco barrios más
1990	Se recibe la designación Oficial de Coyoacán como Centro Histórico incluyendo la calle Francisco Sosa, las plazas principales, y sus alrededores. La colonia del Carmen y seis barrios se dejaron fuera, a pesar de haber conservado la traza urbana como un testimonio de la historia ( 12 ); excluyendo entre ello a el Pueblo de los Reyes a pesar de que en la delimitación del perímetro de estudio de 1984 si había sido tomado en cuenta ( Ver Planos N° 6 y N° 7)
1992	Carlos Salinas de Gortari realiza algunas reformas al Artículo 27 Constitucional en relación con la propiedad Ejidal otorgando la posibilidad de que tenga un uso diferente al Ejidatario en base a una expropiación y posterior venta
1996	Se registra la mayordomía como Asociación Civil al igual que comisión del panteón
2000	Se cede un terreno colindante al panteón para que éste pudiera ser ampliado
2003	Se construye un museo en el Pueblo de los Reyes con el fin de salvaguardar piezas arqueológicas encontradas en el Pueblo, sin embargo existe descontento por parte de los vecinos ya que la obra rompe con el contexto
2006	Se hacen algunas propuestas a la Delegación con el fin de ubicar un taller de asesoría constructiva, legal y financiera implementando también un programa de regularización en base a un acuerdo de facilidades. Se trabajó también con la comunidad para realizar algunas mejoras de imagen urbana y protección patrimonial en los Pueblos; propuestas a las que no se les dio el seguimiento esperado.

(12 ) Lezama-López, Y. 2002 Tesis Doctoral para autoridades locales : propuestas preliminares Artículo inédito, 23 de octubre del 2002. Seminarios de investigación del Joint Centre for Urban Design JCUD. Oxford Brookes University



## PLANO N° 6

( 12 ) Lezama-López, Y. 2002 Tesis Doctoral para autoridades locales : propuestas preliminares Artículo inédito, 23 de octubre del 2002. Seminarios de investigación del Joint Centre for Urban Design JCUD. Oxford Brookes University



## PLANO N° 7

( 12 ) Lezama-López, Y. 2002 Tesis Doctoral para autoridades locales : propuestas preliminares Artículo inédito, 23 de octubre del 2002. Seminarios de investigación del Joint Centre for Urban Design JCUD. Oxford Brookes University

Para poder entender mejor este trabajo, y debido a que serán mencionados constantemente, tenemos que comenzar por definir lo que es un barrio diferenciándolo del Pueblos

### III.-2.-BARRIO: Concepto

Se entiende por **Barrio** al conjunto Arquitectónico y de espacios abiertos con características particulares que forman parte de un asentamiento humano o que se relaciona con él desde su origen o desde una fecha cercana a éste (13) **Subdivisión de una Ciudad**; también caserío o Poblado agregado a ella.

En el censo Mexicano, los barrios se cuentan a menudo como centros de población independientes; tienen por regla general su iglesia propia, sus santos, sus fiestas y otras características.

Algunos antropólogos como Redfield, han supuesto que los **BARRIOS** actuales son, a menudo, supervivencias de los antiguos **Calpullis** Prehispánicos, basados en una organización o tradición del clan que es el antecedente prehispánico más parecido a las unidades de tierra comunales y puede ser identificado como tierra común poseída por una comunidad.

La Villa de Coyoacán se desarrolló a través del tiempo conformada por varios barrios (14). **Barrio** es el nombre territorial heredado a partir del período colonial. . Estos eran los lugares donde la población indígena vivía separada del núcleo central de la ciudad y en donde los españoles construyeron sus residencias (15). Persiste en muchos lugares la tradición del barrio, principalmente como unidad social y religiosa.

En algunos casos solo **se consideran como miembros del barrio los que nacieron en él; en otros basta con que se resida allí, se paguen las contribuciones para el sostenimiento de la iglesia, las fiestas locales y se tome parte en las labores colectivas** o TEQUIOS como la Guelaguetza (16). En Coyoacán algunos de los barrios indígenas del siglo XVI sobrevivieron como pueblos o villas hasta el siglo XVII, cuando

(13) Artículo 8 de la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal Pág.18.

(14) Aceves 1988, Rodríguez, 1995

(15) Safa 1998

(16) Enciclopedia de México, autor José Rogelio Álvarez tomo II. Edición especial para Enciclopedia Británica de México. Ciudad de México 1993 páginas 887,888

los españoles y mestizos se incorporaron gradualmente. Dichos barrios fueron consolidados mas adelante como organismos diferentes característicos dentro de la red urbana al aparecer la noción de la ciudad moderna.

Los pueblos y barrios de Coyoacán pueden aún reconocerse pese a los procesos urbanos de transformación que han cambiado su aspecto físico, gracias a las relaciones sociales de las comunidades y su manera de vivir, considerándose de los mejor preservados debido a la población originaria que ha vivido allí, ya que la Villa fue fundada antes de la llegada de los españoles (17).

### III.-3.-PUEBLOS:

La Ley del 21 de Mayo de 1551 dice que los Pueblos son comunidades integradas inicialmente por indígenas. Las Leyes de Indias establecieron que los indios fueran reducidos a poblaciones a fin de que se buscara la mejor forma de “ser instruidos en la Santa fe católica y Ley evangélica, además de que los indios fuesen reducidos a pueblos y no viviesen divididos y separados por las sierras y los montes”.

Varias disposiciones de este tipo facultaron a las autoridades de la Nueva España para que fundaran poblaciones con indios que se **“traygan de los lugares mas cercanos proveyendo y ordenando lo que para su execusión y cumplimiento lo den trato y pago de los indios conviniere”**(18)

El pueblo de Indios no solo comprendía el casco urbano con su iglesia y casas como ya mencionamos, sino también englobaba una porción de tierra que el Rey entregaba al Pueblo en el momento de su fundación y que se le conocía como **“tierra para vivir y sembrar”**. Durante el siglo XVIII se le nombraba: **“tierra por razón de pueblo”**.

De aquí el nacimiento del ejido, institución española de origen, transplantada a la Nueva España por las Leyes de Indias. A partir de 1523 los ejidos (de exitus latino-salida también en inglés exit), eran terrenos poseídos en común por un poblado ubicado a la salida de los mismos, donde la población leñaba , se recreaba, y pastoreaba su ganado sin hacer daño a los demás. (19)

(17) Ciudades sustentables. Desarrollo sustentable

(18) Ley del 20 de Noviembre de 1601

(19) La Reforma al Art. 27 Constitucional/ Manuel Ignacio de Unanue Rivero ( Página de Internet)

Los Indígenas de estos pueblos dedicados a la explotación de minas o a la realización de trabajos agropecuarios de algún encomendero, con el tiempo alcanzaron el beneficio de que se les reconociera la posesión de determinada superficie territorial. **“La tierra le fue entregada al pueblo, es decir, a todos los grupos indígenas como pueblos les hacía de iguales derechos que los comuneros”**. De ello ha proveniendo que el régimen comunal haya durado tanto.

Entre los años 1687 y 1695 se emiten las Cédulas Reales en las que se obliga a los españoles a alejarse de la propiedad comunal de los pueblos de indios, determinando que la tierra de cada pueblo debía medir como mínimo 600 varas (20) que contaban por los cuatro vientos tomando como centro la iglesia.

Entre los años 1711 a 1720, muchos pueblos de la Nueva España pagaron al gobierno para arreglar la composición de sus tierras u obtener títulos para comprobar la posesión (práctica muy costosa que solo podían llevarla a cabo caciques o indígenas ricos).

Para el año de 1785 y a petición del fiscal de la audiencia Ramón de Posada, se aconsejó medir las 600 varas a partir de la última casa del poblado, medida que se confirmó por la Real Cédula del 12 de Julio de 1795 en la que se establecía **“trazar el fundo legal desde la última casa por cada rumbo”**. La suma total de las 600 varas por cada rumbo del pueblo, daban 1200 varas de largo y 1200 de ancho que equivalen a un kilómetro cuadrado de tierra, aunque había pueblos que contaban con una extensión mayor. Posteriormente los pobladores realizaban una formal repartición de tierras en la que se otorgaba el permiso a cada familia para trabajarla. El Rey tenía la facultad de otorgar tierras adicionales.

Al término del siglo XVIII, el pueblo de indios era una entidad corporativa con reconocimiento legal, allí vivían 80 tributarios o más y aproximadamente 360 indios; había una iglesia y gobernantes indígenas que se elegían anualmente y una porción de tierra enajenable (transmisible). **La comunidad de indios estaba compuesta por una parte urbana, plaza, iglesia, casa cural y las viviendas de los habitantes**

La casa de la Comunidad se ubicaba generalmente en la calle cercana a la plaza. En este lugar se reunía la República de Indios. También era llamado cabildo o ayuntamiento. Sus integrantes eran el gobernador, dos alcaldes, de uno a cuatro regidores, alguacil y escribano. Las poblaciones pequeñas solo tenían un alcalde, un regidor y un escribano.

El cabildo estaba relacionado con los aspectos jurídicos, administrativos y financieros; Emitían reglas o normas. Defendían a la comunidad contra el despojo de tierras u otro tipo de acciones ilegales. En casos extraordinarios se llegaba a apelar ante el Consejo de Indias para que les fueran restituidas; Las fiestas

(20) 1 vara = 0.835 Metros.

religiosas eran responsabilidad del cabildo.

En la estructura del gobierno indígena, los **mayordomos** eran los funcionarios encargados de las propiedades de la comunidad: Tierras comunes, rebaños de ovejas, la cárcel o cualquier otra posesión que rindiera ingresos o exigiera dirección. Actualmente el **mayordomo** juega otro papel, especialmente es el de coordinar todas las fiestas religiosas y festejos tradicionales del pueblo, durante un año, contribuyendo económicamente para estas celebraciones.

El requisito racial de **“Indios Puros”** no fue respetado debido a que la población cada vez estaba más mezclada. El único principio que se ha aceptado es el de **“Todos los Pueblos son iguales y de que en ellos son iguales los Derechos de Todos los Comuneros”**. (21)

**“La falta de reglamentación especial de los pueblos, ha hecho imposible que salga de ellas la propiedad privada como coronamiento de su natural evolución”**; por lo cual considero que todos aquellos profesionistas que de alguna manera tengamos relación con este rubro, debemos de abocarnos a la tarea de crear los instrumentos necesarios en base a reglas y normas bien fundamentadas encaminadas a solucionar este problema, dando con ello seguridad a su patrimonio.

### **III.-4.-CARACTERÍSTICAS SOCIOCULTURALES:**

#### **a).- SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS:**

Los Pueblos poseen características físicas homogéneas en toda su extensión. Son fundamentalmente centros de servicios de áreas rurales reducidas, ya que se ubican alejados de los centros urbanos por caminos de tierra y asfalto combinando funciones administrativas locales, con actividades comerciales y educativas primarias. La mayoría de sus habitantes están vinculados a las actividades agrícolas, aunque en el caso que nos ocupa actualmente ya no es así, debido a que las tierras periféricas se urbanizaron y estos habitantes se han incorporado a la fuerza de trabajo y a la economía de la zona urbana. Actualmente ya no vive solo la población originaria, viven también familias provenientes de otros lugares.

Para los “originarios del lugar” resulta importante mantener vivas las tradiciones locales porque es la manera de compartir un pasado común que les da identidad recurso importante en el proceso socio cultural que les

(21) Diccionario Porrúa, Historia, Biografía y Geografía de México, Editorial Porrúa S.A. página 2361

permite articular una lucha popular por mejorar sus condiciones de vida. “La identidad Local” tiene un carácter restringido y excluyente en la medida que los “**originarios**” excluyen a los venidos de fuera, a los avecindados. En estos términos, se da la lucha por preservar al pueblo y las presiones sobre el territorio del mismo se explican por la necesidad de la ciudad de tener espacios donde construir, contra la lucha de los originarios por preservar espacios que consideran propios, temiendo perder esta identidad en aras de torres de concreto cuyos habitantes no entienden ni aceptan su idiosincrasia. (22)

Predomina en muchos de ellos una arquitectura vernácula gradualmente desvirtuada por la introducción de tipologías externas a la región y derivadas de las prácticas constructivas de la gran ciudad.

Las fiestas patronales en estos lugares siguen siendo uno de los espacios más auténticos de expresión creativa, y convivencia social ya que en las fiestas se lucha, se critica, se recrea, y se disfruta sustentados en valores sociales únicos y representativos del lugar, que los identifica y amalgama dentro de una cultura popular. Los Pueblos son autónomos, es decir, tienen un gobierno diferente al del Distrito Federal, emitiendo sus propias reglas (aunque constitucionalmente exista unidad). En el caso de los Pueblos ubicados dentro de la ciudad, como sucede en nuestro estudio, se tiene el mismo gobierno del Distrito Federal ya que fueron absorbidos e integrados a la zona urbana, nombrando representantes de su comunidad, elegidos por la misma que son los que se encargan de hacer llegar sus problemas y peticiones a la autoridad competente para que sean tomados en cuenta.

Tanto en este Pueblo transformado como en el barrio, el espacio público (calles y plazas), es el elemento que actúa de articulador entre este espacio con el urbano, factor esencial de integración ciudadana.

En el caso de los barrios, el gobierno es el mismo debido a que forman una pequeña parte del Pueblo o Ciudad en que se ubican pero que se tipifican por ubicarse en una zona con características similares y cuyos vecinos tienen intereses comunes, conservando tipologías arquitectónicas y Urbanas que los hacen sentirse orgullosos de ello ya que la mayoría ha crecido y se ha desarrollado en dicho lugar.

A diferencia de los Pueblos, casi nunca se ubican en áreas rurales aunque existen, también barrios alejados de los distritos centrales en un área metropolitana que por su humildad, honestidad arquitectónica y tradición cultural, constituyen el marco urbanístico de interrelaciones sociales valiosas, que no se ha pensado en conservar, menos aún en rehabilitar por lo cual merecen especial atención haciendo conciencia en nuestras autoridades sobre la importancia que representa el conservar y preservar estas zonas patrimoniales.

(22) La participación en cinco programas de Desarrollo. Artículo “Nueva Ruralidad” Ma. de Lourdes García Vázquez y Gustavo Romero Fernández Pág. 12

A pesar de que el hombre es un ser autónomo, único e irrepetible, siempre ha tenido la necesidad desde épocas remotas, de agruparse para sobrevivir existiendo entre ellos el deseo de satisfacer un bien común; con individuos de una misma cultura, tradiciones y costumbres. Esta lucha y esta unión se vuelve más sólida cuando se genera por la posesión de un pedazo de tierra que forme parte de un patrimonio y un resguardo para sus seres queridos, Tal es el caso de los Pueblos y de los Barrios, sin embargo debo de mencionar que cuando ese bien se individualiza como sucede con el suelo de cada familia, el hombre es capaz de luchar aún en contra de sus familiares y amigos por proteger y conservar ese pedazo de tierra, razón **por la cual hago hincapié en la importancia de crear programas encaminados a resolver este problema.**

Actualmente se esta trabajando en este rubro con el Colegio de Arquitectos, el I. D. A U., Instituto de Arquitectura y Urbanismo) la D.G.R.T.(Dirección General de Regulación de la tenencia de la tierra) y el Colegio de Notarios, en una adición a la Ley de Condominio en la que en base a trámites y costo accesible sea factible cambiar las propiedades de copropiedad a régimen en condominio desde el origen es decir desde la primera escritura, ya que esto además de proporcionar certidumbre y patrimonio entre las familias, puede crear un ambiente mas amable generando una mejor convivencia entre vecinos y familiares.

#### **b).- CONCLUYENDO:**

El Pueblo generalmente se ubica alejado del área urbana por lo cual son rurales. En el caso que nos ocupa no es así, ya que han sido absorbidos por la mancha urbana, por lo que presentan algunas características rurales heredadas y otras urbanas. Son autosuficientes, es decir, cuentan con iglesia, mercado, comercio, asistencia médica, etc., además de tener una superficie mayor en relación al barrio.

El barrio puede o no contar con los elementos arriba mencionados y puede formar parte de un Pueblo o de una gran Ciudad.

Ambos tienen características típicas que los homologan y fusionan tales como tradiciones y costumbres propias de cada lugar.

En el caso de los Pueblos hablamos de una cultura tradicional en la que las fiestas son un elemento importante y característico que genera que la vida de los habitantes del lugar gire alrededor de un Santo Patrono. En el caso de los barrios lo que los identifica es la protección de un área con características similares.

Ambos presentan elementos arquitectónicos característicos y en algunos casos estos elementos forman parte de un patrimonio histórico, artístico, social o cultural.

La mayoría de los Pueblos absorbidos por la mancha urbana pueden ser identificados claramente por su traza de plato roto, cuyo origen se remonta a la época prehispánica, calles que son de gran valor porque en ellas se juega y se convive integrándolas a la vida familiar y social como se integra un patio a la vivienda.

#### **IV.- LÍMITES DEL PUEBLO DE LOS SANTOS REYES.**

Una de las preguntas que constantemente nos hacemos es en relación con los límites del pueblo de los Reyes debido a que ha sido motivo de discusión específicamente en la parte que colinda con el Pueblo de la Candelaria, ya que los comuneros de este lugar la reclaman, interponiendo un amparo que limita el desarrollo de esta tierra, siguiendo un proceso de legalización que no ha sido todavía resuelto.

#### **COLONIAS CON LAS QUE LIMITA:**

Al Norte: El Rosedal y el Barrio de la Conchita

Al Sur : El Ajusco

Al Este: Atlántida, Ciudad Jardín, con el Pueblo de la Candelaria y con la Ampliación Candelaria

Al Oeste: Con el Barrio del Niño Jesús, Santo Domingo de los Reyes, Cuadrante de San Francisco y Fraccionamiento Pedregal de San Francisco.

#### **CALLES O AVENIDAS QUE LA LIMITAN: (Ver Plano N° 8 )**

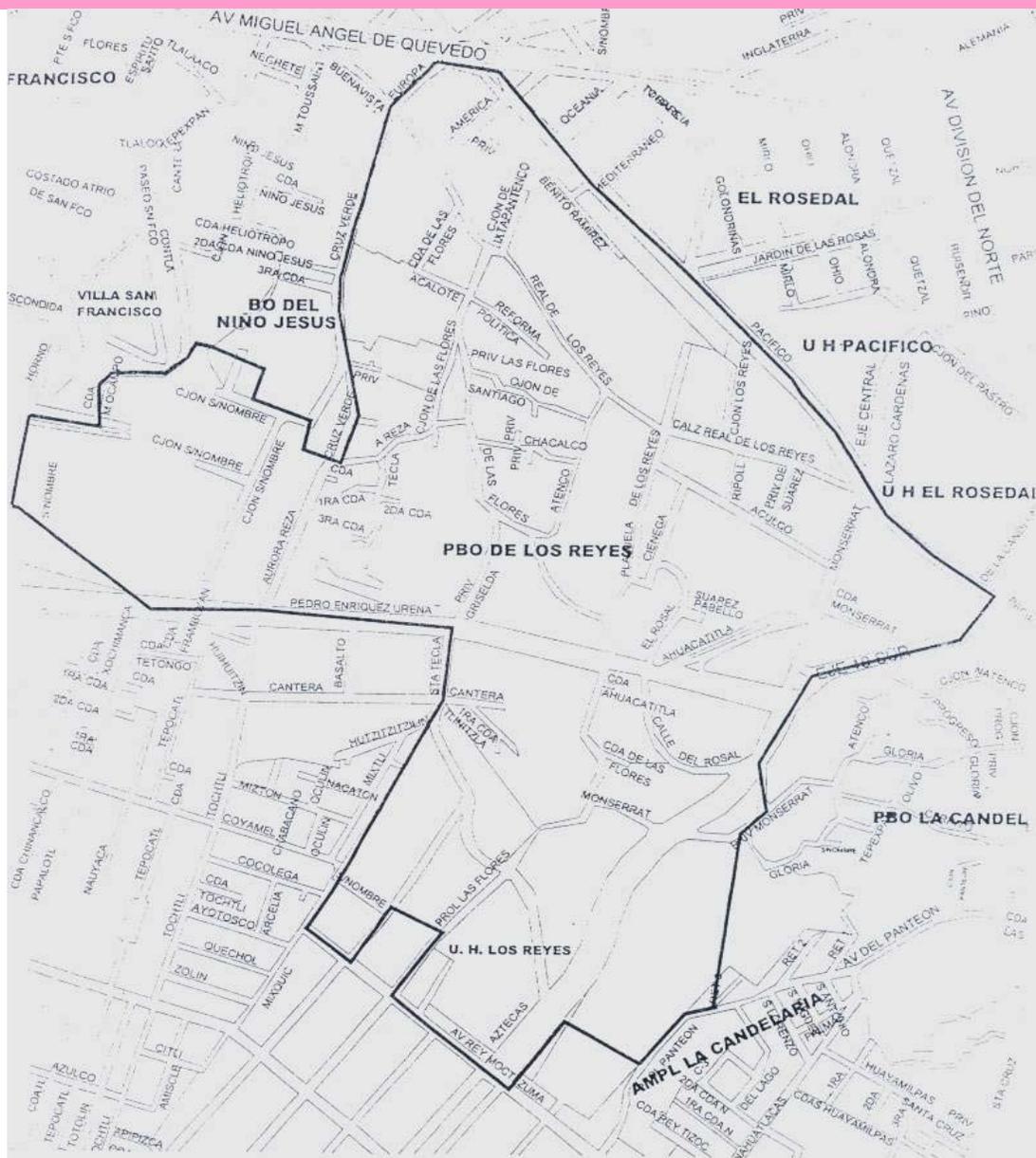
Al Norte : Avenida Miguel Ángel de Quevedo, Pacífico, y Avenida Rastro (Moctezuma)

Al Sur : Moctezuma

Al Este: Eje Central, Avenida División del Norte, Montserrat y Avenida del Panteón.

Al Oeste: Eje 10 Sur, Europa, Cruz Verde, Santa Tecla, Límite por lotificación, Mixquic y Barda perimetral fraccionamiento Pedregal de Coyoacán.

## LÍMITES DEL PUEBLO DE LOS SANTOS REYES.



**PLANO N° 8**

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 1997



**PLANO N° 8 BIS  
VISTA AÉREA PUEBLO DE LOS REYES**

#### IV.-1.-PUEBLO DE LOS REYES: Antecedentes Históricos

*“Atrás del 40 pus si, la gente vivió de lo que es el pedregal de los Reyes. Y por ahí hay una versión de que el Pedregal de los Reyes y los Reyes... porque aquí, supuestamente los Reyes Aztecas, o no sé, Chichimecas, pasiaban por estos rumbos, y que por eso se le quedó Los Reyes”.*

*Benito Luna, comunero de los Reyes  
(58 años. Entrevista realizada el día 26 de octubre de 1999) (23)*

Esta comunidad fue cabecera tributaria del gobierno indígena, ya que las principales autoridades indias allegadas al cacique de Coyoacán fueron del barrio de Santiago Xochiac (Tetzolco) que fue el barrio principal de Coyoacán y se le otorgó el distintivo del santo patrón, preferido por Hernán Cortés debido a que en este lugar el conquistador acudía a bañarse a los manantiales acompañado de sus oficiales y de sus aliados indígenas por lo que construyó una ermita dedicada al Señor Santiago, patrón de España, por atribuírsele la defensa de la cristiandad en Europa contra la invasión Musulmana en la Edad Media, pues tenía la convicción de que este Santo lo acompañaba en sus contiendas y a él atribuía sus victorias” y Huichilac el cual, después de un proceso de integración se consolida como el **Pueblo de los Reyes**, ya que los misioneros Dominicos le dieron mas fuerza a Huichilac al festejar allí a los Santos Reyes(23)

La gran cantidad de manantiales que existieron en esta porción de tierra representó un factor determinante para que fuese considerada un lugar sagrado y de culto a las principales deidades del agua ya que los manantiales fueron lugares de iniciación de los sacerdotes debido a que al agua de la zona se le atribuían poderes mágicos y curativos. Basados en estas creencias fue que los tres calpulli prehispánicos, Hueytlilac, Texomulco y Tetlamaco, dieron origen al barrio de los Reyes pues cada uno representaba a uno de los 3 Reyes Magos con el objeto de establecer tres santos patrones, suplantando a deidades prehispánicas, enmascarado esto a la vista de los evangelizadores. Existe un óleo del siglo XVIII que se exhibe en la parroquia de este pueblo y que representa la visita de los Tres Reyes Magos al Niño Jesús. Para comprender el significado de la fusión de la trinidad barrial que se selló con el nombre en el extremo inferior izquierdo, de los tres alcaldes de los antiguos calpullis: Hueytlilac, Texomulco y Tetlamaco. (24).

(23) Celebración del Señor Santiago en el Pueblo de los Reyes Coyoacán, colección fiestas populares en Coyoacán Pág. 11 (Año 1999)

(24) Monografía de Coyoacán –Gobierno de la Ciudad de México-1999

Al ser éste un lugar privilegiado, Cortés decidió apropiárselo como botín de guerra de la tierra del antiguo centro religioso Coyohuaca, obligando a los indígenas a buscar otro lugar en donde ubicar sus celebraciones religiosas.

Ante la embestida de los grandes hacendados Coloniales para apropiarse de la tierras de los Pueblos y Barrios indígenas, tuvieron que echar mano de recursos propios y comunes, para pagar los altos sueldos devengados por juristas, con el fin de entablar largos litigios por el despojo de la tierra y el agua, ya que obstruían las zanjas que tradicionalmente desembocaban en el lago de Xochimilco

Para defender la tierra no solo se organizaban los naturales de los Reyes, sino también de otros Pueblos como: La Candelaria, San Pablo y Santa Úrsula. (25)

***“La tierra era un ente viviente al que debía  
Retribuírsele año con año el alimento que  
Proporcionaba”***

La ingestión de la carne de los Dioses se realiza a través de la comida colectiva con base en el maíz y el cacao (atole). Se construyen pequeños altares en las esquinas de los callejones o en los manantiales (porque es la herencia prehispánica y colonial (ver plano N° 9) y se coloca una imagen de algún santo cristiano debemos recordar que los antiguos pobladores colocaban casi siempre detrás de una imagen católica, a una deidad prehispánica a la que adoraban y rendían culto.

Se puede determinar que existieron tierras de uso común en posesión de los Pueblos de los Reyes y la Candelaria que fueron utilizadas para el pago de tributos, gastos administrativos y religiosos, las cuales eran arrendadas a particulares para labores de pastoreo del ganado cabrío y explotación pulquera.

Fue común que algunos pueblos arrendaran sus tierras de comunidad sobrantes para obtener fondos y destinarlos a la caja de la Comunidad. Muchos de los arrendadores se aprovecharon de la carencia de escrituras que apoyara la tenencia de la tierra, por lo que buscaron apropiarse de ella a través de artilugios que hacían en los mismos procesos jurídicos.

Otra de las causas más comunes de pérdidas de tierras, fueron los embargos judiciales destinados a cubrir deudas tributarias.

Los tributos que se pagaban al Marquesado, se hacían a través de tres barrios reconocidos legalmente y

(25) Historia del proceso de regularización del Pedregal de Santo Domingo J. Ignacio Mancilla y Enrique Rivas ( año2002)



**IMAGEN N° 9**  
**Altar de la Virgen de Guadalupe.**

que durante la Colonia estaban integrados al Pueblo de los Reyes.

**La propiedad social de la comunidad primitiva se fue transformando en propiedad privada.**

En la concepción y en la práctica liberal capitalista, la propiedad es el derecho de usar, disfrutar, abusar, vindicar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las impuestas por la ley o por la voluntad del transmitente. (26)Obviamente este tipo de propiedad, condiciona el dominio de una clase social sobre otra.

(26) Construcción y venta de inmuebles (Francisco Arturo Montaña Sánchez – Edit. Trillas)

En la posesión, se ejerce un poder de hecho únicamente. Ambos conceptos están íntimamente ligado a los inmuebles, los cuales pueden tener un menor o mayor valor en base a una serie de características que mencionaremos más adelante, entendiendo más ampliamente el porque se da la especulación de la tierra en el Pueblo de los Reyes.

Iniciaremos por definir el término inmueble

#### **IV.- 2 .-INMUEBLE:**

Es aquello que está fijo, que no es posible trasladar o transportar, dicese de los bienes raíces, edificios.

El valor de una propiedad inmobiliaria se fija de acuerdo a:

- 1. Su ubicación :**
- 2. Por los servicios públicos:**
- 3. Por su destino:**
  - a).- Habitación
  - b).- Comercio
  - c).- Industria, etc. y
  - d).-Sus combinaciones
- 4. Por su aprovechamiento :**
- 5. Por la situación y tendencias del mercado de bienes raíces (27)**

Como conclusión diré que el Pueblo de los Reyes, es deseable por su ubicación, por los servicios públicos con que cuenta, por la situación y tendencia del mercado, dando pie a una presión demográfica fundamentada en la especulación de la tierra, razón por la cual algunas personas originarias de este lugar, han tenido que vender su propiedad a precios muy bajos y trasladarse a la periferia, perdiendo con ello su identidad.

(27) Conceptos económicos de la propiedad y el conjunto de derechos de la misma Arq. Daniel Silva Trop

#### **IV.- 3.-MAYORDOMIAS:**

Son las instituciones Comunitarias administradas por los grupos encargados de las celebraciones rituales, ceremoniales y de las festividades religiosas que se articulan con el control social de la Comunidad y se ajustan a las diversas estructuras de cada Pueblo; son parte de la herencia prehispánica; es una reminiscencia del ciclo agrícola (a pesar de que el espacio rural ha desaparecido en esta antigua zona), conservando aspectos indígenas, coloniales, europeos, incluso actuales.

El espacio en el que se participa es el sacro-religioso en torno al Santo Patrono del Pueblo o Barrio, coordinando las fiestas religiosas. También sirven para resolver algún conflicto individual o familiar, y para agradecer al Santo Patrón su intervención y solicitar su gracia y cuidado. Dichas creencias basadas en la religión, y en la veneración a un Santo patrón, se traducen en los mitos y fiestas tradicionales que los ubican e identifican como identidades socioculturales

La Mayordomía puede ser asumida por cualquier miembro de la población, de cualquier sexo siempre y cuando sea adulto en el que se da un singular duelo de arte y creatividad entre las comunidades de origen floricultor, cuyos pobladores compiten en la fabricación de andas, tapetes y portadas de hermosas flores y majestuosos colores, así como en la quema de cohetes.

#### V.- 4.- MAYORDOMÍA DEL PUEBLO DE LOS REYES:

Durán nos relata la importancia que tenían estas fiestas:

*“Cada barrio tenía su ermita y Dios particular como abogado de aquel barrio, y el cada día de fiesta de aquel ídolo se convidaban unos a otros para la celebración de él y comían y gastaban los del barrio cuanto tenían para que no faltase y cayesen en falta a la letra de hoy sin faltar punto en las solemnidades de los Santos”(28)*

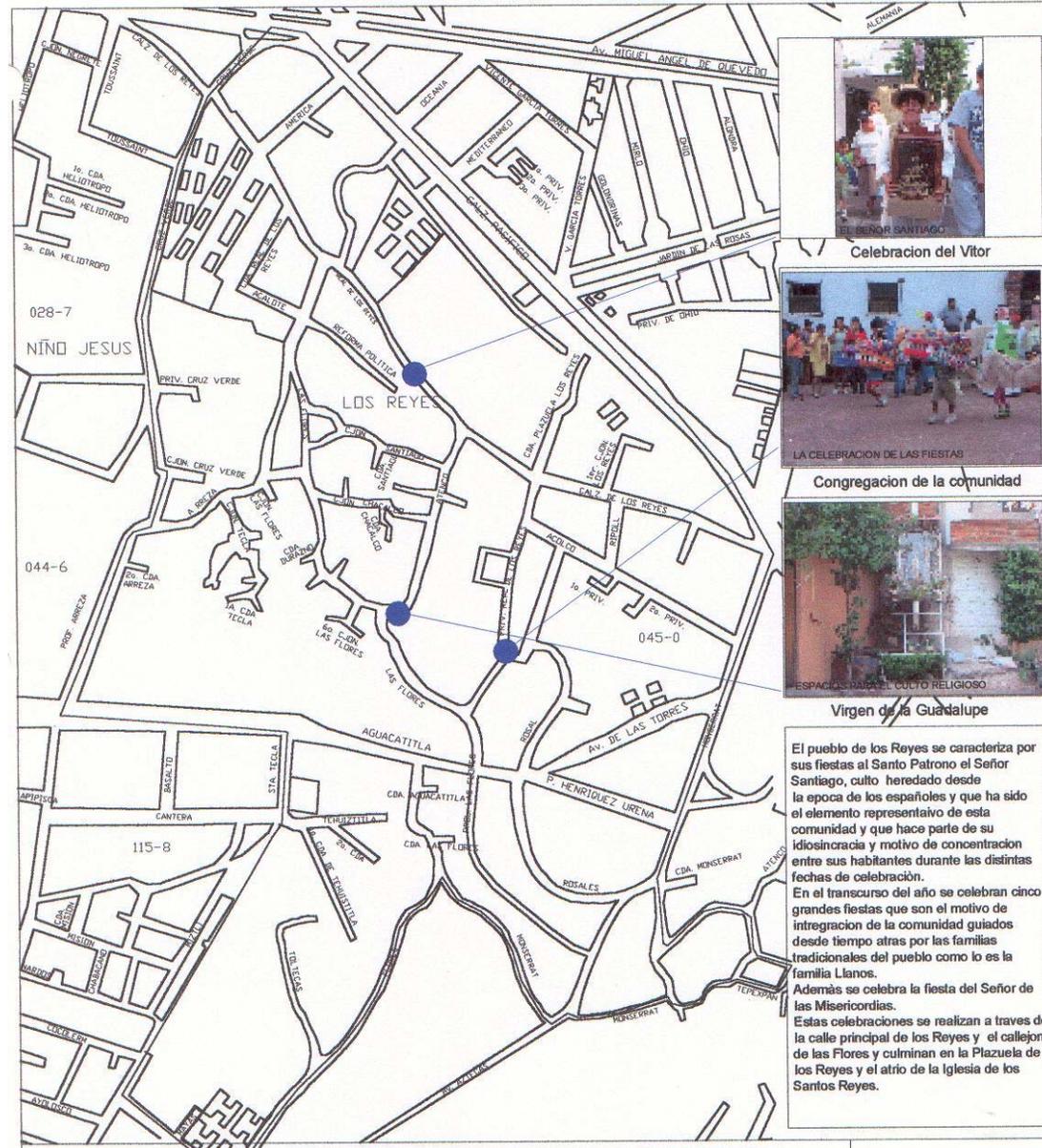
#### Redes de Barrio, tradiciones y su manifestación en el espacio urbano

NOMBRE	TRADICIONES	REPERCUSIONES TERRITORIALES
<b>Junta de Vecinos</b>	Organiza las fiestas; La principal es en Honor de los Santos Reyes, fiesta que se celebra en el mes de enero, la de Santiago Apóstol en el mes de Julio, la de la Santa Cruz que se celebra el 3 de mayo y la del recibimiento del señor de las Misericordias que se celebra el primer domingo del mes de septiembre La ceremonia del "Vitor" o anuncio previo a la celebración de la fiesta,( Ver plan N° 10) en la que participan las "mojigangas" que son grandes estructuras de cartón, huecas por dentro y en forma de coloridas muñecas, en las que se introducen personas que van bailando y bromeando por el camino. Se lleva también una "demandita", que es la réplica en pequeño de las imágenes de los Reyes Magos y una Estrella de Belén (29)	Determina la utilización de la calle plazuela de los Reyes, para procesiones religiosas, ferias, venta de antojitos y artesanías. En el caso del señor de las misericordias el recorrido es desde el Pueblo de la candelaria y remata en el templo de los Reyes (30) Selecciona rutas y calendarios de eventos
	(28) Monografía de Coyoacán –Gobierno de la Ciudad de México-1999 ( 29) Página Web de Internet / 2003 (30) Monografía de Coyoacán –Gobierno de la Ciudad de México-1999	

<p><b>Sistema de Cargos.</b> (Compleja estructura social - religiosa que ordena la vida comunitaria en su conjunto)</p>	<p>Está constituido por: <b>vecinos, mayordomos y el sacerdote</b>, complementada por las comisiones. El sacerdote se encarga de obtener recursos para el mantenimiento de la iglesia y administrarlos.</p> <p><b>Mujeres.-</b> se encargan de la preparación, y distribución de los alimentos y también de realizar el fin de la fiesta que se denomina el “Día de las Moleras “y que consiste en el agradecimiento mediante una pequeña fiesta</p> <p><b>Varones.-</b> sacrificar y liñar los animales destinados al consumo, colaboran en el arreglo de las viviendas, en la elaboración de las andas para las imágenes; incluso en la distribución de los alimentos, (31)</p>	<p>Mantenimiento de la Parroquia. Sirve de cohesión y organización entre los originarios del Pueblo de los Reyes, pero coordinado por el sacerdote como actor principal en este rubro</p>
<p><b>Mayordomías</b></p>	<p>Estructura popular que se encarga de organizar las festividades consagradorias y rituales que emergen de la apropiación simbólica de las imágenes sacras, obteniendo los Mayordomos prestigio y reconocimiento. Cada Mayordomía es asumida por Mayordomos diferentes y todas son objeto de un gran ritual tanto los días previos como los posteriores a su celebración.</p> <p>Hay tantas, como actividades hay en la fiesta patronal: de cirios, adornos, portada interior, portada exterior, vestido, música, danzas, castillos, etc.</p>	<p>Refuerza las diferencias de rango y prestigio al interior de la comunidad, pero fundamentalmente las legitima al exterior. Esto es lo que les da identidad simbólica de pueblo.</p>
<p><b>Asociaciones y organizaciones de el Pueblo de los Reyes</b></p>	<p>Existe una asociación titular de la danza de los Santiagos o de los Moros y Cristianos. También son dos las comisiones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.-La de festejos que actualmente funciona como una Asociación Civil y</li> <li>2.-La Administradora del Panteón que tiene características similares. (32)</li> </ol> <p>Existe también una junta de vecinos que se encarga de tramitar los permisos con la Delegación para la quema de cohetes, los apoyos logísticos, los eventos culturales, etc.</p>	<p>Colaboran con la organización de la fiesta patronal. Y en este punto es similar a las mayordomías.</p>
<p><b>Subdelegado de el Pueblo de los Reyes en Coyoacán (Pedregales)</b></p>	<p>Colabora con el Patronato al desarrollo de los eventos antes mencionados. Se elige, hasta ahora entre los originarios. Su función principal es de gestor ante la Delegación, de obras que soliciten los pobladores y es un intermediario para evitar conflictos entre vecinos.</p> <p>( 31) Página Web de Internet / 2003 (32)Celebración del Señor Santiago en el Pueblo de los Reyes Coyoacán, colección fiestas Populares en Coyoacán</p>	<p>Organiza brigadas de trabajo para mejoramiento del poblado. Actúa como "arbitro" en conflictos vecinales. Solicita pequeñas obras urbanas a la Delegación. bacheo, limpieza de barrancas, solución a encharcamientos.</p>

\*Las fiestas se organizan con el Sistema de Cargos

Modelo sacado de Redes de Barrios en San Andrés Totoltepec, autora Lourdes García Vázquez y adaptado a el Pueblo de los Reyes Coyoacán



Celebración del Vitor



Congregación de la comunidad



Virgen de la Guadalupe

El pueblo de los Reyes se caracteriza por sus fiestas al Santo Patrono el Señor Santiago, culto heredado desde la época de los españoles y que ha sido el elemento representativo de esta comunidad y que hace parte de su idiosincracia y motivo de concentración entre sus habitantes durante las distintas fechas de celebración. En el transcurso del año se celebran cinco grandes fiestas que son el motivo de integración de la comunidad guiados desde tiempo atrás por las familias tradicionales del pueblo como lo es la familia Llanos. Además se celebra la fiesta del Señor de las Misericordias. Estas celebraciones se realizan a través de la calle principal de los Reyes y el callejón de las Flores y culminan en la Plazuela de los Reyes y el atrio de la Iglesia de los Santos Reyes.

**PLANO N° 10**  
 Ing. Lourdes Alfaro Licona  
 Ing. Manuel Saenz de Miera  
 Arq. Ricardo Molina Restrepo año 2003

**CELEBRACIÓN DEL VITOR**

#### IV.- 5.-EL PANTEÓN:

La muerte forma parte de la vida y como tal, de uno de los grandes rituales que se dieron desde la época Prehispánica, ya que a través de la muerte de las doncellas, se solicitaba a los Dioses en nuestra cultura politeísta, que lloviera o que hubiera buenas cosechas, entre otras cosas, celebrándose una gran cantidad de fiestas que estaban relacionadas con este ritual, como cuando les eran extraídos los corazones todavía palpitantes a los perdedores en la guerra, cuando se hacían enterramientos alrededor de los basamentos evocando los 4 puntos cardinales o se enterraba en ollas a personajes en posición fetal, rodeados de sus objetos mas preciados, de su servidumbre, de alimentos, para que en el inframundo no pasaran penurias, enterrando también a su perro para que los ayudara a encontrar el camino y no se perdieran en la oscuridad.

Este ritual no perdió su origen, aunque si sufrió una transformación al mezclarse con otra cultura y otra religión, dando lugar a los panteones que generalmente se ubicaban en el atrio de la iglesia o cercanos a la misma y nos permite venerar la memoria de nuestros antepasados inmediatos. En el caso del Pueblo de los Reyes como en todos los pueblos, hasta la fecha se le considera al Panteón parte importante del nuestro Patrimonio cultural.

El primer Panteón del Pueblo de los Reyes llamado “el Divino Pastor” funcionaba como en la mayoría de los casos en el atrio de la iglesia y fue clausurado en 1893; por tal motivo, los pobladores del lugar solicitaron una audiencia al Presidente en turno Don Porfirio Díaz para que les fuera sustituido.

El 8 de marzo de 1895 les fue otorgado el permiso de ubicación del actual panteón en **el área de Río Viejo ahora calle de Rastro y División del Norte** para lo cual los señores Quirino Rivas, Pablo Díaz y Máxima Juárez donaron terrenos de su propiedad para este fin, (Ver plano N° 11), además de otros vecinos que hicieron lo consiguiente para poder transitar por la vereda que conducía al panteón.

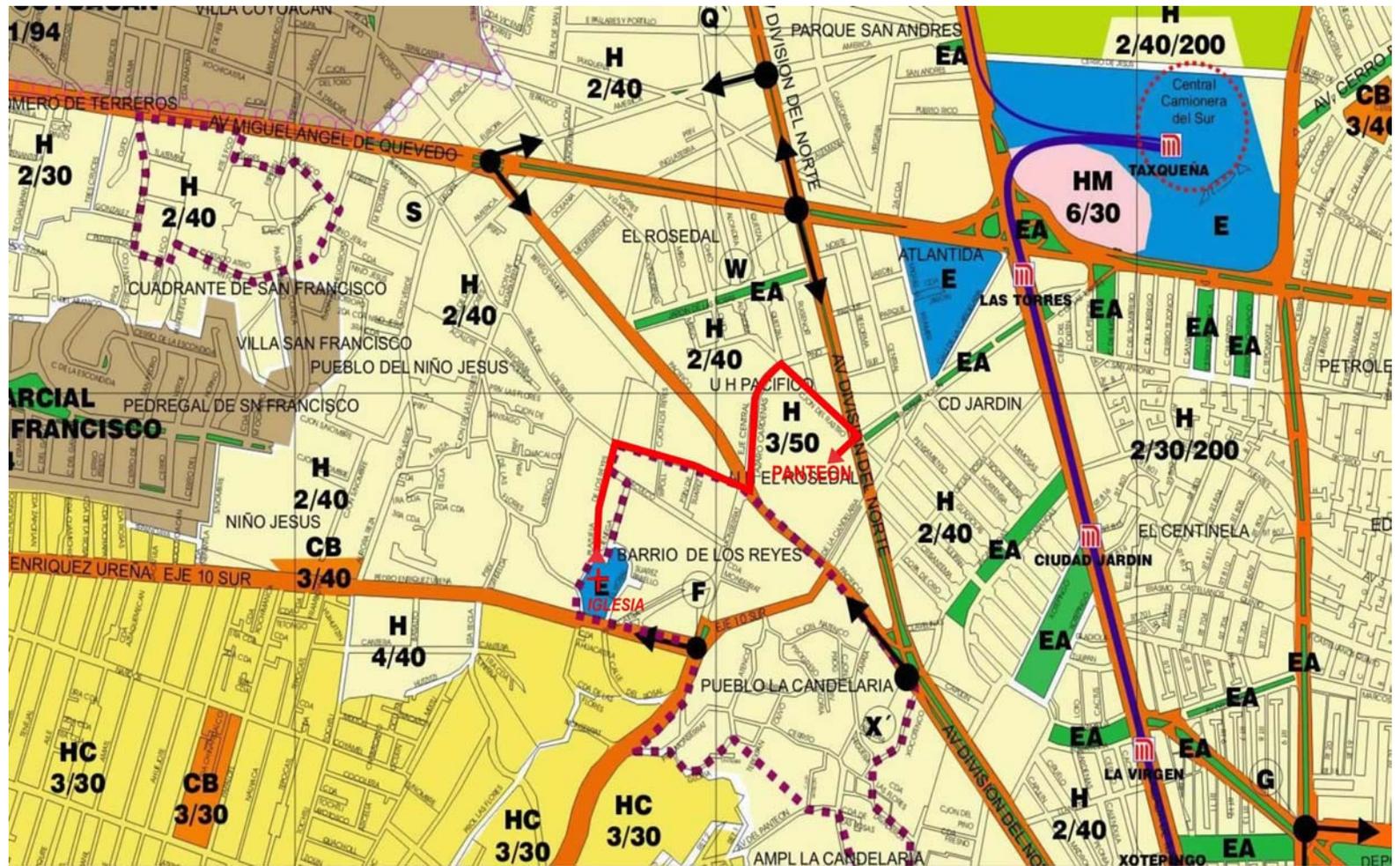
Puntos modulares:

1. El Panteón de los Reyes está en servicio desde el año de 1895 y ha sido administrado por una junta de vecinos.
2. Se autoriza que en este cementerio solo se sepulten los originarios de este Pueblo.

3. Que el pago de los derechos de inhumación solo sea válido una vez que la Junta Vecinal haya concedido el permiso correspondiente.

4. El 25 de Septiembre de 1985 la directiva adquirió el terreno anexo cuya superficie es de 2,160.75 metros cuadrados, con la finalidad de ampliarse.

A partir del 8 de Marzo de 1895, el gobierno del Presidente Porfirio Díaz otorgó la concesión y la administración del Panteón del Pueblo de los Reyes a los nativos del mismo, subsistiendo hasta la fecha esta costumbre y tradición, ajustándose estrictamente al Reglamento de Panteones en Vigor. (33) (Ver Foto, imágenes N° 11, 12 y 13). Existe un recorrido de la iglesia de los Reyes al panteón (el cual se observa en la imagen N° 11), recorrido que inicia en la calle Plazuela de los reyes, continúa por la calzada real de los reyes, cruza Pacífico por eje central, callejón de rastro, hasta llegar a División del Norte; se sugiere que estas calles sean tratadas haciendo uso de arriates con arbustos y flores varias para crear un ambiente mas amable. Más adelante se plantea la propuesta.



PLANO N° 11  
 RECORRIDO FÚNEBRE DE LA IGLESIA AL PANTEÓN



**IMAGEN N° 12**  
**ACCESO AL PANTEÓN DEL PUEBLO DE LOS REYES**



**IMAGEN N° 13**  
**PANTEÓN DE LOS REYES**  
**Fundado el 8 de Marzo de 1895**

Es importante hacer notar la unidad que existe en el tratamiento de las tumbas

## V.- CONCLUSIONES DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE:

Después de analizar cada una de las etapas históricas que dieron lugar a lo que son actualmente los Pueblos y Barrios de Coyoacán en conjunto y concretamente **al Pueblo de los Santos Reyes**, obtenemos una visión más clara del desarrollo y crecimiento de estos Pueblos fundamentando sus luchas por cuidar y conservar sus tierras que llevan inmersas sus costumbres y tradiciones, en base a los intereses de los pobladores y a una necesidad real y demandante por defender la protección de un Patrimonio Histórico a punto de perderse si no tomamos las medidas pertinentes, ya que ningún barrio, ninguna ciudad, ninguna sociedad puede cambiar por si sola; su revitalización depende de una estrategia conjunta:

a).-**Del Estado** como organismo que vela por la conservación del patrimonio cultural y crea las condiciones adecuadas para que la comunidad actúe

b).-**La Universidad Nacional Autónoma de México** (está trabajando en ello), al igual que otras instituciones, junto con los Arquitectos, Urbanistas, Ingenieros, Sociólogos, Abogados, docentes y alumnos como parte de un Servicio Social, comprometidos en la búsqueda de mejores planteamientos y soluciones para la reordenación de las calles, de la imagen Urbana y de la restauración y conservación de aquellos edificios que forman parte de nuestro patrimonio tangible, así como también de los usos y costumbres que deben ser salvaguardados como parte de nuestro patrimonio intangible.

c).-**El anciano** que es la representación del paso del tiempo, dejando en cada arruga del rostro y del cuerpo, una muestra innegable de conocimiento y experiencia, es por ello que debemos basarnos en esa experiencia, en el conocimiento histórico y ancestral de estos ancianos para revivir nuestro pasado histórico y mejorar nuestro futuro cercano a través de narraciones de acontecimientos que no se encuentran aún en los libros.

d).- **La comunidad**, como expresión colectiva ya que corresponde a los miembros originarios de los pueblos decidir sobre su propio destino y no obstaculizar su libertad de decisión, sin dejar a un lado la reglamentación existente sino por el contrario, fundamentados en ella para el logro del mejor funcionamiento de su comunidad, tradiciones y costumbres, reconociéndoseles sus derechos y sus necesidades como parte de una sociedad y atendiendo a las solicitudes expresadas en la Consulta Pública por los pobladores originarios de los Pueblos y Barrios de Coyoacán, con el propósito de rescatar una zona de arraigo histórico, la cual, corre el riesgo de perderse dentro de la gran ocupación territorial, además de la necesidad existente de mejorar la Imagen Urbana de la Delegación Coyoacán, (ver anexo N° 2) por lo que se plantea una respuesta a los Programas Parciales de desarrollo Urbano para las zonas de barrios y pueblos.

Jacques Jung, nos dice que para lograr un funcionamiento integral, se debe ordenar el territorio de la siguiente manera:

- 1).- Ordenándolos socialmente
- 2).- Ordenándolos económicamente
- 3).- Ordenándolos físicamente.

#### **V.- 1.- ORDENANDOLOS SOCIALMENTE:**

A pesar del tiempo de lucha por lograr una identidad propia, todavía no son reconocidos como grupo por lo que se propone:

- 1. Que sean reconocidos Constitucionalmente como grupos o Pueblos con identidad y cultura propia.**
- 2. Que sean reconocidas y tomadas en cuenta aquellas autoridades propias del pueblo o barrio elegidas por la colectividad.**
- 3. Que adquieran las facultades y competencias para desarrollar y enriquecer su complejo sociocultural, siempre y cuando se fundamente en los reglamentos vigentes y en la Ley.**

Corresponde a la Federación a través de la Secretaría de Desarrollo Social, las siguientes atribuciones:

**a).- Proyectar y coordinar la Planeación del desarrollo regional, con la participación correspondiente del gobierno y de los representantes del Pueblo.**

**b).- Elaborar, apoyar y ejecutar programas para el establecimiento de provisiones y reservas territoriales para el adecuado desarrollo de los centros de población, en coordinación con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondiente y los gobiernos estatales y municipales, y con la participación de los sectores social y privado <sup>(34)</sup>**

(34) Artículo 7 inciso I y III de la Ley General de Asentamientos Humanos del D.F año 2003.

## **V.- 2.-ORDENÁNDOLOS FÍSICAMENTE:**

La planeación y regularización del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, se deben llevar a cabo a través de:

I.- El Programa General de desarrollo urbano que se encarga del Proceso de estudio, planeación, regulación y obras para la conservación, mejoramiento y crecimiento sustentable de los asentamientos humanos del Distrito Federal.

II.- Los Programas de desarrollo Urbano de las diferentes Delegaciones.

III.- La Federación, conviniendo mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos de dichos Pueblos (35)

**Al existir en forma ancestral una problemática sobre la tenencia de la tierra por tener una posesión no legalizada, se propone:**

1.- Que el suelo que poseen físicamente y ha sido heredado de padres a hijos y de generación en generación, sea regularizado, obteniendo con ello la propiedad notarial, en el caso de que todavía no se obtenga (ya que en muchos casos se tiene exclusivamente la posesión) llevándose a cabo los trámites que se requieran en cada caso, ya que uno de los objetivos del CNUH ( Centro de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos: Habitat) y la CEPAL (Comisión económica para América Latina) es el que la seguridad en la tenencia de la tierra es un elemento para aumentar la calidad de vida de la población pobre siendo el componente para incorporar a estos grupos de población en el desarrollo urbano y su realización como ciudadanos, (36) con la participación de las dependencias correspondientes: DGRT(Dirección General de Regulación de la Tenencia de la Tierra).Esta es una Secretaría del Gobierno del D.F., descentralizada, que realiza los trámites necesarios siempre y cuando el Predio se encuentre en el D.F. en área urbana. En 1997 había 23 oficinas, actualmente existen solo 12 módulos que tienen facultades de Ley.

Anteriormente CORETT(37), (Actualmente SEDESOL) se encargaba de los predios que se encontraban en la zona ejidal o de labor y regularizaba lotes independientemente de su uso o tamaño, en base a una

(35) Artículo 12 de la Ley General de Asentamientos Humanos del DF año 2003.

(36) Déficit Habitacional de los Grupos populares en el Distrito Federal/2006

(37) Comisión para Regularización de la Tenencia de la tierra

expropiación y posteriormente venta u otorgamiento de los predios regularizándolos lotificando y transmitiendo la propiedad. (Ver anexo 1)

Es importante asesorar en forma adecuada a las personas que se encuentren en esta situación para hacerles saber que el Código Civil estipula que aquellos predios que fueron en su momento expropiados, tienen exención de impuestos siempre y cuando no tengan una superficie mayor a 1500m<sup>2</sup> en el caso de los Pueblos y 1000 m<sup>2</sup> en el caso de las colonias. (Ver anexo 1)

**Por la ubicación estratégica de la Delegación Coyoacán en la zona central de la gran ciudad, es de gran importancia ya que cuenta con vías de comunicación, que la hacen deseable, propiciando la especulación de el suelo y por consiguiente la construcción de desarrollos que traen consigo nuevos pobladores que desconocen, no aceptan y mucho menos aprueban algunas costumbres locales, por lo que se propone:**

Detener la emigración de la población original con la llegada de residentes, ubicados en nuevos desarrollos inmobiliarios que al no compartir la misma ideología, luchan por acabar con las festividades de estos pueblos y barrios, argumentando el que invaden la vía pública entendiéndolo por **Vía Pública “todo espacio de uso común que por disposición del Departamento, se encuentra destinado al libre tránsito, de conformidad con las Leyes y Reglamentos de la materia”**, así como todo inmueble que de hecho se utilice para ese fin. (38), con sus fiestas y ceremonias religiosas ya que la Población Urbana en contraposición con los pueblos, vive en un núcleo familiar muy cerrado hacia el interior de sus viviendas; a puertas cerradas, sin tener comunicación con sus vecinos, mientras que los originarios de los Pueblos y Barrios de Coyoacán, sufren y gozan en unión con su comunidad, remarcando que estas tradiciones deben ser salvaguardadas como parte importante de nuestro Patrimonio Histórico y Cultural, entendiéndolo por **“Patrimonio Cultural al conjunto de expresiones y rasgos tangibles e intangibles que reflejan como un grupo humano vive, piensa, siente y se relaciona con su medio natural y que tienen uno o varios valores en común, desde el punto de vista de la historia, la estética, la ciencia y la tecnología, que pueden ser aprehendidos, aprovechados y disfrutados por otras generaciones, y que lo caracterizan, relacionan y diferencian de otros grupos”**(39)

(38) Art. 6 del Reglamento de Construcción del DF año 2003.

(39) Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico, Arquitectónico del Distrito Federal en su Artículo 3, inciso I página 8

**V.-2.-1.- Algunos usos del suelo no son compatibles con las necesidades de la comunidad, (Ver Plano N° 4 página 17) por lo que se sugiere el que:**

1.-Las autoridades competentes realicen un proceso de revisión y actualización de los usos del suelo, entendiendo por usos a los fines actuales a los que se prevea dedicar determinados predios o edificios de dominio privado en un asentamiento humano, siendo el asentamiento humano el establecimiento de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran. con el fin de que se revitalicen, propiciando un desarrollo ordenado y equilibrado del mismo (40). El Suelo permitido en esta zona es H2/40, que equivale a suelo habitacional con una altura máxima de dos niveles con opción de uso mixto habitacional con comercio de primera necesidad o abasto local y 40% de área libre de **LOTE TIPO**. Se determinó el que las construcciones fueran de 2 niveles para que el crecimiento vertical no limitara el asoleamiento, además de evitar la saturación, entre otros problemas.

En base a la necesidad de suelo por el crecimiento de las familias, este uso de suelo requiere sea modificado hasta 3 niveles siempre y cuando:

- a).- Se realice un análisis de asoleamiento para cada caso en específico
- b).- Que exista restricción de construcción al frente, tomando en cuenta el ancho de la calle
- c).- Las aguas pluviales de las azoteas sean separadas de las aguas negras y canalizadas a las recargas de los mantos acuíferos. (41)

En el caso específico de los Pueblos de Coyoacán y más concretamente del Pueblo de Los Santos Reyes existen predios que tienen una superficie menor de 90.00m<sup>2</sup> ya que se subdividieron y repartieron entre los miembros de la familia en forma arbitraria, (en un afán de protección familiar al existir carencia de suelo), por lo que se sugiere:

2.-Que se implementen normas específicas para **LOTES ATÍPICOS** irregulares, fraccionados, o de área

(40) Artículo 33 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico, Arquitectónico  
(41) Reglamento de Construcción para el DF. Artículo 78 Pág. 101.-2003

mínima con más de una familia de originarios y nativos residentes de la comunidad o con antigüedad mínima de 30 años congruente a su particularidad que prevea la regularización, la titularidad y el máximo valor de habitabilidad y factibilidad técnica y económica para ser sujetos de futuros programas de vivienda popular que dignifiquen a las zonas que los contienen y que beneficien e integren a la población local mencionada (42)

3.-Contemplar el cambio a Régimen de Condominio (después de verificar que se encuentran regularizada la construcción de estas propiedades) aún en aquellas zonas en que el uso del suelo no lo permita siempre y cuando se revise la cimentación y la estructura por un técnico en la materia, se compruebe que este condominio será construido y ocupado por miembros de las familias originarias de los pueblos y sustentados en las disposiciones de los Artículos 53 (que nos habla "de pilastras, sardineles, marcos de puerta con una altura menor de 2.50m y sus especificaciones y restricciones"), Artículo 78, ("Referente a las alturas y asoleamientos, evitando la obstrucción del paso del sol hacia las edificaciones posteriores y colindantes"); Artículo 211("Importancia de dejar la separación de colindancia en base a la altura para que en caso de sismo se eviten daños por el contacto entre las dos construcciones"), Artículo 80 (" las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamiento de vehículos que se establecen en las Normas Técnicas Complementarias", aunque sobre este aspecto hago una mención especial mas adelante), Artículo 90 ("Los locales en las edificaciones contarán con medios de ventilación que aseguren la provisión de aire del exterior, así como la iluminación diurna y nocturna en los términos que fijan las Normas Técnicas Complementarias")(43)

4.-En el caso específico del artículo 80 del Reglamento de Construcción del D.F. que habla sobre la importancia de tener los suficientes lugares para estacionamiento nos encontramos con el problema de que muchas de las viviendas factibles de sufrir cambio a régimen de condominio, ya tienen dividido entre los miembros de la familia los predios y existe construcción en ellos, no contando con espacio para estacionamiento por falta de suelo y en otros casos, se encuentran en calles sinuosas y estrechas por donde no entran vehículos o en callejones, que no permiten el paso del automóvil, por lo que se sugiere que en estos casos específicos, exista la factibilidad de ser ubicados dentro de los casos especiales, analizando predios baldíos cercanos que puedan ser usados como bolsas de estacionamiento para cumplir con este renglón.

5.-Hacer un análisis de las causas que originan la irregularidad de los predios ya que al ganar un salario

(42) Normas de Ordenación para el Distrito Federal y Delegación de Coyoacán, actualización conforme a los señalamientos de la Legislación vigente en la materia para el DF- año 2003.

(43) Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal-año 2003

mínimo, los propietarios de los mismos temen el regularizar su propiedad evitando así el pago de impuestos, interpretación errónea del contribuyente ya que la autoridad ha puesto en vigor la autodeterminación en la cual el propietario como su nombre lo indica, determina tipo y clase de su construcción asignando valores a la misma, con lo que la tesorería del D.F. aplica coeficientes para la asignación del impuesto predial, logrando con ello en los últimos años mayor captación de contribuyentes y de predios que anteriormente se tenían como omisos.

6.- Previendo un crecimiento a futuro, se les debe orientar en las etapas convenientes a construir mediante proyectos en los que se especifique cada una de las etapas a seguir desarrollando la construcción de la vivienda progresiva entendiendo por esto a la acción destinada a satisfacer las necesidades habitacionales y cambiantes de las familias desde las etapas iniciales, en un proceso paulatino y discontinuo de construcción y adaptación (44) que generalmente lleva un promedio de 30 años en ser terminada, permitiéndoseles construir verticalmente, o en forma horizontal, en base a la norma, pero teniendo la posibilidad de llevar a cabo el cambio de régimen de propiedad individual o copropiedad, a régimen de propiedad en condominio en lote familiar, lo cual beneficiará a cada familia, al contar con áreas privativas y áreas comunes de acuerdo a los indivisos, además de evitar el hacinamiento, con un proyecto adecuado ya que al querer aprovechar al máximo el terreno, ocupan el 100% del mismo eliminando pozos de luz que provocan insalubridad y las consecuentes enfermedades.

## **V.- 2.- 2.- ZONIFICACIÓN DEL SUELO**

**Al mencionar la revisión del suelo, debo mencionar la zonificación del suelo, entendiendo por zonificación a todas aquellas manzanas tipo ubicadas dentro de un territorio que contienen un uso de suelo predominante** (45)

Debido a que el carácter del suelo (urbano) es eminentemente mercantil resulta evidente que la capacidad de acceso al suelo esta fuertemente determinada por el ingreso económico de la población y la capacidad para generar una demanda efectiva sobre el mismo y por un mercado que absorbe en gran escala el patrimonio que representan como pueblo por lo cual reitero, deben de ser protegidos por las autoridades competentes con una estricta reglamentación.

(44) Ley de vivienda del DF., Pág. 9/ 2003

(45) Apuntes del Desarrollo Urbano de Coyoacán, autora Dra. Cecilia Martínez

**Así según las normas de regulación se estructuran submercados legales e ilegales articulados entre sí,** que en forma genérica se pueden agrupar de acuerdo con los sectores sociales altos, medios o bajos, que influyen en la producción, en la comercialización y el uso, a saber:

1. *Los componentes físicos del asentamiento (calidad de las infraestructuras, de los servicios y las construcciones)*
2. *La situación jurídica ( propiedad, terreno apto para construir, Uso de Suelo, autorización para construir, licencia de construcción, etc )*
3. *La integración fiscal (inscripción en el catastro, pago de impuestos, etc.)*
- 4.- *El consenso social. El conflicto entre actores puede colocar en tela de juicio una situación estable a pesar de que se respeten los aspectos anteriores. Todo esto nos hace darnos cuenta que el problema de la irregularidad en la tenencia de la tierra es multifacético pues alude a varios aspectos (46) en el Pueblo de los Reyes ya que en algunos casos persisten problemas por alguna de las siguientes causas*
  - a).-*Un aspecto económico que es prioritario, ya que aquí influye la poca capacidad económica que se tiene para poder adquirir una vivienda desde el suelo*
  - b).- *Un aspecto político*
  - c).- *Un aspecto legal en el que su posesión no esta debidamente fundamentada y legalizada*
  - d).- *Un aspecto institucional vinculado en los aspectos administrativos y políticos en torno a la legitimación y control de las propiedades en la ciudad (47)*

#### **Atributos urbanos del Pueblo de los reyes**

- Ubicación descriptiva (ubicación respecto a un área urbanizada o regularizada en el uso del suelo)
- Tiempo de ubicación
- Estructura vial
- Vivienda: número de ellas, grado de consolidación, tipología y materiales con los que fueron edificadas. Dentro de este aspecto se debe tomar en cuenta también la transformación y mejoramiento que van sufriendo con el paso del tiempo y el tiempo que esto lleva para que se obtenga una calidad aceptable de vida ya que en muchos casos se manejan como viviendas progresivas aunque no cuenten con un proyecto de calidad. Es en este aspecto en el que se debe de integrar un profesionista o un grupo de ellos para dejar un proyecto a futuro a la familia o familias, para que puedan construir en forma ordenada y reglamentada, llegando a régimen de

(46) Azuela, Antonio (1989) "La política urbana, el papel del estado y la relación estado sociedad" en Rene Coulomb y Emilio Duhau (coords), Políticas Urbanas y Urbanización de la Política, México, UAM Pág. 84

(47) Arq. Lourdes García conferencia sobre los asentamientos irregulares en Xochimilco

condominio si el caso así lo amerita

- Restricciones
- Infraestructura y Servicios (existencia y factibilidad de dotación)

#### ***Atributos socioeconómicos***

- Antigüedad del asentamiento
- Aceptación del asentamiento humano adyacente (poblado rural, Programa Parcial y/o colonia)
- Conformación poblacional (número y nivel socioeconómico)
- Tipo de propiedad
- Organización social

Existe en algunos casos en el Pueblo de los Reyes (como en diferentes partes de la Ciudad) una subutilización del espacio, por no aprovecharse eficientemente las áreas, causando esto un daño social, económico y patrimonio cultural, provocando a su vez un demérito en su valor, agravándose por el poco o nulo mantenimiento de los inmuebles, por lo que se propone el realizar una rehabilitación (48) o mejoramiento (49) de la vivienda popular, respetando plenamente las características vernáculas de las construcciones (50), además de hacer una revisión de las áreas con Potencial de Reciclamiento y de las áreas con potencial de Desarrollo.

#### **V.- 2.-3.- SERVICIOS BÁSICOS**

**Uno de los grandes problemas existentes en el Pueblo de los Reyes, es la deficiencia de los SERVICIOS BÁSICOS, originados en parte por las características del terreno rocoso y por el limitado presupuesto para el mantenimiento adecuado en el mencionado servicio lo cual representa un problema para la comunidad originaria debido a que al no haber conciencia de lo que esto representa, las autoridades no ponen freno a la llegada y construcción de nuevos desarrollos, por lo que se propone:**

(48) Rehabilitación.-No existe cambio en la distribución, solamente un mejoramiento físico en las condiciones de la misma

(49) Mejoramiento de vivienda.-Ampliación y cambio de distribución en los espacios

(50) Normas de Ordenación para el Distrito Federal y Delegación de Coyoacán, actualización conforme a los señalamientos de la Legislación vigente en la materia para el DF- año 2003.

1. Optimizar la eficiencia de servicios básicos por lo que se requiere ampliar, rehabilitar o rehacer por deterioro los servicios de alimentación de agua, y drenaje, ya que existen fugas en dichas redes, perdiendo presión la red de suministro, por lo que se sugiere acudir a las instancias correspondientes para que se de solución a este problema además de entubar el agua de 2 manantiales que podrían

ayudar en el suministro de agua de la Delegación y por el contrario, representan un problema para la comunidad ya que en época de lluvia provocan inundaciones en los predios ubicados a niveles más bajos y finalmente va a dar al drenaje el preciado líquido. En este aspecto se ha trabajado conjuntamente con la autoridad y la Universidad Nacional Autónoma de México, llegando a conclusiones concretas ya que los expertos después de analizar esta agua, llegaron a la conclusión de que está contaminada, ya que contiene heces fecales que evitan su máximo aprovechamiento por lo que se propone que sea recuperada, tratada y posteriormente inyectada a los mantos acuíferos.

2.- En base a un análisis y revisión previa, se requiere cambiar en etapas la red de drenaje a mixta separando las aguas claras y pluviales de las aguas negras, previendo el reciclamiento del agua y conectando directamente las aguas pluviales al subsuelo además de implementar sistemas tendientes a favorecer la captación pluvial de la misma, conduciéndola a contenedores para ser utilizada en el lavado de patios, descargas de w.c. etc., Este trabajo se inició en la Delegación Coyoacán pero no se le dio continuidad (Programa 2005)

3.- Se propone que aquellos predios que por su topografía se encuentren por debajo del nivel de la calle dificultando esto la conexión al drenaje, se les asesore convenientemente para que se conecten a fosas sépticas con el fin de que se traten en forma adecuada los desechos orgánicos a base de biodigestores que descomponen la materia fecal convirtiéndola en lodo y canalizando las aguas residuales a los mantos acuíferos, evitando con ello la contaminación de los mismos. Hace poco se analizaron marcas, costos y ventajas de varias fosas sépticas, estudio que fue entregado a la Delegación Coyoacán quien ofreció un subsidio de \$600.00 por vivienda a aquellos predios que tuvieran 4 viviendas o más en un mismo lote, que estuvieran regularizadas, no contarán con conexión al drenaje y desearan obtener este beneficio, apoyándolos con la asesoría necesaria para que pudieran ser instaladas.

4.- Crear una campaña permanente de conciencia ciudadana sobre el no desperdicio del agua. Como ya se había mencionado anteriormente.

5.- También se proponen **Resumideros** para aquellos lugares donde existen encharcamientos que provocan problemas graves cada época de lluvia conduciendo el agua excedente a los mantos acuíferos.

6.- Mejoramiento en el cableado y abastecimiento de energía eléctrica. (Ya se están cambiando las lámparas por luz blanca a base de vapor de mercurio que producen mayor iluminación a un menor costo)

7- Crear cursos frecuentes de actualización profesional para arquitectos y profesionales de la vivienda para que conozcan nuevos materiales, técnicas constructivas y sistemas ahorradores de energía eléctrica entre otros, cuyo fin sea asesorar adecuadamente a las familias que construyen amplían o mejoran sus viviendas, obteniendo un beneficio económico a mediano plazo.

8.- Uno de los elementos característicos y claves dentro de todo pueblo, son los panteones ya que el rito que se celebra de la muerte, forma parte de un pasado histórico y legendario en el que la muerte es venerada en vida. Desgraciadamente actualmente pocos pueblos cuentan con un panteón cercano, debido a la urbanización, sin embargo, a pesar de que el Pueblo de los Reyes si lo tiene, (Ver imágenes N° 11, 12, y 13) la saturación de éste, está relacionada con diversos factores entre los que destacan la urbanización ya mencionada, la modernidad y la deficiencia en los registros y controles de los cementerios, por lo que convendría revisar la reglamentación de panteones vigente, para mejorar las condiciones actuales . Hace poco tiempo se donó un predio colindante al mismo, dando lugar al crecimiento del panteón de los Reyes, con el fin de poder atender a un mayor número de defunciones, tomando en cuenta que los habitantes de los pueblos no aceptan que se realicen inhumaciones de personas que son ajenas a su demarcación territorial, aduciendo que es una tradición ancestral enterrar exclusivamente a sus muertos.

Actualmente El departamento del Distrito Federal pretende apropiarse de estos predios argumentando la falta de documentos que acreditan la propiedad, por lo cual la unión de Pueblos, Barrios y Colonias del Distrito Federal A.C. aclaran que estos panteones se encuentran establecidos en predios aportados por la comunidad cuyas características de estas tierras son de origen ejidal, comunal e incluso donaciones de particulares.

9.-Revisión de los límites del Pueblo de los Reyes ya que estos sectores han sufrido el crecimiento de las zonas habitacionales colindantes y marcadas modificaciones en los usos del suelo e intensidades, además de la construcción de avenidas como Pacífico, Camino Real de los Reyes y Eje 10; en el caso específico del área colindante con Pacífico, SEDUVI nos marca como Unidad Territorial, hasta la Avenida Pacífico, dejando fuera del Pueblo al panteón, límite que no es reconocido por la

comunidad ya que los vecinos consideran que el Pueblo se extiende hasta División del Norte (Ver plano N° 8 pagina 35) y Plano N° 2 página 12

10.-Se recomienda establecer normas complementarias para estas zonas, regulando su intensidad de construcción además de evitar la pérdida de sus valores e imagen Urbana que los caracteriza. (Mas adelante hago referencia a este tema apoyada en la normatividad)

## VI.- ANÁLISIS DE UNA MANZANA TIPO DEL PUEBLO DE LOS REYES

Debido a la necesidad de vivienda existente en todo el país y en mayor escala en el Distrito Federal, tanto de vivienda nueva como de ampliación o mejoramiento de la misma, se requiere la presencia y asesoría de un profesional en la materia, con apoyo de las Universidades que hagan las recomendaciones adecuadas a cada problema, mejorando la tipología de cada una de ellas con el propósito de proporcionarles una **Vivienda digna**, definiéndola como **“un lugar seguro, saludable y habitable, que permita el disfrute de su intimidad y la integración social y Urbana independientemente de su edad, género, condición física, posición política, credo religioso o diversidad cultural”** y llegando al condominio familiar si así se requiere en base a el máximo y mejor aprovechamiento del uso del suelo y trabajando para aquellas personas que actualmente no pueden acceder a crédito alguno por su bajo salario. (En este rubro el INVI es un instituto que está actualmente proporcionando una gran ayuda tanto para la construcción de vivienda nueva, como en mejoramiento de vivienda y ampliaciones)

Para entender mejor la problemática es importante conocer el incremento de los habitantes dentro de la Delegación, en proporción con el número de viviendas durante un período de 50 años, para ver y analizar como nos afecta dicho crecimiento

AÑO	HABITANTES	VIVIENDAS	Nº DE PERSONAS POR VIVIENDA	COMENTARIOS
1950	Había 68,952 Habitantes	Con 13,600	5 personas/ vivienda	
1960	Había 144,269 Habitantes			En 10 años se duplicó la población
1970	Había 339,400 habitantes	Con 57,100	6 personas / vivienda	
1980	Había 597,129 habitantes	Con 57,100		Se incrementó la población en un 90%
1995	Había 653,489 habitantes	Con 160,600	4 habitantes / vivienda	En 45 años se incrementó 9.5 veces

Censo General de Población y vivienda/1995

Entre 1980 y 1985 crece considerablemente el número de viviendas en base a una mayor certidumbre en la tenencia de la tierra y la producción de la vivienda a través de la autoconstrucción

De acuerdo a la tabla anterior, podemos deducir que la población creció ocho veces y media en 50 años, disminuyendo también el número de habitantes por vivienda de 5 a 4 y obteniendo una densidad demográfica promedio de 11 mil habitantes por Km<sup>2</sup>

La población económicamente activa es de 228 mil personas (38.2% del total del D.F.), de las cuales:

12,276 trabajan en el sector primario  
 88,477 en el industrial  
 37,148 en el comercial y de servicios,

y el resto en actividades no especificadas. (51)

Lo cual nos indica que pertenecen a un nivel socioeconómico bajo entre las familias aunque no predomina el precario.

<b>Población, Superficie, Densidad y usos del Pueblo de los Reyes</b>		
<b>Uso de Suelo</b>	<b>H / 2 / 40</b>	
<b>Lote tipo</b>	500 M <sup>2</sup>	
<b>Densidad</b>	216 habitantes / Hectárea	
<b>Habitantes</b>		
<b>Superficie</b>		88.44 Ha. (88440 Km)
<b>Población Total</b>	<b>19,124</b>	
<b>Hombres</b>	8,836	
<b>Mujeres</b>	10,288	
<b>Población total nacida en la entidad</b>	<b>15,234</b>	<b>80%</b>
<b>Población masculina nacida en la entidad</b>	7,237	38%
<b>Población femenina nacida en la entidad</b>	7,997	42%
<b>Población total no nacida en la entidad</b>	3,890	20%
		<b>TOTAL 100%</b>
<b>Población ocupada en el sector primario</b>	12	
<b>Población ocupada en el sector secundario</b>	1,567	
<b>Población ocupada en el sector terciario</b>	6,950	
<b>Población ocupada que recibe menos de un salario mínimo mensual de ingreso /trabajo</b>	484	
<b>Población ocupada que recibe de uno hasta 2 salarios mínimo mensual de ingreso /trabajo</b>	1,859	
<b>Población ocupada que recibe mas de 2 hasta 5 salarios mínimos mensuales de ingreso /trabajo</b>	2,395	
<b>Población ocupada que recibe más de 5 salarios mínimos mensuales de ingreso /trabajo</b>	3,406	
		(48)

(51) Censo de Población y Vivienda /2000

<b>VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS EN EL PUEBLO DE LOS REYES</b>			
<b>N° Total de Viviendas</b>	<b>5434</b>		
		<b>Techos</b>	<b>Paredes</b>
Viviendas con techos de materiales ligeros, naturales o precarios	535		
Viviendas con techo de losa de concreto, tabique, o terrado con vigería	4810		
Viviendas con paredes de materiales ligeros, naturales o precarios		81	
Viviendas con paredes de tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto.		5263	
Viviendas con piso de cemento, mosaico, madera u otros			5310

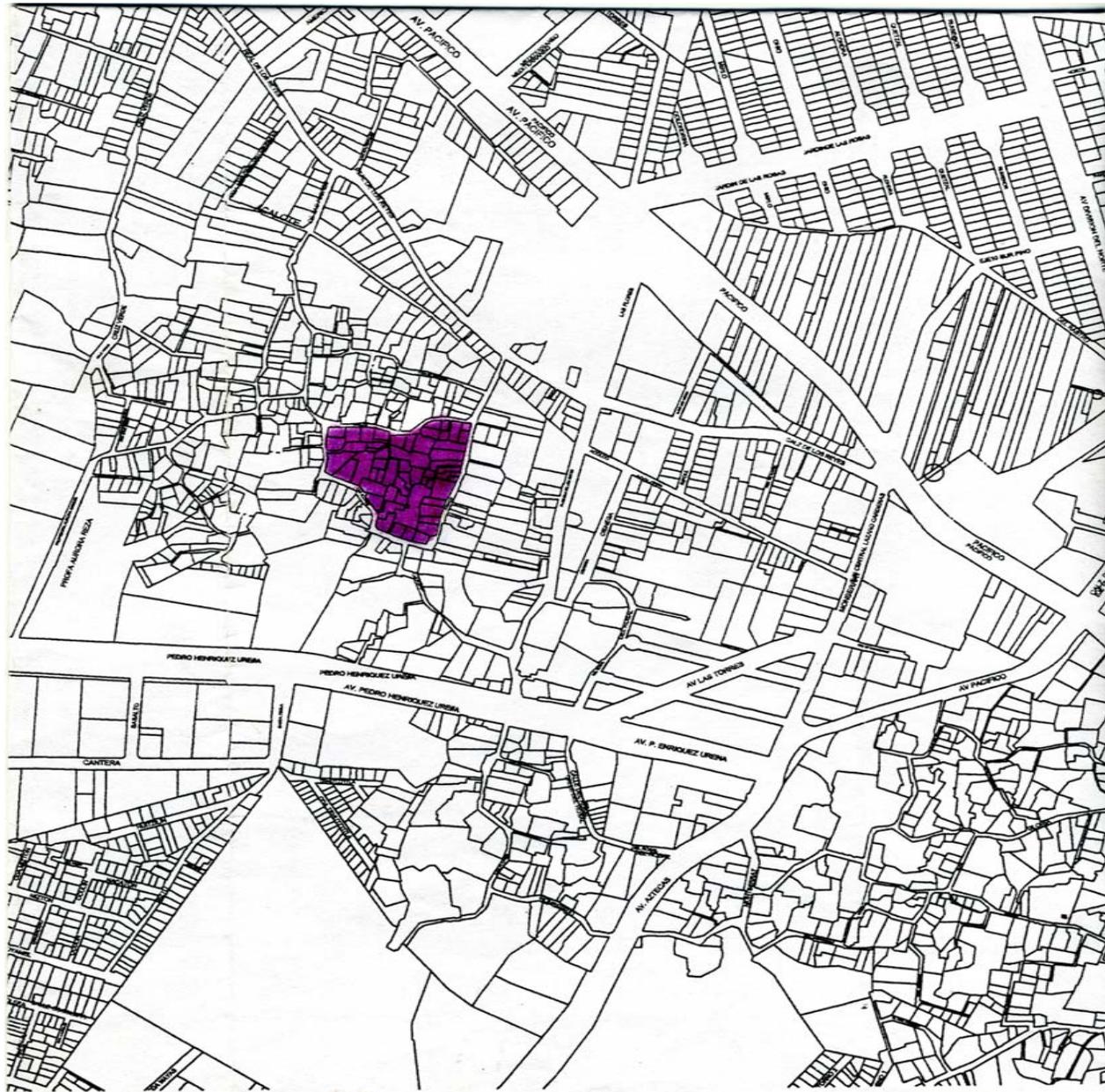
Gobierno del Distrito Federal/ Año 2003

**19124 Habitantes / 5434 Viviendas = 3.5 habitantes / vivienda**

Debo mencionar la importancia del tamaño del lote tipo ya que esto permite como sucede que habite más de una familia: la familia nuclear y un desdoblamiento de la misma fundamentando la tesis de que es conveniente trabajar la regularización de la construcción en los casos que no estén regularizados y llegar a régimen de condominio con el fin de que cada una de las familias cuenten con una superficie propia y escriturada.

En relación al uso del suelo, es importante mencionar que debe ser catalogado dentro de un contexto real ya que la mayoría de los pueblos de Coyoacán han construido sin reglamento ni licencias, en base a una autogestión y siendo como son los lotes muy grandes, ( como en la calle Real de los Reyes) como ya se mencionó, se han subdividido y repartido sin conocimiento de leyes y reglamentos, (como en las manzanas interiores, generando callejones y necesidad de servidumbre de paso al quedar algunos terrenos interiores sin salida), fundamentados en una necesidad de suelo y de vivienda sacando las siguientes conclusiones al analizar una manzana tipo del pueblo de los reyes, haciendo el comparativo entre lo que existe en planos catastrales y la realidad, a saber:

- a).- El total de lotes analizados en esa manzana son 58, de los cuales, 34 de ellos (59%), cuentan con más de 200m<sup>2</sup> y 24 predios (41%) cuentan con menos de 200m<sup>2</sup> como a continuación se muestra, marcando con gris aquellos que tienen menos de 200m<sup>2</sup>:



**IMAGEN N° 14**  
**ANÁLISIS DE UNA MANZANA TIPO DEL PUEBLO DE LOS REYES**



**IMAGEN N° 14**

**VISTA AÉREA MANZANA DEL PUEBLO DE LOS REYES**

NUMERO	PROPIEDAD	UBICACIÓN	SUPERFICIE	SUPERFICIE	TIPO	CLASE	EDAD	VALOR	VALOR	VALOR	IMPUESTO
CUENTA			TIERRA	CONSTRUCC			Años	TIERRA/M <sup>2</sup>	CONSTRUC	CATASTRAL	
059-103-01	Teresa Martínez Rivas	Chacalco lote 1 mz 7	104.00 m2	* 32.00m2	O2	3	4años	1000.00/M <sup>2</sup>	\$2.068.00/M2	\$168,190.72	\$23.00
059-103-02	Roque Martínez Rivas y copropietarios	Atenco N° 31	163.00m2	* 34.00m2	O2	3	34 años	1000.00/M2	2068/M2	\$210.109.04	\$23.00
059-103-03	Efigenia Vicente Vivas	Atenco No.35 Lt.3 Mz. 7	409.00m2	247.00m2	O2	2	34 años	1000.00/M2	1277/M2	\$620,330.75	\$32.00
059-103-04	Bernardo Flores Juárez	Atenco N° 37	529.00m2	90m2	O2	2	28 años	1000.00/M2	1277/M2	\$612,898.90	\$32.00
059-103-05	Mora Flores Reyes	Atenco N° 47	291.00m2	136.00m2	O2	2	29 años	1000.00/M2	1277/M2	\$416,043.85	\$27.00
059-103-06	María de los Ángeles Flores Lozada	Atenco N° 43 Lt6 Mz. 07	102.00m2	* 75.00m2	O2	2	29 años	1000.00/M2	1277/M2	\$170,958.00	\$23.00
059-103-07	Ávila Chávez Clotilde	Andador Atenco Mz. 7 Lt. 7	73.00m2	* 47.00m2	O2	2	30 años	1000.00/M2	1277/M2	\$115,613.50	\$21.00
059-103-08	Nicasio Belmont Flores	And Atenco Mz. 7 Lt.8	79m2	* 44.00m2	O2	2	28 años	1000.00/M2	1277/M2	\$119,455.35	\$21.00
059-103-09	Alfonso Mora Lucas	Atenco Lt 9 Mz. 7	168.00m2	* 42.00m2	O2	4	36 años	1000.00/M2	2786/M2	\$244,057.80	\$23.00
059-103-10	Ma. Teresa Mora Lucas y copropietarios	Atenco Lt. 9 A Mz.7	157.00m2	* 58.00m2	O2	4	34 años	1000.00/M2	2786/M2	\$265,263.96	\$27.00
059-103-11	Reyes Mora Lucas	Atenco Mz. 7 Lt. 10	100M2	200.00m2	O2	3	3 años	1000.00/M2	2068/M2	\$505,328.00	\$32.00
059-103-12	Martínez Flores Víctor A. y copropietarios	Las Flores N° 100	320.00M2	146.00M2	O2	3	34 años	83.20/M2	127.30/M2	\$40,377.50	\$15.50
059-103-13	Silva Ortiz Lorenza	Las Flores N° 100	278.00M2	122.00M2	O2	4	34 años	83.20/m2	190.20/M2	\$40,300.85	\$15.50
059-103-14	Romero Lucía Salas Martínez y coop.	Atenco Mz. 7 Lt. 13	630.00M2	127.00M2	O2	2	40 años	\$630.00/M2	1277.00/M2	\$727,307.40	\$32.00
059-103-15	Martínez Tomasa	Las Flores N° 92	434.00M2	161.00M2	O2	4	40 años	\$83.20/M2	\$161.00/M2	\$54,482.10	\$28.50
059-103-16	Juan Miranda Espíndola	Atenco Lt.14 Mz 07	219.00M2	150.00M2	O2	3	30 años	\$1,000.00	\$2,068.00/M <sup>2</sup>	\$439,242.00	\$27.00
059-103-17	Molina Magno Porfirio	Las Flores N' 88	427.00M2	203.00 M2	O2	2	13 años	\$83.20/M <sup>2</sup>	\$87.00/M <sup>2</sup>	\$52,304.35	\$27.20
059-103-18	Graciela Joaquina Miguel Santiago	Las Flores N' 120	564.00m2	161.00m2	O2	3	40 años	\$83.20/M <sup>2</sup>	127.30/M2	\$60,041.80	\$73.55
059-103-19	Jiménez Camacho Gregorio	Las Flores N' 93	350.00M2	90.00M2	O2	4	34 años	\$83.20/M <sup>2</sup>	190.20/m2	\$41,787.30	\$15.70
059-103-20	Martínez Guzmán	Las Flores N' 78	317.00M2	* 38.00M2	O2	4	34 años	\$83.20/M <sup>2</sup>	\$190.20/M <sup>2</sup>	\$31,722.80	\$14.20
059-103-21	Lorenza Silva Ortiz	Las Flores Lt.29 Mz.7act100	211.00M2	122.00M2	O2	3	34 años	\$1,000.00	\$2,068.00/M <sup>2</sup>	\$380,038.32	\$27.00
059-103-22	María del Socorro Romero Salas	Las Flores Mz7 Lt. 30	279.00M2	165.00M2	O2	3	22años	\$1,000.00	\$2,068.00/M <sup>2</sup>	\$545,151.60	\$32.00
059-103-23	Barrera Manuel y cop.	Callejón Chacalco N° 13 A	289.00/M2	* 73.00M2	O2	4	34 años	\$83.20/M <sup>2</sup>	\$190.29/M <sup>2</sup>	\$34,319.40	\$14.60
059-103-24	Santiago Belmont y Llanos	Las Flores Lt 32 Mz. 7	682.00M2	152.00M2	O2	3	30 años	\$1,000.00	\$2,068.00/M <sup>2</sup>	\$905,178.55	\$230.00

NUMERO	PROPIEDAD	UBICACIÓN	SUPERFICIE	SUPERFICIE	TIPO	CLASE	EDAD	VALOR	VALOR	VALOR	IMPUESTO
CUENTA			TIERRA	CONSTRUCC				TIERRA/M <sup>2</sup>	CONSTRUC	CATASTRAL	
059-103-25	Fidel Molina Belmont y copropietarios	Las Flores Mz.7 Lt. 33	365.00M2	203.00M2	O2	2	20 años	\$1,000.00	\$1,277.00/M <sup>2</sup>	\$574,977.10	\$32.00
059-103-26	Tonathiu Rivas Martínez	Andador 3 Ixpanteco Lt 35 Mz 16	75.00M2	180.00M2	O2	3	5 años	\$1,000.00	\$2,068.00/M <sup>2</sup>	\$423,350.00	\$890.00
059-103-27	Flores Martínez Francisco	Las Flores Mz. 7 Lt. 36	396.00M2	330.00M2	O2	2	40 años	\$1,000.00	\$1,277.00/M <sup>2</sup>	\$648,846.00	\$32.00
059-103-28	Humberto Martínez Guzmán	Las Flores N° 78	325.00M2	* 60.00M2	O2	3	3 años	\$1,000.00	\$2,068.00/M <sup>2</sup>	\$446,598.40	\$27.00
059-103-29	Héctor González Reza y Copropietarios.	Las Flores N' 102	248.00M2	504.00M2	O2	2	21 años	\$1,000.00	\$1,070.00	\$708,113.70	\$495.00
059-103-30	Gambea Emilia	Chacalco Mz. 7 L7 39	342.00M2	175.00M2	O2	2	22años	\$1,000.00	\$1,277.00	\$518,545.25	\$32.00
059-103-31	Isabel Barrera Luna	Chacalco N' 12	238.00M2	122.00M2	O2	2	31 años	\$1,000.00	\$1,277.00/M <sup>2</sup>	\$347,055.80	\$27.00
059-103-32									\$/M <sup>2</sup>		
059-103-33	Espíndola Reyes Bruno	Las Flores N' 108	256.00M2	90.00M2	O2	5	40 años	\$83.20	\$347.30/M <sup>2</sup>	\$42,241.40	\$13.25
059-103-34	Martha Ramírez Ramos y copropietarios	Cda.Chacalco N° 15	133.00M2	124.00M2	O2	4	34 años	\$1,000.00	\$2,786.00/M <sup>2</sup>	\$364,460.88	\$27.00
059-103-35	Ruiz José	Cda.Chacalco N° 9	181.00M2	* 63.00M2	O2	4	18 años	\$83.20	\$190.20/M <sup>2</sup>	\$25,843.55	\$13.30
059-103-36	Martínez Alfonso y copropietarios	Las Flores N° 100	91.00M2	* 40.00M2	O2	2	40 años	\$83.20	\$87.00/M <sup>2</sup>	\$9,659.20	\$87.00
059-103-37	Roberto Belmont Miranda	And. 2 A Chacalco N° 13	169.00M2	* 58.00M2	O2	3	3 años	1000/M2	\$2,068.00/M <sup>2</sup>	\$286,545.12	\$27.00
059-103-38	René Belmont Piña y copropietarios	Anda. 2A Chacalco N° 15	121.00M2	* 67.00M <sup>2</sup>	O2	2	31 años	1000/M2	\$1,277.00/M <sup>2</sup>	\$180,891.30	\$23.00
059-103-39	Belmont Miranda Roberto	Callejón Chacalco N° 15-4	96.00M2	* 22.00M2	O2	4	34años	83.20/M2	\$190.20/M <sup>2</sup>	\$11,083.65	\$11.10
059-103-40	Belmont Miranda Roberto	Callejón Chacalco N° 15-4	182.00M2	* 58.00M2	O2	4	34 años	83.20/M2	\$190.20/M <sup>2</sup>	\$23,305.80	\$12.95
059-103-41	Belmont María de Jesús	Chacalco N° 15Cjon	220.00 M2	* 72.00M2	O2	4	34 años	83.20/M2	\$190.20/M <sup>2</sup>	\$28,437.85	\$13.70
059-103-42	María de Jesús Belmont Rosas	Priv. Chacalco Mz7 Lt51	172.00M2	93.00M2	O2	2	24 años	1000/M2	\$1,277.00/M <sup>2</sup>	\$262,258.35	\$27.00
059-103-43		And 2 A Chacalco Mz 7 Lt 52	306.00M2	361.00M2	O2	2	17 años	1000/M2	\$1,277.00/M <sup>2</sup>	\$688,627.50	\$32.00
059-103-44	Francisco Flores Martínez	Chacalco Lt 53 Mz.7	262.00M2	170.00M2	O2	3	27 años	1000/M2	\$2,068.00/M <sup>2</sup>	\$522,154.40	\$32.00
059-103-45	Raymundo Flores Martínez	Chacalco N° 21	629.00M2	258.00M2	O2	1	3 años	1000/M2	\$838.00/M <sup>2</sup>	\$840,879.92	\$176.00
059-103-46	Rosendo Jiménez Martínez	Chacalco N° 10	442.00M2	* 44.00M2	O2	3	4 años	1000/M2	2,068.00/M2	\$530,262.24	\$32.00
059-103-47	Martínez Molina Armando	Chacalco N° 25	247.00M2	* 80.00M2	O2	3	33 años	83.20/M2	\$140.90/M <sup>2</sup>	\$29,004.40	\$13.80
059-103-48	Armando Martínez Molina	Chacalco Lt 56 Mz 7	241.00M2	* 80.00M2	O2	3	años	1000/M2	\$2,068.00/M <sup>2</sup>	\$406,440.00	\$27.00

NUMERO	PROPIEDAD	UBICACIÓN	SUPERFICIE	SUPERFICIE	TIPO	CLASE	EDAD	VALOR	VALOR	VALOR	IMPUESTO
CUENTA			TIERRA	CONSTRUCC				TIERRA/M <sup>2</sup>	CONSTRUC	CATASTRAL	
059-103-49	Heladio Romero Fuentes	Chacalco Mz. 7 L7 58	105.00M2	* 80.00M2	O2	3	16 años	1000/M2	\$2,068.00		
059-103-50											
059-103-51	Romero Martínez Francisco	Chacalco Mz. 7 L7 59	281.00 M2	127.00 M	O2	3	32 años	1000/M2	\$2,068.00/M <sup>2</sup>	\$498,987.88	\$32.00
059-103-52								1000/M2			
059-103-53		Atenco Mz 17 Lt.11 A	67.00M2	109.00M2	O2	2	17 años	1000/M2	\$1,277.00/M <sup>2</sup>	\$182,530.20	\$23.00
059-103-54	Dueñas Godínez Guillermo	Atenco Mz 7 Lt 11-B	60.00M2	105.00M2	O2	2	30 años	1000/M2	\$1,277.00/M <sup>2</sup>	\$155,200.35	\$23.00
059-103-55	Dueñas morales Ana María	Atenco Manzana 7 lt. 110	65.00M2	106.00M2	O2	2	38 años	1000/M2	\$1,277.00/M <sup>2</sup>	\$150,278.05	\$23.00
059-103-56		Cda. Chacalco Mz7 Lt 17	205.00M2	229.00M2	O2	3	27 años	1000/M2	\$2,068.00/M <sup>2</sup>	\$550,707.55	\$32.00
059-103-57	Eliud Martínez Gomes	Cda. Las Flores N° 108 M;7 Lt.18	115.00M2	101.00M2	O2	3	3 años	1000/M2	\$2,068.00/M <sup>2</sup>	\$319,690.64	\$27.00
059-103-58	Jiménez Fernández Gabino	Las Flores N° 108	190.00M2	* 30.00M2	O2	3	30 años	1000/M2	\$2,068.00/M <sup>2</sup>	\$249,558.40	\$27.00
059-103-59											
059-103-60	Miranda Espíndola Juan	Atenco N° 67	219.00M2	150.00M2	O2	3	18 años	83.20/M2	\$140.90/M <sup>2</sup>	\$37,242.30	\$15.00
059-103-61	Bruno Espíndola Reyes	Rinconada las Flores N° 23	271.00M2	* 80.00M2	O2	3	10 años	1000/M2	\$2,068.00/M <sup>2</sup>	\$421,550.40	\$27.00
059-103-62											

Datos estadísticos catastrales /Gobierno del Distrito Federal/ Año 2003

SUPERFICIE DE LOS PREDIOS EN UNA MANZANA DEL PUEBLO DE LOS REYES		
N° DE PREDIOS	M <sup>2</sup> DE TERRENO	%
34	+ 200 m <sup>2</sup>	58.62 %
24	- 200 m <sup>2</sup>	41.38 %
TOTAL 58		100.00%

\* De los 24 predios que cuentan con menos de 200.00 M<sup>2</sup>. **23 predios** tienen menos de 90.00 M<sup>2</sup> =39.65%

(Debemos recordar que mencionamos anteriormente que el lote tipo es de 500 M<sup>2</sup>)

b).-El total de los Lotes analizado corresponde al tipo O2, catalogados como tipo multifamiliar es decir, que vive más de una familia en el mismo predio

0.2	MULTIFAMILIAR	VIVE MAS DE UNA FAMILIA
-----	---------------	-------------------------

c).- De acuerdo a su clasificación:

El 40.4% de las viviendas son de clase **3.- ECONÓMICAS** cuyas características son: espacios diferenciados por uso; servicios completos; muros acabados de cemento-arena, pasta o yeso; ventanería sencilla de fierro o aluminio; techos de concreto armado, acero, mixtos o prefabricados de mediana calidad con algún claro corto de hasta 4.00 metros; pisos de concreto

El 35% de las viviendas son clase **2.- BAJA**.- Espacios pequeños con algunas diferenciaciones por uso; servicios mínimos completos, muros con aplanados sencillos; ventanería de fierro estructural o tubular, techos de concreto armado, prefabricados u otros de tipo sencillo, con algún claro corto no mayor a 3.50 metros, pisos con firmes de cemento arena.

El 21% clase **4.- MEDIA**.- Espacios totalmente diferenciados y servicios completos, de uno hasta 2 y medio baños, muros acabados de cemento arena, pasta o yeso; ventanería de fierro o de aluminio, con vidrios sencillos o medio dobles; techos de concreto armado, con algún claro corto de hasta 4.50 metros ; pisos con firmes de concreto simple o pulidos . Instalaciones completas

El 1.8 clase **1.- PRECARIA**.-Cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos ( letrina o sanitarios fuera del cuerpo principal de la construcción); muros desplantados sobre el suelo, de tabicón o desechos de construcción sin refuerzos; techos de lámina de cartón, acrílicas o desechos de madera; pisos habilitados con mamposterías e instalaciones eléctricas o hidráulica incompleta y visible

Y el 1.8%. clase **5 MEDIA-ALTA**.- Espacios totalmente diferenciados y especializados por uso y servicios completos; muros acabados de cemento-arena, pasta o yeso; ventanería de fierro o aluminio natural o anodinado con vidrios medios dobles; techos de concreto armado, acero o mixtos con algún claro corto de hasta 5.00 metros. Instalaciones completas

100%	TIPO DE VIVIENDA	CARACTERÍSTICAS
40.4%	Económica	Materiales perecederos, servicios completos, espacios diferenciados
35%	Baja	Espacios pequeños con algunas diferenciaciones. Pisos con firmes
21%	Media	Muros de tabique o tabicón, aplanados, losa de concreto
1.80%	Precaria	Muros sin recubrimiento y losa de lámina o cartón, pisos de tierra
1.8%	Media Alta	Muros de tabique, espacios especializados, instalaciones completas

Instructivo para valuadoresI de la Tesorería del D.F. /2004 (Catastro)

**VI.- 1.-CONCLUSION.-** Observamos que la tendencia va hacia la vivienda buena y la económica. En la mayoría de los casos las viviendas son de 2 ò 3 niveles, aunque catastralmente aparecen como de un nivel tal y como se muestra en las tablas y en el plano N° 16

a).-Concluyendo que la prioridad en este Pueblo es mejorar la construcción existente y además se observa que dentro de los planos catastrales aparecen registradas solamente dos niveles, y en muchos de los casos ya se tienen 3, por lo que es urgente se inicie la formulación de programas tendientes a regularizar la construcción existente, además de dar pie a programas y asesorías encaminadas a mejorar la vivienda y a cambiar el régimen a condominio en lote familiar, evitando pleitos entre las familias

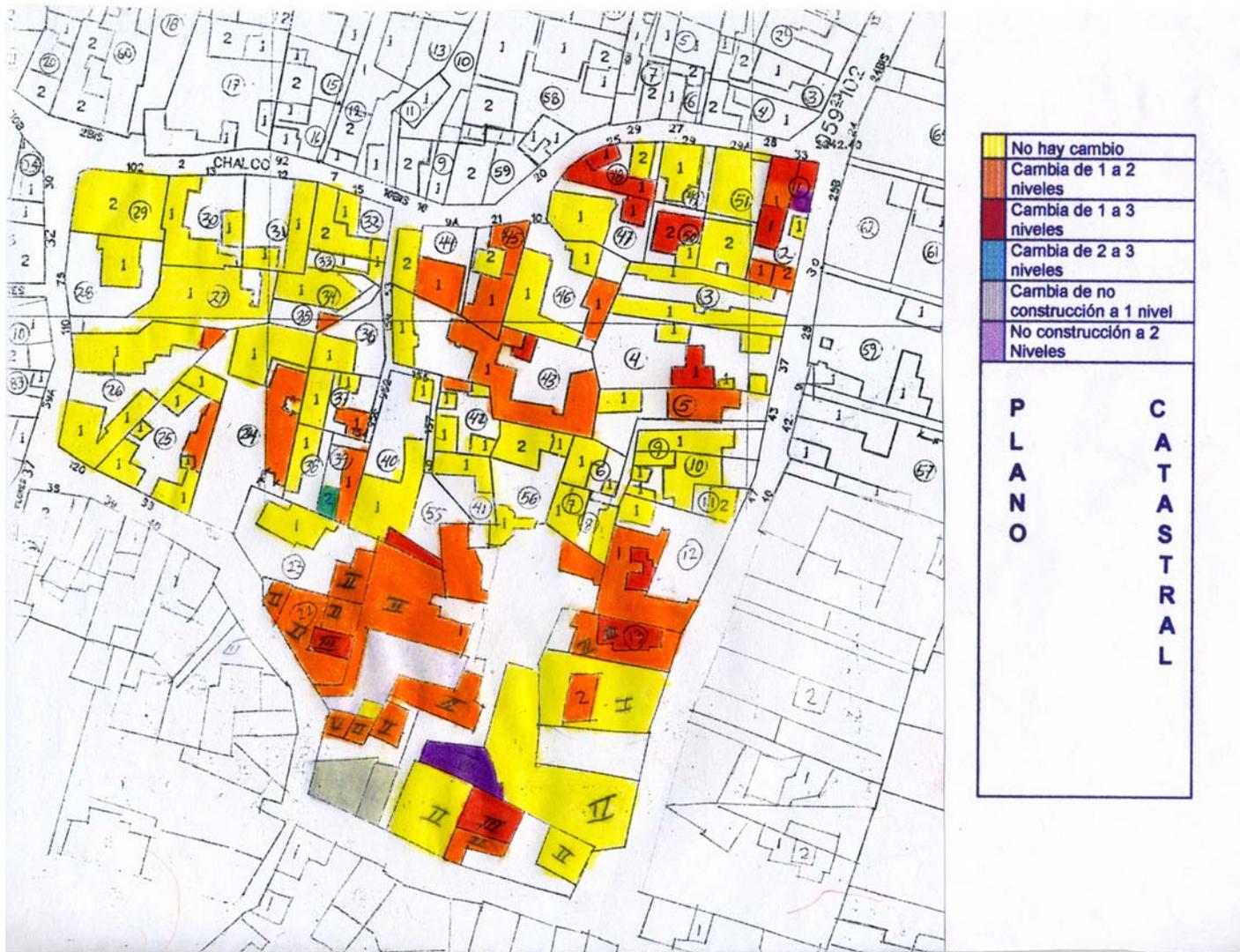
CLASE	NUMERO	%	
3	24	41.38%	BUENA
2	20	34.48%	ECONÒMICA
4	12	20.70%	MEDIA O REGULAR
5	1	1.72%	ESPECIAL O MUY BUENA
1	1	1.72%	POPULAR
TOTAL	58	100.00%	

**b).-** En base a que las calles que conforman el Pueblo (o los Pueblos) son angostas, con traza de plato roto, sin que se planeara el crecimiento que con el tiempo se iba a generar, y a la petición de los pobladores del lugar, es conveniente:

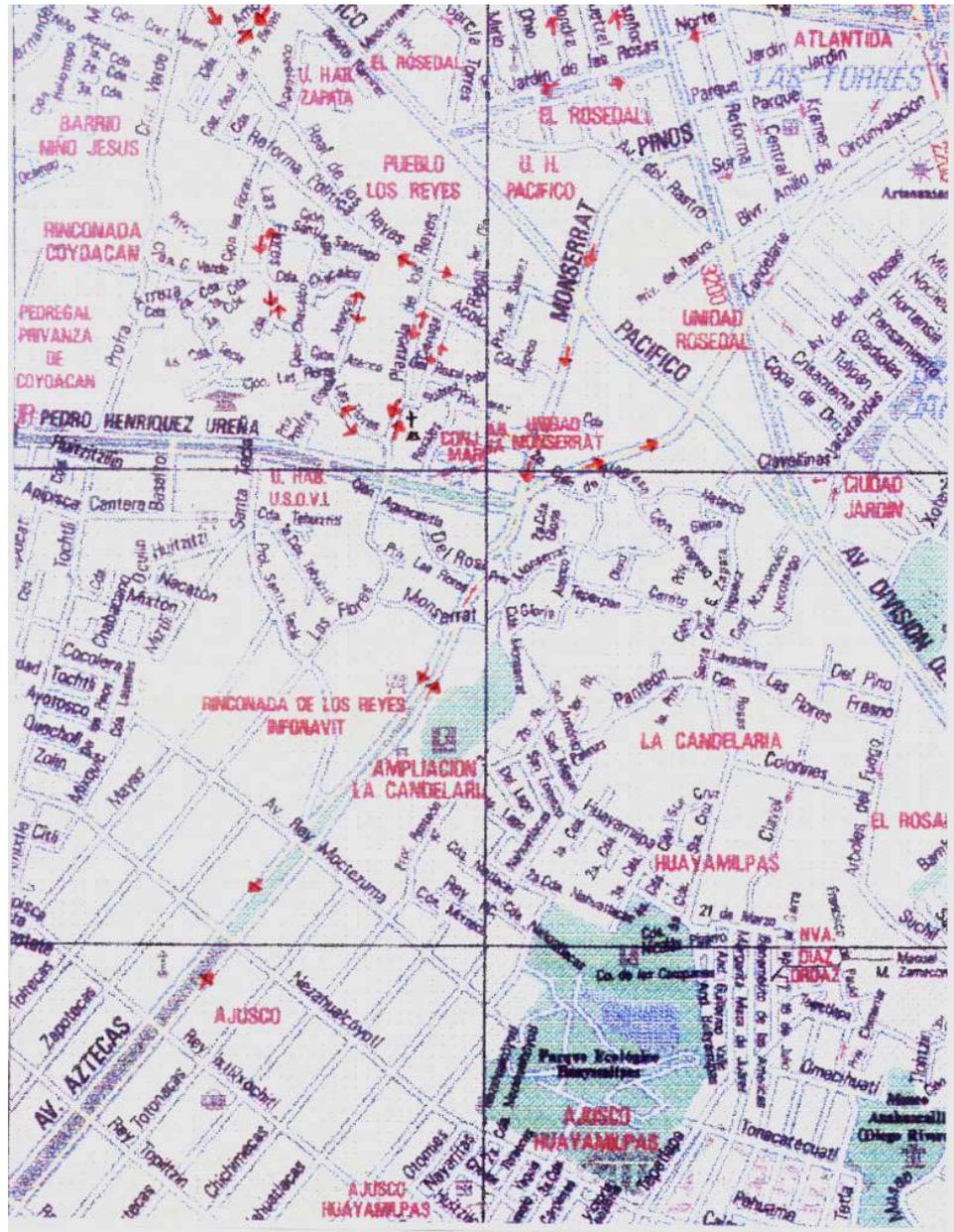
- Hacer una revisión de la vialidad del Pueblo de los Reyes, para evitar los embotellamientos, frecuentes característicos de las calles angostas del lugar, marcando un solo sentido de circulación, o crear circuitos cuando esto sea posible sobre todo en aquellas calles que tienen un tráfico constante. (Ver imagen N° 17, 18 y 19)

Las políticas Urbanas para la recuperación o renovación del Pueblo, deben orientarse a satisfacer las necesidades de vivienda de los habitantes, considerando a la vivienda como un elemento de la estructura Urbana fundamental, a partir de la cual se articulan procesos de organización social propios de un asentamiento humano tales como bienes y servicios, consumo y distribución de los mismos, propiciando que en éstos, además se satisfagan sus necesidades culturales e incluso de trabajo sin hacer menoscabo de las densidades, tenencia y usos del suelo por lo que es conveniente:

1. Analizar créditos adecuados a los habitantes del lugar, en base a su salario, con el fin de ampliar, mejorar o terminar las viviendas existentes de acuerdo a sus necesidades.
2. Analizar distintos sistemas financieros acordes a la comunidad tales como tandas entre vecinos aportando una cantidad que ellos asignen programada semanalmente y al reunir



**IMAGEN N° 16**  
**MANZANA TIPO DEL PUEBLO DE LOS REYES**  
**Resultado del análisis catastral**



**IMAGEN N° 17 VIALIDAD EXISTENTE.-**

Actualmente todas las calles son de doble sentido creándose conflictos viales

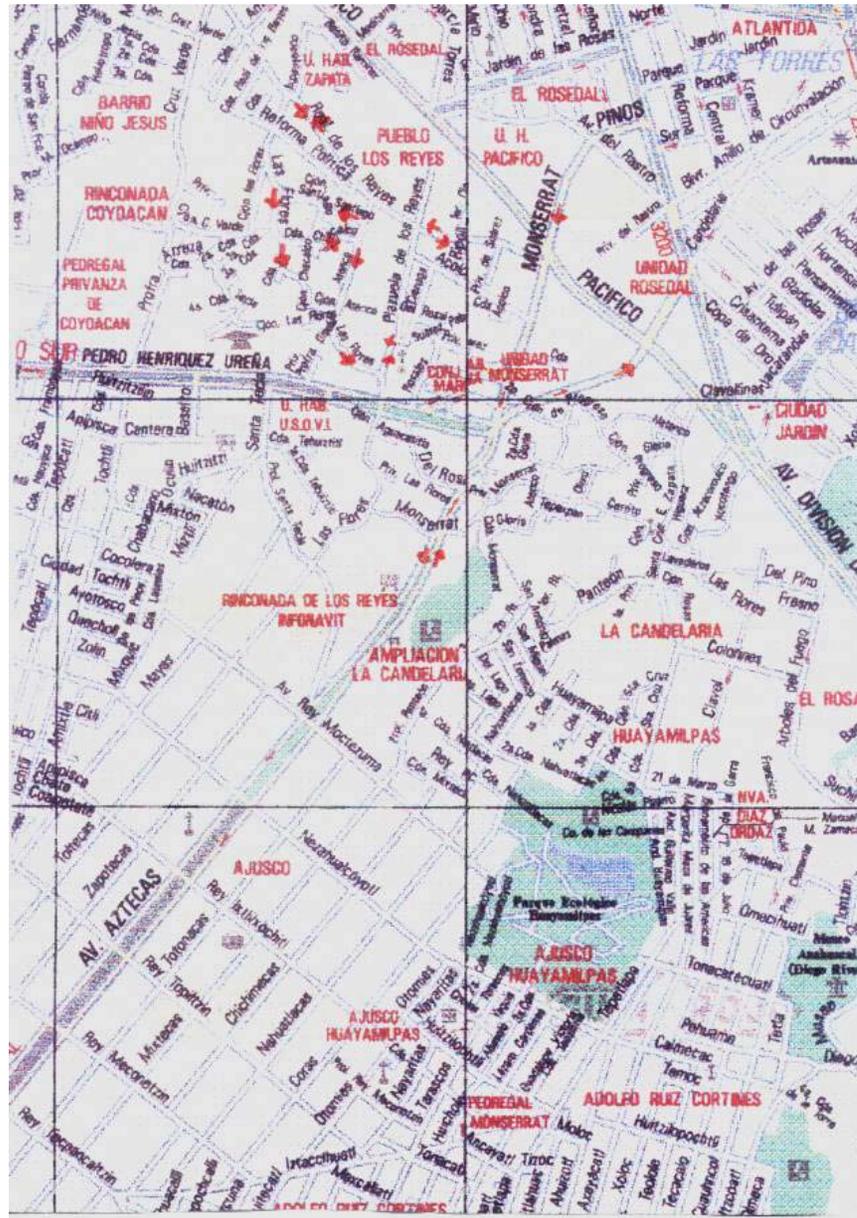


IMAGEN N° 18

**PROPUESTA DE VIALIDAD.-** Se propone que solo las calles principales sean de doble sentido por ser más anchas y las angostas de un solo sentido formando circuitos.

3. lo necesario para una etapa de construcción, en base a una rifa podrán construir cada una de las familias de acuerdo a sus necesidades y a un proyecto general, realizado en etapas y supervisado por un profesionalista
4. Efectuar convenios con las casas de materiales de la zona para que los precios de venta por mayoreo se estandaricen con los de la venta hormiga. Esta en estudio un convenio a realizar con Porcelanita otorgándole un certificado de compra a los interesados, prorrateado a 2 años y supervisado por un Arquitecto. Es conveniente impulsarlo para beneficio de la comunidad, teniendo cuidado de no propiciar monopolios de las casas de materiales en perjuicio de los habitantes del Pueblo.
5. Proponer y analizar nuevas técnicas de construcción con el objeto de abatir costos, para construir más metros cuadrados con menos dinero. (En este aspecto es necesario tener un contacto directo con el vecino para que estas propuestas sean aceptadas en base a la confianza que se tenga del profesionalista y a mesas de trabajo que sirvan de asesoría).
6. Análisis profundo en cada uno de los casos para proponer el proyecto más acorde a sus necesidades, no en forma aislada, sino en base a un conjunto si es que existen varias familias en el mismo predio.
7. En aquellos casos que la solución indique una vivienda progresiva, se deben programar cada una de las etapas para que al término de cada una de ellas se cumpla con la función de ser **HABITABLE**.



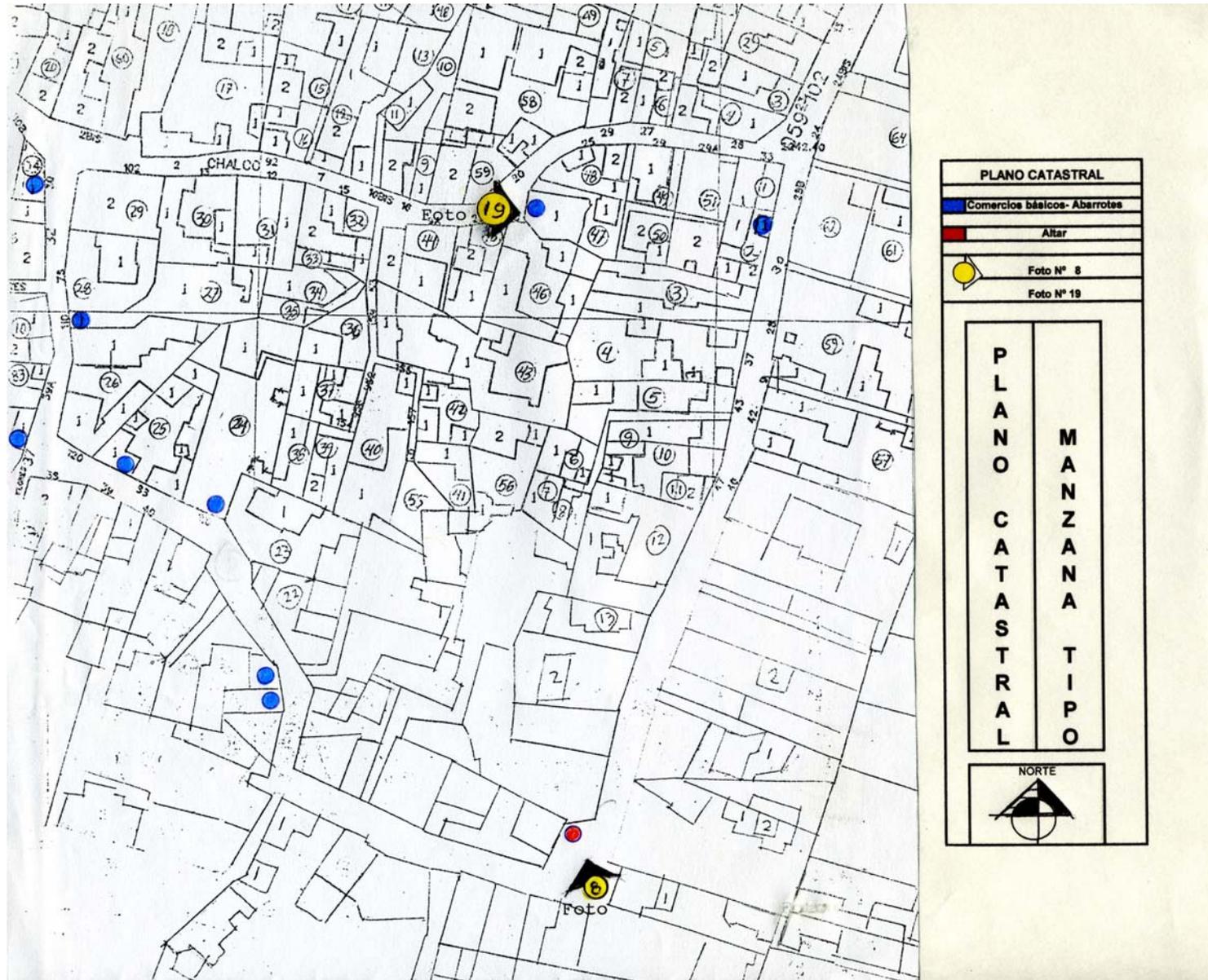
**IMAGEN N° 19**  
**MANZANA ANALIZADA EN EL PUEBLO DE LOS REYES**  
**(Región catastral 59, Manzana 103)**

Observamos calles angostas y quebradas, sin banquetas, postes de concreto para cableado de energía eléctrica y luminarias de tipo mercurial; postes de madera para líneas telefónicas; en piso, tapas de registro de concreto en la línea del colector al centro de la calle. Construcciones de tipo económico con techos de lámina de asbesto (local comercial) así como construcciones de tipo medio bien estructuradas. Es importante mencionar que el uso del suelo está rebasado en algunos casos ya que observamos construcciones con 1, 2, 3 y 4 niveles

Existe otra clasificación según el Programa Nacional de Vivienda 2001-2006, en donde las características de los diferentes tipos de Vivienda se dan en base a superficie construida y a salarios mínimos, a saber:

<b>TIPO DE VIVIENDA</b>	<b>PROMEDIO DE CONSTRUCCIÓN / M<sup>2</sup></b>	<b>SALARIOS CORRESP.</b>	<b>DEMANDA DE HABITACION</b>
Básica	Hasta 30 m <sup>2</sup>	3 Salarios mínimos	72.5%
Social	De 31 a 45 m <sup>2</sup>	3 a 5 Salarios mínimos	14.9%
Económica	De 46 a 55 m <sup>2</sup>	5 a 10 Salarios mínimos	8.5%
Media	De 56 a 100 m <sup>2</sup>	Mas de 10 Salarios mín.	4.1%
Media Alta	De 101 a 200 m <sup>2</sup>	“	“
Residencial	Más de 200m <sup>2</sup>	“	“

Observamos que el 72.5% de la demanda de habitación corresponde a personas que ganan hasta 3 salarios mínimos por lo que no son sujetos de crédito en la construcción de vivienda por lo que generalmente la construyen con recursos propios.



**IMAGEN N° 20**  
**MANZANA TIPICA DEL PUEBLO DE LOS REYES**  
**Servicios básicos**

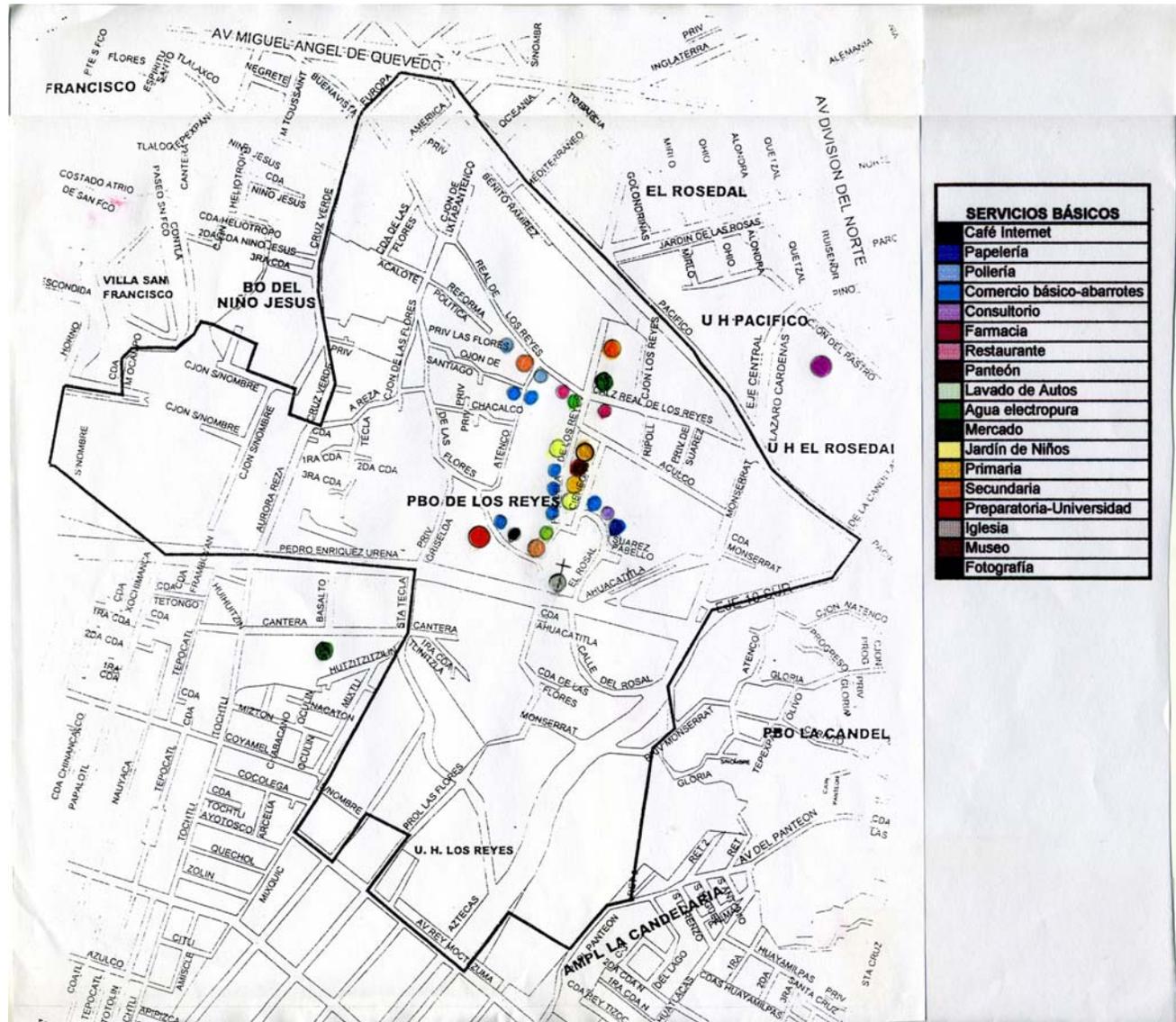
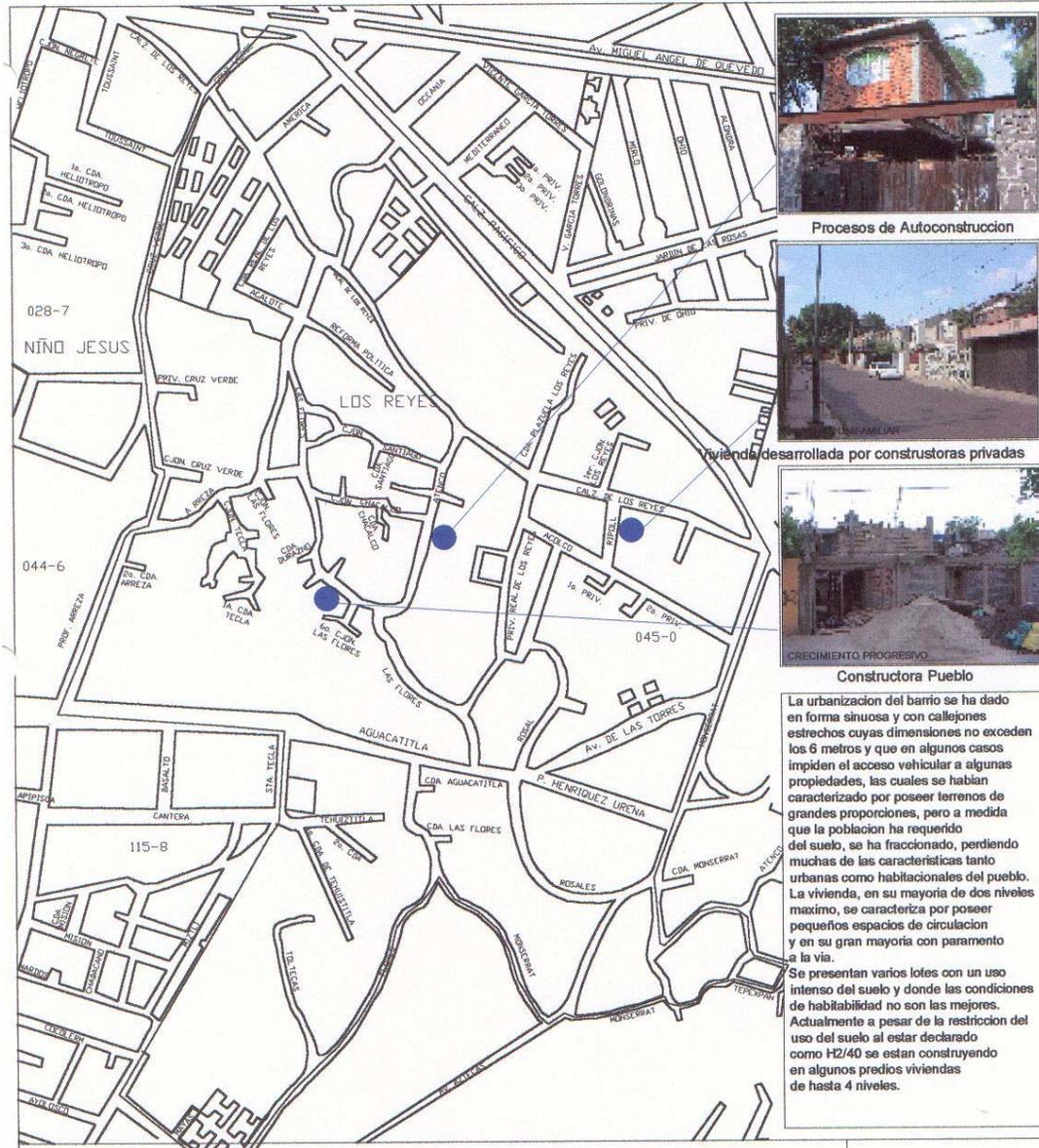


IMAGEN N° 21: PLANO

SERVICIOS BÁSICOS EN LA CALLE PLAZUELA DE LOS REYES Y REAL DE LOS REYES

Nótese que el mercado original quedó del otro lado de la avenida Pedro Henriquez Ureña (Eje 10)



**IMAGEN N° 22: PLANO  
MANZANA DEL PUEBLO DE LOS REYES**

Producción de Vivienda Social de la especialidad en vivienda/ 2003

Ing. Lourdes Alfaro Licona, Ing. Manuel Sáenz de Miera J., Arq. Ricardo A. Molinar R.

## VII.- ANÁLISIS DE UN LOTE TÍPICO DEL PUEBLO DE LOS REYES

A través de la coordinación del Arquitecto José María Gutiérrez Trujillo con mi participación como adjunta en la Especialidad de Vivienda en el Postgrado de la UNAM, se impartió la materia denominada “ Producción Social de la Vivienda”, en donde se trabajó durante un semestre con los alumnos Ing. Manuel Sáenz de Miera Juárez, Arq. Ramón Restrepo y Lourdes Alfaro Licona en el Pueblo de los Santos Reyes en la Delegación Coyoacán asesorando a la comunidad para dar la mejor solución a aquellos problemas tan frecuentes de los que hablamos con anterioridad, contribuyendo con una asesoría técnica, legal, y financiera, para desarrollar y mejorar sus viviendas realizadas a través de autogestión. Asesoría encaminada a un mejoramiento y ampliación de dichas viviendas ubicadas en un mismo predio cuya superficie es de 645.27m<sup>2</sup> de la calle real de los Reyes N° 133, manzana 3, lote 12 en el Pueblo de los reyes, Delegación Coyoacán, con las siguientes características:

La topografía es sensiblemente plana, colindando:

**Al Norte** con calle Real de los Reyes en tres fracciones, a saber: 6.96m. , 3.48 m. y 8.77 m.

**Al Sur en dos secciones de:** 12.30 m. y 8.41 m. con callejón Reforma Política

**Al Oriente en tres fracciones:** 18.51m., 2.02 m. y 10.01 m. con lote 13.

**Al Poniente:** 37.73 con el lote 11

Este predio es habitado actualmente por seis familias que lo han subdividido de manera irregular mediante bardas que impiden el paso libremente y obscurecen las viviendas a saber:

**Vivienda 1.-** Con superficie total de **90.37 m<sup>2</sup>** colinda al sur con callejón Reforma Política en dos fracciones una de 7.83 m. y otra de 2.05 m., al norte con la vivienda 3 con 8.12 m., Al oriente 9.39 m. con vivienda 2 y al poniente en 10.16 m. con lote 11.

**Vivienda 2.-** Con superficie total de **127.74 m<sup>2</sup>** colinda al sur con callejón Reforma Política con 10.19 m. y con vivienda 5 con 10.81 m., al Oriente 10.28 m. con lote 13, al poniente en dos fracciones de 9.47 m. con vivienda uno y de 4.20 m. con vivienda 3.

**Vivienda 3.-** Con superficie total de **69.90 m<sup>2</sup>** colindando al Norte con 9.47 m. con vivienda 4, al Sur 8.12 m. con vivienda 1 al Oriente en dos fracciones una de 4.20 m. con vivienda 2 y otra de 4.34 con vivienda 5 y al poniente en 9.19 m. con lote 11.

**Vivienda 4.-** Superficie total **168.11 m<sup>2</sup>** Colindando al Norte con calle Real de los Reyes con 9.60 m., al Sur en dos fracciones, una de 8.30 m. con vivienda 3 y otra con 1.17 m. con la vivienda 2, al Oriente en dos

fracciones una de 14.90 m. con vivienda 5 y otra de 6.18 m. con vivienda 6 y al Poniente en dos fracciones una de 18.38 m. con lote 11 y otra con vivienda 3.

**Vivienda 5.-** Superficie Total **141.36 m<sup>2</sup>**. Colindando al Norte con 9.11 m. con vivienda 6, al Sur con 9.47 m. con vivienda 2, al Oriente con 15.29 m. con lote 13, al Poniente con 14.90 m. con vivienda 4.

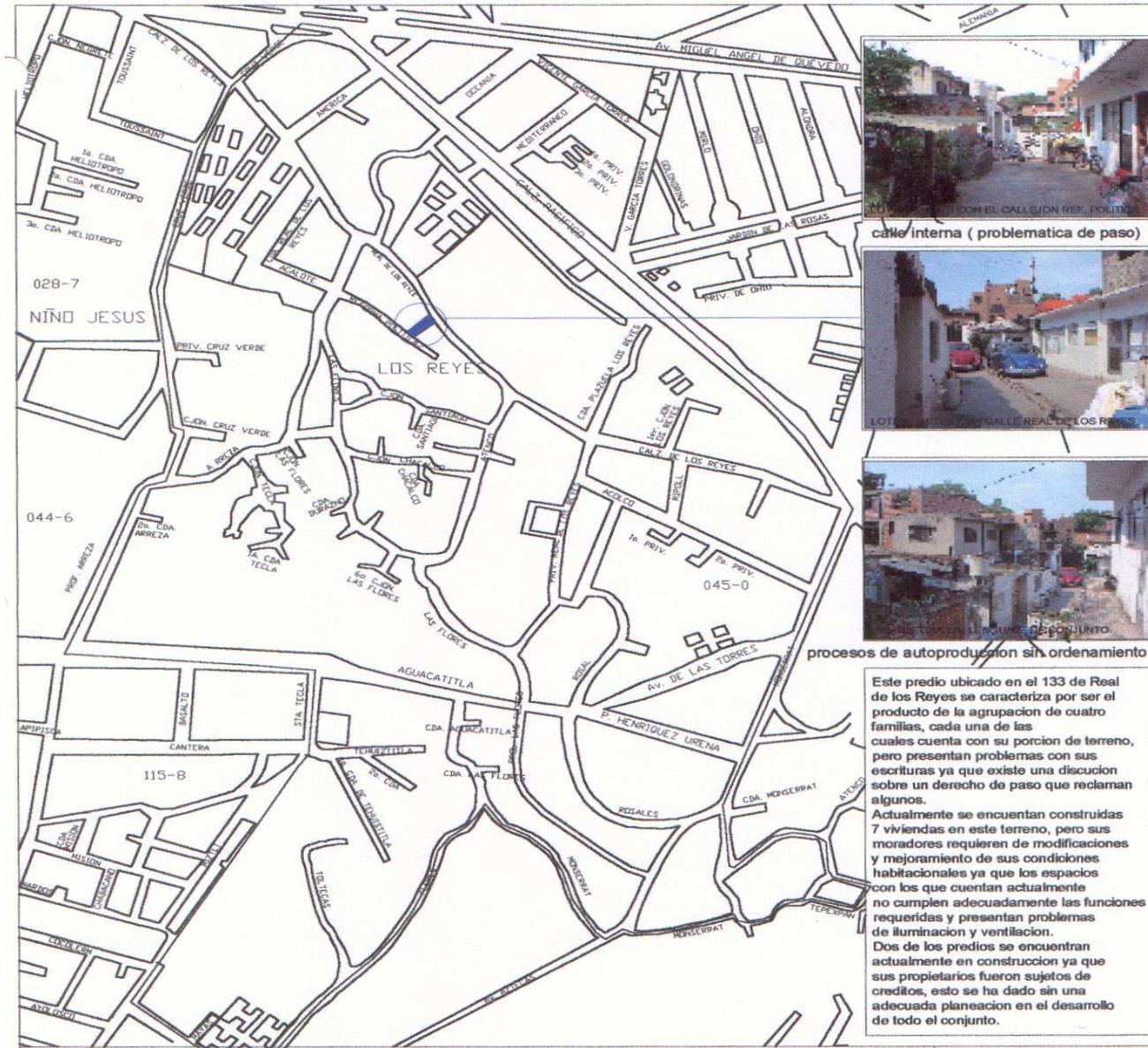
**Vivienda 6.-** Superficie Total **47.79 m<sup>2</sup>** colindando al Norte con calle Real de los Reyes con 9.60 m. al Sur con 9.11 m., al Oriente con 4.24 m. con lote 13 y al Poniente con 6.18 m. con vivienda 4.

En este caso específico como en muchos otros, los propietarios solicitan una subdivisión lo cual no es posible ya que algunas de las fracciones son muy pequeñas y el Programa Delegacional en la fracción 4 respecto al ordenamiento territorial, punto 4.5 de las Normas de Ordenación, inciso 4.5.2. Normas de ordenación General, subinciso 9 referente a la subdivisión de predios, habla de que la superficie mínima para la subdivisión, será de 90.00m<sup>2</sup> además de tener acceso directo de la calle o en su defecto, que sea factible abrir una calle con las medidas mínimas reglamentarias con cargo a los propietarios por lo cual lo que procede en este caso como en muchos más, es acceder a un régimen de propiedad en condominio después de realizar una regularización de la construcción en base a un acuerdo de facilidades existente publicado en la Gaceta Oficial el 2 de Marzo del 2000 . Actualmente se está trabajando en este rubro con diferentes instituciones, ya que tiene algunos puntos débiles por los tiempos y por la forma, por lo que se hicieron algunas sugerencias para darle rapidez y eficiencia al mismo, las cuales fueron analizadas junto con las autoridades de la Delegación y se encuentran expuestas en el anexo 1 de este documento.

La razón por la cual incluyo dentro de este trabajo el predio mencionado, es debido a que es un caso real del que hay muchos en nuestra ciudad y nos da una muestra clara de la problemática existente.

## IMAGEN N° 23

### VII.1.-UBICACIÓN DEL PREDIO A ANALIZAR: en Real de los Reyes N° 133 manzana 3 Lote 12



Producción de Vivienda Social de la especialidad en vivienda/2003  
Ing. Lourdes Alfaro Licona, Ing. Manuel Sáenz de Miera J., Arq. Ricardo A. Molinar R.



© 2006 Europa Technologies  
Image © 2006 DigitalGlobe

Puntero 19°20'26.10" N 99°09'20.95" O elev. 2248 m Secuencia ||||| 100% Alt. ojo 2.67 km

El Predio analizado tiene 2 fachadas como se puede observar en el plano N° 23 y en el 23 Bis (vista aérea) originando un problema de paso entre los vecinos que se ubican cerca de la calle principal real de los Reyes, ya que solo ellos quieren disfrutar de este privilegio en contra de los que ocupan los terrenos del fondo que da a un callejón recién abierto por el cual hasta hace muy poco no se podía circular.

## **VII. 2 ANÁLISIS DE LA TENENCIA DE LA TIERRA**

### **Antecedentes:**

El jefe de la familia propietario del predio, heredó a los hijos verbalmente en cuatro fracciones:

La primera fracción correspondía a la vivienda 1 y 3 generando una superficie de 159.46 m<sup>2</sup>

La segunda no se ha modificado, conserva sus 127.74 m<sup>2</sup>

La tercera, correspondía a lo que actualmente son la vivienda 5 y 6 con una superficie de 189.15 m<sup>2</sup> y

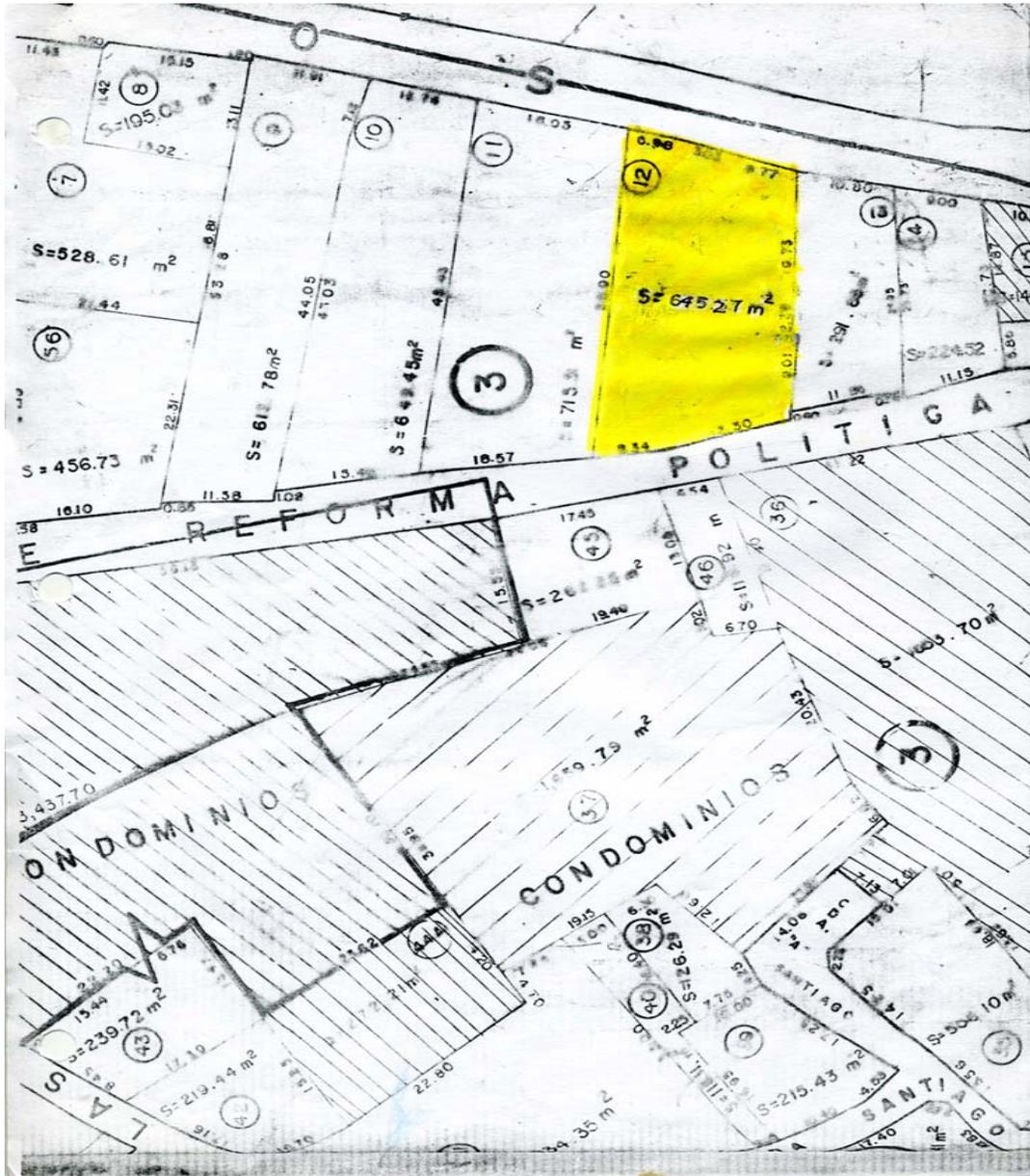
La Cuarta que tampoco se ha modificado conservando 168.11 m<sup>2</sup>. Todo esto referencia lo que se indica en el plano de subdivisión anexo.

### **Situación actual:**

La Familia original con cuatro hijos se ha desdoblado, creándose necesidad de habitación por la nueva generación, por lo cual se fracciona nuevamente el predio en cuestión, que ya de por sí tenían su área restringida, creando problemas legales de tenencia de la tierra y problemas entre las familias por querer restringir el paso a las familias del fondo.

### **Propuestas:**

Los conflictos se podrían resolver si el predio se constituyera bajo el régimen de propiedad en condominio, sin embargo los primeros herederos inicialmente no estaban conformes con esto debido a que dos de ellos aún no han subdividido por segunda ocasión su fracción y se sienten en desventaja por este hecho ( Ver plano N° 25)



**IMAGEN 24**  
**PLANO CATASTRAL**

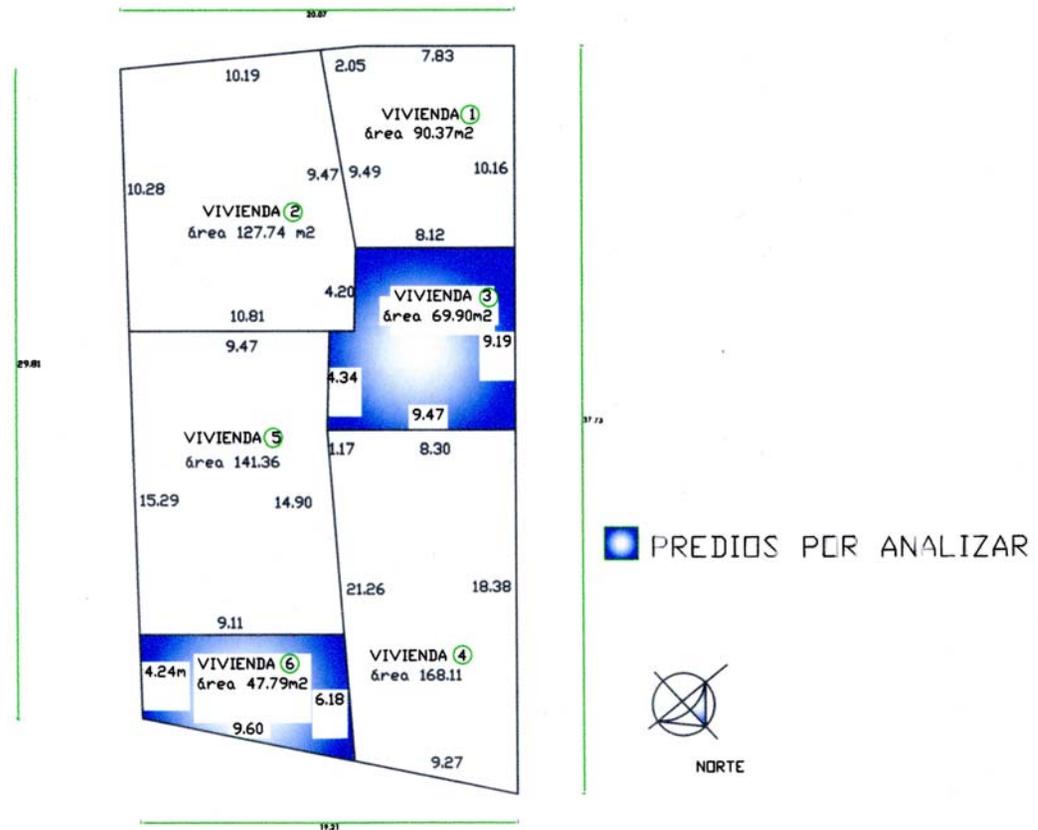
**IMAGEN N° 25:**

**PLANO CON SUBDIVISION DEL PREDIO**

Producción de Vivienda Social de la especialidad en vivienda/ 2003

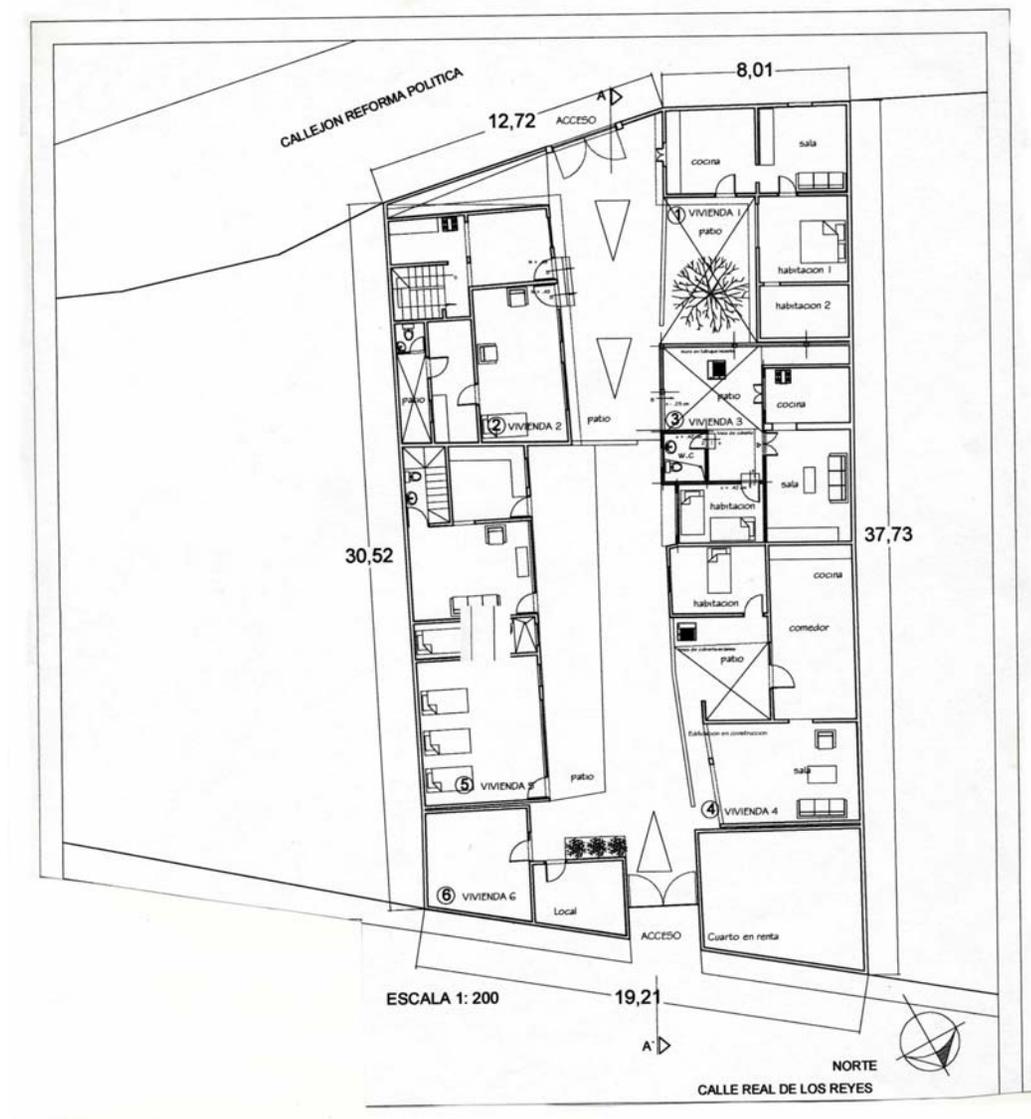
Ing. Lourdes Alfaro Licona, Ing. Manuel Sáenz de Miera J., Arq. Ricardo A. Molinar R.

CALLEJON REFORMA POLÍTICA



CALLE REAL DE LOS REYES

**ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN  
IMAGEN N° 26: PLANO**



Producción de Vivienda Social de la especialidad en vivienda/ 2003  
Ing. Lourdes Alfaro Licona, Ing. Manuel Sáenz de Miera J., Arq. Ricardo A. Molinar R.

	<b>SUP. CONSTRUIDA</b>	<b>SUP. LIBRE</b>	<b>TERRENO</b>
	M2	M2	M2
<b>VIVIENDA N° 1</b>	49.85	40.52	90.37
<b>VIVIENDA N° 2</b>	69.04	58.70	127.74
<b>VIVIENDA N° 3</b>	55.00	14.90	69.90
<b>VIVIENDA N° 4</b>	130.25	37.86	168.11
<b>VIVIENDA N° 5</b>	45.2	96.16	141.36
<b>VIVIENDA N° 6</b>	44.87	2.92	47.79
<b>TOTAL</b>	<b>394.21</b>	<b>251.06</b>	<b>645.27</b>

<b>DATOS GENERALES DEL PREDIO</b>		
	M2	%
<b>AREA LOTE</b>	645.27	100
<b>AREA CONSTRUIDA PLANTA BAJA</b>	394.21	61.2
<b>AREA SIN CONSTRUIR</b>	251.06	39
<b>COS</b>	387.16	
<b>CUS</b>	774.32	

### **VII.3 ANALISIS DE ZONIFICACIÓN:**

Dentro Del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en la Delegación Coyoacán se identifican áreas con potencial de reciclamiento, con Potencial de desarrollo y de Conservación Patrimonial; el predio en cuestión se ubica dentro del área de conservación Patrimonial: Estas zonas tienen valores históricos, arqueológicos, y artísticos o típicos, protegiendo el Instituto Nacional de Antropología e Historia tanto la traza de sus calles así como también algunos edificios tales como la iglesia del pueblo y su atrio, a fin de conservar y consolidar la fisonomía propia incluyendo aquellos elementos que sin estar formalmente

catalogados merecen conservarse; la delimitación para dichas zonas se establece a partir de las determinadas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de 1987, actualizado mediante inspecciones en campo y como resultado de la consulta pública, quedando comprendida en esta zona el Barrio de los Reyes y del Niño Jesús con clave D11 y con una superficie aproximada de 22 hectáreas.

La delimitación del Polígono comprende 7 manzanas formadas por las calles Real de los Reyes, eje 10 sur, las Flores, rosales y Ciénega. El uso del suelo es H 2/40 lo cual nos indica que el uso permitido es habitacional con 2 niveles máximos de construcción y el 40% de su superficie deberá quedar libre de construcción.

#### **VII.4.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO:**

Cuatro de las seis viviendas se dejaron igual solo dos de ellas requieren un nuevo proyecto: la vivienda 3 y la 6 (Ver plano N° 26)

**Vivienda 3.-** Es una vivienda de un solo nivel, cuyas dimensiones son 8.61m x 8.12m estructurada con muros de carga de adobe sin confinar y sin cimentación, con excepción del muro frontal que está constituido por tabique rojo recocido con dalas y castillos de concreto armado y zapatas corridas de mampostería de piedra. (Ver Planos N° 27 28 Y 29)

La cubierta es de bóveda catalana en la cual se aprecian agrietamientos localizados en las vigas de madera portantes y en los ladrillos.

**Vivienda 6.-** Es un dormitorio y un local comercial con accesos independientes, sin iluminación ni ventilación de un solo nivel cuyas dimensiones del terreno son: de 8.91m. x 5.037m., estructurada con muros de tabicón sin confinar y sin cimentación . (Ver Planos N° 30, 31 y 32). La cubierta es de lámina de asbesto, apoyadas directamente en los muros.

Debido a estos problemas estructurales es que se aconseja y se deja un nuevo proyecto en ambas viviendas.

El sistema estructural propuesto para ambas casas consistirá en muros de carga de tabique o tabicón, confinadas con dalas, castillos y losa de concreto armado. La cimentación se propone mediante zapatas aisladas de piedra braza, debido a que la capacidad de carga de la zona así lo permite ya que estamos sobre suelo pedregoso.

## VII. 5.- ANÁLISIS DE COSTOS FINANCIEROS:

### Vivienda 3:

El propietario de esta vivienda tiene posibilidad de acceder a un crédito del INFONAVIT por \$260,000.00, por otro lado, de acuerdo al análisis de costos realizado, se tienen los siguientes parámetros:

NOMBRE PROPIETARIO :	<b>FAMILIA MARGARITA ITURBE: CASA 3</b>			
DIRECCIÓN:	<b>REAL DE LOS REYES N° 133</b>			
COLONIA:	<b>PUEBLO DE LOS SANTOS REYES</b>			
DELEGACIÓN:	<b>COYOACÁN</b>			
CLAVE	CONCEPTO	IMPORTE MANO DE OBRA	VALOR TOTAL MATERIAL	TOTAL
1.000	PRELIMINARES	\$4,288.50		
2.000	CIMENTACION	\$11,652.50		
3.000	ALBAÑILERIA	\$46,581.16		
4.000	ACABADOS	\$16,160.00		
5.000	INSTALACION HIDRAULICA	\$1,900.40		
5.200	INSTALACION SANITARIA	\$2,814.64		
6.000	INSTALACION ELECTRICA	\$1,351.36		
7.000	CANCELERIA	\$1,836.00		
				\$147,645.15
				IMPREVISTOS \$24,832.39
				<b>SUBTOTAL \$86,584.56 \$172,477.54 \$259,062.10</b>
				<b>TOTAL \$259,062.10</b>

### CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CON INFONAVIT LINEA III

<b>MONTO DEL CREDITO</b>		<b>\$260,000.00</b>			
<b>INTERÉS</b>	<b>4.00%</b>	anual	0.33%	mensual	
<b>PLAZO</b>	<b>198</b>	Períodos	16 años	5 meses	
<b>PAGO MENSUAL</b>	<b>\$1,775.48</b>	Mensual			

4 Salarios mínimos

4 salarios \* 48.67 \* 30.4 =

**\$5,918.27**

\$1,775.48

PAGO MENSUAL

(30% DEL SALARIO)

	<b>CAPITAL</b>		<b>INTERÉS</b>	<b>TOTAL pago</b>	<b>SALDO</b>	
					<b>\$260,000.00</b>	
1	<b>\$908.81</b>		<b>\$866.67</b>	\$1,775.48	<b>\$259,091.19</b>	\$1,500.00
2	\$911.84		\$863.64	\$1,775.48	\$258,179.34	
3	\$914.88		\$860.60	\$1,775.48	\$257,264.46	
4	\$917.93		\$857.55	\$1,775.48	\$256,346.52	
5	\$920.99		\$854.49	\$1,775.48	\$255,425.53	
6	\$924.06		\$851.42	\$1,775.48	\$254,501.47	
7	\$927.14		\$848.34	\$1,775.48	\$253,574.32	
8	\$930.23		\$845.25	\$1,775.48	\$252,644.09	
9	\$933.33		\$842.15	\$1,775.48	\$251,710.76	
10	\$936.45		\$839.04	\$1,775.48	\$250,774.31	
11	\$939.57		\$835.91	\$1,775.48	\$249,834.74	
12	\$942.70		\$832.78	\$1,775.48	\$248,892.04	1 año
13	\$945.84		\$829.64	\$1,775.48	\$247,946.20	
14	\$948.99		\$826.49	\$1,775.48	\$246,997.21	
15	\$952.16		\$823.32	\$1,775.48	\$246,045.05	
16	\$955.33		\$820.15	\$1,775.48	\$245,089.72	
17	\$958.52		\$816.97	\$1,775.48	\$244,131.20	
18	\$961.71		\$813.77	\$1,775.48	\$243,169.49	
19	\$964.92		\$810.56	\$1,775.48	\$242,204.58	
20	\$968.13		\$807.35	\$1,775.48	\$241,236.44	
21	\$971.36		\$804.12	\$1,775.48	\$240,265.08	
22	\$974.60		\$800.88	\$1,775.48	\$239,290.48	

23	\$977.85		\$797.63	\$1,775.48	\$238,312.64	
24	\$981.11		\$794.38	\$1,775.48	\$237,331.53	2 años
25	\$984.38		\$791.11	\$1,775.48	\$236,347.15	
26	\$987.66		\$787.82	\$1,775.48	\$235,359.50	
27	\$990.95		\$784.53	\$1,775.48	\$234,368.55	
28	\$994.25		\$781.23	\$1,775.48	\$233,374.29	
29	\$997.57		\$777.91	\$1,775.48	\$232,376.73	
30	\$1,000.89		\$774.59	\$1,775.48	\$231,375.83	
31	\$1,004.23		\$771.25	\$1,775.48	\$230,371.61	
32	\$1,007.58		\$767.91	\$1,775.48	\$229,364.03	
33	\$1,010.93		\$764.55	\$1,775.48	\$228,353.09	
34	\$1,014.30		\$761.18	\$1,775.48	\$227,338.79	
35	\$1,017.69		\$757.80	\$1,775.48	\$226,321.10	
36	\$1,021.08		\$754.40	\$1,775.48	\$225,300.03	3 años
37	\$1,024.48		\$751.00	\$1,775.48	\$224,275.54	
38	\$1,027.90		\$747.59	\$1,775.48	\$223,247.65	
39	\$1,031.32		\$744.16	\$1,775.48	\$222,216.33	
40	\$1,034.76		\$740.72	\$1,775.48	\$221,181.56	
41	\$1,038.21		\$737.27	\$1,775.48	\$220,143.35	
42	\$1,041.67		\$733.81	\$1,775.48	\$219,101.68	
43	\$1,045.14		\$730.34	\$1,775.48	\$218,056.54	
44	\$1,048.63		\$726.86	\$1,775.48	\$217,007.92	
45	\$1,052.12		\$723.36	\$1,775.48	\$215,955.79	
46	\$1,055.63		\$719.85	\$1,775.48	\$214,900.16	
47	\$1,059.15		\$716.33	\$1,775.48	\$213,841.02	
48	\$1,062.68		\$712.80	\$1,775.48	\$212,778.34	4 años
49	\$1,066.22		\$709.26	\$1,775.48	\$211,712.12	
50	\$1,069.77		\$705.71	\$1,775.48	\$210,642.34	
51	\$1,073.34		\$702.14	\$1,775.48	\$209,569.00	
52	\$1,076.92		\$698.56	\$1,775.48	\$208,492.08	
53	\$1,080.51		\$694.97	\$1,775.48	\$207,411.58	
54	\$1,084.11		\$691.37	\$1,775.48	\$206,327.47	
55	\$1,087.72		\$687.76	\$1,775.48	\$205,239.74	
56	\$1,091.35		\$684.13	\$1,775.48	\$204,148.39	
57	\$1,094.99		\$680.49	\$1,775.48	\$203,053.41	
58	\$1,098.64		\$676.84	\$1,775.48	\$201,954.77	
59	\$1,102.30		\$673.18	\$1,775.48	\$200,852.47	
60	\$5,248.76		\$669.51	\$5,918.27	\$195,603.71	5 años

61	\$1,123.47		\$652.01	\$1,775.48	\$194,480.24	
62	\$1,127.21		\$648.27	\$1,775.48	\$193,353.02	
63	\$1,130.97		\$644.51	\$1,775.48	\$192,222.05	
64	\$1,134.74		\$640.74	\$1,775.48	\$191,087.31	
65	\$1,138.52		\$636.96	\$1,775.48	\$189,948.79	
66	\$1,142.32		\$633.16	\$1,775.48	\$188,806.47	
67	\$1,146.13		\$629.35	\$1,775.48	\$187,660.34	
68	\$1,149.95		\$625.53	\$1,775.48	\$186,510.40	
69	\$1,153.78		\$621.70	\$1,775.48	\$185,356.61	
70	\$1,157.63		\$617.86	\$1,775.48	\$184,198.99	
71	\$1,161.48		\$614.00	\$1,775.48	\$183,037.50	6 años
72	\$1,165.36		\$610.13	\$1,775.48	\$181,872.15	
73	\$1,169.24		\$606.24	\$1,775.48	\$180,702.91	
74	\$1,173.14		\$602.34	\$1,775.48	\$179,529.77	
75	\$1,177.05		\$598.43	\$1,775.48	\$178,352.72	
76	\$1,180.97		\$594.51	\$1,775.48	\$177,171.75	
77	\$1,184.91		\$590.57	\$1,775.48	\$175,986.84	
78	\$1,188.86		\$586.62	\$1,775.48	\$174,797.98	
79	\$1,192.82		\$582.66	\$1,775.48	\$173,605.16	
80	\$1,196.80		\$578.68	\$1,775.48	\$172,408.36	
81	\$1,200.79		\$574.69	\$1,775.48	\$171,207.57	
82	\$1,204.79		\$570.69	\$1,775.48	\$170,002.78	
83	\$1,208.81		\$566.68	\$1,775.48	\$168,793.98	
84	\$1,212.84		\$562.65	\$1,775.48	\$167,581.14	
85	\$1,216.88		\$558.60	\$1,775.48	\$166,364.26	
86	\$1,220.93		\$554.55	\$1,775.48	\$165,143.33	
87	\$1,225.00		\$550.48	\$1,775.48	\$163,918.33	
88	\$1,229.09		\$546.39	\$1,775.48	\$162,689.24	
89	\$1,233.18		\$542.30	\$1,775.48	\$161,456.05	
90	\$1,237.29		\$538.19	\$1,775.48	\$160,218.76	
91	\$1,241.42		\$534.06	\$1,775.48	\$158,977.34	
92	\$1,245.56		\$529.92	\$1,775.48	\$157,731.78	
93	\$1,249.71		\$525.77	\$1,775.48	\$156,482.07	
94	\$1,253.87		\$521.61	\$1,775.48	\$155,228.20	
95	\$1,258.05		\$517.43	\$1,775.48	\$153,970.15	
96	\$1,262.25		\$513.23	\$1,775.48	\$152,707.90	8 años
97	\$1,266.46		\$509.03	\$1,775.48	\$151,441.44	
98	\$1,270.68		\$504.80	\$1,775.48	\$150,170.77	

99	\$1,274.91		\$500.57	\$1,775.48	\$148,895.85	
100	\$1,279.16		\$496.32	\$1,775.48	\$147,616.69	
101	\$1,283.43		\$492.06	\$1,775.48	\$146,333.26	
102	\$1,287.70		\$487.78	\$1,775.48	\$145,045.56	
103	\$1,292.00		\$483.49	\$1,775.48	\$143,753.56	
104	\$1,296.30		\$479.18	\$1,775.48	\$142,457.26	
105	\$1,300.62		\$474.86	\$1,775.48	\$141,156.64	
106	\$1,304.96		\$470.52	\$1,775.48	\$139,851.68	
107	\$1,309.31		\$466.17	\$1,775.48	\$138,542.37	
108	\$1,313.67		\$461.81	\$1,775.48	\$137,228.69	
109	\$1,318.05		\$457.43	\$1,775.48	\$135,910.64	
110	\$1,322.45		\$453.04	\$1,775.48	\$134,588.20	
111	\$1,326.85		\$448.63	\$1,775.48	\$133,261.34	
112	\$1,331.28		\$444.20	\$1,775.48	\$131,930.06	
113	\$1,335.71		\$439.77	\$1,775.48	\$130,594.35	
114	\$1,340.17		\$435.31	\$1,775.48	\$129,254.18	
115	\$1,344.63		\$430.85	\$1,775.48	\$127,909.55	
116	\$1,349.12		\$426.37	\$1,775.48	\$126,560.43	
117	\$1,353.61		\$421.87	\$1,775.48	\$125,206.82	
118	\$1,358.13		\$417.36	\$1,775.48	\$123,848.69	
119	\$1,362.65		\$412.83	\$1,775.48	\$122,486.04	
120	\$1,367.19		\$408.29	\$1,775.48	\$121,118.85	10 años
121	\$1,371.75		\$403.73	\$1,775.48	\$119,747.09	
122	\$1,376.32		\$399.16	\$1,775.48	\$118,370.77	
123	\$1,380.91		\$394.57	\$1,775.48	\$116,989.86	
124	\$1,385.52		\$389.97	\$1,775.48	\$115,604.34	
125	\$1,390.13		\$385.35	\$1,775.48	\$114,214.21	
126	\$1,394.77		\$380.71	\$1,775.48	\$112,819.44	
127	\$1,399.42		\$376.06	\$1,775.48	\$111,420.02	
128	\$1,404.08		\$371.40	\$1,775.48	\$110,015.94	
129	\$1,408.76		\$366.72	\$1,775.48	\$108,607.18	
130	\$1,413.46		\$362.02	\$1,775.48	\$107,193.72	
131	\$1,418.17		\$357.31	\$1,775.48	\$105,775.55	
132	\$1,422.90		\$352.59	\$1,775.48	\$104,352.66	
133	\$1,427.64		\$347.84	\$1,775.48	\$102,925.02	
134	\$1,432.40		\$343.08	\$1,775.48	\$101,492.62	
135	\$1,437.17		\$338.31	\$1,775.48	\$100,055.45	
136	\$1,441.96		\$333.52	\$1,775.48	\$98,613.48	

137	\$1,446.77		\$328.71	\$1,775.48	\$97,166.71	
138	\$1,451.59		\$323.89	\$1,775.48	\$95,715.12	
139	\$1,456.43		\$319.05	\$1,775.48	\$94,258.69	
140	\$1,461.29		\$314.20	\$1,775.48	\$92,797.40	
141	\$1,466.16		\$309.32	\$1,775.48	\$91,331.25	
142	\$1,471.04		\$304.44	\$1,775.48	\$89,860.20	
143	\$1,475.95		\$299.53	\$1,775.48	\$88,384.25	
144	\$1,480.87		\$294.61	\$1,775.48	\$86,903.39	12 años
145	\$1,485.80		\$289.68	\$1,775.48	\$85,417.58	
146	\$1,490.76		\$284.73	\$1,775.48	\$83,926.83	
147	\$1,495.73		\$279.76	\$1,775.48	\$82,431.10	
148	\$1,500.71		\$274.77	\$1,775.48	\$80,930.39	
149	\$1,505.71		\$269.77	\$1,775.48	\$79,424.68	
150	\$1,510.73		\$264.75	\$1,775.48	\$77,913.94	
151	\$1,515.77		\$259.71	\$1,775.48	\$76,398.18	
152	\$1,520.82		\$254.66	\$1,775.48	\$74,877.35	
153	\$1,525.89		\$249.59	\$1,775.48	\$73,351.46	
154	\$1,530.98		\$244.50	\$1,775.48	\$71,820.49	
155	\$1,536.08		\$239.40	\$1,775.48	\$70,284.41	
156	\$1,541.20		\$234.28	\$1,775.48	\$68,743.21	
157	\$1,546.34		\$229.14	\$1,775.48	\$67,196.87	
158	\$1,551.49		\$223.99	\$1,775.48	\$65,645.38	
159	\$1,556.66		\$218.82	\$1,775.48	\$64,088.71	
160	\$1,561.85		\$213.63	\$1,775.48	\$62,526.86	
161	\$1,567.06		\$208.42	\$1,775.48	\$60,959.80	
162	\$1,572.28		\$203.20	\$1,775.48	\$59,387.52	
163	\$1,577.52		\$197.96	\$1,775.48	\$57,810.00	
164	\$1,582.78		\$192.70	\$1,775.48	\$56,227.22	
165	\$1,588.06		\$187.42	\$1,775.48	\$54,639.16	
166	\$1,593.35		\$182.13	\$1,775.48	\$53,045.81	
167	\$1,598.66		\$176.82	\$1,775.48	\$51,447.14	
168	\$1,603.99		\$171.49	\$1,775.48	\$49,843.15	14 años
169	\$1,609.34		\$166.14	\$1,775.48	\$48,233.82	
170	\$1,614.70		\$160.78	\$1,775.48	\$46,619.11	
171	\$1,620.08		\$155.40	\$1,775.48	\$44,999.03	
172	\$1,625.48		\$150.00	\$1,775.48	\$43,373.54	
173	\$1,630.90		\$144.58	\$1,775.48	\$41,742.64	
174	\$1,636.34		\$139.14	\$1,775.48	\$40,106.30	

175	\$1,641.79		\$133.69	\$1,775.48	\$38,464.51	
176	\$1,647.27		\$128.22	\$1,775.48	\$36,817.24	
177	\$1,652.76		\$122.72	\$1,775.48	\$35,164.48	
178	\$1,658.27		\$117.21	\$1,775.48	\$33,506.22	
179	\$1,663.79		\$111.69	\$1,775.48	\$31,842.42	
180	\$1,669.34		\$106.14	\$1,775.48	\$30,173.08	
181	\$1,674.90		\$100.58	\$1,775.48	\$28,498.18	
182	\$1,680.49		\$94.99	\$1,775.48	\$26,817.69	
183	\$1,686.09		\$89.39	\$1,775.48	\$25,131.60	
184	\$1,691.71		\$83.77	\$1,775.48	\$23,439.89	
185	\$1,697.35		\$78.13	\$1,775.48	\$21,742.54	
186	\$1,703.01		\$72.48	\$1,775.48	\$20,039.54	
187	\$1,708.68		\$66.80	\$1,775.48	\$18,330.85	
188	\$1,714.38		\$61.10	\$1,775.48	\$16,616.47	
189	\$1,720.09		\$55.39	\$1,775.48	\$14,896.38	
190	\$1,725.83		\$49.65	\$1,775.48	\$13,170.55	
191	\$1,731.58		\$43.90	\$1,775.48	\$11,438.97	
192	\$1,737.35		\$38.13	\$1,775.48	\$9,701.62	16 años
193	\$1,743.14		\$32.34	\$1,775.48	\$7,958.48	
194	\$1,748.95		\$26.53	\$1,775.48	\$6,209.53	
195	\$1,754.78		\$20.70	\$1,775.48	\$4,454.74	
196	\$1,760.63		\$14.85	\$1,775.48	\$2,694.11	
197	\$1,766.50		\$8.98	\$1,775.48	\$927.61	
198	\$927.61		\$3.09	\$930.70	\$0.00	
199	\$260,000.00		\$94,843.37	\$354,843.37	\$0.00	
200						

**El pago se finiquita en 16 años 5 meses , un pago neto de \$ 354,843.37**

**DEUDA \$ 260,000.00**

**INTERÉS \$ 94,843.37**

### Vivienda 6:

El propietario de esta vivienda no tiene un trabajo formal por lo que su única posibilidad es acceder a un crédito del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), así como aprovechar sus ahorros personales que ascienden a \$40,000.00.

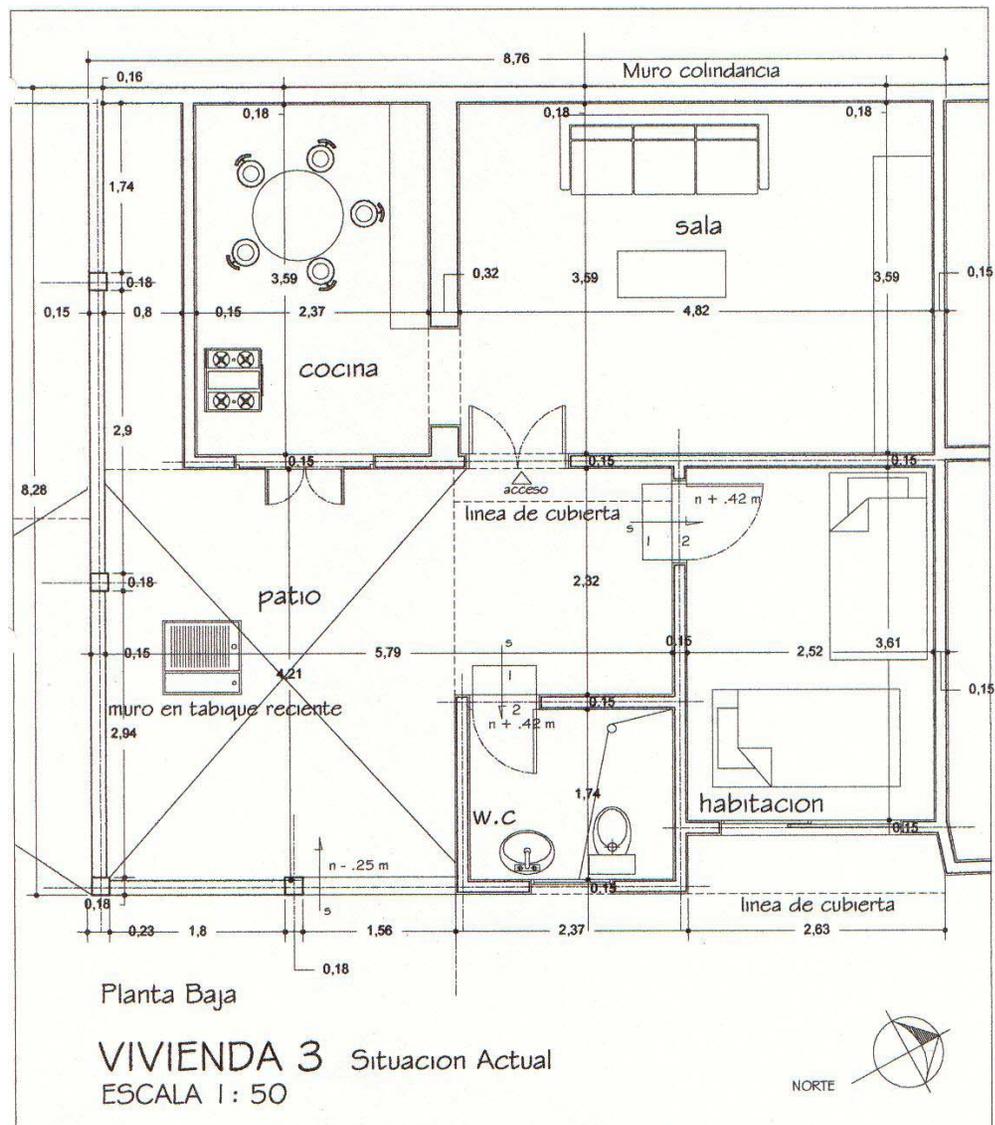
NOMBRE PROPIETARIO :		FAMILIA ITURBE: CASA 6			
DIRECCIÓN:		REAL DE LOS REYES N° 133			
COLONIA:		PUEBLO DE LOS SANTOS REYES			
DELEGACIÓN:		COYOACÁN			
CLAVE	CONCEPTO	IMPORTE MANO DE OBRA	VALOR TOTAL	MATERIAL	TOTAL
1.000	PRELIMINARES	\$1,980.00			
2.000	CIMENTACIÓN	\$2,407.20			
3.000	ALBAÑILERÍA	\$30,694.66			
4.000	ACABADOS	\$3,660.00			
5.000	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$1,900.40			
5.200	INSTALACIÓN SANITARIA	\$2,814.64			
6.000	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$1,870.89			
7.000	CANCELERÍA	\$4,486.00			
				\$68,665.12	
		IMPREVISTOS		\$5,500.00	
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$49,813.79</b>	<b>\$74,165.12</b>	<b>\$123,978.91</b>
		<b>TOTAL</b>			<b>\$123,978.91</b>

CONSTRUCCION DE VIVIENDA CON APOYO INVI Y RECURSOS PERSONALES					
COMPOSICIÓN DEL CRÉDITO			DEDUCCIONES		
APORTACIÓN INVI 95%	\$83,955.75	\$79,709.57	ASISTENCIA TÉCNICA		\$5,999.64
ENGANCHE 5%	\$4,285.25	0.11%	0.01%	GASTOS DE OPE.	\$1,582.94
MONTO TOTAL 100%	\$88,241.00		SEGURO DE VIDA		\$403.65
CRÉDITO EN VSMD	\$1,725.00		FONDO DE AYUDA		\$403.65
PLAZO		77	6años 5m	FIDERE III	\$141.55
PAGO MENSUAL		\$1,045.43			\$2,531.79
*NOTA: La mensualidad cambia de acuerdo al salario diario mínimo vigente: (Actual 48.67)					\$8,531.43
SALDO INVI	\$79,709.57				\$88,153.54- \$8,525.31=
PRIMER CHEQUE 40%	\$31,883.83	\$21.48	48.7	\$1,045.43	\$79,709.57
SEGUNDO CHEQUE 60%	\$47,825.74				
DEVOL. ENGANCHE 5%	\$4,285.46				
TOTAL RECIBIDO	\$83,995.03				
		CAPITAL	INTERÉS	TOTAL pago	SALDO
					\$79,709.57
	1	\$1,038.12	\$7.31	\$1,045.43	\$78,671.44
	2	\$1,038.22	\$7.21	\$1,045.43	\$77,633.22
	3	\$1,038.32	\$7.12	\$1,045.43	\$76,594.91
	4	\$1,038.41	\$7.02	\$1,045.43	\$75,556.49
	5	\$1,038.51	\$6.93	\$1,045.43	\$74,517.99
	6	\$1,038.60	\$6.83	\$1,045.43	\$73,479.39
	7	\$1,038.70	\$6.74	\$1,045.43	\$72,440.69
	8	\$1,038.79	\$6.64	\$1,045.43	\$71,401.90
	9	\$1,038.89	\$6.55	\$1,045.43	\$70,363.01
	10	\$1,038.98	\$6.45	\$1,045.43	\$69,324.03
	11	\$1,039.08	\$6.35	\$1,045.43	\$68,284.96
	12	\$1,039.17	\$6.26	\$1,045.43	\$67,245.78
	13	\$1,039.27	\$6.16	\$1,045.43	\$66,206.52
	14	\$1,039.36	\$6.07	\$1,045.43	\$65,167.15
	15	\$1,039.46	\$5.97	\$1,045.43	\$64,127.70
	16	\$1,039.55	\$5.88	\$1,045.43	\$63,088.14

1 año

	17	\$1,039.65	\$5.78	\$1,045.43	\$62,048.49	
	18	\$1,039.74	\$5.69	\$1,045.43	\$61,008.75	
	19	\$1,039.84	\$5.59	\$1,045.43	\$59,968.91	
	20	\$1,039.93	\$5.50	\$1,045.43	\$58,928.98	
	21	\$1,040.03	\$5.40	\$1,045.43	\$57,888.95	
	22	\$1,040.13	\$5.31	\$1,045.43	\$56,848.82	
	23	\$1,040.22	\$5.21	\$1,045.43	\$55,808.60	
	24	\$1,040.32	\$5.12	\$1,045.43	\$54,768.29	2 años
	25	\$1,040.41	\$5.02	\$1,045.43	\$53,727.87	
	26	\$1,040.51	\$4.93	\$1,045.43	\$52,687.37	
	27	\$1,040.60	\$4.83	\$1,045.43	\$51,646.77	
	28	\$1,040.70	\$4.73	\$1,045.43	\$50,606.07	
	29	\$1,040.79	\$4.64	\$1,045.43	\$49,565.28	
	30	\$1,040.89	\$4.54	\$1,045.43	\$48,524.39	
	31	\$1,040.98	\$4.45	\$1,045.43	\$47,483.40	
	32	\$1,041.08	\$4.35	\$1,045.43	\$46,442.33	
	33	\$1,041.17	\$4.26	\$1,045.43	\$45,401.15	
	34	\$1,041.27	\$4.16	\$1,045.43	\$44,359.88	
	35	\$1,041.37	\$4.07	\$1,045.43	\$43,318.52	
	36	\$1,041.46	\$3.97	\$1,045.43	\$42,277.06	3 años
	37	\$1,041.56	\$3.88	\$1,045.43	\$41,235.50	
	38	\$1,041.65	\$3.78	\$1,045.43	\$40,193.85	
	39	\$1,041.75	\$3.68	\$1,045.43	\$39,152.10	
	40	\$1,041.84	\$3.59	\$1,045.43	\$38,110.26	
	41	\$1,041.94	\$3.49	\$1,045.43	\$37,068.32	
	42	\$1,042.03	\$3.40	\$1,045.43	\$36,026.29	
	43	\$1,042.13	\$3.30	\$1,045.43	\$34,984.16	
	44	\$1,042.22	\$3.21	\$1,045.43	\$33,941.93	
	45	\$1,042.32	\$3.11	\$1,045.43	\$32,899.61	
	46	\$1,042.42	\$3.02	\$1,045.43	\$31,857.20	
	47	\$1,042.51	\$2.92	\$1,045.43	\$30,814.68	
	48	\$1,042.61	\$2.82	\$1,045.43	\$29,772.08	4 años
	49	\$1,042.70	\$2.73	\$1,045.43	\$28,729.37	
	50	\$1,042.80	\$2.63	\$1,045.43	\$27,686.58	
	51	\$1,042.89	\$2.54	\$1,045.43	\$26,643.68	
	52	\$1,042.99	\$2.44	\$1,045.43	\$25,600.69	
	53	\$1,043.08	\$2.35	\$1,045.43	\$24,557.61	

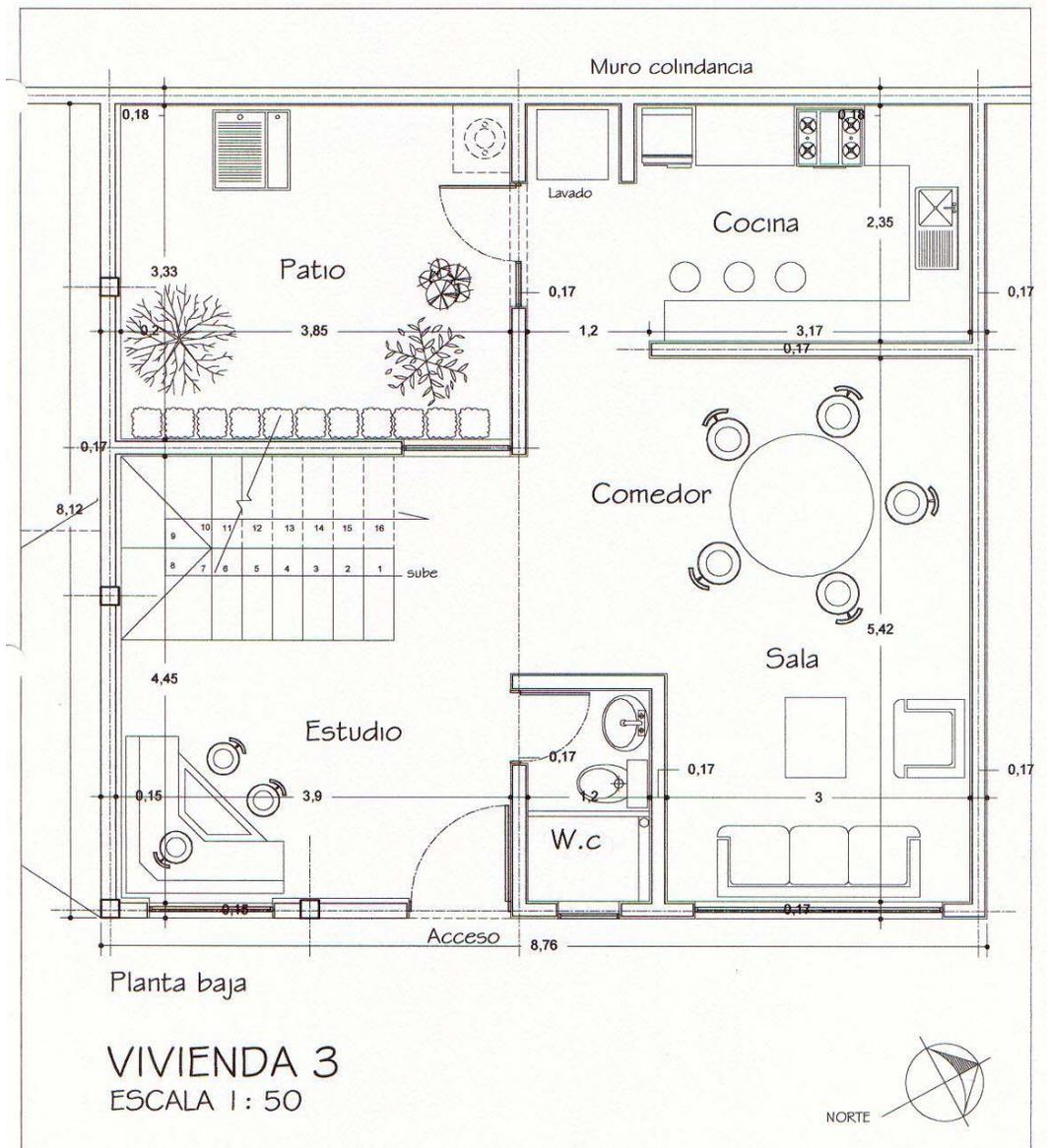
	54	\$1,043.18	\$2.25	\$1,045.43	\$23,514.43	
	55	\$1,043.28	\$2.16	\$1,045.43	\$22,471.15	
	56	\$1,043.37	\$2.06	\$1,045.43	\$21,427.78	
	57	\$1,043.47	\$1.96	\$1,045.43	\$20,384.31	
	58	\$1,043.56	\$1.87	\$1,045.43	\$19,340.75	
	59	\$1,043.66	\$1.77	\$1,045.43	\$18,297.09	
	60	\$1,043.75	\$1.68	\$1,045.43	\$17,253.34	5 años
	61	\$1,043.85	\$1.58	\$1,045.43	\$16,209.49	
	62	\$1,043.95	\$1.49	\$1,045.43	\$15,165.54	
	63	\$1,044.04	\$1.39	\$1,045.43	\$14,121.50	
	64	\$1,044.14	\$1.29	\$1,045.43	\$13,077.36	
	65	\$1,044.23	\$1.20	\$1,045.43	\$12,033.13	
	66	\$1,044.33	\$1.10	\$1,045.43	\$10,988.80	
	67	\$1,044.42	\$1.01	\$1,045.43	\$9,944.38	
	68	\$1,044.52	\$0.91	\$1,045.43	\$8,899.86	
	69	\$1,044.62	\$0.82	\$1,045.43	\$7,855.24	
	70	\$1,044.71	\$0.72	\$1,045.43	\$6,810.53	
	71	\$1,044.81	\$0.62	\$1,045.43	\$5,765.72	
	72	\$1,044.90	\$0.53	\$1,045.43	\$4,720.82	6 años
	73	\$1,045.00	\$0.43	\$1,045.43	\$3,675.82	
	74	\$1,045.09	\$0.34	\$1,045.43	\$2,630.73	
	75	\$1,045.19	\$0.24	\$1,045.43	\$1,585.54	
	76	\$1,045.29	\$0.15	\$1,045.43	\$540.25	
	77	\$540.25	\$0.05	\$540.30	\$0.00	6 años 5 m
	<b>SALDO INVI</b>	<b>\$79,709.57</b>	<b>\$283.54</b>	<b>\$79,993.10</b>		
	<b>DEVOLUCIÓN DEL ENGANCHE</b>	<b>\$4,285.46</b>				
	<b>TOTAL RECIBIDO</b>	<b>\$83,995.03</b>				
	<b>AHORRO FAMILIAR</b>	<b>\$40,000.00</b>				
	<b>TOTAL</b>	<b>\$123,995.03</b>				
	<b>PRESUPUESTO</b>	<b>\$123,978.91</b>				
	<b>DIFERENCIA</b>	<b>\$16.12</b>				



**IMAGEN N° 27**  
**PLANO DE SITUACIÓN ACTUAL**

Producción de Vivienda Social de la especialidad en vivienda/ 2003Ing. Lourdes Alfaro Licona,  
Ing. Manuel Sáenz de Miera J., Arq. Ricardo A. Molinar R.

**IMAGEN N° 28**  
**PLANO DE PROPUESTA Planta Baja a través de Diseño participativo**  
 Producción de Vivienda Social de la especialidad en vivienda/ 2003  
 Ing. Lourdes Alfaro Licona, Ing. Manuel Sáenz de Miera J., Arq. Ricardo A. Molinar R.

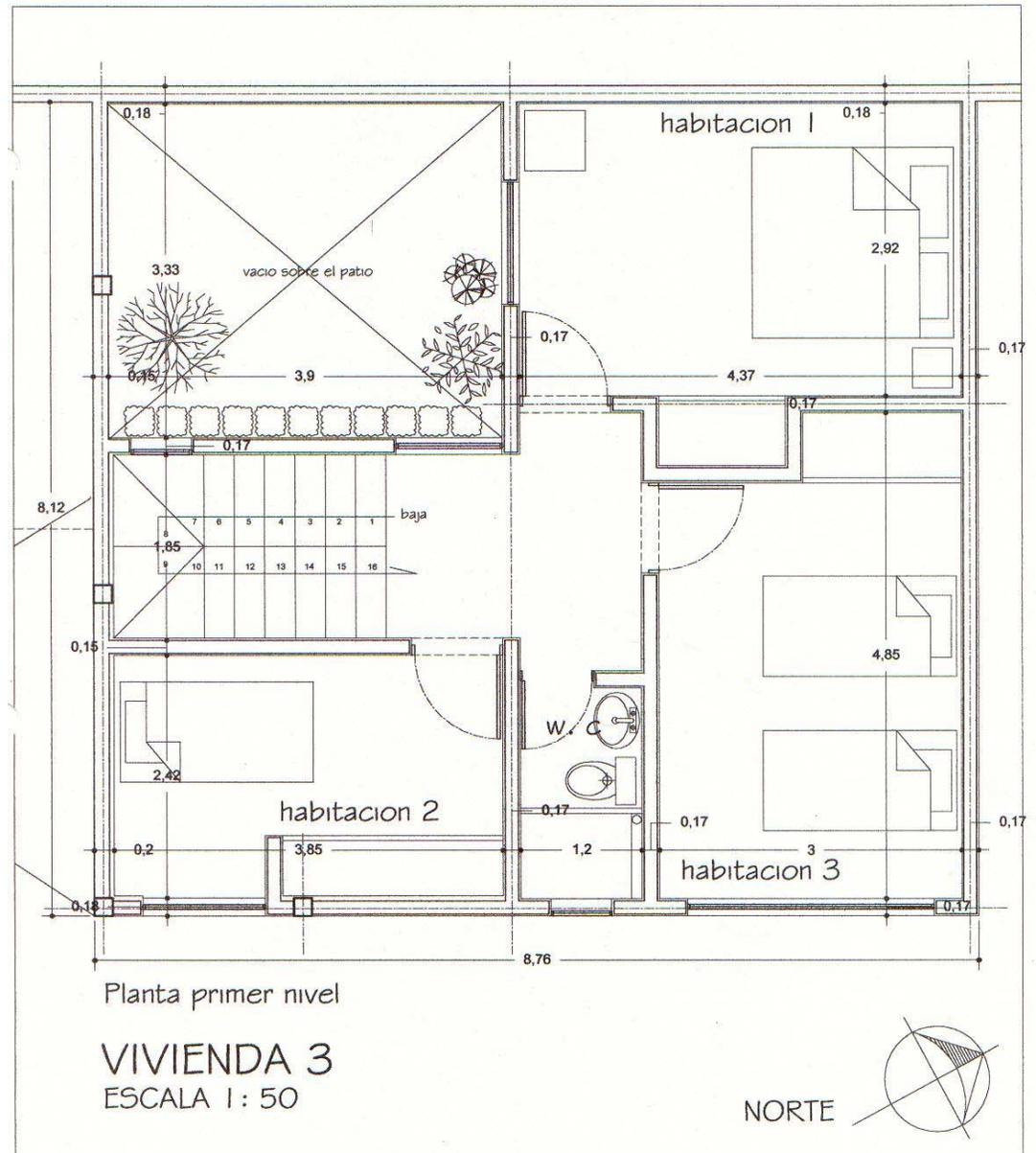


**IMAGEN N° 29**

**PLANO DE PROPUESTA: Vivienda 3 Planta Alta**

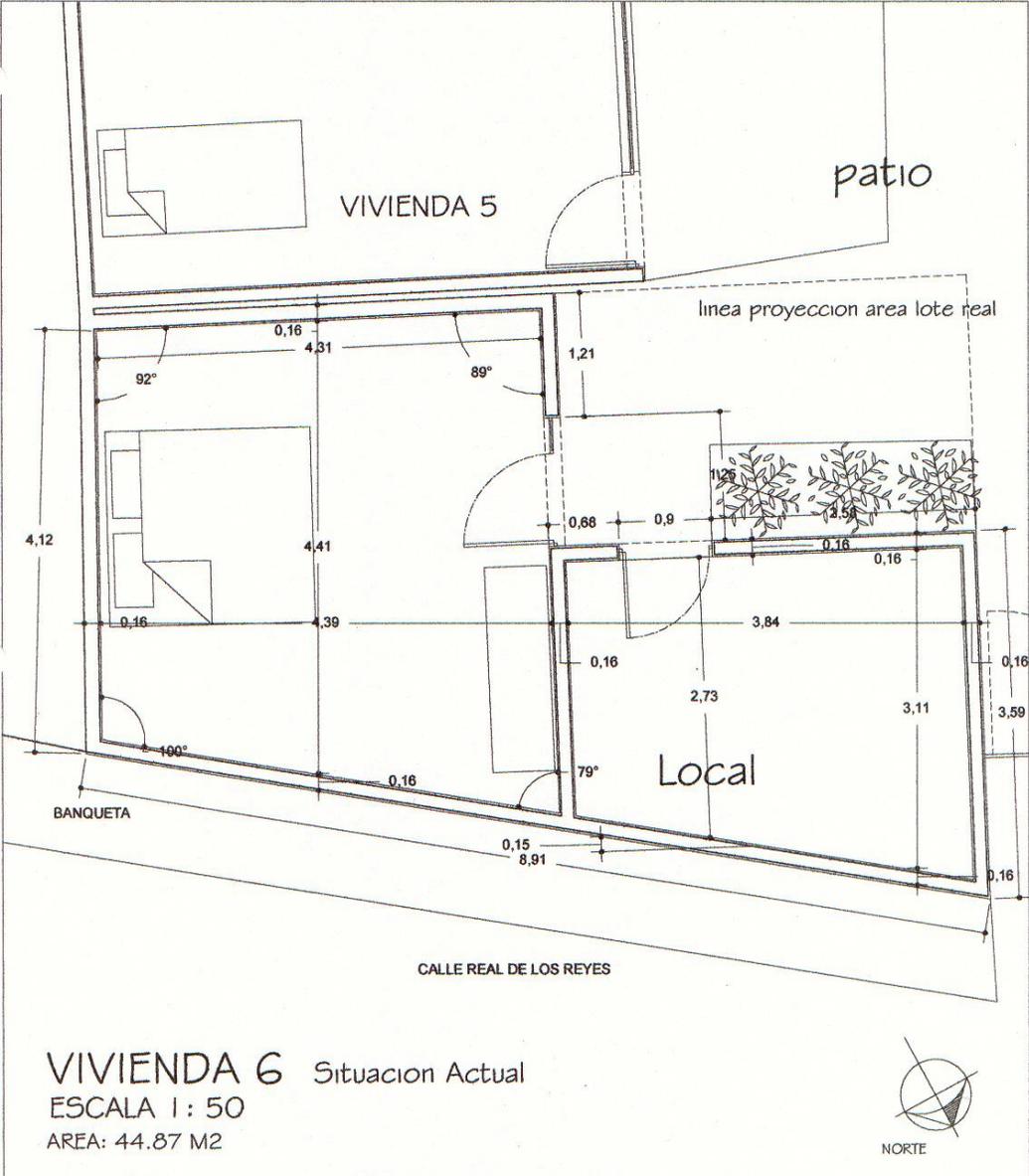
Producción de Vivienda Social de la especialidad en vivienda/ 2003

Ing. Lourdes Alfaro Licona, Ing. Manuel Sáenz de Miera J., Arq. Ricardo A. Molinar R.



# IMAGEN N° 30 PLANO SITUACIÓN ACTUAL Vivienda N° 6

Producción de Vivienda Social de la especialidad en vivienda/ 2003  
Ing. Lourdes Alfaro Licona, Ing. Manuel Sáenz de Miera J., Arq. Ricardo A. Molinar R.

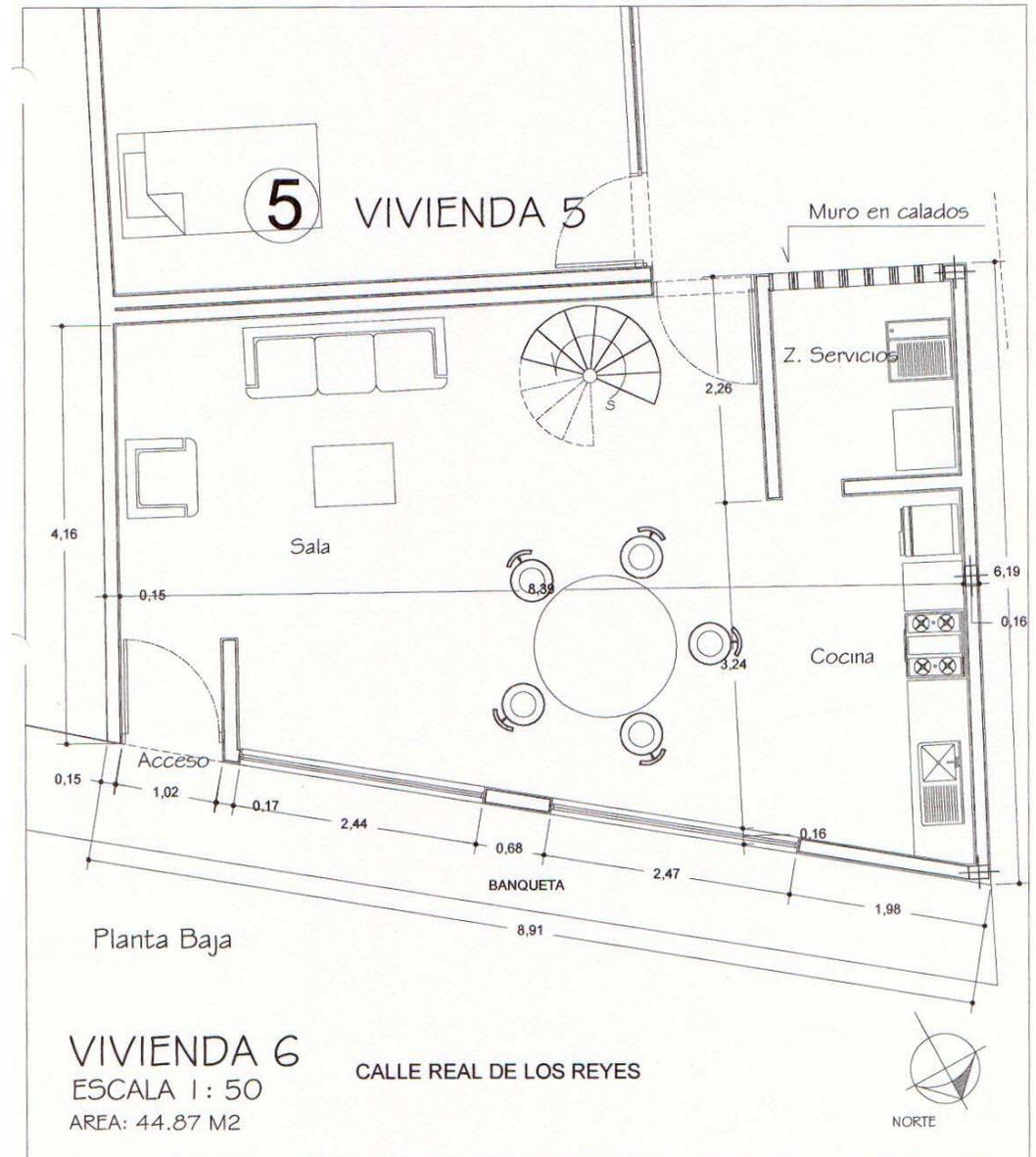


# IMAGEN N° 31

## PLANO PROPUESTA DE LA Vivienda N° 6 Planta Baja a través de Diseño participativo

Producción de Vivienda Social de la especialidad en vivienda/ 2003

Ing. Lourdes Alfaro Licona, Ing. Manuel Sáenz de Miera J., Arq. Ricardo A. Molinar R.

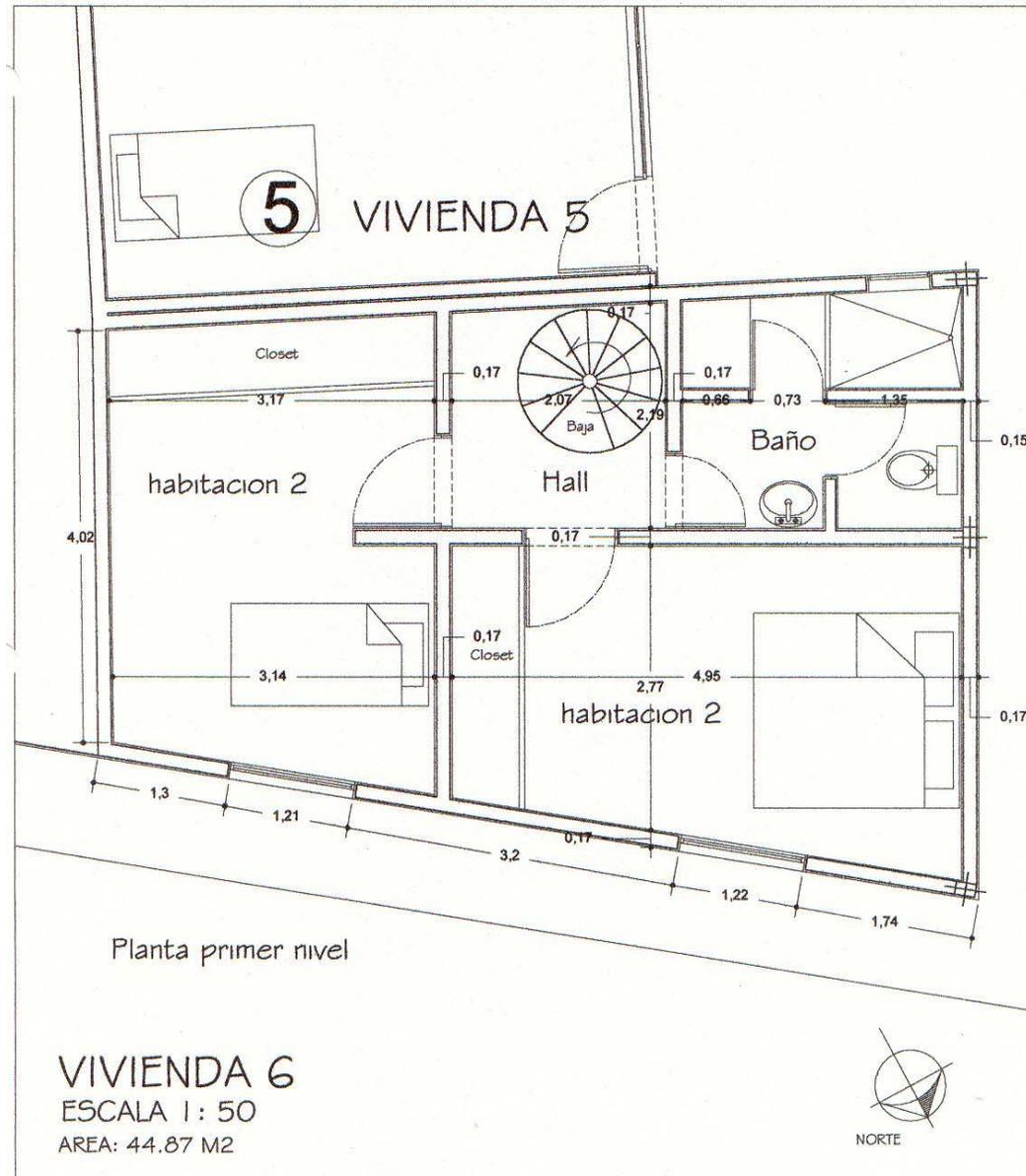


**IMAGEN N° 32**

**PLANO PROPUESTA DE LA Vivienda N° 6 Planta Alta a través de Diseño participativo.**

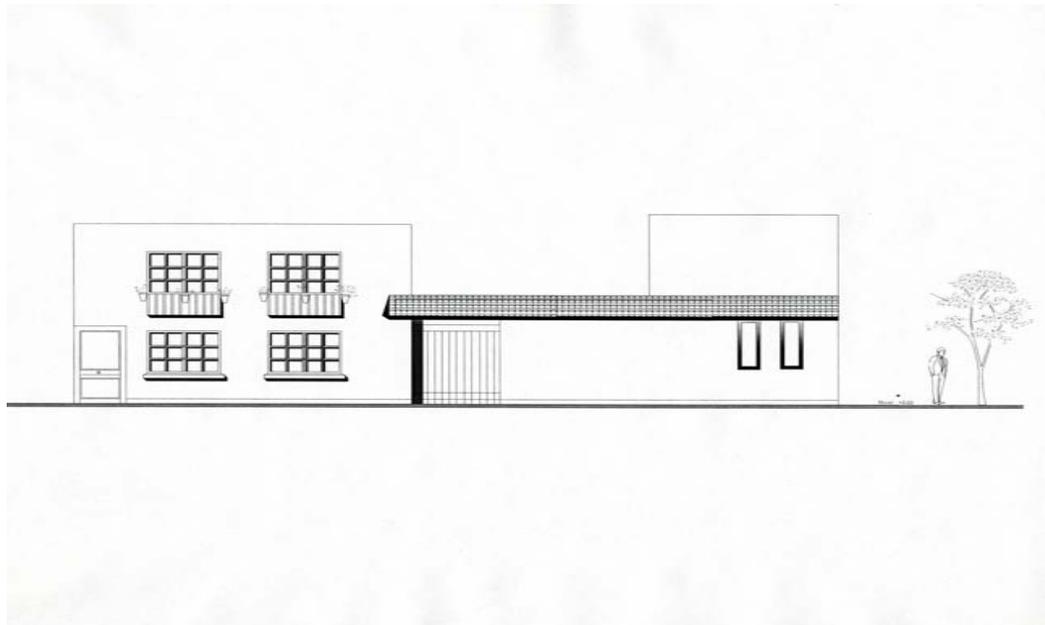
Producción de Vivienda Social de la especialidad en vivienda/ 2003

Ing. Lourdes Alfaro Licona, Ing. Manuel Sáenz de Miera J., Arq. Ricardo A. Molinar R.





**IMAGEN N° 33**  
**FACHADA NORESTE.- Ubicación DE la casa n° 6 sobre la calle Plazuela de los Reyes**



## VII.6.- CONCLUSIONES

a).- Los problemas de habitabilidad de las viviendas 3 y 6 se resuelven en tanto se construya de acuerdo al planteamiento arquitectónico que se les presentó con lo cual se concluye que este problema estará resuelto.

b).- La problemática de no permitir el derecho que se tiene de paso, se resuelve con el **Régimen de Propiedad** en condominio pasando primero por la regularización de la construcción, trámite que se facilita ya que todas las habitaciones se encuentran bien ventiladas e iluminadas originando adecuadas condiciones de higiene, teniendo un área de recreación y esparcimiento común.

Todas las viviendas tendrían paso por ambas vialidades ya que gracias al régimen de propiedad en condominio, algunas áreas se convierten en comunes dejando la posibilidad a que por las noches estas áreas libres se conviertan en áreas de estacionamiento cumpliéndose también con este renglón

c).- Desde el punto de vista de la seguridad estructural, se determinó que era preferible la demolición total de la construcción existente en las viviendas 3 y 6, ya que aún en su estado actual se encontraban en malas condiciones constructivas.

d).- Por último, se habló de que el Pueblo de los Reyes está catalogado como zona patrimonial. La delimitación del polígono de los Reyes comprende 7 manzanas limitadas perimetralmente por las calles Real de los Reyes, Eje 10 Sur, Las Flores, Rosales y Ciénega.

A continuación describiré algunas de las normas leyes y reglas que aplican para esta zona, las cuales serán acatadas integrándolas al proyecto:

## VIII.- ANEXO I

### VIII.- 1.- REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

**Los pasos a seguir para la regularización de la propiedad son los siguientes:**

I.- Se realiza un diagnóstico

II.- Es importante el saber si habitan el predio

III.- Se realiza un dictamen Jurídico, en el que se comprueba que documentos existen.

IV.- Un Dictamen Social.- En el que se comprueba que el lote no tenga conflicto, que el uso es habitacional y que las personas tienen más de 5 años viviendo allí.

V.- Dictamen Técnico en el que se demuestra que la regularización si procede, que da a la vía pública, que cuenta con la superficie requerida, tanto las medidas de los linderos como de las colindancias.

VI.- Se realiza también una memoria técnica.

Existen varias formas para regularizar el suelo:

a).- Por el procedimiento particular con recursos de carácter judicial y de transmisión. En este caso el folio real se abre por una lotificación y el fraccionador o el gobierno lotifican

b).- En forma oficial que es muy costosa motivo por el cual se plantean acuerdos de facilidades

c).-y por la Vía ordinaria en la que se localiza al propietario, se realiza un convenio por la vía ordinaria y los poseedores terminan de pagar el terreno

También por INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA que es cuando no hay registro de lotes

Por INMATRICULACIÓN JUDICIAL en este caso el juez no exige la posesión siempre y cuando se exhiba la documentación requerida.

Hay ocasiones en que la regularización se realiza a través de JUICIOS:

Cuando hay una venta y se tienen que firmar las escrituras y el dueño no se presenta a la firma, el juez firma las escrituras en rebeldía y esto recibe el nombre de JUICIO DE OTORGAMIENTO.

**POR PRESCRIPCIÓN** que puede ser:

a).- POSITIVA.- Cuando se posee por más de 5 años el predio y existe una compra venta, se llama al dueño del terreno para que firme las escrituras y si no se presenta, por edicto el juicio prospera a favor del comprador. (El notario cobra entre un 10% y un 20% del valor del bien.

b).- NEGATIVA.- Cuando se ha vivido en el predio por mas de 10 años (esto lo encontramos estipulado en el código Civil), sin tener ningún contrato basándonos solamente en testimoniales de los vecinos.

Existe un acuerdo en el que las dependencias correspondientes realizan todos los trámites requeridos además de la escrituración a través de acuerdos con notarios que cobran una cantidad mínima (\$2500.00 aproximadamente), siempre y cuando solo se realice una vez en su vida.

1. Independientemente de los problemas que existen con la propiedad del suelo, (intestados entre otros) hay ocasiones en que los predios no han sido regularizados por que la tramitología genera un alto costo que dificulta esta regularización, razón por la cual se sugiere que se **IMPLEMENTEN PROGRAMAS** tendientes a facilitar este trámite y se mantenga a la sociedad informada de ello, pues a pesar de que existe un programa de este tipo, que ha funcionado recientemente durante un breve tiempo a principio de los 3 últimos años, no se le ha dado la difusión necesaria para que llegue a todos los grupos sociales.

2. Regularizar la tenencia de la tierra, fraccionando lotes en caso de que se requiera, con acceso a calles según sección inmediata, traza y derecho de paso; considerar remates, reintegrar ejes peatonales locales y conexión con la estructura de zonas limítrofes, son algunos de los aspectos que se deben de mejorar y analizar dentro de la estructura urbana de los pueblos

3. Promover programas de mejoramiento y ampliación de vivienda popular, además de reubicar asentamientos con riesgo físico (son viviendas en condiciones inseguras física y socialmente, bajo inminente amenaza de colapso poniendo en peligro la vida de los habitantes de éstas).

4. Que se expidan las autorizaciones que en cada caso sean requeridas tales como licencias, permisos de uso del suelo, de construcción, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y regímenes de condominio (siempre y cuando estos sean familiares) en base a planes o programas de desarrollo urbano, usos y destinos de áreas y predios, de acuerdo como nos marca la Ley General de Asentamientos Humanos del D.F. en su Artículo 9º, con una tramitología ágil, económica y facilitadora.

## VIII.- 2.- REGULARIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

### **ANTECEDENTES DEL PROGRAMA**

En Julio de 1993. el departamento del Distrito Federal estableció facilidades administrativas y condonaciones fiscales a los propietarios de construcciones dedicados a la vivienda para que cumplan con sus obligaciones de declarar los metros cuadrado construidos sin licencia y sin permiso alguno, quedando así regularizada su vivienda, sin embargo, esto no era suficiente, ya que cada propietario declaraba los metros que consideraba sin un fundamento real, por lo cual un grupo de Arquitectos colegiados, apoyados en reglamentos y en las facilidades de la Delegación, iniciamos un programa de regularización en Santo Domingo de los Reyes, Delegación Coyoacán. El programa mencionado surge como compromiso profesional de los Arquitectos de la Ciudad de México por fortalecer la prórroga al año 1994, como consecuencia de la gran aceptación ciudadana, en especial de personas de escasos recursos. Este programa desapareció al finalizar el sexenio del Lic. Carlos Salinas de Gortari

### **BENEFICIOS DEL PROGRAMA**

Actualmente existe un acuerdo de facilidades que es poco conocido por la comunidad (52) el cual me sirve de base, haciendo algunas adiciones al mismo. Nuestro compromiso no se debe limitar a cuantificar construcciones que es la base del acuerdo, debemos de brindar un beneficio social más determinante a estas construcciones ya que los propietarios desconocen leyes normas y reglamentos que aplican en lo referente a la construcción de la vivienda; debemos penetrar plenamente a esas viviendas irregulares e inseguras ( en algunos casos), con el fin de prever futuros crecimientos en zonas de riesgo, asegurando su estabilidad estructural, y sugiriendo en aquellos casos que lo requieran la mejor forma de iluminarlas y ventilarlas.

**El compromiso final con las personas interesadas, cuando no se requieran cambios importantes en su construcción, es elaborarles sus planos arquitectónicos en el estado actual de la construcción, manifestando la superficie construida a regularizar, ya que este plano les servirá en adelante para futuras ampliaciones y para acceder a régimen de condominio, si así lo desean, programa que también debemos implementar (se está trabajando en ello) con el fin de dar tranquilidad a las familias que viven en copropiedad**

(52) Gaceta Oficial del Distrito Federal /2 de Marzo del 2000

Al unir esfuerzos con las autoridades respectivas del D.D.F. se agiliza más esta comisión que pretende beneficiar al mayor número posible de usuarios. Es además importante, mantener una comunicación continua alimentada con informes de avance de trabajo con las asociaciones vecinales respectivas, que retroalimenten nuestra inquietud de llegar a proyectar mejoras comunales que avalen la participación plena del arquitecto en bien de la imagen y seguridad urbana.

### **APORTACIÓN DE LAS AUTORIDADES AL PROGRAMA**

Se requiere del apoyo Delegacional que redundará en un beneficio Social a gran escala, para lo que solicitamos un espacio ubicado dentro de la Delegación, para poder dar una mejor atención a la comunidad.

Es importante también contar con una credencial que nos identifique con la comunidad, para evitar el uso y manejo inadecuado del programa para beneficio de personas mal intencionadas que deterioren nuestro prestigio profesional.

Distribución en ventanilla única de volantes, trípticos y promocionales con la información adecuada

Se deberá trabajar:

**a).- A bajos costos**

**b).- Abatiendo tiempos**

### **Fundamento del acuerdo existente:**

1. Presentar planos arquitectónicos por triplicado : plantas, cortes, fachadas, manifestando en el plano la superficie construida
2. La superficie construida debe ser la misma que la manifestada ante tesorería
3. En caso de no ser así, se requiere actualizar ante tesorería la superficie, (para lo cual solicitan un avalúo)
4. Presentar original y copia de las boletas prediales actualizadas con los pagos correspondientes a un año

5. Original y copia de la escritura o en algunos casos contrato de compra venta
6. Se requiere que la vivienda esté habitada
7. Que no exista proceso de construcción alguno
8. En caso de tener 3 niveles o más, se requiere firma de D.R.O.
9. Cuando existen más de 4 viviendas en un mismo predio, no se requiere perito siempre y cuando no rebasen los 2 niveles cada una de ellas
10. En el caso de que la regularización proceda, se deberá pagar ante tesorería una cantidad aproximada a \$17.73 / m<sup>2</sup> por pago de derechos. Actualmente y en base al acuerdo de facilidades, solamente se pagan \$4.00

**EN BASE A LOS PUNTOS ANTERIORES SE PROPONE:**

1. Presentar planos arquitectónicos por duplicado (acordado con las autoridades de la Delegación): plantas, cortes, fachadas, manifestando en el plano la superficie construida
2. Que la superficie construida sea la misma que la manifestada ante tesorería. En caso de no ser así llegar a un acuerdo con tesorería para que el contribuyente manifieste la nueva superficie a través de una autodeterminación. La ventaja de la autodeterminación para tesorería, es capturar un mayor número de contribuyentes, lo cual es benéfico para la economía del gobierno del D.F.
3. Presentar original y copia de las boletas prediales actualizadas con los pagos correspondientes a el año en curso ya que de acuerdo al código financiero vigente es suficiente con esto.
4. Original y copia de la escritura o en algunos casos contrato de compra venta (no hay cambio en este rubro). Las escrituras deberán estar inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del comercio, así como el contrato de compra venta presentarlo notariado.
5. Que no exista proceso de construcción alguno. Este punto debe de eliminarse ya que en el caso de las viviendas que fueron favorecidas con un crédito del INVI, como en la mayoría de las viviendas de

6. nuestra clase media baja, estamos hablando de vivienda progresiva en las que casi siempre habrá un proceso de construcción permanente, por lo que se solicita que aun encontrándose en obra negra, puedan ser regularizadas siempre y cuando estén techadas y habitadas, manifestando el uso actual que debe ser para nuestro acuerdo, **vivienda**.
7. En caso de tener 3 niveles o más, se requerirá firma de perito y un dictamen de Seguridad estructural. En los casos que se requiera firma de perito, se debe contar con un grupo de profesionistas que trabajen cobrando dentro de un mismo rango con tarifas fijas en base a un análisis
8. El párrafo correspondiente no está muy claro en cuanto al número de viviendas y es importante ratificarlo: **“solo existirá D.R.O. cuando se rebasen los 2 niveles**, aún en vivienda plurifamiliar, de 3 a 20 viviendas en un mismo predio no se requerirá D.R.O.

#### **ADICIONES:**

**Los Arquitectos que se integren a este grupo de trabajo, deberán trabajar regidos por un código de ética, haciendo algunos señalamientos que mejoren la forma de vida de la comunidad, ya que la misma, aprovecha en forma errónea hasta el último metro de la superficie del predio, creando espacios insalubres entre otras cosas, por lo que :**

9. Deben de existir en todos los casos superficies iluminadas y ventiladas, aunque el pozo de luz no sea el reglamentario.
10. En caso de que no exista iluminación y ventilación en sanitarios, se deben sugerir chimeneas, ductos, domos, o ventilación mecánica
11. La zona habitable no debe rebasar el acotamiento de la vía pública; en caso de que así sea, se debe indicar al propietario que se deje esta superficie como terraza o marquesina y se debe remeter la ventana para que cumpla con el reglamento. En caso de no hacerlo, no podrán acceder a la regularización

## **IX.- GOBERNANZA**

### **ANEXO 2**

#### **IX. 1 .- Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de los Monumentos y de los Sitios catalogados.**

(Carta de Venecia)

Expedida en mayo de 1964 y suscrita por México.

**Este documento establece los criterios para realizar una intervención en inmuebles y sitios de valor patrimonial** (“monumentos” y “Sitios”):

##### **Definiciones:**

ART. 1.- La noción de monumento comprende **la creación arquitectónica aislada así como también el sitio urbano o rural** que nos ofrece el testimonio de una civilización particular, de una fase representativa de la evolución o progreso, o de un suceso histórico. Se refiere no solo a las grandes creaciones sino gualmente a las obras modestas que han adquirido con el tiempo un significado cultural.

##### **Meta:**

ART. 3.- La conservación y la restauración de los monumentos tiene como fin salvaguardar tanto la obra como el testimonio histórico.

##### **Conservación:**

ART. 4.- La conservación de los monumentos impone en primer lugar un cuidado permanente de los mismos.

ART. 5.- La conservación de los monumentos se beneficia siempre con la dedicación de éstos a una función a la sociedad; esta dedicación es pues deseable pero no puede ni debe alterar la disposición o el decoro de los edificios. Dentro de estos límites se deben concebir y autorizar todos los arreglos exigidos por la evolución de los usos y las costumbres.

ART. 8.- Los elementos de escritura, pintura o decoración que forman parte integrante de un monumento, no podrán ser separados del mismo más que cuando esta medida sea la única susceptible de asegurar su conservación

## IX. 2.-PATRIMONIO ARQUITECTONICO URBANISTICO DE COYOACAN Y SU IMPORTANCIA

***La historia de una Ciudad, Pueblo, comarca o región, la podemos leer a través de la observación de su Arquitectura; es por esto que debemos salvaguardar este patrimonio para conocer nuestro pasado a través de cada uno de los elementos arquitectónicos que lo constituyen.***

Una decisión fundamental debe ser el comenzar proyectos que den a los habitantes el sentido de seguridad, permanencia y confianza en los resultados que puedan obtenerse mediante sus esfuerzos, ya que las relaciones sociales que se establecieron, partieron de la base de la solidaridad, fraternidad, y del fortalecimiento de grandes lazos de amistad y amor (entendiendo éste en cuanto a su acepción de compromiso con su grupo social y con el barrio, donde se vive o donde se nace, por compartir experiencias similares al recrear día con día una forma de vida común) . La relación que guardan los habitantes con su espacio inmediato es de un compromiso responsable y directo, dado que ellos son los directamente afectados o beneficiados en un colapso o en una regeneración integral (53), por lo tanto:

1. Se debe adquirir una visión completa y totalitaria de los problemas para comenzar a implementar proyectos, por pequeños que sean, con la participación de la población.
2. Promover e impulsar la vitalidad latente de la población y
3. Focalizar los esfuerzos.

Aunque ya anteriormente había mencionado esto, considero que debo, mencionarlo nuevamente con el fin de integrarlo a la problemática

- Para la Delegación Coyoacán se decretaron cinco zonas Especiales de Desarrollo Controlado: El Centro Histórico (clasificándolo como el origen del asentamiento de una población), el Pedregal de San Francisco, Del Carmen, Fraccionamiento Romero de Terreros y Jardines del Pedregal. Éstas cuentan con normas específicas para el aprovechamiento del suelo. Considero que dentro de estas zonas especiales deben integrarse los Pueblos de Coyoacán a pesar de que las Zedecs están a punto de desaparecer, considero que a los Pueblos de Coyoacán se les debe dar un tratamiento diferente y preferencial para evitar que desaparezcan, en el entendido de que de conformidad con las

(53) Actualmente gracias al apoyo de la Delegación ya se están realizando proyectos de imagen urbana y revitalización patrimonial, en base a esta propuesta)

disposiciones legales aplicables, **“forman parte del patrimonio cultural, histórico, arqueológico y artístico, los Pueblos y Barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicas o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación y consolidación”** (54)

1. *Las áreas de conservación patrimonial son” los perímetros donde se aplican normas y restricciones con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico, en base a las características de la traza y funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos, monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación” por lo que es importante el llevar a cabo una Planeación y conservación del Patrimonio de Coyoacán con un inventario detallado de los centros patrimoniales, históricos y culturales ubicados dentro del perímetro de la Delegación.*
2. *Los polígonos patrimoniales “conservarán y fortalecerán su tipología local dominante de habitación popular y establecerán las normas de control, ordenación de usos destinos, reservas, densidades, e intensidades , usos permitidos y prohibidos, que minimicen el impacto negativo social, cultural, histórico, arqueológico, artístico, natural, tradiciones y costumbres que garanticen su permanente, promoción de cosmografía local que la constituye en zonas con valor patrimonial e identidad propia”*
3. *Debemos entender por “**Monumentos Históricos** “los bienes vinculados con la historia de la Nación, a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país”, en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la ley. Dentro del Pueblo solamente tenemos catalogados de esta manera, a los ubicados **en Plazuela de los reyes sin número, en Real de los Reyes 187 y las calles del mismo pueblo**, cuya traza típica es digna de mencionarse. Existen también valores denominados intangibles que son aquellos por los que luchan los originarios del lugar como **sus costumbres y tradiciones** enmarcadas por las fiestas dedicadas al Santo patrono*
4. *También son monumentos históricos los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX destinados a templos y sus anexos. Es en este rubro donde debemos poner especial atención, cuidando y protegiendo a aquellas construcciones que cumplan con las características que nos marca el INAH y muy especialmente a los templos que por su antigüedad también forman parte importante de las tradiciones y costumbres del lugar.*

(54) Artículo 3 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal año 2003

*Dentro de esta clasificación se ubica la iglesia del Pueblo de los Reyes, que data del Siglo XVII, siendo eminentemente popular tanto en sus muros y bóvedas que son de mampostería de piedra como en el decorado*



**IGLESIA DEL PUEBLO DE LOS REYES (siglo XVII )  
IMAGEN N° 34**

**(Nótese el tratamiento en pavimentos y muretes)**

5. Existen también zonas de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal que definen un área representativa de la cultura y evolución de un grupo humano, conformada por Arquitectura y espacios abiertos en una unidad continua o dispersa, tanto en un medio urbano como rural, cuya cohesión y valores son reconocidos desde el punto de vista histórico, estético, tecnológico, científico y sociocultural, que la hacen meritoria de ser legada a las generaciones futuras. Dentro de esta descripción pueden ser declarados los bienes inmuebles afectos al Patrimonio Urbanístico Arquitectónico no solo grandes creaciones sino también obras modestas que hayan adquirido con el tiempo una significación cultural por lo cual encontramos clasificados dentro de estas áreas a los Pueblos y Barrios de Coyoacán.
6. En los monumentos o en la zona de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y zonas arqueológicas, artísticas o históricas, o en aquellas que hayan sido determinadas como de preservación del patrimonio cultural por el Programa, **no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza sin recabar previa a la autorización del departamento, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en los casos de su competencia** “
7. Son monumentos artísticos **“los bienes muebles e inmuebles que revistan valor estético relevante”**. Tratándose de bienes inmuebles podrá considerarse también su significación en el contexto urbano. En el Pueblo de los Reyes la Iglesia es el elemento fundamental alrededor del cual giran sus tradiciones y costumbres ( Ver imagen N° 34)
8. En las zonas de monumentos históricos (entendiendo por éstas a las áreas que comprenden varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o que se encuentren vinculadas a hechos pretéritos de relevancia para el país, como en el caso de los Pueblos y barrios de Coyoacán), en el interior y exterior de ellas, **“todo anuncio, todo aviso, carteles, cocheras, sitios de vehículos, expendios de gasolina o lubricantes; los postes e hilos telegráficos y telefónicos, transformadores y conductores de energía eléctrica e instalaciones de alumbrado así como los Kioscos, templetas, puestos o cualesquiera otras construcciones permanentes o provisionales”**, se sujetarán a las disposiciones que al respecto fije la Ley Federal sobre monumentos y zonas arqueológicas artísticas e históricas y su reglamento”.
9. Hay una necesidad en México de una conservación integral de los elementos culturales, sociales y económicos del patrimonio intangible, aspectos de conservación que pretendemos plantear en este trabajo como una medida prioritaria en donde la participación activa de la comunidad contribuirá a

encontrar soluciones mas equitativas y sustentables para el mejor funcionamiento de los mismos así como también en torno a cada monumento, espacio abierto y zona patrimonial urbanística arquitectónica, debiendo existir una vigilancia especial por parte de la autoridad responsable, para salvaguardar las características y valores del patrimonio que lo rodea “, **así, en la misma forma se deben conservar aquellos espacios y locales importantes que forman parte del patrimonio de los Pueblos y Barrios, en base a una adecuada catalogación de los mismos**”. La afectación al patrimonio tangible e intangible es grave, por tal circunstancia, el establecer políticas y lineamientos normativos en materia de conservación del patrimonio cultural, es un factor, inaplazable y prioritario, que requiere todo un apartado en el diseño del Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán

10. Es necesario el rescate y resguardo de piezas arqueológicas declarándolas oportunamente al INAH con tutela comunal cuando así se requiera, para fomentar el arraigo y sentido de pertenencia. En este punto debo hacer notar que en Abril del 2003, al realizarse la construcción del Museo y biblioteca en el Pueblo de los Reyes, en la calle de Plazuela de los Reyes N° 54, se descubrió un basamento Azteca alrededor del cual encontraron 7 enterramientos ubicados estratégicamente en las esquinas del basamento mencionado con sus consabidas ofrendas, por lo que dieron aviso al INAH el cual tomó las medidas pertinentes; desgraciadamente en este caso solamente fueron retiradas tanto las osamentas como las ofrendas del lugar para su protección, después de ser fotografiadas pero al no existir un recurso por parte del instituto para el rescate integral, dejándolo visible, nuevamente fue cubierto el basamento casi en su totalidad, dejando solo algunos muros descubiertos en el interior del museo, formando parte importante del mismo, por lo que es conveniente el contar con un recurso económico administrado por los vecinos además de recurrir a diversos organismos que con su aportación ayuden a rescatar la historia en casos como estos, ya que su estudio nos daría una visión mas amplia de nuestros orígenes.
11. Es importante tratar y organizar al centro histórico del Pueblo de los Reyes, al igual que a los centros históricos de la Ciudad, de la Delegación y de otros Pueblos en base a :
  - a).-Áreas Sociales, o sea, como lugares de vida y trabajo.
  - b).-Áreas económicas, o sea como espacios con actividades formales e informales vinculados a la ciudad de la que constituyen actualmente un distrito más
  - c).- Áreas Culturales, o sea, testimonios para la historia social y la historia de la arquitectura que contribuyen a la identidad cultural del país y de sus habitantes.

d).-Áreas Urbanísticas, que“son **zonas que el Programa General clasifica como tales, por contar con infraestructura, con equipamiento y servicios y por estar comprendidas fuera de las poligonales que determine el Programa General para el suelo de conservación.**” con ejemplos arquitectónicos, espacios urbanos y usos del suelo que **“reflejan en parte, formas de vida y aportes estéticos del pasado modificados por el proceso socioeconómico de Urbanización contemporáneo”**, como es el caso de los Pueblos y en particular del Pueblo de los Reyes.

12.-En la Delegación Coyoacán podrá establecerse una Junta de Salvaguarda que hará las veces de órgano consultivo para la defensa del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal. **“El Reglamento señalará las atribuciones y configuración de cada una de las juntas de Salvaguarda, respetando siempre las necesidades específicas de la Delegación; Los comités Vecinales participarán en las Juntas en la proporción que les conceda el Reglamento y con las facultades que les otorga la Ley de la materia “**

1. Es importante cuidar que todos los programas que se lleven a cabo sean en base a un desarrollo sustentable, entendiendo por esto, el tener la capacidad de resolver las necesidades del presente, apoyados en la gente (vecinos) para satisfacer sus prioridades sociales y culturales incluida la casa y el barrio en un sentido mas amplio. **“El desarrollo sustentable también implica la reducción al mínimo de la pérdida de activos culturales, históricos y naturales que son irremplazables y por ende no renovables“.**
2. Con el concepto de renovación se piensa en **“la incorporación de técnicas y procedimientos nuevos, que ayuden a elevar las condiciones de vida de los habitantes, de sus viviendas, de los centros históricos y en el potencial de sus opciones culturales, vistas estas como legado, derecho y patrimonio no solo de los habitantes del Pueblo de los Reyes, sino del conjunto de habitantes del país”**

Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del INAH o INBA, es requisito indispensable contar con las autorizaciones respectivas. **“El Instituto competente proporcionará asesoría profesional en la conservación y restauración de los bienes inmuebles declarados monumentos.**

3. En caso de abandono y destrucción de los inmuebles, y de los espacios Urbanos, calles y monumentos, se plantea la necesidad de recuperarlos o renovarlos, por lo que se debe convertir éste, en un barrio agradable, integrado al área residencial, que ayudará a salvaguardar este patrimonio. La recuperación se debe dar a través de formas organizadas y solidarias, rescatando los núcleos urbanos para y con su población sirviendo como eje rector la participación activa del ciudadano, respetando al máximo sus calles así como también sus valores tangibles e intangibles. (En este punto existen actualmente grandes problemas en el centro histórico de Coyoacán, ya que los inmuebles

poco a poco van perdiendo su esencia de habitación, convirtiéndose en áreas de oficinas y museos, tornándose por las noches en barrios solitarios y como consecuencia peligrosos).

4. No se permitirá la modificación de la traza original de las calle en el caso específico de el Pueblo de los Reyes, ya que estas se ubican dentro del patrimonio intangible de dicha comunidad. La introducción de vías de acceso controlado, vialidades primarias o ejes viales se permitirán únicamente cuando su trazo sea tangencial a los límites del área patrimonial y no afecte en modo alguno la imagen urbana o a la integridad física de la zona.
5. La superficie de rodamiento de las vialidades se construirá con materiales similares a los que son característicos de los rasgos tradicionales de la zona, pudiendo en su caso utilizarse materiales moldeables cuyo acabado en formas y colores igualen las características y texturas de los materiales originales. Los pavimentos en zonas aledañas a edificios catalogados, deberán garantizar el tránsito lento de vehículos
6. Para el abasto y suministro de servicios, no se permitirá la utilización de vehículos de carga con un peso máximo vehicular de cinco toneladas o cuya dimensión longitudinal exceda de seis metros.
7. Para promover la conservación y mejoramiento de las áreas patrimoniales que son competencia del Distrito Federal, la Delegación previa consulta al Consejo Técnico, designará a un profesional competente a cuyo cuidado estén dichas áreas. Este profesional actuará además como auxiliar de la autoridad para detectar y detener cualquier demolición o modificación que no esté autorizada.
8. La Delegación junto con la comunidad, deben darse a la tarea de revisar en forma integral la vialidad en estos Pueblos para evitar congestionamientos viales en base a la traza existente.
9. Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos, deberán **“conservarlos y en su caso restaurarlos, previa autorización del Instituto. También cuando colinden con estos, y pretendan realizar obras de excavación o cualquier obra que afecte las características de los monumentos históricos o artísticos, deberán obtener el permiso del Instituto correspondiente”**.
10. *“Los propietarios, responsables o poseedores de tales bienes, están obligados a permitir, y facilitar su inspección por parte de los organismos competentes, y su estudio a los investigadores y especialistas debidamente acreditados e identificados según el reglamento, previa solicitud razonada de éstos,”* para preparar iniciativas o en su caso, omitir opiniones y las recomendaciones de conservación

11. El Instituto competente ***“procederá a efectuar las obras de conservación y restauración de un bien inmueble declarado monumento histórico o artístico cuando, el propietario habiendo sido requerido para ello, no las realice .La Tesorería de la Federación hará efectivo el importe de las obras”***
12. Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos que los mantengan conservados y en su caso los restauren en los términos de esta ley, podrán solicitar la exención de impuestos prediales correspondientes en la jurisdicción del Distrito Federal con base en el dictamen técnico que expida el Instituto competente de conformidad con el reglamento.
13. ***“No se permitirá demoler o remoción definitiva de edificaciones que formen parte de la tipología o temática arquitectónica urbana”***
14. El Instituto competente organizará o autorizará asociaciones civiles, juntas vecinales u otras que tendrán por objeto:
  - a).- *Auxiliar a las autoridades federales en el cuidado o preservación de zona o monumento determinado.*
  - b).- *Efectuar una labor educativa entre los miembros de la comunidad, sobre la importancia de la conservación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Nación.* En este punto, los originarios de los Pueblos, están concientes de ello, debido al amor que se tiene del lugar (topofilia), quienes no lo están son aquellos vecinos cuyo asentamiento fue posterior por lo que no entienden la idiosincrasia de los originarios
  - c).- *Promover la visita del público a la correspondiente zona o monumento*
  - d).- *Hacer del conocimiento de las autoridades cualquier exploración, obra o actividad que no esté autorizada por el instituto respectivo y realizar las actividades afines a las anteriores que autorice el Instituto competente.*
15. Las asociaciones civiles , juntas vecinales o uniones de campesinos, para su funcionamiento deberán satisfacer los siguientes requisitos:
  - a).- Obtener autorización por escrito del Instituto competente.
  - b).- Presentar al Instituto competente copia autorizada del acta constitutiva en el caso de las asociaciones civiles
  - c).- Levantar acta de constitución ante el Instituto competente.
  - d) Acreditar ante el Instituto competente que sus miembros gozan de buena reputación.
16. Se debe cuidar que la rehabilitación de los inmuebles asegure un adecuado equilibrio entre los distintos usos de: vivienda, comercio y servicios, evitando la sobre explotación turística de los centros históricos.

17. El aprovechamiento turístico de la Ciudad de México, en términos de competitividad y rentabilidad socio económica no corresponde a su potencial, ya que el Distrito Federal centraliza negocios, atractivos, entretenimiento y eventos que reúnen a visitantes nacionales y extranjeros por lo que en consecuencia, se hace necesario un esfuerzo coordinado entre el sector público, la Iniciativa Privada y la capacidad de investigación de los centros académicos, que dé como resultado replantear la estrategia empresarial de la Industria Turística

- Por tal motivo se requiere conocer la situación actual y prospectada del Turismo en la Ciudad de México, que permita un pleno aprovechamiento sectorial y con ello se genere una mayor riqueza en aquellos lugares que lo requieran como corresponde a la Delegación Coyoacán y por consiguiente al servicio público como al privado, para que dichas inversiones turísticas se inscriban en el marco del desarrollo sustentable de la Delegación en términos de respeto a su hábitat, de generación de empleos y de superación cualitativa de la comunidad, provocando la creación de comercios múltiples que enriquezcan las fuentes de trabajo de los habitantes del lugar sin interferir con las zonas eminentemente habitacionales.
- Las autoridades deberán plantear normas que acoten las acciones del turista dentro de el pueblo de los Reyes, para que el llamado turismo cultural sea también parte de la conservación patrimonial y cultural a la par de traer beneficios a dicho Pueblo, haciendo del conocimiento del turismo Nacional e Internacional, aquellos eventos típicos y característicos de este lugar que lo sustentan como parte importante de un grupo bien conformado, estructurado en base a un arraigo cultural.
- El “Sistema de Planeación Estratégica para Inversión Turística, se constituye a partir de una serie de investigaciones sobre la situación de la actividad turística en el Distrito Federal, que permiten considerar opciones de inversión pública y privada para facilitar la toma de decisiones a corto mediano y largo plazo, pretendiendo impulsar las inversiones turísticas en respuesta congruente con las políticas de la Delegación y del Gobierno de la Ciudad de México, proporcionando información sustantiva sobre el campo del turismo en forma confiable, tanto para el sector económico como social de los Pueblos.
- Se debe trabajar en el diseño de instrumentos financieros que den la posibilidad de seguir viviendo en los centros históricos, proporcionando empleo a los habitantes del lugar y en caso necesario capacitándolos adecuadamente.

18. Las edificaciones que se proyecten en zonas del patrimonio histórico, artístico o arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, deberán sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señalen para cada caso, tanto el Instituto Nacional de Antropología e Historia, como el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura

19. Aunque los centros históricos y algunos Barrios de la Delegación han perdido gradualmente su carácter residencial (como ya se mencionó), no es así en los Pueblos, donde las viviendas constituyen aún el uso del suelo predominante, pues hoy en día después de largos años de lucha, los hábitos y las costumbres que dan sentido a la identidad, siguen vigentes observando una adecuada coherencia con el contexto cultural, social y ambiental preexistente, realizándose operaciones de integración y adaptación a la potencialidad de uso de los inmuebles y espacios, en forma sumamente contextualizada, no solo porque se refiere a lo formal, sino inclusive a lo social, por lo cual la autoridad debe unirse a esta protección creando los caminos adecuados para lograr una mejor forma de vida y un máximo aprovechamiento de los espacios tanto interiores como exteriores.

**Nota :**

**Para fundamentar la propuesta de las zonas patrimoniales me basé en las siguiente Normatividad:**

- Propuesta de los Centros históricos patrimoniales y pueblos con tradiciones y costumbres de más de 100 años de antigüedad / año 2000
- Ley Federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas/año 1995
- Título segundo del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico del Distrito Federal del año 2003)
- Reglamento de Construcción para el Distrito Federal / año 2003
- Zonas de patrimonio Urbanístico y Arquitectónico del Distrito Federal / 2003)
- Lezama- López Y. (2002). Seminario de investigación del Joint Centre for Urban JCUD. Oxford Brookes
- Propositiones para una política de vivienda popular en el Centro Histórico de la Ciudad de México. Autor: Marco Aurelio Ramírez
- Ley de Desarrollo urbano para el Distrito Federal / 2005

### VIII. 3.- IMAGEN URBANA Y SU MEJORAMIENTO

La primera impresión que nos llevamos de una ciudad son sus calles y avenidas, por lo que es necesario reforzar acciones en las que esta imagen no se deteriore, sino al contrario se mejore logrando un paisaje urbano cada día mejor, que haga nuestra vida mas amable, representada su historia en los edificios que muestran un pasado simbólico, por lo cual se propone programar un Mejoramiento de la Imagen Urbana, definida como **“ la conjugación de los elementos naturales y construidos que forman parte del marco visual de los habitantes de la ciudad ( sistemas constructivos, tamaño de lotes, densidad de población, calidad de los servicios básicos, como agua, drenaje, etc.), en interrelación con las costumbres y usos de sus habitantes ( fiestas, costumbres, estructura familiar, y social, etc.), así como por el tipo de actividad económica que se desarrolla, logrando un conjunto visual agradable y armoniosa, desarrollándose por tanto una identificación con su ciudad, su barrio, su colonia <sup>(55)</sup> .”** En este caso, las imágenes y objetivos locales se sumarán e integrarán a la imagen y objetivo General de Coyoacán reflejándose un proyecto común, deseable y posible con acciones prioritarias y Planes parciales zonales específicos de alta demanda que avalen y defiendan a todos los originarios de el Pueblo de los Reyes.

Un aspecto importante a resaltar son las atribuciones que tienen las instancias de gobierno respecto al control y normatividad de los elementos que conforman la imagen urbana, tales como:

**a).- Las áreas Verdes**, cuya rehabilitación, administración, preservación, protección, y vigilancia, deberán sujetarse a la normatividad que establezca la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal <sup>(55)</sup>, teniendo una vigilancia constante por parte de los representantes vecinales y la comunidad misma, ya que únicamente lograremos una imagen urbana integral, si tomamos en cuenta los intereses ecológicos protegiendo y cuidando eficazmente la naturaleza y la configuración del paisaje. En este sentido debemos también embellecer las calles de Plazuela de los Reyes y Real de los Reyes, mediante arriates arbolados y jardinados que hagan de estas calles tan importantes, un lugar de paseo, convivencia y esparcimiento. (Véase las imágenes N° 35, 36, 37 )

Desgraciadamente en el Pueblo no existen predios baldíos a excepción de uno ubicado en Real de los Reyes cuya solicitud de los originarios del lugar, es el que se construya un centro social y cultural ya que actualmente algunos días de la semana es ocupado por un mercado sobre ruedas. También se mencionó la posibilidad de rehabilitar el atrio de la iglesia que está en mal estado y es aquí donde se celebran las reuniones del pueblo tanto políticas como sociales, por lo que es importante que dispongan de un ámbito territorial propio que les permita en forma libre realizar las festividades y reuniones propias de la

(55).- PAOT .- Procuraduría ambiental y del ordenamiento territorial del D.F. Informe anual 2003 Apéndice temático)

colectividad, en base a sus tradiciones y costumbres, proporcionándoseles una ubicación de plazas y espacios adecuadas para este fin, preservando y mejorando estos espacios comunes que alojen o sean marcos de las mencionadas tradiciones, basadas en un reglamento de uso, así como de estructura, traza y fisonomía urbana arquitectónica o natural que deben ser respetadas, salvaguardando así la función de los barrios típicos, calles históricas y recorridos de fiestas patronales, ***entendiendo por salvaguarda a la identificación, declaratoria, catalogación, protección, conservación, restauración, rehabilitación, mantenimiento, revitalización y puesta en valor del patrimonio natural, urbanístico y arquitectónico***<sup>(56)</sup>

**b).- Mobiliario Urbano.-** Tanto las Delegaciones como la secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda se ocupan de normar las especificaciones técnicas del mismo así como el mantenimiento de la vía pública y espacios abiertos. En este caso debemos mencionar a la plazuela de los Reyes lugar importante de reunión para los originarios, desde el punto de vista social e histórico, por lo cual no debemos de perder de vista tanto la conservación como la restauración y el mantenimiento de la misma.

(56) Art. 6 del Reglamento de Construcción del DF año 2003.

**VISTA PANORÁMICA: IMAGEN N° 35  
CALLE ORIENTE PLAZUELA DE LOS REYES, A PARTIR DE LA CALZADA REAL DE LOS REYES  
HASTA EL EJE 10**



**Construcción con características de Pueblo pero muy deteriorado.  
Falta el guardapolvo y porta maseteros**



**Ejemplo de cómo se puede mejorar la imagen urbana con el guardapolvo y el manejo del color**



**Calle Aculco, perpendicular a Plazuela de los Reyes. Después de esta calle, observamos la escuela que no fue respetada por los grafiteros**



**Después de área educativa nos encontramos con el museo mencionado anteriormente, el cual formal y visualmente, rompe con el contexto. Se debe integrar el color de las fachadas a la imagen urbana**



### Primaria y Jardín de Niños

Análisis visual de la calle Plazuela de los Reyes, vista de Norte a Sur, donde se observa el Jardín de Niños con un portón de color azul. El manejo del color en el pueblo de los Reyes varía en las diferentes tonalidades de amarillos, naranjas, blanco y azul como se observa, (no sucede así con el Jardín de Niños). Desgraciadamente manchadas con grafitis



Al fondo comercios varios

Podemos observar lo importante que resulta el que la Plazuela de los Reyes que representa un espacio de gran relevancia, deba ser revitalizado ya que se encuentra un poco olvidado.



Plazuela de los Reyes  
Arriates en piedra

Cruz Atrial

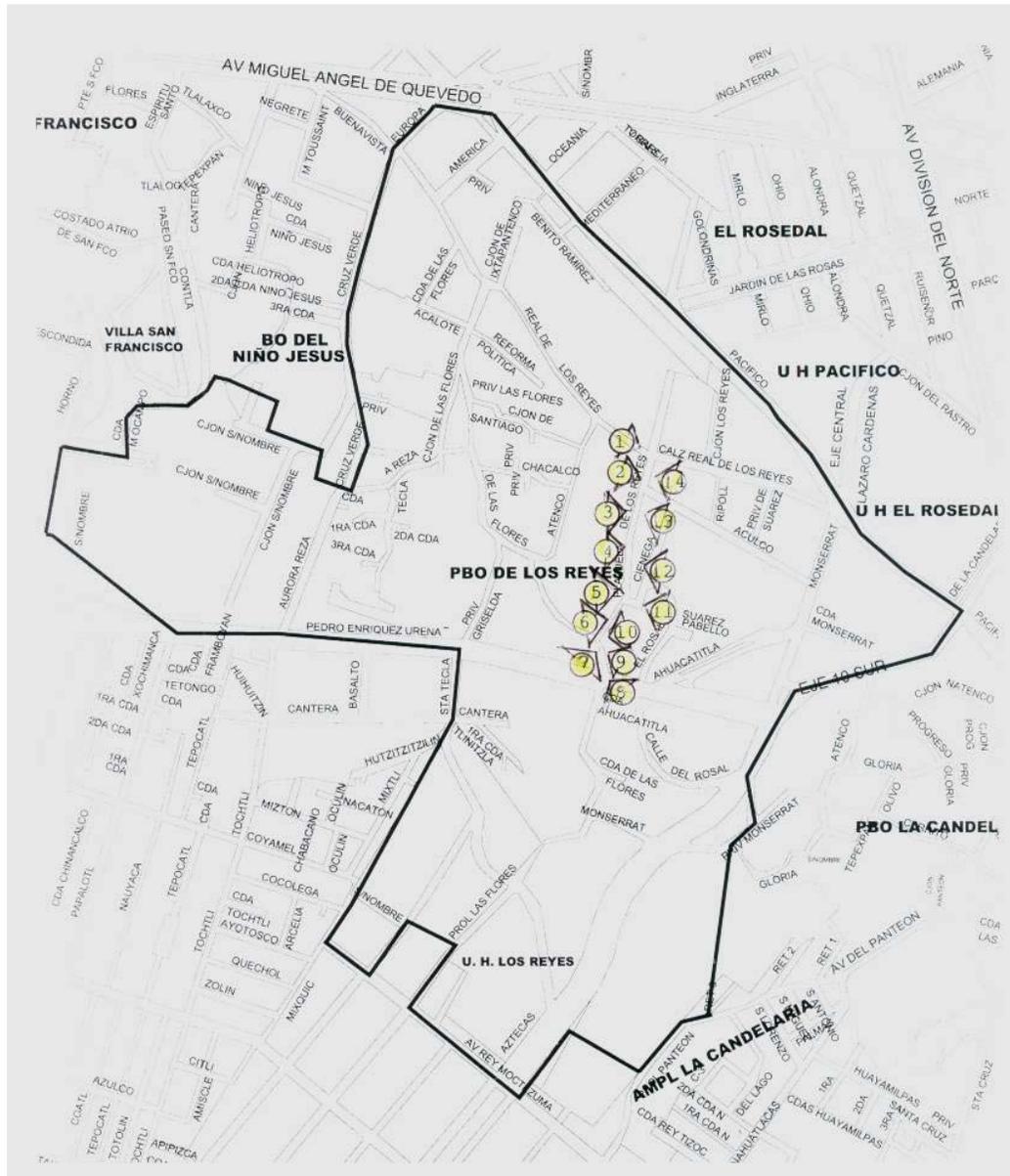
Acceso lateral al  
atrio del templo

Vista de la plazuela de los Reyes, observamos al fondo la iglesia



**Parte posterior de la iglesia, hasta llegar a eje 10**

**Considero relevante el analizar visualmente esta calle, debido a que en ella se realizan todas las reuniones políticas, sociales y religiosas. Considero que el manejo de colores y los materiales son los adecuados, únicamente debe protegerse de los grafiteros para que no empañen la limpieza del lugar. En este caso específico existe una propuesta de que se les otorgue un espacio en el parque Huayamilpas (un muro de colindancia, en la parte interior del mismo) para que se expresen. A pesar de que es una calle arbolada, recomiendo que se siembren más árboles, construyendo unos arriates que además de proteger a la naturaleza, les sirvan de asiento y protección de los rayos solares.**



**IMAGEN N° 36**  
**TOMAS FOTOGRÁFICAS POR LA CALLE PLAZUELA DE LOS REYES- UBICACIÓN**

**IMAGEN N° 37**

**ACERA PONIENTE, FRENTE A LA IGLESIA; CALLE PLAZUELA DE LOS REYES, INICIANDO POR EJE 10**



**Acceso por eje 10**

**Restaurante**

**Observamos el manejo de la piedra brasa en muro y en el guardapolvo, elementos que no rompen con el contexto**



**Lavado de autos**

**Observamos que haciendo uso del guardapolvo y los colores, tanto el amarillo en sus diferentes gamas como el azul, se busca mantener la imagen urbana.**



**Nuevamente observamos el guardapolvo como un elemento característico del lugar. Esta es una de las calles de mayor importancia en el Pueblo de los Reyes, ya que en ella se realizan diferentes festividades patronales.**

**Observamos dentro del paisaje urbano algunas plantas y árboles, los cuales pueden ser incrementados con la finalidad de crear una sombra además de ser protegidos mediante arriates bien tratados**

**c).- Anuncios.-** Las autoridades encargadas son: Las Delegaciones, La secretaría de obras y servicios, y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en los siguientes ámbitos:

- La regeneración de barrios deteriorados
- Rehabilitación de vialidades secundarias, guarniciones, banquetas, reductores de velocidad, en vialidades primarias y secundarias.
- Autorización de anuncios visibles en vía pública
- Revisar números oficiales, unificando criterios en base a la normatividad que marca SEDUVI, observando después de un análisis, un efecto dominó entre los vecinos los cuales en algunos casos han unificado criterios (Ver imágenes N° 41)

**Dentro de dichas estrategias se encuentran las de estandarizar los criterios para la autorización de permisos y mensajes publicitarios; para ello es necesario contar con un inventario de los anuncios existentes, llevar a cabo el retiro de aquellos que no cumplan con los requisitos establecidos tal como lo marca el artículo 12 del reglamento de Construcciones (año 2002) y otorgar únicamente permisos a aquellos que cumplan con el Reglamento de Anuncios.**

El esquema Urbano considera dentro de los perímetros de zonas de conservación patrimonial las siguientes normas y restricciones para el desarrollo deseable a mediano plazo.

1.- Construcciones que entran en conflicto con la fisonomía Urbana local, que violen los ordenamientos contenidos en los planes aprobados, celebrarán acuerdo con la Delegación para uniformarse en base a los criterios dominantes y de tipología local urbana con penalización legal al sector público o privado y autoridades acordes al caso.

2.- La conservación y mejoramiento patrimonial de la Delegación Coyoacán, estará a cargo del consejo técnico y representantes legales. La comunidad podrá denunciar irregularidades y el consejo enviará al personal competente y representante legal para revisar y en su caso levantar acta de alteración para que la persona competente lleve a efecto la sanción o proceso legal conducente.

3.-Trámites y licencias de usos del suelo, construcción, anuncios y publicidad, se sujetaran a las normas y restricciones específicas de inmuebles y zonas catalogadas por el INAH y a la autorización respectiva.

4.- No se autorizará cambio de uso o aprovechamiento de inmuebles que modifiquen o pongan en riesgo la estructura, formal original y su entorno patrimonial.

5.- La rehabilitación, restauración y obra nueva, deberá respetar y promover la identidad y tipología local soportada en la pureza de las raíces y la iconografía que le dio origen, tal como lo mencioné anteriormente.

6.- Se prohíbe toda demolición de tipología o temática zonal y solo se permite la reconstrucción previo dictamen y requisitos del área competente en base a la integración que se haga al contexto local.

7.- No se permiten detalles constructivos ajenos a la tipología zonal; en este caso en específico, se aconseja el colocar fachadas o elementos representativos en todas las entradas del Pueblo de los Reyes, tal como sucede en la calle de Pacífico por ejemplo Ver imagen N° 38 (ya que falta la que da acceso por el Eje 10), y así como en este Pueblo, en todos los pueblos de la Delegación cuya finalidad es darle identidad al lugar y a la vez embellecer la imagen urbana. La razón de esta propuesta estriba en el hecho de que muchas personas no conocen la existencia de estos Pueblos a pesar de ser vecinos de ellos, ubicándolos como barrios en el mejor de los casos. (Ver imagen N° 39)

8.-Las instalaciones y servicios en azotea estarán ocultos.

9.-Debido a las características históricas y patrimoniales del lugar, se debe respetar el contexto, a base del manejo de colores acordes en cada uno de los predios y por manzana cuidando que no se modifiquen las gamas tradicionales u originales dentro del catálogo del área competente, cuidando:

- Que los aplanados que se manejen sean rústicos
- Uso adecuado del color en las fachadas en base a un análisis histórico y tradicional (Ver imagen 35 y 37)
- Los lambrines de las fachadas que sean de Talavera ladrillo o madera.
- Zoclos de color
- Manejo de repisones de ladrillo
- Vanos de 1.50m. máximo, en ventanas y protecciones a base de fierro estructural de preferencia

- Cancelaría en madera, en fierro estructural, tubular y aluminio solo de color oscuro
- En los balcones existentes, colocar porta maceteros si es que no se puede acceder a tener áreas jardinadas en banquetas



**IMAGEN N° 38:**  
**ACCESO AL PUEBLO DE LOS REYES POR PACÍFICO**  
Al aparecer una portada con flores en el acceso al Pueblo  
le damos dignidad al mismo haciéndolo notorio.



**IMAGEN N° 39:**  
**ACCESO AL PUEBLO DE LOS REYES POR EJE 10**  
No Sucede lo mismo en el acceso por el eje 10, restándole importancia  
**DIFERENTES TIPOS DE PAVIMENTOS USADOS EN LAS CALLES PLAZUELA DE LOS REYES Y**  
**AVENIDA DE LOS REYES- IMAGEN N° 40**



**PIEDRA BRAZA EN PAVIMENTO. Usado en la Calle cerrada Plazuela de los Reyes**



**ADOCRETO EN PAVIMENTO.- Usado en el Centro del Pueblo de los Reyes principalmente**



**PAVIMENTO USADO EN PLAZUELA DE LOS REYES**  
(Ver imagen N° 34)

**IMAGEN N° 41**

Tipología de números oficiales que existen actualmente en el Pueblo de los Reyes. Nótese también el tratamiento de las fachadas en cuanto al manejo de los colores.  
Como mencionamos anteriormente, existe un efecto dominó entre los vecinos



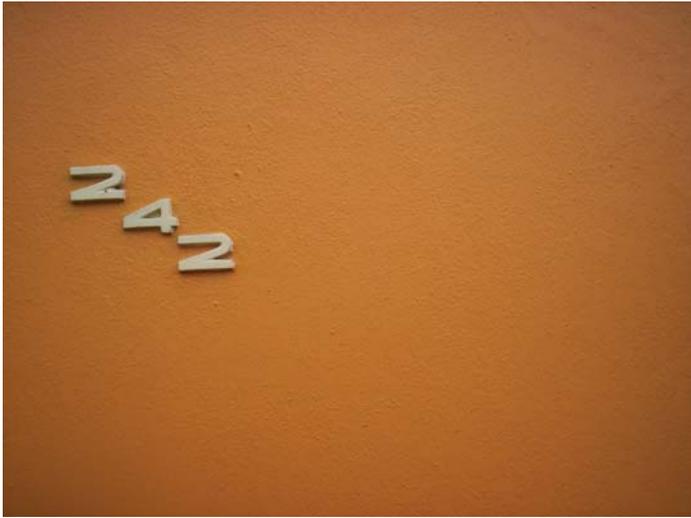


Los números oficiales más comunes son a base de cerámica Talavera; también observamos alto relieve en el número oficial de la fachada de abajo



Así como en la foto de arriba observamos alto relieve, en estas dos fotos los números oficiales son a base de bajo relieve.





En estos números oficiales no existe un diseño previo ni una intención solamente la importancia de cumplir con una función



Así como en los números anteriores no existe un diseño, en este caso si lo hay

La conclusión que saqué después de observar la diversidad de números oficiales es que si bien es cierto que al no establecer una tipología de números oficiales, se despierta el ingenio de los vecinos logrando en algunos casos números oficiales interesantes, por otro lado si se establece un criterio para aquellos que no han incursionado en este campo, se puede lograr una imagen urbana mas agradable, y mas uniforme, no solo en los números oficiales sino también en los letreros de los comercios y en el nombre de las calles, sin encasillarlos y dando libertad a los casos especiales como el que observamos en la parte superior.

Considero que si todo o una pequeña parte de estas propuestas son tomadas en cuenta, serían de gran beneficio no solo para los originarios de los Pueblos sino para todos los mexicanos presentes y futuros, ya que conservaríamos un legado para la posteridad

## IX.- 4.-PRINCIPALES ACCIONES A DESARROLLAR PARA MEJORAR EL MODELO DE ATENCIÓN A LA COMUNIDAD EN EL PUEBLO DE LOS REYES

### CREACIÓN DE UNA MICRO EMPRESA CUYA FUNCIÓN SEA DAR UNA ASESORÍA TÉCNICA. LEGAL Y FINANCIERA, PERMANENTEMENTE

Se tiene contemplado el ubicar un taller de asesoría legal, técnica y financiera con el fin de prestar una asesoría permanente a la comunidad, apoyándonos en el Comité Vecinal formado por el Lic. Enrique Rivas el Sr. Eliseo Guadalupe Luna Torres y el Señor Víctor Martínez entre otros cuya función es proteger el patrimonio del Pueblo haciéndonos partícipes de la problemática del lugar y acercándonos a la misma, para prestarles apoyo profesional a través de un equipo multidisciplinario formado por Arquitectos, Ingenieros, Sociólogos, Abogados, Notarios, todos con un perfil de conocimiento y ética profesional

Es importante conjuntar acciones entre Organismos de Planeación Urbana y vivienda tales como la Delegación, El Colegio de Arquitectos, el Colegio de Notarios, La Universidad Nacional Autónoma de México, y las diferentes dependencias a fin de establecer bases de colaboración y apoyo a la comunidad para mejorar las viviendas en hogares de escasos recursos, haciendo el mejor uso y máximo aprovechamiento de los mismos, con asesorías especializadas y bien enfocadas mediante programas encauzados a este fin, de manera programada y conforme sea requerido fundamentados en un estudio previo solicitado por la misma comunidad, abarcando los siguientes puntos:

- a).- Un análisis de imagen Urbana
- b).- Impacto ambiental
- c).- Análisis estructural: Se realizará una supervisión para ubicar zonas de riesgo en caso de existir para que prioritariamente se trabaje en ellas.
- d).- Mejoramiento de Vivienda
- e).- Se promoverán y tramitarán diferentes tipos de créditos y microcréditos, según el caso a través de diferentes organismos, INFONAVIT, FOVISSTE, Banca Privada, INVI; se promoverá también “**la tanda ahorro**” para la construcción, reuniendo a 15 familias aproximadamente, que vivan en la misma colonia, para facilitar la supervisión de las obras.

## PROPUESTA DE TRABAJOS A REALIZAR:

Se parte de dos principios:

a).-Participación de la comunidad en el mejoramiento de su barrio y de su vivienda bajo el esquema de planeación estratégica y concertada del Pueblo de los Reyes, fundamentando principios y bases para su integración y funcionamiento progresivo.

Reconocimiento legal como único medio para sus objetivos ante las autoridades locales.

Formación de grupos representativos de vecinos por manzanas, reconocidos por las autoridades locales fundamentados en tesis topofilicas y Programas estratégicos de Desarrollo Urbano y vivienda con visión a 10 y 20 años: Problemas, causas y prioridades.

b).- El Modelo de Atención a la producción social del Habitat, se estructura dentro de las expectativas y posibilidades reales de las características locales del Pueblo de los Reyes.

Se actuará en el Pueblo de los Reyes apoyada en cuatro prioridades y metas:

1).- La mejora del pueblo y la vivienda

2).- La participación ciudadana

3.- El desarrollo económico con generación de empleo en el territorio a través de la producción social de la vivienda.

4).- La Renovación administrativa.

Con las estrategias y metodologías señaladas anteriormente, se lograrán cuatro instrumentos Principales en el lugar:

Se plantea en una primera etapa dar satisfacción a la vivienda en las siguientes demandas prioritarias de la población

1).- Poseer el título de propiedad del suelo si es que no lo tienen apoyados en acuerdos de facilidades

2).- Tener Regularizada la construcción y el plano de la misma sellado hasta la última etapa; en caso de no ser así, realizar las adecuaciones pertinentes al plano, en base a un deseo expreso de

la familia y junto con la misma hacer la propuesta de un proyecto participativo de condominio en lote familiar a desarrollarse en varios años, con la autorización de la construcción y con Registro Público de la Propiedad. Para lograr estos objetivos, son necesarios los Acuerdos de Facilidades mencionados anteriormente. Bajo este modelo, se tendrá la oportunidad de obtener créditos sucesivos a través de la Banca Privada, de INFONAVIT, FOVISSTE y otras instituciones.

3).- Contar con un Consejo en la Unidad Local de planeación Concertada legalmente constituida por los profesionistas.

4).- Coordinar acciones que conlleven a mejorar las viviendas y el paisaje urbano en las calles y espacios abiertos convenidos anualmente entre comunidades y autoridades locales.

Este **TALLER O LABORATORIO DE HABITABILIDAD** pretende mediante el Programa de atención a la Producción Social de la Vivienda:

I.- Brindar a las administraciones locales una herramienta de fortalecimiento institucional a través de la **construcción colectiva del barrio** con “Empoderamiento Local” para lograr:

a).- Los lazos de pertenencia y arraigo de la comunidad y su espacio físico con su significado.

b).- La consolidación del carácter del territorio

c).- Una eficiente gestión administrativa, dentro de un marco de descentralización político administrativo (**Gobernanza**), con mayor control del gasto público y una más cercana relación entre gobernantes y gobernados, bajo un esquema desconcentrado e incorporativo.

d).- Una integración de las diferentes organizaciones voceras de la comunidad, públicas y privadas, interactuando con la presencia estatal.

e).- La realización de acciones de mutuo beneficio, creando canales de encuentro y comunicación con las diversas administraciones locales.

II.- **Acuerdos de facilidades** o Ademdums a los Reglamentos de Construcción y Desarrollo Urbano, promovidos por las autoridades locales, en relación a: Regularización de la Construcción, licencia de Construcción, Proyectos arquitectónicos a desarrollar en 10 años y Registro de Condominio familiar ante

notario y registro Público de la propiedad y otras según sean las posibilidades reales del lugar para cumplir con los usos del suelo establecidos.

**III.- Estructura para el financiamiento de Créditos** de la Banca Privada, de INFONAVIT y de FOVISSTE a través de micro créditos para los programas de mejoramiento, ampliación y vivienda nueva en lote familiar en cuanto se logre la legalidad de la Producción Social de la vivienda, a través de los acuerdos de facilidades señalados anteriormente.

### **PRODUCTOS QUE GENERA LA MICRO EMPRESA DE ASESORÍA TÉCNICA, LEGAL Y FINANCIERA:**

a).- Prediagnóstico y prepropuestas de Gobernanza, productividad y Habitabilidad para ser presentados a la comunidad del lugar, a través de la Unidad Local de Planeación concertada.

b).- Proyecto Participativo de Condominio en lote familiar en el que se incluyen:

- Proyecto Arquitectónico para construirse por etapas
- Cumplimiento Legal del Condominio en lote Familiar, ante autoridades Delegacionales, Notario Público y Registro público de la propiedad.
- Asesoría Financiera para la obtención de créditos sucesivos a las familias de cada condominio
- Asesoría social a la comunidad del Pueblo de los Reyes, a través de Talleres en coordinación con las autoridades locales. (57)

(57) Apuntes del Arq. José María Gutiérrez Trujillo