

12/

2 ej



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

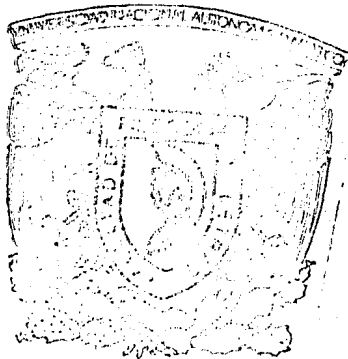
FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS

COLEGIO DE GEOGRAFIA

UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTONOMA

AGENTES SOCIALES Y SEGREGACION DEL USO DEL SUELO RESIDENCIAL:

EL ESTADO EN LA DELEGACION DE COYOACAN



Tesis

Que para optar por el grado  
de Licenciado en Geografía  
presenta

Mirta Martínez Aréchiga

★ OCT. 7 1986 ★

SECRETARIA DE  
ASUNTOS ESCOLARES

1986

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.

INDICE	Página
I INTRODUCCION	1
II LA DELEGACION DE COYOACAN	5
1. Aspectos físicos	5
2. Antecedentes históricos	8
3. Uso actual del suelo	16
III SEGREGACION DEL USO DEL SUELO RESIDENCIAL	22
1. Uso del suelo residencial	22
2. Una división económica y social del espacio	24
a. El suelo y la vivienda como mercancías	25
b. Agentes	32
3. La segregación del uso del suelo residencial en la delegación de Coyoacán	34
4. Factores que explican la segregación del uso del suelo residencial en la delegación	47
a. Factores físicos	47
b. Factores sociales	49
IV EL ESTADO COMO AGENTE SOCIAL SEGREGADOR DEL USO DEL SUELO RESIDENCIAL	52
V CONCLUSIONES: EL ESTADO EN LA DELEGACION DE COYOACAN	68
1. Intervención directa	68
a. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano	68
b. Expropiaciones y desalojos	75
c. Los conjuntos subsidiados	83
2. Intervención indirecta	92
a. La acción del Estado en las colonias pro-	92

	Página
letarias	
b. Otra	94
3. Reflexiones finales	95
INDICE DE MAPAS, FIGURAS Y CUADROS	98
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	100

## I INTRODUCCION

... "El espacio urbano no es homogéneo, no es ajeno a la lucha de clases, también hay relaciones de explotación en su producción, distribución y consumo." (1)

La organización del espacio es reflejo de la estructura social de tal suerte que un espacio social coherente con la estructura social es una condición para la reproducción de esta última.

En la ciudad capitalista, y quizá más aún en la ciudad capitalista subdesarrollada, la organización del espacio se torna muy compleja, surgen conflictos espaciales generalmente ligados al distinto uso que están interesados en otorgar a cada territorio los agentes que poseen capacidad de intervención espacial. "Ello es posible porque el espacio ofrece unas características de polivalencia en su uso mientras que, en general, cada espacio concreto solo es capaz de poder ser destinado a un único uso entre los potenciales que posee". (2) Además, también hay que considerar que un mismo uso del suelo se distribuye en el espacio de manera jerarquizada

El uso del suelo residencial, es decir, aquel suelo que está destinado a ser el sostén de las viviendas de los habitantes de una ciudad,

---

(1) García Bellido, Javier y Luis González Tamarit. Para comprender la ciudad; claves sobre los procesos de producción del espacio. Madrid, Nuestra Cultura, 1979. p. 63.

(2) Sánchez, Joan Eugeni. "La coherencia entre cambio social y transformaciones espaciales; el ejemplo de Cataluña". En: Geocrítica. Barcelona. Universidad de Barcelona, Facultad de Geografía e Historia, núm. 51. abril, 1984. p. 7.

no escapa de este fenómeno, para comprobarlo basta un recorrido por las ex tensas zonas habitacionales (3) de cualquier ciudad del país, por la nues- tra, por ejemplo. Desde las calles se observarán claras diferencias, so- bre todo si se centra la atención en el aspecto exterior de las viviendas donde las discrepancias se acentúan en función del terreno que ocupan, del estilo arquitectónico que poseen, de los materiales utilizados para su cons- trucción, etc. Estas disparidades, esta división económica y social del espacio en lo que al uso del suelo residencial se refiere, se deben a la acción de una serie de agentes entre los cuales destacan propietarios de grandes extensiones de suelo, empresas inmobiliarias, empresas constructo- ras y el Estado, representado por el gobierno y por ciertos sectores privi- legiados de la sociedad capitalista.

Aquí, se consideró de gran importancia la actividad del Estado por ser el órgano encargado de la reproducción del sistema que así como busca adecuar la estructura social a sus objetivos, intenta hacer lo mismo con el espacio ... "para ello, articula y jerarquiza el territorio de acuer- do con la estructura social que lo ocupa (...). El objetivo prioritario de esta optimización espacial corresponderá al propio mantenimiento y repro- ducción de las relaciones de poder a través de la producción, circulación, gestión y apropiación del excedente." (4)

El presente trabajo tiene como finalidad principal mostrar la ma- nera cómo el Estado participa en la segregación del uso del suelo residen- cial. Para ello se consideró como zona de estudio la delegación de Coyoa- cán donde la actividad del Estado ha sido muy importante en los últimos

---

(3) Hay que recordar que el uso de suelo residencial es el uso que más sue- lo urbano absorbe.

(4) Sánchez, Joan Eugeni. op. cit. p. 8.

años y donde existen grandes contrastes en la división económica y social del espacio.

La investigación se inició con la recopilación de información de fuentes bibliográficas, hemerográficas y cartográficas. Posteriormente, una vez elaborado el proyecto de trabajo, se continuó con dicha recopilación y la información fue ampliada con la observación obtenida directamente en campo. Se elaboraron una serie de mapas y cuadros que contribuyeron ampliamente al desarrollo del trabajo. La realización de los primeros, se llevó a cabo tomando como carta base la carta urbana de la delegación de Coyoacán elaborada por el DDF en 1979, la cual, a pesar de ser la más actualizada, no muestra, desafortunadamente, la nueva red de comunicaciones en la que figuran ejes viales y avenidas de muy reciente apertura (Eje 10 sur, continuación del Eje Central, Av. Aztecas, entre otras).

Es necesario aclarar que la información relacionada con la delegación de Coyoacán, representó un verdadero problema, sobre todo en cuanto a la especificación de ciertos datos que en cada una de las fuentes consultadas mostraban serias diferencias.

En el texto que aquí se presenta aparecen en primer lugar algunas generalidades de la delegación que incluyen aspectos físicos y sociales relevantes que se van retomando en los siguientes capítulos. Posteriormente, en el capítulo III, se mencionan tanto los aspectos teóricos que conciernen a la segregación del uso del suelo residencial y los agentes sociales que la efectúan, como su aplicación en el espacio delegacional. En el siguiente capítulo se analiza la actividad del Estado como agente social que participa en la segregación del uso del suelo residencial y, por último, se presenta un análisis de la actividad del Estado en la Delegación de Coyoacán.

Finalmente también hay que mencionar que la presente investigación no surge como un planteamiento aislado, nace de un proyecto mucho mayor que actualmente se realiza en el Instituto de Geografía de la UNAM titulado "Segregación del uso del suelo residencial" cuya dirección está a cargo de la Mtra. Carmen Valverde Valverde.



## II LA DELEGACION DE COYOACAN

La delegación de Coyoacán se localiza hacia el sur de la zona metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM en adelante) a pesar de encontrarse prácticamente al centro del Distrito Federal ya que la expansión de la mancha urbana se ha dado hacia el norte y este abarcando municipios del Estado de México. (1)

Las delegaciones vecinas son: Benito Juárez, al N; Iztapalapa, al E; Xochimilco al E y S; Tlalpan, al S y, al W, Alvaro Obregón. Las calzadas Río Churubusco y Ermita Iztapalapa le sirven como límites al N; al E, la calzada de La Viga y el Canal Nacional; al S, partes de la calzada del Hueso, Av. Fango, Acoxta, Tlalpan y Periférico; y al W, el Boulevard Catartas, el muro que separa la Ciudad Universitaria del Pedregal de San Angel, la avenida Universitaria, partes de San Jerónimo, de la Av. Magdalena, de Miguel Angel de Quevedo y de Av. Universidad. (mapa 1)

Coyoacán se extiende sobre un área de  $54.4 \text{ km}^2$  equivalentes al 3.3 % de la total del Distrito Federal ( $1\,499 \text{ km}^2$ ) y cuenta en la actualidad con una población aproximada de 1 millón de habitantes.

### 1. Aspectos físicos

En lo que respecta a la constitución y forma del terreno, la delegación

---

(1) Desde 1950 la zona metropolitana abarcaba Tlalnepantla, para 1960 llegaba a cuatro municipios del Edo. de México y tres delegaciones del sur del D. F. En 1970 todo el Distrito Federal a excepción de Milpa Alta y cinco municipios más del Edo. de México forman parte de la ZMCM.

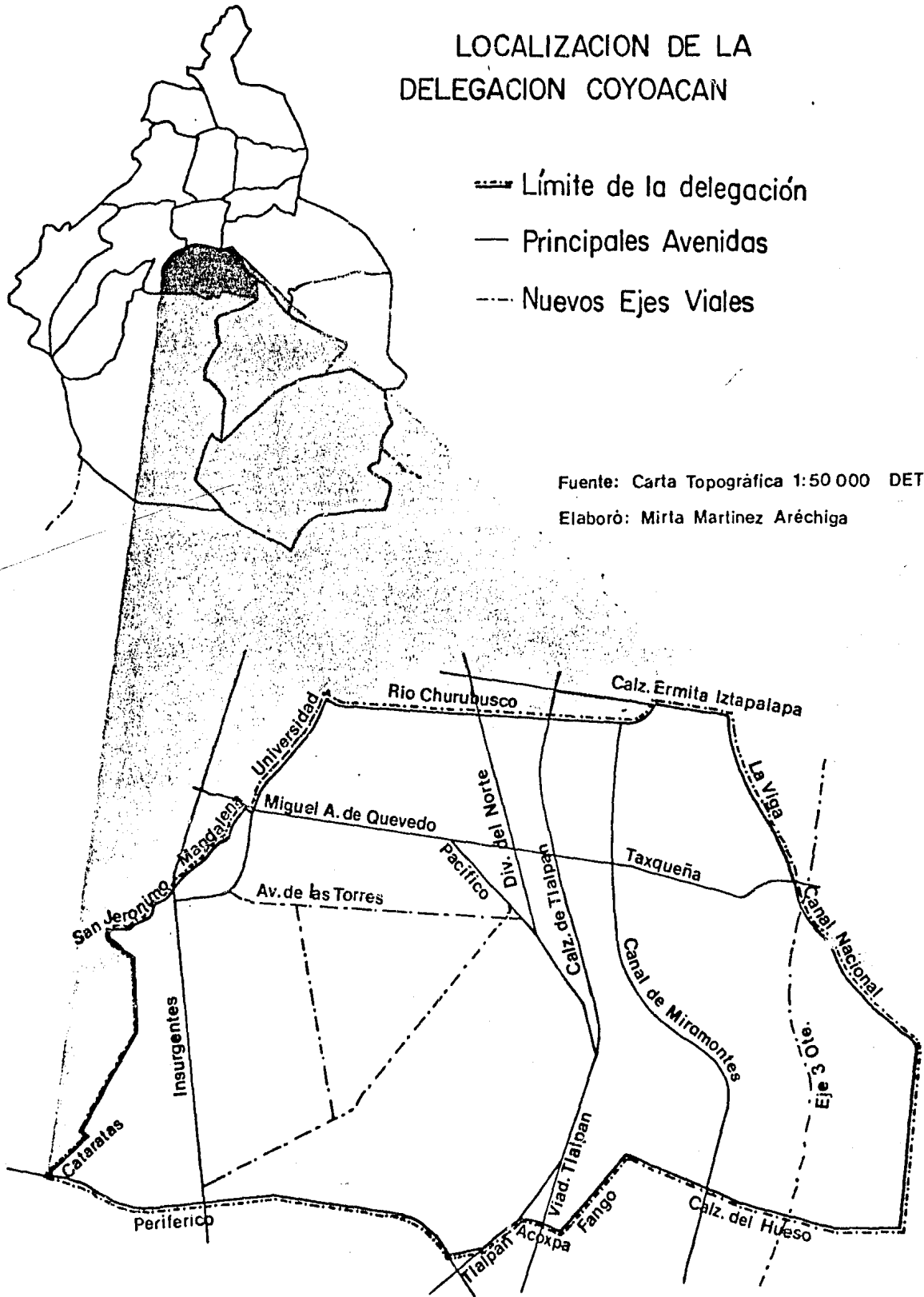
# MAPA I

## LOCALIZACION DE LA DELEGACION COYOACAN

- Límite de la delegación
- Principales Avenidas
- - - Nuevos Ejes Viales

Fuente: Carta Topográfica 1:50 000 DETENAL

Elaboró: Mirta Martínez Aréchiga



gación de Coyoacán puede dividirse en dos grandes zonas:

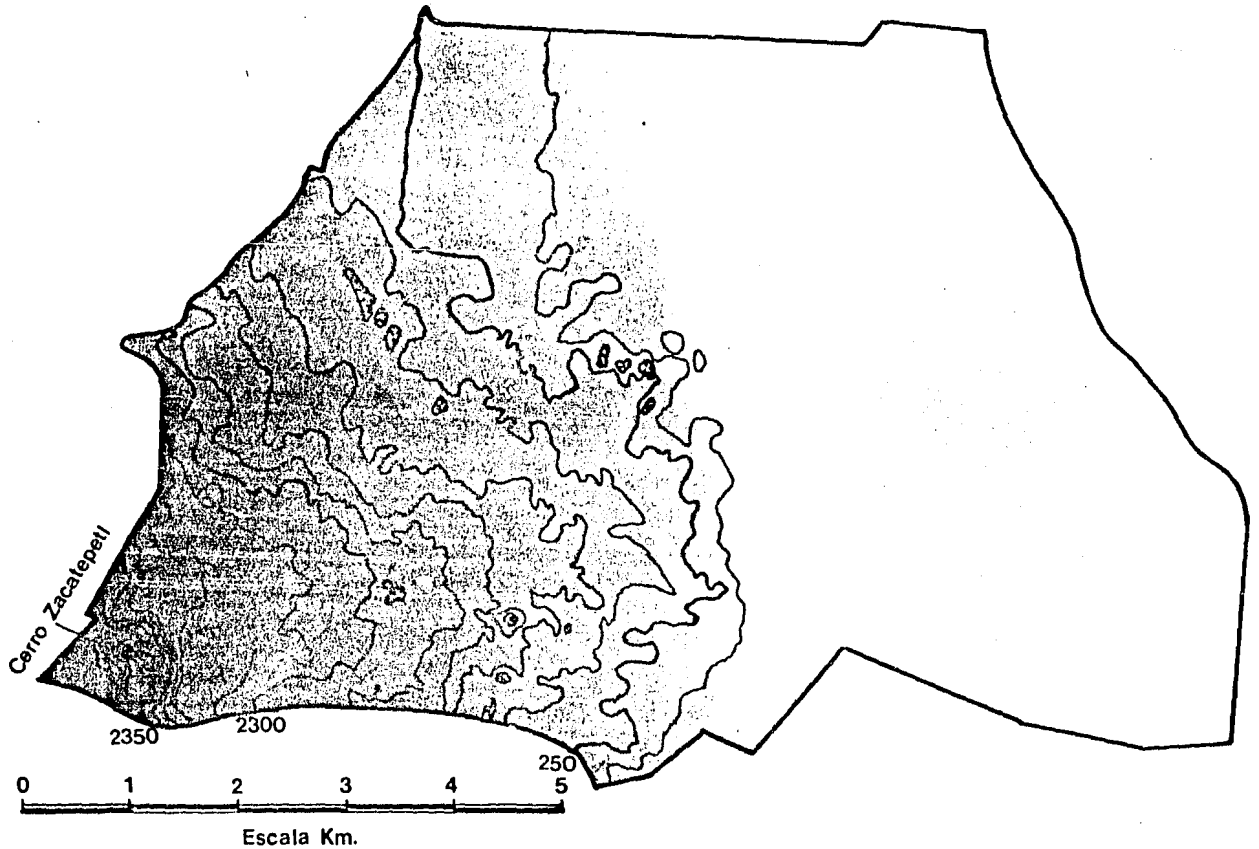
- Una constituida por coladas de lava muy recientes, provenientes de la erupción del Xitle, que forman un malpais que se extiende por el S, SW y Centro cubriendo 40 % de la superficie de la delegación.
- Y otra constituida por rocas sedimentarias que conformaban parte de la ribera occidental del Lago de Texcoco y que, por lo tanto presentan una superficie regular con muy poca pendiente.

La mayor altitud -2 417 m snm- se localiza en el extremo SW donde está el Cerro Zacatépetl, y va disminuyendo hacia el NE hasta llegar a los 2 230 m. Esto hace que la pendiente promedio sea de apenas 1.4°. (mapa 2)

Debido a las características de este estudio y a las condiciones actuales de la ciudad, no se considera importante mencionar otros factores físicos tales como hidrografía, clima, vegetación, etc. Sin embargo, como testimonio de los cambios espaciales sufridos en los últimos cincuenta años, se consideró de interés citar parte de una descripción que se hace de la delegación de Coyoacán en 1929:

El clima es muy saludable y benigno siendo favorecido por la exuberante vegetación formada por coníferas, fresnos y cultivos de árboles frutales, plantas de ornato y flores que cubren toda su parte N, E y SE. La fauna está compuesta por coyotes, gatos monteses, ardillas y aves de rapiña. El río Magdalena y el Canal Nacional le separan de las delegaciones de San Angel e Iztapalapa respectivamente y el canal de Xochimilco, que surte de agua potable a México, la atraviesa

## MAPA 2 ASPECTOS FISICOS DE LA DELEGACION COYOACAN



- Curvas de nivel
- Zona de malpais
- Cubierta sedimentaria

Fuente: Carta Topográfica 1:50 000 DETENAL

Elaboró: Mirta Martínez Aréchiga

de N a S. (2)

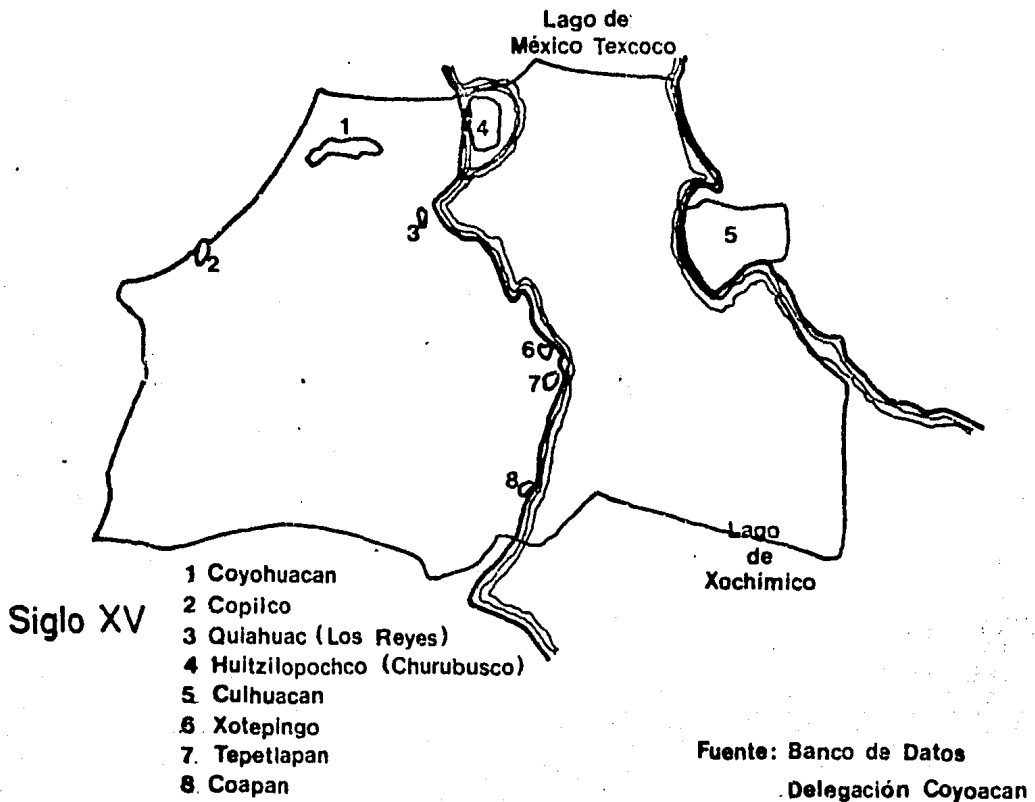
### 2. Antecedentes históricos

Desde la época prehispánica, varios pueblos se asentaron a orillas

(2) Atlas general del Distrito Federal; geográfico, histórico, comercial, estadístico, agrario. México, Talleres Gráficos de la Nación, 1930. pp. 254 y 265. t. I.

del Gran Lago en el área que hoy cubre la delegación (figura 1); el más importante fue el de Coyohuacan, fundado por toltecas, ocupado por los chichimecas después de la destrucción del reino de Tollan en 1116 y, finalmente, dominado por los aztecas.

**FIGURA I**  
**ASENTAMIENTOS PREHISPANICOS EN LA ZONA DE ESTUDIO**



Diversos cronistas hablan de la existencia de Coyoahuacan: "Tiene México a la parte de mediodía, a dos leguas, el pueblo de Coyoacan; el se-

ñor de él era el quinto señor y tenía muchos vasallos." (3). Según Francisco Sosa en Coyohuacan había elegantes y cómodos edificios, así como una multitud de teocallis; Bernal Díaz del Castillo cuenta que además había unas 6 000 casas construídas entre la tierra y el agua (4).

En 1520 y aún mucho después los pueblos de Coyoacan, Culhuacan y Churubusco se hallaban cerca de las márgenes del lago de Texcoco; Cortés dice que la mayoría de sus casas estaban construídas dentro del agua sobre estacas.(5)

Coyohuacan estaba comunicado con Tenochtitlan por medio de la calzada de Iztapalapa que tenía un ramal que lo unía con el puente Xoloc, pasando por Churubusco (Huitzilopochco); este camino se prolongaba hasta Chimalistac.(6)

Durante la Conquista, Cortés se establece en Coyoacán que pasó a ser sede de los poderes del ejército hispano. Más tarde se establece allí el primer ayuntamiento del Valle de México y el primer gobierno colonial mientras se reconstruye la ciudad.

Varios conquistadores se apropian de tierras en las que establecen sus residencias, algunas se alinearon a lo largo de la Calle Real de Santa Catarina (la actual Francisco Sosa) trazada sobre el camino antes se-

---

(3) Benavente de, Toribio. "Cómo estaba dividida la ciudad de México en tiempos de Moctezuma". La ciudad de México antes y después de la conquista. México, DDF, 1983. p. 37.

(4) Centro de estudios políticos económicos y sociales. Monografía de la delegación de Coyoacán. México, PRI, 1975. p. 2.

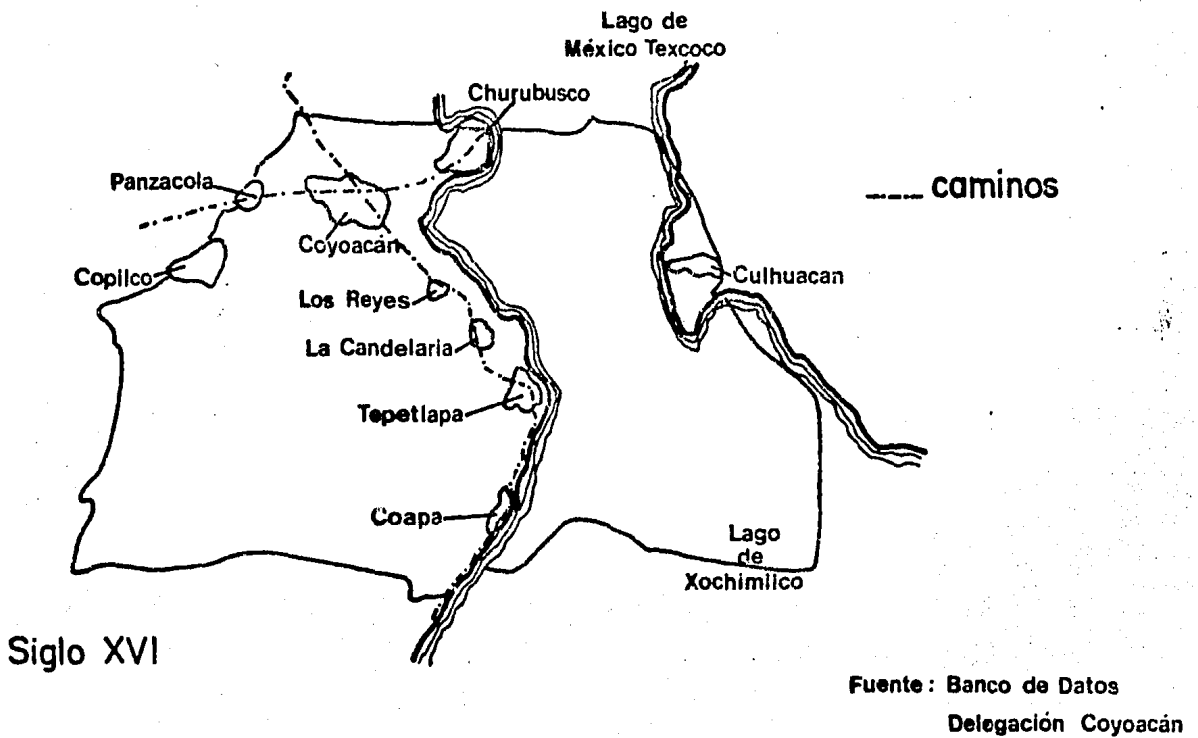
(5) Humboldt, Alejandro. Ensayo político sobre el reino de la Nueva España. México, Porrúa, 1978. 3a. ed. p. 112.

(6) Ibid, p. 115.

ñalado y con una importancia que iba en aumento ya que era el paso obligado a San Angel.

Los demás pueblos que se encontraban en la zona, se reorganizaron cada uno alrededor de su iglesia (figura 2).

**FIGURA 2**  
**UBICACION DE LOS PUEBLOS COLONIALES**



A principios del siglo XIX, cuando el sistema de Intendencias regía la división política del país, Humboldt señala a la villa de Coyoacán

como una de las principales de la Intendencia de México (7).

Poco después de la Independencia, cuando en 1824 México adopta la forma de gobierno de República Federal, se crea el Distrito Federal cubiendo una superficie de 211 km<sup>2</sup> en la que Coyoacán quedaba integrado.

Después de algunos cambios en el tamaño y la organización del Distrito Federal, en 1898 se fijan los límites actuales y se divide en 17 municipalidades, una de las cuales era Coyoacán.

Ya en este siglo la división política del Distrito Federal se vio alterada más de una vez. En 1928 se decreta la creación de un departamento central, en el que queda comprendida la ciudad de México y trece delegaciones adyacentes, la de Coyoacán se integra por la municipalidad del mismo nombre y una parte de las municipalidades que la circundaban (figura 3). Un año más tarde, el Atlas General del Distrito Federal elaborado durante el gobierno del Lic. Emilio Portes Gil, indica que la delegación se compone de la cabecera del mismo nombre y de los pueblos La Candelaria, Culhuacán, Los Reyes, San Pablo Tepetlapa y Santa Ursula; de varios barrios y de algunas haciendas y ranchos como San Antonio Coapa, Copilco y Xotepingo. La población es de 17 589 habitantes, correspondiendo a la cabecera 11 329 (8). El territorio despoblado estaba cubierto de bosques y cultivos; de las canteras basálticas del pedregal se extraían materiales para la construcción constituyendo así una industria que representaba uno de los recursos más importantes de la región que subsiste en la actualidad. Como dato curioso, en el mismo atlas se menciona que numerosas familias capitalinas veraneaban en la Cabecera de Coyoacán.

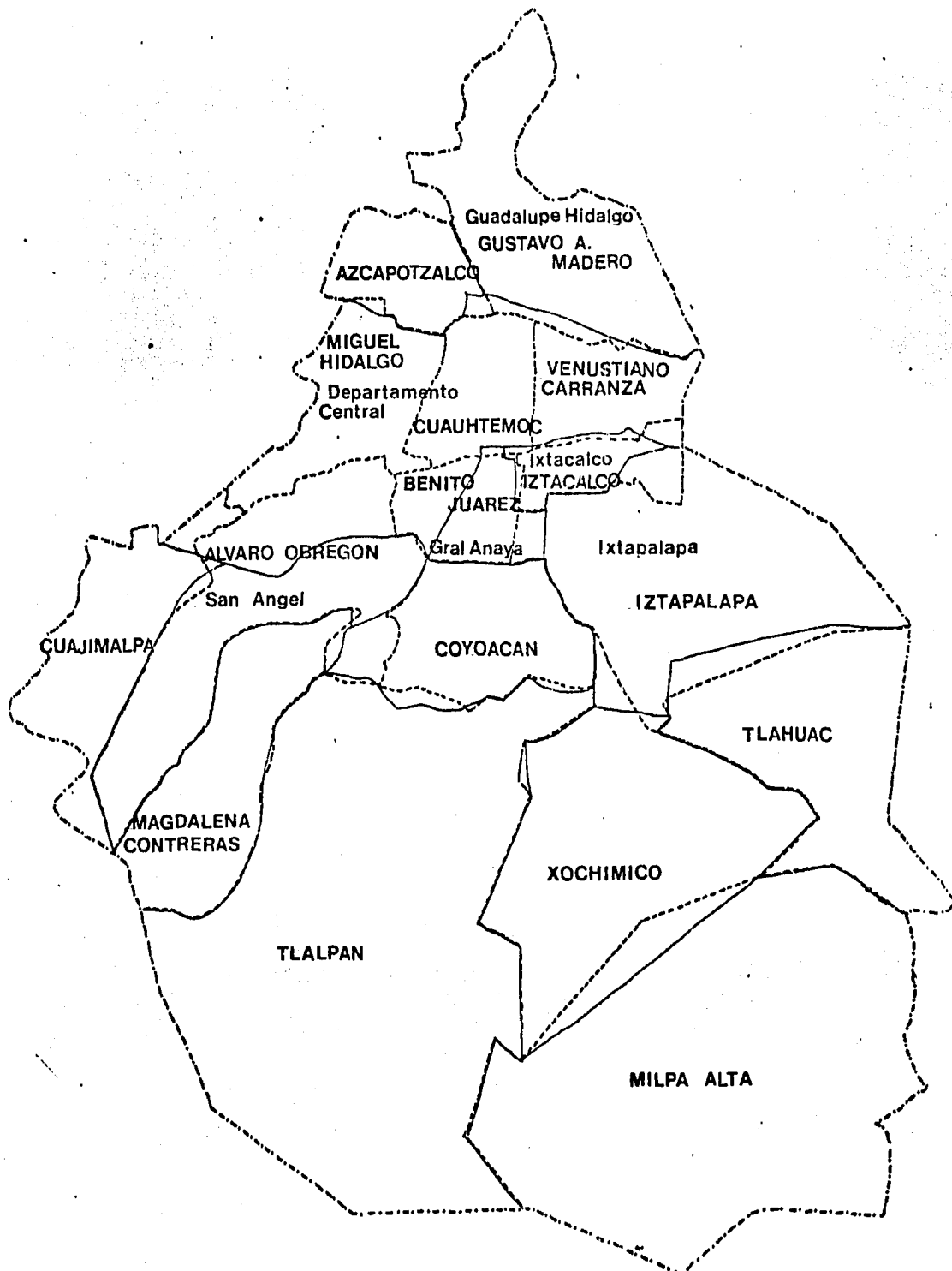
---

(7) Ibid. p. 155.

(8) Atlas general del Distrito Federal ... p. 265.



FIGURA 3 MODIFICACIONES EN LA DIVISION POLITICA DEL D. F.



— División política del D. F. en 1929  
 - - - - División política actual del D. F.

Nombre en 1929  
**NOMBRE ACTUAL**

Fuente: DDF Atlas de la Cd. de México

En 1941 la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal determina un nuevo cambio administrativo: el Distrito Federal queda dividido en la Ciudad de México (antiguo Departamento Central) y doce delegaciones; el área de Coyoacán se ve ligeramente alterada (9).

Durante la década de los años 50 al W de la delegación en la zona de malpaís, se construye la Ciudad Universitaria y se delimita, además, una extensa superficie que pasa a ser propiedad de la UNAM.

No es sino hasta principios de la década de los años 60 que la franja norte de la delegación se anexa a la mancha urbana de la ciudad de México; exceptuando la zona de malpaís, el resto de la superficie era destinada a la agricultura y la ganadería. Sin embargo, el espacio delegacional empieza a transformarse rápidamente ya que es el receptor de flujos migratorios tanto intraurbanos, como rural-urbanos que originan diversos asentamientos. Por otro lado, hacia fines de esta década se construye en la vecina delegación de Tlalpan la Villa Coapa, hecho que incrementó el desarrollo urbano hacia el S de Coyoacán.

En 1970 la Nueva Ley Orgánica del D. F. transforma la localidad hasta entonces llamada Ciudad de México (10) en cuatro delegaciones -Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez- con lo que se establecen las 16 delegaciones actuales "con el fin de descentralizar las funciones administrativas y, a la vez, otorgar mayor autonomía a cada una de ellas" (11) (figura 3).

---

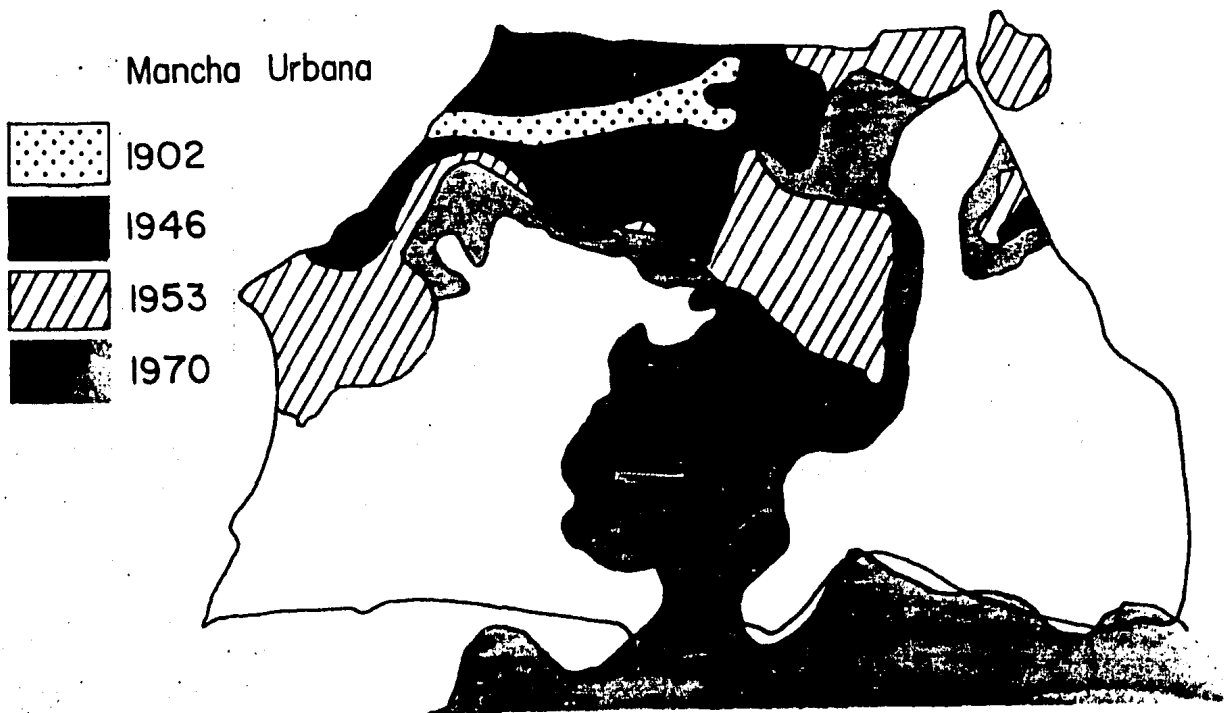
(9) Departamento del Distrito Federal. Atlas de la ciudad de México. México, 1981, p. 14.

(10) Ibid. p. 86.

(11) Ibid. p. 14.

El E y SE de la delegación permanecía deshabitado a lo largo de la década de los años 70 (figura 4). En la monografía de 1975 se menciona que ... "dentro del sector agropecuario se produce maíz, frijol, alfalfa, avena, cebada, legumbres y frutas como: ciruela, aguacate, pera, manzana, durazno y algo de floricultura (...); existen algunos establos de estabulación completa, cría de ganado vacuno y aves de corral" (12). A lo largo de esta década, en la zona de malpaís se fueron estableciendo colonias de paracaidistas.

FIGURA 4  
EXPANSION DE LA ZMCM SOBRE LA DELEGACION DE COYOACAN



Fuente: Banco de Datos. Delegación Coyoacán

(12) Centro de estudios políticos, económicos y sociales. Op. cit. p. 6.

Finalmente, en la primera mitad de esta década, los espacios ocupados por la agricultura y la ganadería al E y SE se han transformado en zonas habitacionales integrando por completo la delegación a la ZMCM.

Para 1981, la ZMCM está constituida, según Unikel, por todo el Distrito Federal, a excepción de Milpa Alta, y 12 municipios del Estado de México, ocupa una extensión de 2 123.48 km<sup>2</sup> que albergan a 14 millones de habitantes (13).

### 3. Uso actual del suelo

En la actualidad, el espacio delegacional se dedica a diversos usos; no obstante, la superficie utilizada por cada uno de ellos es muy desigual, como lo muestra el cuadro 1.

CUADRO 1

USO DEL SUELO	SUPERFICIE	
	HECTAREAS	%
Habitación	3 126	57.46
Servicio	205	3.79
Industria	171	3.14

(13) Los doce municipios del Estado de México que forman parte de la ZMCM son: Atizapán de Zaragoza, Coacalco, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Chimalhuacán, Ecatepec, Huixquilucan, Naucalpan, Nezahualcōyotl, La Paz, Tlalnepantla y Tultitlán. Departamento del Distrito Federal. Op. cit. p. 14.

(14) Departamento del Distrito Federal. Plan parcial de desarrollo urbano; Delegación de Coyoacán. México, 1982. p. 14.

Cont. Cuadro 1

Espacio abierto	1 048	19.26
Uso mixto	169	3.11
Ciudad Universitaria	720	13.24
	<hr/>	<hr/>
Total	5 440	100.00

---

Algunos de estos datos son fácilmente apreciables en el mapa de Uso Actual del Suelo realizado con información recabada en diversos recorridos por la zona de estudio y plasmada en la carta urbana de la delegación (mapa 3).

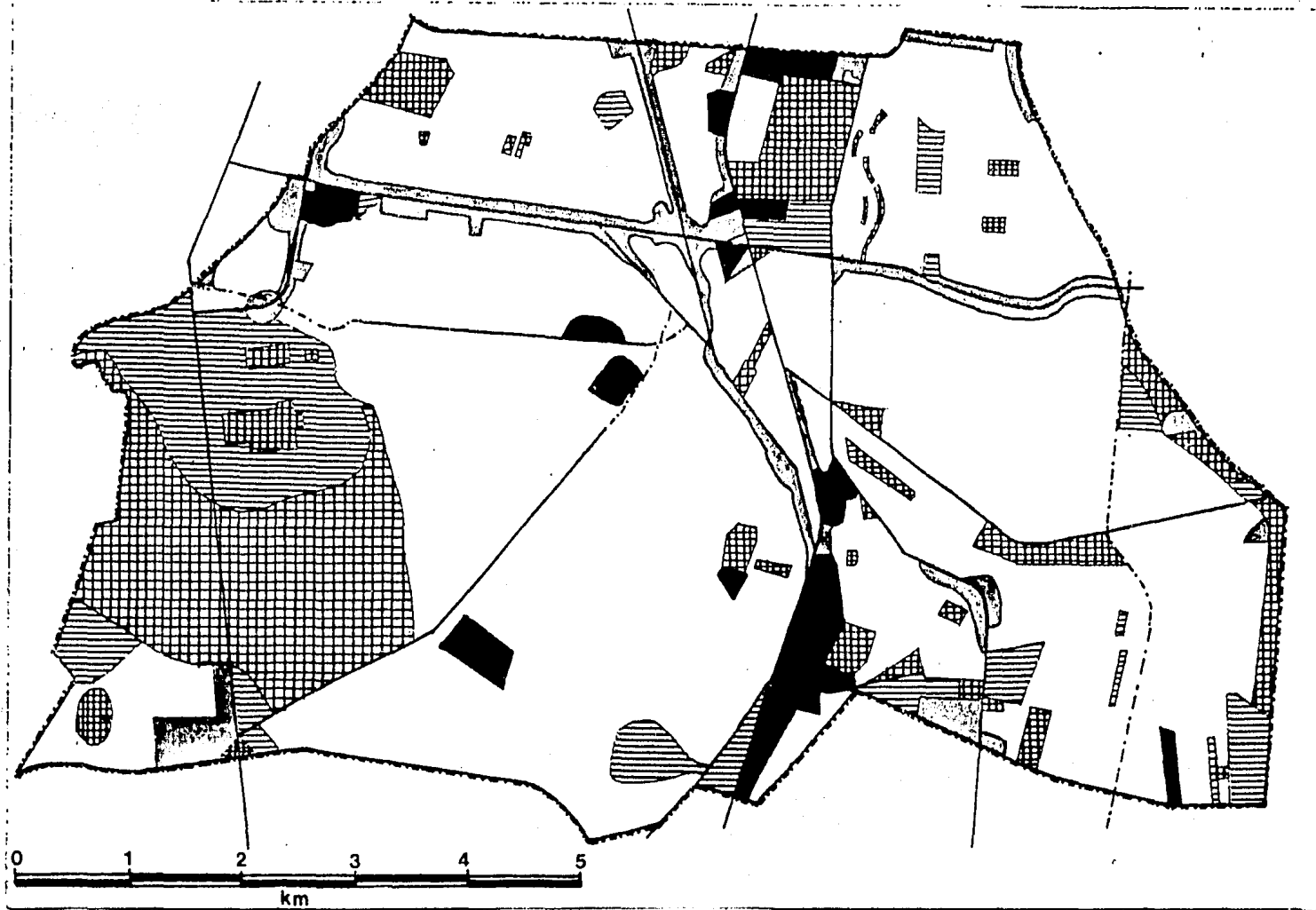
Como se ve, la mayor parte de la superficie está dedicada al uso del suelo residencial; a pesar de ello, es conveniente mencionar algunas generalidades de los otros usos del suelo.

#### Uso del suelo industrial




Las pocas industrias que hay en la delegación son industrias ligeras básicamente de las ramas química y farmacéutica, lo que no excluye la presencia de industrias extractivas en la zona de malpaís y algunas industrias alimenticias.

La mayoría de ellas son industrias pequeñas que por sí solas no ocupan una gran extensión en el espacio y, por lo tanto, no lo modifican a gran escala. Muchas surgen en la década de los años cincuenta alineándose a lo largo de la Calzada de Tlalpan, importante vía que atraviesa la delegación de N a S y que la comunica directamente con el centro de la ciudad. Anteriormente ese espacio era dedicado a actividades agrícolas, el

# MAPA 3 USO ACTUAL DEL SUELO EN LA DELEGACION COYOACAN



- Usos del suelo
-  Residencial
  -  Comercial
  -  Industrial
  -  De Servicios

-  Limite de la delegacion
-  Principales avenidas
-  Nuevos Ejes Viales

Fuente : Trabajo de Campo.

cambio en el uso del suelo hizo de esta calzada un eje industrial en el que hoy se dan cita, entre otras, las siguientes industrias: los Estudios Churubusco (industria cinematográfica), laboratorios Ciba-Geigy, embotelladora Coca Cola, Kodak, Puritan, USV Grossman (laboratorios), etc.

Fuera de este Eje se encuentran algunas industrias en la zona de malpaís (la planta de asfalto y algunas extractivas); en Av. Universidad y Miguel A. de Quevedo (Avón) y en la colonia Granjas Mirador.

#### Uso del suelo comercial

En la delegación, los establecimientos comerciales están presentes de formas muy variadas: desde pequeños establecimientos "de barrio" dispersos por las zonas habitacionales que ofrecen bienes de baja jerarquía, hasta grandes centros comerciales -Perisur, Taxqueña, Pericoapa, Aurrerá-Suburbia de Miguel A. de Quevedo- que ocupan mayores espacios y ofrecen bienes de mayor jerarquía, pasando desde luego por el comercio alineado a lo largo de las calles comerciales representadas por algunas de las principales avenidas de la delegación: División del Norte, Canal de Miramontes, Miguel Angel de Quevedo y Taxqueña.

#### Otros usos

En lo que respecta al uso del suelo destinado a servicios educativos y, como puede apreciarse en el mapa 3, el espacio que ocupa la Ciudad Universitaria es de gran extensión, si se considera además la gran cantidad de población que recibe día a día, puede pensarse que esto influye en la determinación de usos del suelo en el espacio que la rodea porque la población reclama la implantación de una serie de servicios. La superficie ocupada por centros educativos aumenta si se considera que otros planteles de

educación superior y media superior se encuentran en la delegación, tal es el caso de la Universidad Autónoma Metropolitana de Xochimilco ubicada en el extremo oriental de la Calzada del Hueso; la Universidad Iberoamericana en la colonia Campestre Churubusco; la Escuela Superior de Ingeniería Mecánica y Electrónica del IPN, en Av. Santa Ana y el Eje 3 Ote.; la Escuela Preparatoria núm. 6, en Coyoacán; el Colegio de Ciencias y Humanidades plantel Sur, en el Pedregal de San Angel y la Vocacional núm. 5 del IPN, en Taxqueña, sin contar con una gran cantidad de escuelas privadas.

A lo largo y ancho de Coyoacán se encuentran consultorios, centros de salud, clínicas y hospitales; en el mapa de uso actual del suelo sólo se señala el hospital del DIF localizado en Av. Insurgentes y Periférico Sur, ya que, debido a la escala, los demás centros de salud no son cartografiables.

Los espacios abiertos: jardines, centros deportivos y terrenos baldíos se distribuyen por toda la delegación, a excepción de los últimos, que se concentran en el SE donde la urbanización es muy reciente.

No debe pasarse por alto el espacio que ocupan las calles y avenidas, sobre todo en la actualidad, cuando es notable su construcción o ampliación a costa de jardines o viviendas, ni la importancia, cada vez mayor, que tienen. En la delegación se han abierto en los últimos años grandes avenidas y ejes viales(15), que transforman considerablemente el espacio. Los límites de la delegación encierran partes de importantes aveni-

---

(15) La construcción de algunos es tan reciente que no aparecen en los últimos mapas elaborados en la delegación.



das(16) que permiten la comunicación en el interior y hacia el exterior . haciendo de ella una delegación de gran accesibilidad. (mapa 1)

---

(16) Insurgentes, División del Norte, Calzada de Tlalpan, Canal de Miramontes, Miguel A. de Quevedo, Churubusco, Periférico, Calzada del Hueso, Universidad, San Jerónimo, Eje 3 Ote. y Eje 10 S.

### III SEGREGACION DEL USO DEL SUELO RESIDENCIAL

#### 1. Uso del suelo residencial

Se entiende por uso del suelo residencial al uso que se da a todo el suelo en el que residen los habitantes de cualquier poblado o ciudad; en ciudades con varios millones de habitantes como la ciudad de México el suelo consumido por este uso alcanza magnitudes extraordinarias.

La evolución de la ciudad de México presenta características peculiares a este respecto: no cabe duda que la migración campesina constituye uno de los componentes fundamentales de su crecimiento demográfico y de su expansión física, no obstante al ser estas migraciones campo-ciudad consecuencia de un modelo de desarrollo capitalista, dependiente y desequilibrado, no pueden ser detenidas mientras se mantengan las condiciones actuales. "Todos los planes de desarrollo urbano incluyen en sus objetivos formales el control o la detención del crecimiento urbano" (1), sin embargo los instrumentos para lograrlo no desbordan los límites municipales, ni se articulan a políticas nacionales capaces de introducir los cambios estructurales profundos que requeriría una modificación sustancial en los procesos que determinan la migración campesina. La ciudad de México seguirá

---

(1) Pradilla, Emilio. "Raíz campesina del problema urbano" en: Uno más uno. México, 12 de noviembre, 1985, p. 20. R. López Rangel, en un artículo publicado en el periódico Excelsior el 10 de enero de 1986 señala que probablemente el ejemplo más reciente sea el Programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica (PRUPE) presentado el 23 de agosto de 1985 (y sin modificación alguna a causa de los sismos de septiembre), que se dirige solo al Distrito Federal excluyendo la mancha urbana que se extiende fuera de sus límites.

creciendo, quizá a un ritmo mayor que el actual y con ello empeorarán las actuales condiciones de vida urbana. M. Schteingart cita que más de 500 mil nuevos habitantes se incorporaban anualmente a la ciudad de México en la década de los años 70, cifra que podría aumentar a 700 000 en estos años, lo que significa que cada año el equivalente a una ciudad de tamaño medio se viene a sumar a la ya existente. "Tampoco puede negarse el hecho de haber crecido la mancha urbana entre 1950 y 1975 en casi un 300 % (pasando de 229 km<sup>2</sup> a más de 900) ha implicado una ocupación poco intensiva y racional del espacio, mal aprovechamiento de infraestructuras existentes, despilfarro de recursos, alargamiento innecesario de viajes y un medio urbano cada vez menos habitable"(2).

Así, el crecimiento horizontal de la zona metropolitana se ha producido sobre un espacio que antes era ocupado económicamente por otras actividades, principalmente agricultura y ganadería. Esa modificación obedece al interés de producir un cambio en la funcionalidad del espacio mediante la creación de espacios sociales específicos adecuados territorialmente a las nuevas funciones que se les atribuyan(3). Schteingart menciona que la expansión de la ZMCM entre 1945 y 1975 se produjo sobre tierras comunales y ejidales en el estado de México y en el Distrito Federal en un 77.2% y 48 % respectivamente.

La configuración física del espacio que ocupa la ciudad de México establecía zonas inhóspitas que lejos de constituir un freno al crecimiento de la ciudad, favorecieron de alguna manera la segregación del uso del suelo residencial; en las zonas "inhóspitas" se estableció la población de

---

(2) Schteingart, Martha. "Crecimiento urbano y segregación espacial en la Ciudad de México" en: Lecturas del CEESTEM; desarrollo urbano. México, v. I, nº. 3, 1981, p. 36.

(3) Sánchez, Joan Eugeni. Op. cit. p. 6.

escasos recursos, principalmente migrantes, y en aquellas favorables para residir, las clases medias y altas.

Con el acelerado crecimiento de la ciudad, la segregación del uso del suelo residencial se va haciendo más y más compleja generando el caótico paisaje que hoy muestra la Gran Ciudad de los Palacios.

## 2. Una división económica y social del espacio

El espacio destinado al uso del suelo residencial es un espacio con grandes contrastes, un espacio dividido social y económicamente donde a simple vista se observan diferencias en los tipos de vivienda, en la calidad y cantidad de los servicios urbanos y donde se puede inferir el nivel de vida de los moradores.

Desde el punto de vista económico esa división del espacio es el resultado del desarrollo de las fuerzas productivas y expresión misma de las relaciones de producción; desde el punto de vista social, es el resultado de la división social del trabajo. La forma que adopta esa división del espacio en la zona de estudio, en la ciudad en general y en cada época, es el resultado de complejos mecanismos y del juego de todas las instancias sociales; es el producto de las condicionantes naturales del terreno, de situaciones históricas heredadas, de la ideología dominante en cada período y de las prácticas sociales y políticas(4).

Debido a la riqueza concentrada en la ciudad, a la desigual redistribución del ingreso, a las diferencias entre clases y estratos sociales ligadas a las diferentes oportunidades de apropiación del espacio urbano y

---

(4) Roch, Fernando y Felipe Guerra. ¿Especulación del suelo? Madrid, Nuestra cultura, 1979 (Colec. Hacer la ciudad, 2).

del acceso a los servicios de consumo colectivo, existen zonas que se distinguen entre sí por presentar valores y significaciones diferentes y por la clase social que las ocupa..."la ciudad se divide porque la produce una sociedad desigual que al dividir el espacio, reproduce la desigualdad"(5).

En la ciudad de México desde fines del siglo pasado, durante el Porfiriato, se sentaron las bases de una división social con la expansión hacia el norte y el oriente de los estratos bajos y hacia el sur y el poniente de las clases acomodadas. En la última década se han agudizado los contrastes entre las urbanizaciones producidas a través del sector inmobiliario capitalista y los asentamientos populares cada vez más numerosos y miserables: hacia 1970 se estimaba que el 38 % de la población del Distrito Federal habitaba colonias populares, cinco años más tarde el porcentaje había aumentado a 40(6), en la actualidad, varios autores opinan que alrededor de la mitad de la población reside en estas colonias.

En una sociedad capitalista el suelo y, consecuentemente, la vivienda se tornan mercancías que como tales se producen, se intercambian y se consumen, encierran diferentes valores y son objeto de especulaciones.

a) El suelo y la vivienda como mercancías

En la ciudad capitalista el suelo se convierte en mercancía porque es susceptible de que le sean aplicados trabajo y capital, sufriendo así una transformación como resultado de la cual pasa a constituir un bien para satisfacer la necesidad (valor de uso) no de su propietario sino de

---

(5) García Bellido, Javier y Luis González Tamarit. Op. cit. p. 170.

(6) Schteingart, Martha. Op. cit. pp. 37-38.

una tercera persona, cada vez con mayor frecuencia, desconocida. En este caso y sólo en este caso el suelo es mercancía y encierra también un valor (valor de cambio) que se manifiesta al momento de su intercambio en el mercado(7). El valor de cambio de ese suelo varía en función de lo que se pueda hacer con él, de la cantidad de trabajo que encierra y del lugar que ocupa en la división económica y social del espacio.

En términos de usos alternativos y competitivos, ante un mismo suelo la posibilidad de diferentes usos determina una competencia por su apropiación. Una gran demanda sobre un terreno exige algún mecanismo discriminador que permita establecer la función que terminará imponiéndose; los precios se presentan como ese mecanismo discriminador que hacen que el propietario decida sobre su futuro uso, reteniendo el suelo o transfiriéndolo al uso que le permite mayores plusvalías. "El capital invertido se fija en el espacio, es decir, se inmoviliza. Por ello el inversor habrá de poder compensar esta inmovilidad frente a las variaciones que afectan a la tasa de ganancia"(8).

El interés de inversión de capital en un espacio determinado puede llegar incluso a borrar las limitantes físicas del suelo en cuanto a su forma y constitución: fuertes pendientes, poca consolidación, drenaje deficiente, etc.

Algunas limitantes de carácter social pueden entorpecer o retar-

---

(7) No hay que olvidar que los objetos que se producen en el capitalismo son producidos por agentes sociales diferentes a aquellos que satisfacen con ellos sus necesidades y el intercambio de estos productos por otros necesarios a las necesidades de su productor, se realiza a través del mercado.

(8) Sánchez, Joan Eugeni. Op. cit. p. 34.

dar la inversión de capital en el suelo; tal es el caso de la tenencia de la tierra ya que las tierras ejidales o comunales por sus características de propiedad, no pueden entrar legalmente al mercado con lo que, o bien su valor disminuye considerablemente, o se recurre al soborno o a la expropiación. El crecimiento de la ciudad de México, por ejemplo, ha sido sobre gran cantidad de tierras que en algún momento fueron ejidos, como se mencionó anteriormente.

..."No debe caerse en el error de creer que los precios se organizan de menor a mayor desde la periferia al centro [...] es la práctica de las clases dominantes que se apropian del espacio de mayor valor la que condiciona la división económica y social del espacio y, por lo tanto, los precios se ordenan fijando los más altos y de ahí descendiendo hasta los más bajos desde las zonas mejor situadas hasta las peor consideradas"(9)

La vivienda también es una mercancía en tanto que tiene valor de uso(10) y valor de cambio, desde este punto de vista Pradilla las clasifica en dos categorías:

- Vivienda-mercancía real. Es la que se construye con destino a su consumo inmediato por agentes sociales diferentes a los ligados directamente al proceso de su producción (obreros, constructores, inversionistas).

---

(9) Roch, Fernando y Felipe Guerra. Op. cit. p. 70.

(10) Es un objeto útil en el que se satisfacen las necesidades de alimentación, reposo, ocio, relaciones sexuales, interpersonales, etc., tanto individuales como familiares o colectivas que son indispensables al mantenimiento de la capacidad productiva de los componentes de la familia y a la multiplicación de los individuos. Pradilla, Emilio "Notas acerca del problema de la vivienda" en: Arquitectura-autogobierno. México, UNAM, No. 7, julio-agosto, 1977. p. 3.

- Vivienda-mercancía virtual. Es la que, aunque construída para el uso inmediato del agente social que la produce o aporta los medios necesarios a este proceso (tierra, medios de producción y dinero), tiene la virtualidad de convertirse en objeto para el cambio en razón del valor que encierra(11).

Las mercancías suelo y vivienda se enfrentan entonces a consumidores solventes y no a consumidores que las necesiten ya que si solo poseen su necesidad no podrán acceder a ellas en el mercado porque para los constructores privados no resulta una inversión atractiva el construir viviendas para la clase trabajadora debido al riesgo de no poder realizar la mercancía.

La calidad que el suelo y la vivienda pueden adquirir como mercancías entraña la posibilidad de emprender su producción a gran escala sometiendo al suelo a un proceso de fabricación similar al de otras mercancías, aplicándole capital variable (trabajo) y capital fijo para transformarlo en una mercancía final: la vivienda, por ejemplo, cuyo destino es el mercado. A este proceso puede llamársele producción del espacio que comprende también la urbanización (agua, pavimento, electricidad, drenaje...), la edificación, la construcción de grandes infraestructuras (calles, carreteras, puertos, aeropuertos...), etc. y que se lleva a cabo de una manera racionalizada a través de la planificación urbanística, la cual ..."en una sociedad desigual, donde las relaciones sociales se definen por su carácter de dominación, no es neutral en ningún caso. Existe una tendencia inevitable, por parte de la clase dominante, a utilizar la planificación como instrumento para el desarrollo de sus estrategias. Este es un hecho que

---

(11) Idem.



se produce con independencia de la voluntad de los técnicos que redactan el plan y del que a veces éstos no son del todo conscientes" (12).

En lo que toca a la vivienda y su producción, considerando el proceso de construcción, se pueden distinguir tres formas:

- Autoconstrucción. Aquí el agente social que produce y consume la vivienda es el mismo, se utilizan materiales de construcción desvalorizados y el objeto final asume la forma de vivienda mercancía virtual.
  
- Producción manufacturera. La construcción es realizada por agentes sociales diferentes a aquellos que van a consumir el bien. Estos agentes son un número reducido de trabajadores asalariados dirigidos por un arquitecto o constructor ( agente productivo indirecto ) que controla el proceso a nombre del propietario del terreno, del dinero invertido y probablemente del objeto final, por lo que su destino sería el autoconsumo (vivienda-mercancía virtual) o la venta comercial a grupos de ingresos medios o altos (vivienda-mercancía real).
  
- Producción industrial. Aquí la relación directa entre agentes de la producción y consumidores desaparece totalmente en el proceso productivo y reaparece en el intercambio co-

---

(12) García, B., Javier y Luis González T. Op. cit. p. 135.

mercantil. Los capitalistas ligados al proceso invierten su dinero única y exclusivamente con el fin de valorizarlo y reproducirlo. La productividad es más elevada y los costos de producción son menores lo que permite controlar las condiciones del mercado de la vivienda. La realización de la mercancía es tarea de agentes intermediarios que asumen la doble responsabilidad de retornar el capital-dinero al productor para que continúe el proceso y de recolectar el dinero del consumidor: agentes inmobiliarios, instituciones estatales de crédito al consumidor, instituciones financieras privadas o capital comercial ligado a empresas constructoras. Esta forma de producción se ha convertido en la dominante ... "en la competencia en el mercado de tierras la forma industrial elige el área urbana en la que actúa y asigna, por tanto, la de las subordinadas" ... (13)

La producción industrial está dirigida, pues, a un grupo social particular: el que tiene medios económicos para acceder al mercado "Garza calcula que en México, alrededor del 65 % de las familias no cuentan con los recursos económicos como para utilizar el mercado de la vivienda" (14).

A lo anterior hay que agregar que, en el capitalismo, el proceso de producción del espacio se ve constantemente afectado por la especulación del suelo y la vivienda debido a la existencia de la propiedad privada de dichas mercancías. En el caso del suelo esta apropiación conlleva

---

(13) Pradilla, Emilio. Op. cit. p. 6. La clasificación de las formas de producción de la vivienda es también del mismo autor.

(14) Citado por Roberts, Bryan. Ciudades de campesinos. México, Siglo XXI, 1980. p. 226.

la imposibilidad de su utilización racional. "Para que el sistema siga funcionando sin cambios sustanciales la clase dominante necesita apropiarse del espacio susceptible de usos más rentables y segregarlo social y funcionalmente de los demás espacios cuyo usufructo abandona a la clase dominada y/o a las actividades concomitantes, periclitadas o marginales" (15). En la ciudad de México, en los últimos 10 años, grandes zonas baldías que se extendían por el sur fueron objeto de especulaciones por parte de importantes grupos fraccionadores dando origen a la creación de numerosos fraccionamientos que han hecho de esta zona un área de congestión urbano.

La construcción de vías de tránsito (calles, avenidas y ejes viales) propicia el crecimiento de la ciudad y beneficia a las compañías constructoras y especuladores de bienes raíces. Además, pueden ser utilizadas como factor de división social del espacio al ser los elementos estructurantes que más determinan y dirigen la ocupación del territorio, dadas sus características contradictorias de otorgar accesibilidad, servir de elementos de ruptura o sutura, extracción e invasión, progreso o destrucción. Más adelante se observará como, en la zona de estudio, las vías de comunicación funcionan como límites entre las diferentes áreas de uso del suelo residencial.

Por otro lado no puede negarse el hecho de que a mayores valores del suelo hay una intensidad mayor de ocupación del espacio. La evolución de la ciudad ha ido modificando los valores del suelo y ha propiciado nuevas modalidades de ocupación; hasta hace pocos años, durante la época de

---

(15) García B. Javier y Luis González T. Op. cit. p. 30.

los años sesenta, proliferaban las viviendas unifamiliares, conforme el suelo incrementó su valor, se dió la necesidad de darle un uso más intenso y los edificios de departamentos se convirtieron en la inversión más atractiva para el capital inmobiliario. Así mismo, el auge de la política de conversión de la vivienda de renta a la de régimen de condominio, redujo la oferta de aquella e incrementó la especulación con la segunda.

En la actualidad, a la población capaz de solventar la adquisición de una vivienda le resulta más atractivo un condominio que una casa sola por varias razones; a pesar de los altos costos, un condominio resulta menos caro que una casa sola de la misma jerarquía, la oferta de condominios es mayor a la de casas por lo que es relativamente más fácil adquirir uno de ellos y los condominios ofrecen una seguridad mucho mayor a la que brinda una casa sola ante riesgos que genera la actual crisis económica(16).

#### b) Agentes

En el proceso de producción del espacio interviene una gran cantidad de agentes con características muy variadas que desempeñan funciones totalmente diferentes. Los más, trabajadores y consumidores, no intervienen en las decisiones que ordenan el espacio urbano. "En una ciudad capi-

---

(16) Riesgos que parecen ser mucho más temibles o frecuentes que los riesgos naturales como los temblores de septiembre del año pasado que no alteraron la preferencia por la vivienda en departamentos. En la publicidad de un lujoso conjunto de condominios se lee ..."imagínese viviendo en completa tranquilidad al saber que modernos y eficientes sistemas de seguridad están alertas a toda hora para proteger a usted y a los suyos".

talista, la ciudad y el espacio en general no pertenecen a sus habitantes y no son modelados en función de sus intereses, sino de acuerdo con los intereses, a veces contradictorios, de una serie de agentes"(17): propietarios de los medios de producción, propietarios del suelo, promotores inmobiliarios, empresas constructoras y organismos públicos con un doble papel, agentes en cuanto a que realizan operaciones concretas que contribuyen a modelar la ciudad y árbitros en cuanto a que intervienen en los conflictos que surgen entre los otros agentes contribuyendo a superar condiciones.

La producción física del espacio urbano -de las viviendas y los equipamientos- se realiza a través de las actuaciones de promotores y empresas constructoras, estas últimas están estrechamente vinculadas a aquellos por no poder programar a su propia conveniencia todo el proceso de construcción. Los promotores inmobiliarios apoyan la producción industrial de viviendas almacenando suelo y desembolsando enormes cantidades de capital, resultado de una combinación de recursos propios y ajenos, procurando que aquella parte que les pertenece se reproduzca lo más rápidamente posible y traspasando al cliente la deuda contraída con aquellos capitalistas que le prestaron dinero.

Los propietarios del suelo generalmente especulan con él al introducirlo al mercado ofreciendo una serie de ventajas (agua, drenaje, energía eléctrica, etc.), que han surgido con el paso del tiempo y en las que ellos no han intervenido directamente. Los terrenos con los que se especu

---

(17) Capel, Horacio. Capitalismo y morfología urbana en España. Barcelona. Libros de cordel, 2a. ed. 1977. p. 85.

la en el mercado generalmente están bien ubicados dentro de la estructura urbana y su precio queda fijado por el uso al que se destinan y por el nivel de ingresos de la clase social que puede disfrutarlos.

No es extraño que un solo agente social sea al mismo tiempo propietario de los medios de producción y del suelo o bien, promotor inmobiliario y constructor, o incluso que combine todas las funciones a la vez.

En lo que toca a las empresas constructoras propiamente dichas, que se encargan tanto de la construcción de viviendas a gran escala como del equipamiento urbano en general, no se puede dejar de mencionar a ICA (Ingenieros Civiles Asociados), Bufete Inmobiliario y a la empresa Construcciones, Conducciones y Pavimentos, S. A., que tienen a su cargo la construcción de los ejes viales y del metro, por mencionar sólo dos ejemplos.

Austroplán de México, Terrenos y Construcciones Marflo y Urbanizadora Elefante S. A., son algunas de las empresas privadas constructoras de vivienda más importantes que hay en la ciudad de México.

Sería de gran interés el estudio de las relaciones entre estas empresas y muchas otras que no se mencionan y que quizá determinan en mayor o menor medida las decisiones que ordenan nuestro propio espacio urbano; sin embargo, el análisis detallado de este problema queda fuera de los objetivos de este trabajo.

3. La segregación del uso del suelo residencial en la delegación de Coyocacán.

El crecimiento urbano en la delegación de Coyoacán se ha dado, al igual que el de la ciudad de México, principalmente en los últimos años sobre tierras ejidales o comunales que por mucho tiempo se habían dedicado a actividades agrícolas y ganaderas; sus propietarios no tuvieron más remedio que vender o recibir una indemnización y los terrenos fueron a parar a manos del gobierno, de empresas inmobiliarias y de algunos acaparadores del suelo.

Promotores inmobiliarios como Serifer y Asociados, Grupo Inmobiliario Alsa, Impulsores Inmobiliarios HIR, Provisa, Hidalgo y Asociados, Lomelín, Inmobiliaria Soli, Fraccionadora Cafetales, S. A., Inmobiliaria Arelle Hermanos, S. A. de C. V., Inmobiliaria Dangil, S. A., Inmobiliaria Imperio, Inmobiliaria Internacional, Inmobiliaria Nabaro, Brinkman y Asociados, Tonac Inmobiliaria, S. A. y Villas de Coyoacán, participaron, o participan aún, en la urbanización de la Delegación.

La Inmobiliaria Arelle Hermanos y la Fraccionadora Cafetales han tenido a su cargo la creación de los fraccionamientos Los Girasoles y Santa Cecilia, respectivamente, que ocupan un espacio considerable al SE de la delegación que hasta hace no muchos años era usado para la ganadería. Otros de los agentes arriba enlistados han llevado a cabo sus acciones en la parte central de la delegación donde se asientan los antiguos poblados, tal es el caso de Brinkman y Asociados, Inmobiliaria Nabaro y el Grupo Inmobiliario Alsa que construyen pequeños conjuntos residenciales (verticales y horizontales) entre antiguas casas "de pueblo" y casas de algunos pa<sup>ra</sup>caidistas que invaden terrenos.

En este trabajo se considera, como se ha mencionado en la introducción, que el aspecto exterior de la vivienda refleja claramente la se-

gregación del uso del suelo residencial. No cabe la menor duda de que el tipo de materiales de construcción y el diseño de las fachadas o bardas, así como el tamaño de los predios, son indicadores del poder adquisitivo de la población.

Así, por ejemplo, existen claras diferencias entre casas con 25 m o más de frente, rodeadas de jardín y construidas con materiales de excelente calidad, casas con 10 m de frente que cuentan con un pequeño patio o jardín, y casas construidas en unos cuantos metros cuadrados con materiales perecederos por mencionar solo algunas de las jerarquías.

Aquí se consideran diferentes variables, que de alguna manera están presentes en el aspecto exterior de las viviendas, para establecer una clasificación que permita precisar la segregación del uso del suelo en la delegación de Coyoacán.

La intensidad de ocupación del espacio que responde a los altos costos del suelo es una primer variable que facilita la clasificación de las viviendas en dos grandes grupos que se continuarán subdividiendo por separado: casas solas y edificios de departamentos.

Paras las casas solas se considera que es de mayor jerarquía el que un espacio libre, por mínimo que sea, separe el interior de la casa del exterior; es decir, que desde afuera se observe una barda, un muro, una reja, o simplemente un espacio que impida que los muros y ventanas de las habitaciones de la vivienda sean utilizados como frontera entre ésta y la calle, lo que indica una menor jerarquía de la vivienda. Entonces, al observar la vivienda desde el exterior se pueden tener dos posibilidades: que se observe una barda (muro, reja, etc., incluso patio) y detras de la casa,



o que se observe directamente la fachada. Así, en el cuadro 2, que clasifica a las viviendas, esta primera variable aparece como "IMAGEN EXTERIOR" en la que puede haber dos opciones: "barda" y "fachada" a las que aleatoriamente se les ha dado un valor de 2 y 1 respectivamente.

Una segunda variable es el diseño de la casa o estilo arquitectónico. Una vivienda que muestra al exterior un determinado estilo ocupa un mejor lugar dentro de la jerarquía en comparación con una vivienda que carece de diseño alguno, de detalles y terminados decorativos en su fachada. Con esta variable podría darse el caso de viviendas con bardas tan altas o que limitan terrenos tan grandes que es imposible ver la fachada de la casa desde la calle. En ese caso no es difícil intuir que la casa posee un cierto estilo arquitectónico ya que en ocasiones hasta la misma barda lo tiene también. El cuadro de clasificación de las viviendas presenta a esta variable - "DISEÑO" - también con dos opciones: "con diseño", equivalente a un valor de 2 y "sin diseño" con un valor de 1.

El tamaño del frente de los terrenos que ocupan las viviendas es otra variable a considerar ya que además de las fluctuaciones en el valor del suelo de un lugar a otro de la ciudad, por la división económica y social del espacio, los diferentes tamaños de los terrenos son también un indicador del poder adquisitivo de la población. La variable "FRENTE DEL TERRENO" aparece dividida en tres rangos: hasta 10 m, que corresponde a un valor de 1; de 11 a 20 m, con valor de 2 y más de 20 m, con 3.

Si las viviendas cuentan con jardines o patios que impidan que los muros de una y otra estén contiguos, se tiene entonces una variable

C U A D R O 2

CLASIFICACION DE LAS VIVIENDAS POR SU ASPECTO EXTERIOR - CASAS SOLAS - (a)

IMAGEN EXTERIOR		DISEÑO		FRENTE DEL TERRENO			ESPACIO CIRCUNDANTE			MATERIALES DE CONSTRUCCION			"Valor"	\$/m <sup>2</sup> miles de pesos (b)	Tipo de Vivienda
barda	fachada	con diseño	sin diseño	+20 m	11-20 m	hasta 10 m	jardinado	con patio	vivienda adosada	duradero	mixto	perecedero			
2	1	2	1	3	2	1	3	2	1	3	2	1			
*		*		*			*			*			13		
*		*			*		*			*			12		
*		*				*	*			*			11	300	A
*			*	*			*			*			12		
*			*		*		*			*			11		
*		*			*			*		*			11		
*		*				*		*		*			10		
*			*		*			*		*			10		
*		*				*			*	*			9	150	B
	*	*			*				*	*			9		
	*		*			*		*		*			8		
	*		*			*			*	*			7		
	*		*			*			*		*		6	10	C
	*		*			*			*			*	5		

(a) Los casos que se ejemplifican en el cuadro no son los únicos, en realidad pueden presentarse muchas más combinaciones con las variables.

(b) El precio que se indica es aproximado y fue calculado en junio de 1986, considerando el costo del terreno, de los materiales de construcción y de todo el proceso de producción.

Elaboró: Mirta Martínez Aréchiqa

más que puede ayudar a establecer la clasificación de los tipos de vivienda al otorgar un valor de 3 en caso de que exista jardín, un valor de 2 si lo que hay es patio y 1 si no existen ninguno de los anteriores. Esta variable se localiza en el cuadro bajo el título de "ESPACIO CIRCUNDANTE".

Los materiales de construcción, condición previa a la edificación de la vivienda, le transmiten su valor haciendo que el costo de la vivienda aumente considerablemente constituyendo así un obstáculo más para que los grupos de bajos ingresos puedan acceder a ella. Es por esto que los materiales de construcción se consideran también como variable para la clasificación. Estos pueden ser duraderos (cemento, tabiques, hierro, madera, varilla, etc.) o perecederos (lámina, cartón, etc.). En las colonias de invasión, muy numerosas en la ciudad de México y en la delegación, es común encontrar casas en las que se combinan estos dos tipos de materiales precisamente como resultado del propio proceso de invasión: la inseguridad de la duración de la estancia en el lugar, aunada por supuesto al alto costo de los materiales, obliga a los paracaidistas a levantar habitaciones temporales con materiales perecederos o de desecho y con el paso del tiempo, si subsiste el asentamiento y desaparece el peligro de desalojo, se integran poco a poco materiales más resistentes. De esta forma la variable "MATERIALES DE CONSTRUCCION" se presenta con tres subdivisiones: perecederos, mixtos y duraderos a las que se les asignan valores de 1, 2 y 3 respectivamente.

Con estas variables y los valores concedidos a cada una de ellas, las viviendas adquieren un valor total, como resultado de la suma de los valores correspondientes a cada una de las características que ella muestra al exterior, que oscila entre 5 y 13, por lo tanto pueden obtenerse tres rangos -de 5 a 7, de 8 a 10 y de 11 a 13- representativos de tres tipos de vivienda -A, B y C-. El tipo A corresponde a la mayor jerarquía

(de 11 a 13), el B a una mediana (de 8 a 10) y el C a la menor (de 5 a 7); es obvio que las viviendas tipo A ocupan los mejores lugares dentro de la segregación del uso del suelo residencial, y las C, los peores (figura 5).

Para clasificar a los edificios de departamento también por su aspecto exterior las variables que se toman en cuenta son únicamente "DISEÑO" y "ESPACIO CIRCUNDANTE", las demás no se consideran útiles para establecer la clasificación.

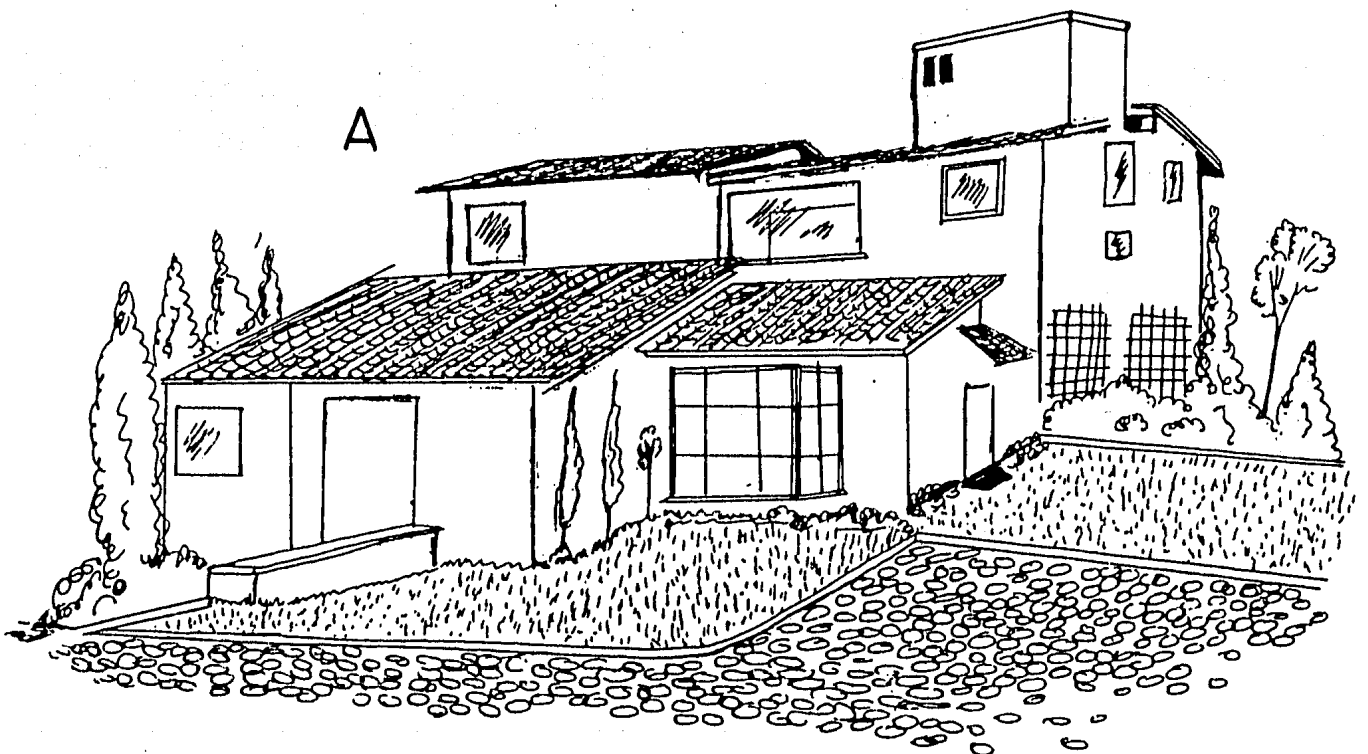
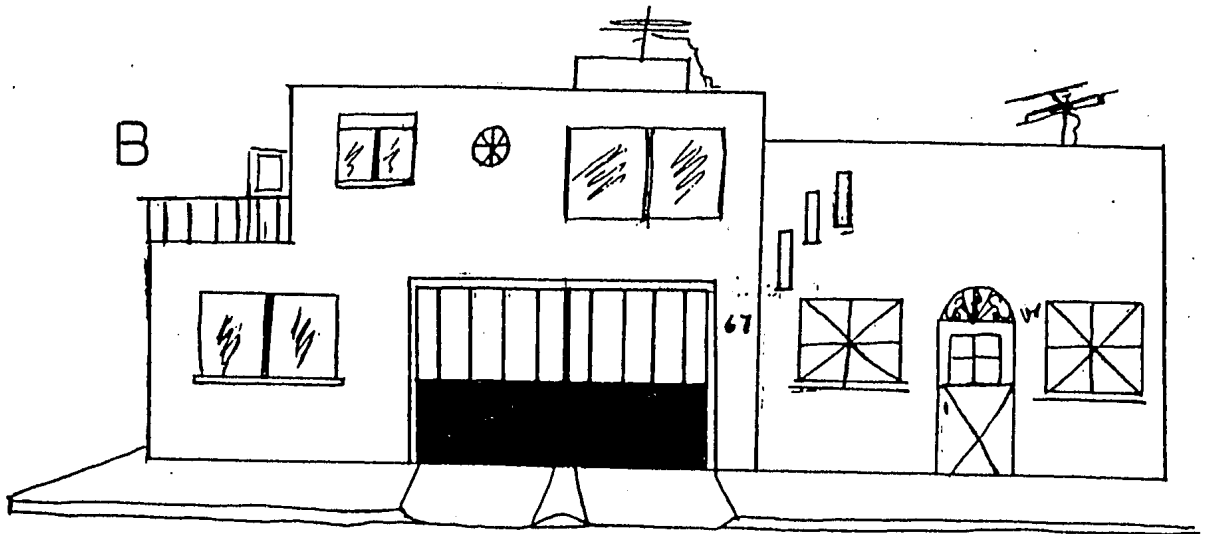
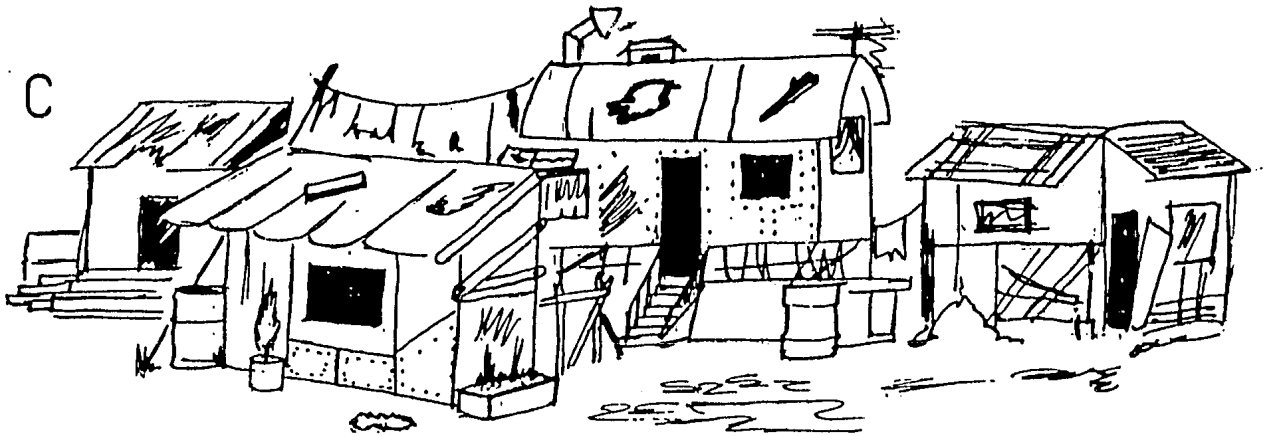
La variable "DISEÑO" se maneja de la misma forma que se manejó con respecto a las casas solas y los valores de las dos opciones (con diseño y sin él) son también de 1 y 2.

El "ESPACIO CIRCUNDANTE" se subdivide de manera un tanto diferente en función de la existencia de jardines, estacionamientos y patios o corredores que permiten el acceso a los edificios cuando se trata de un conjunto.

Así, si se cuenta con todos estos elementos, el valor del inmueble será de 5 y corresponderá a la mayor jerarquía, si por el contrario, la suma de sus características asciende solo a la mínima posible, 2, la jerarquía será la más baja. Los rangos que aquí se obtienen son también 3-2, 3 y 4 y 5- que representan los tipos III, II y I de vivienda en departamentos respectivamente (cuadro 3 y figura 6). Al igual que las casas solas, las viviendas I, las de mayor jerarquía, se localizan en los mejores sitios de la ciudad.

Esta clasificación puede aparentar falta de rigor; sin embargo, hacer una clasificación de usos del suelo residencial en función de las clases sociales, requeriría de un estudio económico, sociológico, antropológico, etc. para establecer con certeza en primer lugar cuáles son las

FIGURA 5  
TIPOS DE VIVIENDA - CASAS



C U A D R O 3

CLASIFICACION DE LAS VIVIENDAS POR SU ASPECTO EXTERIOR -EDIFICIOS- (b)

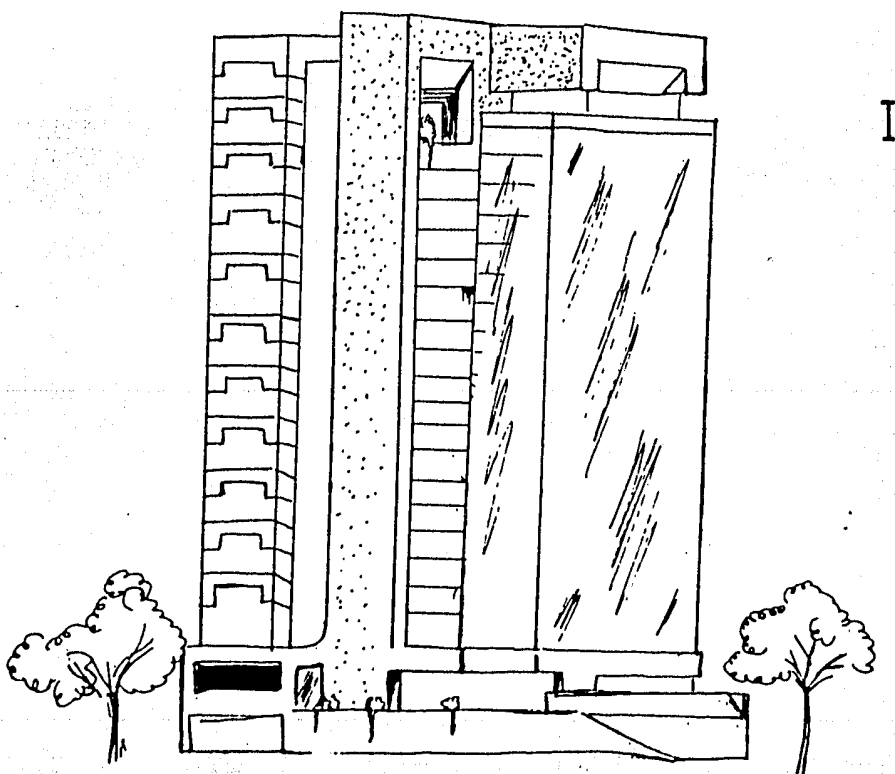
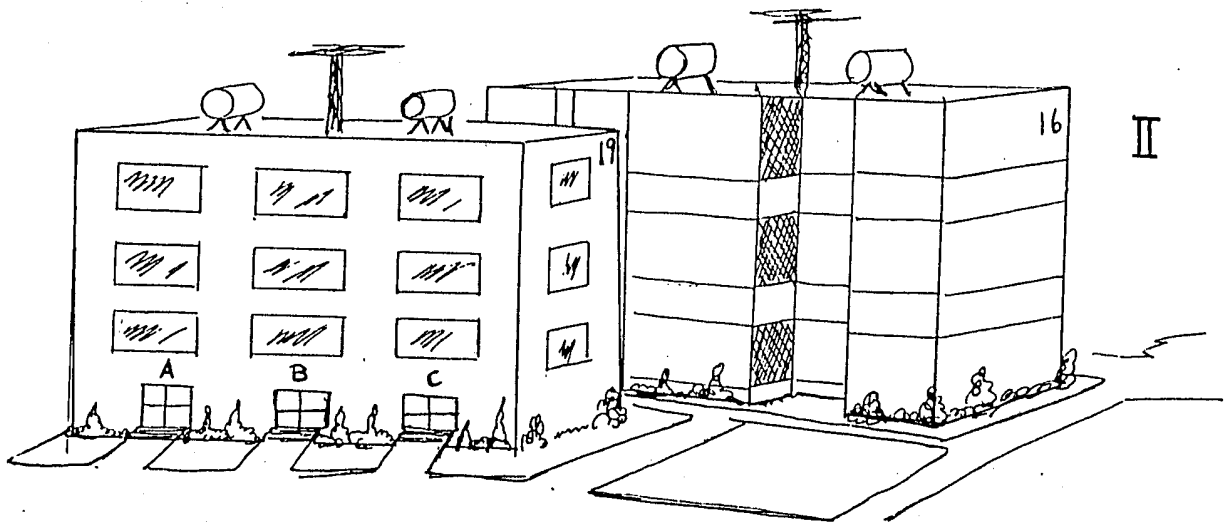
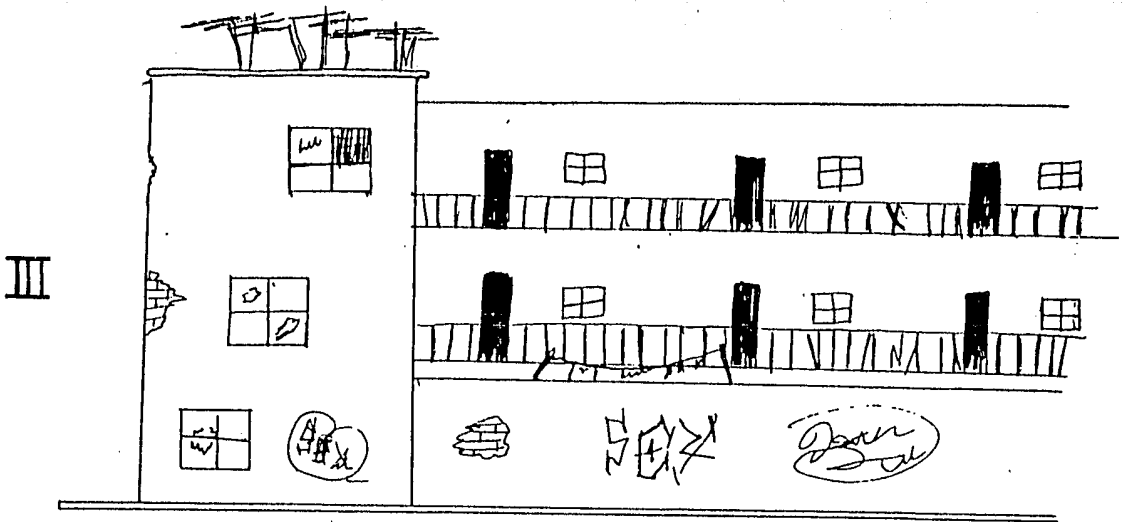
DISEÑO		ESPACIO CIRCUNDANTE			"Valor"	\$/m <sup>2</sup> miles de pesos (a)	Tipo de vivienda
con diseño	sin diseño	jardines corredores y estacionamientos	corredores y estacionamientos	restringido al mínimo			
2	1	3	2	1			
*		*			5	200	I
	*	*			4		
*			*		4	100	II
	*		*		3		
*				*	3		
	*			*	2	50	III

(a) El precio que se indica es aproximado y fue calculado en junio de 1986 considerando el costo del terreno, de los materiales de construcción y de todo el proceso de producción.

Elaboró: Mirta Martínez Aréchiga

42  
1

FIGURA 6  
TIPOS DE VIVIENDA - EDIFICIOS



clases sociales más representativas en la delegación y qué espacios ocupa cada una de ellas. De esta forma, clasificando a las viviendas únicamente por su aspecto exterior, se tiene una aproximación válida del sector social que las habita y un claro ejemplo de la segregación del uso del suelo residencial en la Ciudad de México.

Con este criterio se realizó el mapa de Segregación del uso del suelo residencial por aspecto exterior de la vivienda (mapa 4). Para ello se recorrió la delegación en diversas ocasiones llevando un mapa urbano, proporcionado por la delegación, sobre el cual se delimitaban áreas en las que las variables seleccionadas se mantuvieran homogéneas o bien, que fueran las distintivas. Esto último debido a que la escala utilizada impide el señalamiento de algunas construcciones de diferente fisonomía; no obstante se considera la adecuada para este trabajo ya que esos detalles no influyen en los resultados de la investigación.

Todos los tipos de vivienda están presentes dentro de los límites de Coyoacán, lo que confirma que esta delegación es un buen ejemplo del fenómeno estudiado en la ciudad de México.

Las viviendas tipo A se concentran en pequeños núcleos localizados casi todos al sur de la delegación: parte del Pedregal de San Angel, en el extremo SW; el Pedregal de San Francisco y Bosques de Tetlalmeya, al N y S de la zona de malpais, respectivamente; Residencial Los Sauces, en la calzada del Hueso, hacia el SE y partes del Barrio Santa Catarina y El Carmen del antiguo Coyoacán, en donde se conservan en excelente estado las suntuosas casas construidas desde la época colonial.

Los edificios tipo I que existen, se concentran únicamente en una











# MAPA 4 SEGREGACION DEL USO DEL SUELO RESIDENCIAL




Por aspecto exterior de las viviendas

Tipos de viviendas

- |            |   |   |   |    |   |     |
|------------|---|---|---|----|---|-----|
| CASAS      |  | A |  | B  |  | C   |
| EDIFICIOS  |  | I |  | II |  | III |
| MIXTO      |  |   |   |    |   |     |
| OTROS USOS |  |   |   |    |   |     |

 Limite de la delegacion

 Principales avenidas

 Nuevos Ejes Viales

Fuente: Trabajo de Campo

Elaboró: Mirta Martínez Arechiga.

parte de la colonia Insurgentes Cuicuilco en Periférico Sur, cerca de la Av. Insurgentes, son edificios que cuentan con elegantes "penthouses" y muchos otros elementos suntuarios que desde el exterior no pueden apreciarse.

Prácticamente el norte de la delegación más una parte que se prolonga por el centro de la misma, está cubierta por viviendas tipo B que si bien presentan variaciones entre ellas, los valores de las variables consideradas en la clasificación las mantienen dentro del rango correspondiente. Colonias como El Carmen, La Concepción, Parque San Andrés, Country Club, Prado Churubusco, Campestre Churubusco, Educación, Avante, El Rosedal, El Centinela, Atlántida y El Reloj se localizan en esta área, fuera de la cual se concentran viviendas tipo B en colonias mucho más recientes en algunas de las cuales existen numerosos terrenos baldíos. Tal es el caso de Paseos de Taxqueña, Santa Cecilia, Villa Quietud y Granjas El Mirador, localizadas hacia el E de la delegación.

Las viviendas en edificio tipo II se localizan tanto dispersas por la delegación, y por lo tanto no se señalan en el mapa, como concentradas en algunos conjuntos habitacionales que sí se mapean. Ejemplos de estos últimos: Los Girasoles, en Canal de Miramontes; Viveros Coyoacán, en el extremo NW de la delegación, varias unidades de Copilco Universidad y en la Unidad Alianza Popular Revolucionaria.

Al oriente de la delegación, sobre enormes extensiones de terreno, se levantan grandes unidades habitacionales conformadas en su mayoría por viviendas tipo III. La Unidad Obrero-habitacional CTM Culhuacán y la Unidad Habitacional Pedregal de Carrasco, son los principales ejemplos de ellas.

Finalmente, las viviendas tipo C se concentran en tres áreas, una

de ellas , en la zona de malpais, es realmente extensa, y las otras, en Culhuacán, cubren una superficie que aunque no llega ni a la mitad de la anterior, también es considerable. Un rápido recorrido por estas zonas es suficiente para comprobar la homogeneidad del aspecto exterior de las viviendas y la escasez de servicios urbanos colectivos.

Solo falta por mencionar en lo que al uso del suelo residencial se refiere, al tipo de viviendas que se encuentran en la franja central de la delegación que se prolonga un poco hacia el S. Es aquí donde se asientan poblados como San Francisco, La Candelaria, Los Reyes, San Pablo Tepetlapa y Santa Ursula, entre otros, fundados desde hace muchos años y que se distinguen inmediatamente en el mapa por el trazado irregular de las calles. Esta zona es muy distinta a las anteriores, en ella se levantan todo tipo de viviendas, tanto unifamiliares como plurifamiliares y de todas las jerarquías. Es el típico ejemplo de antiguos pueblos que ante el crecimiento urbano son invadidos por la ciudad. Como consecuencia de esto su fisonomía se va transformando lentamente permitiendo en la actualidad la convivencia de nuevas formas de vivienda y viejos caseríos.

#### 4. Factores que explican la segregación del uso del suelo residencial en la Delegación de Coyoacán

##### a) Factores Físicos

Los factores físicos en la actualidad son cada vez menos determinantes en la segregación del uso del suelo residencial. Si existe el interés de inversión de capital en un área determinada para producir un espacio que cumpla cierta función y se cuenta con los medios necesarios para hacerlo incluyendo tecnología moderna y técnicas de construcción adecuadas al terreno, los obstáculos de carácter físico que éste proporcione serán

fácilmente superados.

De los factores físicos que pueden explicar la segregación del uso del suelo residencial como la calidad del ambiente, la vegetación, el clima, etc., el único útil en Coyoacán es el que se refiere a las características topográficas y geológicas del terreno ya que todos los demás se comportan de manera similar en todo el espacio delegacional.

En la zona de malpais, la construcción de vivienda y de infraestructura urbana es muy costosa dada la forma y la constitución de las rocas(18); por ello estos terrenos lejos de ser atractivos para las inversiones privadas y la creación de fraccionamientos, permanecieron deshabitados mucho tiempo favoreciendo la aparición de colonias paracaidistas que hoy ocupan casi toda esta zona: Santo Domingo, Ajusco, Ruíz Cortínes y Santa Ursula Coapa.

Sin embargo, no cabe duda de que estos terrenos rocosos pueden resultar un paisaje realmente atractivo y, con una buena inversión, lograr edificar lujosas colonias como el Pedregal de San Angel, el Pedregal de San Francisco y Bosques de Tetlalmeya que cuentan con viviendas tipo A que sólo un reducido número de personas puede adquirir.

En el resto de la delegación, los costos de construcción y urbanización

---

(18) El malpais es un paisaje derivado de la lava AA y de la lava escoriácea que, cuando se enfrían, la primera se fractura originando una gran cantidad de rocas en bloques y la segunda presenta huecos debidos a la formación de burbujas, por los gases que contiene la lava, que al reventarse rompen con la homogeneidad de la superficie constituyendo así un terreno muy irregular y poco consolidado. Esto encarece las obras de construcción ya que es necesario "limpiar" el terreno para poder cimentar correctamente las casas.

zación se reducen por las facilidades que para ello brinda el terreno. Ahí aparecen viviendas de todos tipos cuya localización se explica en relación a factores sociales.

b) Factores sociales

La tenencia de la tierra, en lo que corresponde al ejido, las migraciones que aceleran el crecimiento urbano y el constante interés de obtención de plusvalías en el mercado del suelo, son, junto con algunas herencias históricas, los principales factores sociales que explican la segregación del uso del suelo residencial en la Delegación de Coyoacán.

En el punto 2 del capítulo anterior ya se mencionó cómo desde la época colonial se establecieron la Villa de Coyoacán y otros poblados precisamente donde se localizaban asentamientos prehispánicos. A lo largo de la actual calle de Francisco Sosa y en algunos otros puntos de la Villa, se levantaron enormes residencias que se conservan hasta nuestros días en excelente estado manteniendo su propia fisonomía(19). Sin embargo, en los pueblos, hoy localizados en la zona central de la delegación, la fisonomía ha sido totalmente alterada como consecuencia de la voracidad de algunas inmobiliarias privadas. El resto del espacio que hoy pertenece a la delegación se mantuvo fuera de los límites de la ciudad hasta mediados del presente siglo.

Hacia fines de la década de los años 50 empieza a haber grandes transformaciones en el espacio delegacional(20) ya que comienza a ser el

---

(19) En el mapa de Segregación del uso del suelo residencial figuran como viviendas tipo A.

(20) Recuérdese que el E y SE eran dedicados a actividades agrícolas y ganaderas y que en el W de la zona de malpais se construía la Ciudad Universitaria.

receptor de flujos migratorios tanto intraurbanos como rural-urbanos; para los primeros surgen fraccionamientos en el NE promovidos por empresas inmobiliarias dirigidos a los sectores medios de la población y para los segundos, la opción es la invasión de terrenos precisamente ahí, donde las lavas del Xitle habían sepultado cualquier intento de actividad humana, en la zona de malpaís. El poblamiento fue paulatino hasta que en 1971, aproximadamente 20 000 personas invadieron gran parte de la zona formando la colonia Santo Domingo de los Reyes. A lo largo de la década se sucedieron invasiones hasta poblarla prácticamente en su totalidad con 300 000 colonos representativos del 25 % de la población total de la delegación en 1978(21). Estos miles de personas son sectores de la población que por no tener acceso al mercado de la tierra no tienen más remedio que ocupar ilegalmente los terrenos públicos que rodean a la ciudad, asentarse en áreas periféricas o en terrenos desfavorables por sus características físicas, con mala accesibilidad y donde no hay servicios urbanos.

Las tierras agrícolas del E y SE, ejidos en su mayoría -San Francisco Culhuacán, San Pablo Tepetlapa, Granjas El Mirador y Santa Ursula Coapa- han sufrido alteraciones y han sido objeto de constantes especulaciones por parte de constructoras e inmobiliarias privadas, el Estado y los propios ejidatarios. Para un consumidor sin techo dispuesto a ocupar ilegalmente un lote sin servicios, sin infraestructura y sin papeles, los terrenos ejidales le ofrecen una solución. De esta manera se fraccionaron y se vendieron a precios relativamente bajos propiciando la creación de colonias populares en algunos casos. En otros, la expropiación o el sobor

---

(21) Morales, Josefina. "La vivienda en la zona metropolitana ¿soluciones posibles?" en: Problemas del desarrollo. México, UNAM. Instituto de Investigaciones Económicas, año X, núm. 34, mayo-junio, 1978. pp. 22-27.

no favorecieron la edificación de fraccionamientos para los sectores medio y altos de la población (Granjas El Mirador, Residencial Los Sauces) y de unidades habitacionales para los sectores con menos recursos.

Como se mencionó en el punto 2 del presente capítulo, en la ciudad de México alrededor del 50 % de la población habita en colonias populares donde predominan las viviendas tipos C y III. Peter Ward considera esta cifra muy conservadora ya que los asentamientos de la población de bajos recursos han crecido más rápidamente que los de la clase media debido principalmente a la gran cantidad de migrantes que recibe la ciudad. El calcula que en 1950 la superficie ocupada por la clase media era 42 % de la total de la ciudad y la ocupada por la vivienda popular representaba el 45 %; en 1970 las zonas habitadas por la población de bajos recursos cubrían el 65 %, mientras las clases media y alta ocupaban solamente el 20 % (22).

En el mapa de Segregación del uso del suelo residencial se aprecia claramente como las zonas con viviendas tipos C y III (populares) ocupan un espacio mucho mayor en comparación con las A y I, lo que comprueba la afirmación de P. Ward arriba citada.

La reciente urbanización de esas grandes extensiones de terreno ha estado, en buena medida, a cargo del Estado a través de los organismos creados para la construcción de viviendas para los trabajadores. Esto hace pensar en el Estado como uno de los agentes más importantes que intervienen en el proceso de producción del espacio y en la segregación del uso del suelo residencial.

(22) Ward, Peter. "La crisis del sistema de la vivienda popular y su manifestación en patrones de migración intraurbana" en: La vivienda popular en la ciudad de México. México, UNAM, Instituto de Geografía, 1985. p. 28.

#### IV EL ESTADO COMO AGENTE SOCIAL SEGREGADOR DEL USO DEL SUELO RESIDENCIAL

Una de las funciones fundamentales del Estado en la sociedad capitalista es la de asegurar las condiciones generales de la reproducción del capital en su conjunto y de la reproducción de la fuerza de trabajo. Es por ello que el Estado, con su política urbana y de vivienda, participa activamente en la producción del espacio urbano a través de planes de urbanismo (planes de usos del suelo, zonificación, planes viales, planes de renovación urbana, etc.) y de diversos organismos públicos. "Sobre esta 'normatividad' y las acciones que de ella se derivan reposa lo fundamental del papel programador de la segregación social del habitat cumplida por el Estado."(1)

Como se mencionó en el capítulo anterior, la forma que adopta la división económica y social del espacio es el resultado de la interrelación de diversos factores como la ideología dominante en cada período y las prácticas sociales y políticas por ejemplo. La ciudad es modelada en función de los intereses de un conjunto de agentes entre los que figuran los organismos públicos representantes del Estado que actúan como tales cuando contribuyen al modelado del espacio urbano, y como árbitros cuando

---

(1) Pradilla, Emilio. Op. cit. p. 14. Este autor opina que el Estado actúa aminorando los efectos negativos que sobre el capital y la fuerza de trabajo produce el caos urbano, conciliando la distribución del suelo entre las diferentes fracciones del capital y como orientador del mercado del suelo en lo que se refiere a la asignación de zonas donde construye viviendas para trabajadores. El Estado ejerce una acción "racionalizadora" compartimentadora del suelo urbano inherente al urbanismo.



superan conflictos entre otros agentes (ver pág. 32 cap. III).

J. Morales(2) menciona, con respecto a la actividad del Estado, que además de ser proporcionador de soluciones parciales a la problemática habitacional, es integrador y servidor del capital monopolista a través de los grandes contratos para la construcción de viviendas, en la especulación y el fraude de la tierra urbana, en la corrupción y control sindical para otorgar derechos a los trabajadores, etc.

El Estado entonces participa activamente en la producción del es pacio urbano y en la división económica y social del mismo valiéndose del poder que el propio sistema le adjudica. Así por ejemplo, desempeña un importante papel en la valorización del suelo a través de inversiones públicas realizadas en servicios de consumo colectivo que al no mantenerse constantes en toda la zona urbana, originan considerables diferencias en los valores del suelo. En ocasiones el Estado bloquea el acceso del capital privado a un campo donde este último podría valorizarse; sin embargo, también se dan casos en los que apoya la expansión de empresas promotoras o constructoras. Estos efectos contradictorios del Estado no han impedido la concentración monopólica en el sector inmobiliario.

En lo que toca al uso del suelo residencial, el Estado ha desarrollado una serie de programas de la vivienda por medio de los cuales se combina y se relaciona de diferentes maneras con la empresa privada (propietarios del suelo, constructoras, hipotecarias, etc.) que interviene a lo largo de los procesos de producción-construcción, distribución e intercambio.

---

(2) Morales, Josefina. Op. cit. p. 22.

El antecedente más remoto de la actividad del Estado en relación a la producción de espacio destinado al uso del suelo residencial, se presenta en 1925 cuando se crea la Dirección de Pensiones Civiles con el fin de construir viviendas y proporcionar créditos a empleados federales.

Ocho años más tarde, en 1933, es fundado el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (posteriormente transformado a Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos -BANOBRA-) dedicado a financiar obras de infraestructura pública y viviendas. En 1934 el Departamento del Distrito Federal crea el Programa de Construcción de la Vivienda.

A lo largo de la década de los años cuarenta, la Dirección de Pensiones Civiles construyó grandes conjuntos multifamiliares para alquilar a sus derechohabientes(3). Esta actividad, aunque un tanto reducida y modificada, se continúa prácticamente hasta nuestros días bajo los auspicios del ISSSTE (Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado), organismo en que se convirtió la mencionada Dirección en 1959.

En 1954 se crea el Instituto Nacional de la Vivienda que en 1971 se transforma en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda Popular -INDECO-(4). Ese mismo año, BANOBRA creó el Fondo

---

(3) Schteingart, Velázquez, García y Perló, entre otros autores coinciden en señalar que la política de construcción de vivienda para alquiler se abandonó desde los años sesenta.

(4) Actualmente ha desaparecido.

de Habitaciones Populares -FONHAPO-. Un año más tarde se organiza la Dirección de Pensiones Militares, hoy ISSFAM (Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas de México) con el objeto de brindar facilidades para la obtención de terrenos y viviendas a crédito a los militares.

En el tercer año de la década de los años sesenta se constituye el Fondo de Operación y Descuento Bancario (FOVI/FOGA), manteniendo a su cargo el Programa Financiero de la Vivienda (PFV) que canaliza créditos provenientes del Banco Interamericano de Desarrollo y recursos privados a la construcción de viviendas dirigidas a sectores medios de la población. Para este plan de financiamiento son sujetos de crédito aquellos individuos que obtienen de 2 a 4 veces el salario mínimo.

Ya en la década de los años setenta, ante el reconocimiento oficial del déficit de viviendas(5), el Estado crea nuevos organismos y fortalece los existentes iniciando una nueva etapa al lograr movilizar grandes cantidades de capital para vivienda de interés social. Así, en 1972 surge el Fondo Nacional de la Vivienda con tres organismos subordinados: el Instituto del Fondo para la vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE) y el Fondo para la Vivienda de los Militares (FOVIMI); así como la Dirección de Habitación Popular del Departamento del Distrito Federal que en 1977 pasó a formar parte de la Comisión de Desarrollo Urbano -CODEUR-(6). Se reorganizaron el BANOBRAS y la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), esta

---

(5) Que de acuerdo con el X Censo de población y vivienda de 1980 es de 4 millones en todo el país; lo que indica que el 30 % de la población tiene necesidad de un lugar para residir.

(6) En la actualidad el organismo del DDF encargado de la construcción de viviendas es el Fideicomiso de vivienda, desarrollo social y urbano (FIVIDESU).

última debido al serio problema que representa la expansión de la ciudad de México sobre terrenos ejidales y comunales principalmente hacia el sur (7).

Sin embargo, a pesar de la gran cantidad de organismos institucionales dedicados a resolver el problema de la vivienda y de que teóricamente la política habitacional se ha orientado a la clase trabajadora, se ha beneficiado exclusivamente a sectores asalariados satisfaciendo la demanda de un reducido número de familias con ingresos que fluctúan entre 1.25 y 4 veces el salario mínimo.

Del total de las viviendas construidas en 1979, el Estado concluyó el 28 %, el sector privado el 18 % y la población de bajos recursos que no tiene acceso al mercado, el 54 %, lo hizo por medio de la autoconstrucción. A pesar de su baja participación... "tanto las nuevas instituciones que comenzaron a operar, como los diversos apoyos financieros que el Estado canalizó hacia la vivienda, elevaron a niveles nunca antes conocidos la participación de la construcción habitacional promovida por el Estado dentro del PIB (Producto Interno Bruto)"(8).

Desde 1973 hasta la fecha, el INFONAVIT y el FOVISSSTE han acumulado la mayoría de los recursos; entre ese año y 1976 manejaron casi el 75 % de la producción de vivienda realizada por los organismos públicos(9)

---

(7) Las viviendas construidas por estos organismos corresponden a la décima parte del déficit habitacional.

(8) García Peralta, Beatriz y Manuel Perló Cohen. "Estado, sindicalismo oficial y políticas habitacionales: análisis de una década del INFONAVIT" en: El desarrollo urbano en México; problemas y perspectivas. México, UNAM, 1984. p. 141.

(9) Para estos cálculos se considera la producción llevada a cabo por el INDECO, BANOBRAS/FONHAPO, CODEUR DDF/FIDEURBE, ISSFAM y los dos arriba mencionados que son los organismos más activos en la última década.

y de 1977 a 1980 aumentaron su participación a más del 90 %, como puede observarse en el cuadro 4.

Lo importante del número de viviendas construídas en cada período no es simplemente la comparación entre cifras, sino su confrontación con el número de viviendas que son demandadas en esos mismos años. Así, mientras que hace 10 años los organismos tenían la capacidad de satisfacer el 20.64 % de la vivienda necesaria para mantener el déficit constante, en 1978 se redujo al 13.55 por ciento y para 1980 cubrió únicamente el 13 %<sup>(10)</sup>. De esta comparación queda claro que la capacidad del Estado para satisfacer la demanda de la vivienda ha ido disminuyendo año con año.

Los fondos de la vivienda (INFONAVIT, FOVISSSTE y FOVIMI) creados a lo largo de 1972, tienen como objetivos fundamentales financiar créditos a los trabajadores a fin de que puedan adquirir una vivienda en propiedad, y coordinar programas de construcción de habitaciones.

Hasta 1982, el INFONAVIT solo había logrado beneficiar al 6 % de los 4.9 millones de afiliados que tiene. En los últimos años ha reducido la producción (de 1981 a 1982 en un 6 % por ejemplo) y solamente ha adjudicado créditos a trabajadores que ganaban más de 1.25 veces el salario mínimo. De cualquier manera, para mantener esa producción ha tenido que disminuir los costos de construcción por vivienda lo que equivale a una reduc-

---

(10) Según cifras del PFV de 1978 a 1981 el sector público tan solo ha contribuido a satisfacer 7.9 % de la demanda. García Peralta, Beatriz y Manuel Perló Cohen. "Estado, sindicalismo oficial y políticas habitacionales..." en Habitación. México, FOVISSSTE, año 1, núm. 2/3, abril-septiembre, 1981. p. 34.

C U A D R O 4

INVERSION Y NUMERO DE VIVIENDAS REALIZADAS POR ORGANISMO 1973-1980

ORGANISMO	INVERSION EN VIVIENDA DE LOS PRINCIPALES ORGANISMOS				NUMERO DE VIVIENDAS PROMOVIDAS POR ORGANISMO			
	Millones de pesos constantes		Por ciento		1973-1976	1977-1980	Por ciento	
	75							
	1973-1976	1977-1980	1973-1976	1977-1980	1973-1976	1977-1980		
INFONAVIT	17 492.3	17 983.2	58.6	60.8	101 222	129 719	58.9	75.8
FOVISSSTE	6 504.9	9 185.3	21.8	31.1	23 036	29 602	13.4	17.3
INDECO	1 678.2	890.0	5.6	3.0	15 716	5 191	8.0	3.1
BANOBRAS/ FONHAPO	2 488.6	895.9	8.3	3.02	14 568	2 670	8.5	1.6
CODEUR/DDF FIDEURBE	1 194.4	252.4	4.0	0.81	17 766	2 319	10.3	1.3
ISSFAM	472.4	376.7	1.7	1.27	1 566	1 580	0.9	0.9
SUMA	29 830.8	29 583.5	100	100	171 874	171 081	100	100
FOVI/FOGA								
Inversión con- junta de la banca privada y oficial	5 499.8	7 902.8	4	-	75 556	75 160	-	-
TOTAL	35 330.6	37 486.3			247 430	246 241		

Fuente: García, P. B. y Manuel Perló. "Estado, sindicalismo oficial y ..."  
Schteingart M. "El sector inmobiliario y la vivienda en crisis".

ción del tamaño y la calidad de las mismas(11). Schteingart calcula que con un monto de dinero cinco veces mayor, se construía en 1983 el 28 % de las viviendas que se producían nueve años antes, además, esas viviendas tienen una superficie un 20 % menor que las anteriores(12).

De los 1.4 millones de afiliados que tiene, el FOVISSSTE sólo ha beneficiado con su acción al 8 %. En 1982 redujo su producción de viviendas en 53 % con respecto a 1981 y destinó sólo el 25 % de los créditos a trabajadores que ganaban hasta dos veces el salario mínimo.

El Fondo de Habitaciones Populares, creado en 1954 por BANOBRAS y totalmente reestructurado en 1981 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), tiene el fin de promover la construcción o mejoramiento de este tipo de habitaciones, financiar y urbanizar los terrenos y otorgar préstamos inmobiliarios. Entre los conjuntos habitacionales promovidos por este fideicomiso en la Ciudad de México, se encuentran el Presidente Adolfo López Mateos (Unidad Nonoalco Tlatelolco), el de Villa Olímpica y Bosques del Valle .

El Departamento del Distrito Federal era el encargado, en la capital, de promover a través de la hoy desaparecida Dirección de Habitaciones Populares, la vivienda para los sectores no asalariados. De 1977 a 1984 la CODEUR asimiló sus funciones financiando un total de 2 319 viviendas, cifra muy contrastante con la alcanzada en el período 1971-1975 cuando se financiaron 27 773 (un promedio de 5 554 viviendas por año), a pesar

---

(11) García B. y M. Perló. Op. cit. p. 155, señalan que en la ciudad de México se han recibido muchas quejas de las viviendas construidas por el INFONAVIT por los problemas de calidad y falta de equipamiento en muchos de los conjuntos construidos.

(12) Schteingart, Martha. Op. cit. p. 184.

de lo cual, la mayoría de la población no asalariada ha seguido careciendo de vivienda. En la actualidad la promoción de vivienda para los sectores menos favorecidos de la sociedad capitalina, corre a cargo del Fideicomiso de vivienda, desarrollo social y urbano (FIVIDESU), organismo dependiente del DDF..

Dado que es imposible que el gobierno atienda la altísima demanda de vivienda, sobre todo a un costo compatible con la capacidad de pagar los gastos de amortización, los asentamientos irregulares presentan una solución tanto para la población, como para el gobierno que, en estos casos, sólo interviene suministrando ciertos servicios a largo plazo.

Peter Ward(13) hace una interesante clasificación de la vivienda popular en la Ciudad de México en diversos subsistemas entre los cuales quedan incluidos los asentamientos irregulares mencionados anteriormente: vecindades, colonias proletarias, ciudades perdidas y conjuntos subsidiados.

Las vecindades tienen la característica de que los servicios (baños, lavaderos, etc.) son compartidos por los moradores. Las hay de dos tipos: las antiguas, localizadas en el centro de la ciudad, generalmente ocupan edificios coloniales divididos, y las nuevas, construídas en las colonias proletarias formadas a principios de los años cincuenta.

Las colonias proletarias también adoptan dos formas: fraccionamientos clandestinos y colonias de paracaidistas. Los primeros, casi siempre localizados en la periferia, surgen cuando un fraccionador hace la lo-

---

(13) Ward, Peter. "La crisis del sistema de la vivienda popular..." en: La vivienda popular en la ciudad de México. México, UNAM, Instituto de Geografía, 1985. pp. 32-34.



tificación sin tener ningún derecho sobre los terrenos; los segundos, cuando se lleva a cabo una invasión. En ambos casos los colonos tienen que autoconstruir su vivienda y no existe ninguna clase de servicios; con el paso del tiempo el gobierno los proporciona.

Las ciudades perdidas se forman por "jacales", viviendas muy pequeñas hechas con materiales perecederos localizadas en terrenos privados ubicados dentro de la ciudad.

Finalmente los conjuntos subsidiados, en donde el Estado interviene directamente, se presentan también de dos formas: los conjuntos habitacionales de "interés social" que satisfacen la demanda de sectores medios de la población, y los conjuntos construidos para los sectores con escasos recursos.

Con excepción de las vecindades y los conjuntos subsidiados, los otros dos subsistemas constituyen asentamientos irregulares donde la población que no puede acceder al mercado de la vivienda puede resolver su problema, aunque sea de manera temporal.

Ahora bien, ¿de qué otros instrumentos se vale el Estado para participar en la segregación del uso del suelo residencial? La elaboración de leyes al respecto ha dado buen resultado. Tal es el caso de la Ley de Asentamientos Humanos, de la Ley de Desarrollo Urbano y de la Ley Federal de la Vivienda, por ejemplo, que permiten al Estado atender la demanda de suelo urbano para la vivienda.

El Plan Nacional de Desarrollo Urbano que surge de la Ley de Desarrollo Urbano, es otro instrumento que favorece la segregación del uso del suelo residencial al permitirse sustraer suelo urbano de la especulación mediante reservas territoriales y el establecimiento de la oferta pública

de tierra para la construcción de viviendas de interés social. A través del Departamento del Distrito Federal, en el caso de la ciudad de México, se realizan las expropiaciones que se consideran "pertinentes" para fraccionar y urbanizar. En caso de asentamientos irregulares, es la CORETT quien norma la propiedad de la tierra junto con la Secretaría de la Reforma Agraria "sin afectar terrenos destinados a la agricultura".

La CORETT funciona a base de recuperar todos los gastos que ocasiona la regularización por medio de la venta de lotes prefijando precios a la tierra que, en 1977, fluctuaban entre 2 y 40 pesos el metro cuadrado (14). El fragmento del artículo publicado en el periódico "El Día" el 4 de marzo de 1981 que se cita a continuación es un claro y común ejemplo de ello:

#### Expropiación en Cuautitlán a favor de la CORETT

El Presidente de la República decretó la expropiación de 40 hectáreas del ejido de Cuautitlán, municipio del mismo nombre, en el Estado de México, a favor de la Comisión para la Regularización de la Tierra (CORETT), para destinarse a la regularización por medio de la venta.

Aquí cabe aclarar que la tenencia ejidal permite a los campesinos el usufructo obtenido de la producción de la misma ya que el legítimo propietario de la tierra es la Nación. Su expropiación sólo puede llevarse a cabo cuando exista una utilidad pública que sea superior a la actividad social del ejido; cuando sea necesario el establecimiento, explotación o con

---

(14) Cervantes, Enrique. "Características socioeconómicas de la población.." La vivienda popular en la ciudad de México. México, UNAM. Instituto de Geografía, 1985. p. 73.

servación de algún servicio público; a causa de la apertura o ampliación de vías de comunicación, o ante la creación de una empresa de indudable utilidad pública en beneficio de la colectividad.

Las expropiaciones que tengan por objeto la implantación de fraccionamientos urbanos se harán sólo a favor de BANOBRAS y, en el caso de la ciudad de México, del DDF y del AURIS (Instituto de Acción Urbana e Integración Social del Estado de México).

Las operaciones habitacionales por parte del Estado han ido ocupando cada vez mayores porcentajes de la mancha urbana sobre tierras ejidales. En contraste con lo anterior ... "en los terrenos comunales la participación del Estado es mínima y aumenta considerablemente el establecimiento de colonias por invasión" (15).

Existen entonces dos formas de transformar tierras ejidales y comunales a usos urbanos: las legales y las ilegales en función de la actividad a la que se vayan a dedicar y al sector social al que se dirijan. Las formas legales son las expropiaciones y las permutas, y las ilegales las invasiones, la venta a empresas fraccionadoras y/o inmobiliarias, la apropiación por parte de estas últimas o la venta a consumidores con pocos recursos dispuestos a ocupar un lote sin servicio alguno.

Entre 1938 y 1976 la superficie de tierra ejidal expropiada en la ZMCM equivalía a más del 60 % de esa propiedad cubierta por la mancha urbana y la mayoría de la población residente en esa área se constituía por

---

(15) Schteingart, Martha. "Crecimiento urbano y tenencia de la tierra: el caso de la ciudad de México" en: Revista interamericana de planificación. México, vol. 15, núm. 60, diciembre, 1981. p. 171.

sectores medios y altos(16).

El Estado tolera la ocupación ilegal siempre que los conflictos que se presenten no provoquen la reacción de grupos capitalistas o sectores sociales privilegiados, o bien, cuando no se afecten sus intereses. Sin embargo, cuando esto no ocurre, el Estado comienza por regularizar la tenencia y prosigue con la urbanización; traza las calles, introduce el servicio eléctrico, el agua, el drenaje, etc., con lo que se eleva el valor del suelo y establece los impuestos, mecanismo ideal para provocar la migración de los colonos, que ponen a la venta sus lotes o casas autoconstruidas debido a que sus bajos ingresos les impiden el pago de impuestos, hacia un nuevo asentamiento irregular, provocando así un nuevo paracaidismo en la periferia de la ciudad.

Para que el Estado pueda construir viviendas, necesita tener a su disposición suelo y medios de producción que le permitan llevar a cabo semejante labor.

En sus "Notas acerca del 'problema de la vivienda'", E. Pradilla señala que existen dos factores que determinan que el Estado actúe como adecuador (urbanizador) de terrenos y como constructor. Uno es el sector privado de la producción de viviendas que al trabajar únicamente para la alta esfera de circulación mercantil -por realizar viviendas tipo A y tipo I (atendiendo a la clasificación expuesta en el capítulo anterior)- deja

---

(16) Una parte del Pedregal de San Angel pertenecía a un ejido que fue transformado por medio de una de las formas legales: la permuta. Schteingart. Op. cit. p. 177.

fuera del mercado al grueso de la población cuya necesidad de vivienda es atendida por el Estado con el fin de evitar las consecuencias económicas y políticas que se generarían si ella escaseara. El otro factor es la necesidad del capital productivo de asegurar la reproducción de la fuerza de trabajo y de incrementar la plusvalía relativa, lo que se logra si se reduce el valor de la vivienda. Precisamente por ello esta doble tarea ..."le es asignada al Estado en la medida en que puede destinar parte de la tributación a subsidiar al sector [...] y desarrollar sobre esta base una programación de producción más estable y a largo plazo".(17)

Al realizar esta acción, el Estado consume mercancías, genera rentas del suelo, fija sus precios, vende sus mercancías-vivienda en el mercado capitalista y reproduce su capital.

La construcción de las viviendas se realiza sobre terrenos que el Estado adquiere por reservas territoriales, por fideicomisos, por compra a privados, o por expropiaciones a través de promociones de las propias instituciones y utilizando tanto créditos privados como públicos y mixtos. También es común la edificación sobre terrenos públicos y estatales.

Generalmente para reducir los precios de las viviendas, el Estado busca reducir el costo del terreno y edifica en la periferia urbana donde el valor del suelo es similar al del suelo agrícola. De esta forma el Estado ..."genera con su inversión nuevas rentas del suelo (ahora urbanas) al tiempo que se obliga a sí mismo a alejarse cada vez más y repetir el proceso"(18). Sin embargo, también son del conocimiento público ciertos casos en los que el conjunto habitacional se edifica sobre terrenos no ap-

---

(17) Pradilla, Emilio. Op. cit. p. 14.

(18) Pradilla, E. Op. cit. p. 15.

tos para el uso del suelo residencial o que encarecen mucho el costo de construcción pero que se imponen por ser propiedad de algún funcionario (19).

La forma en que el Estado produce viviendas es la industrial(20), sin embargo, no establece todo un sistema productivo, sino que tiende más bien a que sus instituciones funcionen como agentes técnicos, financieros, comerciales o "clientes" del sector privado con los cuales subcontrata la producción o la apoya y financia. De esta forma encarga el control técnico a grandes empresas constructoras y la realización de la mercancía a diversos organismos públicos, sindicatos u otros organismos especiales.

Los fondos de la vivienda creados por el Estado operan a través de tres mecanismos: el programa de financiamiento y construcción de vivienda nueva a través de promociones directas, promociones externas y el programa de créditos individuales. El primer mecanismo ha dado origen a grandes conjuntos habitacionales en los que el Estado participa directamente sobre la producción ya que interviene en el prefinanciamiento y la supervisión urbanística y arquitectónica de los conjuntos. La intervención del sector privado se da a nivel de la construcción, mientras que a la institución pública le corresponde llevar a cabo la asignación de vivienda.

En las promociones externas, tanto lo referente al terreno como al diseño y la construcción de la vivienda quedan bajo el control directo del promotor, reduciéndose el papel de los organismos públicos al financiamiento; el resto del proceso corre a cargo de los interesados y de los

(19) García Peralta, B. y Perló Cohen. Op. cit. pp. 155-156.

(20) Aunque también promueve la autoconstrucción.

agentes que se ocupan de la construcción y promoción habitacional.

En realidad estos mecanismos operan en función de intereses económicos y políticos; en el caso de las promociones directas, la intervención del Estado fortalece a ciertos grupos gubernamentales partidarios de una mayor presencia de éste en la economía y a ciertas fracciones de capital constructor ligadas al aparato estatal. En cuanto a las promociones externas resultan beneficiados los promotores inmobiliarios privados y las cúpulas sindicales(21).

Es importante aclarar que el capitalismo impone límites a la actividad del Estado en cuanto a la resolución de la problemática habitacional. "Así, las políticas del Estado se desplazarán y cambiarán de contenido real, según sea la fracción política de capital industrial, financiero o de los terratenientes, la que domine hegemónicamente dentro del bloque en el poder, ya que cada una de ellas tienen intereses diferentes, y a veces opuestos, en el proceso de vivienda."(22)

---

(21) Ibid. p. 12.

(22) Pradilla, E. Op. cit. p. 15.

## V. CONCLUSIONES: EL ESTADO EN LA DELEGACION DE COYOACAN

Veamos ahora cómo se desarrolla en Coyoacán todo lo que se ha venido diciendo en las páginas anteriores. En la delegación, el Estado cumple con su participación tanto en la producción de espacio urbano, como en la segregación del uso del suelo residencial. Dicha participación puede considerarse directa por un lado, en tanto que el Estado actúa como adecuador de terrenos, productor y distribuidor de viviendas y, por el otro, indirecta, en cuanto a que su papel puede reducirse al financiamiento de viviendas y a la valorización del suelo a través de las inversiones públicas que realiza al introducir servicios de consumo colectivo.

### 1. Intervención Directa

#### a) El Plan Parcial de Desarrollo Urbano

En el capítulo IV se mencionaron algunos de los instrumentos legales por medio de los cuales el Estado participa en el modelado urbano; tal es el caso del Plan Nacional de Desarrollo Urbano(1) que en la zona de estudio opera a través del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación de Coyoacán, entre cuyos objetivos principales destaca el tratar de densificar el uso del suelo con mayor racionalidad y eficiencia y colaborar a detener la expansión del área urbana del Distrito Federal, meta que puede ser alcanzada si se saturan los terrenos baldíos existentes dentro de la zona urbana y si se conforman corredores urbanos con altas densida-

---

(1) No hay que olvidar la tendencia de la clase dominante a utilizar la planificación como mecanismo para el desarrollo de sus estrategias (ver capítulo III, p. 28 ).



des de población y altas intensidades de construcción(2).

En lo referente al uso del suelo residencial, la estrategia del plan (...) "consiste en asegurar la composición plural de los estratos socioeconómicos de población que residan en la delegación".(3)

El mismo plan propone que en las colonias populares, en pueblos antiguos y en la extensa zona de los pedregales, se aumente la densidad de población conservando la intensidad de construcción y mejorando la proporción de espacios públicos abiertos y la infraestructura sanitaria, sobre todo en la zona de los pedregales por estar asentada en suelos propi-cios para la recarga acuífera, dado el alto riesgo de contaminación de mantos acuíferos. Todo esto deberá desarrollarse lentamente para no propi-ciar el éxodo de la población por el consecuente encarecimiento predial y la "plusvalización mercantil del suelo"(4).

A través del Plan parcial y de la delegación política del DDF, el Estado establece cuáles son los usos de suelo permitidos y cuáles los ve-dados. De esta forma el Plan divide a la delegación en zonas que presen-tan usos "preferenciales" semejantes, ya sea habitacionales, habitacionales mixtos, recreativos, industriales, de servicios, comerciales o de oficinas. En cada una de estas zonas quedan permitidos, condicionados o prohibidos toda una variedad de usos "complementarios"(5) que a su vez quedan clasificados en tres grupos: "usos urbanos", "usos rurales" y "usos especiales".

---

(2) Departamento del Distrito Federal. Op. cit. p. 21

(3) Ibid. p. 55.

(4) Ibid. pp. 44-45.

(5) Que no se enumeran aquí dado que resultaría una lista muy grande, pero que aparecen en la tabla de usos que se anexa.

En las páginas siguientes se muestran los mapas y los cuadros correspondientes a los usos del suelo que están presentes y que se permiten en la delegación de acuerdo a las versiones de 1980 y 1982 (la más reciente) del mencionado plan.

Cabe aclarar que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano debe mantenerse lo más actualizado posible y, supuestamente se va modificando cada dos años aproximadamente. Lo interesante de los cuadros y los mapas del plan, centrando la atención en el uso habitacional y habitacional mixto que es el que interesa para los efectos de este trabajo, es que en cada versión no se mantienen constantes ni los límites de las zonas "homogéneas" ni las normas que permiten, condicionan o prohíben los usos del suelo "complementarios". Podría pensarse que estas variaciones responden lógicamente a los cambios ocurridos en la delegación durante el período de tiempo transcurrido entre cada actualización del Plan. Sin embargo, lejos de ser coherentes con las transformaciones espaciales, esos cambios parecen responder a los intereses específicos del Estado o de algún sector privilegiado de la sociedad. Así existen zonas como la de malpais, por ejemplo, donde se permite, después de haber estado prohibido, destinar el suelo a la construcción de conjuntos habitacionales "vecinales" o "de Barrio", y zonas, como el sureste, donde se han desarrollado fraccionamientos "residenciales" financiados por empresas privadas, donde ha quedado prohibido utilizar el suelo para esa clase de conjuntos habitacionales.

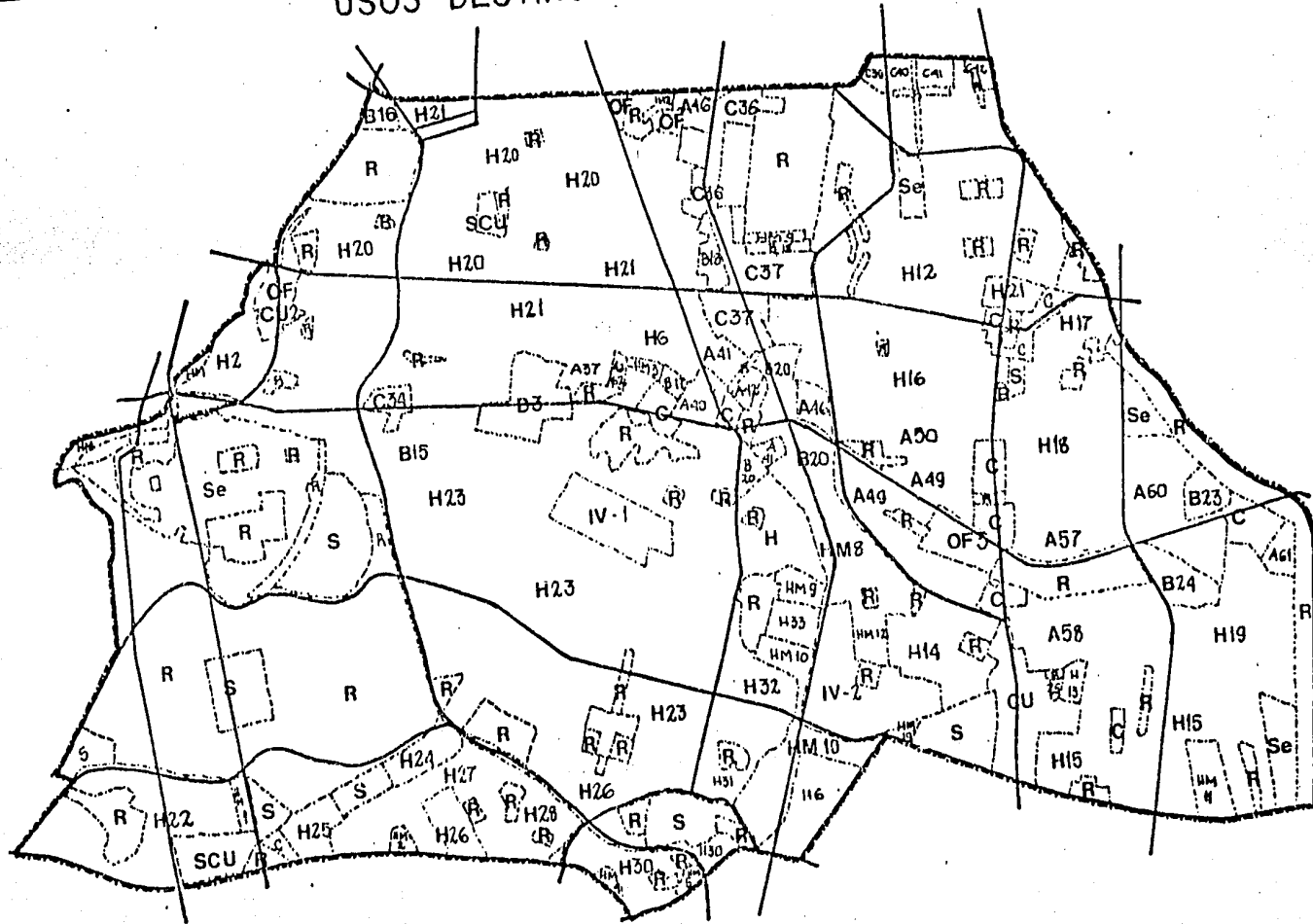
También se señala en el Plan (1982) que los asentamientos generados por la expansión de los antiguos pueblos de los Culhuacanes y la ocupación de los que fueron tierras de cultivo al oriente de la delegación, representa un polo importante de captación de vivienda institucional con óptimas densidades(6), lo cual es congruente con la política de densificación

---

(6) El Plan considera como óptimas densidades 300 hab/ha.



# USOS DESTINOS Y RESERVAS 1980



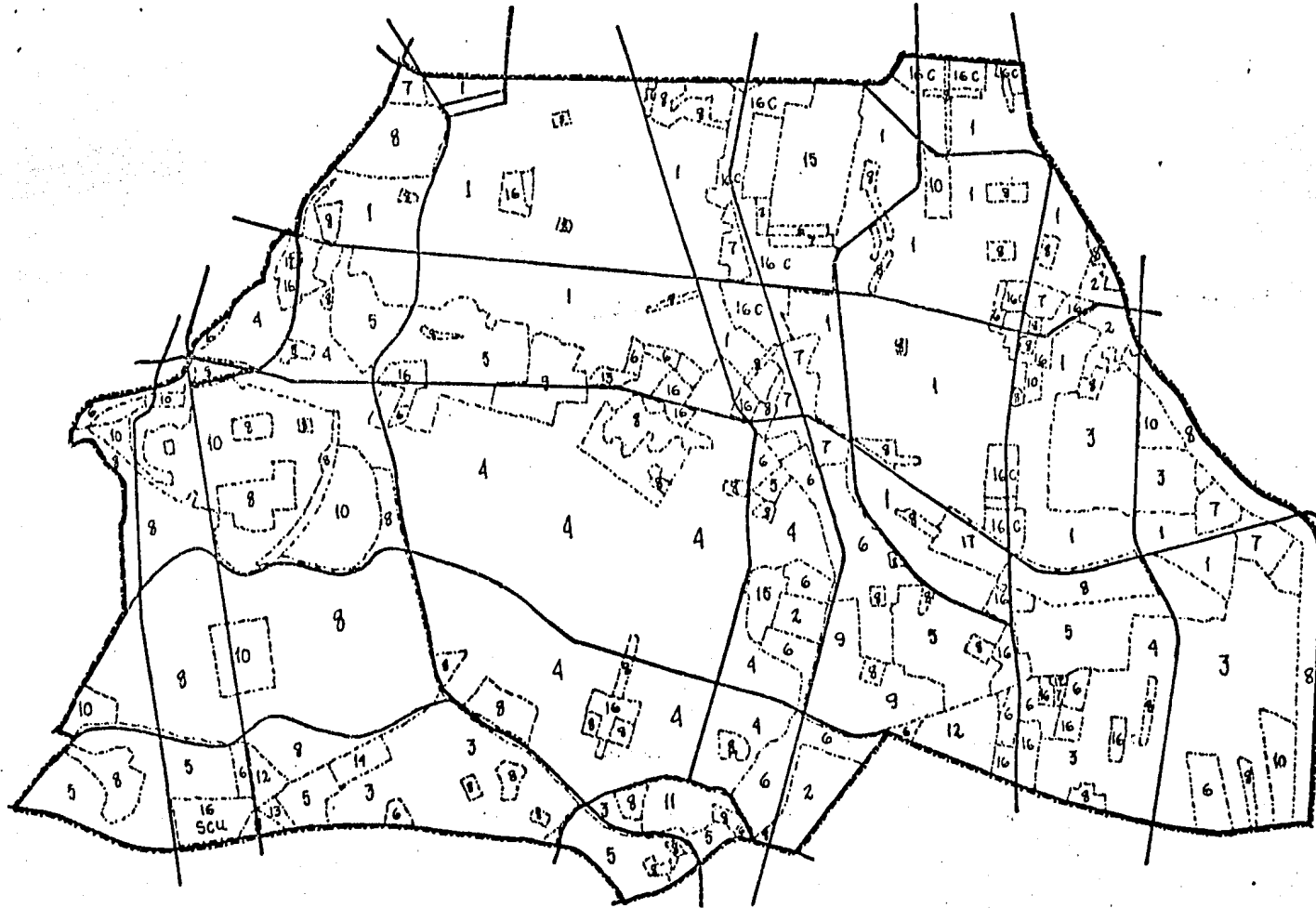
H A Aa Habitacional  
 HM B Habitacional mixto  
 R Recreativo

CU SCU CB C Comerciales  
 IV D Industrial  
 E S Servicios  
 OF Oficinas

Fuente:  
 Plan parcial de desarrollo urbano  
 Delegación de Coyoacan 1980



# USOS DESTINOS Y RESERVAS 1982



## USOS

- 1-5 Habitacionales
- 6-7 Habitacional mixto
- 8 Recreativos

- 9 Industriales
- 10-15 Servicios
- 16 Comerciales
- 17 Oficinas

Fuente:  
Plan parcial de desarrollo urbano  
Delegacion de Coyoacan 1982

y la estrategia del plan.

Sin embargo, considerando las expropiaciones de terrenos ejidales, los desalojos de colonos realizados más de una vez en la delegación y sus respectivas consecuencias, que distan mucho de ser congruentes con el Plan, parece que la estrategia del mismo es, desafortunadamente, bastante dudosa en lo que se refiere a asegurar la convivencia de todos los sectores socioeconómicos de la población dentro del espacio delegacional.

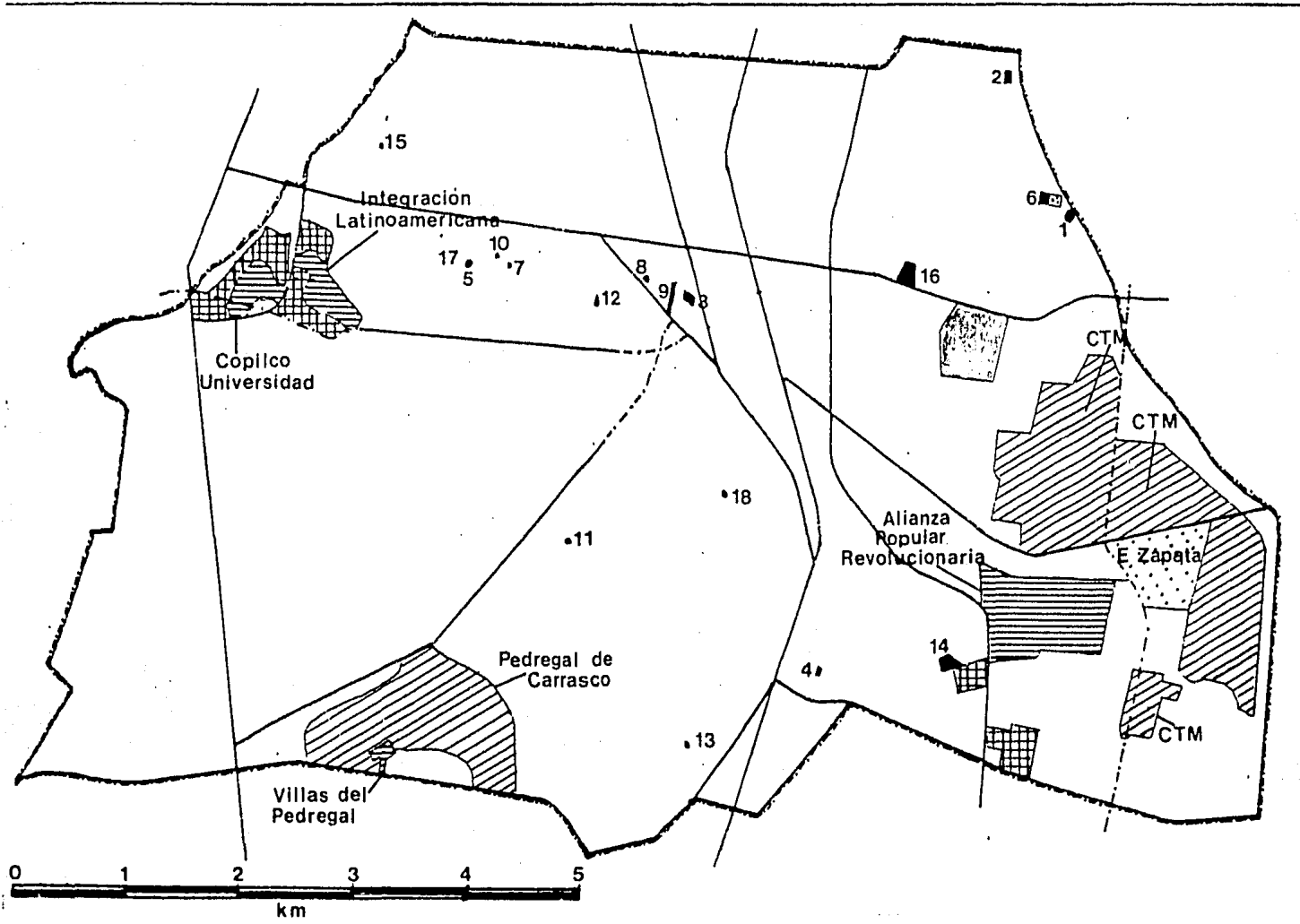
b) Expropiaciones y desalojos


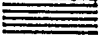



San Francisco Culhuacán, por ejemplo, era un ejido de 162 ha de superficie donde se practicaba la agricultura. A partir de 1950 comenzaron a instalarse familias, que en su mayoría se dedicaban a hacer tabiques en terrenos que les eran rentados por los campesinos. Cuando en 1965 el DDF expropió los terrenos ejidales, proporcionó a los ejidatarios lotes con cierta infraestructura al oeste de los Culhuacanes haciendo surgir así la colonia Ejidos de San Francisco Culhuacán (mapa No 5); sin embargo, como la mayoría de los campesinos carecía de capital para construir sus viviendas, muchos de ellos vendieron sus lotes favoreciendo la especulación por parte de fraccionadores y contribuyendo a la proliferación de asentamientos irregulares.






Los fabricantes de tabiques y sus familias, que residían en terrenos rentados dentro del ejido, fueron reacomodados en la colonia Carmen Serdán. Un poco más tarde el espacio ejidal fue destinado a la edificación de un inmenso conjunto habitacional: la Unidad Habitacional CIM Culhuacán.

Dentro de los límites de Coyoacán los ejidos de Santa Ursula, El Mirador y San Pablo Tepetlapa corrieron con la misma suerte, fueron expropiados a favor de la CORETT. Los dos primeros fueron fraccionados y cons-

# MAPA 5 LA ACCION DEL ESTADO EN LA DELEGACION COYOACAN



-  Conjuntos subsidiados
-  INFONAVIT
-  FOVISSSTE
-  DDF
-  BANCA PRIVADA Y ESTADO

-  Colonias creadas por el DDF
-  Ciudades perdidas\*
-  Limite de la delegacion
-  Principales avenidas
-  Nuevos Ejes Viales

Fuente: Trabajo de Campo  
Elaboró: Mirta Martínez Arechiga.



CUADRO 5  
CIUDADES PERDIDAS LOCALIZADAS EN LA DELEGACION DE COYOACAN

Nombre	Ubicación - colonia -	Superficie ocupada - m <sup>2</sup> -	Número de habitantes
1. 20 de Agosto	Barrio Magdalena Culhuacán	1 000	108
2. Callejón de Chabacano	Prado Churubusco	800	123
3. El Bordo	Rosedal	2 500	98
4. El Carrizal	Ex-hacienda Coapa	1 545	85
5. El Ranchito	Romero de Terreros	10 000	130
6. La Cuchilla de la Magdalena	Barrio Magdalena Culhuacán	6 013	450
7. La Marranera	Cuadrante de San Francisco	12 000	350
8. La Palma 314	Rosedal	3 750	120
9. La Palma 326 bis	Rosedal	2 700	143
10. La Ranchería	Cuadrante de San Francisco	27 149	220
11. Meconetzin	Ajusco	800	51
12. Montserrat	Los Reyes	7 000	?
13. Predio del Bosque	Santa Ursula Coapa	10 200	248
14. Rancho las Cabañas	Jardines de Coyoacán	8 666	556
15. Retama	Barrio Santa Catarina	4 080	326
16. Santa Martha del Sur	Campestre Churubusco	38 708	1 050
17. Tecualipan	Romero de Terreros	6 000	70
18. Xicoténcatl	San Pablo Tepetlapa	4 000	126
TOTAL		146 911 m <sup>2</sup> (a)	4 254 hab. (b)

(a) Superficie equivalente al 0.27 % de la total de la delegación

(b) Población aproximada representante del 0.42 % del total

Fuente: Banco de datos de la delegación de Coyoacán.

Elaboró: Mirta Martínez Aréchiga

do, las viviendas generalmente carecen de ventilación e iluminación y corresponden al tipo C descrito en el capítulo III.

Estas ciudades perdidas se localizan en terrenos privados en la mayoría de los cuales no está bien establecida la legitimidad del propietario y, por lo tanto, el DDF inicia una larga lucha para apropiárselo valiéndose de la irregularidad tanto de la propiedad, como del asentamiento.

Resulta interesante mencionar aquí que se logró tener acceso a los expedientes del DDF donde se informa de la situación de cada una de las ciudades perdidas. En todos los casos queda bien establecido el interés del DDF por apropiarse del predio y financiar programas de construcción de viviendas dirigidos a los mismos colonos, mediante la autoconstrucción, o a otros nuevos, con mayores recursos, que puedan ser sujetos de crédito, tal y como se muestra en el expediente que se anexa en las siguientes páginas.

Los colonos de Santa Martha del Sur, la Cuchilla de la Magdalena y Carmen Serdán, por ejemplo, a través de la Coordinadora Popular de los Culhuacanes (organización vecinal), hicieron de conocimiento público en la Reunión sobre la Problemática del Suelo(8) las constantes agresiones que sufren por parte de diversos organismos del Estado, en especial de la delegación política del DDF, así como el retiro paulatino de los habitantes con menores ingresos debido a la introducción de servicios a costos excesivos que valorizan la tierra.

Con las expropiaciones y los desalojos, el Estado se asegura espa-

---

(8) Coordinadora Popular de los Culhuacanes. "Políticas de suelo y vivienda..." en: Memoria de la reunión nacional sobre problemática del suelo en México. Tlaxcala, Sociedad Mexicana de Planificación, agosto, 1982. p. 60.



DEPARTAMENTO  
DEL  
DISTRITO FEDERAL

DEPENDENCIA	DELEGACION DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL EN
	C O Y O A C A N .
SECCION	SUBDIRECCION DE PARTICIPACION Y PROMOCION CIUDADANA.
AREA	CIDU Y PLAN CIUDADANO.
NUMERO DE OFICIO	52 25 420
EXPEDIENTE	

ASUNTO: I N F O R M E .

Coyoacán D.F., Marzo 7 de 1984.

C. LIC. ROBERTO FCO. URBINA MARTINEZ  
SUBDIRECTOR DE PARTICIPACION Y  
PROMOCION CIUDADANA.  
P R E S E N T E .

Por medio del presente nos permitimos informar a usted, que durante el recorrido realizado en el Asentamiento denominado "El Carrizal", se obtuvieron los siguientes datos:

LOCALIZACION:

Se encuentra ubicado en la calle de Carrizal s/n casi esc. con calle del Toro, en la Ex-Hacienda de Coapa.

COLINDANCIAS:

- Al Norte : Con terreno propiedad de la XEQ.
- Al Sur : Con Ex-Hacienda de Coapa.
- Al Oriente : Con calle del Toro.
- Al Poniente : Con Bodega y Laboratorio de "CIDA-GEIGY".

SUPERFICIE:

Plana y alineada de 1,544.75 mts. ---  
aproximadamente.

ANTECEDENTES:

Este asentamiento se inició, como con secuencia de que el dueño de la Hacienda de Coapa, Sr. - Pedro Gutiérrez Berenguer (finado), permitió que algunos de sus trabajadores de confianza, construyeran sus viviendas, en lo que actualmente es la cuchilla que forma este asentamiento, el que se ubica fuera de los límites-



DEPENDENCIA	DELEGACION DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL EN COYOACACAN.
SECCION	DIRECCION DE PARTICIPACION Y PROMOCION CIUDADANA.
MESA	
NUMERO DE OFICIO	53 35 120.
EXPEDIENTE	

ASUNTO: HOJA NUMERO 2.

de la Hacienda, respetando la alineación de la calle del Carrizal. Al morir, sus hijos Sres. Manuel y Pedro Gutiérrez, han tratado de vender esta propiedad, pero al parecer no cuentan con los documentos que los acreditan legalmente como dueños, por lo cual no han podido llevarlo a efecto, hoy en día esta Hacienda en su mayor parte se encuentra abandonada.

La representante Sra. Cleofas Hernández de González, nos informó que sus suegros fueron los primeros en habitarlo, teniendo una antigüedad aproximada de 53 años, posteriormente otros trabajadores de la Hacienda con sus respectivas familias se integraron a este, variando el tiempo de residencia, siendo no menor de 5 años.

Son 15 familias asentadas con una población de 85 personas clasificándolas de la siguiente manera:

ADULTOS. . . . .	34
JOVENES. . . . .	19
NIÑOS. . . . .	32
<b>T O T A L . . . . .</b>	<b>85.</b>

La mayoría de las familias tienen un ingreso mayor del mínimo ya que son varios miembros de cada familia los que trabajan y aportan al ingreso familiar, siendo este apenas suficiente para cubrir las necesidades más esenciales, debido a que en su mayoría son eventuales y sin oficio alguno. Las viviendas están construidas de manpostería, madera y lámina de cartón, cuentan únicamente con 1 ó 2 cuartos por familia, lo cual origina hacinamiento y promiscuidad, existe drenaje sobre la calle del Carrizal y algunas familias se han conectado a el clandestinamente, hay un hidrante público que abastece de agua suficiente, la energía eléctrica ha sido obtenida por medio de contrato, en apariencia no existe delincuencia y drogadicción.



DEPENDENCIA	DELEGACION DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL EN COYOACAN.
SECCION	SUBDIRECCION DE PLANEACION
MESA	CIVIL Y LEGISLACION CIVIL. T.A.
NUMERO DE OFICIO	52 35 110.
EXPEDIENTE	

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

ASUNTO: HOJA NUMERO 3

En cuanto al aspecto legal de la tenencia de la tierra, la representante nos informó que había ido a visitarlos al LIC. CARLOS MARCHESI, del Instituto Político Nacional de la Juventud Mexicana, con domicilio en Edison # 119, México 1, D.F., Tel. 5 91 00 73, 5 35 03 12 y 5 46 26 50, el cual ofreció ayudarlos en este aspecto; hemos tratado de localizarlo telefónicamente en varias ocasiones, para conocer los trámites que hasta la fecha se han efectuado lo que no ha sido posible.

SUGERENCIAS:

- a) Investigar si existe propietario legal de esta zona, ante el Registro Público de la Propiedad.
- b) De no existir, sugerimos lo anterior al Departamento del Distrito Federal, o en su defecto orientar a estas personas para que promuevan un juicio de prescripción positiva, basándonos en la antigüedad que tienen de habitar.
- c) En relación a lo arriba mencionado llevar a cabo un programa de auto-construcción en coordinación, La Delegación de Coyoacán, con la Dirección de la Vivienda Popular del D. D. F.
- d) Promocionar la participación, de los vecinos para que bajo la Dirección de la Delegación de Coyoacán, introduzcan su toma de agua intradomiciliaria, su drenaje, así como la pavimentación y guarderías de su calle, en caso de que la situación legal de la tenencia de la tierra, les sea favorable.

A T E N T A M E N T E .  
EL EQUIPO DE TRABAJO.

C. T.S. MA. TERESA BALDERAS ESPINOZA. T.S. A.ANA MA. LEAL M.

C. ING. MICHAEL ANGEL GODINEZ. C. CAP. JOSE GPE. BACHICO V.

CONTINUA EN EL LIBRO DE ACTAS DEL ANEXO SEPTIMO

cios donde poder valorizar su capital bloqueando así el acceso de la iniciativa privada a esos mismos terrenos. No obstante, se llegan a dar casos, como el del ejido El Mirador, donde la expropiación permitió la creación de un fraccionamiento "residencial" resultando beneficiada una empresa privada.

### c) Los Conjuntos Subsidiados

Antes de introducirnos en este subcapítulo es necesario mencionar algunas de las dificultades que se presentaron para obtener la información necesaria que pudiera integrarse a la investigación con cierta coherencia y homogeneidad.

Desafortunadamente solo dos de los organismos institucionales involucrados en la producción y distribución de las viviendas, el INFONAVIT y el FOVISSSTE (los más importantes) informan año con año por medio de publicaciones, las actividades realizadas en todo el país. Se logró tener acceso a los informes del INFONAVIT, no así a los del FOVISSSTE cuya biblioteca ha sido cerrada definitivamente. Por esta razón la información relacionada con los distintos conjuntos habitacionales se constituye de variables diferentes en función del organismo que se mantuvo a cargo de cada uno de ellos. La información brindada por el INFONAVIT fue de carácter general, válida para todos sus conjuntos habitacionales, tanto los que se localizan en la delegación de Coyoacán como los del resto de la ciudad de México y del país. Sólo se encontraron algunas especificaciones con respecto a la compra de los terrenos para edificar las unidades que se mencionarán más adelante. En el caso del FOVISSSTE solo fue posible obtener información detallada de una de las unidades habitacionales asentada en Coyoacán y la seguridad de que las variables que la conforman se comportan de manera similar en el resto. Respecto a los otros organismos --BANOBRAS, FIVIDESU, FO-

VI/FOGA, etc.- la información se obtuvo a través de entrevistas con las personas indicadas en los mismos organismos. La poca información brindada por estas fuentes, fue ampliada con la observación de campo obtenida en varios recorridos llevados a cabo en los conjuntos habitacionales de la delegación donde están presentes con sus dos variantes, atendiendo a la clasificación de P. Ward: los de interés social y los destinados a la población de escasos recursos.

En la mayoría de los casos la antigüedad de estos conjuntos no rebasa los trece años ya que, como se mencionó en el capítulo anterior, el gran auge de la participación del Estado en la producción de espacio destinado al uso del suelo residencial se da a partir de 1972 cuando se crean los fondos de la vivienda. Además, si se recuerda la forma como la delegación fue integrándose a la ZMCM (capítulo II), hace quince años o más, los espacios que ocupan las diferentes unidades habitacionales no resultaban tan atractivos como hoy.

Los conjuntos subsidiados que se localizan en Coyoacán aparecen en el cuadro No. 6, donde también se puede observar la gran cantidad de población que concentran si se toma en cuenta el total de la delegación, con concentración que contrasta con la superficie ocupada por ellos.

Veamos ahora algunas particularidades de los conjuntos subsidiados localizados dentro del espacio delegacional:

De los conjuntos de interés social financiados por el INFONAVIT, la "CTM Culhuacán" es la unidad habitacional más grande de la delegación y la que concentra una mayor cantidad de población. Se localiza al oriente a lo largo de la Av. Canal Nacional (mapa 5) sobre terrenos que el DDF adquirió mediante expropiaciones y que más tarde el INFONAVIT compró pagando \$ 104.40 por m<sup>2</sup>. La edificación de las viviendas se inició en 1974 y con-

CUADRO 6

CONJUNTOS SUBSIDIADOS LOCALIZADOS EN LA DELEGACION DE COYOACAN

ORGANISMO	NOMBRE	UBICACION	SUPERFICIE -HA-	NUMERO DE VIVIENDAS	DENSIDAD VIV/HA	POBLACION APROXIMADA
INFONAVIT	CTM Culhuacan	San Francisco Culhuacán	282.57	15 000	53	65 000
	Pedregal de Carrasco	Pedregal de Carrasco	71.4	4 600	64	20 000
FOVISSSTE	Alianza Popular Revolucionaria	Canal de Miramontes y Av. de la Salud	62.0	4 878	78	20 000
	Integración Latinoamericana	Av. Universidad 2014 y Cerro del Agua 197	5.5	1 470	267	7 000
	Copilco Universidad	Av. Universidad 1953 y Copilco 162 y 178	4.0	1 072	268	5 400
	Villas del Pedregal	Periférico Sur 3915	2.0	480	240	2 400
DDF	Emiliano Zapata	Colonia Emiliano Zapata	10.8	800	74	4 000
	San Francisco Culhuacán	Colonia Emiliano Zapata				
TOTAL			438.27 <sup>(a)</sup>	28 300		123 800 <sup>(b)</sup>

(a) Superficie equivalente al 8.05 % de la total de la delegación.

(b) Población equivalente al 12.38 % de la total de la delegación.

Elaboró: Mirta Martínez Aréchiga



tinuó hasta los primeros años de esta década concluyendo así diez etapas que integran el mismo número de secciones dentro de la unidad. Considerando la clasificación de viviendas en función de su aspecto exterior expuesta en el capítulo III, la unidad habitacional cuenta con viviendas tipo III principalmente, aunque existen zonas insertadas en las diferentes secciones que presentan viviendas tipo B que no son cartografiables dada la escala utilizada en el mapa(9). En la actualidad en la parte sur de la unidad aún se encuentran espacios susceptibles de ser utilizados para nuevas viviendas.

Otro conjunto que también se extiende sobre una gran superficie es "Pedregal de Carrasco"; para edificarlo el INFONAVIT fue adquiriendo terrenos desde 1973 hasta 1980 a diversos propietarios, entre ellos algunas empresas inmobiliarias como Jardines del Pedregal de San Angel, S. A. y Promotora Comercial de México, S. A. de C. V. Se localiza al sur, en la zona de malpais. Al igual que la anterior, concentra viviendas tipos III y B, siendo mucho más numerosos y notable el primer tipo.

La llamada "Alianza Popular Revolucionaria" es la unidad habitacional que representa el programa de mayor volumen financiado por el FOVISSSTE en la delegación y, hasta 1980, en todo el país. La construcción de su primera etapa se finalizó en 1976. La unidad se encuentra en el entronque de la Av. Canal de Miramontes y Calzada de la Salud, avenidas que corresponden a su límite occidental, al norte termina en la calle Tepetlapa, al este en la Av. Central y al sur en la Calz. de las Bombas (figura

---

(9) En casi todas las unidades habitacionales ocurre lo mismo con los tipos de vivienda ya que cuentan con un número reducido de viviendas unifamiliares destinadas a la población de mayores recursos afiliada a los fondos de la vivienda.

7). Estas calles circundan parte del área que correspondiera al lago de Xochimilco en la cual, antes de la construcción de la unidad, se cultivaba alfalfa. En la actualidad están totalmente concluidas las cuatro secciones que la conforman entre las cuales se encuentran viviendas tipos B y II, siendo un poco mayor la superficie ocupada por el primer tipo si se compara con otras unidades habitacionales(10). De las 62 ha que absorbe este conjunto, el 82.5 % (51.5 ha) es ocupado por viviendas mientras el resto está destinado a estacionamientos, áreas verdes y otros espacios abiertos como canchas, plazas, etc., así como a cinco establecimientos educativos (dos jardines de niños, dos primarias y una secundaria) que se asientan sobre 2.71 ha que el FOVISSSTE donó al DDF.

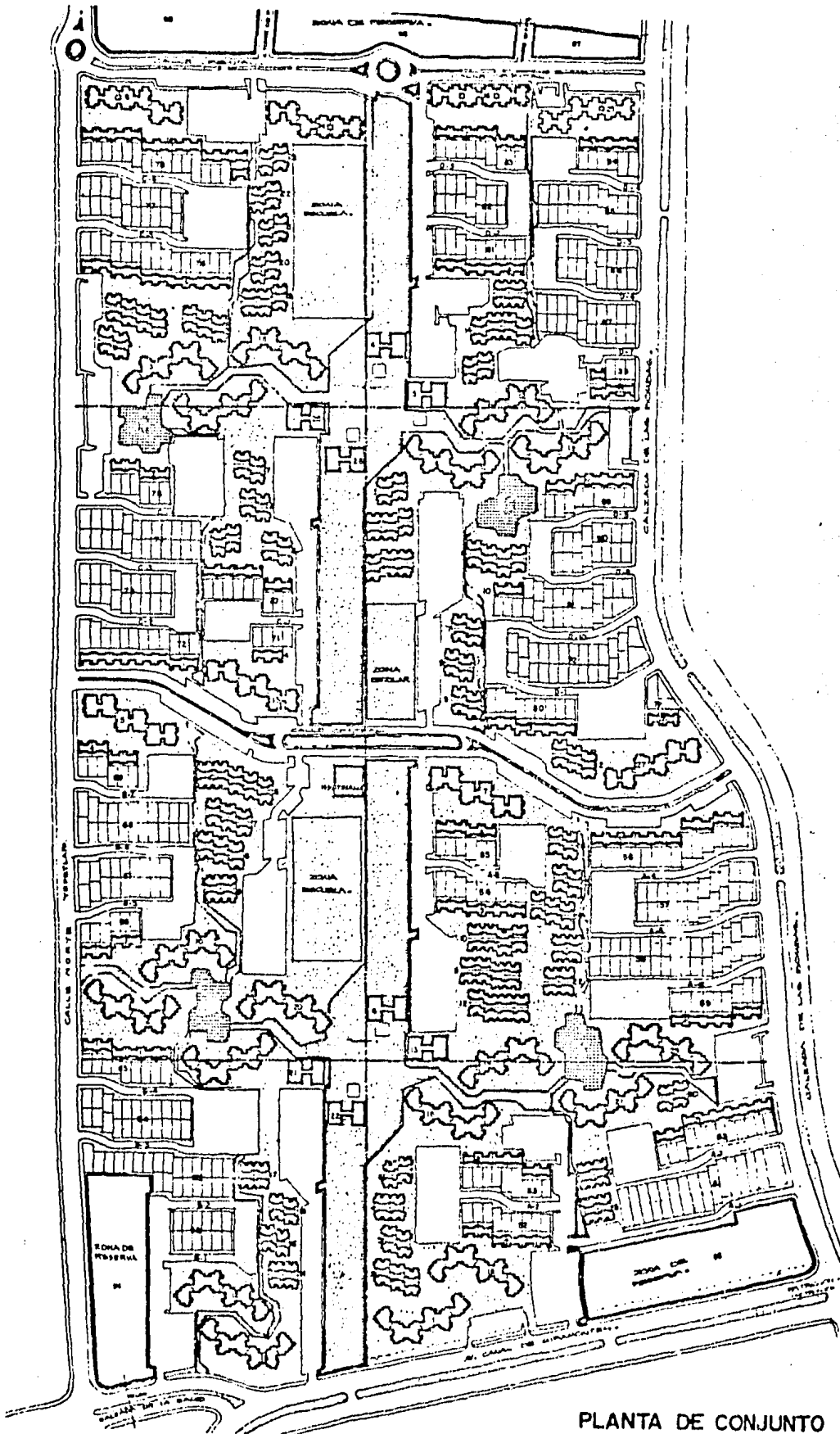
Otros conjuntos edificados bajo los auspicios del FOVISSSTE son "Integración Latinoamericana", "Conjunto Copilco Universidad" y "Villas del Pedregal". El primero está ubicado hacia el oeste de la delegación, en Av. Cerro del Agua No. 197 y se constituye por viviendas tipo II, es más pequeño que la "Alianza Popular Revolucionaria" en cuanto a superficie de terreno ocupada se refiere y, sin embargo, presenta una densidad mucho más alta de viviendas por hectárea (267.27). El segundo se localiza muy cerca del anterior, en Av. Universidad y Copilco, sobre una superficie aproximada de 4 ha (figura 8). Aquí la totalidad de las viviendas corresponde al tipo II. El tercero es el más reciente de los conjuntos financiados por el FOVISSSTE en la delegación, se localiza al sur, en la zona de malpaís colindando con la unidad "Pedregal de Carrasco" del INFONAVIT.

---

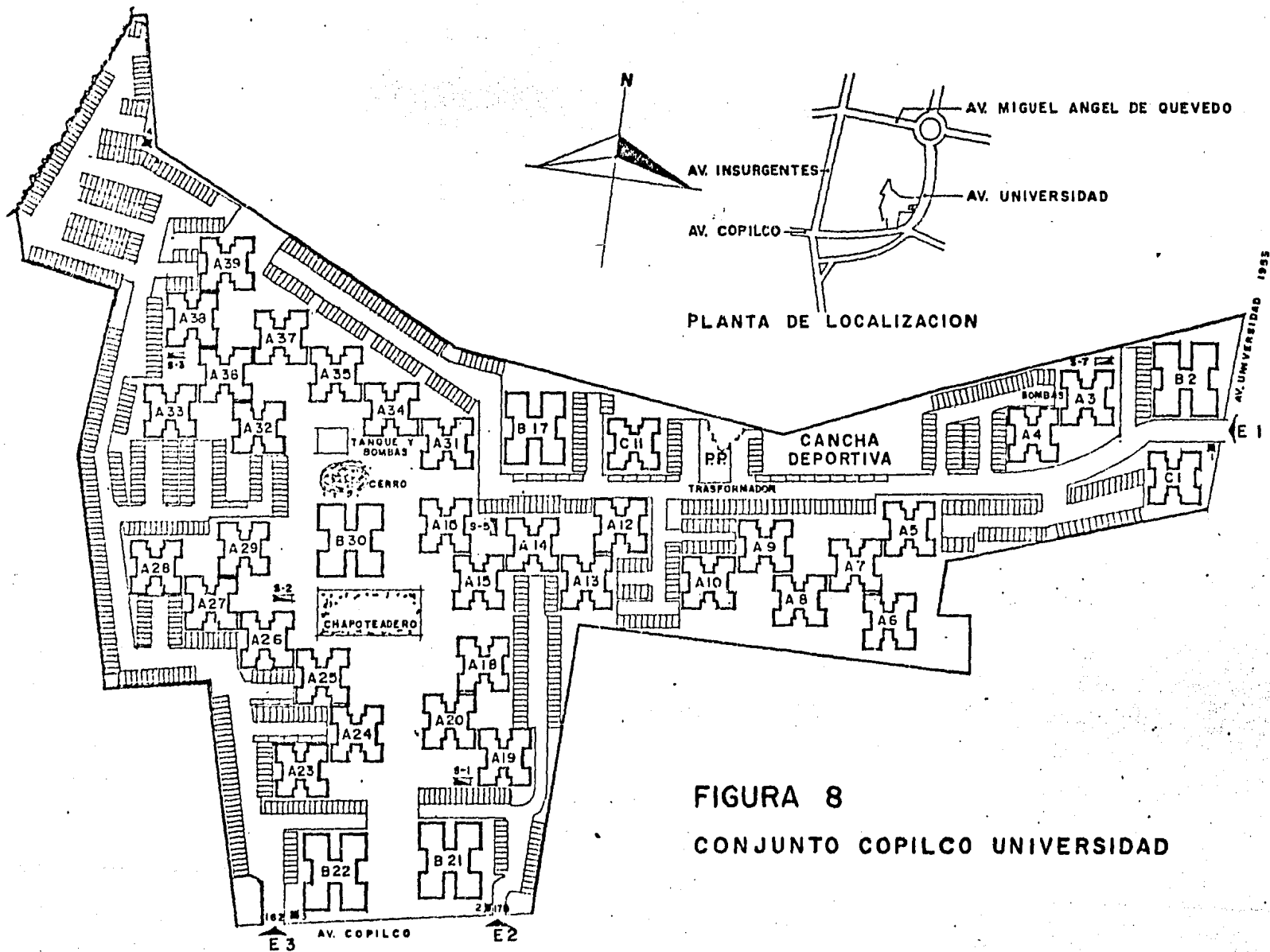
(10) 30 % de la superficie ocupada en construcción se dedica a las viviendas tipo B, esto equivale a 18.8 ha donde se concentran 578 viviendas representantes del 11.8 % del total. FOVISSSTE. La acción habitacional del FOVISSSTE: el módulo social Alianza Popular Revolucionaria. México. 1980.

FIGURA 7

U. HAB ALIANZA POPULAR REVOLUCIONARIA



PLANTA DE CONJUNTO  
ESCALA 1 : 2000



**FIGURA 8**  
**CONJUNTO COPILCO UNIVERSIDAD**

En el proceso de construcción de todos estos conjuntos subsidiados localizados en la delegación de Coyoacán han intervenido una serie de constructoras privadas que mantienen al Estado como uno de sus principales clientes, tal es el caso del Grupo ICA y de Bufete Inmobiliario quienes únicamente participan en la edificación de las viviendas; el financiamiento, la supervisión tanto urbanística como arquitectónica y la asignación de viviendas corren a cargo del Estado, haciendo funcionar de esta manera uno de los tres mecanismos a través de los cuales operan los fondos de la vivienda: las promociones directas (capítulo IV).

También es importante resaltar las diferencias que presentan los conjuntos habitacionales entre ellos mismos y hacia su interior, diferencias en lo referente al aspecto exterior de las viviendas, a la densidad de las mismas, a la población que concentran y a los servicios con que cuentan. Estas desigualdades obedecen, por un lado a las divergencias en los valores del suelo y, por otro al ingreso de la población a la que se destinarán las viviendas.

Existe entonces una primera desigualdad que se relaciona con el organismo que financia la unidad habitacional ya sea el INFONAVIT o el FO-VISSSTE. Las dos unidades del INFONAVIT localizadas dentro de la delegación se extienden sobre terrenos tan extensos y concentran tantas viviendas que ni siquiera se aprecia un límite bien definido, los espacios libres están muy restringidos y los servicios de limpia y mantenimiento son escasos ya que corren por cuenta de los moradores. Las unidades del FO-VISSSTE por su parte se localizan en terrenos mucho más pequeños, con excepción de "Alianza Popular Revolucionaria", presentan límites bien definidos, cuentan con áreas verdes, canchas, plazas, escuelas y buen servicio de limpia y mantenimiento.

No hay que olvidar que mientras el INFONAVIT tiene 4.9 millones

de afiliados a quienes debe procurar abastecer de vivienda, el FOVISSSTE solo mantiene esa preocupación para 1.9 millones; además, los afiliados del primero son trabajadores cuyos ingresos generalmente son menores que aquellos que perciben los afiliados al segundo organismo. Por lo tanto el FOVISSSTE tiene mayor capacidad para construir unidades habitacionales bien organizadas e incluso mantenerse al tanto de su buen funcionamiento.

Ahora bien, si se hace un cálculo aproximado de la densidad de viviendas en cada una de las unidades habitacionales, resulta que las que se localizan al oeste de la delegación en la zona Copilco Universidad presentan altas densidades -270 viviendas por hectárea en promedio-, mientras que en las localizadas al oriente donde existían tierras dedicadas a las actividades agropecuarias y al sur; en los pedregales, las densidades disminuyen a 100 viviendas por hectárea en promedio. Esto se explica por las diferencias en los valores del suelo: altos valores obligan a densificar la ocupación del espacio y/o a reducir los costos de construcción. En la zona de Copilco Universidad el valor del suelo es mayor que en las otras dos y por lo tanto, para poder realizar la mercancía vivienda es necesario minimizar el costo de producción densificando el espacio mediante la construcción de altos edificios.

Otra diferencia que se detectó en los conjuntos subsidiados fue hacia el interior de algunos de ellos, en particular "Alianza Popular Revolucionaria" donde la variedad del aspecto exterior de la vivienda es muy notoria, variedad que hace pensar en una segregación del uso del suelo residencial al interior de los conjuntos que supuestamente representan unidades homogéneas.

Los conjuntos subsidiados destinados a la población de escasos re cursos son construidos únicamente por el DDF. En Coyoacán existen tres

conjuntos de este tipo, uno de ellos destinado a los trabajadores del propio Departamento. La creación de los otros dos "San Francisco Culhuacán" y "Emiliano Zapata"(11), estuvo a cargo de la DGHP y de la CODEUR, respectivamente. Ambos se localizan en la zona de los Culhuacanes, hacia el oriente, conformando la colonia Emiliano Zapata, enclavada entre dos de las unidades habitacionales más grandes de la delegación: CTM Culhuacán y Alianza Popular Revolucionaria. La colonia E, Zapata estuvo dedicada a personas afectadas por la construcción de algún equipamiento urbano (principalmente ejes viales) y se compone de viviendas tipo C. Resulta interesante mencionar que la mayoría de las viviendas tan solo cuentan con un cuarto y un baño que suman una superficie de 15 m<sup>2</sup>; por esta razón, la mayoría de los habitantes se ve en la necesidad de ampliar por medio de la autoconstrucción utilizando materiales tanto duraderos como perecederos. Además, la colonia no dispone en su totalidad de agua potable, ni de energía eléctrica, no existe drenaje (solo algunas casas tienen fosas sépticas), el trazado de las calles es irregular y únicamente están pavimentadas las principales.

La unidad destinada a los trabajadores del DDF se localiza en el Barrio de la Magdalena en San Francisco Culhuacán. En la actualidad hay cuatro edificios terminados, que empiezan a ocuparse, y continúa la construcción de otros tantos.

## 2. Intervención Indirecta

### a) La acción del Estado en las colonias proletarias

Recuérdese que las colonias proletarias se subdividen en fraccio-

---

(11) Información directa. Delegación de Coyoacán.

namientos clandestinos y colonias paracaidistas. En la delegación de Coyoacán existen varios asentamientos de este tipo, la mayoría de los cuales se localiza en la zona de malpais que de alguna manera favoreció su proliferación como se mencionó en el capítulo III.

Estas colonias son: Pedregal de Santo Domingo, Ajusco, Ruiz Cortines, Pedregal de Montserrat y Pedregal de Santa Ursula, en ninguna de ellas se llegaron a diferenciar las colonias paracaidistas de los fraccionamientos clandestinos ya que para los fines de esta investigación no era necesario hacerlo.

Aquí, la vivienda predominante es la del tipo C, aunque también se detectaron viviendas tipos B y III que por representar una minoría no fueron cartografiadas en el mapa correspondiente.

Como se mencionó en el capítulo anterior, el Estado no participa en la formación de estas colonias, tolera su ocupación mientras no se afecten sus intereses y solamente interviene en la regularización de la tenencia de la tierra para la venta de los lotes a los mismos colonos y en la dotación de servicios: una vez que sus moradores se instalan, ya sea por invasión o por la compra de un lote en un fraccionamiento clandestino donde no hay ninguna clase de servicios, levantan sus viviendas por medio de la autoconstrucción, con materiales perecederos en la mayoría de los casos. Más tarde, el Estado inicia su intervención paulatinamente, comienza por regularizar la tenencia de la tierra, prosigue con el suministro de energía eléctrica y con el trazado de las calles. Estas acciones no son gratuitas, los colonos tienen que pagarlas a través de una serie de impuestos que si bien no representan grandes cantidades de dinero sí afectan considerablemente su economía. Posteriormente, se introduce el agua y al final se pavimentan las calles, con lo que la colonia se integra a la red de comuni-



caciones urbanas. La introducción de todos estos servicios aumenta el valor del suelo y esto, aunado al pago de los mismos por parte de la población, provoca que los primeros pobladores abandonen sus colonias trasladándose a otros asentamientos irregulares casi siempre localizados en la periferia de la ciudad, y la llegada de nuevos colonos que sí pueden pagar los nuevos valores del suelo y los incipientes servicios. Algunos autores opinan que con esta acción el Estado hace "antiurbanismo" porque él mismo aleja cada vez más la posibilidad de controlar la expansión de la ciudad y evitar su crecimiento y porque constantemente se ve en la necesidad de dotar de infraestructura urbana a nuevos asentamientos.

El Estado también ha intervenido de manera indirecta en algunas ciudades perdidas, concretamente en las denominadas "La Zorra" y "El Caracol" que se ubicaban en la Calz. de la Liga s/n en Santa Ursula Coapa. Las dos fueron erradicadas desde 1979 y sus habitantes fueron trasladados a la "Unidad Popular Quetzalcóatl" perteneciente a la delegación de Iztapalapa. Los terrenos pasaron a constituir por acuerdo presidencial el Nuevo Ejido de Santa Ursula Coapa. En la actualidad ha sido fraccionado por los representantes del Comisariado Ejidal conformando así una "Zona Urbana Ejidal" (12).

b) Otras

En Coyoacán, el Estado también deja su huella cuando se conjuga con la empresa y coopera a la edificación de conjuntos habitacionales que se localizan por varios puntos de la delegación.

Todos ellos presentan características muy similares entre sí: en

---

(12) Son aquellas zonas que se destinan a la parte urbana del ejido, disposición aceptada por la Ley Agraria del país.

primer lugar no ocupan espacios tan grandes como los financiados por organismos públicos, se localizan en terrenos que no miden más de una hectárea y, en segundo lugar, se conforman por viviendas tipo II muy homogéneas, es decir, sin variaciones en cuanto al número de niveles en cada edificio o en lo referente a los terminados exteriores, cosa que sí sucede en los otros conjuntos. Su ubicación también puede observarse en el mapa 5 .

La mayoría de ellos se construyeron antes de la creación de los fondos para la vivienda; otros por medio de la acción del FOVI/FOGA, y otros últimos con la ayuda de los organismos públicos mediante las promociones externas y el programa de créditos individuales, dos de los tres mecanismos a través de los cuales operan dichos organismos (ver capítulo IV) donde el papel del Estado se reduce al financiamiento.

Es así como en la delegación de Coyoacán, el Estado participa en la segregación del uso del suelo residencial y, por lo tanto en el modelado urbano.

### 3. Reflexiones finales

Es innegable el hecho de que en las ciudades capitalistas el suelo destinado a la residencia de sus habitantes es un suelo segregado, un espacio dividido económica y socialmente. Esta segregación es el resultado de la interacción de una serie de diversos factores, a saber: las relaciones sociales de producción, situaciones históricas heredadas, la ideología dominante en cada período, las prácticas sociales y políticas y, en menor grado, algunas condicionantes naturales del terreno.

En varias ciudades del país, sobre todo en la ciudad de México, el estudio y la comprensión de la segregación del uso del suelo residencial

son de fundamental importancia debido a la gran cantidad de suelo urbano destinado a dicho uso como reflejo del acelerado crecimiento demográfico y territorial que padece la ciudad. Esto puede observarse, por lo menos en el caso de la delegación de Coyoacán, en el cuadro 1 y en el mapa 3 referentes al uso actual del suelo.

La segregación del uso del suelo residencial la realizan una serie de agentes entre los que destaca el Estado, quien, ante el compromiso de asegurar la reproducción del sistema, no solo mantiene un orden social sino también un orden espacial que lo hace actuar como agente productor, organizador, modelador y segregador del espacio urbano. Para ello, en lo que toca al uso del suelo residencial, el Estado utiliza la planificación y la legislación como medios para el desarrollo de sus estrategias, mantiene a su cargo la construcción de infraestructura urbana y se apropia del suelo necesario para la producción de viviendas que destinará a la población que, por un lado, le es indispensable para el buen funcionamiento de todo el aparato productivo y, por otro, le permite realizar su mercancía-vivienda.

La actividad del Estado en la delegación de Coyoacán, sobre todo la realizada en los últimos años, pone de manifiesto su papel como agente segregador del uso del suelo residencial y como agente productor, organizador y modelador del espacio urbano. En el mapa 5 se aprecian todos los espacios en los que el Estado ha marcado su huella, espacios ocupados en su mayoría por asentamientos populares como los grandes conjuntos habitacionales que generan nuevos paisajes remodelados a su vez por la acción de la población que concentran.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la delegación de Coyoacán y los organismos públicos que ahí operan, representan los mecanismos a tra

vés de los cuales el Estado cumple con su participación en la división económica y social del espacio y, por lo tanto, con una de sus funciones fundamentales en la sociedad capitalista: la de asegurar las condiciones generales de la reproducción del capital en su conjunto y de la reproducción de la fuerza de trabajo.

Por último, es necesario dejar planteado que a lo largo de la investigación surgieron una serie de inquietudes que quizá puedan ser resueltas en trabajos posteriores. Una de ellas se refiere a la segregación del uso del suelo residencial que se observó dentro de algunas unidades habitacionales las cuales supuestamente representan unidades homogéneas; y otra, se relaciona con la actividad de los paracaidistas quienes al ocupar grandes extensiones de terreno e imprimirle características bien definidas, sobre todo por el tipo de viviendas que construyen, actúan como importantes agentes modeladores y segregadores del espacio urbano imprevistos dentro de la "organización espacial" establecida por la clase dominante.

INDICE DE MAPAS

Página

1. Localización y límites de la delegación de Coyoacán	6
2. Aspectos físicos de la delegación de Coyoacán	8
3. Uso actual del suelo	18
4. Segregación del uso del suelo residencial	45
5. Acción del Estado en la delegación de Coyoacán	76

INDICE DE FIGURAS

1. Asentamientos prehispánicos en la zona de estudio	9
2. Ubicación de los pueblos coloniales	11
3. Modificaciones de la división política del Distrito Federal	13
4. Expansión de la ZMCM sobre la delegación de Coyoacán	15
5. Tipos de vivienda -casas-	41
6. Tipos de vivienda -edificios-	43
7. Unidad habitacional "Alianza Popular Revolucionaria"	88
8. Conjunto Copilco-Universidad	89

INDICE DE CUADROS

	Página
1. Uso actual del suelo en la delegación de Coyoacán	16
2. Clasificación de las viviendas por su aspecto exterior -casas-	38
3. Clasificación de las viviendas por su aspecto exterior -edificios-	42
4. Inversión y número de viviendas realizadas por organismos 1973-1980	58
5. Ciudades perdidas localizadas en Coyoacán	78
6. Conjuntos subsidiados localizados en la delegación de Coyoacán	85

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Atlas general del Distrito Federal; geográfico, histórico, comercial, estadístico, agrario. México, Talleres gráficos de la Nación, 1930. 2 v.
- Bataillon, Claude. La ciudad de México. México, SEP, 1973. (Colec. SEP-Setentas, 99).
- Benavente de, Toribio. "Cómo estaba dividida la ciudad de México en tiempos de Moctezuma". en: La ciudad de México antes y después de la conquista. México, DDF, 1983.
- Capel, Horacio. Capitalismo y morfología urbana en España. Barcelona, Libros de Cordel, 2 ed. 1977.
- Centro de estudios políticos, económicos y sociales. Monografía de la delegación de Coyoacán. México, PRI, 1975.
- Cervantes Sánchez, Enrique. "Características socioeconómicas de la población de estratos económicamente débiles y sus posibilidades de vivienda y servicios urbanos" en: La vivienda popular en la ciudad de México. México, UNAM, Instituto de Geografía, 1985.
- Cisneros Sosa, Armando. "Suelo urbano y segregación social" en: Habitación. México, FOVISSSTE, año 1, num. 2/3, abril-septiembre, 1981.
- Coordinadora popular de los Culhuacanes. "Políticas de suelo y vivienda; algunos elementos sobre la problemática de las colonias populares de Coyoacán" en: Memoria de la reunión nacional sobre la problemática del suelo en México. Tlaxcala, Sociedad Mexicana de Planificación, agosto, 1982.
- Connolly, Priscila. "Evaluación del problema habitacional en la ciudad de México" en: La vivienda popular en la ciudad de México. México, UNAM, Instituto de Geografía, 1985.
- Departamento del Distrito Federal. Atlas de la ciudad de México. México, 1981.
- Plan parcial de desarrollo urbano; delegación de Coyoacán, México, 1982.

FOVISSSTE. La acción habitacional del FOVISSSTE; el módulo social Alianza Popular Revolucionaria. México, 1980.

García Bellido, Javier y Luis González Tamarit. Para comprender la ciudad; claves sobre los procesos de producción del espacio. Madrid, Nuestra cultura, 1979 (Colec. Hacer la ciudad, 1).

García Peralta, Beatriz. La acción del Estado en tierra ejidal y vivienda. Tesis de maestría en Desarrollo Urbano. México, El Colegio de México, 1979.

\_\_\_\_\_. "Estado y capital privado en el fraccionamiento Izcalli-Chamapa" en: Revista mexicana de sociología. México, UNAM, num. 4, 1981.

\_\_\_\_\_ y Manuel Perló Cohen. "Estado, sindicalismo oficial y políticas habitacionales: análisis de una década del INFONAVIT" en: El desarrollo urbano en México; problemas y perspectivas. México, UNAM, 1984.

\_\_\_\_\_. "Las políticas habitacionales del sexenio: un balance inicial" en: Habitación. México, FOVISSSTE, año 1, num. 2/3, abril-septiembre, 1981.

Harvey, David. Urbanismo y desigualdad social. México, Siglo XXI, 1979.

Humboldt, Alejandro. Ensayo político sobre el reino de la Nueva España. México, Porrúa, 3 ed. 1978.

INFONAVIT. Informes anuales. México. 1973-1985.

\_\_\_\_\_. Criterios sobre reserva territorial y diagnóstico urbano. México (Documento técnico, 5).

\_\_\_\_\_. Programa de aprovechamiento de terreno baldíos urbanizados en el D. F. México.

Lomnitz, Larissa. "La lógica socioeconómica de la vivienda popular" en: Habitación. México, FOVISSSTE, año 1, num. 1, enero-marzo, 1981.

López Rangel, Rafael. "Ciudad de México, ¿50 años de planificación?" en: Información científica y tecnológica. México, CONACYT, v. 8, num. 114, marzo, 1986.



- Meza, Julián. "De la desposesión rural al hacinamiento marginal urbano" en: Simposio sobre relaciones campo-ciudad. México, UNAM, Instituto de Geografía, 1978.
- Morales, Josefina. "La vivienda en la zona metropolitana ¿soluciones posibles?" en: Problemas del desarrollo. México, UNAM, Instituto de Investigaciones Económicas, año X, num. 34, mayo-junio, 1978.
- Ortiz W., Arturo. "Desarrollo urbano y especulación de bienes raíces" en: Problemas del desarrollo. México, UNAM, Instituto de Investigaciones Económicas, año X, num. 34, mayo-junio, 1978.
- Pradilla, Emilio. "Notas acerca del 'problema de la vivienda'" en: Arquitectura-autogobierno. México, UNAM, num. 7, julio-agosto, 1977.
- \_\_\_\_\_. "Raíz campesina del problema urbano" en: Uno más uno México, 12 de noviembre de 1985.
- Ramírez Kuri, Patricia. Crecimiento urbano y uso habitacional del suelo en la delegación de Coyoacán en el periodo 1970-1980. Tesis de licenciatura en Geografía. UNAM, 1985.
- Roberts, Bryan. Ciudades de campesinos. México, Siglo XXI, 1980.
- Roch, Fernando y Felipe Guerra. ¿Especulación del suelo?. Madrid, Nuestra cultura, 1979 (Colec. Hacer la ciudad, 2).
- Sánchez, Joan Eugeni. "La coherencia entre cambio social y transformaciones espaciales; el ejemplo de Cataluña" en: Geocrítica. Barcelona, Universidad de Barcelona, Facultad de Geografía e Historia, num. 51, abril, 1984.
- Schteingart, Martha. "Sector inmobiliario capitalista y formas de apropiación del suelo urbano: el caso de México" en: Demografía y economía. México, El Colegio de México, v. XIII, num. 4 (40), 1979.
- \_\_\_\_\_. "Crecimiento urbano y tenencia de la tierra: el caso de la ciudad de México" en: Revista interamericana de planificación. México, v. 15, num. 60, diciembre, 1981.
- \_\_\_\_\_. "Crecimiento urbano y segregación espacial en la ciudad de México" en: Lecturas del CEESTEM: desarrollo urbano. México, v. 1, num. 3, 1981.

\_\_\_\_\_. "El sector inmobiliario y la vivienda en crisis" en: El desarrollo urbano en México; problemas y perspectivas. México, UNAM, 1984.

\_\_\_\_\_ y Gustavo Garza. La acción habitacional del Estado en México. México. El Colegio de México, 1979.

Valverde V., Carmen. "Uso del suelo urbano y clase social; estudio de un caso: la ciudad de México" en: Memoria del X Congreso Nacional de Geografía. Morelia, 1985. 2. t.

Velázquez de la Parra, Manuel. "La situación de la vivienda urbana en México" en: El desarrollo urbano en México; problemas y perspectivas. México, UNAM, 1984.

Ward, Peter. "La crisis del sistema de la vivienda popular y su manifestación en patrones de migración intraurbana" en: La vivienda popular en la ciudad de México. México, UNAM, Instituto de Geografía, 1985.

\_\_\_\_\_. "La autoconstrucción ¿un mito o una solución a los problemas habitacionales?" en: La vivienda popular en la ciudad de México. México, UNAM, Instituto de Geografía, 1985.

FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS  
COLEGIO DE GEOGRAFIA