

Arq. Francisco Haroldo Alfaro Salazar

Director de la División

Ciencias y Artes para el Diseño

UAM Xochimilco

INFORME FINAL DE SERVICIO SOCIAL

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Periodo: 13 de septiembre de 2023 al 13 de marzo de 2024

Proyecto: Satisfacer Las Necesidades De Vivienda A La Población En Situación
Vulnerable De La Ciudad De México

Clave: XCAD000145

Responsable del Proyecto: C. Rafael Alemán Pérez

Subdirector de Administración de Capital Humano

Asesor Interno: Arq. Manuel Lerín Gutiérrez

Daycy Guadalupe Méndez Ugalde Matrícula: 2183074313

Licenciatura: Arquitectura

División de Ciencias y Artes para el Diseño

Tel: 5539449295

Cel.: 04455 27726541

Correo electrónico: daycy.ugalde@gmail.com

INTRODUCCIÓN

El Programa de Vivienda en Conjunto ha sido diseñado con el objetivo de otorgar financiamientos para proyectos de vivienda, con cero intereses, otorgando ayudas de beneficio social a la población residente en la Ciudad de México, prioritariamente a la de bajos recursos económicos y en situación de vulnerabilidad o que habitan en sitios de alto riesgo, así como a población asentada en campamentos o en inmuebles con valor patrimonial, incentivando al mismo tiempo la producción social de vivienda mediante el uso óptimo del suelo habitacional en delegaciones que cuentan con servicios y equipamiento urbano.

Para optimizar el uso del suelo habitacional en delegaciones que cuentan con servicios y equipamiento urbano disponible, este programa desarrolla proyectos de vivienda en conjunto, financiados con recursos INVI o provenientes de otras fuentes de financiamiento. El Programa de Vivienda en Conjunto se aplica en predios urbanos con propiedad regularizada, libre de gravámenes y uso habitacional; pueden ser inmuebles baldíos, ya sea con vivienda precaria, en alto riesgo, así como también con vivienda en uso susceptible de ser rehabilitada. Del agrupamiento en conjunto resultan importantes beneficios en la construcción y en la organización de los acreditados antes, durante y después de la producción de la vivienda.

El programa cuenta distintas modalidades, una de ellas y en la que estuve trabajando es:

Vivienda progresiva: Esta modalidad corresponde a la edificación de vivienda plurifamiliar, a través de un proceso de construcción paulatina o en etapas, en proyectos de tipo vertical. Considera la construcción de vivienda con espacios habitables mínimos que den prioridad a elementos estructurales, instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, que en conjunto consoliden gradualmente el inmueble y brinden seguridad y bienestar a sus ocupantes.

El financiamiento que otorga el INVI busca en todo momento ser aplicado de manera equitativa. Se otorga a los beneficiarios la misma cantidad para acciones similares.

LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO QUE OTROGA EL INVI

Adquisición de Inmuebles: Financiamiento para la incorporación a los programas del Instituto, de suelo baldío; suelo ocupado con vivienda en alto riesgo; inmuebles con vivienda nueva, en uso, o de terceros

Estudios y Proyectos: Financiamiento para desarrollar e integrar la documentación de carácter técnico, social, financiero, jurídico y administrativo que permita sustentar los proyectos propuestos para recibir financiamiento.

Demolición: Demoler las construcciones existentes en un terreno donde se desarrollarán acciones de vivienda

Rehabilitación: Financiamiento para las obras de introducción, sustitución o mejoramiento de instalaciones, el reforzamiento o sustitución de elementos estructurales, impermeabilización, mejoramiento de acabados y adecuación de

espacios que, en general, permitan prolongar la vida útil y mejorar la habitabilidad de inmuebles en deterioro o en riesgo.

Edificación: Financiamiento destinado a la construcción de vivienda, mediante la contratación de empresas prestadoras de servicios que apliquen procesos industrializados o a través de procesos de autoadministración, en los que participen directamente los beneficiarios y su equipo técnico, validados por la Dirección de Asistencia Técnica del INVI.

Instalaciones Generales y Áreas Comunes: Financiamiento para realizar las obras de instalación generales y en áreas comunes en los conjuntos habitacionales.

Obra Exterior Mayor: Se aplica en los predios que requieren obras exteriores de mayor alcance, tanto para el suministro de servicios básicos (agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado exterior), como para el óptimo funcionamiento interior de los conjuntos (áreas de circulación peatonal o vehicular).

Complemento de obra y/o Acabados Básicos Económicos: Consiste en el financiamiento para colocar losas, techumbres y/o para la aplicación de acabados básicos económicos, que permitan dotar de condiciones mínimas de habitabilidad a la vivienda (por ejemplo, yeso, aplanados, pisos, puertas, ventanas, herrería, entre otros, siempre que sean —como su nombre lo indica— básicos y económicos).

Áreas Comunes y Fachadas: Consiste en el financiamiento de áreas comunes en los conjuntos habitacionales, como son patios, andadores, jardines, escaleras, así como el tratamiento especializado que requieran las fachadas.

Adquisición de Cartera Hipotecaria: Financiamiento para la adquisición de una acción de cartera hipotecaria de bancos, con el fin de reestructurar el crédito adquirido posteriormente, de cada beneficiario del Programa de Compra de Cartera Hipotecaria. En virtud de que esta adquisición se realizará mediante cesión de créditos, se podrá incluir en el financiamiento la parte que le corresponda a los gastos de escrituración.

Condominio Familiar: Es un crédito inicial o complementario para cubrir los gastos del proceso de constitución del régimen de propiedad en condominio de un inmueble. Cubre estudios, proyectos, trámites legales, gastos notariales o administrativos.

Arrendamiento con Opción a Compra: Consisten en el financiamiento para la adquisición de una vivienda sujeta a un periodo de pago de rentas a través de la utilización del contrato de arrendamiento combinado con obligaciones condicionales de venta, en plazo y precio determinado, considerando las rentas o parte de éstas como aportación anticipada en favor de sus beneficiarios o arrendatarios, al ejercer el financiamiento para compra de vivienda; en caso contrario, el INVI no devolverá pago alguno recibido a cuenta.

Sustentabilidad: Consiste en el financiamiento para la aplicación de diseños e instalación de equipos y mecanismos que permitan la disminución de emisiones

de bióxido de carbono, el ahorro de energía y el ahorro y manejo adecuado del agua en la vivienda.

Dictamen de Factibilidad Histórica, Artística y/o Patrimonial: Consiste en el financiamiento para desarrollar estudios que permitan obtener las licencias, opiniones y visto bueno de las instancias federales y locales que regulan las edificaciones con valor histórico, artístico y/o patrimonial, de conformidad con los catálogos y programas de desarrollo urbano aplicables.

Dictamen de Factibilidad Técnica: Consiste en el financiamiento para ejecutar los estudios adicionales para garantizar la factibilidad técnica de los proyectos, necesarios para desarrollar mayor número de niveles o mayor intensidad de construcción en los inmuebles, homologación o cambios de uso de suelo, autorizaciones para proyectos en superficies a construir mayores a diez mil metros cuadrados, estudios geotécnicos especializados, viales, ambientales y otros similares. También incluye Estudio de Impacto Urbano, Manifestación de Impacto Ambiental, Dictámenes de Movilidad, Sistema de Transferencia de Potencialidades, Polígonos de Actuación, Dictamen de Uso del Suelo, Otorgamiento de responsivas que permitan el máximo potencial de aprovechamiento del suelo, así como la obtención de autorizaciones especiales que deben obtenerse de organismos como Aeronáutica Civil, PEMEX, Sistema de Transporte Colectivo METRO, etcétera y otros similares; y, en su caso, las firmas responsivas del Perito en Desarrollo Urbano.

Compra de Potencial de Desarrollo Urbano (Transferencia y/o Polígono de Actuación): Consiste en el financiamiento a cubrir para obtener mayor número de niveles y/o intensidad de construcción en un predio, mediante el pago de los gastos adicionales derivados de la compra de Potencial de Desarrollo Urbano y/o realización del Potencial.

Adquisición de Vivienda Nueva: Financiamiento para adquirir vivienda nueva ofertada por particulares a favor del solicitante, apta en términos jurídicos, técnicos y financieros, con el objeto de atender la demanda de vivienda.

Adquisición de Vivienda en uso: Financiamiento para adquirir vivienda usada ofertada por particulares a favor del solicitante, apta en términos jurídicos, técnicos y financieros, con el objeto de atender la demanda de vivienda.

OBJETIVO GENERAL

Mi enfoque profesional se dirige al mejoramiento de la calidad de vivienda por ende la búsqueda de obtener el conocimiento sobre los proyectos de una de las instituciones cuyo enfoque es atender la necesidad de vivienda de los habitantes de la ciudad de México especialmente para las personas con recursos económicos bajos.

ACTIVIDADES REALIZADAS

En el área de coordinación de asistencia técnica se nos entregó una cuenta y contraseña para acceder a las carpetas que contienen la información de los proyectos que ya fueron aprobados y habitados, mismos que están en proceso de

escrituración, dichas carpetas contienen los planos arquitectónicos, estructurales y de nomenclatura de los proyectos, así como sus respectivas memorias técnicas.

Con los datos proporcionados se realizaba una carpeta que contendría la memoria técnica de indivisos, esta carpeta se mandaría a las distintas áreas destinadas para su verificación hasta a jurídico para su escrituración.

En la carpeta se realizaban otros apartados como:

1.- Descripción: Se trabajaba la memoria técnica descriptiva sintetizada del proyecto y esta tenía que contener los siguientes datos:

- Portada
- Croquis de localización
- Poligonal del proyecto
- Descripción del proyecto de vivienda
- Descripción sintetizada del proyecto arquitectónico (edificio, departamento y cajones)
- Vialidades
- Niveles de acceso
- Circulaciones verticales y horizontales dentro de los edificios.
- Estudio general de áreas: Terreno y proyecto (área total del predio, edificios, departamentos, cajones de estacionamiento etc.)
- Áreas por departamento tipo
- Especificaciones generales de construcción
- Artículo 5 y 6 de acuerdo con la ley de propiedad en condominio de inmuebles para el distrito federal.

2.- Áreas privativas: En ella se integrarán las fichas técnicas de cada uno de los departamentos y cajones de estacionamiento del proyecto, estas fichas contienen los siguientes datos:

- Nombre del proyecto
- Dirección
- Nivel de piso terminado
- Norte
- Descripción del prototipo
- Plano prototipo por departamento
- Planta de conjunto indicando la ubicación del departamento
- Corte esquemático
- Colindancias del departamento
- Datos del proyecto

3.- Áreas comunes: En esta carpeta se guardarán las fichas técnicas de las áreas comunes del proyecto las cuales podrían ser:

- Escaleras
- Andadores peatonales
- Circulación vehicular
- Cisternas

- Bici estacionamiento
- Áreas verdes
- Rampas peatonales y/o vehicular
- Plazas (áreas de convivencia)
- Tinacos
- Elevadores
- Azotea

Las fichas se realizan con el mismo formato de las fichas de los cajones de estacionamiento.

4.-Arquitectonicos y Nomenclatura: Esta carpeta contiene todos los planos arquitectónicos y de nomenclatura del proyecto

5.- Tabla de indivisos: Dicha tabla se realiza en Excel, una tabla por edificio con los siguientes datos:

- Nombre del proyecto
- Dirección
- Numero de Edificio
- Departamento
- Superficie en m2
- Porcentaje de edificación
- Porcentaje de conjunto
- Costos

Tabla de cajones de estacionamiento y tabla de resumen con costos en la cual se verificaba que el costo total coincidiera con el costo total plasmado en el contrato del proyecto

6.- Bloc de notas: En él se plasmaban los datos y colindancias de las fichas técnicas de cada uno de los prototipos por departamentos del proyecto todo esto en renglón corrido para facilitar y agilizar el trámite de escrituración.

7.- Documentación: En ella se guardaban los Alineamientos y número oficial del proyecto, certificado único de zonificación y avisos de obra

8.- Contrato: Se descarga a través del satweb (página web) del INVI para posteriormente anexarlo en su carpeta, el contrato sirve para verificar que datos adquiridos de los planos fueran los correctos, de no ser así deben ser corregidos y actualizados.

9.- Proyecto: Esta carpeta debe contener todos los planos del proyecto ejecutivo liberado tales como arquitectónicos, estructurales, instalaciones, acabados, herrería, cancelería, nomenclatura, cortes y fachadas.

También se trabajó en equipo un manual para presentar a directivos y con su debida aprobación poder capacitar a las empresas para mejorar y agilizar el trámite de escrituración, este manual explica cómo debe presentarse la memoria técnica de indivisos y el contenido de la misma, se explicó paso a paso la realización adecuada de las fichas técnicas integrando los errores comúnmente encontrados en las mismas.

Se hicieron visitas a obra para verificar que la nomenclatura sea la correcta con la que se encuentra en los planos de la carpeta de memoria técnica de indivisos, de ser incorrecto se actualizaba el plano de los cajones de estacionamiento con los datos recabados en visita.

METAS ALCANZADOS

Al trabajar en la memoria técnica de indivisos tenía acceso a los proyectos ejecutivos de vivienda de tipo vertical, la diversidad de ellos me dio el conocimiento sobre las características que un proyecto debería tener para obtener la línea de financiamiento de edificación que otorga el INVI.

Las visitas a obra me dieron un enfoque visual de las problemáticas sociales y técnicas que se pueden presentar en este tipo de proyectos y la forma más acertada para solucionarlas.

RESULTADOS Y CONCLUSIONES

El manual y la acertada capacitación a las empresas y personas encargadas de entregar la memoria técnica de indivisos es la solución a todos los errores encontrados durante la verificación, corrección y realización de la memoria, agilizando así mismo los trámites para escrituración y evitando posibles conflictos en el área técnica.

RECOMENDACIONES

La selección que se haga para realizar el servicio social recomendando hacerlo conforme a sus intereses y proyectándose a futuro, que el área en donde se realizaran sea enfocada al tema que se quiere explotar ya que también de eso se obtiene la experiencia y los conocimientos para el ambiente laboral.

Estando en un ambiente laboral mi recomendación es que se tenga la iniciativa de conocer el área en la que se encuentran, aprovechar las oportunidades para adquirir más conocimiento no obstante el trabajo en equipo es muy importante

BIBLIOGRAFÍA Y/O REFERENCIAS ELECTRÓNICAS

De Vivienda de la Ciudad de México I. Programa de Vivienda en Conjunto. Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.

<https://www.invi.cdmx.gob.mx/programas/programa/pvc>.

