

**Mtro. Jaime Francisco Irigoyen Castillo**

Roberto Llanos Mendoza  
Lic. Planeación Territorial  
Ciencias y Artes para el Diseño  
207359931  
Tel. 57002142

Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Xochimilco  
Programa Universitario de Estudios Metropolitanos (PUEM)

Periodo 16 de Julio 2012 al 16 de Enero 2013

**Plan Maestro de Intervención Urbana “CENTRORIENTE JUÁREZ FASE II”**

---

Responsable del Proyecto.  
Arq. Roberto Eibenschutz Hartman

---

Coordinadora de la Licenciatura.  
Mtra. María de Jesús Gómez Cruz

## INTRODUCCIÓN

El siguiente documento, es la descripción del proyecto en el que participe durante la prestación del mi servicio social.

El objetivo general está planteado desde lo que se pretende, con la formulación del Plan Maestro Centroriente Juárez y de ahí los objetivos específicos son del área donde participe, que es la integración de la reserva territorial del proyecto denominado “Programa de Integración de Reserva Territorial (PIRT)”

Para lo cual se realiza un inventario detallado de los predios que integrarán la reserva, misma que formara parte del Organismo regulador. Este apartado incluye la situación jurídica de los predios y la propuesta para su incorporación, así como la ruta crítica.

El estado de los predios se describe en el apartado del expediente técnico, donde se encontrará información como la situación jurídica, uso actual, información de zonificación, valor de catastro y el uso de suelo propuesto, así como imágenes fotográficas de apoyo al documento, se anexa a la información el valor por colonia obtenido del Código Financiero.

La evaluación de los predios va acompañada de una evaluación técnica de resultados donde se describe el procedimiento deseado y el que se siguió en esta investigación para la conformación de los expedientes.

Como siguiente tema de desarrollo se incluye una propuesta detallada para la incorporación de los predios en cuestión y un reporte de actividades.

Por último se encuentran los resultados y las conclusiones que son personales como sentí la experiencia y que problemas hubo para realizar mi trabajo.

Se anexa un mapa de la zona de estudio donde indica el límite de la zona de trabajo y los predios que integran la reserva territorial, también dos laminas que ejemplifican como quedaron los expedientes técnicos de cada predio.

## OBJETIVO GENERAL

.El objetivo principal que persigue el Gobierno del Distrito Federal con la formulación del Plan Maestro es el de mejorar junto con la población organizada, la calidad de vida de los ciudadanos del oriente de la ciudad, principalmente de la Delegación Iztapalapa y su sector nor-oriente, mediante la construcción de una nueva centralidad, aprovechando los predios baldíos y subocupado conocidos como “La Montada”, así como, generar las condiciones adecuadas para que la gente que ahí habita tengan un lugar confortable para vivir, trabajar y recrearse.

Entre los compromisos adquiridos por las instituciones gubernamentales involucradas en la formulación del Plan Maestro, se encuentran la atención a las demandas de vivienda de interés social actuales y futuras, la solución a la vialidad y al transporte público colectivo, así como, al problema del agua entre otros aspectos relevantes a resolver.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

.Contar con la autorización del Comité del Patrimonio Inmobiliario del GDF para poner en marcha el Programa de Integración de la Reserva Territorial (PIRT).

.Formular un expediente técnico de la Reserva Territorial de los 41 predios que fueron identificados, los cuales representan una superficie de 3,339,466.82 m<sup>2</sup>., de acuerdo a los datos del catastro urbano.

. Realizar las acciones necesarias que permitan ejecutar en tiempo los proyectos planteados en el Plan Maestro del AGESCO (Área de Gestión Estratégica Centroriente) , ya sea como predios propiedad del Organismo Operador o que se encuentren disponibles en el momento oportuno para ejecutar el proyecto.

## METODOLOGÍA

En primera instancia se delimito la zona de estudio para la ejecución del Plan Maestro, se elaboró un diagnóstico, para identificar las fortalezas y problemáticas con las que cuenta el lugar. Éste se hizo mediante visitas de campo, encuestas con la comunidad, entrevistas y datos que se obtuvieron de la delegación Iztapalapa, del Gobierno del Distrito Federal y de otras dependencias de gobierno que participan en el proyecto.

Entre las problemáticas que se encontraron, destaca la subutilización de predios, que es donde participe, en la integración de un expediente técnico de los predios que se encontraban baldíos y subutilizados.

Una vez identificados estos predios, tenía que investigar su información catastral, que contaba con: nombre del propietario, numero catastral, precio del suelo, construcción, uso, tipo, clase, año; su información general que contaba con: dirección, colonia, código postal y superficie; su localización, su uso de suelo actual, normatividad en Seduvi, zonificación actual, fotografías que se tomaron en el recorrido de campo, si el predio contaba

con un antecedente de cualquier tipo se ponía el formato y que trámite fue realizado y su uso de suelo propuesto en la primera fase del Plan Maestro.

Se gestionará con las instancias de gobierno pertinentes para que estos predios, pasen a la reserva territorial del Plan Maestro para la ejecución en tiempo de los proyectos con que cuenta.

Ver anexo 1.

## DESARROLLO DEL PROYECTO

El proyecto en general se dividió en cinco apartados: el jurídico, que se encarga de adaptar las leyes y los reglamentos para su óptima y legítima ejecución, económico, que se encarga de los costos de la realización del proyecto, financiero, se encarga de la obtención de recursos para el financiamiento del proyecto, el social, aquí participan las diferentes organizaciones sociales que se encuentran dentro de la zona para generar cohesión social y ejecutar proyectos que planteen soluciones a los problemas en los que se encuentran y el de catastro, donde tuvo participación en la elaboración de un expediente técnico para integrar la reserva territorial del proyecto.

Para integrar la reserva territorial fueron seleccionados 41 predios, el conjunto de los predios representan una superficie de 3, 339,466.82 m<sup>2</sup>. En el análisis se identifican cuatro tipos de propiedad, aquellos que son propiedad de Gobierno Federal, los que forman parte del Gobierno del Distrito Federal (GDF), se identificó la existencia de uno de Fideicomiso de Recuperación Crediticia del Distrito Federal (Fividesu), y de propiedad privada.

Se elaboró una tabla de uso actual del suelo de los 41 predios seleccionados. Se identificó de acuerdo a la “tabla de usos del suelo permitidos en suelo urbano” de la Delegación Iztapalapa, 2008 y fue tomada de la página Web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi).

De los 41 predios 19 de ellos tienen un uso asignado de equipamiento, sin embargo el predio asignado con el número de catastro 569-671.10, es una bodega de la compañía Bimbo, y los demás predios son utilizados actualmente como depósitos vehiculares o corralones.

Otros 19 predios tienen asignado en la tabla de usos de suelo el tipo habitacional. Se identifican también 4 espacios abiertos. Uno de ellos el predio asignado con el número de catastro 569-639.05 actualmente es un “Deposito vehicular de la Policía Federal”, y el predio con número de catastro 569-644.01 es el “Deportivo Francisco I Madero”.

También se identificó la normatividad actual, en la cual, en 31 predios aplica la norma 10 y se refiere a la “Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre”. En 36 aplica la norma 11 y 12, respectivamente referentes a la “Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General” y a la “Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados”. 31 predios en donde aplica la 10, sobre “Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre”, de los cuales en 9 predios también aplica la norma A02e referente a “Áreas con Potencial de Desarrollo”.

En doce predios se aplica la norma 02 de “Ordenación Particular para Proyectos Estratégicos, en sus 4 tipos: Proyectos Ordenadores, Corredores de Integración y Desarrollo, Zonas de Intervención Estratégica y/o Zonas de

Equipamiento Social y Centros de Barrio”. La norma 08 “Corredores de Integración y Desarrollo. Corredores de Desarrollo y Movilidad” aplica en 23 predios.

La norma 09 “Corredores de Integración y Desarrollo. Ambiental Recreativo (Parque Lineal)”, aplica en 7 predios y la norma 13 de “Estacionamientos Públicos, en Zonas con Alta Densidad de Ocupación, Ámbito de Aplicación” aplica en 34 predios.

La norma 39 de “Normas de Ordenación sobre Vialidades” y la norma 16 de “Comercio y servicios básicos en colonias con zonificación H (Habitacional)” aplican en 1 predio cada una.

De lo anterior se elaboró una tabla para identificar con mayor facilidad, las normas que aplican para cada predio.

Se hizo un tabla de antecedentes donde aparecen los predios que cuentan con algún trámite realizado y se muestra si existe algún certificado.

Se realizó una visita de campo a los 41 predios para ver en qué condiciones se encontraban, que uso tenían y se tomaron fotografías para integrarlas en el expediente.

Una vez que se elaboraron las fichas técnicas de cada predio, se procedió a consultar como incorporar estos predios a la reserva territorial, se consultaron ejemplos de proyectos anteriores y las leyes y reglamentos donde se sustenta este procedimiento.

## OBJETIVOS Y METAS ALCANZADOS

Se armó el expediente técnico de los 41 predios que se seleccionaron para la conformación de la reserva territorial.

Se identificó a quien pertenecía cada predio.

Se enviaron solicitudes de información a las diferentes dependencias, sin éxito.

Se elaboró una ruta crítica del programa.

Se armaron propuestas de adquisición de los predios.

Una vez integrado el documento, se anexo con los demás apartados, se envió a las dependencias de gobierno pertinentes para su revisión y aprobación.

## RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Participar en este proyecto fue enriquecedor para continuar con mi formación profesional. Puse en práctica los conocimientos adquiridos en la carrera y note que existen varios problemas para realizar los proyectos planteados en el Plan Maestro.

Uno de ellos es la información que se necesitaba, ya que para armar los expedientes técnicos requeríamos el folio real de cada predio, se enviaron varias notificaciones al Registro Público de la Propiedad para que nos proporcionaran la información sin tener éxito.

Se buscaron alternativas para encontrar esta información, se enviaron cartas a la Delegación Iztapalapa y al INFOMEX, nuestra solicitud aun sigue en proceso.



Pienso que uno de los grandes problemas para llevar a cabo proyectos como este, es la falta de compromiso de las dependencias de gobierno para proporcionar información y darle seguimiento al proyecto.

En el caso contrario las organizaciones sociales, que son uno de los ejes más complicados de organizar, siempre estuvieron en la mejor disposición para contribuir con nuestro apartado y están más comprometidos con el proyecto dándole seguimiento y asistiendo a las reuniones que se programaban.

La segunda fase de este Plan Maestro aun se encuentra en revisión esperando que se apruebe y se continúe con el proyecto.

# ANEXOS Y APÉNDICES

## Anexo 1. Formato de expediente técnico.

Casa abierta al tiempo

### INVI-UAM-X

seduvi Ciudad Mexico

---

#### Información general

Dirección: Calle y Número  
 Avenida Guetala 50  
 Colonia  
 Unidad Juárez  
 Código Postal  
 06220  
 Superficie del Predio  
 25,415.00 M<sup>2</sup>

#### Localización

#### Uso de suelo actual

#### Zonificación Actual

Uso del Suelo	Niveles	Altura	% Área Libre	MP mín. Vivienda	Densidad	Superficie Mínima de Construcción (Sujección a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto	3	40	40	100	(1.1) y C/100.0 MP de terreno	457.47	254

#### Normatividad Seduvi

Normas de actuación	01	02	08	09	10	11	12	13	16	17	39
A02e											

#### Catastro

NOMBRE DEL PROPIETARIO  
 Gobierno Federal  
 NÚMERO CATASTRAL  
 206-010-03  
 SUJETO  
 25,415.00  
 CONSTRUCCIÓN  
 0  
 USO  
 0  
 TIPO  
 0  
 CLASE  
 0  
 AÑO  
 0  
 E  
 0

**Nota:** El valor CF corresponde al Código Financiero, para este predio es de \$1,166.70

#### Fotografías

#### Antecedentes

#### Uso de suelo propuesto

EEC Equipamiento Educación y Cultura

Casa abierta al tiempo

### INVI-UAM-X

seduvi Ciudad Mexico

---

#### Información general

Dirección: Calle y Número  
 Eje 5 sur Marcelino Boenida S/N  
 Colonia  
 Unidad Juárez  
 Código Postal  
 06220  
 Superficie del Predio  
 258,102.00 M<sup>2</sup>

#### Localización

#### Uso de suelo actual

#### Zonificación Actual

Uso del Suelo	Niveles	Altura	% Área Libre	MP mín. Vivienda	Densidad	Superficie Mínima de Construcción (Sujección a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Equipamiento	3	40	40	0		44454	0

#### Normatividad Seduvi

Normas de actuación	01	02	08	09	10	11	12	13	16	17	39
A02e											

#### Catastro

NOMBRE DEL PROPIETARIO  
 Kahiwagi Rage Ricardo  
 NÚMERO CATASTRAL  
 600-641-05  
 SUJETO  
 258,474.00  
 CONSTRUCCIÓN  
 0.00  
 USO  
 0  
 TIPO  
 01  
 CLASE  
 G  
 AÑO  
 2007  
 E  
 G

**Nota:** El valor CF corresponde al Código Financiero, para este predio es de \$1,166.70

#### Fotografías

#### Uso de suelo propuesto

- ESA Equipamiento Salud y Asistencia Social
- EEC Equipamiento Educación y Cultura
- ECA Equipamiento Comercio y Abasto
- ECT Equipamiento Comunicaciones y Transportes
- EPA1 Plaza
- EPA2 Parque
- EPA3 Jardín Actual
- H-5% (COS)CS Habitacional, Comercio y Servicios
- H-20% (COS)CS Habitacional, Comercio y Servicios
- H-80% (COS)CS Habitacional, Comercio y Servicios
- H-100% (COS)CS Habitacional, Comercio y Servicios

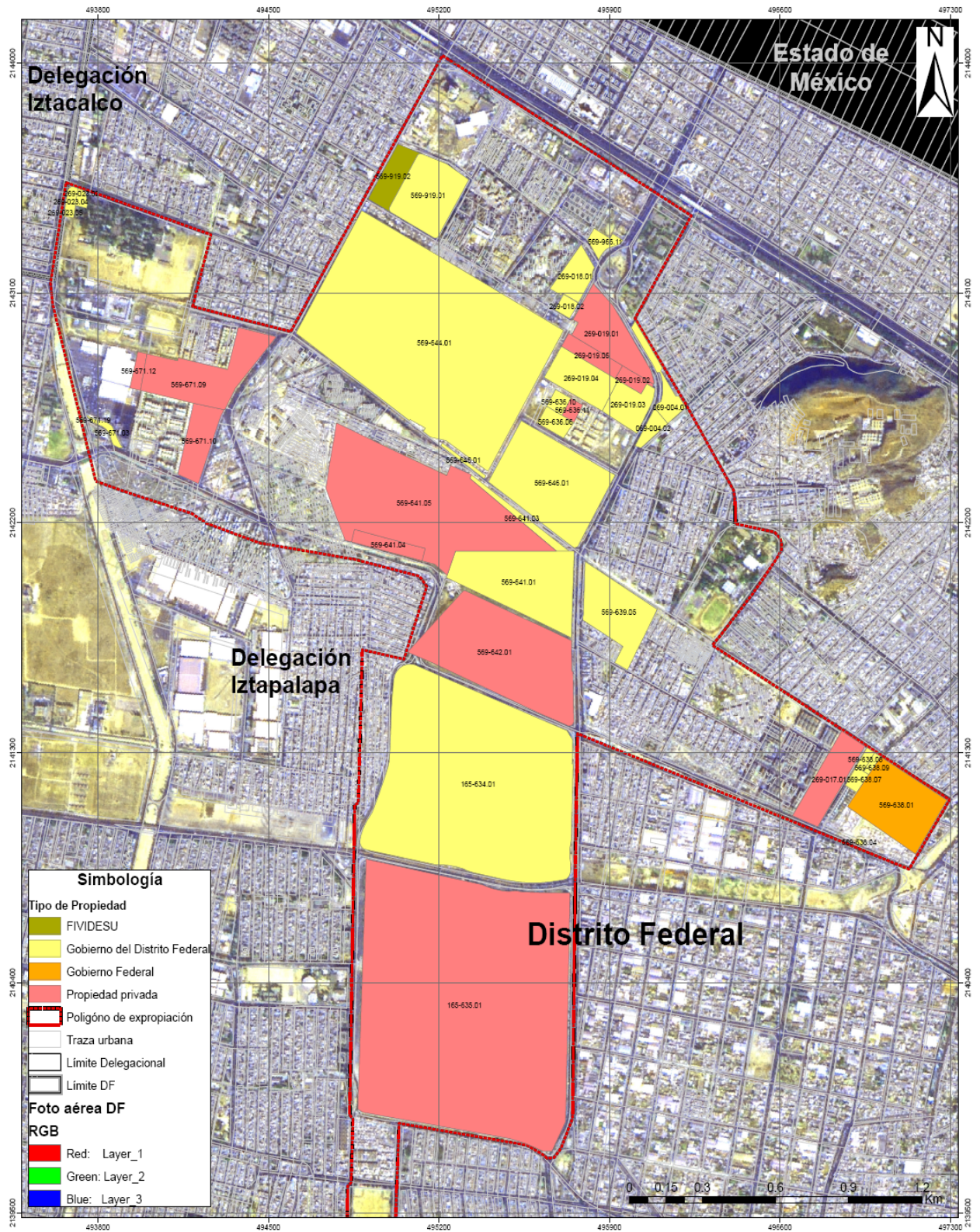
#### Doble Zonificación

Uso del Suelo	Niveles	Altura	% Área Libre	MP mín. Vivienda	Densidad	Superficie Mínima de Construcción (Sujección a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional	3	40	40	0	(Equipamiento)	44454	0

#### Triple Zonificación

Uso del Suelo	Niveles	Altura	% Área Libre	MP mín. Vivienda	Densidad	Superficie Mínima de Construcción (Sujección a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional	3	40	40	0	(1.1) y C/100.0 MP de terreno	44454	254

# .Predios y delimitación de la zona de estudio





UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA

UNIDAD XOCHIMILCO División de Ciencias y Artes para el Diseño

24 de Enero del 2013

MTRO. JAIME FRANCISCO IRIGOYEN CASTILLO

DIRECTOR DE LA DIVISIÓN C.A.D.

Presente

Por este medio hago constar que el egresado **Llanos Mendoza Roberto**, matricula **207359931**, de la carrera de: **Planeación Territorial**, realizó el cumplimiento de su Servicio Social a partir del día 16 de Julio de 2012 hasta el día 16 de Enero de 2013 cumpliendo un total de 480 horas efectivas en el proyecto denominado: **“Centro documental específico de la zona metropolitana de la ciudad”**.

Se desarrolló en actividades relacionadas con su carrera y en beneficio de la comunidad de alumnos de la Universidad Autónoma Metropolitana.

---

Arq. Roberto Eibenschutz Hartman.

Responsable del Proyecto

---

Mtra. María de Jesús Gómez Cruz  
Coordinadora de la Licenciatura en  
Planeación Territorial