

21  
2 ej



**UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTONOMA DE MEXICO**

**Facultad de Filosofía y Letras**

**COLEGIO DE GEOGRAFIA**

**"CRECIMIENTO URBANO Y USO HABITACIONAL DEL SUELO EN LA  
DELEGACION COYOACAN EN EL PERIODO 1970 - 1980"**

**T E S I S**

**Que para obtener el Título de**

**LICENCIADO EN GEOGRAFIA**

**P r e s e n t a**

**PATRICIA RAMIREZ KURI**



**México, D. F.**

**1985**

**FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS  
COLEGIO DE GEOGRAFIA**



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 está 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.

# I N D I C E

Página

	INTRODUCCION .....	1
CAPITULO I.	BREVES ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CRECIMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE MEXICO .....	11
	1. ESPACIO Y SOCIEDAD .....	11
	2. EL CRECIMIENTO URBANO EN LA CIUDAD DE MEXICO .....	19
CAPITULO II.	EL MEDIO URBANO EN COYOACAN .....	38
	1. RASGOS FISICOS SOBRESALIENTES Y UBICACION DE LA DELEGACION COYOACAN EN RELACION AL D.F. ....	38
	2. LA POBLACION Y SU DISTRIBUCION ESPACIAL .....	44
	2.1 Generalidades históricas .....	47
	2.2 Aspectos demográficos relevantes y distribución espacial de la población .....	46
CAPITULO III.	CARACTERISTICAS DEL CRECIMIENTO URBANO EN COYOACAN .....	60
	1. ETAPAS DE CRECIMIENTO Y CARACTERISTICAS .....	60
	2. AGENTES MODIFICADORES DE LAS FORMAS ESPACIALES: LAS CLASES SOCIALES, LAS COMPAÑIAS PRIVADAS DE CONSTRUCCION, LOS PROMOTORES INMOBILIARIOS Y EL ESTADO .....	65

CAPITULO IV.	EL USO DEL SUELO EN LA DELEGACION COYOACAN (1970-1980) .....	79
1.	IMAGEN Y ESTRUCTURA URBANA .....	80
2.	USO HABITACIONAL DEL SUELO .....	101
2.1	Características generales de la vivienda .....	104
2.2	Zonificación urbana de acuerdo a las características de la vivienda y la disponibilidad de infraestructura y servicios ... ..	110
3.	OTROS USOS .....	119
3.1	Industrial .....	121
3.2	Comercial .....	122
3.3	Cultural y recreativo .....	126
	CONCLUSIONES .....	128
	APENDICE CARTOGRAFICO .....	
	BIBLIOGRAFIA .....	133

## INTRODUCCION

El objetivo central de este trabajo es exponer las características del crecimiento urbano en la Delegación Coyoacán, a partir del uso diferencial del suelo. En este sentido, la hipótesis de trabajo supone que en Coyoacán el uso diferencial del suelo, en particular el uso habitacional, expresa las características y los efectos del proceso de urbanización.

Este proceso, durante los años setentas, se presenta asociado a la existencia de una mayor polarización social; de un deterioro del medio ambiente urbano y de las condiciones económicas de los habitantes; de un uso del suelo y de un crecimiento demográfico intensivo; de una desigual distribución de la población y de una desigual accesibilidad y disponibilidad de los recursos urbanos. Estos fenómenos se expresan en el espacio por una parte mediante las condiciones de infraestructura y servicios, y por otra a partir de los distintos tipos de vivienda cuya calidad y funcionalidad no es uniforme. De esta manera, la diferenciación de áreas habitacionales muestra las repercusiones socio-espaciales de la expansión urbana en la delegación.

En el trabajo se menciona en términos generales que el modelo de desarrollo económico desigual ha gene-

rado un crecimiento urbano y un proceso de urbanización desequilibrado en la ciudad de México así como en las localidades que la integran. Las variables relativas a infraestructura y servicios y las correspondientes a las características de la vivienda y niveles de ingresos así como los indicadores de composición, distribución y crecimiento poblacional, han sido utilizados para caracterizar la especificidad de la organización social del espacio, tomando como referencia el uso del suelo en la delegación.

Se ha elegido una de las delegaciones políticas del Distrito Federal porque se considera que las distintas áreas y localidades que integran la ZMCM \* manifiestan, con sus particularidades socio-espaciales, las desigualdades y desequilibrios propios del proceso urbano en México, el cual se ha producido dentro del marco específico de desarrollo capitalista. Desde este punto de vista, el estudio del uso del suelo en la delegación Coyoacán resulta de particular interés debido a que su espacio urbano es rico en contrastes y ha estado sujeto a sucesivas modificaciones durante los últimos treinta años, pero sobre todo durante los años setentas. Por otra parte, los estudios y análisis realizados hasta la fecha, en su mayoría se refieren al proceso urbano de la ciudad en su conjunto o bien de colonias específicas, más que a una región intraurbana que delimitada políticamente, se encuentra integra-

\* Se refiere a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

da por zonas con características socio-espaciales heterogéneas.

La imagen urbana de la delegación viene a ser un reflejo a nivel micro-espacial de la problemática urbana del México actual. En el caso de la ciudad de México en general y en Coyoacán en particular, el acelerado crecimiento urbano nos sitúa frente a problemas de especial relevancia, tales como: la gran concentración demográfica, la creciente demanda de vivienda, la desigual accesibilidad y disponibilidad de recursos urbanos, la segregación social y el deterioro del medio ambiente urbano.

El trabajo esboza los efectos sociales y espaciales del crecimiento urbano en cada una de las zonas de diagnóstico urbano en Coyoacán, determinadas por el Plan Director del D.D.F., sin detallar en áreas o colonias específicas. Se ha escogido el periodo de 1970-1980, por ser la etapa de mayor crecimiento urbano en la delegación. Sin embargo, se hace referencia histórica a las etapas previas, sobre todo al lapso comprendido entre 1950-1970, debido a que se entiende que la conformación urbana actual de Coyoacán es el resultado de sucesivos procesos sociales que han transformado a través del tiempo las formas espaciales existentes.

La exposición del trabajo se ha dispuesto en cuatro capítulos, a través de los cuales se esboza el

comportamiento urbano de la delegación, comenzando por aspectos históricos y conceptuales generales, para particularizar en el objetivo central de la investigación.

El primer capítulo se refiere a la estrecha relación que existe entre los procesos sociales y las formas espaciales así como a la ciudad como un producto social. Los conceptos contenidos en esta primera parte, son la base que sustenta este trabajo. Así también, se particulariza en las etapas de crecimiento urbano de la ciudad de México, asociadas con los periodos de desarrollo económico del país a partir de los años cuarentas, primera etapa de la industrialización.

El segundo capítulo contiene una descripción del medio urbano en Coyoacán desde el punto de vista físico y demográfico, así como su situación respecto al Distrito Federal. Se exponen antecedentes históricos de poblamiento, composición actual de la población, distribución espacial, el ritmo de crecimiento demográfico en el periodo 1970-1980, así como las tendencias proyectadas para 1990.

En el tercer capítulo se explican las características del crecimiento urbano en Coyoacán. A través de las distintas etapas de crecimiento, observamos que la imagen urbana actual de la delegación es el resultado de sucesivos procesos sociales a través de los cuales la dele-



gación se ha ido integrando al proceso urbano. Se ha tomado como antecedente el período comprendido entre 1950 - 1970, particularizando en la etapa que se inicia en los años setentas.

En base a que la característica general del crecimiento urbano en Coyoacán es el uso habitacional del suelo, a través de su diferenciación por áreas se manifiestan los rasgos esenciales de este crecimiento: mayor polarización social, expansión física, desigual participación de las distintas clases sociales en el proceso de apropiación del suelo, (a través de agentes específicos: el Estado, los promotores inmobiliarios, los invasores), de la vivienda y de los recursos urbanos asociados a esta; el control de la oferta de los espacios destinados al uso habitacional por parte del capital privado y, en menor escala el público; el problema de la vivienda como una mercancía destinada a satisfacer una necesidad social dirigida principalmente a las clases medias y burguesas.

Este tipo de producción capitalista de la vivienda tiende a ser dominante y ha generado un incremento de población que no tiene accesibilidad a este recurso. Es decir, se produce una constante proletarización de los sectores de menores ingresos a los cuales les es cada vez más difícil resolver su necesidad de vivienda y disponibilidad de recursos urbanos asociados a esta. Es así como se ha

presentado un aumento constante de una clase social específica que por sus niveles de ingresos y condiciones de vida se sitúan por debajo de las clases medias, altas y bajas que disponen de empleos permanentes y de ingresos fijos.

En el mismo capítulo se destaca que estos grupos en su mayoría migrantes rurales, no obstante que desarrollan ocupaciones marginales y que se encuentran al margen de los beneficios de la urbanización, cumplen una función peculiar en la dinámica del mercado del suelo. Por medio de la invasión y creación de asentamientos espontáneos en terrenos de propiedad privada, federal, ejidal o comunal, resuelven de manera inmediata su necesidad de vivienda y por otra parte introducen nuevos espacios al mercado del suelo. Es decir, estos grupos son utilizados como agentes transformadores del suelo no urbano a urbano en las áreas que ocupan.

El cuarto capítulo se inicia describiendo la imagen urbana actual de la delegación, para posteriormente presentar el uso habitacional del suelo, ya que éste es la característica general del crecimiento urbano en Coyoacán.

A través de la diferenciación de usos habitacionales se intenta resaltar la estrecha relación que existe entre la disponibilidad y accesibilidad de la vivienda, infraestructura y servicios, con las característi-

cas socioeconómicas de la población que se concentra en las distintas zonas que integran la delegación. En este capítulo se plantea la creciente demanda de vivienda como uno de los problemas centrales, cuyas tendencias futuras parecen agravarse sobre todo si se considera la limitada reserva para uso habitacional, en relación con el acelerado crecimiento demográfico. Se hace referencia a los usos secundarios, como el industrial, comercial y de servicios, los cuales manifiestan que la actividad económica de Coyoacán con respecto a la ciudad de México es reducida. Esta se expresa más bien a través de la gran cantidad de población que vive en el área y trabaja fuera de ella, y por otra parte, a través de la concentración, dentro del área, de centros de enseñanza superior, centrales de transporte urbano y foráneo así como estadios deportivos.

Las conclusiones son la parte final de este trabajo, en estas se encuentran los resultados esenciales de la presente investigación.

Para la realización de este trabajo, se consultaron diversas fuentes bibliográficas y hemerográficas, así como documentos oficiales y estudios realizados o patrocinados por la Delegación Política del D.D.F., en Coyoacán (Oficina de Desarrollo Urbano y Banco de Datos). Estos documentos están basados en trabajo de campo e información

censal, y fueron elaborados en el periodo comprendido entre 1970 y 1982. Así también, se consultó el anexo fotográfico del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, la serie de mapas anexos a la Memoria General de la Delegación y el mosaico fotográfico de Coyoacán, escala 1: 20 000 del año 1982. Estas fuentes, fueron la base para la elaboración de todos los mapas contenidos en esta investigación.

Es en especial importante aclarar que este trabajo es producto de un interés personal en el conocimiento y comprensión de la realidad urbana actual, así como de la necesidad de concretar y llevar a su fin una etapa formativa. Desde este punto de vista, considero a este trabajo más que como una aportación, como un punto de partida para lograr una aproximación más directa con la realidad y para una auténtica contribución teórica y práctica al entendimiento del fenómeno urbano en la delegación Coyoacán y fuera de ella, donde el hombre sea la prioridad esencial en la toma de decisiones y en las posibles soluciones.

Mis agradecimientos especiales le corresponden a la Maestra Carmen Valverde, directora de este trabajo por sus valiosas observaciones y paciencia para la lectura del mismo.

Agradezco también a los profesores: Ma. Teresa Calvillo, Ma. de los Angeles Pensado, Mauricio Aceves e Ignacio Kunz, por su disposición para la lectura de este trabajo así como por sus comentarios y sugerencias. De la misma manera doy las gracias a Alejandro Olivares por facilitarme el acceso a la información en el Banco de Datos de la Oficina de Desarrollo Urbano de la delegación, a Carlos Vázquez por la elaboración de los mapas y a Magda Leyva por llevar a cabo la mecanografía de la copia final del presente trabajo.

Este trabajo hubiera sido más difícil sin los comentarios útiles y estimulantes de Ma. de los Angeles Pensado y sin las enriquecedoras y valiosas observaciones de José Alberto Aguilar. Desde luego, la responsabilidad de los errores contenidos en el texto, es exclusivamente mía. A ellos, así como a los demás amigos y a mi familia, deseo expresarles mis más sinceros agradecimientos por contribuir con apoyo práctico y confianza a que este trabajo llegara a su fin.

Por último, quisiera mencionar que más allá de mis propósitos académicos, este trabajo es también una forma de corresponder mínimamente a las personas cuyo afec-  
to incondicional fue el estímulo principal para asumir la

responsabilidad de su realización. A ellas, en especial a Simon, Claudia y Stephanie, compañeros de la vida, dedico este trabajo.

## CAPITULO I

BREVES ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CRECIMIENTO URBANO DE LA  
CIUDAD DE MEXICO

## 1. ESPACIO Y SOCIEDAD

Desde el punto de vista geográfico, los procesos urbanos son de particular interés para poder comprender lo urbano como una imagen espacial con estructura propia, creada por el hombre <sup>(1)</sup> y consecuencia de una serie de factores históricos, geográficos, sociales y económicos, los cuales caracterizan a los procesos sociales.

Las formas espaciales son el resultado de la acción que ejerce el hombre organizado en sociedad, sobre el medio físico, en las distintas etapas de su historia. Para producir y reproducir la vida material y social, los hombres establecen determinadas relaciones sociales de producción las cuales constituyen la estructura económica de una formación social determinada. Esta estructura la entendemos como "la base real sobre la cual se levantan las superestructuras: legales y políticas y a la que corresponden formas específicas de conciencia social. El modo de producción de la vida material condiciona el proceso de la vida

(1) Harvey, David, Urbanismo y desigualdad social, p.206.

social, política e intelectual en general" (2). En un contexto capitalista esta estructura supone la existencia de clases sociales que actúan dentro de un sistema político, administrativo, institucional y civil representado por el Estado.

Por consiguiente, la organización social del espacio va a depender de las relaciones sociales, económicas y culturales que la hacen posible. La ciudad entonces, es un producto social así como el espacio geográfico que refleja la complejidad de las relaciones sociales predominantes en una sociedad que ha alcanzado un determinado grado de desarrollo económico. Así también, podemos considerar a la ciudad como un amplio sistema de recursos, en su mayoría creados por el hombre y cuya disponibilidad depende de su distribución socio-espacial (3).

En base a estas consideraciones podemos establecer que existe una estrecha relación entre las formas espaciales y los procesos sociales. Los cambios en la forma espacial de la ciudad están condicionados por las modificaciones en la estructura económica y por las exigencias propias del modelo de desarrollo económico en las distintas etapas de evolución social.

(2) Marx, Carlos, Prologo de la contribución a la crítica de la economía política, Obras escogidas, tomo 1, p. 343.

(3) Harvey, David, op. cit., p. 66-67.



Históricamente la ciudad antecede a la urbanización, esta última es producto de la Revolución Industrial (4). De esta manera, en un sentido histórico el desarrollo económico ha estado determinado por la industrialización. En este contexto surge el proceso de urbanización debido a que durante el proceso de desarrollo económico se produce una continua transferencia de recursos de las actividades primarias a las secundarias y terciarias. Esto implica un proceso de urbanización, es decir, un movimiento de población de la agricultura a la industria y servicios, además de una gran concentración de población y actividades económicas en las ciudades y un aumento sostenido de la población urbana respecto a la rural (5).

Desde este punto de vista, la urbanización viene a ser un proceso social de organización del espacio que se explica a partir de los cambios en la estructura económica y evoluciona de acuerdo a las exigencias del desarrollo económico y social. Así también, a nivel intraurbano la urbanización implica cambios en la estratificación social, en las formas espaciales y en los usos del suelo.

En el caso de México, la urbanización es consecuencia de fenómenos que se originaron a fines del siglo

(4) Unikel, Luis, El desarrollo urbano en México, p. 11.

(5) Ibidem, pp. 11 y 14.

XIX, pero principalmente desde este siglo (6). Al referirnos a este proceso así como el crecimiento urbano, entendiendo por este el crecimiento demográfico y funcional de la ciudad (7), es importante situar al país dentro del marco de desarrollo capitalista.

No obstante que México se encuentra dentro del modo de producción capitalista, su formación social es distinta a la de los países industriales avanzados. Es decir, se sitúa en el contexto de los países capitalistas no desarrollados y dependientes. Partiendo de esta noción, las formas espaciales vienen a ser producto de una estructura y procesos sociales específicos, características del 'subdesarrollo' (8).

En este tipo de sociedades el desarrollo económico a nivel socio-espacial no ocurre de manera uniforme, se produce con mayor intensidad en unos lugares que en otros; además, mientras unas regiones crecen y se desarrollan absorbiendo una gran cantidad de recursos financieros, otras permanecen en una situación de atraso económico y social. En México podemos citar como ejemplos de las prime-

(6) Unikel, Luis, Políticas de desarrollo regional en México, en la revista Demografía y Economía, p. 147.

(7) George, Pierre, Geografía urbana, p. 107.

(8) Castells, Manuel, La cuestión urbana, p. 54.

ras las ciudades de Monterrey, México y Guadalajara, además de las zonas agrícolas y ganaderas del norte y centro del país. Como ejemplos de las segundas, se encuentran las regiones que integran el resto del país, las cuales absorben una mínima parte de la inversión bruta en industria y agricultura, caracterizándose por sus bajos niveles productivos así como por un desperdicio de recursos humanos.

En este contexto surgen grandes desigualdades y desequilibrios regionales que en un sentido histórico vienen a ser una consecuencia directa del modo de producción capitalista (9).

Al referirse a las aglomeraciones urbanas en situaciones de subdesarrollo y dependencia Manuel Castells afirma que estas son el resultado del proceso de descomposición de la estructura productiva agraria y "expresiones espaciales de la concentración de medios de producción, de unidades de gestión y de medios de reproducción de la fuerza de trabajo necesaria, así como de distribución de las mercancías solicitadas por el mercado que se desarrolla a partir de este proceso de acumulación capitalista" (10).

Por lo tanto, la urbanización en este tipo

---

(9) Unikel, Luis, Políticas de desarrollo regional en México, p. 146.

(10) Castells, Manuel, op. cit., p. XVI.

de sociedades no obedece a las exigencias estructurales reales como lo supone el modelo de desarrollo económico de los países capitalistas desarrollados. En otras palabras, la gran concentración y crecimiento intensivo de la población en las zonas urbanas, obedece más a una desorganización y falta de desarrollo socio-económico en el sector rural que a exigencias propias del proceso de industrialización.

Las desigualdades regionales se traducen en fuertes desequilibrios tanto en el ámbito rural como en el urbano. "El crecimiento industrial y su impacto sobre las formas urbanas no se hace a través de un aumento del empleo industrial" (11). El elevado ritmo de urbanización supera al ritmo de industrialización, y por consiguiente una proporción significativa de población urbana no se integra a actividades productivas industriales, sino más bien al sector servicios y a ocupaciones marginales. Además, se generan deficiencias en la cobertura social de las necesidades individuales y colectivas, debido a la insuficiencia de empleo y a la inaccesibilidad de los recursos y servicios urbanos.

Este proceso de urbanización, modifica de manera considerable las formas espaciales pero sólo repercute

---

(11) Ibidem, p. 68.

de manera relativa en las actividades productivas<sup>(12)</sup>, generando como consecuencia una mayor polarización social en lo relativo al nivel de consumo, servicios y calidad de la vida de los habitantes.

Desde este punto de vista, el proceso de urbanización expresa a nivel intraurbano la relación espacio-sociedad y cómo ésta se articula con la estructura y desarrollo socio-económico a nivel nacional. Así también, la urbanización viene a ser un reflejo de las contradicciones y desequilibrios propios del modelo de desarrollo capitalista en sociedades subdesarrolladas y dependientes.

Uno de los efectos sociales más sobresalientes de este proceso y que tiene importantes repercusiones en las formas espaciales es el fenómeno de la marginalidad ocupacional, asociado al proceso de migración rural-urbana. Esta es además una diferencia fundamental entre las sociedades urbanas industriales y la urbanización en las sociedades de América Latina.

Las sociedades urbanas industriales son un reflejo del desarrollo económico condicionado por una industrialización sobre bases nacionales. El cambio de valores y normas que viene asociado al proceso de urbanización en estas sociedades, ocasiona un descenso en las tasas de na-

(12) Ibidem, p. 78.

talidad (13). Este fenómeno se expresa a través de los bajos índices de crecimiento demográfico en las zonas urbanas, mientras que el porcentaje de población económicamente activa se incrementa y la proporción de población adulta es mayor en relación a la población joven.

En las ciudades latinoamericanas sucede el proceso contrario. En estas, el fenómeno de la marginalidad ocupacional es característico de los procesos de urbanización. Además, es un factor importante del crecimiento demográfico en las ciudades, debido por una parte al número cada vez mayor de campesinos pobres que emigran a la ciudad en busca de mejores condiciones de vida y por otra, a que ya en el medio urbano "las redes sociales que utilizan para sobrevivir en periodos de inactividad económica son mecanismos que estimulan un patrón de fecundidad elevado" (14). Esta situación se refleja en los elevados índices de crecimiento demográfico en las ciudades, y en el predominio de la población joven, mientras que el porcentaje de la población económicamente activa es bajo.

---

(13) Lomnitz, Larissa A. de, La marginalidad como factor de crecimiento demográfico, en Demografía y Economía, p. 65.

(14) Ibidem, p. 65.

## 2. EL CRECIMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE MEXICO

México es un país de marcadas desigualdades y desequilibrios regionales. A partir de 1940 comienza a dejar de ser un país rural y el proceso de urbanización se inicia de manera acelerada (15). Sin embargo, no es hasta la década de los setentas cuando deja de ser un país predominantemente rural. El acelerado crecimiento demográfico de las zonas urbanas, principalmente en la ciudad de México, se debe fundamentalmente a la migración rural-urbana. Esta última "no responde a una demanda de mano de obra sino a la búsqueda de una mayor probabilidad de supervivencia en un medio más diversificado" (16).

El proceso de crecimiento urbano está ligado a las etapas de desarrollo económico de México. El primer período de industrialización del país que se inicia en la década de 1930 (17), marca por una parte el inicio de amplios movimientos de migración interna debido a la descomposición paulatina de la estructura productiva y social agraria en función del impulso al desarrollo industrial, y por otra el inicio de una intensa expansión urbana princi-

(15) Unikel, Luis, El desarrollo urbano en México, p.24.

(16) Castells, Manuel, La cuestión urbana, p. 57.

(17) Montaña, Jorge, Los pobres de la ciudad en los asentamientos espontáneos, p. 28.

palmente en la Ciudad de México. Este proceso se acelera sobre todo a partir de la década de los cincuentas, segunda etapa de industrialización. Jorge Montaña explica esta situación de la siguiente manera:

"El énfasis que dieron los gobiernos posrevolucionarios al proceso de industrialización implicó un patrón de inversión pública que causó el deterioro del ingreso real en el sector rural... los habitantes del campo se empobrecieron al pagar por el desarrollo industrial... A pesar de que se incrementó la distribución de la tierra, los treinta marcan el inicio de una vasta migración de las poblaciones más empobrecidas y alejadas de las ciudades con la esperanza de obtener mejores condiciones de vida, así como también hacia los centros de agricultura comercial en expansión del norte y noreste del país" (18).

Durante las tres décadas siguientes, el impulso al desarrollo económico basado en la industria se ve apoyado por varios factores, entre ellos: el auge de las exportaciones durante la 2a. Guerra Mundial, el proceso de sustitución de importaciones, la inversión extranjera dirigida principalmente hacia las zonas urbanas, el aumento de la productividad y ganancias por una parte y por otra el estancamiento del incremento salarial (1940-1955), la

(18) Ibidem, p. 27.



ampliación del mercado interno y externo sin dejar de proteger a la industria y al sector privado, el incremento a los precios en beneficio de los productos industriales en detrimento de la producción agrícola <sup>(19)</sup>. De esta manera, a mediados de los sesentas, era obvio que los esfuerzos para desarrollar la industria tuvieron éxito, pero que debido a este progreso habían generado un crecimiento desigual con un costo social bastante elevado. "El proceso de pauperización rural debido a la inversión indiscriminada de recursos humanos y financieros en los llamados 'polos de crecimiento', fueron las causas pivotaes de la migración interna, aunado a la miseria en el sector agrícola que obligó a la importación de trigo, maíz y otros productos esenciales" <sup>(20)</sup>.

La Ciudad de México durante el periodo 1940-1960, se convirtió en el principal centro político-administrativo, educativo, socio-cultural, de concentración de población y de inversión industrial donde se vertieron importantes cantidades de recursos económicos. Al mismo tiempo, su rápido crecimiento da lugar a cambios considerables en las formas espaciales. Se produce una reorganización en la localización de varias actividades del sistema urbano, como actividades económicas, vivienda,

(19) Ibidem, p. 30-31.

(20) Ibidem, p. 31-32.

oportunidades de trabajo, transporte así como una clara diferenciación en los usos urbanos del suelo. La expansión física del núcleo central originalmente constituido por lo que en la actualidad son las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez, queda integrado a las doce delegaciones ya existentes a partir de diciembre de 1970. Desde esta fecha, el límite oficial de la Ciudad de México coincide con el del Distrito Federal que integra 16 delegaciones. Este límite se encuentra contenido dentro de la llamada Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) que incluye además una serie de municipios del estado de México (21).

En el mapa 1 (2° Capítulo) podemos observar que la expansión territorial de la mancha urbana se ha dado en todas direcciones pero sobre todo hacia el norte y en menor escala hacia el este y sur. Sin embargo, el crecimiento urbano se intensifica hacia el sur a partir de la década de los setentas con usos de suelo fundamentalmente habitacionales. Esta expansión física hacia la periferia ya sea para uso industrial, habitacional o comercial, o bien mixto, obedece por una parte a la expansión y con-

(21) Unikel, Luis, El desarrollo urbano en México, p. 117.

\* En el mismo texto el autor define a la zona metropolitana como la extensión territorial que incluye a la unidad político administrativa que contiene a la ciudad central, y a las unidades político-administrativas contiguas a esta que tienen características urbanas, tales como sitios de trabajadores dedicados a actividades no agrícolas, y que mantienen una interrelación socio-económica directa, constante e intensa con la ciudad central y viceversa. p. 118.

centración socio-económica del núcleo urbano central y por otra a la dependencia de este de abastecerse de bienes y servicios necesarios para conservar la dinámica de crecimiento y desarrollo que lo caracteriza<sup>(22)</sup>.

Además, la concentración de recursos financieros en la capital política es evidente durante el periodo mencionado. "Para 1971, el Distrito Federal contaba con el 27% del capital (inversión bruta) en industrias privadas y públicas. El estado de México (su zona industrial más importante es parte de la zona metropolitana de la Ciudad de México) captaba el 16% ...." (23). Es decir, que el área metropolitana captaba en ese año el 43% de la inversión de capital, Monterrey el 17% y el resto del país el 40% distribuido de manera desigual.

Es importante destacar que la tasa de crecimiento del Area Metropolitana de la Ciudad de México (24) durante el periodo 1940-1950 era de 5.7%, siendo la más alta del siglo. En el mismo periodo más de 612 mil personas inmigraron a la misma ciudad. Durante los años sesentas inmigraron 800 mil personas y, durante la década de los setentas se estima que llegaron 2,800,000 personas (25). Es-

(22) Ibidem, p. 118.

(23) Montaña, Jorge, op. cit. p. 33.

(24) Los conceptos de Area Metropolitana y Zona Metropolitana son equivalentes.

(25) Montaña, Jorge, op. cit., p. 33.

tas cifras demuestran por sí mismas que la migración es un componente de suma importancia en el crecimiento demográfico de la ciudad de México y que además este factor de crecimiento alcanza niveles asombrosos a partir de 1970.

En términos generales, los rasgos que distinguen al proceso de urbanización en la ciudad de México son la gran concentración de población, de actividades económicas y de recursos financieros; asociados a una constante expansión física, incorporación de nuevas localidades y a un incremento intensivo de la población cuyo componente fundamental es el fenómeno migratorio. Sin dejar de considerar como factor importante del crecimiento demográfico al aumento natural, es necesario aclarar que éste se encuentra asociado a la migración cuyo efecto es doble. Francisco Alva explica este aspecto de la siguiente manera:

"En el caso del área metropolitana de la Ciudad de México, periodo 1960-70, la migración neta (contribución directa) contribuyó con un 36.3% al crecimiento de la población en dicha área. El 63.7% suele computarse como debido al crecimiento vegetativo de la población residente en el área, sin embargo, una parte de este crecimiento es ocasionado por los nacimientos de la población inmigrante en el periodo en consideración. Esta contribución indirecta es bastante elevada: 33.1% del total de la población en esta área... Es decir, la contribución total (directa e

indirecta) de los inmigrantes al crecimiento de la población en el área metropolitana de la ciudad de México asciende a un 69.4% del crecimiento poblacional de esta área urbana" (26) .

El proceso de crecimiento demográfico y expansión urbana de la ciudad de México y del área urbana ha sido clasificado en tres periodos. El primero, hasta 1930, cuando las tasas anuales de crecimiento demográfico son superiores en el área central que en las delegaciones contiguas, en esta etapa el "AUCM" casi coincide con los límites de la ciudad central. El segundo (1930-50), representa la etapa de expansión espacial donde tanto la ciudad central, el Distrito Federal y el 'AUCM' superan en crecimiento al periodo anterior, sin embargo las delegaciones crecen más rápido que el área central. Durante el tercer periodo, (1950-70) el 'AUCM' rebasa los límites del Distrito Federal y penetra (1960) en el estado de México tanto física (27) como demográficamente.

---

(26) Alva, Francisco, La población en México, evolución y dilemas, p. 90.

(27) Unikel, Luis, op. cit., p. 136.

Como resultado, se ha conformado una zona metropolitana cuya población asciende a principios de la década de los setentas, a casi 9 millones de habitantes, con incrementos medios anuales en 1960-70 de 5.2% (28), caracterizado por ser uno de los más elevados del mundo. Ya para 1980, la población de la ZMCM asciende a 14.5 millones aproximadamente, con una tasa de crecimiento calculada en 3.4% anual (29).

El acelerado crecimiento urbano de la ciudad de México está asociado con los procesos de expansión industrial hacia el norte y habitacional hacia el sur, y con la migración rural-urbana e intraurbana que se vuelve un componente fundamental del crecimiento urbano del Distrito Federal y de las áreas que lo circundan. De esta manera, la evolución del crecimiento demográfico y económico de la ciudad así como de las delegaciones del Distrito Federal y municipios periféricos del Estado de México, indican que la 'ZMCM' terminó la primera etapa de metropolitanismo hacia 1970 y que actualmente se encuentra en su segunda etapa (30).

En base a las consideraciones anteriores, podemos establecer que el proceso de urbanización en la Ciu-

---

(29) S.P.P. CGNEGI, Datos Básicos sobre la población en México, p. 73-78 (Sistemex, 1984).

(30) Unikel, Luis, El desarrollo urbano de México, p. 137.

dad de México ha estado condicionado por las modificaciones y exigencias propias de la estructura social y relacionado con las distintas etapas de desarrollo económico. Este proceso se ha producido de manera desequilibrada debido entre otros factores a que la gran concentración urbana no responde a una demanda de mano de obra por parte de la industria. La movilidad de población agrícola no se ha dirigido hacia la industria debido a la insuficiente oferta de empleo en este sector. Por otra parte, la oferta de empleo existente requiere que el personal demandante tenga una mínima calificación técnica. Este proceso ha repercutido de manera particular en las formas urbanas, usos del suelo, en la estratificación social, así como en la distribución de los ingresos y recursos urbanos como vivienda, infraestructura y servicios.

Desde este punto de vista, resulta de especial interés resaltar la importancia del uso del suelo urbano. Son los hombres los que usan el suelo. En el espacio social creado por ellos, viven, trabajan, construyen edificios, casas, industrias, parques, comercios, etc. Así también, en el ámbito urbano, se relacionan, planean, organizan, crean y transforman.

En un contexto capitalista, la apropiación del espacio es privada. En este sentido, el suelo es una mercancía que se adquiere con dinero y que tiene un rol es

pecífico en el proceso de acumulación capitalista. Por consiguiente, el uso del suelo está determinado por el valor del suelo.

Las distintas clases sociales en las que se agrupa la población participan de distinta manera en este proceso, dependiendo del lugar que ocupan en la escala social. El gobierno garantiza el orden social, pone en práctica determinadas políticas económicas para impulsar el desarrollo económico y social del país, y sirve de regulador de los conflictos surgidos entre las distintas clases sociales.

Por otra parte, los recursos creados por el hombre se encuentran localizados generalmente en su distribución espacial (31). La disponibilidad, accesibilidad y precio de estos recursos va a depender de las condiciones socio-económicas de los distintos estratos así como de la organización espacial que obedece a políticas urbanas particulares. De esta manera, los cambios y desequilibrios en las formas espaciales pueden afectar la distribución del ingreso beneficiando a unos sectores y limitando las posibilidades de otros. Por lo tanto, la distribución geográfica de los recursos urbanos tiene importancia económica, social

(31) Harvey, David, Urbanismo y desigualdad social, p.67.



e incluso psicológica. "El control de los recursos, que es nuestra definición general del ingreso real, está, por tanto, en función de la accesibilidad y proximidad del emplazamiento" (32).

El sistema urbano en México se ha caracterizado por el predominio de una sola ciudad, que es la capital política. Ya hemos mencionado que la ciudad de México crece hacia el norte con usos del suelo predominantemente industriales y hacia el sur con usos habitacionales. Mientras tanto, en la ciudad central los usos comerciales y administrativos predominan sobre los residenciales.

Los estratos sociales altos medios y bajos se distribuyen en el espacio urbano de acuerdo a sus posibilidades económicas y, su accesibilidad a los recursos depende de sus ingresos reales.

Las clases burguesas son las que perciben los ingresos más elevados, ocupan las zonas residenciales más exclusivas y mejor acondicionadas, entre ellas están Las Lomas de Chapultepec, el Pedregal de San Angel, Polanco, Coyoacán. Estas áreas se encuentran alejadas de las zonas industriales. Los niveles de ingresos de estos estratos les permite tener acceso y disponer de los recursos urbanos

(32) Ibidem, p. 67-68.

como vivienda, infraestructura y servicios adecuados, automóvil, educación, etc. La distancia física a los centros educativos, de trabajo, comerciales y de esparcimiento se resuelve para este sector por medio del uso del automóvil.

Las clases medias se distribuyen alrededor de la clase alta. Esta clase crece y se desarrolla paralela al proceso de urbanización que viene acompañado de una serie de ocupaciones profesionales, comerciales y de servicios, las cuales absorben a este sector de la población. Sus niveles de ingreso son variables, así como sus posibilidades de acceso a los recursos urbanos antes mencionados. Su accesibilidad a recursos tales como vivienda y áreas adecuadamente equipadas, está en función del valor del suelo. Debido a la gran concentración en la ciudad de México, la demanda de este recurso es tal que los costos son cada vez más elevados. Esto da lugar a que se produzca un proceso de migración intra-urbana. En un principio estos estratos cambian su lugar de residencia de la ciudad central hacia los contornos inmediatos, posteriormente hacia zonas periféricas recientemente urbanizadas. Por lo general se establecen en vivienda departamental o en conjuntos habitacionales de reciente creación y en donde los costos de la vivienda son relativamente menores aunque la distancia a centros de trabajo y educativos es mayor.

Los estratos de escasos recursos se distribuyen en las distintas delegaciones del Distrito Federal, así como en las zonas periféricas del área urbana. Generalmente ocupan áreas contiguas a las de clases medias o altas. Este sector de la población es el que presenta mayores limitaciones en lo relativo a su accesibilidad a recursos tales como vivienda, infraestructura y servicios, así como a centros educativos y de trabajo, debido a la distancia, al tiempo y costo empleado en el transporte de un lugar a otro.

Estas clases sociales están integradas por una parte, por la población que se encuentra incorporada a la dinámica económica a través de empleos permanentes en la industria o en los servicios. Independientemente de que cuentan con ingresos fijos, estos se ven afectados por los efectos del rápido crecimiento urbano el cual viene acompañado de una elevada demanda de vivienda, de un incremento constante en el valor del suelo, así como de modificaciones en la estructura interna de la ciudad y en el emplazamiento de los recursos urbanos.

Por otra parte, se encuentra la población migrante de origen rural que llega a la ciudad sin trabajo. Al ser insuficiente la oferta de empleo industrial, se generan diversas ocupaciones marginales que se clasifican co-

mo "servicios varios", pero que en realidad son sub-empleos. La población dedicada a estas actividades se concentra en la periferia de la ciudad y también en las partes más inhóspitas de las delegaciones que la integran. Habitan en cuevas, barracas y basureros. Los más afortunados se establecen en viejas vecindades casi a punto de desplomarse o bien invaden predios ejidales, comunales, de propiedad privada o federal donde levantan chozas de cartón u otros materiales perecederos. Otros, los menos, si logran la regularización de estos terrenos y cierto apoyo de las autoridades, con el tiempo construyen viviendas de mala calidad (tabique y lámina), que en su mayoría carecen de servicios básicos e infraestructura. Por su bajo nivel educativo y falta de calificaciones no luchan ni esperan competir por trabajos productivos en una industria que además es inexistente en términos de su capacidad para absorber a esta población. Sus demandas se concentran más bien en la obtención de concesiones relativas a servicios, salud y tenencia de la tierra. Este fenómeno, más que deberse a las exigencias del desarrollo económico en la ciudad, se origina debido a la falta de desarrollo socio-económico en el sector rural.

En 1985 la cantidad de población en estas condiciones asciende a casi 9 millones de personas en el

Distrito Federal (33).

Por otra parte, estos grupos representan un estrato social nuevo, ya que son en su mayoría migrantes que "se reclutan en gran parte entre el sector más pobre del campesinado, que es el que más carece de la preparación necesaria para ingresar al sector urbano moderno de la economía. Al llegar a la ciudad no encuentran cabida en el mercado industrial de trabajo y gravitan hacia el estrato ocupacional marginado" (34).

La articulación de estos estratos con la sociedad se da de manera particular. Subsisten a partir de una economía informal basada en los recursos sociales del individuo (35). Obtienen sus ingresos a partir de su integración al comercio ambulante, servicios particulares como jardinería, trabajos domésticos, diversos oficios como ayudante de mecánico, plomeros, carpinteros, etc.

Peter Ward al referirse a este tipo de asentamientos señala que no ofrecen medios para un ascenso en la escala socio-económica a familias de muy bajos recursos

---

(33) Uno más Uno, agosto 5, 1985.

(34) Lomnitz, Larissa A. de, Como sobreviven los marginados, p. 22.

(35) Ibidem, La marginalidad como factor de crecimiento demográfico. En Demografía y Economía, p. 65.

pero si puede representar un medio de sobrevivencia<sup>(36)</sup>.

Un aspecto de particular interés, es que estos sectores al ocupar espacios que por lo general no están abiertos al mercado del suelo, sirven de agentes para convertir al suelo en mercancía que pueda comprarse y venderse. A través de la invasión y posteriormente la negociación de la regularización del terreno logran que el suelo tenga un valor determinado en el mercado.

En base a las consideraciones generales expuestas, es posible establecer que durante los últimos 30 años la ciudad de México se ha transformado en una metrópoli que refleja un sistema de clases sociales cada vez más polarizado en lo económico y en lo social. La gran concentración y crecimiento urbano presenta marcados contrastes en cuanto a la disponibilidad y acceso a recursos urbanos, principalmente en lo relativo al uso habitacional del suelo.

Los rasgos que la distinguen a nivel interurbano, se presentan con diferente intensidad a nivel intraurbano. De aquí la importancia de el estudio particular del uso diferencial del suelo en las distintas áreas que la conforman.

(36) Ward, Peter, In Search of a Home, p. 11-14.

Desde este punto de vista, es importante considerar que la dinámica de crecimiento de la ciudad de México ha repercutido de manera distinta en cada una de las delegaciones y municipios que la integran. Estos reflejan con distinta intensidad las características de este crecimiento. De esta manera, la expansión del núcleo central hacia la periferia debido a la desconcentración del comercio y servicios se inicia en la década de los cuarentas. En esta etapa las delegaciones del Distrito Federal tienen un incremento poblacional que supera al del área central (37). La Delegación de Coyoacán, se integra a este proceso durante el mismo periodo y, sobre todo a partir de 1950 sus tasas de crecimiento superan las de la ciudad de México e incluso las de la zona metropolitana. A partir de entonces su crecimiento es rápido aunque presente disminución en términos relativos. El Cuadro 1 muestra una relación comparativa de las tasas de crecimiento en los periodos mencionados.

Estas consideraciones son representativas sobre todo si se considera que "en 1930 el 98% de la población en el 'AUCM' residía dentro de los límites de la ciudad (área central que integra las delegaciones M. Hidalgo, Cuauhtémoc, V. Carranza y B. Juárez). El 2% restante habi

(37) Unikel, Luis, El desarrollo urbano en México, p.136.

taba en las delegaciones de Coyoacán y Azcapotzalco, contiguas a la capital" (38).

CUADRO I

TASAS COMPARATIVAS DE CRECIMIENTO, EN EL PERIODO 1940-1970

	1940-1950	1950-1960	1960-1970
Zona Metropolitana de la Ciudad de México	5.40%	4.92%	5.6%
Ciudad de México	4.27	2.36	0.26
Coyoacán	6.60	8.32	6.93

Fuente: Unikel, Luis, El desarrollo urbano en México

En el caso particular de la delegación Coyoacán, el periodo de mayor crecimiento urbano se inicia en los primeros años de la década de 1970. Esto se debe a la conjugación de varios factores, entre ellos, la expansión física con usos del suelo habitacionales, el crecimiento demográfico que obedece sobre todo a la migración intraurbana y rural-urbana. Este proceso coincide con el comienzo de la segunda etapa de metropolitanismo de la ciudad de México en su conjunto.

(38) Ibidem, p. 136.



El índice de crecimiento demográfico durante este periodo supera al de las décadas anteriores; la estratificación social se presenta delimitada de manera clara en el espacio, con características propias. A través del uso habitacional del suelo se distinguen rasgos específicos tanto de la población desde el punto de vista socio-económico, así como de las formas espaciales producto de las distintas etapas de crecimiento que obedecen a exigencias propias de la expansión urbana de la ciudad de México en general y de la delegación Coyoacán en particular.

## CAPITULO II

## EL MEDIO URBANO EN COYOACAN

Las características geográficas de la Delegación Coyoacán han sufrido una serie de modificaciones a través del tiempo, producto de su paulatina integración a la dinámica de crecimiento de la ciudad de México en su conjunto y de la acción de los grupos humanos que se han establecido en la zona transformando el espacio y dotándolo de características propias del medio urbano.

1. RASGOS FISICOS SOBRESALIENTES Y UBICACION DE LA DELEGACION COYOACAN EN RELACION AL DISTRITO FEDERAL

Considerando como el centro geográfico de la ciudad de México por ocupar la parte central del Distrito Federal, hasta principios de la década de los setentas Coyoacán se ubica en la periferia de la actual área urbana de la ciudad de México. Por su extensión, se encuentra en el 10° lugar con respecto a las delegaciones restantes, representando el 3.9% de la superficie total del Distrito Federal <sup>(39)</sup>. Su localización geográfica a 19°22' latitud <sup>(39)</sup> C.E.P.L.S., Delegación Coyoacán, p. 4.

N y  $99^{\circ}10' W$ , con una altura promedio de 2,220 metros s/nm, ha condicionado el predominio de un clima sub-húmedo con una temperatura media anual de  $15^{\circ}$  y  $16^{\circ}$  C aproximadamente y una precipitación pluvial promedio de 110 mm (40) (Gráficas 1 y 2).

La delegación de Coyoacán se extiende sobre una superficie aproximada de 6,356.8 has. ( $60.04 \text{ km}^2$ ). Limita al occidente con la delegación Alvaro Abregón, al norte con la delegación Benito Juárez y al oriente con Iztapalapa y Xochimilco. Estos límites están marcados por los ríos Magdalena, Churubusco y por el Canal Nacional respectivamente. Su límite sur con la delegación Tlalpan está marcado por el Anillo Periférico Sur y por la Calzada del Hueso (Mapa 1).

Desde el punto de vista físico se distinguen dos zonas de contraste: (Mapas 2 y 3).

La primera, se extiende en el área occidental donde la conformación del terreno está representada por una extensa superficie rocosa producto de constantes e intensos procesos tectónicos y volcánicos provenientes del volcán Xitle. Los cambios geológicos dieron lugar a la formación de rocas de origen volcánico compactas y porosas que

(40) Banco de Datos de la Delegación, Estudio de la Comunidad,

abarcan una superficie de 2.2 mil hectáreas equivalentes al 40.2% del área total de la delegación (41). En esta zona se desarrollaron diversas formaciones vegetales, entre ellas bosques de pino y encino, alternando con matorrales y plantas herbáceas. Actualmente la mayoría de las áreas verdes se concentran en la parte sur occidental (Ciudad Universitaria y Cerro Zacatpetl), donde también existen algunas zonas boscosas, producto de programas de reforestación. El cerro de Zacatpetl, ubicado en el extremo suroeste representa una importante reserva de áreas verdes.

A diferencia de la anterior, la segunda zona de contraste se extiende en la parte oriental y norte ocupando el 59.8% de la superficie total de la delegación. Se caracteriza por un relieve de suaves pendientes, constituido por terrenos sedimentarios y formaciones calizas, a consecuencia de que fue la ribera de los lagos de Texcoco y Xochimilco (42). En esta área existen importantes acuíferos freáticos y artesanos escasos que se extienden en gran parte de los terrenos arcillosos (Mapas 2 y 3). Además, en la porción centro sur, ocupando una parte del área occidental se extiende una franja de zonas de captación de aguas meteoricas las cuales se encuentran en proceso de ex-

(41) Coordinación General de Información y Análisis, PRI, Coyoacán, p. 4.

(42) Ibidem, p. 4.

tinción debido a trabajos de cantera y remoción de lava para obtener material de construcción. Estas aguas al igual que los mantos freáticos están siendo contaminadas debido a las filtraciones ocasionadas por la falta de drenaje en el área central.

Por último, uno de los rasgos dominantes de esta zona es la fertilidad del suelo. Hasta hace algunos años fue utilizada para cultivar, sin embargo al integrarse dicha zona paulatinamente al área urbana, las actividades agrícolas se redujeron al mínimo y en la actualidad sólo quedan escasas manchas de vegetación original integradas por plantas herbáceas. Por otra parte, hay algunas áreas verdes pertenecientes a centros deportivos, recreativos o de reforestación como son los Viveros de Coyoacán, el Country Club y el Centro Asturiano, además de la faja de afectación del Canal Nacional (Mapa 2).

El medio geográfico de un país, ciudad o región, en sus aspectos económicos, políticos, sociales y naturales, conforma un sistema de recursos, relaciones sociales y condiciones en las que los habitantes viven, se apropian del medio y lo modifican. Si este sistema evoluciona y se desarrolla de forma desequilibrada, todos los elementos que lo conforman sufren alteraciones que repercuten de manera negativa en el medio natural y en las condi-

ciones de vida de los habitantes.

Si bien Coyoacán presenta dos zonas con características físicas distintas, consecuencia de procesos y cambios naturales, los aspectos más relevantes que han conformado las formas especiales actuales así como la estructura urbana de la Delegación, son producto de procesos sociales que se han venido dando a través del tiempo y los cuales han imprimido rasgos particulares en las formas espaciales que la caracterizan.

Desde este punto de vista, los desequilibrios ecológicos en la zona repercuten y afectan directamente a la comunidad que en ella habita. Así, tenemos por una parte que la contaminación ambiental es una de las consecuencias más patentes de estos desequilibrios. Como resultado de la deforestación, de la extinción de lagos y de la escasés de áreas verdes se altera el ciclo biológico, disminuye la humedad atmosférica, se generan carencias de agua y tormentas de polvo, además de que se reducen las posibilidades de contrarrestar la contaminación producida por humos tóxicos expulsados por autobuses y vehículos que transitan en la zona.

El deterioro del medio ambiente urbano en Coyoacán se refleja a través de las tolvaneras provenientes del ex-lago de Texcoco, que depositan de 9 a 12 toneladas

de polvo por  $\text{km}^2$  por mes; la contaminación por gases y ruido; y por las inundaciones de algunas zonas donde se acumulan aguas residuales de áreas sin drenaje.

La ineficiencia de drenaje o la inexistencia de este dá lugar a la contaminación de la recarga de acuíferos freáticos; aunado a esto, la acumulación de basura y la falta de servicio de limpia y barrido en algunas zonas dá lugar a la existencia de focos contaminantes donde se desarrollan plagas de roedores e insectos portadores de gérmenes que producen enfermedades en la comunidad. Por otra parte, en la delegación Coyoacán así como en otras áreas de la ciudad de México, la contaminación por el ruido ha llegado a rebasar el nivel de deciveles que tolera el oído humano con graves consecuencias en el rendimiento productivo de los individuos. Por otra parte, la desigualdad social es evidente y se expresa a través de la distribución de las distintas clases sociales en áreas con características heterogéneas en lo relativo a la calidad de la vivienda, así como a la disponibilidad de infraestructura y servicios, en asociación con los niveles de ingreso, los cuales hacen más, o menos accesibles los recursos urbanos existentes.

## 2. LA POBLACION Y SU DISTRIBUCION ESPACIAL

### 2.1 Generalidades históricas

Coyoacán es uno de los lugares más antiguos del Valle de México. Los antecedentes de los primeros asentamientos humanos datan de la época prehispánica (siglo XII). Aquí se establecieron cinco pueblos indígenas entre la región de roca volcánica y la zona fértil, bordeando la parte oriental bañada por el antiguo lago de Xochimilco.

Desde entonces, los usos del suelo fueron fundamentalmente agrícolas existiendo un importante intercambio comercial con lo que fue la Gran Tenochtitlán. Se calcula que existían aproximadamente 5,000 casas e incluso se habla de una incipiente estructura urbana basada en un eje que unía Churubusco con Chimalistac.

Más tarde, en la época colonial, se fundó en Coyoacán el primer ayuntamiento del Valle de México. Durante esta etapa sigue siendo una importante región agrícola y centro de población. El antiguo camino que unía a Coyoacán con Churubusco toma el nombre de Calle Real de Santa Catarina, (hoy Francisco Sosa) y a lo largo de este se construyen residencias para familias ricas españolas. A partir de entonces adquiere el carácter colonial que lo caracteri-



za en su porción restante.

Los poblados antiguos que han sobrevivido hasta nuestros días son San Francisco Culhuacán, la Villa de Coyoacán, Los Reyes, San Francisco, la Candelaria y Churubusco. A excepción del primero que se establece en la parte oriental, estos poblados se localizan en el centro de la delegación, en una franja que se extiende en una pequeña porción al norte, prolongándose hacia el sur. En su conjunto ocupaban un espacio reducido que prácticamente permanece sin modificaciones hasta las primeras décadas del siglo XX, etapa en la que Coyoacán pasa a formar parte de la mancha urbana de la Ciudad de México.

Hasta finales de la década de los cuarentas, solo una franja al norte de la delegación se encontraba poblada. Esta representaba aproximadamente una sexta parte de la superficie total actual.

Hasta la década de 1950, una porción importante que se extiende del centro hacia el occidente se mantuvo prácticamente sin uso. Esta área, debido a su conformación física no era apta para la agricultura y ganadería. La superficie restante, caracterizada por su fertilidad tuvo usos agrícolas en etapas previas e incluso posteriores al periodo mencionado.

Paulatinamente, los usos urbanos fueron sustituyendo a los espacios agrícolas y ocupando áreas que carecían de usos específicos, razón por la cual se encontraban prácticamente deshabitadas.

Durante los últimos treinta años, el proceso de urbanización se hizo extensivo a casi la totalidad de la superficie actual de Coyoacán, incluso prolongándose hacia la parte norte de las delegaciones de Tlalpan y Xochimilco. Consecuentemente, este proceso viene acompañado de una transformación en las formas espaciales previas hacia formas características de la imagen urbana predominante.

## 2.2 Aspectos demográficos relevantes y distribución espacial de la población.

A partir de la década de 1950 se produce un elevado crecimiento demográfico en la Delegación Coyoacán, principalmente como resultado del proceso migratorio, tanto rural-urbano como intraurbano. Este último como producto de la necesidad de vivienda de los mismos habitantes de la ciudad; en general, el lugar que ocupan en la delegación depende del origen de los migrantes. Así, aquellos de origen rural ocupan en su mayoría la zona de pedregales y los de origen intraurbano ocupan aquellas áreas que se han abierto al mercado del suelo a través de unidades habitacionales

y fraccionamientos.

Las altas tasas de crecimiento dieron lugar a que la población se incrementara aproximadamente 10 veces en 30 años. En 1950 la delegación contaba con 68,952 habitantes; para 1960 esta cifra se incrementa a 144,269, con una tasa media anual de crecimiento de 7.7% <sup>(43)</sup>. De 1960 a 1970 la población se eleva a un total de 331,595 habitantes, con un índice aproximado de crecimiento medio anual de 8.3%. En 1980 la Delegación cuenta con 743,615 habitantes con un índice anual de crecimiento de 10.8% <sup>(44)</sup>.

Durante la década de los setentas, en Coyoacán por su posición geográfica y debido a su disponibilidad de espacios abiertos, se genera una tasa extra de crecimiento poblacional producto de la migración intraurbana, sobre todo en la porción oriente y sur, en donde se han establecido grandes conjuntos habitacionales (INFONAVIT, FOVISSSTE). En la zona centro occidente, durante los primeros años de la mencionada década se intensifica el volumen inmigratorio de origen rural, que ocupa por invasión esta área.

A partir de entonces, se realizan estudios

---

(43) Coordinación General de Documentación y Análisis, Coyoacán, p. 7.

(44) Zorrilla, Bernardo, Coyoacán, Monografía, s/p.

del comportamiento poblacional, tendencias y características socioeconómicas de acuerdo a su distribución en las distintas zonas de comportamiento urbano determinadas por el Plan Director del D.D.F.; las cuales han sido reagrupadas en cuatro grandes zonas debido a la forma que asume el crecimiento demográfico y a las distintas características que presentan los asentamientos humanos que ocupan la delegación (45) (Mapa 4).

ZONA A. Ocupa la porción norte y centro. Es el área más consolidada desde el punto de vista demográfico, con una incidencia mínima de migración y con el menor índice de crecimiento demográfico. Su densidad es de 135.5 hab./ha y el incremento poblacional en 1980 con respecto a 1970 fue del 43%. El proyectado para 1990 respecto a 1980 es de 140%.

ZONA B. Se extiende en la parte oriente y sur de la delegación. Es la zona de mayor crecimiento urbano, debido a la construcción en la década de los setentas de grandes conjuntos habitacionales (Unidad Culhuacán y Pedregal de Carrasco, ambos del INFONAVIT; Alianza Popular Revolucionaria, FOVISSSTE, etc) y fraccionamientos (Villa Quietud, Los Cedros, Santa Cecilia, Haciendas de Co-

---

(45) Ibidem, s/p.

yoacán, etc.). El surgimiento de estas unidades ha dado lugar al aumento de población con características relativamente homogéneas en lo que respecta a grupos de edad y aspectos socio-económicos y culturales.

Su densidad registrada para 1980 es de 49.7 hab./ha y el incremento poblacional en 1980 con respecto a 1970 fue de 3,806%. La proyección para 1990 respecto a 1980 estima un incremento de 202%.

**ZONA C.** Ubicada en la porción centro-occidente de la delegación se extiende sobre un área conocida como 'los pedregales'. Es la zona que presenta el crecimiento más intensivo, irregular y descontrolado, así como la mayor densidad. Su densidad de población en 1980 es de 321.5 hab/ha, y el incremento poblacional en 1980 con respecto a 1970 fue de 236.9%. El uso del suelo se considera saturado debido a que ocupa el 10.8% de la superficie y en ella se concentra aproximadamente la tercera parte de la población total de la delegación. El incremento demográfico proyectado para 1990 respecto a 1980 es de 55%.

ZONA D. Ocupa la porción occidental y dispone del 14% de la superficie total de la delegación. Esta zona presenta características particulares debido a que su población estática es casi nula pero concentra una población flotante diaria calculada en 150,000 personas producto de la actividad de la Ciudad Universitaria.

Los datos monográficos de la delegación, basados en la información preliminar del Censo de 1980 y en estudios realizados por la delegación, registran un índice anual de crecimiento de población de 10.8%, cifra calculada a partir del índice anual de natalidad que es de 2.6%, el de migración de 8.9% y el de mortalidad de 0.7%. De esta información se deriva una proyección para 1983 de un millón de habitantes (46) \*.

En lo que se refiere a la distribución de la población y a la variación de la densidad por zonas, es posible establecer que el crecimiento intensivo en la delegación se manifiesta sobre todo durante la década de 1970. A partir de entonces, se presenta una marcada diferencia en el comportamiento poblacional en la zona centro-occidente,

(46) Ibidem, s/p.

\* Cabe aclarar que si el incremento de población en 1980 respecto a 1970 fue de 412,000 habitantes, esta cifra representa un incremento aproximado de 125% durante el mismo periodo.

oriente y sur, en particular en lo que se refiere a la de densidad ya que en la Zona B (oriente), esta pasa de 1.01 hab/ha. en 1970 a 73.7 en 1980. En la Zona C (centro-occidente) la densidad aumenta de 95.15 en 1970 a 321.5 para 1980. Sin embargo, puede observarse que mientras en la Zona C el proceso de densificación es uniforme, en la Zona B (oriente y sur), existen áreas con alta densidad que alternan con otras despobladas o en proceso de poblamiento.

Los cuadros que se presentan a continuación muestran el crecimiento de población así como la variación de la densidad en 1970 y 1980, y las proyecciones para 1983 y 1990:

CUADRO II 1970 (Mapa 5)

Z O N A	Población	Densidad Hab/ha
A Norte y Centro	262,192	106.90
B Oriente y Sur	3,773	1.01
C Centro-Occidente	65,630	95.15
D Occidente	No considerada	
TOTAL	331,595	50.76

Fuente: Banco de datos de la delegación Coyoacán, La población en Coyoacán, s/p.

CUADRO III 1980 (Mapa 6)

ZONA	Población	Densidad Hab/ha	Superficie	%
A	375,119	135.5	2,768.45	43.7
B	147,387	73.7	2,000.53	31.4
C	221,109	321.5	687.7	10.8
D	No considerada		900.12	14.1
TOTAL	743,615	136.3	6,356.80	100.0

Fuente: Elaborado con información de la Monografía de la Delegación Coyoacán.

CUADRO IV 1983

	Población	Densidad Hab/ha	Superficie	%
A	463,772	167.5	2,768.45	43.7
B	262,547	131.3	2,000.53	31.4
C	273,618	398.0	687.7	10.8
D	No considerada		900.12	14.1
TOTAL	1,000.000	182.3	6,356.80	100.0

Fuente: Elaborado con información de la Monografía de la Delegación Coyoacán (1980) y proyecciones de población para 1983, incluidas en el mismo texto.



CUADRO V  
PROYECCION PARA 1990 (Mapa 7)

ZONA	Población	Densidad Hab/ha	Superficie	%
A	523,367	207.56	2,768.45	43.7
B	296,285	90.43	2,000.53	31.4
C	308,848	447.80	687.7	10.8
D	No considerada		900.12	14.1
TOTAL	1,128,500	186.44	6,356.80	100.0

Fuente: Banco de datos de la Delegación Coyoacán. La población en Coyoacán, s/p. (1980).

En base a la proyección para 1990, se deduce que de acuerdo con la tendencia demográfica actual, las densidades de las zonas A y B, pueden considerarse aceptables, pero no sucede lo mismo con la zona C de elevado crecimiento y uso del suelo intensivo, lo cual hace pensar en la crítica situación de esta zona de no modificarse las características de su crecimiento.

Por otra parte, si en 1970 la densidad promedio en la delegación era de 50.76; en 1980 de 136.3 y la proyectada para 1983 de 182.3 hab./ha, es difícil pensar que en 1990 no rebase la cifra calculada de 186.44, sobre

todo si tomamos en cuenta que las características del crecimiento no han sido modificadas en la Zona C y que tienden a intensificarse aún más en la Zona B.

Con respecto a la composición de la población en 1980, de un total de 743,615 habitantes, esta se divide en 361,396 hombres y 382,218 mujeres, cifras que representan el 48.6% y el 51.4% respectivamente. Si observamos las pirámides de edades de 1970, 1980 y 1990, podemos distinguir por una parte el predominio de la gente joven, ya que en 1980 la población menor de 20 años asciende a un total de 410,476 personas. Si a ésta cifra se le agrega la población hasta los 29 años, la cantidad se eleva a 531,161, es decir, del total de la población en la delegación Coyoacán, el 53.9% es menor de 20 años y el 71.4% es menor de 30 años <sup>(47)</sup>. (Ver Gráficas 3 y 4).

De la comparación de las tres pirámides es posible establecer que se presenta un rejuvenecimiento de la población (con las implicaciones que esto ocasiona), dado el aumento de la natalidad y la disminución de la mortalidad infantil en términos relativos. Como consecuencia de estos fenómenos, la población económicamente activa (el 30% del total de habitantes en la delegación), pasa a

(47) Banco de datos de la delegación Coyoacán, La población en Coyoacán, s/p. (1980).

ser porcentualmente menor en relación al conjunto, no obstante la aportación del fenómeno migratorio integrado principalmente por población activa (48).

A este respecto, es importante señalar que la población económicamente activa representa aproximadamente el 6.2% de la PEA del Distrito Federal (49). Además del total de la PEA en Coyoacán (223,085 habitantes), sólo el 10% trabaja dentro del área de la delegación y el 90% vive en la delegación pero trabaja fuera de ésta (50).

La población de Coyoacán casi en su totalidad es urbana (94%) (51), el 6% restante desarrolla actividades agrícolas siendo los principales cultivos que han sobrevivido al crecimiento urbano, la alfalfa verde, la avena en grano y el frijol. Considerando que una tercera parte del total de la población es económicamente activa, de esta el 36% se dedica a la industria y el 19% al comercio y servicios. El Censo de 1980 clasifica al 38.4% restante como población que desarrolla "actividades no especí-

(48) Zorrilla, Bernardo, op. cit., s/p.

(49) Coordinación General de Documentación y Análisis, PRI, Coyoacán, p. 8.

(50) Zorrilla, Bernardo, op. cit., s/p.

(51) C.E.P.E.S. Delegación Coyoacán, p. 15.

ficadas" y al 6% como desempleados (52). Sin embargo, las llamadas 'actividades no especificadas' integran en su mayoría a la población sin ingresos fijos, que desarrolla trabajos no permanentes, sobre todo servicios particulares y venta de artículos varios. Es importante señalar que el 90% de la oferta de empleo en la delegación es de servicios y comercio en establecimientos ubicados en las arterias principales. El 10% restante estaría representado sobre todo por la industria de la construcción y por los pocos establecimientos industriales localizados en la zona.

Por otra parte, considerando que el índice de migración es un componente fundamental del crecimiento demográfico del Distrito Federal, en el caso de la Delegación Coyoacán, éste es un elemento esencial del incremento demográfico. Los datos censales de 1970 registran un 35% aproximadamente de población migrante procedente sobre todo de Michoacán, Estado de México, Guanajuato, Puebla, Hidalgo, Oaxaca y Veracruz (53). Ya para 1980, la población migrante asciende al 40% de la población total de la delegación, siendo los lugares de procedencia los estados mencionados, incluyendo Jalisco, Guerrero y Morelos (54). Es

---

(52) X Censo General de Población y Vivienda, vol. II, 1984.

(53) C.E.P.E.S. PRI, Delegación Coyoacán, p. 20.

(54) X Censo General de Población y Vivienda, vol. II, 1984.

interesante destacar que al menos las tres cuartas partes de estos migrantes se concentran en la Zona C.

Hemos visto que la población de Coyoacán es predominantemente urbana; que un alto porcentaje de ésta es producto de migraciones; que casi las tres cuartas partes de la población es menor de 30 años; que la gran mayoría de la población económicamente activa trabaja fuera del área y, que el comercio y los servicios son las actividades principales que se desarrollan en la delegación. Sin embargo, la población de Coyoacán no presenta rasgos uniformes en lo que respecta a su distribución, densidad, lugar de procedencia, y sobre todo en lo relativo a aspectos socio-económicos y culturales.

Es importante considerar que en lo que se refiere al crecimiento demográfico se distinguen dos fenómenos importantes que se presentan en el espacio con características distintas: el primero es la migración, componente fundamental del crecimiento poblacional no sólo en Coyoacán sino en la Ciudad de México. En la zona de estudio, éste fenómeno toma importancia en la década de 1950 y se intensifica a partir de la década de los setentas. Los grupos de campesinos migrantes en su mayoría se han establecido como invasores en el área centro-occidente. Esta zona, además de presentar irregularidades en lo que se refiere a la tenencia de la tierra, registra déficit o falta

total de infraestructura y servicios.

El segundo, se refiere al acelerado crecimiento demográfico en la parte oriental, sur y sur-oriente (Zona B). A partir de la década de los setentas éste fenómeno se presenta en la zona acompañado de una marcada expansión física. A diferencia del anterior, se caracteriza por el surgimiento de nuevas formas espaciales. No obstante que esta zona dispone de mayores posibilidades de infraestructura y servicios, su ritmo de crecimiento ha superado en mucho a la capacidad instalada, existiendo algunas zonas que son afectadas por esta situación, sobre todo las colonias populares que se encuentran en el área, como la colonia Carmen Serdán y San Francisco Culhuacán.

En el paisaje urbano de la delegación Coyoacán, se distinguen marcados contrastes tanto en las áreas destinadas a usos habitacionales así como en lo que se refiere a la disponibilidad de los recursos urbanos existentes en el área y fuera de ella, como el suelo, la vivienda, transporte, oportunidades de trabajo, equipamiento y servicios. Estos contrastes, manifiestan las fuertes desigualdades sociales generadas por el mismo proceso de urbanización, así como los desequilibrios propios del desarrollo económico desigual que caracteriza al país en su conjunto.

En el espacio urbano de Coyoacán coexisten colonias populares y asentamientos irregulares donde habitan las clases sociales más empobrecidas; grandes conjuntos y unidades habitacionales para las clases medias y para una porción poco significativa de obreros y técnicos industriales; fraccionamientos y zonas residenciales exclusivas, recientes y antiguas, ocupadas por clases medias y burguesas. El uso diferencial del suelo habitacional y las características del crecimiento urbano en la delegación, expresan los desequilibrios iniciales y los posteriores efectos socio-espaciales de la expansión urbana de la ciudad de México, así como las repercusiones del desarrollo económico desigual en el ámbito urbano del país en un contexto de subdesarrollo y dependencia.

## CAPITULO III

## CARACTERISTICAS DEL CRECIMIENTO URBANO EN COYOACAN

El crecimiento urbano en Coyoacán ha sido determinado en gran medida por la dinámica de crecimiento de la ciudad de México en su conjunto. En la década de 1940 se integra junto con otras delegaciones al primer contorno que rodea los límites previos de la ciudad. Esta incorporación, así como su crecimiento a partir de entonces coincide con el segundo periodo de expansión del Area Urbana de la Ciudad de México hacia el sur (55).

## 1. ETAPAS DE CRECIMIENTO Y CARACTERISTICAS GENERALES

Los procesos sociales que han dado lugar a las formas espaciales actuales en la delegación, han venido acompañados de una constante transformación del uso del suelo no urbano a usos urbanos. Este proceso se genera principalmente a partir de la incorporación de terrenos baldíos de distinto tipo de propiedad (privada, federal, ejidal y comunal), los cuales en su mayoría eran destinados a usos agrícolas en etapas previas a 1950. A partir de entonces y hasta la fecha, el crecimiento urbano en Coyoacán tiene como característica principal el uso del suelo habitacional, al cual dedica la mayor parte de su superficie.

---

(55) Unikel, Luis, El desarrollo urbano en México, p. 136.



Si bien el crecimiento demográfico de Coyoacán que se inicia a partir de los años cuarentas supera al de la ciudad central así como al de la ZMCM (ver cuadro 1 p. 36 ), se distinguen dos etapas representativas caracterizadas por un crecimiento demográfico intensivo, acompañado de una expansión física hacia el centro, sur y oriente. El espacio ocupado previamente era una porción al norte y algunos poblados dispersos al oriente, que en su conjunto se extendían aproximadamente en el 15 % de la superficie actual.

La primera etapa se presenta durante la década de 1950. Esta se caracteriza por su elevado crecimiento demográfico, debido principalmente a la migración rural-urbana. Los grupos de migrantes establecen asentamientos espontáneos producto de invasiones en la zona centro-occidente de la delegación (zona C) (mapa 4 y 10).

Durante la década siguiente, en los años sesentas, el crecimiento es ininterrumpido, y aunque en términos relativos no presenta la intensidad de la década anterior, se caracteriza por la expansión física y poblamiento de la zona norte (A) constituida sobre todo por áreas residenciales ya existentes y nuevas colonias y fraccionamientos hacia el centro y noreste. Como ejemplo se encuentra la colonia Campestre Churubusco al noreste. Esta zona se urbaniza rápidamente, su población es de clases medias y altas y su crecimiento demográfico obedece sobre todo a la migración intraurbana de población que cambia su lugar de residencia

de la ciudad central hacia los contornos que la rodean.

Así también, en los años sesentas, la población que ocupa la zona central se encuentra al margen de los beneficios de la urbanización que se hizo extensiva en la parte norte, en lo relativo a infraestructura, servicios y vivienda. Su rápido crecimiento demográfico continúa debido a la constante corriente migratoria y se deduce que en menor escala también se debe a la aportación que hace al crecimiento natural la población establecida previamente.

La segunda etapa se inicia a partir de 1970 y marca el inicio del periodo de mayor crecimiento urbano en Coyoacán. Desde los primeros años de esta década, la dinámica de crecimiento se desarrolla a través de la conjugación de factores socio-económicos y espaciales que expresan los rasgos específicos del crecimiento urbano en la delegación.

El incremento poblacional, así como su distribución, no se presentan de manera homogénea\*. En términos generales, el acelerado crecimiento demográfico durante este periodo, estimado en 10.3 % para 1980, presenta un elevado componente migratorio que asciende a 8.9 %. Este último, obedece por una parte a la migración intra-urbana de población que ha cambiado su lugar de residencia de otras zonas del Distrito Federal y se ha venido a establecer a la zona oriente y sur de la delegación. Este proceso dió lugar

---

\* Ver mapas 4, 5 y 6, y cuadros II, III y IV.

a que en diez años (1970-1980), el incremento poblacional en la misma área ascendiera a 3 896 %.

Por otra parte, la contribución de la migración rural-urbana constituida principalmente por la población campesina más empobrecida, es dirigida sobre todo hacia la parte centro-occidente y se intensifica durante la misma década, registrándose un incremento poblacional en 1980 respecto a 1970 de 226 %. Esta cifra incluye desde luego la contribución directa al crecimiento natural de los migrantes establecidos en el área durante las dos décadas anteriores. Sin embargo, se ha calculado que durante los años setentas la delegación fue objeto de asentamientos irregulares de 140 000 colonos procedentes de las zonas rurales más deprimidas (Michoacán, Oaxaca, Puebla, Guerrero, Hidalgo), los cuales se establecieron en la zona de pedregales, principalmente en Santa Ursula, San Francisco y Santo Domingo <sup>(56)</sup> (mapa 6, 8 y 10). Esta cifra representa aproximadamente el 60 % de la población residente en la zona C.

Mientras en el centro, oriente y sur de la delegación la población crece de manera acelerada, el área norte (zona A), registra el menor crecimiento demográfico. Las nuevas formas espaciales en esta zona no se presentan acompañadas de una expansión física. Durante los años setentas, las modificaciones en las formas urbanas se dieron a

---

(56) D. D. F., Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Delegación Coyoacán, 1982, p. 41.

través del crecimiento vertical el cual se presenta sobre todo en los límites con la zona centro y oriente, donde se crean conjuntos y unidades habitacionales para estratos medios (mapa 5 y 6).

Cabe recordar que la etapa de expansión física de esta zona se presenta a fines de 1950 y durante la década de los sesentas, periodo en que surgen una serie de fraccionamientos que se extienden desde el nor-este hacia el centro y sur (Campestre Churubusco, Prado Churubusco, Churubusco Country Club, Avante, Educación, ocupados por clases medias y burguesas). No obstante que la imagen urbana al norte de la delegación ha sufrido pocos cambios en los años setentas, en esta década en asociación con el marcado incremento en los precios del suelo, se manifiesta una tendencia a la sustitución del uso del suelo habitacional por comercial. Además, se genera un proceso de deterioro de la vivienda, en los límites con las zonas B y C (mapa 4 y 6) asociado a una constante sustitución de vivienda plurifamiliar popular por vivienda unifamiliar para personas de elevados ingresos. Este fenómeno obedece a que en las colonias más antiguas los habitantes carentes de recursos se ven obligados a vender y emigrar a nuevas zonas periféricas (57).

El área occidental, ocupada en su mayoría por las instalaciones de la ciudad Universitaria no es re-

---

(57) Coordinación General de Documentación y Análisis, PRI, Coyoacán, p. 7. (1982)

presentativa ya que su población en su gran mayoría es flotante (mapa 6).

## 2. AGENTES MODIFICADORES DE LAS FORMAS ESPACIALES

En la delegación Coyoacán, la expansión física, el incremento poblacional y la apertura de nuevas áreas al mercado del suelo, están estrechamente ligadas al uso habitacional y son consecuencia de la demanda de vivienda de los habitantes de la ciudad de México y de la que generan los migrantes que llegan a esta misma ciudad.

Estos factores están asociados a la producción misma de vivienda, de la cual deriva su localización, el control de los espacios destinados a estos usos, así como su producción (58). La acción de las empresas constructoras privadas, de los fraccionadores y promotores inmobiliarios y, en menor escala del Estado, ha condicionado la producción de vivienda. Esta, dentro del proceso de producción capitalista, es una mercancía, la cual no obstante tener una función social al igual que los diversos procesos de producción y consumo de otros recursos urbanos, sus formas de apropiación son privadas y satisfacen las necesidades de un número limitado de población urbana (59).

(58) Sandler, Hector, Alquileres e inflación en México, p. 350.

(59) Padilla, Cobos, Emilio, Desarrollo Capitalista dependiente y proceso de urbanización en América Latina, p. 95.

La escasez y creciente demanda de vivienda y de suelo urbano, en asociación con el incremento constante de los costos de producción y apropiación de estos recursos, afecta los ingresos de la población de recursos medios y escasos. Para estas clases sociales es cada vez más difícil resolver su necesidad de vivienda, sobre todo en las áreas donde esta es de buena calidad y en donde existe mayor acceso y disponibilidad de infraestructura y servicios.

Por lo tanto, el suelo y la vivienda son recursos accesibles solo a aquellos sectores de la población cuyos ingresos les permiten cubrir los costos de apropiación. Estas clases medias altas y burguesas, ocupan las zonas mejor equipadas y que por tener mayor disponibilidad de recursos urbanos como transporte, centros educativos, servicios médicos, comercios, centros culturales y recreativos, se vuelven cada vez más costosas y exclusivas. Mientras tanto, la población de escasos recursos sufre un constante proceso de proletarización y depauperización al carecer de vivienda o habitar en vivienda de mala calidad o de materiales destruíbles; al tener cada vez menos acceso a los beneficios de la urbanización y al encontrarse en la necesidad de retirarse hacia las áreas periféricas o bien hacia las zonas donde los costos son menores debido a las características urbanas que presentan: vivienda deteriorada y de regular o mala calidad, deficiencia o falta de servicios, elevada densidad, inadecuadas condiciones ecológicas, mayor dis-

tancia a los centros de trabajo y educativos.

En la delegación Coyoacán, a finales de la década de los sesentas, la mancha urbana de la ciudad de México abarcaba un poco más de la mitad de la superficie total de esta delegación. Esta mancha se extendía sobre todo en la franja norte, prolongándose por el centro hacia el sur, penetrando incluso en la delegación Tlalpan. El resto del área se encontraba prácticamente deshabitada hacia el sur-oeste, oriente y sur oriente y, la parte centro-occidente estaba ocupada por asentamientos humanos irregulares (Ajusco, Pedregal de Santa Ursula), producto de invasiones.

A principios de los años setentas, se integran al crecimiento de la mancha urbana en Coyoacán, 1 400 has<sup>(60)</sup> que aproximadamente representan el 22 % de la superficie total de la delegación. Estas, ubicadas en la parte sur y oriente, tenían un uso eminentemente agrícola en etapas previas a esta década.

Los cambios en el uso del suelo imprimen rasgos distintos a las formas espaciales ya existentes. La incorporación de áreas nuevas para usos habitacionales; el uso intensivo del suelo a través del crecimiento vertical en zonas previamente ocupadas y las modificaciones en la estructura vial interna, son cambios que obedecen como ya se dijo, en buena parte a las exigencias del crecimiento urbano en la

---

(60) Coordinación General de Documentación y Análisis, Coyoacán, p. 7.

ciudad de México hacia el sur con fines habitacionales.

Asociado a lo anterior, es importante mencionar que el proceso de crecimiento urbano con énfasis en el uso habitacional del suelo está condicionado por la acción de agentes demandantes y oferentes. Estos agentes generadores del cambio a nivel intraurbano, no obstante ser de índole distinta se encuentran interrelacionados, y participan de manera desigual en el proceso de apropiación del espacio, dependiendo de su posición en la escala socio-económica\*.

El primero de estos agentes es la población en demanda de vivienda. Esta, está integrada por las clases sociales medias, altas y bajas. Por no tener características homogéneas en lo relativo a aspectos socio-económicos, la población demandante resuelve, en el espacio disponible su necesidad de vivienda de distintas maneras. Desde luego, la satisfacción de este recurso está condicionada por los lineamientos que impone el mercado del suelo asociados a los ingresos que percibe la población cuya distribución se puede observar en el mapa 22.

Uno de los principales grupos demandantes es la población de escasos recursos que ocupa por invasión

---

\* Se ha particularizado más en los agentes demandantes por ser estos la población misma, que distribuida de manera desigual en el espacio urbano de la delegación ha resuelto de distinta manera su necesidad de vivienda. Y también debido a que a través de la diferenciación de zonas habitacionales se distinguen las condiciones socio-económicas de esta población.



amplios predios de propiedad privada, federal, ejidal o comunal.

La población invasora, en un intento de resolver su problema habitacional ha sido la generadora del cambio del uso del suelo no urbano a usos urbanos, en la zona centro-occidente (C). Este proceso no se origina a partir de la apertura de espacios al mercado del suelo por parte de empresas privadas o del Estado, como sucede en las zonas A y B (norte y oriente respectivamente). Más bien, es consecuencia de problemas estructurales que dan lugar a que la población de escasos recursos tenga como única alternativa la ocupación directa del suelo, previa a la negociación con las autoridades.

Por su situación ocupacional, estos invasores no pueden aspirar a tener el apoyo de una empresa o de una institución para obtener una vivienda adecuada. Tampoco existe para ellos la posibilidad de ahorro para adquirir una propiedad, ya que son en su mayoría sub-empleados o desempleados. Por lo tanto, resuelven de manera inmediata su necesidad de vivienda a través de asentamientos espontáneos en espacios no urbanizados, donde levantan viviendas de materiales perecederos.

Posteriormente, si es que no son desalojados por la fuerza pública, exigen o entablan negociaciones con las autoridades correspondientes o con los propietarios para la regularización de los terrenos así como para la implemen-

tación de infraestructura y servicios. El hecho de que estos grupos no tengan acceso a la oferta de vivienda por no ser sujetos de crédito, no significa que estén al margen de los procesos de organización espacial. Su integración es particular: al ocupar por invasión estos espacios, los incorporan al proceso de urbanización, es decir, transforman el suelo en mercancía que se puede comprar o vender a un precio determinado dependiendo de su rentabilidad.

Posterior a este proceso, algunos colonos venden la propiedad y emigran a nuevas zonas periféricas, otros permanecen y desarrollan formas autónomas de organización para sobrevivir o se unen a distintos grupos a través de los cuales resuelven sus necesidades más inmediatas. Se integran insuficientemente al sistema político y su actitud políticamente pasiva, cuando no se trata de beneficiar sus intereses más inmediatos, propicia que "sean controlados en forma bastante peculiar por diversas entidades públicas y privadas" (61). No nos extenderemos más en lo que se refiere a los complejos mecanismos económicos, políticos y sociales que se desarrollan al interior de estas zonas. Estos, no obstante ser de particular importancia a nivel intraurbano e inter-urbano no son tema de estudio en este trabajo.

En Coyoacán, estos grupos se ubican en los

(61) Montaño, Jorge, Los pobres de la ciudad en los asentamientos espontáneos, p. 67.

niveles más bajos de la escala social. Son en su mayoría sub-empleados que carecen de ingresos fijos. Estos como máximo ascienden al salario mínimo o incluso son menores. En su conjunto representan aproximadamente la tercera parte de la población total de la delegación. Las áreas donde se concentran presentan problemas de vivienda inadecuada; por lo general carecen de servicios como agua potable, drenaje, pavimentación y alcantarillado. Además, la población se caracteriza por sus bajos niveles de escolaridad y salud. Algunas colonias representativas de este tipo de asentamientos son: al centro, Ajusco, Ruiz Cortínez, Pedregal de Santa Ursula y Pedregal de Santo Domingo. Al oriente, Carmen Serdán y San Francisco Culhuacan.

Por otra parte, se encuentra la población de mandante también de escasos recursos que participa de la oferta existente disponiendo de ingresos fijos, aunque estos sean mínimos y a partir de una situación ocupacional permanente. Están integrados a la dinámica económica como obreros, empleados, técnicos y profesionales. Por sus niveles de ingresos que oscilan entre una y dos veces el salario mínimo, estos grupos se ubican dentro de las clases sociales media-baja y proletaria. En su conjunto representan otra tercera parte de la población total en la delegación.

En la delegación Coyoacán, estos grupos se localizan en colonias populares que bordean a las zonas residenciales de clase media y alta (El Reloj, Cuadrante de

San Francisco, Santa Ursula y Copilco el Alto), así como en unidades habitacionales producto de programas de vivienda de interés social ubicadas en el sector oriente (Unidad Habitacional CTM, Alianza Popular Revolucionaria). En lo relativo a la vivienda, su calidad varía aunque por lo general las áreas donde habitan estos grupos presentan condiciones inadecuadas o deficientes en lo relativo a servicios, infraestructura y materiales de construcción.

Las condiciones económicas de estos grupos, en términos relativos, son mejores a las del estrato anterior, aunque su poder adquisitivo se vea constantemente afectado y sus ingresos disminuidos en términos reales, debido a la situación de crisis económica que vive el país, asociada a las fluctuaciones en los precios así como a la desigual accesibilidad y disponibilidad de los recursos urbanos, principalmente la vivienda.

Es por esto, entre otras razones, que muchos de ellos han cambiado su lugar de residencia de otras áreas del Distrito Federal a Coyoacán. Se han establecido en viviendas para trabajadores creadas durante los años setentas (como producto de programas de viviendas de interés social para trabajadores, promovidas por diversas instituciones gubernamentales) en la zona oriente (Unidad Obrera Habitacional C.T.M., Unidad Habitacional San Francisco Culhuacán, Unidad Habitacional Zapata), o bien han rentado viviendas de regular y mala calidad en colonias populares ubicadas princi-

palmente en la parte centro, centro-occidente y oriente de la delegación.

Algunas de las colonias donde habitan estos grupos son: Pedregal de San Francisco, Barrio del Niño Jesús, Pueblo de los Reyes, Nueva Díaz Ordaz, Pueblo de San Pablo Tepetlapa, Espartaco, San Francisco Culhuacán, etc. En estas colonias alterna la vivienda de regular y mala calidad con vivienda de buena calidad. Así también, se presenta una mezcla de clases sociales (Mapa 8, 8' ).

Por último se encuentra la población demandante representada por las clases medias y burguesas. Estos grupos en su conjunto, ascienden aproximadamente a la tercera parte de la población total de Coyoacán. Se integran a la dinámica económica como empleados, comerciantes, técnicos y profesionales, propietarios, funcionarios y/o directores de empresas públicas o privadas. En su mayoría disponen de buenas condiciones de vivienda y servicios.

Las clases medias buscan establecerse en zonas adecuadamente equipadas, en viviendas de regular o buena calidad. Estas por lo general son rentadas o adquiridas a través de créditos bancarios o de instituciones gubernamentales. Los niveles de ingresos de estos sectores varían de dos a cinco veces el salario mínimo. Se distribuyen alrededor o mezclados con los estratos altos, principalmente en la parte noreste, noroeste y en la porción sur-occidental. Durante los últimos quince años algunos grupos pertenecientes a estos

estratos, carentes de recursos se han visto obligados a cambiar su lugar de residencia a otras zonas periféricas (62) de reciente urbanización en donde el precio del suelo y de la vivienda es más accesible a su poder adquisitivo.

Por otra parte, estos sectores, en su mayoría son producto del proceso de migración intra-urbana, debido a grupos de población que cambiaron su lugar de residencia de otras zonas de la ciudad de México a Coyoacán, durante los últimos 20 años.

En su conjunto estos estratos ascienden aproximadamente al 25% de la población total de la delegación. Entre las colonias representativas de estos grupos están: Educación, Avante, Espartaco, Atlántida, Cuadrante de San Francisco, Prado Churubusco y en conjuntos habitacionales y departamentales ubicados en algunas de las principales vías circulatorias como División del Norte, Tlalpan, M. Angel de Quevedo, Pacífico y Avenida Universidad.

Las clases burguesas y en menor escala la clase media alta, ocupan las áreas residenciales mejor acondicionadas en lo que a infraestructura y servicios se refiere, de menor densidad y en donde la vivienda es de buena y muy buena calidad. Este estrato se compone de grupos hu-

(62) Coordinación General de Documentación y Análisis, Coyoacán, p. 7.

manos residentes en el área antes de 1970 y de otros grupos que se han establecido en los diez años posteriores a esta fecha. Los ingresos de estos estratos son mayores o superan en mucho a 6 veces el salario mínimo. Representan aproximadamente el 10% de la población total de Coyoacán y algunas de las colonias donde se ubican son: Barrio de Santa Catarina, Barrio Oxtopulco, El Carmen, Villa de Coyoacán, Churubusco, Campestre Churubusco, Romero de Terreros, localizadas en el área norte de la delegación en donde alternan con estratos medios. Al sur, se localizan en el Pedregal de San Angel, Insurgentes Cuicuilco, Pedregal de Carrasco. Al oriente en zonas de fraccionamientos residenciales como Villa Quietud, y Residencial Taxqueña (Mapa 8, 8' ).

En términos generales, las clases medias altas las clases burguesas, concentradas al norte y en la porción sur occidente de la delegación, son los más consolidados desde el punto de vista socio-económico y también los que tienen mayor acceso a la oferta de vivienda existente en la delegación. Estas clases en su conjunto suman aproximadamente la tercera parte de la población total de la delegación con ingresos hasta cinco veces el salario mínimo e incluso mucho más. Las dos terceras partes restantes, representadas por clases proletarias y clases media baja y media, se concentran sobre todo en la zona centro y oriente de la delegación, con ingresos que oscilan desde menos del

salario mínimo hasta dos veces el salario mínimo y se caracterizan por sus bajos niveles de vida (Mapa 22).

El segundo agente es el que determina o condiciona la oferta del suelo así como la producción de vivienda. Este está representado por las compañías privadas de construcción, promotores inmobiliarios y en menor escala el Estado a través de diversas instituciones.

La acción de las compañías privadas de construcción así como la de los promotores inmobiliarios juega un papel determinante en la oferta de vivienda. En términos generales, las fluctuaciones en el valor del suelo y de los materiales de construcción, así como la creciente demanda que supera a la oferta existente, propician la especulación que realizan las empresas privadas. Estas compañías adquieren predios en donde construyen fraccionamientos residenciales y conjuntos habitacionales (horizontales o verticales), en zonas con mayor accesibilidad a los servicios urbanos, los cuales están destinados a satisfacer la demanda de los sectores medios y altos de la población.

Este proceso da lugar a que las zonas con mayor disponibilidad de servicios e infraestructura sean cada vez más costosas, exclusivas e inaccesibles para clases sociales cuyos niveles de ingresos no les permite cubrir los costos de estos recursos.



Los precios del suelo en Coyoacán, varían dependiendo de las características de la zona: en la Zona C (pedregales) el valor del m<sup>2</sup> oscila entre 6,000 y 10,000.00. En la Zona B (oriente y sur), entre 15,000.00 y 18,000.00. En la Zona A (norte) 25,000.00 o más <sup>(63)</sup> (Mapa 22).

Por otra parte, la demanda creciente de vivienda entre los sectores de escasos recursos, ha hecho necesaria la participación del Estado en la implementación de programas de vivienda de interés social para trabajadores. Esto se lleva a cabo por medio de la adquisición de predios destinados a la construcción de unidades habitacionales ver ticales u horizontales cuyo crédito se obtiene a través de diversas instituciones o empresas gubernamentales a las cuales están integrados los grupos de demandantes sujetos a crédito.

Las instituciones públicas han construido unidades habitacionales al oriente y sur de Culhuacán (Unidad Habitacional San Francisco Culhuacán y Unidad Obrera Habitacional C.T.M.), en el ex-ejido de Sn. Pablo Tepetlapa también en la zona oriente, y en Copilco al norte de la Ciudad Universitaria.

---

(63) El Universal, domingo 8 de septiembre, 1985.

Sin embargo, estas acciones satisfacen tan sólo parcialmente la necesidad de vivienda de los estratos de escasos recursos. Esto lo demuestra el hecho de que en los años setentas, etapa de mayor crecimiento urbano en la delegación, el déficit de vivienda supera al de las décadas anteriores. Este asciende en 1982 a 44.5% y el déficit de vivienda estimado para el año 2000 es de 100,000 unidades (64).

(64) D.D.F. Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Coyoacán, 1982, p. 41.

## CAPITULO IV

## EL USO DEL SUELO EN LA DELEGACION COYOACAN

Se ha visto en términos generales, que la urbanización es un proceso social producto de una determinada estructura socio-económica. Y, que a nivel intraurbano este proceso imprime rasgos específicos a la estructura interna de la ciudad.

En el caso de la delegación Coyoacán, se ha considerado que a través del uso diferencial del suelo se expresan las distintas características de la vivienda, así como la desigual distribución y disponibilidad de infraestructura y servicios. Es decir, la concentración de servicios en unas zonas mientras otras carecen de estos o bien presentan déficits. Así también, la diferenciación de usos asociada a la distribución y características socio-económicas de la población que ocupa las distintas áreas, refleja la importancia social y espacial del emplazamiento y distribución de los centros educativos, comerciales, industriales, de trabajo, de salud, recreativos y de transporte, así como la funcionalidad de la estructura interna vial.

Por lo tanto, a través de la diferenciación de usos se distingue la mayor o menor accesibilidad de la población y de las distintas zonas urbanas de la delegación a los recursos urbanos, así como las características socio-económicas de las distintas clases sociales. En este sentido, la localización de los distintos tipos de vivienda; la disponibilidad de infraestructura y servicios; y los distintos usos industriales y comerciales, nos permiten en asociación con la distribución espacial de las distintas clases sociales, distinguir las características del crecimiento urbano en cada una de las zonas que forman parte de Coyoacán, así como los efectos socio-espaciales del proceso urbano en la delegación. Desde este punto de vista, resulta de especial interés resaltar la diferenciación espacial de los usos del suelo en la delegación, en particular el uso habitacional, al cual dedica la mayor parte de su superficie. (Mapa 11).

#### 1. IMAGEN Y ESTRUCTURA URBANA

Se ha mencionado que la etapa de mayor crecimiento urbano en la delegación se inicia en la década de los setentas. A partir de entonces se presenta desde el punto de vista espacial una amplia expansión física hacia el sur y oriente y un cambio en las formas espaciales previas.

Desde el punto de vista socio-espacial, los usos urbanos del suelo se vuelven predominantes en la mayor parte de la superficie. El crecimiento demográfico es acelerado y se presenta una mayor polarización social. Esta se refleja tanto en la ocupación espacial (densidad, calidad de la vivienda y servicios) como en los niveles de vida de las distintas clases sociales, los cuales están determinados por el mayor o menor acceso y disponibilidad que tiene la población a los recursos urbanos en asociación con los niveles de ingresos y con la mayor o menor participación de cada una de estas clases en la organización social del espacio en que habitan.

La imagen urbana actual de la delegación es el resultado de sucesivos procesos sociales, los cuales han tenido lugar dentro de un contexto de urbanización capitalista, en donde los procesos de apropiación del espacio son privados <sup>(65)</sup>, y durante los cuales las distintas clases sociales participantes han ido creando y modificando las distintas formas espaciales a través del tiempo. Como resultado de la acción de los distintos agentes que han modificado las formas espaciales, tenemos que la imagen urbana de Coyoacán no es uniforme. Esta presenta contrastes en cuanto a niveles socio-económicos, infraestructura, densi-

(65) Topalov, Christian, La urbanización capitalista, p. 20.

dad, calidad de la vivienda y zonas habitacionales, intensidad de usos del suelo, estructura vial y transporte (Mapas 9 y 10).

No obstante que el crecimiento urbano en Coyoacán ha sido rápido, su integración como zona urbana definida aún no ha concluido. El porcentaje total de uso urbano asciende aproximadamente al 86% de la superficie total.

En la delegación existen aproximadamente 89 asentamientos, muchos de ellos surgidos en la década de los setentas. Estos, se encuentran repartidos en colonias, barrios, pueblos, villas, así como unidades habitacionales y fraccionamientos (Mapa 8).

La intensidad de uso se manifiesta sobre todo a través de la densidad ocupacional debido a que el espacio destinado para uso residencial ocupa la mayor parte de la superficie (Mapa 12).

Las zonas no pobladas están representadas por: la mayor parte de los terrenos de la Ciudad Universitaria y al sureste de éstos, ocupando una parte del Pedregal de Carrasco; los terrenos ejidales en el sector oriente de la delegación, los cuales son los baldíos más significativos; el Cerro del Zacatepetl, que en parte es reserva de áreas verdes; centros recreativos (Club de Golf; Estudios

Churubusco, Viveros, campos de futbol, etc.); zonas destinadas a la industria extractiva (al sur y al norte de Santo Domingo, Ajusco y Santa Ursula); espacios abiertos de menor dimensión que paulatinamente se ocupan para edificios de uso habitacional; zonas que atraen gran cantidad de población parte del día o algunos días (centros educativos, comerciales, culturales, de transporte y deportivos).

Las áreas de uso habitacional se concentran al norte, centro, y oriente de la delegación con densidades media alta y baja respectivamente (Mapa 12).

La altura de los edificios en la mayor parte de las zonas habitacionales es de 2 a 3 niveles. En la parte central predominan construcciones de un piso (en Santo Domingo, Ajusco, Santa Ursula). Los edificios departamentales ubicados al norte (División del Norte y Avenida Universidad), y al oriente, oscilan entre duplex, alcanzando alturas hasta de 12 pisos (Copilco Universidad, FOVISSSTE).

Las zonas no pobladas destinadas a otros usos (industrial, comercial, cultural y recreativo), representan aproximadamente el 39% (2,176 has.) de la superficie urbanizada, y el 36%, de la superficie total, incluyendo en esta última cifra el uso mixto, y sin considerar el área de reserva (Ver Cuadro VI y VII).

El hecho de que el 86% de la superficie de Coyoacán se considere urbanizada, es decir, que se encuentra al mercado del suelo, y que los usos son urbanos, no significa que se encuentra equipada de manera homogénea. La vivienda, la cobertura de infraestructura y servicios son indicadores de la calidad de vida de los habitantes; reflejan las condiciones socio-económicas de la población urbana, los beneficios del crecimiento urbano, así como los desequilibrios inherentes al proceso de urbanización.

La distribución de infraestructura y servicios se presenta de manera desigual y asume distintas características dependiendo de la zona y de la clase social. Las áreas mejor equipadas se ubican al norte y en la porción sur-occidente. El resto presenta déficit en algunos aspectos, existiendo incluso áreas que carecen de servicios básicos es en estas zonas donde se localizan las colonias populares donde habita la población de escasos recursos (Mapa 10).



FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS  
COLEGIO DE GEOGRAFÍA



## CUADRO VI

## LOS USOS DEL SUELO EN COYOACAN

(Mapa 11)

USOS BASICOS	SUPERFICIE URBANIZADA	
	Hectáreas	%
Habitación	3,126	57.46
Servicio	206	3.79
Industria	171	3.14
Espacio Abierto	1,048	19.26
Uso Mixto	169	3.11
Ciudad Universitaria	720	13.24
<b>SUPERFICIE TOTAL URBANIZADA</b>	<b>5,440 *</b>	<b>100.00</b>

\* Se estima que el 21% (1,142 has) de la superficie de la delegación está ocupada por vialidad.

## CUADRO VII

## INTENSIDAD DE USO (superficie total) \*

	Hectáreas	%	ZONAS DE CONCENTRACION
USO HABITACIONAL	3,126	49.0	Norte, Centro, Oriente y Sur
OTROS USOS	2,314	36.5	Incluye usos mixtos. Sur y Occidente así como en algunas avenidas principalmente: Tlalpan, División del Norte.
RESERVA	916.80	14.5	Oriente, Sur y Sur-occidente.
<b>TOTAL</b>	<b>6,356</b>	<b>100.0</b>	<b>Superficie total de la cual el 86% está urbanizada</b>

\* De la superficie total de la delegación (6,356.80 has), el 86.29% se encuentra en uso (5,440 has). De las 916.80 restantes (14.5%) el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, indica que 746 se encuentran sin urbanizar o semi-urbanizadas, de las cuales 600 has., están destinadas como reserva para uso habitacional (66).

(66) D.D.F., Plan Nacional de Desarrollo Urbano, Delegación Coyoacán, p. 41.

CUADRO VIII  
COBERTURA ACTUAL DE INFRAESTRUCTURA

(Ver Mapas 8, 8', 13, 14 y 15)

REDES Y SERVICIOS	% AREA SERVIDA	COLONIAS CON DEFICIT *
Agua Potable	94	3
Drenaje y Alcantarillado	69	13
Energía Eléctrica	94	3
Alumbrado Público	81	9
Pavimentación y Transporte	69	19

\* Corresponde al número de fraccionamientos, colonias y barrios que carecen de infraestructura y servicios en el 50% o más del área que ocupan.

El Cuadro VIII muestra que la infraestructura es deficitaria en aspectos como la red de drenaje, la cual sólo cubre el 69% del área urbanizada (Mapa 14 y lámina 14); pavimentación de calles y servicios de transporte público, el cual también se cubre solo en un 69%. En lo relativo al servicio de agua potable, no obstante que el Cuadro VIII indica que este recursos se cubre en un 94%, el abasto promedio de 150 l/hab/día es insuficiente de acuerdo a la norma fijada para el Distrito Federal, de 250 l/ha/día (67).

(67) Coordinación General de Documentación y Análisis. PRI, Coyoacán, p. 14, 1982.

Del total de viviendas existentes, aproximadamente el 52% cuenta con agua entubada en el interior, el 42% con agua entubada fuera de la vivienda pero dentro del edificio y el 6% restante carece de este servicio (68).  
(Mapa 13, lámina 13).

Entre las colonias que reciben el abasto de agua a través de pipas debido a la inexistencia de agua entubada son: Ajusco, Candelaria, Carmen Serdán, Isidro Fabela, Nueva Díaz Ordaz, Santo Domingo y Santa Ursula (69). Todas ellas se encuentran habitadas por estratos proletarios cuyos ingresos son de subsistencia (Mapa 22).

La falta o deficiencia de estos servicios afecta al menos a la cuarta parte de las colonias. Las zonas críticas se localizan al centro-occidente (Zona C) en el área de los pedregales, y al oriente (Zona B), principalmente en San Francisco Culhuacán y en la colonia Carmen Serdán.

La población afectada por la inexistencia o déficit en estos servicios asciende a la tercera parte o más de la población total de la delegación.

---

(68) C.E.P.E.S., Delegación Coyoacán, (1975).

(69) Ibidem.

En cuanto a la vialidad y transporte, su concentración al norte de la delegación coincide con la localización en esta zona de la población de clases medias y burguesas, las cuales se establecieron en etapas previas a la década de 1970. En la Zona B, al oriente y sur, existen algunas vías importantes, creadas o ampliadas en los años setentas, etapa de poblamiento de esta zona por estratos medios. Sin embargo, también existen en esta zona colonias populares y unidades habitacionales ocupadas por población de escasos recursos, tales como: Carmen Serdán, San Francisco Culhuacán y Unidad Habitacional CTM.

La zona centro-occidente (C), donde se concentran las clases proletarias, prácticamente carece de una red vial y de servicio de transporte. Además la mayor parte de sus calles no están pavimentadas (Mapas 4, 8, 8', y 19).

El aislamiento de algunas zonas, en contraste con la mayor disponibilidad de vialidad y la concentración de los servicios de transporte en otras, ha dado lugar a dos fenómenos que tienden a agudizarse: en primer lugar, debido al tiempo empleado en el transporte, la jornada de trabajo se alarga, generándose un desperdicio de energía humana traducido en una pérdida de horas-hombre y por consiguiente una disminución en la capacidad productiva de los

individuos. Por ejemplo, en la zona centro occidente (C), la población inicia su rutina de traslado a las 5 de la mañana, empleando de dos a tres horas para llegar a sus lugares de trabajo.

En segundo lugar y asociado al fenómeno anterior, se presenta una saturación al norte de la delegación de las principales calles y avenidas ocasionada por el tráfico existente sobre todo en horas pico. Esto se debe a que es zona de tránsito de una cantidad importante de población que se traslada diariamente en automóvil o en transporte público a sus centros de trabajo y educativos, localizados fuera de Coyoacán.

Una consecuencia de esta situación es la constante contaminación por los humos tóxicos producidos por los automotores y por el ruido existente que rebasa los deciveles que puede tolerar el oído humano.

La combinación de estos dos fenómenos, repercute directamente sobre la comunidad. Además, se producen alteraciones en el sistema nervioso de los individuos y se deduce que los fenómenos mencionados en su conjunto condicionan en mayor o menor grado el comportamiento social de los individuos.

En base a las razones anteriores, cabe acla-

rar que un aspecto más importante que la cantidad de avenidas y centrales de transporte existentes, (las cuales se mencionan a continuación), es la funcionalidad y acceso del emplazamiento de estas para la población usuaria de las distintas zonas de la delegación. Es necesario tomar en cuenta estos aspectos para determinar y lograr el funcionamiento eficiente del conjunto de la estructura interna vial y de transporte. Este último aspecto, supone la existencia de un sistema vial integral que no sólo funcione en una zona sino que comunique a las distintas zonas que integran la delegación y a estas con el sistema vial y de transporte de la ciudad en su conjunto.

En este sentido, más que eficiencia, observamos desequilibrios funcionales que se expresan en las implicaciones antes mencionadas. Estas repercuten negativamente en el espacio y en la sociedad, con graves consecuencias ecológicas, económicas y humanas. Desde luego, estos problemas no son exclusivos de la delegación y por esto no es posible pensar en una solución aislada del sistema urbano de la ciudad de México así como de los factores que determinan y acentúan sus desequilibrios.

La estructura interna de Coyoacán, limita al sur con el Anillo Periférico y Calzada del Hueso; al noroeste con Río Magdalena y Avenida Universidad; al norte

con Río Churubusco y Ermita Iztapalapa; y al oriente con el Canal Nacional. Todas estas son importantes vías de comunicación con el resto de la ciudad.

Al interior existen 9 arterias principales. Seis de ellas atraviezan la delegación transversalmente (insurgentes, División del Norte, Tlalpan, Canal de Miramontes). De las tres restantes, dos son de trazo longitudinal (Miguel Angel de Quevedo y Avenida Torres), y la última, (Av. Universidad), penetra en la delegación al noroeste de manera transversal pero en su prolongación hacia la Avenida Insurgentes, a la altura de la ciudad universitaria, su trazo es longitudinal (Ver Mapa 19).

Existen además otras vías importantes que sirven de conexión entre las arterias principales y el resto de la delegación. Entre estas se encuentran en la parte oriente la Calzada de las Bombas, la Calzada de la Virgen y la Avenida Santa Ana. Todas ellas con dirección este-oeste se extienden desde el Canal Nacional, hasta la parte central de la delegación.

La avenida Aztecas, en el área centro-occidente, comunica la zona de los pedregales con la parte sur y central de Coyoacán.

Al norte, se concentran además, una serie

de avenidas menores (Francisco Sosa, Avenida México, Centenario, Pacífico, Cerro del Agua), que conectan con la mayoría de las principales vías circulatorias.

En lo que se refiere al servicio de transportes, existen cinco estaciones del metro (Taxqueña, General Anaya, Universidad, Coyoacán y Viveros); cuatro líneas de trolebuses; tres líneas de tranvías; 41 rutas de autobuses; 48 rutas de colectivos; 6 sitios de alquiler; una terminal de autobuses foráneos (Central del Sur) y siete estacionamientos públicos (70).

Estos en su mayoría se localizan en la zona Norte (A) y las zonas más afectadas por la falta o déficit de este servicio son la zona Oriente (B) y la zona Centro-Occidente (C). Esta última es la que presenta mayores problemas, los cuales han sido mencionados anteriormente.

#### Otros Servicios

En lo relativo a servicios médicos, existen aproximadamente 25 clínicas en la delegación, concentradas sobre todo en la Zona A, al norte. La mitad de la población por su situación ocupacional y económica, es absorbida por los centros de salud de la comunidad o por las clínicas de la S.S.A. La población restante es usuaria del

(70) Zorrilla, Bernardo, op. cit., s/p.



Seguro Social o del ISSSTE a partir de sus centros de trabajo o bien utiliza los servicios médicos privados, dentro y fuera de Coyoacán (Mapa 16).

En materia de educación, la delegación se caracteriza por la concentración de centros de enseñanza superior: UNAM, UAM, IBERO AMERICANA, ESIME. Sin embargo, en lo que se refiere a educación primaria, se registra un déficit de 134 escuelas (71). Además, de las 114 escuelas primarias existentes, un poco más del 70% se concentran al norte de la delegación (72).

Los servicios de limpieza y recolección de basura, así como los centros de abasto integrados por mercados permanentes, sobre ruedas y tianguis, se concentran sobre todo en la Zona A (norte), siendo el área centro-occidente de la delegación la que presenta ineficiencia o bien falta de estos servicios (Mapa 17).

En lo que se refiere a vialidad como se dijo, se muestra una marcada insuficiencia en el sentido oriente-poniente, pese a que la Avenida de las Torres se ha habilitado como una vía transversal primaria. Existen algunas zonas aisladas en la parte oriente y centro-occi-

(71) Zorrilla, Bernardo, op. cit., 1980, s/p.

(72) Ibidem.

dente, ya que la mayoría de las arterias principales se encuentran concentradas al norte de la delegación (Zona A), siendo el área más conflictiva vialmente en horas pico (Mapa 19).

Con respecto a la Ciudad de México, la función urbana de la delegación se refleja sobre todo a través del uso habitacional y de la concentración de centros de educación superior. Los usos restantes absorben sólo al 10% de la PEA. Por lo tanto, tenemos que el porcentaje restante, vive en Coyoacán pero trabaja en otras zonas del Distrito Federal. Esto debido a que el emplazamiento de los centros y oportunidades de empleo se encuentran fuera del área.

Coyoacán podría considerarse un suburbio de residencia dormitorio cuya actividad económica hacia el resto de la ciudad es reducida y se manifiesta sobre todo a través de la población que vive dentro del área y trabaja fuera de ella. Esto, no obstante que al interior se produzca una amplia movilidad de población generada por los usos comerciales, culturales, educativos, recreativos y de transporte (metro y estaciones de autobuses urbanos y foráneos).

A través de la localización de la infraestructura y servicios se ha visto que existe una desigual

disponibilidad y accesibilidad de los recursos urbanos en cada una de las zonas que integran la delegación.

La localización y concentración de infraestructura y servicios en la zona norte (A) se debe por una parte a que esta zona, límite inmediato de la ciudad central, se incorpora a la mancha urbana de la ciudad de México desde fines de los años cuarentas y principios de los cincuentas. Su poblamiento es producto de la migración intraurbana en su mayoría de clases medias, medias altas y burguesas quienes en demanda de vivienda vienen a ocupar las nuevas áreas abiertas al mercado del suelo. Estas áreas, destinadas a usos habitacionales, están constituidas en su mayoría por vivienda de buena y muy buena calidad, surgida como resultado de la creación de fraccionamientos y en menor escala de conjuntos departamentales.

Por otra parte, en esta zona, la producción de vivienda y la introducción de espacios al mercado del suelo destinados a usos habitacionales, es producto de la inversión de capital privado y promovida por agentes inmobiliarios. Estos organizan la oferta de este recurso, principalmente a través de créditos bancarios de los cuales es beneficiaria la población demandante sujeta a crédito y cuyos ingresos fijos les permiten además solventar los costos que implica establecerse en estas áreas.

Por lo tanto, la rentabilidad de estas zonas para los agentes oferentes así como para los demandantes supone e implica que se garantice la disponibilidad y accesibilidad de recursos urbanos que abarcan desde infraestructura y servicios básicos: agua, drenaje, luz eléctrica, vías de comunicación, servicios médicos y educativos, transporte, hasta servicios comerciales y recreativos: centros de abasto, comercios de umbral medio y alto; servicios administrativos y bancarios, así como centros culturales y recreativos.

Esta zona norte crece y se consolida en un periodo de veinte años (1950-1970). Por sus características, ya para los años setentas el valor del suelo, de la vivienda y de los recursos urbanos asociados a esta, es el más elevado de la delegación, sobre todo en la porción noreste y en particular en el área que rodea a las oficinas administrativas.

Estas condiciones repercuten sobre la composición social de la población y se expresan a través de los cambios en el uso del suelo. Por una parte, al ser una zona cada vez más exclusiva donde tienden a concentrarse los estratos de elevados ingresos, los usos comerciales, sobre todo los de umbral medio y alto, son cada vez más atractivos por su rentabilidad. Se deduce que es so-

bre todo por esta razón que estos usos están sustituyendo a los usos habitacionales en el área mencionada.

Por otra parte, el proceso de segregación social se expresa a través: 1) del proceso de sustitución de vivienda popular plurifamiliar (vecindades) por vivienda unifamiliar residencial habitada por clases burguesas; 2) por la movilidad interna e incluso emigración de población de clases medias propietarios o arrendatarios, así como de estratos de escasos recursos hacia áreas periféricas o hacia otras zonas del área urbana de la ciudad de México, en estas los costos de la vivienda y recursos asociados a esta son más accesibles a sus recursos económicos, y; 3) a través del progresivo deterioro de la vivienda, infraestructura y servicios en las áreas que limitan con la zona central y oriente, lo cual también refleja un deterioro en la calidad de la vida de la población que ocupa estas áreas.

En las dos zonas restantes (B y C), se ha producido un proceso muy distinto. Se ha visto que la zona B (oriente y sur), se incorpora al proceso de urbanización en los años setentas, veinte años después que la anterior. Su crecimiento urbano es el más acelerado y aún no ha concluido. Las características del uso habitacional reflejan que en esta zona, en donde existen algunas colonias populares, a partir de los años setentas se han

establecido principalmente clases sociales de recursos medios (oriente), y en menor escala clases burguesas (sur-occidente). Las primeras han ocupado los grandes conjuntos y unidades habitacionales; las últimas se han establecido en fraccionamientos residenciales donde se ha construido vivienda de buena y muy buena calidad en la porción sur-occidente.

Los datos y la localización de infraestructura y servicios muestran que el rápido crecimiento demográfico en esta zona, producto de la migración intraurbana, ha rebasado la capacidad instalada de servicios e infraestructura básicos, como agua y drenaje. Esta situación se presenta sobre todo en las áreas de conjuntos y unidades habitacionales así como las colonias populares. Así también, la población se ha incrementado más rápido que los servicios educativos, de transporte, abasto, comercio y salud. El valor del suelo y de la vivienda, no obstante que se ha incrementado, es menor que en la zona Norte.

Es en esta zona B en donde han surgido nuevas formas urbanas (conjuntos y unidades habitacionales); donde se ha invertido durante la década de 1970 mayor cantidad de capital privado y en menor escala público en la construcción de vivienda; y es también en donde el rápido

crecimiento y las características de la población aquí establecida ha generado la necesidad de crear un sistema vial que conectado con el de la zona anterior, comunique a la población residente con el resto de la delegación y con otras áreas de la ciudad.

Se ha mencionado que la rápida incorporación de esta zona al proceso de urbanización se lleva a cabo a través de la apropiación privada y pública de espacios destinados a uso habitacional. En este proceso han participado en la producción y oferta de vivienda, agentes inmobiliarios (compañías privadas y promotores) y el Estado. En el consumo de este recursos ha participado la población demandante que se encuentra en posibilidades de satisfacer esta necesidad. Este proceso, asociado a la creciente demanda y déficit de vivienda de los habitantes de la ciudad de México que en 1985 asciende a 800,000 <sup>(73)</sup> unidades, estimuló la especulación del capital privado con el valor del suelo, haciendo aún más inaccesible este recurso. Por otra parte, además de introducir un nuevo estrato social, medio, se limitaron las posibilidades de la proliferación de asentamientos espontáneos producto de invasiones y también se generó un proceso de segregación social y depauperización de los habitantes de las colonias populares ya existentes como Carmen Serdán y San Francisco Culhuacán.

(73) Unomásuno, 23 de agosto, 1985.

Por último, la zona centro-occidente (C), treinta años después de su incorporación al proceso de crecimiento urbano, continúa presentando los rasgos y tendencias iniciales que la caracterizaron y que actualmente reflejan la marcada polarización social que acompaña al proceso de urbanización.

La localización y distribución de infraestructura y servicios demuestra que en esta zona, al igual que en las colonias populares ubicadas en la zona oriente, se presentan los mayores déficits e incluso ausencia total de estos recursos. Además, las bajas condiciones de vida de los habitantes en estas áreas, se expresan a través del uso habitacional del suelo así como a través de los factores que determinaron la incorporación a usos urbanos. A diferencia de las zonas anteriores, en este caso el principal agente modificador de las formas espaciales es la población invasora.

Es evidente que el abastecimiento de recursos urbanos básicos no ha sido prioritario en estas áreas donde se concentran las clases sociales más empobrecidas. Esto se debe posiblemente a los elevados costos que implica la introducción de estos servicios debido a la conformación física del terreno, así como a las irregularidades en la tenencia de la tierra, pero sobre todo a que la inversión para la satisfacción de estas necesida



des sociales no es rentable.

Es decir, que más que la obtención de ganancias, la inversión estaría dirigida al bienestar social de la comunidad así como al mejoramiento del medio ambiente urbano. Esto desde luego no es un factor de atracción para las empresas privadas y, como se dijo, tampoco es una prioridad inmediata, al menos en la práctica, en las políticas urbanas gubernamentales. Sin embargo, en zonas con características físicas similares, pero que a diferencia de las anteriores están ocupadas por estratos de elevados ingresos, como es el caso del Pedregal de San Angel, los problemas relativos a la disponibilidad de servicios básicos son inexistentes.

## 2. USO HABITACIONAL

El uso habitacional del suelo es la función urbana principal de la delegación, a la cual dedica la mayor parte de la superficie urbanizada. Esta característica ha condicionado tanto la expansión física como el crecimiento demográfico y las modificaciones en las formas espaciales (Mapa 20 y lámina 20' ).

Se ha visto, en términos generales, que la disponibilidad de infraestructura y servicios no se presenta en la delegación de manera uniforme. La desigual

distribución de estos recursos, así como las características de la vivienda en lo relativo a su calidad y funcionalidad, reflejan la marcada desigualdad social existente entre las distintas clases sociales. Al mismo tiempo, el acelerado crecimiento urbano con énfasis en el uso habitacional del suelo, hace evidentes, sobre todo a partir de los años setentas, algunos de los problemas más significativos existentes en la delegación, entre ellos: la escasez de vivienda y el deterioro paulatino del medio ambiente urbano. Estos problemas no son exclusivos de Coyoacán, sino son más bien una expresión a nivel micro-espacial de la problemática urbana actual de la ciudad de México.

Es por esto que resulta de particular interés resaltar la diferenciación espacial de los usos habitacionales del suelo en la delegación. A partir de esto, podemos distinguir las condiciones socio-económicas de la población así como la especificidad de la organización social del espacio en la zona de estudio.

Como ya se dijo, la delegación cuenta con 89 asentamientos, muchos de ellos surgidos en los años setentas. Es precisamente en este periodo cuando el problema de la vivienda se agrava y cuando la imagen urbana de Coyoacán manifiesta una mayor polarización social. Es-

tos fenómenos, coinciden con la etapa de mayor crecimiento urbano en la delegación.

En 1970, existían en la delegación aproximadamente 57,080 viviendas <sup>(74)</sup>. Durante los dos años siguientes se producen invasiones masivas sobre todo en la zona C (centro-occidente), en donde existen alrededor de 30,000 chozas de material destructible <sup>(75)</sup>. Ya para 1975, se registra un déficit de 14,000 viviendas en Coyoacán <sup>(76)</sup>.

El índice de hacinamiento en este año se estima en 6.6 habitantes por vivienda <sup>(77)</sup>. En diez años, el número total de viviendas se duplica. Así, ya para 1980 existían 132,000 de las cuales se ha calculado que el 25% son propias <sup>(78)</sup>. Sin embargo, esta cifra no cubre las necesidades de la población, ya que para 1982 se estima un déficit de 44.5%, con un índice de hacinamiento de 8.9 habitantes por vivienda en promedio <sup>(79)</sup>. En la zona C, el índice de hacinamiento asciende a 13.6

(74) Banco de Datos de la Delegación Coyoacán, Estudio de la Comunidad,

(75) Ibidem.

(76) Coordinación General de Documentación y Análisis, Coyoacán, p. 9.

(77) Coordinación General de Documentación y Análisis, Coyoacán, p. 9.

(78) Ibidem, p. 9.

(79) Zorrilla, Bernardo, op. cit., s/p.

hab/vivienda <sup>(80)</sup>. En el mismo año, la densidad habitacional estimada asciende a 208 hab/ha <sup>(81)</sup>, así también, el 90% de las viviendas son de más de un cuarto <sup>(82)</sup>, sin embargo, se ha calculado que aproximadamente el 50% de la población habita en viviendas de uno o dos cuartos.

Por otra parte, la delegación tiene ocupada una superficie aproximada de 4.5 km<sup>2</sup> de asentamientos humanos irregulares <sup>(83)</sup> en la zona de pedregales que carecen de servicios públicos e infraestructura y en donde la vivienda está construida con materiales perecederos. Los principales se localizan en la zona de los pedregales, en colonias como Ajusco y Santa Ursula, y en los poblados de San Francisco Culhuacán y Carmen Serdán ubicados en la parte oriente (Zona B) (Mapa 10, 21, 21' y 22).

## 2.1 Características Generales de la Vivienda

En Coyoacán existen distintos tipos de vivienda de acuerdo a su funcionalidad, aunque cada uno de ellos presenta características distintas en cuanto a la

---

(80) Coordinación General de Documentación y Análisis, Coyoacán, p. 9.

(81) Zorrilla, Bernardo, op. cit. s/p.

(82) D.D.F. Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Coyoacán, p. 17.

(83) Zorrilla, Bernardo, op. cit., s/p.

calidad de los materiales de construcción que pueden ser desde adobe, tabique o ladrillo, barro, mampostería, tabique ligero, concreto, cantera y madera.

El uso de materiales duraderos y perecederos, puede alternarse de acuerdo con las disponibilidades económicas de los habitantes. Así tenemos por ejemplo que existen viviendas con piso de tierra, paredes de ladrillo y techos que pueden ser de concreto, palma o teja, o bien viviendas en donde los materiales predominantes en toda la estructura son ladrillo y concreto, los cuales, aunque varía su calidad son más duraderos. En 1975, se calculó que el 80% de la vivienda tenía paredes de ladrillo y el 60% tenía techos de concreto, aunque el resto de la estructura esté construido con otros materiales de calidad variable<sup>(84)</sup>.

Los diferentes tipos de vivienda se distribuyen en la mayor parte de la delegación de manera indistinta, y aunque tienden a mezclarse, predomina uno o dos de ellos en cada una de las zonas que la integran. Además de los materiales utilizados en la construcción, al referirnos a la calidad de la vivienda es importante tomar en cuenta la funcionalidad y la disponibilidad de servicios e infraestructura, así como la densidad de ocupación. Estos son indicadores importantes para destacar las características del uso habitacional en relación con las condiciones

(84) CEPES, Delegación Coyoacán, p. 25.

socio-económicas de las distintas clases sociales de Coyoacán.

Los tipos de vivienda que predominan en Coyoacán son el unifamiliar y el plurifamiliar (85) (Mapa 21, lámina 21' ). Estos por lo general se encuentran mezclados, y juntos suman un alto porcentaje del uso habitacional dentro de la delegación. Sin embargo, los dos tipos predominantes mencionados pueden estar contruidos con materiales duraderos de muy buena, buena o regular calidad; o bien con materiales perecederos de mala y pésima calidad. El plurifamiliar de mala calidad es menor en relación al unifamiliar.

Las formas espaciales más recientes están representadas por fraccionamientos, conjuntos y unidades habitacionales por lo general de buena calidad.

Por último, se encuentra el uso departamental reciente y antiguo, su porcentaje de uso es mínimo comparado con los anteriores y su calidad puede ser buena o regular.

---

(85) Banco de datos de la delegación Coyoacán, Memoria General, p. 14-15.

## 2.2 Zonificación urbana de acuerdo a las características de la vivienda y a la disponibilidad de servicios.

Para la exposición se han tomado en cuenta las cuatro grandes zonas de comportamiento urbano diferenciado determinadas por el Plan Director del D.D.F. (1980). Estas zonas, descritas en el segundo capítulo (ver punto 2.2 Aspectos Demográficos), proyectan de manera particular y contrastante las características del uso habitacional y de la expansión urbana tanto a nivel espacial como social.

Es importante mencionar también que la distribución geográfica de los distintos tipos de vivienda está en correspondencia con la delimitación del área que ocupan las distintas zonas de diagnóstico así como con el predominio de una determinada clase social. Sin embargo, existen áreas de transición en los límites de las zonas. En estas se observa una asociación o bien una mezcla de tipos de vivienda y clases sociales con características distintas o bien intermedias. Además, en las distintas zonas de la delegación, no obstante el predominio de un tipo específico de vivienda, se encuentran porciones cuyos rasgos habitacionales difieren bastante en lo relativo a calidad de los materiales de construcción (Mapa 20 y 21' )

Z O N A A. Ubicada al Norte y Centro de la delegación, cuenta con el mayor porcentaje de la superficie en relación con las zonas restantes. Aquí se encuentran 42 asentamientos repartidos en colonias, pueblos, barrios y unidades habitacionales.

En esta zona se concentra un poco más de la mitad de la población total de la delegación. Se ha dicho que es la más consolidada debido a que es la de menor crecimiento demográfico y porque además concentra en su área la mayor parte de los servicios educativos, comerciales y culturales. Además, es la mejor dotada de infraestructura. Sin embargo, la población que habita esta zona no tiene características socio-económicas homogéneas. Al menos la mitad de la población que habita en esta zona puede considerarse de escasos recursos o bien de estratos medio bajos. (Mapa 20, 21 y 22).

Se caracteriza por el predominio de vivienda plurifamiliar de buena calidad y unifamiliar de buena y muy buena calidad al norte de la Avenida Miguel Angel de Quevedo y Taxqueña. Este tipo de vivienda se localiza al noroeste, en colonias como Villa de Coyoacán, del Carmen, Churubusco, barrio de la Concepción, Copilco El Bajo, barrio de Santa Catarina, Romero de Terreros y Oxtopulco, estas dos últimas al sur de Miguel Angel de Quevedo. Se en-



cuenta también en la parte nor-oriente, en la Colonia Campestre Churubusco, Residencial Taxqueña, Paseos de Taxqueña. En la porción centro-norte en colonias como Parque San Andres, Ciudad Jardín, Rosedal, el Centinela, Educación y Avante (Mapa 20, 20' y 21, 21' ).

El resto de la superficie de esta zona está ocupada por vivienda departamental de buena y regular calidad que alterna con unifamiliar y plurifamiliar de regular y mala calidad donde habitan estratos de escasos recursos. Estos tipos de vivienda se localizan en las áreas de transición con las zonas C y B, y a lo largo de algunas vías principales, como: División del Norte, Pacífico, Calzada de Tlalpan, Ermita Iztapalapa y Canal de Miramontes. Espacialmente estos tipos de vivienda se extienden en una franja que va de norte a sur en la porción central de la delegación. Algunas de las colonias representativas son El Reloj, El Pueblo de San Pablo Tepetlapa, el Pueblo de Santa Ursula Coapa, Espartaco, Emiliano Zapata, Atlántida, Cuadrante de San Francisco y Rancho Rosario. Este tipo de vivienda también se observa en la porción nor-oriente en la colonia Prado Churubuso y en el Pueblo de Copilco el Alto en la parte nor-occidente, en donde alterna con vivienda de mala calidad, ocupada por estratos proletarios (Mapas 20, 20' y 21, 21' ).

En la parte sur de la zona A, hacia el poniente predominan los conjuntos habitacionales que alternan con usos comerciales, en áreas como Copilco el Alto y Copilco Universidad. Estos conjuntos habitacionales de regular y buena calidad, alternan con vivienda unifamiliar de regular y mala calidad sobre todo a la altura del Pueblo de Copilco el Alto. Estos se encuentran habitados por estratos medios.

El uso departamental reciente y antiguo, representado por edificios horizontales o verticales cuyas dimensiones son menores en comparación con los grandes conjuntos y unidades habitacionales de la zona sur y oriente, se localiza en su mayoría disperso al norte de la delegación y se extiende a lo largo de la Av. División del Norte y Av. Pacífico. Tiende a concentrarse en colonias como Prado Churubusco, Parque San Andrés, Churubusco, del Carmen y Campestre Churubusco. En estos se han establecido principalmente estratos medios (Mapa 20, 20' ).

Observando el mapa correspondiente a zonas homogéneas (20, 20' ) y el de vivienda (21, 21' ), distinguimos que en la zona A se concentran las clases medias y burguesas, aunque también existen áreas integradas por población de escasos recursos, sobre todo en las áreas de transición con las zonas B y C, en colonias como Copilco

el Alto, Los Reyes, Nueva Díaz Ordaz, Santa Ursula Coapa, y Emiliano Zapata. Por concentrarse aquí la mayor parte de los recursos urbanos de la delegación, los precios del suelo y de la vivienda son cada vez más elevados, por lo cual es cada vez más difícil para los estratos de escasos recursos habitar en esta zona.

La zona A dispone de servicios satisfactorios en lo relativo a drenaje, agua potable, alumbrado, limpia y recolección de basura. Estos funcionan con regularidad en la mayor parte de su superficie, con excepción de cierta escasez de agua en épocas de sequía o de algunas inundaciones en época de lluvias.

En lo que se refiere a la educación escolar básica, la zona cuenta con 56 escuelas primarias de las cuales, 27 son particulares. Esta cifra representa el 73% del total de escuelas primarias existentes en la delegación. Sin embargo, existe un déficit de 27 escuelas primarias en esta zona, equivalente al 27% del déficit total en la delegación (86).

Con respecto a escuelas superiores y profesionales, la zona cuenta con 29 centros escolares de los cuales 19 son secundarias, 9 especiales (preparatorias,

(86) Zorrilla, Bernardo, op. cit., 1980, s/p.

normales, tecnológicos y de artes) y una profesional (Universidad Iberoamericana (87).

Por otra parte, esta zona dispone de 29 centros de abasto de los 48 que existen en la delegación. De estos centros de abasto a los que tiene acceso la población residente, 14 son permanentes, 4 sobre ruedas y 11 tianguis (88).

Z O N A B. Se extiende en la porción oriente y sur de la delegación. Ya se ha mencionado que esta zona se integra al proceso de crecimiento urbano en la década de los setentas. Por su disponibilidad espacial, su poblamiento ha sido acelerado al igual que su expansión con fines habitacionales. Cuenta aproximadamente con el 20% de la población total y con la tercera parte de la superficie.

La vivienda asume características distintas en las áreas que la conforman: (Mapas 19, 20, 20' y 21, 21'). 21' ). La primera y la que ocupa la mayor parte de su superficie se extiende desde la franja sur occidente a la altura del Estadio Azteca y Av. Acoxpa hasta abarcar toda la porción oriente cuyos límites zonales están trazados a

(87) Ibidem, s/p.

(88) Ibidem, s/p.

la altura de la Av. de las Torres al poniente, Canal Nacional al oriente y Río Churubusco al norte.

El tipo de vivienda predominante está representado por fraccionamientos, grandes conjuntos y unidades habitacionales que surgen durante el periodo mencionado. Estos se han extendido rebasando los límites zonales, penetrando en la zona A hacia el Canal de Miramontes en la parte central. Algunas colonias representativas son: San Andrés Tomatlán, Culhuacán, Los Cipreses, Los Cedros, Los Sauces, Villa Quietud y Jardines de Coyoacán entre otras. Las unidades habitacionales que se localizan en esta zona son: INFONAVIT El Hueso, Alianza Popular Revolucionaria, FOVISSSTE, Unidad Habitacional San Francisco Culhuacán, Unidad Habitacional Zapata, Unidad Obrera Habitacional y C.T.M. Culhuacán. Estas últimas, son resultado de programas de vivienda de interés social (Mapas 8, 8' y 21, 21').

La población que ocupa esta zona es en su mayoría de clase media y media baja. Sin embargo, también existen estratos sociales bajos en las colonias populares como El Ejido San Francisco Culhuacán, ubicado a la altura de Av. Santa Ana y Av. de las Torres, así como en la colonia Carmen Serdán en el extremo oriente, limitando con el Canal Nacional; y en los Ejidos de Santa Ursula, al sur. Estos asentamientos humanos están integrados por vivienda

unifamiliar y plurifamiliar de materiales perecederos de mala calidad, su densidad de ocupación es elevada y las condiciones de infraestructura y servicios son bastante precarias.

En esta área oriente y sur oriente, existen problemas de abastecimiento de agua potable e insuficiencias de drenaje, ya que su crecimiento acelerado ha rebasado la disponibilidad existente de estos servicios.

La segunda área que integra esta zona B, se localiza en la franja sur a la altura del Estadio Azteca y Periférico Sur. Se extiende hasta el extremo poniente limitando con el cerro de Zacatepetl. Predomina la vivienda unifamiliar residencial, construida con materiales de buena y muy buena calidad. Su densidad de ocupación es baja y la población que aquí se ha establecido forma parte de las clases burguesas cuyos niveles de ingresos son bastante elevados. Los problemas de equipamiento y servicios son mínimos o inexistentes ya que los niveles de ingresos que percibe la población les posibilita a tener acceso a los recursos urbanos dentro y fuera del área. Entre colonias representativas están: el Pedregal de San Angel, Insurgentes Cuicuilco y Pedregal de Carrasco, Villas del Pedregal (Mapas 8, 8' y 21, 21' ).

La zona B cuenta con 32 asentamientos, repartido en colonias, pueblos, fraccionamientos y unidades habitacionales, en su gran mayoría surgidos en los años setentas (Mapa 8, 8' ). Debido al crecimiento acelerado durante la década de los setentas, el suministro de agua potable es insuficiente; el drenaje presenta graves inundaciones en época de lluvias debido a la saturación de la capacidad instalada en el área oriente; el servicio de limpia y recolección de basura es inadecuado en la misma área y, la porción sur y oriente carece de alumbrado público, las colonias más afectadas son Carmen Serdán y San Francisco Culhuacán, las cuales son asentamientos donde se concentra la población de escasos recursos.

Existen problemas de congestionamiento por el tránsito existente, sobre todo en algunas de las arterias principales que la atraviezan (Canal de Miramontes, Av. de las Torres) así como algunas áreas aisladas por falta de sistema vial. Como consecuencia se presenta una pérdida de horas-hombre por traslados de los habitantes a sus centros de trabajo.

En lo que respecta a la educación escolar clásica, la zona B cuenta con un total de 10 escuelas primarias que representan el 9% del total existente en la delegación. Existe un déficit de 32 escuelas equivalente

al 32% del déficit total en la delegación. Por otra parte, dispone de 5 centros educativos de los cuales 4 son secundarias y uno escuela profesional (UAM).

La disponibilidad de centros de abasto es insuficiente para la cantidad de población establecida en la zona. Existen en la zona 8 centros de abasto de los cuales 2 son mercados permanentes, 2 son mercados sobre ruedas y 4 tianguis.

ZONA C. Ubicada en la parte centro-occidente de la delegación es la que presenta el crecimiento más intensivo. Esta zona conocida como 'los pedregales' está constituida en la mayor parte de su superficie por vivienda unifamiliar y plurifamiliar construida con materiales perecederos de mala y pésima calidad. Ocupa la menor proporción de la superficie dedicada al uso habitacional en la delegación y concentra aproximadamente la tercera parte del total de la población. Su densidad de población y de ocupación es bastante elevada y las condiciones socio-económicas de los habitantes son bastante precarias. Es en esta zona de los pedregales donde se concentran las clases sociales más empobrecidas, las cuales se sitúan en la parte más baja de la escala social (etapas 12,20,20',21,21' y 22).

Esta zona cuenta aproximadamente con 9 asentamientos, repartidos en colonias, pueblos y barrios, entre



los cuales están: Santo Domingo, Ajusco, Pedregal de Santa Ursula, Pedregal de Montserrat, A. Ruíz Cortínez, Huayamilpas y El Reloj. Estos asentamientos han sido producto de invasiones y aún en la actualidad presentan irregularidades en la tenencia de la tierra. (Mapa 8, 8').

En relación a las dos zonas anteriores, la zona C es la que presenta mayores problemas con respecto a infraestructura y servicios. Esto coincide con la localización en esta zona de las clases proletarias menos beneficiadas por el crecimiento urbano: desempleados, subempleados, obreros, trabajadores domésticos, etc. Carece de un sistema adecuado de distribución de agua potable, éste se ha llevado a cabo por medio de tanques y pipas, sin embargo es bastante insuficiente (89) (Mapa 13 y lámina 13). La ausencia de sistema de drenaje produce una fuerte contaminación de la recarga de acuíferos existentes (Mapa 14 y lámina 14).

La solución técnica a corto plazo se ve obstaculizada por las características del terreno que hace

---

(89) Aún después de la introducción a finales de la década de los setentas de 130 mls. de la red de agua potable y de que a partir de 1980 se pone en ejecución un proyecto para la introducción de 20 ml. más de la mencionada red, el servicio es insuficiente o incluso inexistente en algunas zonas como Santa Ursula, Ruíz Cortínez, Pedregal de Santo Domingo y Ajusco.

que la introducción de drenaje profundo sea un servicio muy costoso, y por la falta de colectores cercanos. Además, como se dijo, no es una prioridad para el Estado invertir en el beneficio social de estas clases. La situación es crítica al sur de la zona, la cual en su mayoría carece de alumbrado público y de servicio de limpia y recolección de basura (Mapas 15 y 17). Las calles están en proceso de pavimentación o carecen de este servicio. Además, algunas áreas están aisladas por la ausencia de un sistema vial adecuado. El servicio de transportes es insuficiente y la pérdida de horas-hombre por traslados llega a alcanzar niveles alarmantes. (Mapa 19).

En materia de educación escolar básica, la zona cuenta con 21 escuelas primarias. Esta cifra representa el 18% del total de escuelas primarias existentes en la delegación. Se registra un déficit de 75 escuelas en la zona, equivalente al 54% del déficit total en la delegación. Existe una escuela secundaria.

En lo relativo a los servicios de abasto, existe poca diversidad y los productos son de baja calidad debido a las condiciones económicas de los habitantes. En la zona se localizan 11 centros de abasto de los cuales 7 son mercados permanentes, 1 es mercado sobre ruedas y 3 son tianguis.

### 3. OTROS USOS

Los usos industriales, comerciales, culturales y recreativos ocupan un porcentaje poco representativo del área urbanizada en la delegación. Sin embargo, la importancia de su localización y diferenciación radica en las posibilidades de empleo que generan dentro de la delegación, en su capacidad de absorción de la fuerza de trabajo disponible, así como en la calidad y distribución de los productos ofrecidos, en asociación con la población consumidora.

Desde este punto de vista, la diferenciación de usos industriales, comerciales y recreativos, asociada a la desigual disponibilidad de infraestructura y servicios así como a las distintas características socio-económicas de la población, expresa las relaciones entre las clases sociales y la distancia social entre cada una de éstas, y el proceso de segregación de los estratos proletarios.

En este sentido, el porcentaje de uso industrial es reducido si se considera la cantidad de población de escasos recursos, en su mayoría subempleados que desarrollan actividades poco productivas, dentro y fuera de Coyoacán. Por otra parte, la industria de la transformación (concentrada sobre todo en la producción de alimentos y productos químicos), absorbe a una cantidad mínima de po-

blación que vive en Coyoacán. Además, la oferta de empleo industrial es muy reducida, aún considerando la generada por la industria extractiva que genera una cantidad poco representativa de empleos para la población de escasos recursos que habita en la zona de "pedregales".

En lo que se refiere a los usos comerciales, su localización y diferenciación así como la calidad de los productos ofrecidos refleja la distancia social entre los estratos socio-económicos. Así, se observa que los comercios de umbral bajo y los centros de abasto de baja calidad se localizan principalmente en las zonas donde habita la población de escasos recursos: zona centro-occidente (C), en las colonias populares que se localizan al oriente de la delegación (zona B), y en las áreas de transición entre una zona y otra: al sur de la zona norte (A), en límites con la zona centro (C) y oriente (B).

Los centros comerciales y de abasto de umbral medio y alto se concentran en las áreas donde habitan las clases medias y burguesas: al noroeste y norte de la delegación (zona A) y en la porción sur-occidente (zona B). En estas áreas los productos ofrecidos son de buena calidad, coincidiendo con la mayor disponibilidad de servicios básicos, infraestructura y con la localización de vivienda de buena calidad. Además, en estas zonas se concen-

tran los espacios destinados a usos culturales y recreativos (Mapas 20, 20', 21 y 22).

### 3.1 Uso Industrial

El uso industrial es poco significativo, ocupa el 3.1% de la superficie urbanizada. En la delegación la industria se encuentra prácticamente enclavada en las zonas habitacionales ya que no existe una zonificación para estos usos. Además, el espacio varía según el tipo de industria.

Los tipos predominantes de industria son de transformación y extractiva: la industria de la transformación está representada sobre todo por la fabricación de sustancias y productos químicos en su mayoría farmacéuticos; la industria fotográfica; la industria refresquera y la fabricación de papel. Este tipo de industria ocupa predios de mayor tamaño. Se localiza principalmente en la zona norte (A), en la Calzada de Tlalpan hacia División del Norte; entre Río Churubusco y Miguel Angel de Quevedo, así como algunos establecimientos dispersos en su mayoría al norte de la delegación.

La industria extractiva (derivados de arcilla) es incipiente y consiste en la explotación de canteras para la extracción de piedra braza que se utiliza como

material de construcción. Se localiza en la zona C, en los límites del Pedregal de Santo Domingo, Pedregal de Santa Ursula, Atlameya, Pedregal de Carrasco y límite sur de los terrenos de la Ciudad Universitaria, a la altura de la avenida Aztecas. (Mapas 9 y 11).

Hacia la Calzada de Tlalpan se encuentra la industria cinematográfica establecida en los Estudios Churubusco y los Estudios América.

Existen otros establecimiento industriales de menor importancia como la manufactura de productos alimenticios, fabricación de calzado y prendas de vestir así como la fabricación de productos metálicos.

En total, se calcula que existen aproximadamente 806 establecimientos industriales en Coyoacán, los cuales representan el 2.7% del total que presenta el Distrito Federal en su conjunto. Además, de la población dedicada la industria en el Distrito Federal, la delegación absorbe el 3.9% (90).

### 3.2 Uso comercial y de servicios

El comercio ocupa el 3.8% de la superficie total de la delegación. Los establecimientos comerciales,

(90) C.E.F.E.S. Delegación Coyoacán, p. 25.

oficinas, bancos, así como servicios de transporte, centros de asistencia médica y centros educativos se concentran sobre todo al norte de la delegación, a lo largo de varias arterias principales como Avenida Miguel Angel de Quevedo, Calzada de Tlalpan, Calzada Taxqueña, Calzada Ermita Izta-palapa, Calle Osa Menor, Avenida Universidad, División del Norte, y Avenida Mixtecos.

Existen en Coyoacán aproximadamente 4,000 establecimientos comerciales que abarcan desde la compra-venta de alimentos, bebidas, tabaco, artículos para el hogar y uso personal, hasta materias primas y auxiliares, transporte, refacciones y accesorios, reparación de objetos varios. El comercio absorbe el 3.2% de los estableci-mientos comerciales en el D.F. y el 2.7% del personal de-dicado al comercio en el D.F. (91).

El uso comercial asume dos características distintas, por una parte, el comercio de menor escala que se encuentra disperso y mezclado con las zonas habitacionales y que incluye misceláneas, papelerías, tiendas de alimentos como pollerías o carnicerías y ocasionalmente algún merca-do o supermercado. Por otra parte, se encuentran las gran-des concentraciones comerciales de productos de umbral me-

(91) Ibidem.

dio y alto y comercios de menor tamaño, los cuales se localizan a lo largo de las arterias principales que cruzan la delegación.

Las principales áreas de concentración comercial son:

- a) Miguel Angel de Quevedo y Avenida Universidad: donde se localizan bancos, comercios, especializados de 2a. necesidad, restaurantes y tiendas de autoservicio como Aurrera, Suburbia y Vips.
- b) Miguel Angel de Quevedo y Melchor Ocampo: aquí se localiza sobre todo el comercio de autoservicio (Sumesa, Nacional Monte de Piedad, etc.).
- c) Taxqueña y Tlalpan: se encuentra el metro Taxqueña, la terminal de autobuses del Sur, estaciones de transporte urbano centros comerciales como Gigante, Sumesa y comercio especializado de segunda necesidad.
- d) Plaza Hidalgo y Jardín Centenario: alrededor de las oficinas administrativas de la delegación se encuentran una serie de comercios especializados (zapaterías, mueblerías, papelerías, etc.) tiendas de autoservicio, establecimientos dedicados a la venta de alimentos, etc. Estos se prolongan hacia las avenidas y calles que desembocan en el centro de la Villa



de Coyoacán.

Otras esquinas y calles en las que se ha generado sobre todo el comercio especializado son: Calzada Ermita Iztapalapa, Calzada de la Viga, Glorieta Kuipulco, Avenida Pacífico y Avenida Río Churubusco.

Las colonias con mayor disponibilidad de servicios comerciales se localizan al norte de la delegación y entre estas se encuentran la Campestre Churubusco, Prado Churubusco, Country Club, Colonia del Carmen, Parque San Andrés, Churubusco, Coyoacán, Romero de Terreros, Centinella y Educación. Al sur occidente, las colonias que se benefician de estos servicios son el Pedregal de San Angel y Bosque de Tetlameya.

Al centro de la Delegación, en la zona C (área de pedregales), los servicios comerciales son escasos y se presentan como pequeños establecimientos dispersos en la zona habitacional, sobre todo misceláneas y talleres. Algunas de las colonias que se encuentran en estas condiciones son: el Pedregal de Santa Ursula, y Pedregal de Santo Domingo y Ajusco.

El porcentaje de oficinas es mínimo y se localiza sobre todo en las vías primarias como División del Norte, Miguel Anjel de Quevedo, Avenida Pacífico y Avenida

Universidad esquina Río Churubusco.

### 3.3 Cultural y Recreativo

Por último, los espacios abiertos, incluidos los de uso cultural y recreativo, jardines, plazas, viveros y campos de golf, ocupar el 19.3% de la superficie y se distribuyen al norte y al sur de la Delegación. El uso mixto, en donde se mezclan usos habitacionales, industriales y comerciales, concentra el 3.1% del área y las instalaciones de la Ciudad Universitaria ocupan el 13.2% de la superficie total de Coyoacán.

Hemos visto, a través de la diferenciación de las cuatro zonas que integran la delegación, que el crecimiento urbano ha repercutido de manera distinta en cada una de ellas. Durante la década de los setentas, más de la mitad de la superficie total de Coyoacán ha tenido un crecimiento intensivo y acelerado.

A través del uso habitacional del suelo y de indicadores de infraestructura y servicios en las distintas áreas urbanas de Coyoacán, observamos que la disponibilidad y acceso de la población a los recursos urbanos no es homogénea. Existen marcados contrastes y desigualdades entre una zona y otra.

Asociado a esto, uno de los problemas centrales que enfrenta la delegación es el de la vivienda. La demanda de este recurso ya supera en mucho a la oferta existente. Esta situación es evidente no sólo en la delegación, sino también en el Distrito Federal.

En lo que se refiere al uso habitacional en Coyoacán, si el crecimiento demográfico permanece constante durante las próximas décadas, la reserva existente para usos habitacionales (600 has.) sólo cubrirá una parte mínima de la demanda de este recurso.

Sin embargo, es importante considerar que el elevado crecimiento demográfico que se presenta asociado a la inaccesibilidad de la vivienda y al deterioro o falta de servicios, no es en realidad la causa fundamental del problema, sino más bien una consecuencia de desequilibrios iniciales en el modelo de desarrollo económico. Estos se explican a partir de la estructura socio-económica y de la dinámica propia de crecimiento urbano de la ciudad de México en su conjunto.

## CONCLUSIONES

La presente investigación ha tenido como propósito exponer las características del crecimiento urbano en Coyoacán a partir del uso habitacional del suelo.

En base a la noción de que existe una estrecha relación entre las formas espaciales y los procesos sociales, se ha comenzado por situar a la delegación dentro de la dinámica propia de crecimiento de la ciudad de México. Para esto, se ha considerado a la ciudad de México como una expresión a nivel intraurbano de las relaciones socio-espaciales articuladas a complejos procesos sociales, económicos y políticos del país en su conjunto. De esta manera, las zonas que la integran expresan a nivel micro-espacial las características, contradicciones y desequilibrios propios del acelerado proceso de urbanización. Este proceso es producto de un desarrollo económico que ha generado grandes desigualdades y desequilibrios regionales a nivel nacional, los cuales en el ámbito urbano se manifiestan a través de una marcada desigualdad social.

El trabajo partió de estas consideraciones debido a que se entiende que un estudio particular de una región así como de una zona específica, en este caso una de las delegaciones que integran al Distrito Federal, hace

necesario tomar en cuenta lo que sucede a su alrededor, lo cual de alguna forma ha condicionado la situación particular de la misma zona de estudio.

Se ha visto que la característica principal del crecimiento urbano en Coyoacán es el uso habitacional del suelo. En los años setentas este crecimiento se expresa a partir de su expansión física y de un acelerado incremento demográfico cuyo componente fundamental es la migración intraurbana y rural urbana. Esta situación obedece sobre todo a la necesidad de vivienda de los mismo habitantes de la ciudad de México así como de los que emigran de las zonas rurales más empobrecidas.

Las formas espaciales actuales de la delegación Coyoacán, son consecuencia de sucesivos procesos sociales que han tenido lugar en las distintas etapas de su crecimiento a través de las cuales se ha presentado una constante transformación del uso del suelo urbano a usos urbanos. Las distintas clases sociales en demanda de vivienda y de espacios disponibles para uso habitacional, así como el capital público y privado representado por el Estado, son los principales agentes transformadores de las formas espaciales. Estos, participan de distinta manera en los procesos de apropiación del suelo dependiendo del lugar que ocupen en la escala social.

El uso diferencial del suelo habitacional en la delegación, así como los indicadores utilizados relativos a las características de la vivienda, infraestructura y servicios, demuestran que el acelerado crecimiento urbano en los años setentas, viene acompañado de una mayor polarización social.

La expansión urbana, la apertura de nuevas áreas al mercado del suelo, el surgimiento de nuevas formas espaciales tales como grandes conjuntos y unidades habitacionales, así como las modificaciones en la estructura urbana interna se han presentado acompañadas de un incremento en el precio del suelo, de la vivienda, de los servicios y demás recursos urbanos. Esta situación ha repercutido en la distribución del ingreso real de los habitantes de recursos escasos y medios, para los cuales los recursos urbanos existentes dentro y fuera de la delegación son cada vez más inaccesibles.

Hemos visto también que en cada una de las zonas de diagnóstico que integran la delegación, el tipo de vivienda, la disponibilidad de infraestructura y servicios así como la accesibilidad y calidad de los recursos urbanos depende y se encuentra estrechamente relacionado con la clase social que ocupa cada una de estas zonas.

Los datos referentes a la distribución del ingreso en la delegación Coyoacán, fueron un indicador importante para distinguir las diferencias socio-económicas entre las clases sociales. Aproximadamente las dos terceras partes de la población en Coyoacán tienen ingresos que como máximo ascienden a dos veces el salario mínimo (1982). De esto podemos deducir que al menos el 66% de la población, desde el punto de vista socio-económico se caracteriza por sus bajos niveles de vida, y de esta cifra, al menos la mitad se encuentra en condiciones de pobreza extrema.

A través de la diferenciación de usos del suelo, en particular el uso habitacional, se demostró que el problema fundamental que enfrenta la delegación es el de la vivienda y asociado a este, la cada vez mayor polarización social y el deterioro del medio ambiente urbano.

El problema de la vivienda se expresa por una parte a través de la oferta existente destinada sobre todo a satisfacer la demanda de las clases medias y burguesas, cuyos ingresos les permiten cubrir los cada vez más elevados costos de estos recursos. Y por otra, en la evidente dificultad para garantizar que la oferta y la producción de vivienda cubra la demanda real de todas las clases sociales, principalmente de los estratos de escasos recur-

sos, los cuales son mayoritarios en relación a la población total de la delegación. Esto último, a pesar de la participación del Estado en programas de vivienda de interés social, así como en la implementación de infraestructura, servicios y programas de mejoramiento de la vivienda, lo cual aumenta el valor del suelo pero solo resuelve parcialmente el problema habitacional.

Además, se ha generado un proceso de sustitución de vivienda popular plurifamiliar por vivienda unifamiliar para clases burguesas, cuyos ingresos les permiten vivir en áreas antiguas ubicadas en el centro y norte de Coyoacán. Así también, se ha producido una sustitución paulatina de usos habitacionales por usos comerciales en la zona norte.

Mientras los estratos altos de la población ocupan las zonas residenciales más costosas por disfrutar de las mejores condiciones de equipamiento y servicios, donde la vivienda es de buena y muy buena calidad, los estratos de escasos recursos sufren un proceso de segregación hacia las zonas donde la vivienda es de regular o mala calidad y en donde existen déficits o bien falta total de servicios. Así también, entre los estratos medios y medio bajos, que ocupan las áreas más antiguas en las zonas de transición entre los sectores altos y bajos, se presenta



un proceso de deterioro de la vivienda y los servicios.

Entre los factores que acentúan el problema de la vivienda se encuentra la creciente demanda de este recursos que es mayor que la oferta. Para el año 2000 se estima un déficit de 100,000 unidades. Además, las 600 has. de reservas actuales destinadas a uso habitacional no serán suficientes. Estas se cubrirán en su totalidad para el mismo año. Por otra parte, la reducción del hacinamiento a 5.5 hab./viv. con una densidad habitacional de 250 hab./ha. implica un consumo adicional de suelo de 546 has. Esto, asociado al acelerado incremento demográfico que si permanece constante, para el año 2000 serán necesarias 2,518 has. más para uso habitacional. Estas cifras muestran la importancia del problema ya que las hectáreas necesarias superan en mucho a las disponibles.

El hecho de que esta situación se presente asociada al acelerado crecimiento demográfico no significa que este sea la causa de la polarización social, más bien es una consecuencia, como se ha dicho, de los cambios ocurridos en la estructura social.

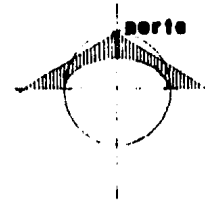
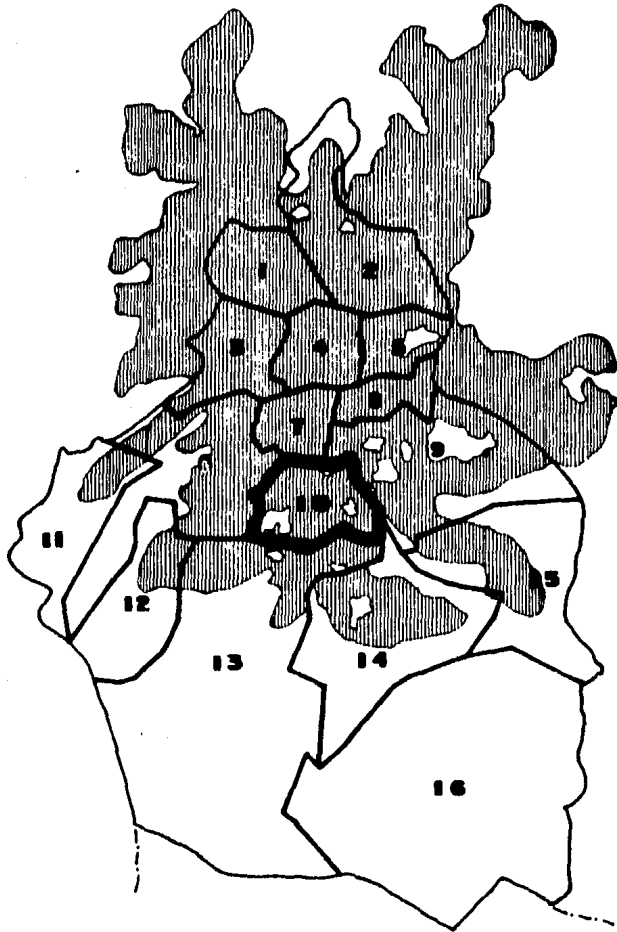
La investigación demostró que el problema fundamental que enfrenta la delegación es el de la vivienda y asociado a éste, la cada vez mayor polarización social y el deterioro del medio ambiente urbano.

Reducir la tasa anual de crecimiento al 2%, para la ZMCM, como lo espera el Plan Nacional de Desarrollo Urbano para el periodo 1981-2000, significaría no tanto reducir el índice de crecimiento natural, sino la tasa de migración. Esto desde luego implica la necesidad de dar alternativas sociales y económicas a los migrantes en sus lugares de origen. Esta situación es consecuencia de desequilibrios estructurales inherentes al modelo de desarrollo económico, el cual efectivamente ha impulsado el crecimiento económico pero con un costo social bastante elevado y que es además la expresión de la incapacidad que ha mostrado el gobierno de satisfacer las necesidades de justicia social y bienestar de la población.

Por último, la realización de este trabajo, ha demostrado en términos generales que la desigualdad social y económica entre las distintas clases sociales que conforman la delegación, es un rasgo característico de la organización social del espacio, no sólo en Coyoacán sino en la ciudad de México. Además, estas desigualdades a nivel micro-espacial reflejan los desequilibrios propios del proceso de urbanización en México, el cual es producto de un modelo de desarrollo económico donde la planificación y el bienestar social se han considerado parcialmente.

A manera de recomendación, cabe resaltar la importancia de la realización de estudios a nivel intra-urbano, donde se integren en el análisis las características del uso diferencial del suelo asociadas a las diferencias socio-económicas entre las distintas clases sociales. Esto desde luego considerando como aspectos fundamentales tanto la evolución espacio-temporal del proceso de urbanización, como los factores que han determinado las grandes desigualdades y desequilibrios socio-espaciales. El objeto de estos trabajos sería lograr una aproximación más directa con la problemática urbana del México actual, para la aportación de posibles soluciones tendientes a un mayor equilibrio entre el hombre y su medio ambiente, y, por consiguiente impulsar una mayor participación de la población en la organización social del espacio que habita.

A P E N D I C E   C A R T O G R A F I C O



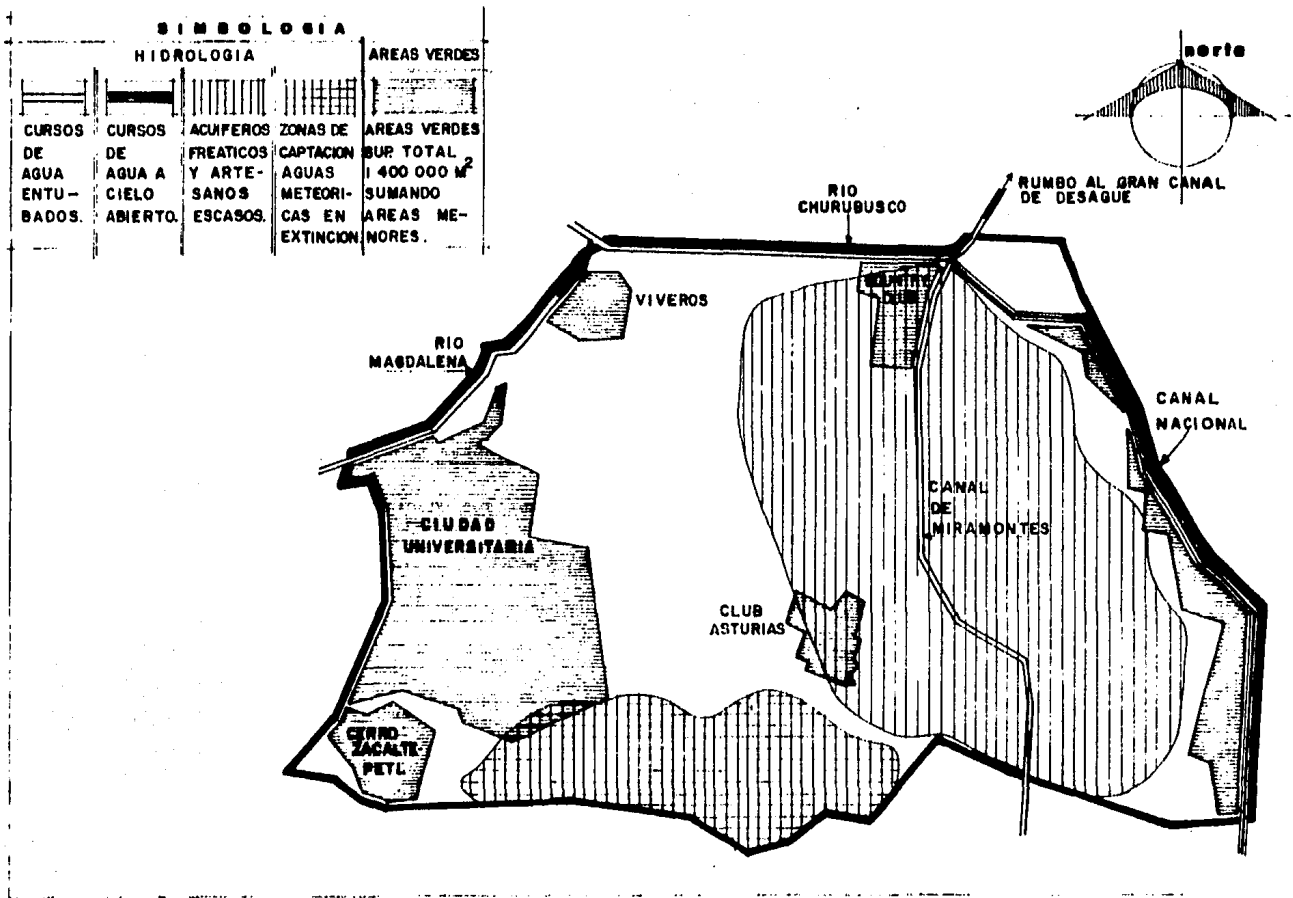
- 1: AZCAPOTZALCO
- 2: GUSTAVO A. MADERO
- 3: MIGUEL HIDALGO
- 4: CUAUHEMOC
- 5: VENUSTIANO CARRANZA
- 6: ALVARO OBREGON
- 7: BENITO JUAREZ
- 8: IZTACALCO
- 9: IZTAPALAPA
- 10: COYACAN SUP. = 60.04 KM<sup>2</sup>**
- 11: GUAJIMALPA
- 12: MAGDALENA CONTRERAS
- 13: TLALPAN
- 14: XOCHIMILCO
- 15: TLAHUAC
- 16: MILPA ALTA

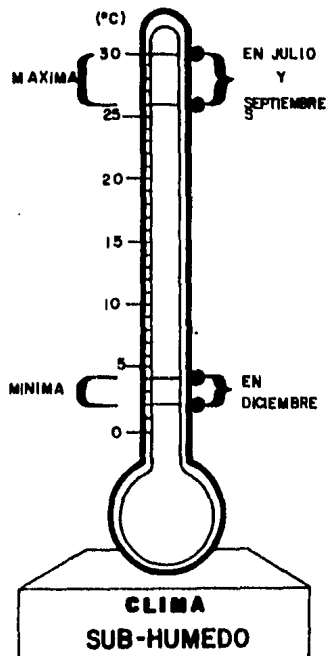
 MANCHA URBANA DE LA CIUDAD DE MEXICO.

Banco de datos / DESARROLLO URBANO, COYACAN

CROQUIS:

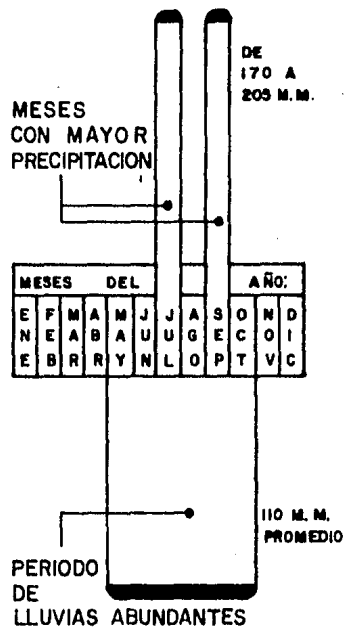
**LOCALIZACION EN EL D.F.**





GRAFICA - 1

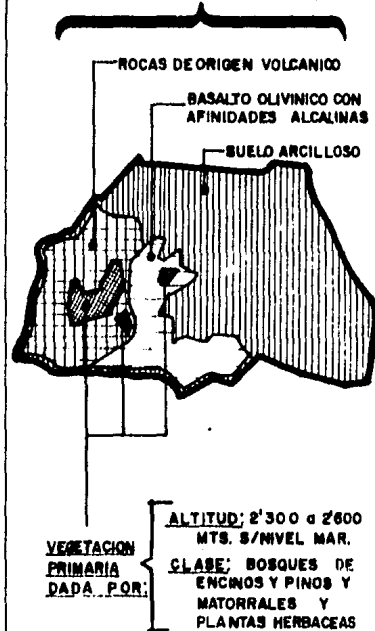
**C L I M A**



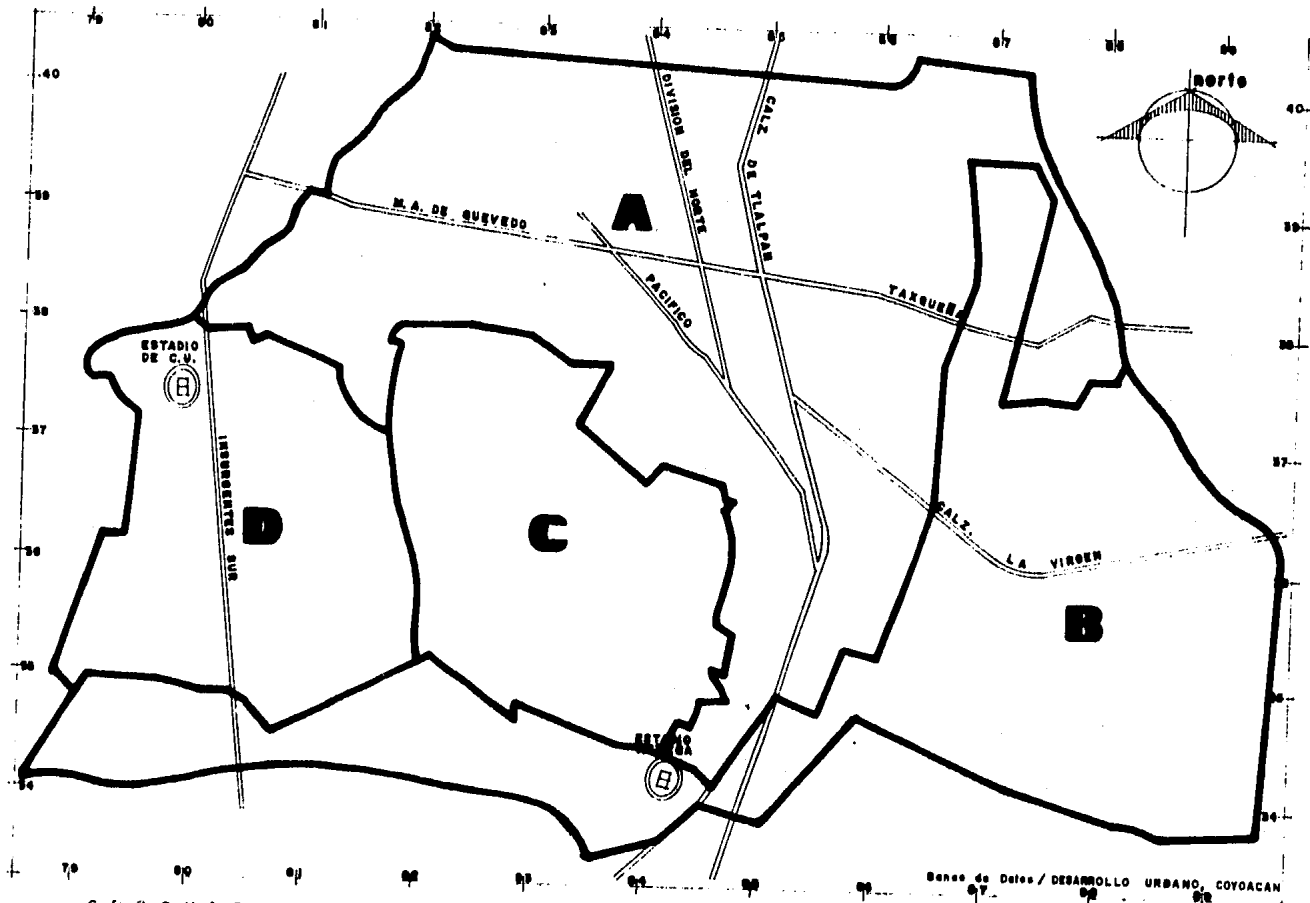
GRAFICA - 2

**P R E C I P I T A C I O N**

CONSTANTES E INTENSOS PROCESOS TECTONICOS Y VOLCANICOS



**O R O G R A F I A Y V E G E T A C I O N**



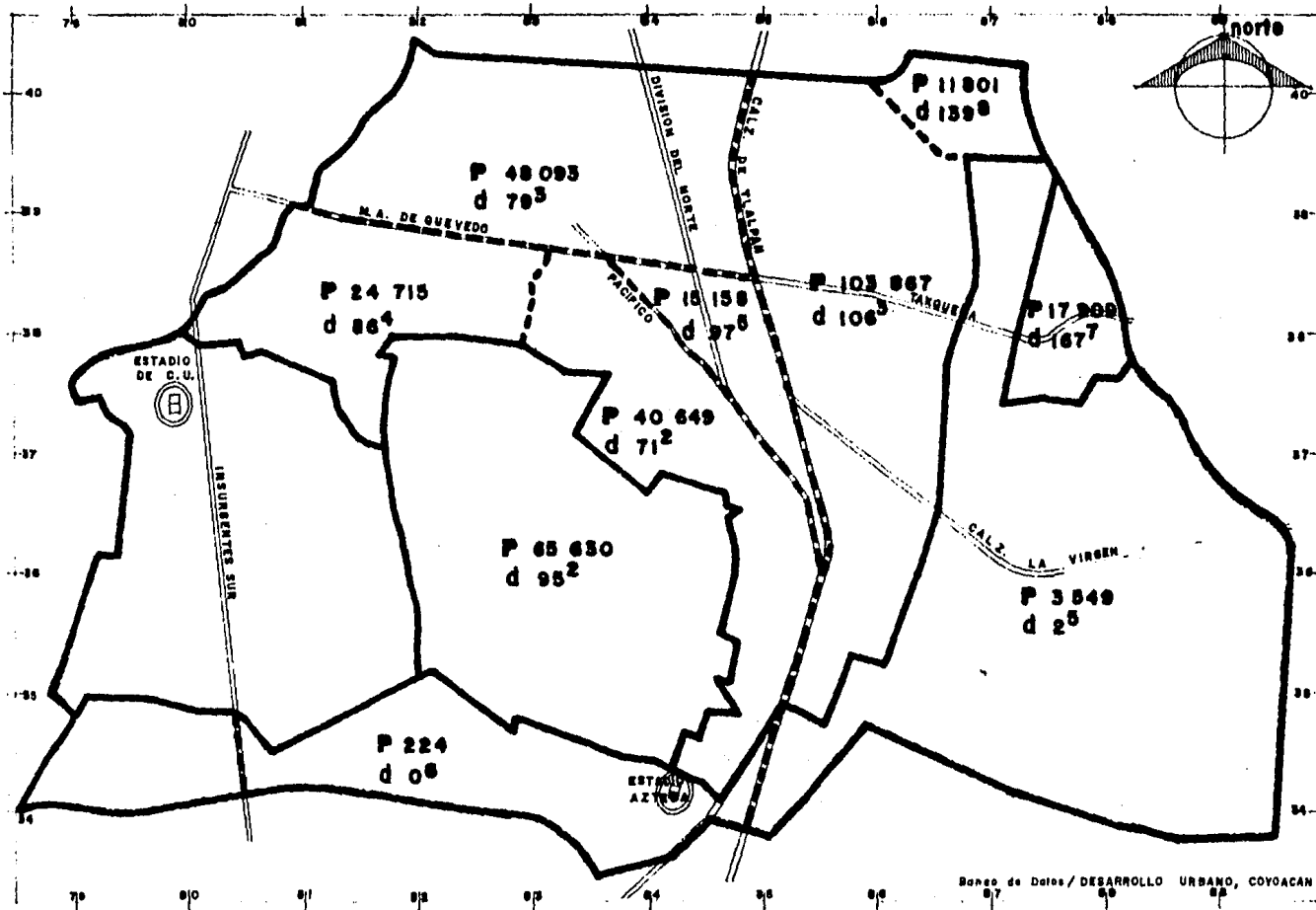
COYOACÁN

# ZONIFICACION URBANA

Sección de Datos / DESARROLLO URBANO, COYOACÁN

- A = NORTE
- B = ORIENTE
- C = CENTRO
- D = OCCIDENTE

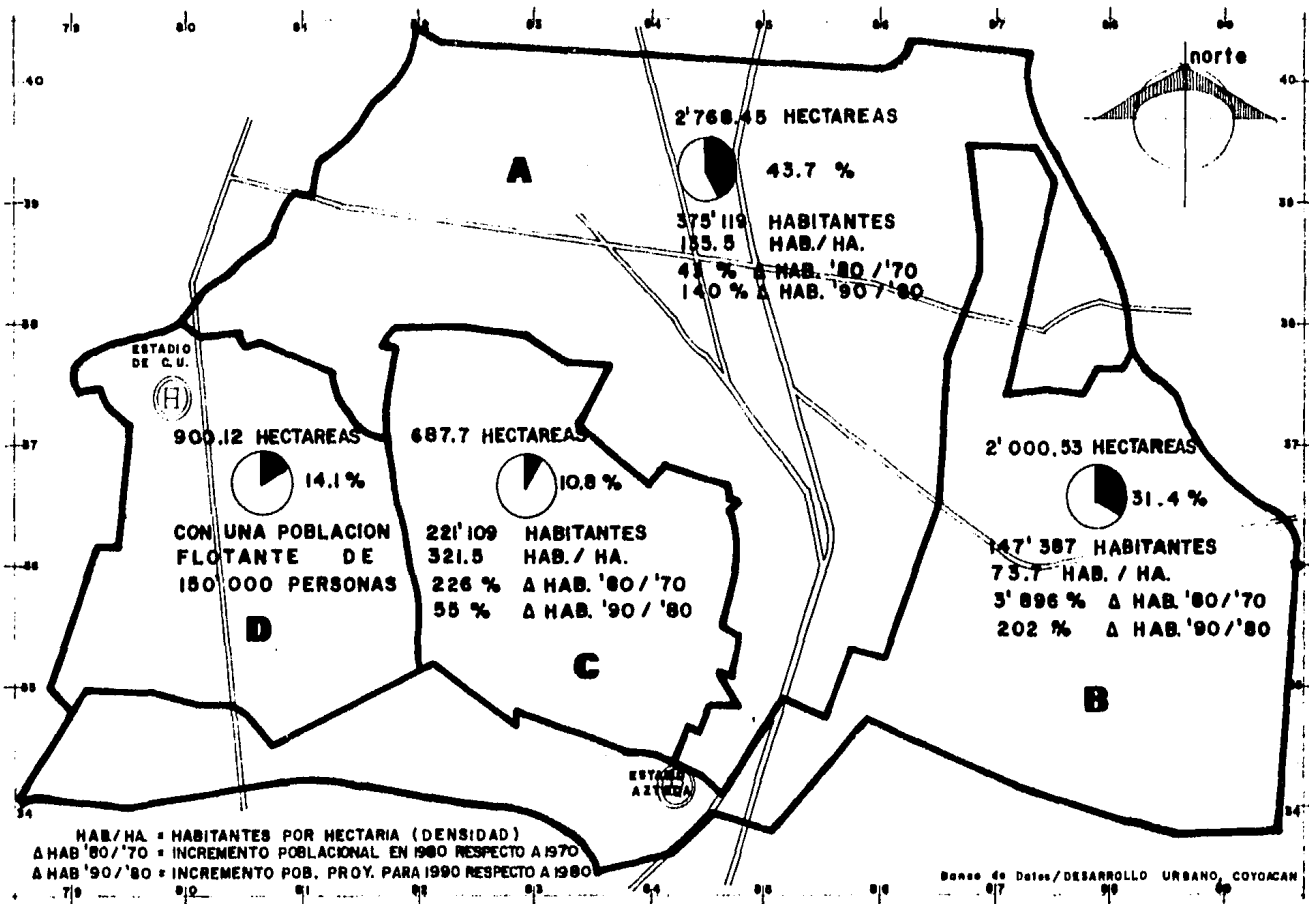




CROQUIS  
**SITUACION ACTUAL**

Banco de Datos / DESARROLLO URBANO, COYOACAN

**POBLACION Y DENSIDAD 1970**  
 P = POBLACION      d = DENSIDAD

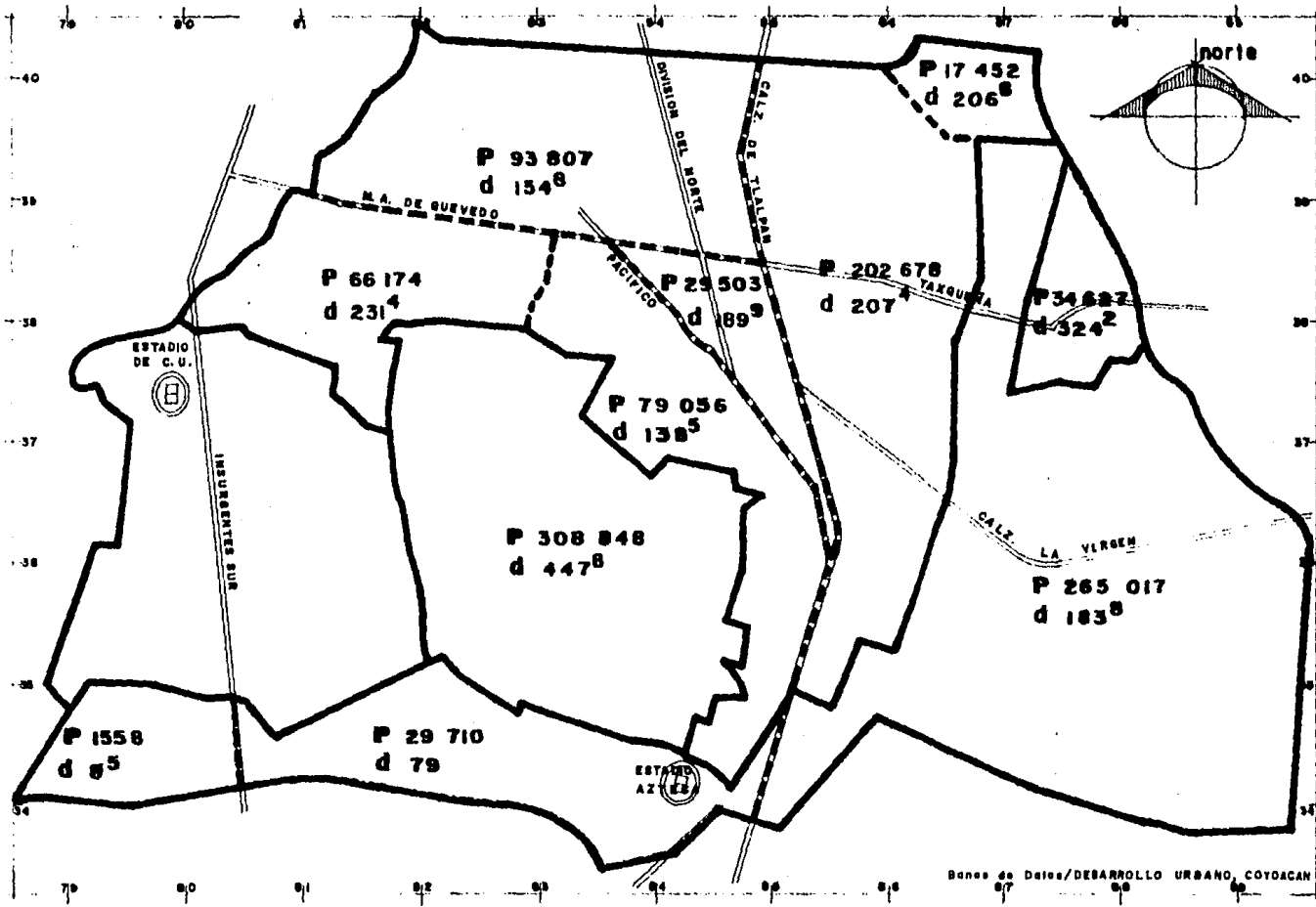


HAB./HA. = HABITANTES POR HECTARIA (DENSIDAD)  
 Δ HAB.'80/'70 = INCREMENTO POBLACIONAL EN 1980 RESPECTO A 1970  
 Δ HAB.'90/'80 = INCREMENTO POB. PROY. PARA 1990 RESPECTO A 1980

CROQUIS

**SITUACION ACTUAL**

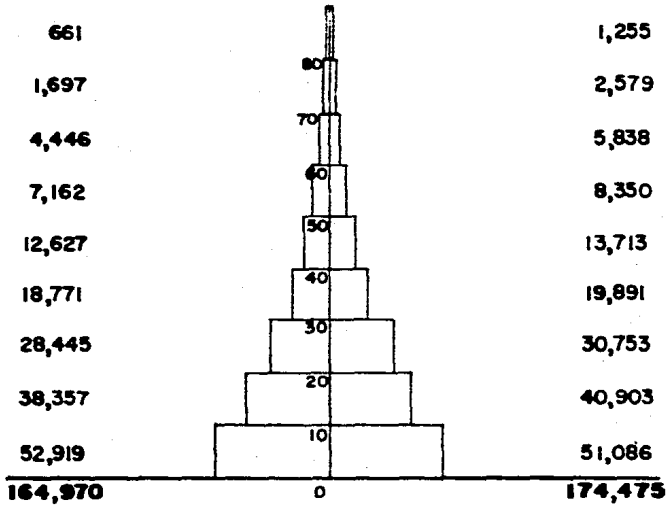
**POBLACION Y DENSIDAD 1980**



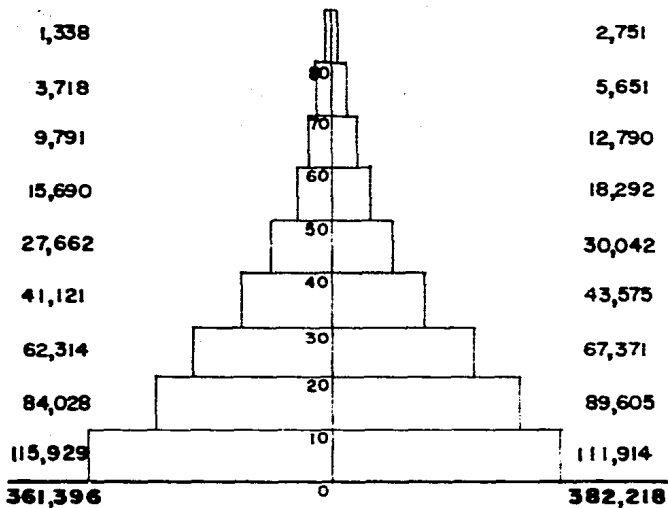
**CROQUIS**  
**SITUACION ACTUAL**

**POBLACION Y DENSIDAD 1990**  
P = POBLACION    d = DENSIDAD

**H 1970 M**



**H 1980 M**

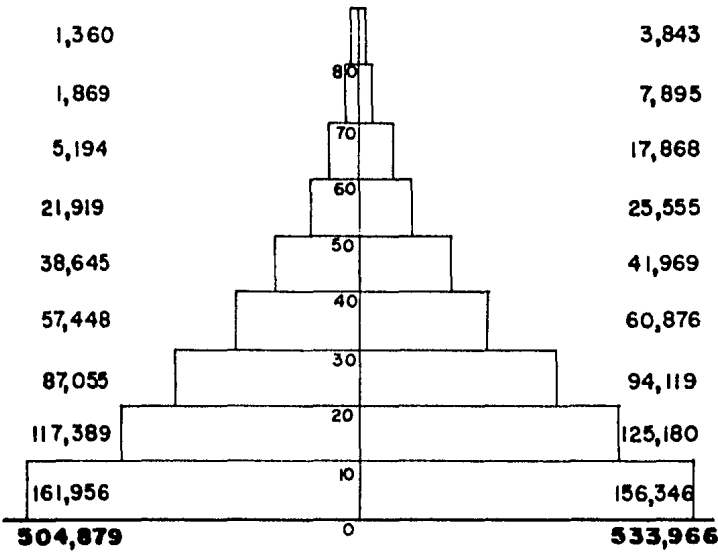


Banco de Datos / DESARROLLO URBANO, DELEGACION COYOACAN

GRAFICA - 3

**PIRAMIDE DE EDADES**

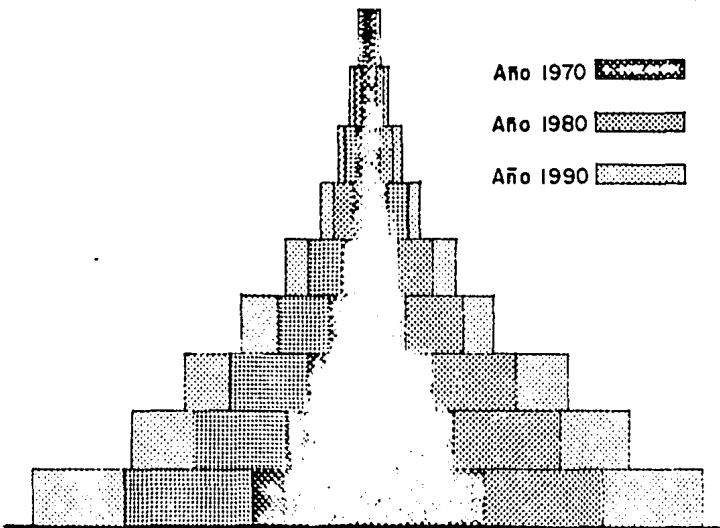
**H 1990 M**



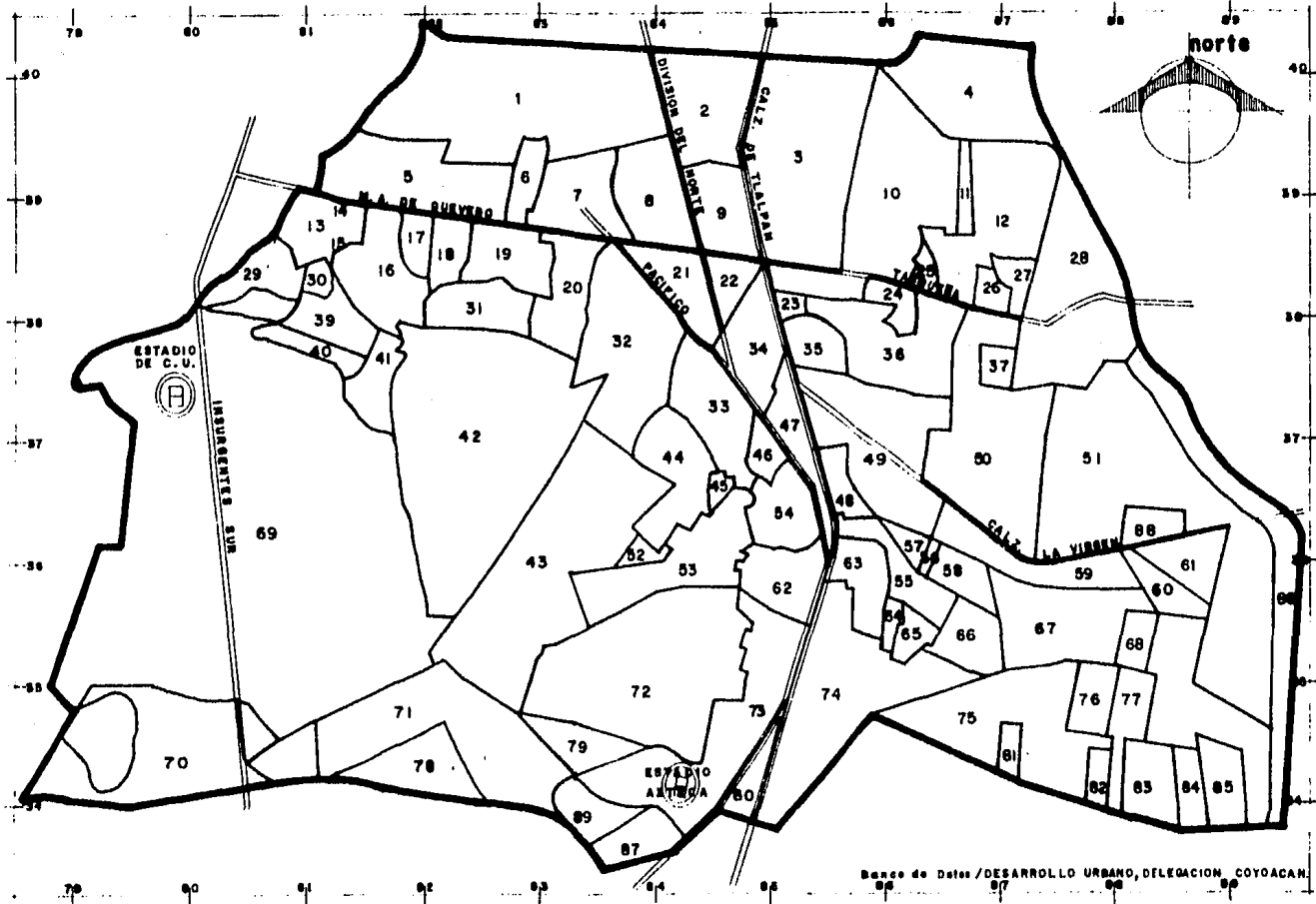
Banco de Datos/DESARROLLO URBANO, DELEGACION COYACAN

GRAFICA - 4

**ESQUEMA COMPARATIVO DE LAS TRES PIRAMIDES**



**PIRAMIDE DE EDADES**



Banco de Datos / DESARROLLO URBANO, DELEGACION COYOACAN

CROQUIS  
SITUACION ACTUAL

DIVISION POLITICA 8

1: DEL CARMEN  
 2: BARRIO DE SN. DIEGO CHURUBUSCO  
 3: COUNTRY CLUB  
 4: PRADO CHURUBUSCO  
 5: BARRIO STA. CATARINA  
 6: VILLA COYOACAN  
 7: LA CONCEPCION  
 8: BARRIO SN. LUCAS  
 9: PARQUE SN. ANDRES  
 10: CAMPESTRE CHURUBUSCO  
 11: FRACC. HERMOSILLO  
 12: PASEOS DE TAXQUEÑA  
 13: BARRIO OXTOPULCO  
 14: U. HAB. I.S.S.S.T.E.  
 15: OXTOPULCO  
 16: ROMERO DE TERREROS  
 17: U. HAB. MONTE DE PIEDAD  
 18: FRACC. ROMERO DE TERREROS  
 19: BARRIO CUADRANTE DE SN. FCO.  
 20: BARRIO DEL NIÑO JESUS  
 21: EL ROSEDAL  
 22: ATLANTIDA  
 23: C. URB. TLALPAN  
 24: PETROLERA  
 25: QUETZALCOATL  
 26: SAN. FCO. CULHUACAN  
 27: U. HAB. TAXQUEÑA  
 28: SAN. FCO. CULHUACAN  
 29: P. COPILCO EL BAJO  
 30: U. HAB. EL ALTILLO

31: FRACC. PEDREGAL DE SN. FCO.  
 32: PUEBLO LOS REYES  
 33: PUEBLO LA CANDELARIA  
 34: CIUDAD JARDIN  
 35: EL CENTINELA  
 36: EDUCACION  
 37: AMP. SAN. FCO. CULHUACAN  
 38: COPILCO UNIV. I.S.S.S.T.E.  
 39: U. HAB. INTEGR. LATINO A.  
 40: COPILCO  
 41: COPILCO EL ALTO  
 42: PEDREGAL DE STO. DOMINGO  
 43: AJUSCO  
 44: HUAYAMILPAS  
 45: NVA. DIAZ ORDAZ  
 46: EL ROSARIO  
 47: XOTEPINGO  
 48: EMILIANO ZAPATA  
 49: AVANTE  
 50: EJIDOS SN FCO. CULHUACAN  
 51: U. HAB. SN. FCO. CULHUACAN  
 52: PEDREGAL MONSERRAT  
 53: ADOLFO RUIZ CORTINES  
 54: SN. PABLO TEPETLAPA  
 55: PRADOS DE COYOACAN  
 56: EJIDOS SN. P. TEPETLAPA  
 57: FRACC. LOS CIRUELOS  
 58: FRACC. LOS CIPRESSES  
 59: EJIDOS SN. P. TEPETLAPA  
 60: FRACC. EMILIANO ZAPATA

61: CARMEN SERDAN  
 62: EL RELOJ  
 63: ESPARTACO  
 64: LOS ROBLES  
 65: LOS OLIVOS  
 66: JARDINES DE COYOACAN  
 67: U. HAB. ALIANZA POP. REVOLUCIONARIA  
 68: LOS CEDROS  
 69: C. U.  
 70: JARDINES DEL PEDREGAL  
 71: PEDREGAL DE CARRASCO  
 72: PEDREGAL DE STA. URSULA  
 73: STA. URSULA COAPA  
 74: STA. URSULA COAPA  
 75: EK-EJIDO DE SN. P. TEPETLAPA  
 76: CAMPESTRE COYOACAN  
 77: FRACC. STA. CECILIA.  
 78: OLIMPICA  
 79: JOYAS DEL PEDREGAL  
 80: SAN LORENZO HUIPULCO  
 81: LOS JIRASOLES  
 82: LOS SAUCES  
 83: HACIENDA COYOACAN  
 84: GRANJAS EL MIRADOR  
 85: VILLA QUIETUD  
 86: CANAL NACIONAL  
 87: TETLAMEYA.  
 88: PILOTO N.º 5  
 89: CANTIL DEL PEDREGAL

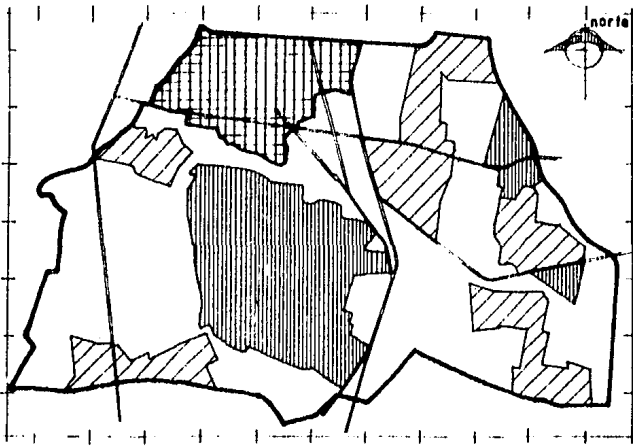
Banco de Datos/DESARROLLO URBANO, DELEGACION COYOACAN



CROQUIS  
**SITUACION ACTUAL**




**ESTRUCTURA URBANA**  
**FUNCIONAMIENTO PROPIO**

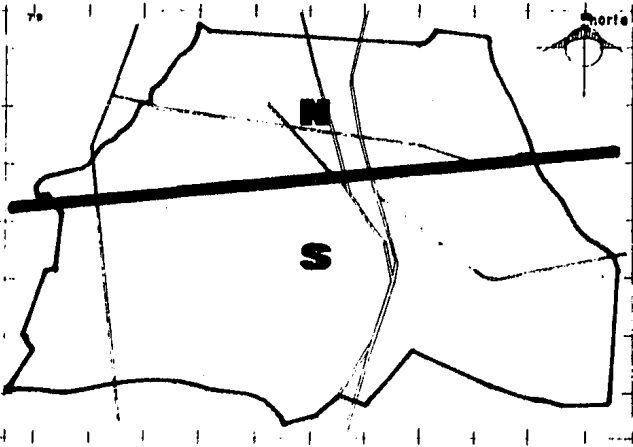




## IMAGEN URBANA

**CONTRASTE:** CALIDAD/DENSIDAD,  
ANTIGUO/MODERNO, CON/SIN CARACTER.

-  COLONIAS POPULARES.  
(GRAN PRECARIEDAD DE VIVIENDAS)
-  ZONA TIPICA.
-  CONJUNTOS HABITACIONALES Y  
FRACCIONAMIENTOS.



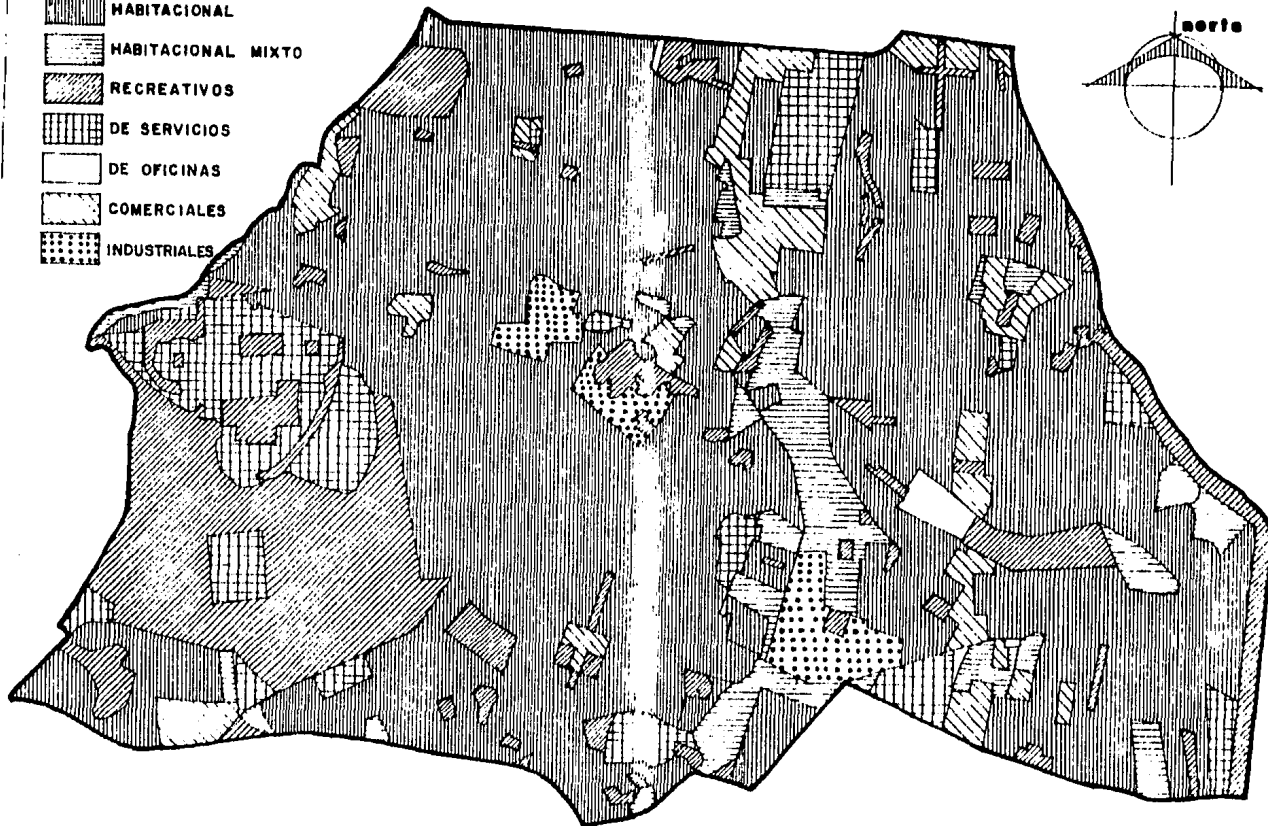
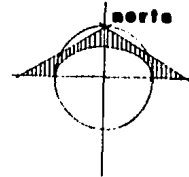
## EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUC- TURA Y SERVICIOS

**N** = ADECUADAMENTE SERVIDO.

**S** = CON CARENCIAS.

Banco de Datos / DESARROLLO URBANO, DELEGACION COYOACAN

-  HABITACIONAL
-  HABITACIONAL MIXTO
-  RECREATIVOS
-  DE SERVICIOS
-  DE OFICINAS
-  COMERCIALES
-  INDUSTRIALES



Banco de Datos/ DESARROLLO URBANO, DELEGACION COYOACAN

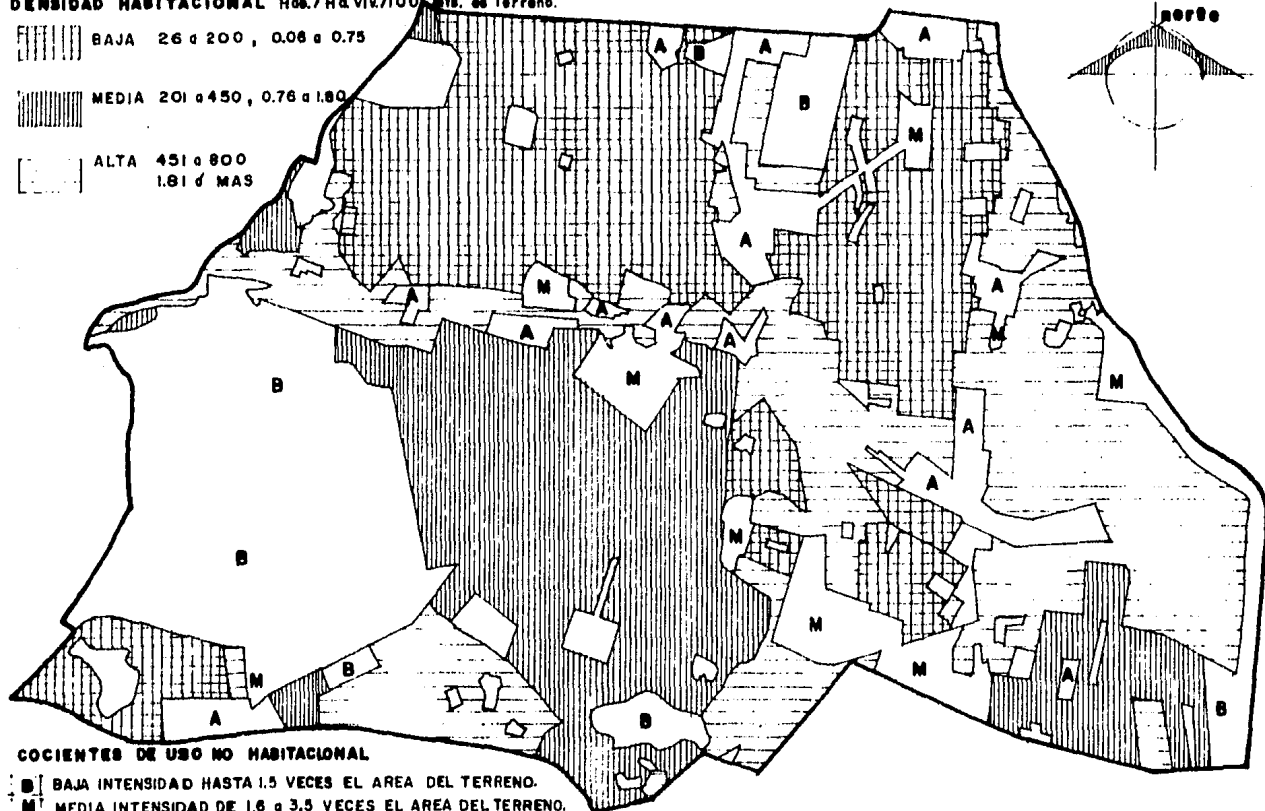
CROQUIS  
**USO DEL SUELO**

DENSIDAD HABITACIONAL Hcb./Ha.Viv./100 mts. de Terreno.

BAJA 26 a 200, 0.06 a 0.75

MEDIA 201 a 450, 0.76 a 1.80

ALTA 451 a 800  
1.81 ó MAS



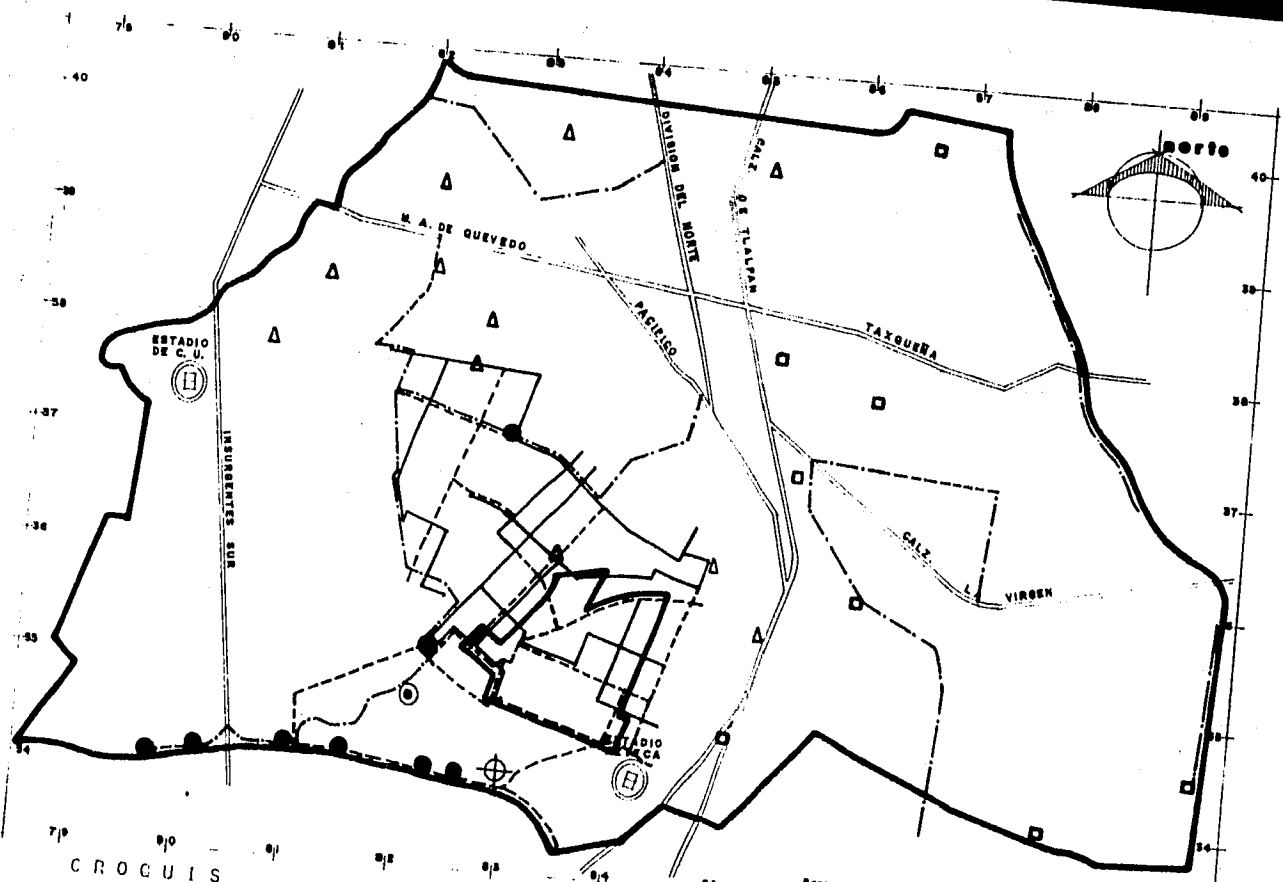
COCIENTES DE USO NO HABITACIONAL

- B BAJA INTENSIDAD HASTA 1.5 VECES EL AREA DEL TERRENO.
- M MEDIA INTENSIDAD DE 1.6 a 3.5 VECES EL AREA DEL TERRENO.
- A ALTA INTENSIDAD DE 3.6 a 10.0 VECES EL AREA DEL TERRENO.

Banco de Datos / DESARROLLO URBANO, DELEGACION COYOACAN

CROQUIS  
**INTENSIDAD DE USO**

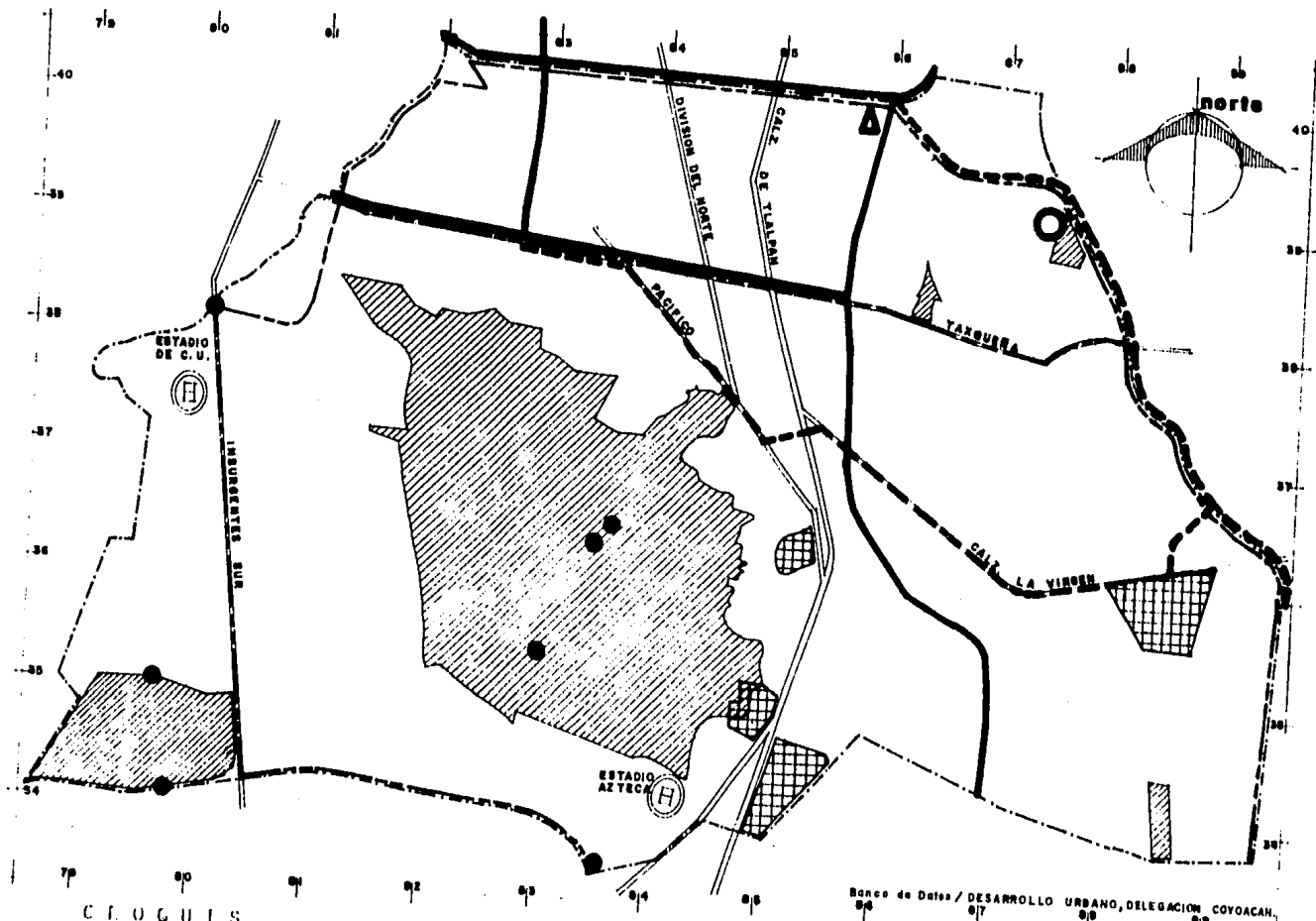
**COYOACAN 12**



**EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

Banco de Datos / DESARROLLO URBANO, DELEGACION COTOACAN

**AGUA POTABLE**



C O Y O A C A N  
**EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

Banco de Datos / DESARROLLO URBANO, DELEGACION COYOACAN,  
 84 87 88 89

**D R E N A J E**

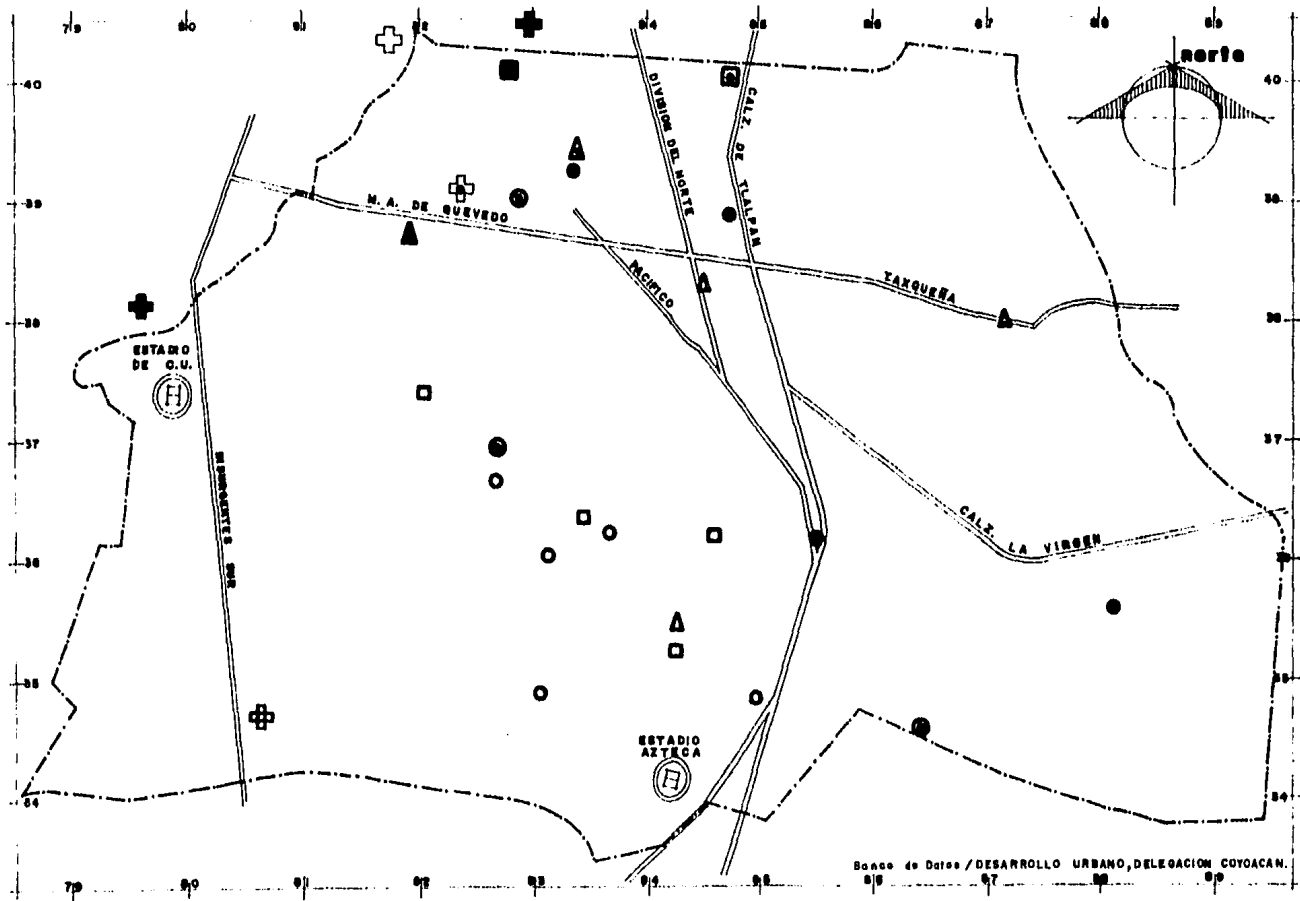


CROQUIS

EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

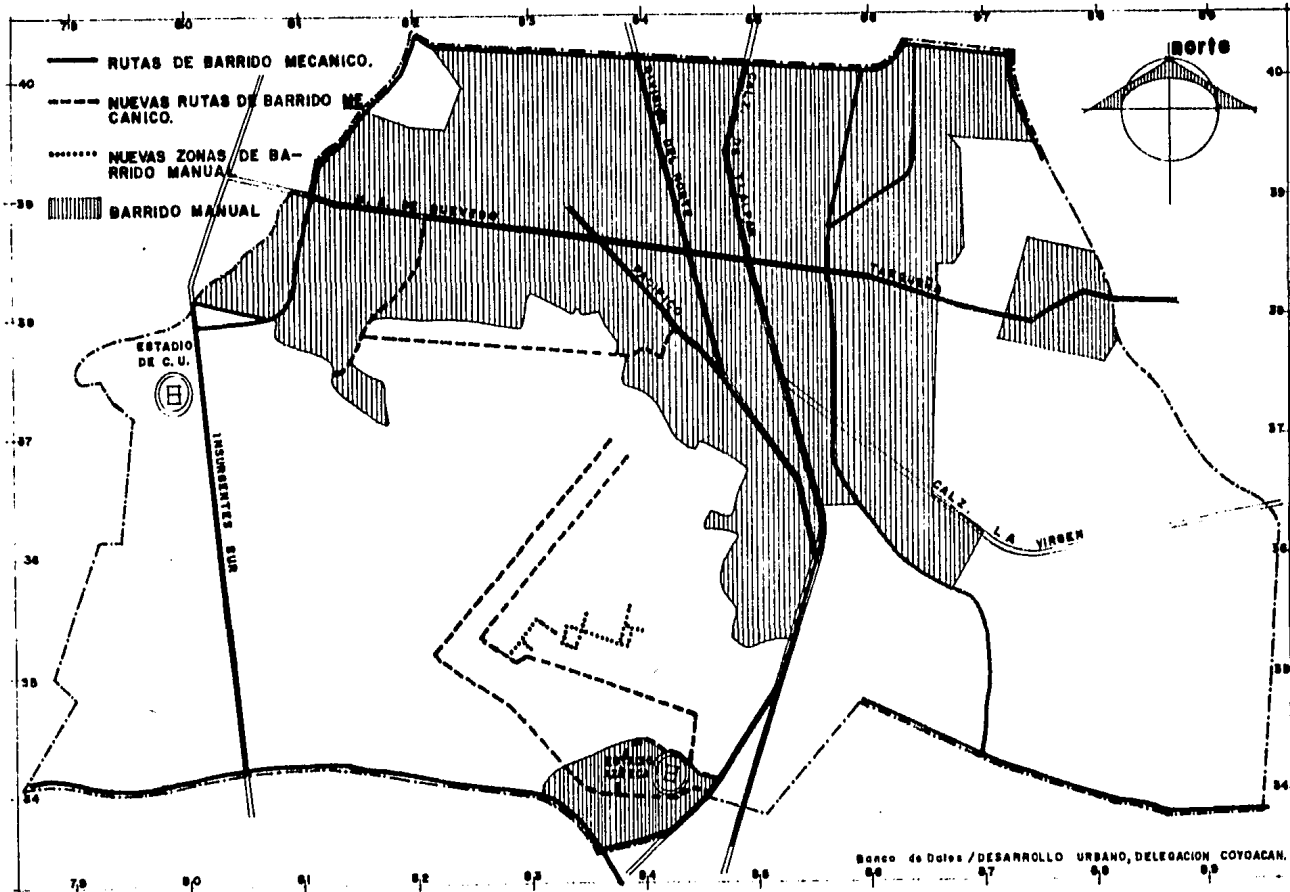
Banco de Datos / DESARROLLO URBANO, DELEGACION COYOACAN

ALUMBRADO PUBLICO



CROQUIS  
**EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

SALUD PUBLICA 16



Banco de Datos / DESARROLLO URBANO, DELEGACION COYOACAN.

CROQUIS

**EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**














**BARRIDO Y LIMPIEZA**

**17**












LAMINA 16

**SALUD PUBLICA**

-  HOSPITAL I.M.S.S.
-  CLINICA I.M.S.S.
-  HOSPITAL I.S.S.S.T.E.
-  CLINICA I.S.S.S.T.E.
-  HOSPITAL D.I.F.
-  HOSPITAL INFANTIL D.D.F.
-  CENTROS DE ORIENTACION D.I.F.
-  CASA DE CUNA D.I.F.
-  CASA DE CUNA S.S.A.
-  CENTROS DE SALUD S.S.A.
-  CENTROS DE SALUD COMUNITARIOS S.S.A.
-  INSTITUTO NACIONAL CONTRA LA CEGUERA
-  CLINICA MONTE DE PIEDAD









LAMINA 13

**AGUA POTABLE**

-  COMISION DE AGUAS DEL VALLE DE MEXICO, EXISTENTES.
-  OFICINA DE POZOS MUNICIPALES DEL D.D.F., EXISTENTES.
-  SISTEMAS DE AGUA DEL SUR XOTEPINGO, EXISTENTES.
-  POZO EN EJECUCION.
-  POZO PROYECTADO.
-  RED PRIMARIA, EXISTENTE.
-  RED PRIMARIA, EN EJECUCION.
-  RED PRIMARIA, EN PROYECTO.
-  ABASTECIMIENTO CON PIPAS, ZONA CRITICA.







LAMINA 14

**DRENAJE**

-  RED DE AGUA TRATADA.
-  COLECTORES PRINCIPALES PROYECTO.
-  COLECTORES PRINCIPALES EXISTENTES.
-  POZOS ABSORCION AGUA PLUVIAL.
-  DRENAJE EN EJECUCION.
-  SIN DRENAJE.
-  PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA.
-  PLANTA DE BOMBEO.

LAMINA 15

**ALUMBRADO PUBLICO**

-  MERCURIAL 250 WATTS.
-  INCANDESCENTE.
-  MERCURIAL 400 WATTS.
-  TRANSFORMACION EN VAPOR DE SO<sub>2</sub> / Na (Zona Tipica).
-  TRANSFORMACION EN VAPOR DE SO<sub>2</sub> / Na (Calles Principales).
-  REVISION Y AMPLIACION ALUMBRADO (Padregales y Col. Carmen Sardon).




Banco de Datos / DE SARROLLO URBANO, DELEGACION COYOACAN

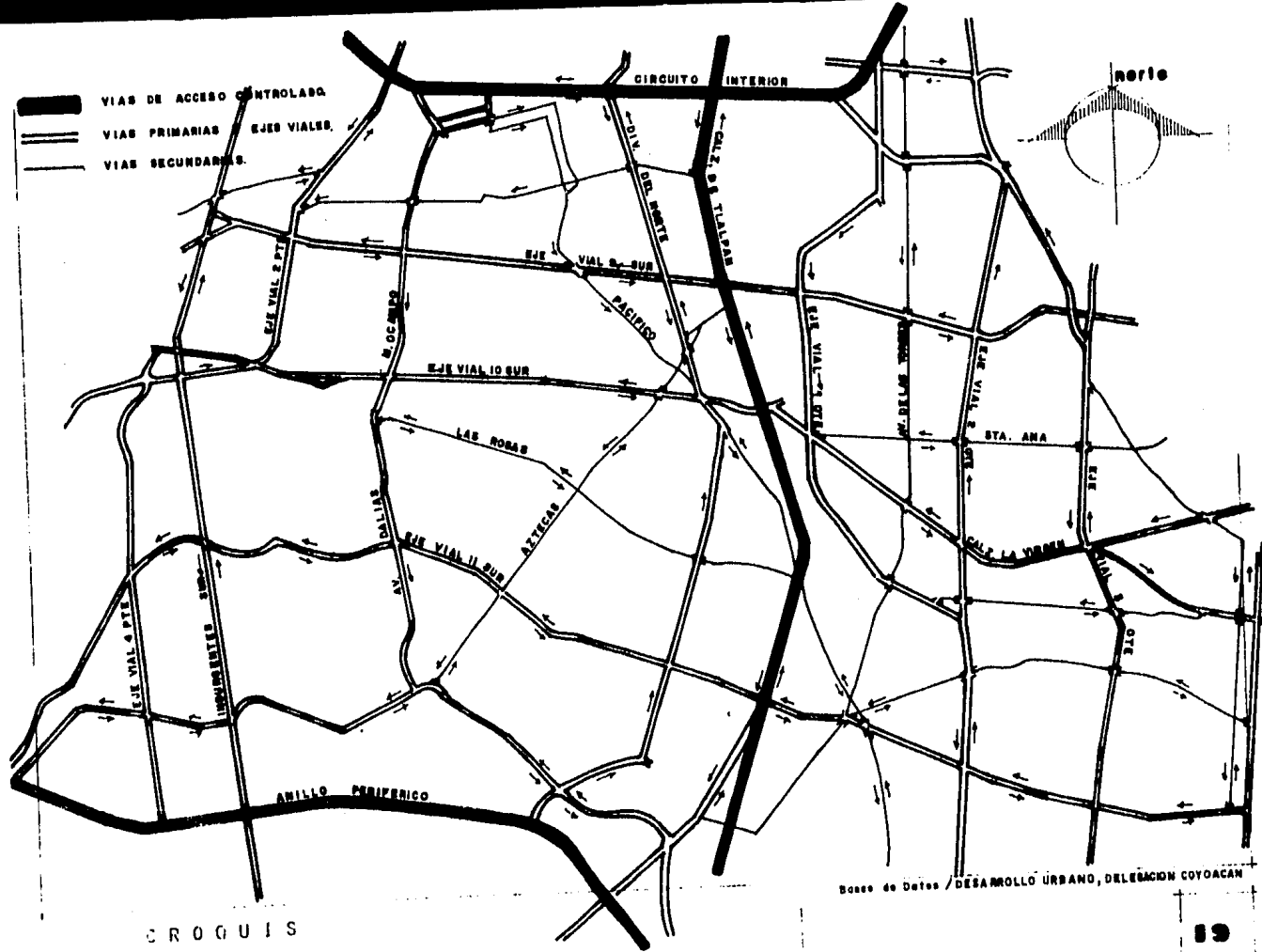
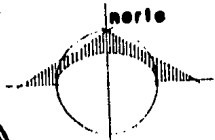
**EQUIPAMIENTO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

**SIMBOLOGIA**

LAMINAS 13, 14, 15 y 16

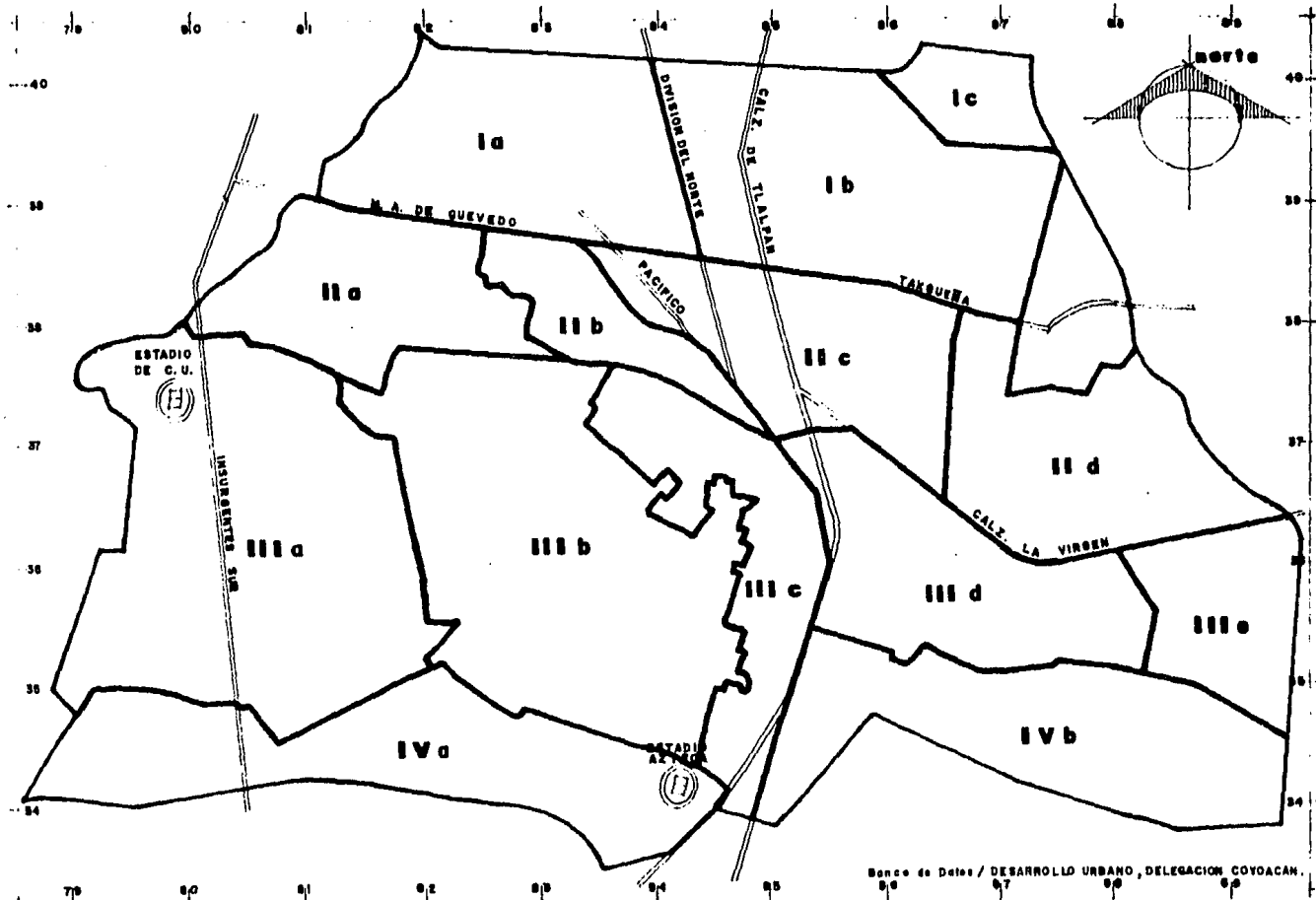
**18**

-  VIAS DE ACCESO CONTROLADO
-  VIAS PRIMARIAS EJE VIALES
-  VIAS SECUNDARIAS



CROQUIS  
**VIALIDAD**

Base de Datos / DESARROLLO URBANO, DELEGACION COYOACAN



CROQUIS  
**PLANIFICACION**

Banco de Datos / DESARROLLO URBANO, DELEGACION COYUACAN.

**ZONAS HOMOGENEAS 20**

# ZONAS HOMOGENEAS

## HABITACIONAL

- II d** BAJOS ESTRATOS CON ALTAS DENSIDADES CON PROLIFERACION DE TALLERES.
- III b** BAJOS ESTRATOS CON PROBLEMAS SANITARIOS E INFRAESTRUCTURA ESCASA.
- I b** ESTRATOS MEDIOS Y ALTOS Y PROLIFERACION DE SERVICIOS Y TALLERES.
- I c** ESTRATOS MEDIOS ASOCIADA AL DESARROLLO DEL CENTRO URBANO IZTAPALAPA.
- II c** ESTRATO MEDIO CON TENDENCIA A ALTAS DENSIDADES Y SERVICIOS.
- III d** ESTRATOS MEDIOS CON PROLIFERACION DE SERVICIOS Y TALLERES.
- IV b** ESTRATOS MEDIOS CON PROLIFERACION DE INFRAESTRUCTURA, ESPACIOS ABIERTOS Y NUCLEO INDUSTRIA VECINA.
- IV c** ESTRATOS ALTOS Y MEDIOS CON NUCLEOS IMPORTANTES DE SERVICIOS.

## SERVICIOS

- III c** UNIVERSIDA NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO.

## PLANIFICACION

## TIPICA

- I c** (COYOACAN ANTIGUO), HABITACION DE ALTOS Y MEDIOS ESTRATOS.
- I d** (SN. FRANCISCO CULHUACAN), HABITACION DE BAJOS ESTRATOS Y DEFICIENTE INFRAESTRUCTURA, HACINAMIENTO.
- II b** SECTOR DE POBLADOS ANTIGUOS SENCIBLEMENTE AL TERADOS, MEDIOS Y BAJOS ESTRATOS.
- III c** SECTOR DE POBLADOS ANTIGUOS EN PORCIONES ALTERANDO BAJOS ESTRATOS.

## USO MIXTO

- III a** HABITACIONAL ESTRATOS VARIOS CON INDUSTRIA Y SERVICIOS.

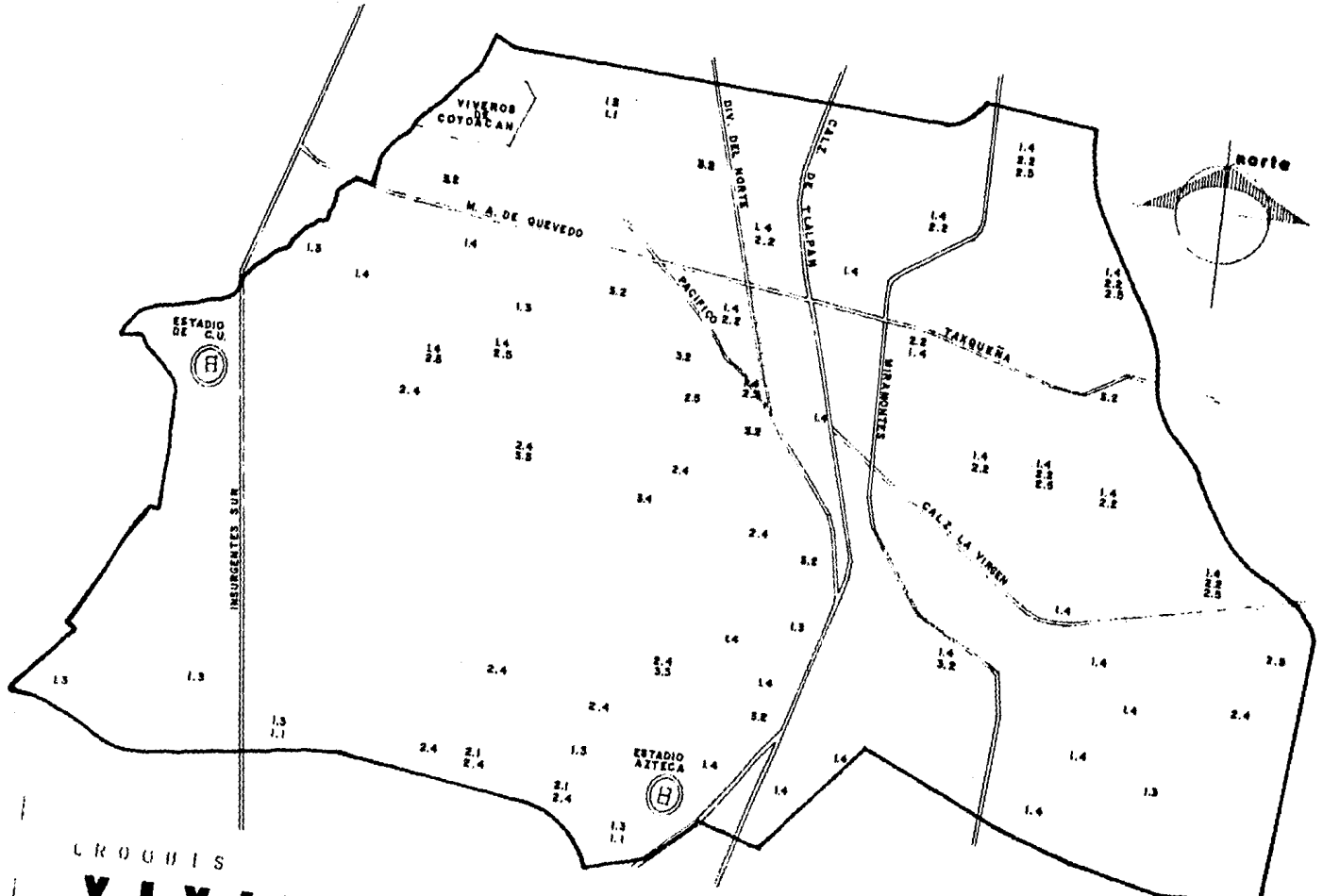
## ABIERTA

- III c** SECTOR CON ALTO PORCENTAJE DE ZONAS NO DESARROLLADAS.

Banco de Datos / DESARROLLO URBANO, DELEGACION COYOACAN

**SINBOLOGIA**  
ZONAS HOMOGENEAS

20'



CRUCES  
**VIVIENDA**

Banco de datos / DESARROLLO URBANO, COYOACAN  
**COYOACAN** 21

## VIVIENDA TERMINADA

- 1.1 VIVIENDA TERMINADA UNIFAMILIAR.
- 1.3 SATURACION LOTES BALDIOS CON VIVIENDA UNIFAMILIAR.
- 1.4 SATURACION LOTES BALDIOS CON VIVIENDA MULTIFAMILIAR.

## VIVIENDA PROGRESIVA

- 2.1 LOTES Y SERVICIOS.
- 2.2 VIVIENDA PROVISIONAL.
- 2.4 VIVIENDA PROGRESIVA UNIFAMILIAR.
- 2.5 VIVIENDA PROGRESIVA MULTIFAMILIAR.

## MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

- 3.2 REHABILITACION DE VIVIENDA.
- 3.3 RENOVACION POR VIVIENDA PROGRESIVA.
- 3.4 RENOVACION POR VIVIENDA TERMINADA.

Senso de Datos / DESARROLLO URBANO, DELEGACION COYOACAN.






C R O Q U I S

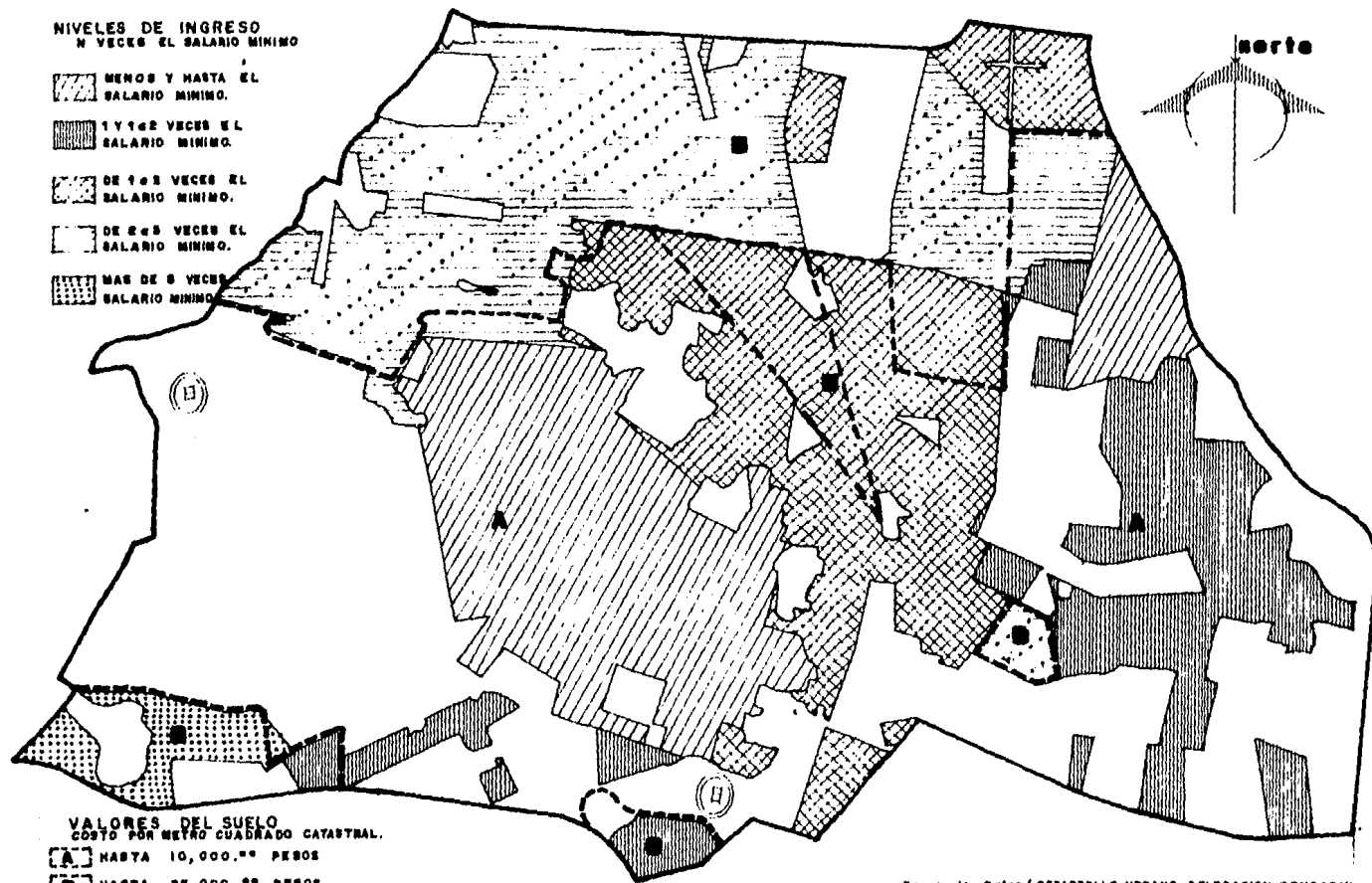
V I V I E N D A

S I M B O L O G I A



21'

**NIVELES DE INGRESO  
N VECES EL SALARIO MINIMO**

-  MENOS Y HASTA EL SALARIO MINIMO.
-  1 Y 1.2 VECES EL SALARIO MINIMO.
-  DE 1.3 VECES EL SALARIO MINIMO.
-  DE 2 a 5 VECES EL SALARIO MINIMO.
-  MAS DE 6 VECES SALARIO MINIMO.



**VALORES DEL SUELO  
COSTO POR METRO CUADRADO CATASTRAL.**

-  HASTA 10,000.00 PESOS
-  HASTA 25,000.00 PESOS

Banco de Datos/DESARROLLO URBANO, DELEGACION COYOACAN.

**MEDIO SOCIO-ECONOMICO**

**COYOACAN 22**

## BIBLIOGRAFIA

1. ALBA, Francisco, La población de México: evolución y dilemas, 3a. Ed. México, El Colegio de México, 1984, 186 p.
2. ALONSO, Jorge, Lucha urbana y acumulación de capital, México, Ed. La Casa Chata, 1980, 485 pp.
3. Badillo Miguel y Torres Victor, "9 millones habitan zonas del D.F. sin servicios", en Uno más Uno, (México, D.F.: 5 de agosto de 1985) p. 1.
4. Badillo Miguel y Torres Victor, "Crece la mancha urbana en ejidos del D.F.", en Uno más Uno, (México, D.F.: 6 de agosto de 1985) p. 1.
5. BATAILLON, Claude, La ciudad y el campo en el México central, México, Siglo XXI, 1972, 343 pp.
6. CASTELLS, Manuel, La cuestión urbana, 4a. Ed. México, Siglo XXI 1977, 517 p.
7. CEPES-PRI, Delegación Coyoacán, México, 1975, (Banco de Datos), 60 pp.
8. COORDINACION GENERAL DE DOCUMENTACION Y ANALISIS, PRI, Coyoacán, México, 1982.
9. DESARROLLO URBANO Y BANCO DE DATOS DE LA DELEGACION DEL D.D.F. EN COYOACAN, Población I, informe de la situación demográfica en la delegación Coyoacán, México, 1979.
10. DESARROLLO URBANO Y BANCO DE DATOS DE LA DELEGACION DEL D.D.F. EN COYOACAN, Coyoacán en síntesis, México, 1979, 21 pp.
11. DESARROLLO URBANO Y BANCO DE DATOS DE LA DELEGACION DEL D.D.F. EN COYOACAN, Carpeta informativa, México, 1979, 32 pp.
12. DESARROLLO URBANO Y BANCO DE DATOS DE LA DELEGACION DEL D.D.F. EN COYOACAN, Memoria general, México, 1981, 95 pp.



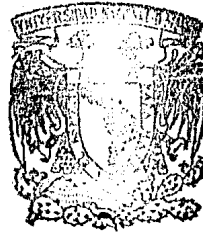
13. DESARROLLO URBANO Y BANCO DE DATOS DE LA DELEGACION DEL D.D.F. EN COYOACAN, Estudio de la comunidad, México, 1980, 79 pp.
14. DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, Plan parcial de desarrollo urbano, delegación Coyoacán, México, 1982, Banco de datos de la delegación del D.D.F. en Coyoacán, 95 pp.
15. DESARROLLO URBANO Y BANCO DE DATOS DE LA DELEGACION DEL D.D.F. EN COYOACAN, Anexo gráfico del plan parcial de desarrollo urbano, delegación Coyoacán, México, 1982.
16. DESARROLLO URBANO Y BANCO DE DATOS DE LA DELEGACION DEL D.D.F. EN COYOACAN, Anexo fotográfico de la memoria general de la delegación Coyoacán, México, 1981.
17. DESARROLLO URBANO Y BANCO DE DATOS DE LA DELEGACION DEL D.D.F. EN COYOACAN, Coyoacán, Comisión de Ecología del D.D.F., Informe anual, México, 1984, 95 pp.
18. GEORGE, Pierre, Geografía urbana, 3a. Ed. Barcelona, Ed. Ariel, 1974, 281 pp.
19. HARVEY, David, Urbanismo y desigualdad social, 3a. Ed. México, Siglo XXI, 1979, 340 pp.
20. INEGI, SPP, 10 años de indicadores económicos y sociales de México, México, 1985.
21. INEGI-SPP, X Censo General de Población y Vivienda, México, 1984.
22. JURY, Salvador, "La urbanización en América Latina", México, Cuadernos Divisionales 2, UAM-X, 1984, 25 pp.
23. LEFEBVRE, Henri, El derecho a la ciudad, 2a. Ed. Barcelona, Ed. Península, 1973, 169 pp.
24. LOMNITZ, Larissa A. de, Como sobreviven los marginados, 5a. Ed. México, Siglo XXI, 1981, 229 pp.
25. LOMNITZ, Larissa A. de, "La marginalidad como factor de crecimiento demográfico, en Revista Demografía y Economía, (25) IX-1, 1975 pp. 65-76.

26. MARX, Carlos, "Prologo de la contribución a la crítica de la economía política", en Marx Carlos y Engels Federico, Obras escogidas, Moscú, Ed. Progreso, 1971, 662 pp.
27. MONTAÑO, Jorge, Los pobres de la ciudad en los asentamientos espontáneos, 4a. Ed. México, Siglo XXI, 1983, 224 pp.
28. Muñoz Humberto y Oliveira Orlandina de, "Migración interna y movilidad ocupacional en la ciudad de México", en MINA, Alejandro, comp., Lecturas sobre temas demográficos, México, El Colegio de México, 1982, 366 pp.
29. PADILLA, Emilio, "Desarrollo capitalista dependiente y proceso de urbanización en América Latina" en Revista Interamericana de Planificación (57) XV (marzo 1981) pp. 73-98.
30. SANDLER, Héctor, Alquileres e inflación, México, Ed. JUS, 1977, 244 pp.
31. SMITH, David, Geografía humana, Barcelona, Oikos-Tau, 1980, 586 pp.
32. SOSA, Francisco, Bosquejo histórico de Coyoacán, México, s/c 76 pp.
33. TOPALOV, Christian, La urbanización capitalista, México, Edicol, 1979, 186 pp.
34. UNIKEL, Luis, El desarrollo urbano en México, 2a. Ed. México, 1978, 476 pp.
35. UNIKEL, Luis, "Políticas del desarrollo regional en México", en Revista Demografía y Economía (26) XI-2 1975, pp. 143-181.
36. URZUA, Raúl, et. al., "Migración interna", en Miró Carmen y Potter Joseph, comp., Población y desarrollo estado del conocimiento y prioridades de investigación, México, El Colegio de México, 1984, 239 pp.
37. WARD, Peter, In search of a home: social and economic characteristics of squatter settlements and the role of self-help housing in Mexico City (disertación doctoral en geografía urbana, The University of Liverpool, c 1976), 459 p.

38. ZORRILLA, Bernardo, et. al., Coyoacán, monografía, México, Talleres de Artes Gráficas, 1980, s/p.

PERIODICOS

1. UnomásUno, agosto 5, 1985.
2. UnomásUno, agosto 23, 1985.



FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS  
COLEGIO DE GEOGRAFÍA