

Arq. Francisco Haroldo Alfaro Salazar
Director de la División de Ciencias y
Artes para el Diseño UAM Xochimilco



INFORME FINAL DEL SERVICIO SOCIAL

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Periodo: 25 de mayo de 2022 al 25 de noviembre de 2022

**Proyecto: Satisfacer la Necesidad de Vivienda a la Población de Escasos Recursos
Residentes en el Distrito Federal**

Clave: XCAD000145

Responsable del Proyecto: C. Rafael Alemán Pérez

Asesor Interno: Arq. Guillermo Nagano Rojas

Téllez Álvarez Isabel

Matrícula: 2153030134

Licenciatura: Arquitectura

División de Ciencias y Artes para el Diseño

Cel: 733 335 66 39

Correo: 2153030134@alumnos.xoc.uam.mx

itellez522@gmail.com

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	2
2. OBJETIVOS GENERALES.....	6
➤ Objetivo general	
➤ Objetivos particulares	
3. ACTIVIDADES REALIZADAS.....	7
➤ Primer Bimestre	
➤ Segundo Bimestre	
➤ Tercer Bimestre	
4. METAS ALCANZADAS.....	9
5. RESULTADOS Y CONCLUSIONES.....	10
6. RECOMENDACIONES.....	11
7. REFERENCIAS.....	12
8. ANEXOS.....	13

1.INTRODUCCIÓN

Las primeras manifestaciones de vivienda se dieron en México a la llegada de los españoles en el siglo XVI, cuando los de menos recursos y los criollos vivían en casas de vecindad, las cuales consistían en hileras de viviendas a ambos lados de un patio central y con todos sus servicios independientes; las de menor categoría eran simples cuartos con su cocina y los servicios higiénicos eran colectivos. Se cree que este fue el inicio de una forma de vida en condominio pues los inquilinos de las vecindades eran sólo responsables de su área de vivienda.

En las primeras concentraciones urbanas aparecieron las viviendas multifamiliares denominadas “vecindades”, las cuales retomaban algunos ejemplos Europeos, tanto en su disposición interna (patio central rodeado de habitaciones) como en el diseño de sus fachadas (estilos neoclásicos); las casas “solas” urbanas albergaban en un solo lote a varias familias , las cuales contaban con áreas de trabajo (talleres) y comercio (local comercial) integradas a las de habitación generando una mezcla de usos, estos ejemplos en algunas poblaciones configuraron edificaciones con portales para facilitar la venta e intercambio de productos y mercancía.

Una de las costumbres de mayor arraigo que existe en nuestro país y particularmente en la Ciudad de México es la concentración social y familiar en un solo inmueble, sobre todo en las familias de escasos recursos económicos, esto, como una forma de convivencia colectiva, división de trabajo y solidaridad económica.

En los inmuebles con estas características, en la mayoría de los casos, el proceso de autoconstrucción de viviendas se ha realizado acorde al crecimiento de las familias, con sus propios recursos y esfuerzos.

Los problemas mas frecuentes a los que se enfrentan los propietarios de este tipo de construcciones destinadas a casa habitación son tanto la falta de licencias, manifestaciones, registros, autorizaciones o avisos de construcción como la falta de escrituración individual.

Sin embargo, muy pocas personas saben que existe una opción que daría a cada integrante la legalidad sobre su vivienda. Para evitar este tipo de problemas el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI) cuenta con el programa **Condominio Familiar**, el cual es un crédito inicial o complementario para cubrir los gastos del proceso de constitución del **régimen de propiedad en condominio** de un inmueble, con el objeto de escriturar las unidades privativas existentes. Cubre

estudios, proyectos, trámites legales, gastos notariales o administrativos y, en términos de lo dispuesto por el artículo 46 de la Ley de Vivienda de la Ciudad de México, se tendrán por satisfechos en su aplicación los requisitos administrativos, urbanos y sanitarios por tratarse de una disposición que tiene como único y exclusivo destinatario a este Instituto. Los propietarios de vivienda de interés social y popular podrán ser beneficiarios de las facilidades administrativas y estímulos fiscales vigentes, aun cuando no soliciten el otorgamiento del crédito, siempre y cuando cumplan los requisitos que se establezcan.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Un **condominio** se refiere a un conjunto habitacional integrado por viviendas, departamentos, casas u otros similares ubicadas en un mismo predio. Cada vivienda, departamento o casa cuenta con su propietario, quien a su vez será copropietario de los espacios comunes en el predio, como son los estacionamientos, las terrazas, los jardines, la piscina, los elevadores, los pasillos, las escaleras, las áreas de juegos, las canchas deportivas, las lavanderías, los salones sociales, entre otros.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se encuentran establecidos en las leyes de propiedad en condominio de inmuebles de la entidad federativa de que se trate, en sus respectivos reglamentos, en el código civil aplicable, así como en la escritura constitutiva del régimen de condominio y por el reglamento interno del condominio que se trate.

La constitución del **Régimen de Propiedad en Condominio** es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 943 y 944 del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble. Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría.

CLASIFICACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso podrán ser:

I. Atendiendo a su estructura:

- a) **Condominio vertical.** - Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad;
- b) **Condominio horizontal.** - Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.
- c) **Condominio mixto.** - Es aquel formado por condominios verticales y horizontales;

II. Atendiendo a su uso; podrán ser:

- a) **Habitacional.** - Son aquellos inmuebles en los que las unidades de propiedad privativa están destinadas a la vivienda;
- a) **Comercial o de Servicios.** - Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa es destinada a la actividad propia del comercio o servicio permitido;
- b) **Industrial.** - Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa se destina a actividades permitidas propias del ramo;
- c) **Mixtos.** - Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.

ASPECTOS TÉCNICOS QUE DEBERÁN CUMPLIR LOS INMUEBLES A INTEGRARSE A CONDOMINIO FAMILIAR

- I. Dictamen de seguridad estructural, en términos del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, emitido por un Director Responsable de Obra o Corresponsable en Seguridad Estructural, con carnet vigente emitido por el Instituto para la Seguridad de las Construcciones en la Ciudad de México.
- II. Los inmuebles no se ubiquen en zona de conservación ecológica o de alto riesgo
- III. Las unidades de propiedad exclusiva destinadas a uso habitacional existentes cuenten por lo menos con:
 - a) Baño y un dormitorio
 - b) iluminación y ventilación natural en espacios habitables
 - c) Conexión de drenaje a la red pública o en su defecto tengan fosa séptica
 - d) En caso de que los baños sin ventilación natural, deberá colocarse un dispositivo de ventilación no menor de 4 pulgadas de diámetro o estén ventilados por medios mecánicos.

ELEMENTOS QUE DEBERÁ CONTENER LA MEMORIA TÉCNICA DESCRIPTIVA

- Aspectos generales
- Características particulares
- Características del Condominio
- Descripción de superficies
- Descripción general de las áreas comunes
- Descripción general de la construcción
- Descripción general por unidad privativa
- Planos de cada unidad privativa
- Tabla de valores e Indivisos
- Reglamento del Condominio
- Planos Arquitectónicos
- Cedula de Análisis Técnico
- Reporte fotográfico
- Dictamen de Habitabilidad
- Dictamen de Seguridad Estructural
- Responsiva de Valores Catastrales e Indivisos
- Dictamen de Seguridad Estructural
- Carnet del DRO vigente y Carta Responsiva
- Cedula de Procedencia
- CD con archivo en formato Block de Notas

2.OBJETIVOS

▪ OBJETIVO GENERAL

Apoyo y revisión en las asesorías técnicas de los proyectos y memorias técnicas a fin de constituir el régimen en propiedad en condominio.

▪ OBJETIVOS PARTICULARES

- Realizar la revisión documental completa la cual debe presentarse en copia: escritura de la propiedad, boleta de impuesto predial, INE de los propietarios, certificado de alineamiento y no. Oficial, así como sucesiones testamentarias, poderes notariales, etc.
- Revisión de todos los elementos que deberá contener las memorias técnicas descriptivas (incluyendo planos arquitectónicos, reglamento de condominio, documentos anexos firmados y reporte fotográfico).
- Anotación de las observaciones o errores de cada apartado de la memoria técnica y de los planos arquitectónicos del proyecto correspondiente.
- Programación de citas con los asesores técnicos para corrección de datos e información, entrega de memorias técnicas actualizadas, así como la liberación de memorias técnicas descriptivas que ya estén corregidas y en completo orden.

3.ACTIVIDADES REALIZADAS

▪ PRIMER BIMESTRE

Este primer bimestre comprendido entre el 25 de mayo al 25 de julio del 2022, se llevó a cabo la revisión de las memorias técnicas de los siguientes predios:

- ❖ Moaña 27, Cerro de la Estrella, Iztapalapa, 09860 Ciudad de México, CDMX
Asesor técnico: Ing. Arq. Angelica López Rólon
- ❖ Sur 140 N0. 3, 16 de septiembre, Miguel Hidalgo, 11810 Ciudad de México, CDMX
Asesor técnico: Arq. Daniel Méndez Vicente
- ❖ Calle 29 no. 79, Guadalupe Proletaria, Gustavo A. Madero, 07670 Ciudad de México, CDMX
Asesor técnico: Arq. Verónica Quero Huerta
- ❖ Manuel N. Corpancho 408, Lorenzo Boturini, Venustiano Carranza, 15820 Ciudad de México, CDMX
Asesor técnico: Ing. Ángel Hernández
- ❖ Ezequiel 88, Guadalupe Tepeyac, Gustavo A. Madero, 07840 Ciudad de México, CDMX
Asesor técnico: Ing. Arq. Angelica López Rólon

▪ SEGUNDO BIMESTRE

Este segundo bimestre comprendido entre el 25 de julio al 25 de septiembre del 2022, se llevó a cabo la revisión de las memorias técnicas de los siguientes predios:

- ❖ **Segunda revisión** de Moaña 27, Cerro de la Estrella, Iztapalapa, 09860 Ciudad de México, CDMX
Asesor técnico: Ing. Arq. Angelica López Rólon
- ❖ Cda. Rubén Jaramillo no. 8, Zacatepec, Iztapalapa, 09560 Ciudad de México, CDMX
Asesor técnico: Arq. Andrés Monroy Reyes

- ❖ 31 de Julio de 1859 no. 43, Leyes de Reforma 3ra Secc, Iztapalapa, 09310 Ciudad de México, CDMX

Asesor técnico: Arq. Israel Alcántara Sánchez

- **TERCER BIMESTRE**

Este último bimestre comprendido entre el 25 de julio al 25 de noviembre del 2022, se llevó a cabo la revisión de las memorias técnicas de los siguientes predios:

- ❖ Durazno no. 43, Santa Cruz Xochitepec, Xochimilco, 16100 Ciudad de México, CDMX

Asesor técnico: Arq. Daniel Méndez Vicente

- ❖ Viaducto Río de la Piedad 174, Ignacio Zaragoza, Venustiano Carranza, 15000 Ciudad de México, CDMX

Asesor técnico: Arq. Andrés Monroy Reyes

- ❖ Oriente 12 4430, Guadalupe Victoria II, Gustavo A. Madero, 07790 Ciudad de México, CDMX

Asesor técnico: Arq. Luis Chi

- ❖ Oriente 247-A 45, Agrícola Oriental, Iztacalco, 08500 Ciudad de México, CDMX

Asesor técnico: Arq. Andrés Monroy Reyes

- ❖ **Varias revisiones** de Moaña 27, Cerro de la Estrella, Iztapalapa, 09860 Ciudad de México, CDMX

Asesor técnico: Ing. Arq. Angelica López Rólon

- ❖ Plan de Ayala no. 32, San Lorenzo la Cebada, Xochimilco, 16035 Ciudad de México, CDMX

Asesor técnico: Arq. Juan Hernández

- ❖ Calle G no. 12 Manzana XII, Educación, 04400 Ciudad de México, CDMX

Asesor técnico: Arq. Verónica Quero Huerta

4. METAS ALCANZADAS

Durante este periodo de realización del servicio social en el Instituto Nacional de Vivienda en el que asistí de manera presencial considero que fue un complemento para mi formación académica. Pude aplicar los conocimientos aprendidos de la carrera al igual que adquirí un poco de más experiencia al expresar o comunicar de forma clara las observaciones necesarias para la correcta elaboración de las memorias técnicas descriptivas. Además, logre la capacidad de poder analizar y revisar adecuadamente cada proyecto en particular y lo mas importante fue saber preguntar mis dudas, pero sobre todo saber escuchar y obtener varios conocimientos a través de los arquitectos e ingenieros profesionales y trabajando como parte de un mismo equipo para llegar al objetivo de regularizar las viviendas de los propietarios a través del programa de Condominio Familiar.

Es importante mencionar que en el transcurso de estos seis meses junto con más compañeros de Servicio Social en coordinación con el encargado de todo lo referente a Condominio Familiar y Popular el Ing. Jerónimo Villegas Álvarez se realizó la elaboración y liberación de mas de 100 memorias técnicas descriptivas beneficiando así a muchas familias que pudieron consolidar un patrimonio inmobiliario mediante este programa de vivienda.

5.RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Este proyecto social lo realice de una manera entusiasta que verdaderamente disfrute por la interacción con profesionistas de mayor experiencia que me ayudaron a reforzar conocimientos previamente adquiridos durante la carrera y además me explicaban las dudas o situaciones particulares que se presentaban en cada uno de los proyectos vistos.

A manera de conclusión pude darme cuenta de que estudiar arquitectura no solo es diseñar y construir nuevos edificios o viviendas, sino que también podemos dar solución y enfocarnos en los problemas que surgen cuando se construye inadecuadamente y no se cubren las necesidades sociales como en este caso es el poder regular las viviendas de autoconstrucción para ofrecer certeza jurídica a las familias beneficiarias de este programa.

6.RECOMENDACIONES

❖ **Al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México**

Como recomendación y opinión podría decir que hace falta darle una mayor difusión y reconocimiento a este tipo de programas para que pueda llegar la información a las familias que verdaderamente necesitan este apoyo y que se enfrentan a este problema de regularización de sus propiedades.

Otro punto importante que mencionar es que así como interactúe con profesionistas calificados que cumplieron con cada uno sus proyectos y memorias técnicas descriptivas, también pude darme cuenta que algunos de los asesores técnicos no cumplieron y no se pudo liberar algunas de estas memorias por falta de interés y el proceso de revisiones se volvió un poco tedioso y repetitivo para mí ya que se cometían los mismos errores que ya se habían mencionado anteriormente dando como resultado el no poder liberar una carpeta técnica durante los seis meses en los que desarrolle y preste mi servicio social en esta institución por lo tanto se debería poner más atención y tener arquitectos o ingenieros que cumplan con lo que se requiere para la elaboración en tiempo y forma de las memorias técnicas descriptivas de cada inmueble.

❖ **A la Coordinación de Servicio Social de Arquitectura**

Agradecer las atenciones presentadas durante este proceso ya que me guiaron y respondieron en todo momento ante cualquier duda de trámite, inscripción y todo lo referente a realizar mi servicio social e hicieron que este proceso haya sido mucho más fácil. Ojalá sigan presentando el mismo trato y eficiencia a mis demás compañeros que igual están presentando su servicio social.

7. REFERENCIAS

Bibliografía:

- Gaceta Oficial de la Ciudad de México. (2022). Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Publicado el 17 de febrero de 2022.
- Mayoral E. (2018) Criterios para elaboración de memorias técnicas descriptivas de condominio familiar. Ciudad de México. Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.

Referencias electrónicas:

- INVI. *Programa de Vivienda en Conjunto*. Consultado el 9 de enero del 2023 de: <https://www.invi.cdmx.gob.mx/programas/programa/pvc>
- Justia México. *Preguntas y Respuestas Sobre Propiedad en Condominio de Inmuebles*. Consultado el 9 de enero del 2023 de: <https://mexico.justia.com/derecho-civil/propiedad/propiedad-en-condominio-de-inmuebles/preguntas-y-respuestas-sobre-propiedad-en-condominio-de-inmuebles/>
- El Big Data. *Condominios familiares, una opción para regular la autoconstrucción*. Consultado el 10 de enero del 2023 de: <https://elbigdata.mx/bignews/condominios-familiares-una-opcion-para-regular-la-autoconstruccion/81891>