

00161 7  
22



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO  
DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
POSGRADO EN URBANISMO

EL PROCESO DE DENSIFICACION ESPONTANEA  
EN LOS FRACCIONAMIENTOS POPULARES

EL CASO DE LA COLONIA POPULAR SANTO DOMINGO DE LOS REYES

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

GERARDINA YUMBLA LEON  
México, DF., 1991



## **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.

# TESIS CON FALLA DE ORIGEN

# INDICE

Pág.

## AGRADECIMIENTOS

## INTRODUCCION .....

## CAPITULO I

### MARCO CONCEPTUAL

- 1.- Caracterizaciones de la vivienda para una población de bajos ingresos .....
- 1.1 Tipología y definiciones: ciudades perdidas, vecindades, colonias proletarias o fraccionamientos populares .....
- 2.- Definición conceptual de: marginalidad, vivienda mínima, tugurio y tugurización, hacinamiento .....
- 3.- Consolidación y densificación de un asentamiento irregular. Dinámica de densificación espontánea .....
- 3.1 Densificación espontánea .....
- 3.2 Grado de consolidación .....

## Notas .....

## CAPITULO II

### LA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE MEXICO

- 1.- Algunas características del proceso de urbanización en México .....

- 2.- Oferta y demanda de suelo urbano. Consideraciones generales del proceso de valorización de la tierra y formas de acceso a la misma..
- 3.- Situación de la vivienda en México: déficit de vivienda y acción habitacional del estado
- 4.- La producción de vivienda en renta en las colonias populares .....
- 5.- Consideraciones generales de las luchas del movimiento urbano popular .....
- Notas .....

### CAPITULO III

#### ESTUDIO DE CASO: LA COLONIA POPULAR SANTO DOMINGO-DE LOS REYES

- 1.- Análisis a nivel macro .....
- 1.1 Ubicación, límites y características ...
- 1.2 Antecedentes históricos y origen de la - colonia .....
- 1.3 Estructura económico-social
  - 1.3.1 Población .....
  - 1.3.2 Composición familiar .....
  - 1.3.3 Ingresos. Ocupación .....
- 1.4 Estructura física: Urbanística-arquitectónica .....
- 1.4.1 Traza y lotificación .....
- 1.4.2 Usos del suelo
  - Plano de usos: habitacional, comercio, industria, servicios .....
- 1.4.3 Equipamiento y transporte
  - Plano: Equipamiento de educación, salud, abasto, recreación. Transporte .....

- 1.4.4 Habitación  
Plano: Vivienda precaria, en proceso de consolidación y consolidada. Vivienda unifamiliar y plurifamiliar .....
- 1.4.5 Evolución arquitectónica .....
- 1.4.6 Conclusión. Consolidación y densificación.
- 2.- Levantamiento y análisis micro
  - 2.1 Criterios para selección de la muestra..
  - 2.2 Patron de ocupación del suelo. Toda la información de la muestra está en el Anexo 2 .....
  - 2.3 Análisis y evaluación de la muestra ...
  - 2.4 Conclusión .....
- 3.- Densificación de los fraccionamientos populares .....

CAPITULO IV  
CONCLUSIONES

ANEXO 1

TEORIAS REFERENTES A LA MIGRACION INTRAURBANA

- 1.- Patrones de migración intraurbana .....
- 2.- El patrón de ocupación territorial de la Ciudad de México (1900-1990). Población, área y densidad .....
- 3.- Propuesta de interpretación del modelo de migración para 1990 en la colonia Santo Domingo de los Reyes .....

**ANEXO 2**

**CEDULAS DE ENCUESTA .....**

**BIBLIOGRAFIA .....**

## INTRODUCCION

Por un lado, el acelerado incremento demográfico nacional y los cambios en la estructura productiva y ocupacional, en las ciudades y el campo, son algunas de las causas que han provocado en México masivas corrientes migratorias rural-urbanas. Por otro lado, las características que presenta la zona metropolitana como centro político, administrativo, industrial y comercial, conducen a que la mayor parte de las corrientes migratorias se concentren ahí.

En la gran urbe los migrantes, unidos a las depauperizadas masas urbanas --que en su mayoría no tienen un nexo directo con las ramas industriales organizadas--, tratan de resolver por sí mismos su problema habitacional en una ciudad que no ofrece suficiente espacio urbanizado. Estas iniciativas originan procesos de expansión de las ciudades que, por sí mismos, constituyen verdaderos retos a los planificadores y serios problemas sociales. Más aún, de algunas investigaciones realizadas se evidencia que en la Ciudad de México, después de una fase prolongada de expansión, se ha llegado en los últimos años a un cierto estancamiento de la

vivienda popular. Este fenómeno podría ser explicitado por algunas razones; entre éstas, la limitada oferta de terrenos, alto costo del suelo urbano, deterioro de los ingresos en el sector popular, encarecimiento de la vivienda precaria e irregular. Todo ello limitaría y dificultaría las prácticas de autoconstrucción.

En consecuencia, se puede observar un rápido proceso de densificación de los fraccionamientos populares existentes. Esta densificación se expresa, principalmente, por la subdivisión de los lotes y el aumento de la producción de vivienda para alquiler. En definitiva, por las tendencias actuales, se evidencia una saturación con características de densificación espontánea de las zonas habitacionales populares. Ello podría provocar un hacinamiento a gran escala si no se instrumentan políticas viables frente a este problema.

Este es el panorama que mueve a realizar la Investigación de Tesis. El estudio busca contribuir en el análisis y discusión de ese "proceso de densificación espontánea de las colonias populares" del Area Metropolitana de la Ciudad de México en la última década.

Es importante explicar dos aspectos:

1. Se tomarán para el estudio las colonias populares, puesto que es el sistema de vivienda más importante, tanto por el volumen de población que aloja como por ser el único sistema que tiende a crecer a un ritmo acelerado. Además, porque estas colonias están constituidas por una población de bajos ingresos.

2. El esfuerzo abarcará el periodo de los años ochenta,-

porque en esta década se observan cambios importantes en el sector habitacional popular y sus políticas urbanas. Así, a partir de la profunda crisis económica de 1982, los sectores de la población que no tienen acceso a los programas de vivienda terminada son cada vez más numerosos; al mismo tiempo que aumentan las dificultades para autoconstruir individualmente una morada, por más mínima que sea. A esto se suman otros sucesos, como la catástrofe de San Juan Ixhuatepec y los sismos de septiembre de 1985 que agravaron considerablemente la problemática urbana.

Se considera también de gran relevancia la creación de la Coordinadora Nacional del Movimiento Urbano Popular (CONAMUP) en 1981, pues ha de significar un avance importante --histórico-- en la centralización de las luchas por las reivindicaciones de los movimientos urbanos populares.

La investigación consta de cuatro capítulos. El primero de ellos remite al marco conceptual bajo el cual se definen los conceptos básicos que dan cuenta del tema en discusión. En consecuencia, veremos, entre otros, términos fundamentales como marginalidad, tugurización, hacinamiento y caracterización de la vivienda en México (tipos de asentamientos, vivienda mínima, colonia popular). El segundo capítulo, nos trae un análisis sintético del problema habitacional en México; y, en particular, del Área Metropolitana, destacando el actual proceso de densificación en las colonias populares. Con respecto a la oferta de vivienda, los datos estadísticos de déficit ilustran la acción del aparato estatal en cuanto a política urbana se refiere. En contrapartida están las demandas del movimiento popular urbano en un contexto de crisis.

El estudio de caso de la colonia popular Santo Domingo - de los Reyes corresponde al tercer capítulo. En éste, se -- parte de los orígenes y evolución de la citada colonia con el propósito de entender la dinámica de ocupación urbana actual. Después de un primer acercamiento a la realidad de la colonia, un trabajo intenso de campo permitió apropiarse de aquéllos elementos sobre los que se erige la hipótesis que sostiene y defiende esta investigación. El trabajo sobre el terreno se asentó en entrevistas, cuestionarios, estudio de literatura impresa y en el uso de las estadísticas e información que, a propósito de la Santo Domingo, nos facilitó - el DDF.

En el nivel macro veremos el funcionamiento del asentamiento a través de los usos del suelo y de su infraestructura. En el micro, estudiaremos tres manzanas tipo, de las -- cuales tomaremos aproximadamente un 20% del total de lotes para encuestar y analizar detenidamente las densidades, hacinamiento, grado de consolidación, organización social, -- etc. El análisis físico-espacial (arquitectónico-urbanístico) actual de la colonia Santo Domingo; el estudio sobre la utilización del suelo en manzanas y lotes seleccionados para estimar densidades e índices de hacinamiento; y, los aspectos de autoconstrucción y densificación, son las tres variables sobre las cuales versa este apartado. Y, para finalizar, en el cuarto capítulo aparecen las conclusiones.

# CAPITULO I

## Marco Conceptual

### 1.- CARACTERIZACIONES DE LA VIVIENDA PARA UNA POBLACION DE BAJOS INGRESOS

Las variadas formas de apropiación del suelo y producción de vivienda, corresponden a una estructura social determinada. En la Ciudad de México, en los últimos años se acentúan los problemas urbanos por su singular patrón de uso de suelo, entre ellos destaca el de la vivienda por la enorme concentración de población.

La limitación en la oferta de suelo y servicios provoca que la población desatendida resuelva sus necesidades a través de soluciones espontáneas, no reguladas por el aparato estatal.

#### 1.1 TIPOLOGIA Y DEFINICIONES

Varios estudios han hecho una tipología de sistemas de vivienda. Uno de ellos, elaborado por COPLAMAR 1/ identifica los siguientes sistemas para el medio popular urbano:

Vecindades

Ciudades perdidas

Colonias proletarias  
Conjuntos paracaidistas  
Conjuntos habitacionales

En otra clasificación, Peter Ward considera el tipo de construcción y el sistema de suelo como sigue 2/ :

1. Ciudad perdida
2. Zona de invasión
3. Fraccionamiento
4. Fraccionamiento clandestino
5. Vecindad (clásica)
6. Vecindad en zona de invasión
7. Vecindad en fraccionamiento
8. Vecindad en pueblo.

A continuación se da una breve descripción de los sistemas más importantes; tomando en consideración su localización, estructura física y tenencia.

#### 1.1.a CIUDADES PERDIDAS

" Estos son grupos de chozas o tugurios comprendidos - dentro de un lote, típicamente en el corazón de manzanas ubicadas en el anillo intermedio de la ciudad (...). Los lotes por lo general no cuentan con ningún servicio, pero a veces tienen sólo una toma de agua para uso de toda la comunidad. La electricidad se obtiene clandestinamente de las líneas de conducción de la calle. Las ciudades perdidas son muy densamente pobladas, ya que ofrecen a la población de muy escasos ingresos una alternativa de habitación - muy económica y con inmejorable ubicación en la ciudad. " 3/

Es decir, en las "ciudades perdidas" se está ante viviendas precarias ubicadas en el centro y en el anillo intermedio de la ciudad disimuladas por bardas o construcciones de casas. Para la fabricación de éstas se utilizan materiales de desperdicios y, generalmente, las viviendas ocupan áreas muy pequeñas con una excelente ubicación; cercanas a las fuentes de trabajo.

Los moradores, casi siempre de escasos recursos, para ubicarse allí rentan el terreno. De ahí que no tienen ninguna posibilidad de asegurarse la tenencia de la vivienda. Además, el constante peligro de erradicación no les da ninguna esperanza para poder mejorar sus viviendas.

#### 1.1.b VECINDADES

"Existen en dos formas. Primero, las que se encuentran dentro del centro de la ciudad, en edificios coloniales divididos para suministrar alojamiento a la gente de escasos recursos. Otras se construyeron expresamente para este fin, hasta que se emitió la ley de rentas congeladas. En términos físicos las dos tienen servicios compartidos por los moradores: Los lavaderos, baños y tomas de agua están ubicados en el patio. Cada familia ocupa un cuarto redondo que da al patio. Segundo, las vecindades nuevas construidas en las colonias proletarias, que se formaron a principios de los años cincuenta. En éstas el espacio es más restringido, y en lugar de un patio, por lo general tienen un corredor con servicios, al fondo."4/

Este, es un sistema de vivienda muy importante por la cantidad de población que aloja. Turner estimó, para 1970, que el 23% de la población metropolitana se ubicaba en estas

vecindades y señaló que en las nuevas tiende a aumentar en un porcentaje del 10 al 15% al año.<sup>5/</sup> Estas vecindades, se dan en agrupaciones de 20 a 50 viviendas de una o dos habitaciones con baños y lavaderos comunes; y, generalmente, se encuentran en un progresivo estado de deterioro por falta de mantenimiento.

#### 1.1.c COLONIAS PROLETARIAS O FRACCIONAMIENTOS POPULARES

Acaso, éstas constituyen el sistema más importante, pues concentra a la mayor parte de la población de estratos económicos bajos; o, se diría, que es la alternativa más viable para una población que no cuenta con los recursos para acceder a una vivienda en el mercado formal.

"Según el origen de la colonia, se distinguen dos tipos diferentes: las invasiones y los fraccionamientos ilegales, aunque esta diferenciación tiene importancia por lo general, sólo en los primeros años de desarrollo de la colonia, y aunque desde el punto de vista físico no se aprecien diferencias fundamentales ni en las características del fraccionamiento, ni en el tipo de vivienda que se encuentra en ellos."<sup>6/</sup>

#### - Invasiones

"Su origen --de donde proviene su nombre-- se debe a la invasión de un terreno, por lo general de grandes dimensiones, por parte de un grupo de familias organizado, muchas veces dirigido por uno o varios líderes que planean la acción y la llevan a cabo en forma muy efectiva, pudiendo lograrse en una noche trasladarse y fincar a una gran cantidad de familias."<sup>7/</sup>

En las invasiones las familias no pagan ninguna cuota al principio, pues al invadir corren el peligro de ser erradicados en cualquier momento. Al no tener ningún documento, la presencia física de los "invasores" es lo único que garantiza su probable apropiación del terreno. Esto conlleva soportar una situación lamentable porque no existe ningún servicio de urbanización.

En un ambiente de incertidumbre, y con el paso del tiempo, las viviendas mejoran. Una vez que comienza el proceso de regulación de los terrenos y el gobierno introduce algunos de los servicios básicos, la colonia se va consolidando.

Por lo general una invasión se hace con mucha rapidez. Un número considerable de familias, que previamente se han organizado, llegan al baldío y en pocas horas levantan un cuarto con materiales de desechos. Es muy importante el poblamiento masivo para evitar un desalojo.

#### .- Fraccionamientos ilegales 8/

"Los fraccionamientos ilegales se originan por la subdivisión ilegal --no controlada por el gobierno-- de terrenos periféricos de la ciudad, sin contar con servicios y sin estar sujetos a una planificación previa por lo cual se dan casos en que no existe siquiera una vialidad primaria definida."9/

En este caso las personas tienen que comprar un lote a un fraccionador que muchas veces no cuenta con un permiso legal y los terrenos no disponen de los servicios mínimos; en otros casos se trata de terrenos ejidales que son inalienables. Además, tiene que pasar mucho tiempo para que el gobierno autorice la regularización de estas zonas de habitación y

con esto, se introduzca la infraestructura mínima.

Ha sido impresionante el crecimiento y proliferación de estos asentamientos irregulares en el área metropolitana. - En Nezahualcoyotl, por ejemplo, Ward apunta que, en apenas 10 años, surgió una población de 100,000 habitantes. A decir de Ducci, entre 1970 y 1975 su población se duplicó de - 570,000 a un millón cien mil habitantes 10/

Como ya se indicó, esta investigación centra su atención en los fraccionamientos populares con el interés de - analizar el fenómeno de densificación de estas áreas susceptibles al crecimiento físico y demográfico.

## 2.- DEFINICION CONCEPTUAL DE: MARGINALIDAD, VIVIENDA MINIMA TUGURIO Y TUGURIZACION, HACINAMIENTO.

Las viviendas que se producen en los fraccionamientos - populares adolecen de una serie de factores que impiden muchas veces asegurar un mínimo de bienestar a sus moradores. Para evidenciar dichas limitaciones y carencias es necesario tener a mano ciertos criterios que sirvan de referencia en el estudio.

En términos generales, John Turner hace la siguiente - proposición:

"(...)postulo tres funciones esenciales que todo alojamiento debe satisfacer con objeto de lograr una realidad externa: refugio, seguridad y localización."11/

El autor nos aclara que estas tres funciones son constantes y ciertas para cualquier situación geográfica o cultural; lo que varía, dice, son las formas que adoptan las-

construcciones en cada lugar y las prioridades que se den a estas funciones.

En las colonias populares un significativo porcentaje de las viviendas caen muy por debajo de los estándares de bienestar. Entonces, son necesarios otros conceptos para calificar la vivienda popular, tales como marginalidad, vivienda mínima, tugurio y hacinamiento.

## 2.1 MARGINALIDAD

El concepto de marginalidad ha sido definido y discutido desde diferentes enfoques. En términos generales se ha utilizado para hacer referencia a cualquier tipo de exclusión de los beneficios que brinda una estructura económico social determinada. Así, "(...) al interior de cada país, el bienestar social de una minoría se ha logrado gracias a las mayorías, convirtiéndolas en marginados."12/

Los estudios del tema hacen una diferenciación de los distintos tipos de marginalidad. En el presente estudio, al tener como ámbito de la investigación los fraccionamientos populares --comúnmente llamados asentamientos "marginales"-- nos topamos con la necesidad de distinguir los tipos de marginalidad que caracterizan a estas zonas. En consecuencia, examinaremos la marginalidad socio-económica y la marginalidad ecológica-urbana.

La marginalidad socio-económica --designada también como "marginalidad ocupacional"-- se caracteriza por la constante inseguridad económica. A tenor con L. Lomnitz, lo "(...) esencial en la marginalidad es su falta de vinculación y de integración al sistema económico urbano-industrial."13/ Al no poder integrarse al sistema económico, los marginados -

agrega la misma escritora, "(...) desempeñan labores u ocupaciones que por ser serviles o tradicionales no son codiciadas por la fuerza laboral urbana... y carecen de las garantías mínimas del proletariado urbano que incluyen las leyes del trabajo y del seguro social (...) "14/

Esto es, la estructura económica de nuestras ciudades es incapaz de absorber a esa fuerza de trabajo que día a día -aumenta por diferentes causas.

La marginalidad ecológica-urbana se refiere a zonas de las ciudades con problemas urbanos, como es el caso de las colonias populares y otras áreas que son marginales por la inexistencia de servicios urbanos. Es decir, "(...) es el fenómeno de exclusión de los beneficios que brinda --teóricamente-- la ciudad, por lo que se manifiesta en carencia de servicios, de una vivienda adecuada, de accesibilidad a los centros de actividad económica (...), y social (...) y en malas condiciones del entorno físico (...) "15/.

La marginalidad ecológica-urbana tiene mucho que ver con la marginalidad económico-social, puesto que un porcentaje alto de población con ingresos exigüos buscan un lugar barato para vivir en las áreas marginales; sin embargo no es la generalidad, también se pueden encontrar personas con niveles socioeconómico más altos.

## 2.2 VIVIENDA MINIMA

Las más de las veces es necesario ver el problema de la vivienda en términos cualitativos y no solamente en términos cuantitativos especialmente en nuestros países en vías de desarrollo en los que los conceptos de planificación, tomados de los países desarrollados, son inaplicables por la li

mitación en los recursos disponibles para la construcción de viviendas. Por eso se tomarán de referencia ciertos estándares mínimos derivados de experiencias latinoamericanas

"Desde un punto de vista conceptual, el mínimo en materia de vivienda sería inferior al que se pueden reducir las características de la vivienda sin sacrificar su eficacia como satisfactor de las necesidades habitacionales de sus ocupantes"16/

Como se dijo anteriormente, toda casa habitación debe cubrir al menos las necesidades básicas a sus moradores, dándoles refugio, seguridad y buena localización. Otro autor - señala que una "(...) casa no es una casa si no proporciona un mínimo de protección contra el clima insoportable y las personas insoportables; si el refugio por muy excelente que sea la protección que suministre, no puede ser ocupado con una razonable garantía de posesión será de poca o ninguna utilidad; y si la casa no proporciona un acceso a un medio ambiente adecuado (...) la casa no tendrá ningún valor práctico en ninguno de los casos."17/

Por tener una referencia del mínimo de vivienda en cuanto a su espacio, Renovación Habitacional consideró 42 m<sup>2</sup> - por vivienda en 1987, con un promedio de 4.37 miembros por familia.18/ En los proyectos de vivienda del INFONAVIT, el área de construcción mínima es de 50 m<sup>2</sup> con las siguientes consideraciones:

"Las viviendas promovidas por el INFONAVIT deben brindar comodidad a sus moradores, evitar la promiscuidad familiar, satisfacer los requerimientos de higiene y convivencia social y adecuarse a las formas de vida, tradiciones y costumbres de las distintas zonas y - localidades del país."19/

Cabe mencionar que el tamaño de la vivienda --con respecto al mínimo-- es importante en la calidad de la vida de los usuarios puesto que determina la comodidad y privacidad con que se realizan las actividades domésticas.

### 2.3 TUGURIO Y TUGURIZACION

"Por tugurio se entiende el asentamiento ocupado por sectores sociales de bajos ingresos en el cual se observan altos índices de hacinamiento y deterioro urbano progresivo, caracterizado por la insuficiencia de equipamientos colectivos o individuales (agua, desagüe, luz eléctrica), como de comodidades elementales debido al reducido espacio de las viviendas, a la escasa ventilación e iluminación de las mismas."20/

En este tipo de asentamientos, los pobladores pueden conseguir vivienda en alquiler a costos relativamente bajos. Además de la ventaja de su localización que les permite la cercanía al mercado de trabajo diversificado, tienen acceso a los centros de consumo.

Cuando se encara el problema de la vivienda se suele hacer una diferenciación en lo que se refiere a los países desarrollados. Como es de suponer, México es considerado en el contexto latinoamericano. Más aún, al tener una mayor aproximación podemos ver que se dan fenómenos característicos dentro de cada proceso de expansión urbana. En este sentido parece conveniente hacer una rápida comparación del proceso de tugurización de la Lima Metropolitana con el proceso de desarrollo urbano de la Ciudad de México.

En el crecimiento de Lima Metropolitana se plantea que el "(...) tugurio y la barriada son dos fenómenos que esta-

blecen una relación que explica el crecimiento de la ciudad, tanto en términos de superficie como demográficos (...). Ambos se influyen de una manera recíproca y explican las características de una amplia zona de Lima Metropolitana."21/

Lo anterior quiere decir que, conforme nuevas barriadas surgen, se extiende la tugurización a un espacio cada vez mayor. Esto es así porque los contingentes de población que invaden terrenos y pueblan las barriadas periféricas provienen eminentemente de otras barriadas que reúnen las características de la tugurización de su habitat.

Esta situación no parece ser la característica primordial de las colonias populares en México. No se puede asegurar -- que el surgimiento de nuevos asentamientos populares lleve -- implícito el concepto de tugurio. El fenómeno de tugurización se da más en vecindades del centro de la ciudad y en ciudades perdidas que se incrustan dentro de otros sistemas de vivienda. Y, como ya se dijo, representan un porcentaje mínimo de los sectores populares de bajos ingresos.

Más bien, se podría hablar de un proceso de redensificación de estas colonias que provoca un marcado hacinamiento de su población con los consiguientes conflictos sociales. Páginas adelante se ampliará el concepto de hacinamiento pues to que es el fenómeno que compete más a este estudio.

Tal vez se da este fenómeno de tugurización en algunas colonias antiguas que por falta de mantenimiento se deterioran pero no es la generalidad.

También se observa una diferencia en cuanto a la tenencia de la vivienda. En los tugurios de Lima el alquiler es la modalidad preponderante, mientras que en México --en los frac-

cionamientos populares-- se tiene un alto porcentaje de propietarios frente a los que rentan habitación.

#### 2.4 HACINAMIENTO

Por lo general al hacinamiento se le toma como una característica que permite tipificar a las viviendas tugurizadas. Pero también existen otros tipos de vivienda popular con altos índices de hacinamiento. Por ello es necesario tomar a este término en su sentido más amplio.

"Se denomina hacinamiento cuando la estructura sufre un uso más intensivo para el que fue proyectado inicialmente (o mayor del autorizado)."22/

O dicho de otro modo, cuando a una vivienda se le somete al uso de un número mayor de personas o familias que superan la capacidad para la cual fue planeada.23/

El uso superintensivo de las viviendas suscita problemas de diversa índole entre los cuales destacan la falta de privacidad y la insalubridad. La proximidad obligada y persistente de las personas que ocupan una habitación propicia el deterioro de la convivencia familiar si el grado de hacinamiento es excesivo, y facilita la transmisión de enfermedades infectocontagiosas.

Es muy importante la subdivisión del espacio interno de la vivienda y el uso de materiales que permitan una separación visual y acústica. La privacidad interna de la vivienda está relacionada también con el área de construcción en proporción al número de ocupantes.

"Para que una vivienda pueda considerarse funcional,-

esa calidad de ordenadora activa de la vida familiar - debe estar apoyada en espacios suficientes para los - miembros del grupo, de sus desplazamientos y de los - enseres domésticos correspondientes, de modo que no - interfiera con el desarrollo de las actividades domés - ticas habituales."24/

Al ser este el concepto más importante de la investiga - ción por haber planteado "un proceso de densificación con - un alto grado de hacinamiento", es necesario precisarlo un - poco más, de tal manera que nos ayuda en el análisis de los resultados del trabajo de campo.

Así, se parte de la convención de que a cada familia le corresponde una vivienda.25/ Por lo tanto, serían familias - sin viviendas aquéllas, no propietarias, que comparten con otra u otras familias.

Al analizar el espacio por ocupante se tomará, como indi - cador, la relación entre número de personas y cuartos habi - tables. Un índice estudiado por COPLAMAR toma como límite - máximo 2 personas por cuarto en el medio urbano. La mencio - nada Institución considera que más allá de esos "(...) lími - tes se presentan condiciones deficitarias de hacinamiento" 26/ El hacinamiento global --definido por COPLAMAR como - "el déficit que resulta cuando se cuantifican todas las per - sonas que habitan en una vivienda, pertenezcan a una o va - rias familias"27/-- parece ser la mejor caracterización de lo que se entiende es el hacinamiento. Claro está que en - ningún momento se olvidarán los aspectos culturales, de tra - dición, en la definición de este concepto. No se olvide que los grados de bienestar que pueda brindar una vivienda de - pende mucho de las formas culturales de los diferentes es - tratos sociales.

### 3.- CONSOLIDACION Y DENSIFICACION DE UN ASENTAMIENTO IRREGULAR. DINAMICA DE DENSIFICACION ESPONTANEA.

Para abordar y entender el fenómeno de densificación enunciado en este trabajo, primero traemos algunas definiciones; para luego caracterizarlo, con el objeto de elaborar parámetros adecuados para su análisis.

Jan Basant (1978, p.192) define "densidad" como el "(...) número de habitaciones, viviendas unifamiliares, personas o familias por unidad de hectárea. La densidad bruta es la densidad de una área total (por ejemplo, incluyendo solares, calles). La densidad neta es la densidad de proporciones seccionadas de una área (por ejemplo incluyendo solamente los lotes)."

En otro lugar se nos dice que "densidad de construcción" es aquella relación "(...)" entre el número de metros cuadrados de piso construidos y la superficie del terreno; se le expresa generalmente en  $m^2/Ha$ , se utiliza este concepto para normar y controlar el volumen de las construcciones en relación a la superficie de los predios (...)"28/

Entonces, por densificación este escrito entiende al fenómeno de concentración de población y de construcción en una localidad determinada. Por consiguiente, será bueno preguntarnos ¿cómo y por qué se da este proceso de densificación espontánea en las colonias populares de la ciudad de México?

En renglones anteriores se ha afirmado que, por un lado, la brecha existente entre el precio elevado de la vivienda y la baja capacidad adquisitiva de la población menos favorecida se ha ido acentuando cada vez más; mientras que, por

el otro, la capacidad del Estado para intervenir en la solución del problema de la vivienda es muy limitada, dado los pocos recursos disponibles para los programas habitacionales. Esta coexistencia de precios elevados y costos estatales, parece haber llevado a la creciente masa de población urbana sin vivienda en México a resolver su problema de habitacional de una manera u otra, a través de la vivienda en alquiler, o mediante la casa autoconstruida y, en contados casos, por el mecanismo del crédito hipotecario. No es de sorprenderse que en un momento dado, al no haber una alternativa de vivienda económica subsidiada por el Estado, la única vía de solución residía en la creación de las colonias populares con viviendas autoconstruidas 29/ En un estudio realizado por Priscila Connolly en 1977 afirma que se puede estimar que "(...) actualmente alrededor del 60% de la población metropolitana vive en las colonias populares periféricas (...)"30/

El éxito de la autoconstrucción en la Ciudad de México fue impresionante gracias a la buena disponibilidad de tierras ejidales y comunales que, aunque no podían entrar al mercado del suelo de manera legal por sus características de propiedad, si resultaban propicias para invadirlas. De aquí se desprende la importancia que llegó a tener la solución de la casa autoconstruida en los fraccionamientos populares. Sin embargo, en la última década, con el aumento en el precio del suelo y los materiales de construcción, aunado al marcado empobrecimiento de la población de bajos ingresos, parece que la producción de vivienda autoconstruida ha mermado notablemente y algunas familias se ven abligadas a buscar un lugar más barato en la periferia, o bien, se quedan en la colonia alquilando un cuarto o compartiendo con amigos o parientes.

"Todo esto significa una densificación de la colonia mediante la ocupación de los lotes por vivienda multifamiliar, de la cual la gran mayoría sería de alquiler."31/

### 3.1 DENSIFICACION ESPONTANEA

En general, los llamados asentamientos espontáneos se localizan en terrenos federales. La delimitación de los lotes sigue un orden ortogonal que, al principio, es trazado por estacas y rayas de cal. En este esquema la vía pública no queda muy bien definida; y, en muchos casos, es tan estrecha que posteriormente dificulta la introducción de las redes de infraestructura para los servicios. Además, en estos asentamientos, la circulación de autos se ve afectada por la espontaneidad misma con la cual se da el trazado de la vía pública. Esto conlleva, cuando es necesario, reubicar las viviendas que limitan la circulación. Por último, con excepción de algunas zonas, los asentamientos espontáneos no disponen de espacios para el equipamiento urbano.

La espontaneidad aparece también, en los inicios de la colonia, en el tipo de vivienda y en los materiales utilizados para su construcción. La vivienda consiste allí en un cuarto o jacal edificado con material de desecho entre los cuales predomina la madera, la lámina y el cartón.32/

Toda esta actividad desplegada para procurar un lugar y un medio para vivir es el producto de la propia iniciativa de los moradores. En este estudio asimilamos como "espontáneo" a esta forma particular de producir la vivienda por los sectores de bajos ingresos, fuera de los marcos y reglamentos establecidos.

"El rasgo más llamativo de este tipo de desarrollo es la espontánea movilización de recursos humanos y materiales, espontánea en el sentido de que tiene lugar independientemente e incluso a pesar de las instituciones públicas."33/

Hay que señalar una diferencia en cuanto a la rapidez - con la que se consolida una vivienda de un fraccionamiento ilegal y la de una invasión. En un fraccionamiento ilegal, con los recursos que dispone la familia; se empieza a construir una vivienda más estable desde el momento que se asienta en el lugar. En cambio, en las invasiones, el proceso de evolución en el mejoramiento de las viviendas es más lento. Quizás por esto las familias continúan viviendo en cuartos provisionales durante mucho tiempo, hasta que tengan cierta seguridad legal sobre los terrenos.34/ No obstante, en uno u otro caso, el sistema constructivo es de autoconstrucción, el cual permite al invasor emplear su fuerza de trabajo y avanzar al ritmo de sus posibilidades y de acuerdo a sus necesidades.

### 3.2. GRADO DE CONSOLIDACION

En el punto anterior se menciona, de alguna manera, la dinámica que los asentamientos espontáneos siguen en su conformación y desarrollo. Estos con el tiempo evolucionan y poco a poco se integran al sistema urbano de la ciudad. Si se analiza este evolucionar, encontraremos diferentes fases dentro de cada proceso de consolidación, determinadas por varios factores --tenencia de suelo, densidad de población, estructura familiar, infraestructura,etc.--.

El objetivo de este análisis es ubicar en que fase o grado de consolidación se encuentra la Colonia Santo Domingo,

y estudiar el fenómeno de densificación en esta fase. Una breve descripción de los grados de consolidación que Ward distingue en una colonia popular, posibilitará concretar la tarea propuesta. El autor señala tres: incipiente, en consolidación y consolidada.35/

"En los asentamientos de nivel incipiente predominan los muros de cartón, de piedra o de tabique pegados sin mezcla o de material de desecho. Los techos son de cartón casi en todas las viviendas y por lo menos la mitad de ellas tienen piso de tierra."36/

Por lo que se advierte, son invasiones que acaban de llevarse a cabo; en terrenos sin servicios públicos ni vías accesibles.

La gran mayoría de sus habitantes son familias jóvenes, con pocos hijos, que pueden enfrentar las hostilidades del medio en los primeros años.

"Las colonias en consolidación se caracterizan por estar en la etapa de introducción de infraestructura y equipamiento urbano, mientras que las viviendas, en pleno proceso de construcción se mejoran en la medida en que sus ocupantes van disponiendo de recursos."37/

En esta etapa, los muros de las viviendas son de materiales perenne tabique o block pegados con mezcla; los techos, todavía de cartón, en más de la mitad de ellas, y los pisos de tierra y unos pocos de mosaico.

Otra característica es que muchas familias se han convertido en "extensas" al albergar a algún pariente o arri-

mado. Sin embargo, la mayor parte de la estructura familiar sigue siendo de familias nucleares.38/

"Las colonias consolidadas, son las colonias "terminadas", ya que se encuentran integradas totalmente al resto de la ciudad, cuentan con servicios públicos como los de cualquier otra colonia y han dejado de ser zona de proceso de construcción. Las viviendas nunca dejan de ser modestas pero tienen un nivel satisfactorios de seguridad y habitabilidad."39/

En esta etapa, se han añadido más cuartos a la vivienda - por los hijos casados que se quedan o para alquilar con la finalidad de mejorar los ingresos familiares.

A decir de Cortes Rocha, la velocidad con que se consolida una colonia depende de muchos factores, tales como, sus características físicas, la ubicación, la intervención efectiva del gobierno que reconozca y regularice la tenencia de la tierra introduzcan obras públicas. Advierte también que, colonias que han surgido por invasión en la Ciudad de México, puede llevarles de 20 a 25 años su proceso de consolidación, o sea, lo que corresponde a una generación.40/

La regularización de los terrenos es determinante en el proceso de consolidación porque da seguridad y permite que se empiece a invertir en la construcción y mejoramiento de las viviendas sin el riesgo de ser desalojados. Ya se menciona que una invasión tarda mucho más en consolidarse que un fraccionamiento ilegal por la falta de regularización del suelo.

También hay que señalar que no todos los propietarios tienen la capacidad de ir mejorando la vivienda conforme a

vanza el proceso de consolidación de toda la colonia. Hay - muchos casos en que se ven obligados a vender su lote y migrar a otra invasión o a una colonia en proceso incipiente, pues no tienen recursos económicos para pagar los costos de las obras de infraestructura y de regularización.

El grado de consolidación de una colonia popular tiene - mucho que ver con el índice de consolidación de las viviendas, pero de manera implícita porque las variables que lo - determinan son propias para cada caso.

Así, para la colonia, la consolidación está entendida en términos de infraestructura urbana --dotación de servicios elementales (agua, luz, drenaje, recolección de basura), - centros médicos, de educación, cultura y abasto-- con articulación a la red de transporte público. En definitiva una integración al resto de la ciudad.

En cambio, como bien lo anota Ward, en las casas:

"Los índices de consolidación son estructurados por - tres áreas: primero la estructura de la casa, o sea - la de las paredes, del techo, del piso, y los servicios que posee la casa. Segundo, los bienes personales que tiene la gente que vive dentro de la casa, y, tercero, la función de cada cuarto de la casa."41/

Otros autores consideran una vivienda consolidada cuando está concluida, con un funcionamiento adecuado. Es decir, - que sea una habitación higiénica y cómoda. Como se ve hay - diversidad de criterios que nos sirven para poder establecer el grado de consolidación de la Santo Domingo.

De acuerdo a los parámetros antes mencionado, se puede de

cir que la colonia Santo Domingo de los Reyes es una colonia "consolidada", pues aunque apenas tiene 19 años de existencia, por su ubicación y accesibilidad a los medios importantes de transporte (metro universidad) ha tenido un acelerado proceso de densificación. Se puede observar que un 90% de las viviendas cuentan ya con cubierta de hormigón y las paredes son de materiales perennes. En adición, se encuentra totalmente integrada al resto de la ciudad y cuenta con una infraestructura adecuada, aunque no sea óptima por carencias de áreas verdes, mercados, recolección de basura, etc. En la citada colonia un porcentaje significativo de viviendas se sigue construyendo o ampliando porque muchas de ellas no están consolidadas; pero, en general, si se observa el funcionamiento de la colonia, podemos calificarla como consolidada por las razones antes expuestas.

## NOTAS DEL PRIMER CAPITULO

- 1/ COPLAMAR (1982), p.28.
- 2/ Peter Ward (1976), p.243.
- 3/ Jan Bazant (1978), p.12.
- 4/ Peter Ward (1985), p.33.
- 5/ Peter Ward (1976), p.81.
- 6/ M. Elena Ducci (1978), p.54.
- 7/ Ibidem.
- 8/ Los fraccionamientos ilegales, más conocidos como "fraccionamientos clandestinos", pero como señala M.Elena Ducci, clandestino implica lo oculto o prohibido, que no es precisamente lo que sucede con estos fraccionamientos pues a pesar de ser ilegales se proliferan sin ningún control a la vista de todos. Por ello es más acertado -- nombrarlos como ilegales. Véase Ducci, p.55.
- 9/ M.Elena Ducci (1978), p.55.
- 10/ Ibid., p.101.
- 11/ John Turner (1974) citado en Lewis, p.140.
- 12/ Xavier Cortes (1985), p.10.
- 13/ Larisa Lomnitz (1975), p.219.
- 14/ Larisa Lomnitz, véase Cortes (1986), p.11.
- 15/ M.Elena Ducci (1978), p.37. Basado en la clasificación que hace Manuel Castells en un estudio sobre marginalidad.
- 16/ COPLAMAR (1982), p.17.
- 17/ John Turner (1974), citado en Lewis, p.140.
- 18/ Conferencia del Arq. Gamboa del Buen como Director de Renovación Habitacional, agosto de 1987.
- 19/ INFONAVIT (1990), p.10.
- 20/ Abelardo Sánchez (1986), p.55.
- 21/ Ibid., p.154.
- 22/ PLANDEMET, véase Abelardo Sánchez (1986), p.57.

- 23/ Abelardo Sánchez (1986), p.57.
- 24/ COPLAMAR (1982), p.21.
- 25/ Se trata de la familia nuclear, no de la familia amplia da que por tradición persiste en México en las colonias populares.
- 26/ COPLAMAR (1982), p.23.
- 27/ Ibidem.
- 28/ Glosario de términos sobre Asentamientos Humanos.
- 29/ Priscila Connolly en Instituto de Geografía (1985),p.22.
- 30/ Ibidem,
- 31/ Ibid., p.26.
- 32/ JACAL, es el nombre dado a la vivienda indígena típica de México, se trata de una estructura de adobe con techo de palma.
- 33/ John Turner, en El Crecimiento de las Ciudades (1974),- p.78.
- 34/ M.Elena Ducci (1978), p.55.
- 35/ Peter Ward (1976), p.274.
- 36/ Peter Ward, citado en Cortes Rocha (1986), p.135.
- 37/ Xavier Cortes (1986), p.135, 136.
- 38/ Ibid., p.136.
- 39/ Ibidem.
- 40/ Ibid., p. 135, 136.
- 41/ Peter Ward en Instituto de Geografía (1977), p. 84,85.

## CAPITULO II

# La Vivienda Popular en la Ciudad de México

### LA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE MEXICO

Trataremos en este capítulo de hacer una síntesis del problema habitacional en México; y, en particular, del Area Metropolitana de la Ciudad de México, destacando su singular patrón de crecimiento extensivo y el actual proceso de densificación de las colonias populares. Con respecto a la oferta de la vivienda, los datos estadísticos de déficit dan cuenta de la acción del aparato estatal en cuanto a política urbana se refiere. En contrapartida están las demandas del movimiento popular urbano en un contexto de crisis.

#### 1.- ALGUNAS CARACTERISTICAS DEL PROCESO DE URBANIZACION EN MEXICO

A tenor con Gustavo Garza (1990, p.3) existen formas diferentes en que el desarrollo económico y la urbanización se concatenan en los países desarrollados y en nuestros países.

En ese sentido, el proceso de urbanización de México en las últimas cinco décadas sería el resultado, fundamentalmente, de la industrialización que experimenta el país a lo largo de esos mismos años. La industrialización --escribe otro autor-- es acompañada por un importante movimiento migratorio que va del campo hacia ciertos centros urbanos y el cual es ocasionado por la "inversión indiscriminada" a favor de tales urbes con el objeto de establecer allí los llamados "polos de desarrollo"1/ Este patrón de desarrollo económico privilegió a la ciudad de México, a Guadalajara y a Monterrey en la asignación de recursos financieros, haciendo de estas ciudades plazas muy atractivas para los inversionistas. Entre aquéllas, será la ciudad capital la que recibe mayor atención, pues "(...) para 1960 ... el D.F. era no sólo el centro político y administrativo de la nación sino económico, educativo, social y cultural de la República."2/

Ese carácter preeminente de la Ciudad de México parece afectar directamente el crecimiento de su área urbana: se registran altas tasas de crecimiento que fluctúan entre 5.7% anual para la década de 1940-50 y 5.4% para los años comprendidos entre 1960-70. La inmigración de más de tres millones de seres humanos durante estas tres décadas y el abultado crecimiento natural de la población del D.F. definen el particular proceso de urbanización que sufre la mencionada entidad.3/ Esta tendencia, podemos decir, continúa en las dos décadas subsiguientes (1970-90) con un crecimiento expansivo hacia la periferia, invadiendo terrenos de uso agrícola aledaños al D. F. De hecho, entre 1950 y 1980, el área urbana de esta ciudad "rebasó los límites del Distrito Federal por el norte, extendiéndose hacia los municipios de Tlalnepantla, Naucalpan y Ecatepec, dando lugar al surgimiento del Área Metropolitana de la Ciudad de México (AMCM)... para 1980 el AMCM queda constituida por las 16 delegaciones del Distrito Fe

deral y 21 municipios del Estado de México."4/ Más aún, se -  
(...) observa una elevada concentración económica y demográfica en la Ciudad de México que absorbe 37% de la población urbana nacional y alrededor de 35% del PIB total del país."5/

Para los próximos años se calcula que un 70% de la población total del país se concentrará en las ciudades. Dada la aparente crisis financiera por la que atraviesa la economía nacional desde 1982, podría conjeturarse un agravamiento del problema urbano que redundaría en una concentración de carencias y conflictos sociales dentro de las ciudades. Esto, no sería sólo para el caso del AMCM sino también para otras 26 ciudades del país que presentan un acelerado desarrollo metropolitano, entre las que se encuentran Guadalajara, Puebla, Monterrey, Torreón.

En lo que compete a este estudio, resulta conveniente interpretar esa expansión urbana del AMCM en áreas habitacionales. Piscila Connolly plantea al respecto que en "(...) la Ciudad de México, más de 10 millones de personas habitan en lo que son, o alguna vez fueron, asentamientos irregulares" (Connolly, P., 1989). Dicho de otro modo, en la CM de 60 a 70% de la producción de vivienda durante las últimas décadas es atribuible al "sector popular", que posiblemente a través de los fraccionamientos irregulares con vivienda autoconstruida viene a suplir esta necesidad de la población. Se podría decir entonces que se da una fase de integración y consolidación de estos asentamientos dentro del patrón de crecimiento extensivo del AMCM.6/

2.- OFERTA Y DEMANDA DE SUELO URBANO. CONSIDERACIONES GENERALES DEL PROCESO DE VALORIZACION DE LA TIERRA Y FORMAS DE ACCESO A LA MISMA.

Antes se ha señalado que el proceso de urbanización en México está determinado por un cambio en su economía que se expresa en una "(...) pérdida de peso relativo del sector agropecuario en el total de la producción, el cual cae de 19.8% en 1939, a 7.3% en 1982 "7/, frente a una industria que crece y se localiza en los llamados polos de desarrollo. Lo anterior ha provocado fuertes corrientes migratorias del campo a la ciudad que, aunado a las altas tasas de crecimiento medias anuales de la población urbana --un 5.0% en los setentas (Pradilla, 1989)--, ocasionan una concentración demográfica. Esto ha sucedido, principalmente, en las cuatro grandes áreas metropolitanas (Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Puebla), cuyas participaciones relativas, en el total de la población, "(...) sube del 13.81% en 1940, al 28.93% en 1980."8/

Este crecimiento económico, basado en la industria, comercio y servicios, trajo consigo una transformación de la estructura urbana de la Ciudad de México que afecta directamente a las formas de apropiación y usos del suelo urbano. La demanda de inmuebles para la industria, el comercio, la gestión pública y para vivienda inciden en la expansión física y hace que los propietarios de terrenos baldíos al interior de la ciudad y en la periferia, obtengan cuantiosas ganancias por la especulación que hacen de este bien.

De las demandas anotadas, si únicamente consideramos el déficit habitacional de México, estimado según COPLAMAR para 1970 en 7.8 millones de viviendas, nos daremos cuenta del fuerte impacto sobre la demanda de tierra, que en pocos

años escasea y día a día se vuelve más caro propiciando la especulación de aquella. Dentro de este afán lucrativo y bajo un riguroso proceso inflacionario, como ya insinuamos, - la población de escasos recursos no tiene posibilidades de acceder, dentro del mercado legal, a un lote de terreno para vivir. Por ello, se ven obligados a recurrir a la modalidad de los asentamientos irregulares, aunque con ello se provee un crecimiento anárquico, costoso y desarticulado.

La oferta de suelo para la Ciudad Capital tiene sus particularidades. En el área metropolitana de la Ciudad de México, la expansión urbana se ha producido sobre tierras de tenencia ejidal, comunal, pública y privada con diferentes porcentajes de ocupación para cada tipo de tenencia.<sup>9/</sup> Recuérdese que la "(...) tierra rural que rodeaba a la mancha urbana en el Distrito Federal, en 1940, estaba formada en un 18,1% por ejidos, en un 57,3% por terrenos comunales y en un 24,6% por terrenos privados."<sup>10/</sup>

El crecimiento urbano sobre tierras comunales se da con más intensidad a partir de la década de los 60 como se puede observar en el cuadro 1.

En las dos últimas décadas (70 y 80) la expansión urbana se dio también sobre tierra comunal. A propósito, Martha - Scheingart nos dice que para "(...) 1975, la tierra rural - del Distrito Federal se componía de un 17% de terrenos ejidales, 70,9% de comunales y sólo 12,1% de privados."<sup>11/</sup>

CUADRO 1

## CRECIMIENTO DE LA MANCHA URBANA SOBRE DIFERENTES TIPOS DE TENENCIA DE LA TIERRA

TOTAL D.F.	CRECIMIENTO POR TIPO DE TENENCIA						
	EJIDAL		COMUNAL		ESTATAL	PRIVADA	
1940-1950	6.8	6.1	7.3	6.5		97.7	87.4
1950-1960	23.1	27.5	11.8	14.1		49	58.4
1960-1970	42.4	28.8	55.8	37.8		49.3	33.4
1971-1975	14.9	18.6	37.3	46.6		27.8	34.8

Fuente: Scheingart. Crecimiento urbano y tenencia de la tierra. El caso de la Ciudad de México.

En revista SIAP Vol. XV-60-p.173

Debemos hacer una aclaración con respecto a los terrenos rescatados de la desecación del lago de Texcoco. Estas presentan un porcentaje importante de tierra estatal que no habíamos considerado en el análisis y que sirvió para alojar a uno de los grandes asentamientos populares, el de Neza-hualtcoyotl.

Ahora bien, resulta indispensable conocer cuáles son los mecanismos y procedimientos de transformación de los usos del suelo. Cabe señalar que dicha transformación dependerá de la utilización final que vayan a tener y de los agentes y mecanismos que intervienen en el mercado; sean éstos legales o ilegales. Dentro de las formas están las expropiaciones ejecutadas por el Estado. Como formas ilegales tenemos las invasiones, la venta o renta ilegal de terrenos a los sectores populares y la apropiación ilegal de empresas fraccionadoras o inmobiliarias.

"La tenencia ejidal permite a los campesinos únicamente el usufructo obtenido de la producción de la misma. Esto quiere decir que la tierra es propiedad del Estado en concesión de usufructo a un particular, quedando prohibida su enajenación. Este tipo de propiedad sólo puede ser expropiada por causa de utilidad pública que con toda evidencia sea superior a la utilidad social del ejido."12/

Muchas veces la libre interpretación de este concepto ha propiciado la especulación de terrenos de carácter ejidal y comunal en beneficio del capital y de los sectores dominantes, en lugar de servir para controlar el crecimiento metropolitano en beneficio de las grandes mayorías urbanas. Los mismos organismos del gobierno se involucran en esta especulación; por ejemplo, en el Ajusco, en 1976 el Secretario de Obras Públicas junto con el Subsecretario, fraccionaron y vendieron 3 mil hectáreas de tierra que despojaron a ejidatarios y comuneros.13/

Pero lo que más se debe destacar, con respecto a la intervención del Estado, es que las expropiaciones de terrenos comunales se han hecho en favor del capital (fundamentalmente industrial) o para los asentamientos de sectores medios y altos. En sociedades con grandes desigualdades de ingresos y bienes como México, es factible que el nivel de segregación residencial y de los usos del suelo sean muy marcados. Los pobres se ven orillados a ocupar los peores lugares, áreas contaminadas, propensas a inundaciones, sin servicios, muy alejadas de los centros de abasto y trabajo, tierras salitrosas y áridas como en la zona desecada de Texcoco, que no son atractivas al mercado inmobiliario.

En la Ciudad de México, el sector habitacional represen

ta la mayor demanda de suelo. Los sectores de bajo ingresos son los menos atendidos en la oferta de este bien a pesar - de representar un alto porcentaje de población. Según Copevi, las colonias populares ocupaban en 1976, el 70% del total del área urbana y alojaron entre 400 y 500 mil familias; es decir, entre 2 y 2.6 millones de personas.14/

Todo hace sospechar que la única alternativa para esta - parte de la población son los fraccionamientos populares. - Por eso, cuando han logrado obtener ilegalmente un lote de terreno, su mayor preocupación es la seguridad en la tenencia del suelo; más que los servicios básicos, pues éstos - llegan a largo plazo. Las gestiones para regularizar la tierra implican un periodo de tiempo muy largo, a un alto costo para quienes lo solicitan.

"Hay cuando menos 40 pasos que cubrir antes de obtener los títulos legales (...) la persistencia y la - habilidad en la negociación con los funcionarios es lo que constituye la clave de una resolución especialmente satisfactoria, debido a que no hay un procedimiento institucional que haya sido respetado por las autoridades."15/

La regularización es el paso más importante en el proceso de consolidación de una colonia popular. Además, esta consolidación depende mucho de la atención que el Estado brinda en la dotación de infraestructura.

### 3. SITUACION DE LA VIVIENDA EN MEXICO: DEFICIT DE VIVIENDA Y ACCION HABITACIONAL DEL ESTADO

En primer lugar no debemos olvidar que el problema habitacional es parte de la problemática general del desarrollo

económico, social y político del país. Y, en segundo lugar, se puede decir que el problema de la vivienda en México se ha agudizado profundamente a raíz de la crisis económica de 1982.

"A mediados de 1981 se inicia lo que muchos consideran la crisis más profunda de la economía mexicana desde la depresión de los años treinta."16/

Dentro de este contexto, se propone un breve análisis de la situación de la vivienda en México que verse sobre las necesidades, demanda y oferta de habitación, y sobre la acción del Estado a través de planes y programas de vivienda. En consonancia con nuestro objeto de estudio, procuramos resaltar las condiciones habitacionales de los sectores populares, especialmente en los asentamientos irregulares.

En años anteriores a la década de los 80, las expectativas en materia de vivienda no eran alentadoras para la mayoría de la población que a la sazón no tenían posibilidades de acceso a una vivienda terminada. Además con el agravante de que las acciones del Estado resultaban limitadas para afrontar el problema.

El problema habitacional de México requiere de cifras para tener una mejor apreciación de su magnitud. Sin embargo, antes debemos aclarar que, paradójicamente podemos decir que en México todas las familias tienen algún lugar para vivir, no obstante una gran parte de ellas lo hacen en lugares insalubres o están hacinadas. Por ello, para estimar el déficit de vivienda, se consideran "familias sin vivienda" a aquellas que viven junto (arrimadas) a otras; o cuando el grado de hacinamiento es muy alto. En el déficit también se considera los materiales de construcción, pues hay viviendas muy

precarias que deberían ser sustituidas para ser habitables.-  
Con base en estas consideraciones se estima el déficit de vivienda en México.

"J. Puente Leyva estima un déficit para 1970 de 4.0 - millones de los cuales el 60% se encuentra en el sector urbano y el 40% en el rural."17/

Según Garza y Schteingart el déficit estimado es de 5.8 - millones de unidades en 1970 que representa el 69.9% del total de las viviendas existentes en ese año (Garza, 1978). - Ver Cuadro N.2.

## CUADRO 2

### NUMERO DE VIVIENDAS EN MEXICO

	1960	1970	1980
Total México	6 409,000	8 286,000	12 075,000
habit./viv.	5.4	5.8	5.5

Fuente: Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. México, 1986.

A partir de 1974 (véase cuadro 3) se hace difícil mantener los déficits habitacionales a nivel de los registrados con anterioridad por varias razones: Entre éstas aparece, en primer plano, el alza en los costos de las viviendas frente a un salario mínimo que crece a un ritmo menor. Asoma también la mermada participación del Estado, frente a otros años; - junto a--recuérdese--altas tasas de crecimiento de la pobla--

ción ; aspectos que adelante se detallan.

Si, como decíamos, la tendencia se mantiene --tomando el porcentaje considerado por Garza y Schteingart (69.9%)-- tendríamos para 1980 un déficit de 8.4 millones de unidades de un total de 12.075 millones de viviendas para ese año. Puentes Leyva había considerado ya para 1975 un déficit acumulado de vivienda en el país de entre 5,458 y 6,339 millones de viviendas. 18/

"Una estimación de la Secretaría de Programación y Presupuesto (basada en información de la Comisión Intersecretarial de Vivienda, y en los datos del Censo de Población y Vivienda de 1980); calculaba que el déficit era de casi 4 millones de viviendas. Ello significaba que el 30% de la población (unos 19,5 millones de habitantes) tenían necesidad de vivienda." 19/

Hay investigaciones que luego de analizar la información del ingreso familiar y de la población económicamente activa (PEA), para 1970, concluyen "(...) que alrededor del 65% de las familias se encuentran imposibilitadas de acudir al mercado de la vivienda en México." 20/ Estas familias constituyen el sector popular que para tener una vivienda lo hacen con su propio esfuerzo, espontáneamente, a través de la autoconstrucción.

Como se ve, hay diferentes estimaciones en el cálculo del déficit habitacional de México. Esto se debe a las discrepancias en los criterios adoptados especialmente con respecto a la concepción de la vivienda mínima que ya analizamos en el capítulo anterior. De todas formas parece claro que el problema habitacional con sus consiguientes déficit, no es nada despreciable.

Con respecto a la participación del Estado en la atención de las necesidades de vivienda ha sido muy limitada y sólo se ha dirigido a un sector reducido de la población, que no son, precisamente, los sectores populares. En el decenio de los setenta se calcula que su participación fue del orden de 13 a 21% de la producción requerida para mantener el déficit constante. 21/

Esta participación se da a través de varias instituciones y mecanismos financieros como son el INFONAVIT (creado en 1972), FOVISSTE (creado en 1963), INDECO, BANOBRAS, CODEUR y otras. Las dificultades crecientes para ofrecer vivienda terminada, no sólo para aquéllos que recibían menos del salario mínimo sino también para amplios sectores con bajos ingresos, hizo que estas instituciones financieras incluyera, dentro del PNV de 1979, acciones en materia de autoconstrucción mediante la oferta de tierra barata y apoyo financiero y técnico. Sin embargo, no se asignaron los recursos suficientes en relación al monto de las exigencias; por lo que, al parecer, el programa ha tendido a disminuir, hasta desaparecer la ayuda técnica y financiera y la oferta de suelo para la década de 1980.

En esta síntesis nos resta referirnos al problema de la vivienda a partir de la crisis (1981). En términos generales, los costos de producción de la vivienda se elevaron rápidamente, ampliándose la brecha entre los salarios y los costos de construcción. (Ver CUADRO 3 y GRAFICA 1).

Para hacer frente a la fuerte inflación desatada, los programas y políticas públicas de vivienda experimentaron ciertas modificaciones en el financiamiento, mismas que desventajasaban a un mayor número de familias que ya no podían acceder a los créditos. En otros casos, como el de INFONAVIT, se

reduce el área de construcción y se limitan las especificaciones. Así, para 1990 se construyen viviendas de 55 m<sup>2</sup> como mínimo.

CUADRO N° 3

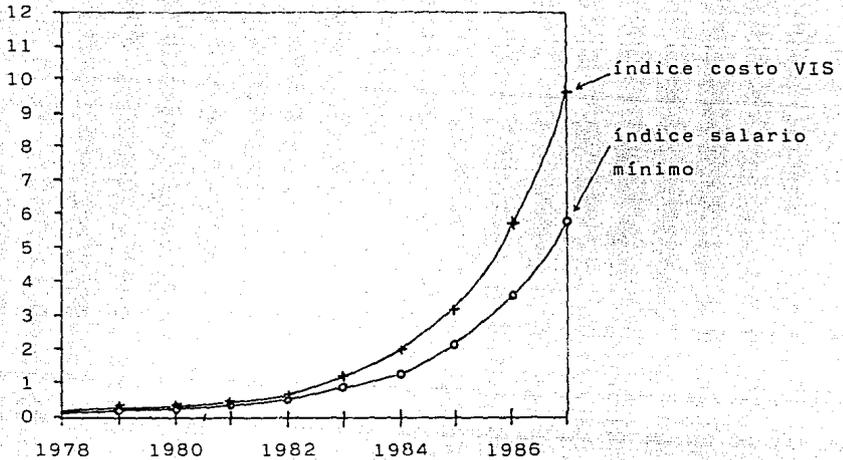
EVOLUCION DE PRECIOS DE LA VIVIENDA Y SALARIOS  
(Ciudad de México, 1974-1987). Base 1974 = 100

I N D I C E S

Periodo	Costo edificación VIS	Salario Mínimo
1974	100.00	100.00
1975	115.40	116.12
1976	146.10	154.95
1977	190.50	194.87
1978	227.80	219.78
1979	284.90	252.75
1980	362.70	298.53
1981	464.30	384.61
1982	710.30	538.46
1983	1 300.70	895.60
1984	2 049.30	1 369.96
1985	3 224.00	2 144.41
1986	5 765.00	3 655.40
1987	9 739.00	5 865.38
Incremento del índice (1974-1987)	9 639.00	5 765.38
Incremento anual promedio (1982-1987)	1 504.80	887.80

(Los datos de 1987 corresponden a los cuatro primeros meses - únicamente)

Fuente: Indicadores económicos del Banco de México. Para los salarios, Comisión Nacional de Salarios Mínimos. Tomado de Schteingart Martha (1989).



GRAFICA COMPARATIVA DE VARIABLES ECONOMICAS (1978-1987)

Otros sectores, como los de la vivienda media y residencial, los promotores de la vivienda de interés social y las inmobiliarias, también se han visto afectadas por las altas tasas de interés y costos elevados de los materiales de construcción.

Las familias de los estratos populares resulta ser el sector más afectado pues por sus bajos ingresos, o por no tener una estabilidad de trabajo, no pueden acceder a los programas de vivienda del Estado. Todo parece indicar que la única alternativa que les queda es ubicarse en asentamientos irregulares.

Aquí autoconstruyen sus viviendas en forma total o parcial. Por lo general son viviendas precarias que poco a poco van mejorando de acuerdo a los ingresos de la familia; otros, no han podido mejorar en mucho tiempo. La infraestructura en estas zonas también se debe en gran parte al esfuerzo de sus moradores. Estos ponen la mano de obra y algunas cuotas para cubrir los costos de construcción.

Para estos grupos sociales que autoconstruyen su vivienda fue desolador el gran aumento del costo de los materiales y el estancamiento de los salarios porque ya ni siquiera podrían seguir mejorando sus viviendas, "(...) se ha señalado un descenso en la autoconstrucción desde 1980, que se ha acelerado sobre todo a partir de 1982."22/

En una entrevista realizada por Martha Schteingart en algunas colonias populares, al hablar de "(...) la evolución de los precios de la vivienda autoconstruida, los colonos habían coincidido en que edificar un cuarto de tabique costaba en 1984 aproximadamente unos 100 000.00 pesos, mientras que en 1978 esa misma construcción costaba alrededor de 9 000.00 y en 1980 unos 18 000.00 pesos."23/

La gráfica N°1 (de índices) nos muestra con claridad el bajo incremento del salario mínimo frente a la notables alza en el costo de una vivienda de interés social (VIS), para la década de los 80. En este panorama, cobra vigor el alquiler de vivienda, muchas veces, en condiciones muy precarias y de hacinamiento, pues las familias que ya no pueden mantener sus casas tienen que trasladarse a otros lugares en peores condiciones.

Finalmente, permítaseme un breve comentario al Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994 (PND) en cuanto a la problemática habitacio

nal se refiere. Como dice René Coulomb, el PND no es nada preciso al referirse a la situación crítica de la vivienda en México, pues se limita a señalar que "(...) existen graves rezagos en la disponibilidad de vivienda digna y decorosa"<sup>24/</sup>, y más bien se plantea la cuestión de la integración institucional en la definición y aplicación de la política de vivienda. La coordinación institucional que plantea el PND, con la finalidad de atender prioritariamente a los grupos más desfavorecidos, se ve obstaculizada porque cada institución de vivienda tiene sus objetivos propios para atender los intereses particulares de un sector determinado de la sociedad.<sup>25/</sup> Para las inversiones en vivienda, el Programa Nacional de Vivienda únicamente logra cubrir el 50% de las necesidades anuales contabilizadas por la SEDUE (Ver -- CUADRO N°4). En ese 50% no se considera el déficit acumulado de 4'681,800 unidades de vivienda (estimado por SEDUE) en 1980.

Los datos del CUADRO N°4 refuerzan más el criterio de -- que el problema habitacional en México se agrava día a día -- generando un sinnúmero de conflictos sociales y políticos.

CUADRO N° 4

COBERTURA DEL PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA EN RELACION A LAS NECESIDADES ANUALES DE VIVIENDA, 1983-1989

AÑO	Necesidades anuales de viviendas <sup>1</sup> TOTALES	Acciones de viv. ejecutadas dentro del programa nacional de vivienda. <sup>2</sup>	Cobertura del PNV frente a las necesidades anuales (no incluye el déficit acumulado)
1983	615,324	146,990	23.9 %
1984	615,514	198,189	32.2 %
1985	614,274	240,931	39.2 %
1986	611,851	256,496	41.9 %
1987	608,486	288,136	47.4 %
1988	604,443	264,449	43.8 %
1989	599,981	255,873*	42.6 %

\* número de acciones habitacionales programadas.

Fuente: 1 Sistema de Información para la Planeación de Vivienda, SEDUE, Septiembre de 1987.

2 Dirección General de Política y Coordinación de Programas de Vivienda.

#### 4.- LA PRODUCCION DE VIVIENDA EN RENTA EN LAS COLONIAS POPULARES

Como se ha señalado, dentro de un contexto de crisis económica que vive el país a partir de 1982, la población de bajos ingresos (mayoritaria) es la más afectada. El desempleo, la inflación y la especulación generalizada hacen que, incluso, la producción de vivienda autoconstruida baje notablemente en los últimos años. Entonces, podemos pensar que la vivienda en arrendamiento es una alternativa de alojamiento al alcance de las familias pobres, matrimonios jóvenes y población migrante.

El papel que desempeña la vivienda en renta, dentro de las grandes concentraciones urbanas, es diferente en cada etapa de su crecimiento.

"En la Ciudad de México, y hasta los años cincuenta, más del 75% de las viviendas eran alquiladas por sus ocupantes."26/

Para esos años el alquiler de las vecindades representaba una inversión bastante lucrativa, especialmente para aquéllos propietarios que monopolizaban la propiedad del suelo. Sin embargo, se puede decir que a partir de 1940 --con el despegue del desarrollo industrial, el crecimiento explosivo de la Ciudad de México, el conglomerado de los alquileres y otras causas-- el alquiler deja de ser la solución habitacional predominante para la mayoría de la población trabajadora. En su defecto, surgen nuevas formas de solución al problema de la vivienda para obreros. Así, con el reparto de tierras agrícolas en la periferia de la CM, se propició el fraccionamiento y venta de estos terrenos (por lo general de manera irregular). Esto dio lugar a la rápida multiplicación de las

colonias populares en la periferia de la ciudad.

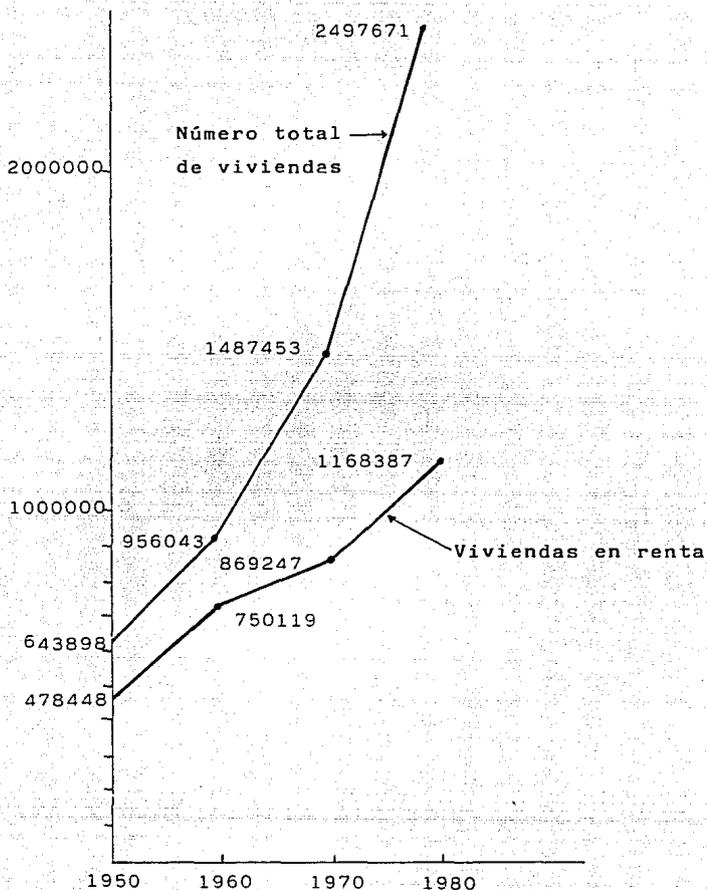
Por su parte el Estado Mexicano, entre 1950 y 1963, construye vivienda pública en renta. A través del IMSS y el ISSSTE se construyeron y alquilaron 14,756 viviendas; pero, debido a la bajísima rentabilidad, estos programas no se volvieron a financiar después de 1963.27/

Frente a esa tendencia a la disminución de la producción de vivienda para alquiler, y al no haber una alternativa de vivienda económica subsidiada por el Estado, la única vía de solución era la casa autoconstruida en los asentamientos erregulares.

Con lo expuesto queremos hacer notar que, a pesar de que la solución de vivienda de alquiler a bajo costo deja de ser la forma dominante en la Ciudad de México; ésta, todavía es significativa. Además, se podría asegurar que en ningún momento representa menos del 45% del total de viviendas en el área metropolitana. (Ver gráfica N°2).

Con la finalidad de mejorar las condiciones habitacionales de los fraccionamientos populares, que venían sufriendo por una serie de carencias --infraestructura, equipamiento, calidad de la vivienda-- se instrumentó una política de regularización a principios de la década de los setenta. Con ello se propiciaba, por un lado, la consolidación de la colonia y su integración al resto de la ciudad; y, por otro, con la valorización del suelo, se observaron cambios en lo económico y social de esta población.

Con la proliferación de las colonias populares la expansión física de la Ciudad de México fue tan impresionante que se planteó la necesidad de implantar una política para cont



EVOLUCION DE LA VIVIENDA EN RENTA EN LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO

Fuente: " La producción de viviendas en renta en la periferia de la Ciudad de México ". René Coulomb (1989), p 183.

ner ese crecimiento horizontal. Es así que para 1978 el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal fija un límite al crecimiento horizontal y sugiere una densificación del área urbana existente, a través de un crecimiento vertical; lo cual no es viable por una serie de factores, y más bien lo que sucede en adelante es que "(...) las colonias populares en proceso de consolidación se convierten en la casi única alternativa para alojar a la nueva demanda habitacional generada tanto por el crecimiento demográfico (2.5% anual) como por el flujo de inmigrantes."28/

Bajo estas circunstancias, y tomando en cuenta que en la última década el alza desmesurada en el precio de los lotes y de los materiales de construcción, así como los costos de regularización de la tenencia, la introducción de servicios, hacen que la solución de la vivienda autoconstruida disminuya considerablemente. Todo parece indicar que la solución habitacional para las nuevas familias de bajos ingresos del área metropolitana de la CM está en la densificación de las colonias populares mediante la ocupación de los lotes con vivienda multifamiliar. De estos multifamiliares la mayoría sería de "arrendamiento periférico", según la terminología usada por Coulomb.

Sin olvidar que existe una clara relación entre densificación y alquiler periférico, en esta investigación nos dedicamos al análisis de este proceso de densificación a través de un estudio de caso, en la Colonia Santo Domingo de los Reyes. En ésta más bien consideramos los cambios en los usos del suelo y observamos el grado de hacinamiento al que están sometidas estas viviendas.

Queremos subrayar que los arrendadores de las colonias populares son obreros, empleados, pequeños comerciantes, alba-

ñiles, desempleados, quienes, para elevar sus ingresos, frente a una gran inestabilidad laboral, construyen cuartos de alquiler. Coulomb afirma que la propagación del alquiler periférico se debe "(...) al proceso sui géneris de ocupación-irregular de las nuevas áreas urbanas del Area Metropolitana de la Ciudad de México (AMCM)."29/ El mencionado proceso -- agrega el autor-- permite el acaparamiento de los lotes, y - la especulación a través del arrendamiento.

En resumen, la producción popular de cuartos y vivienda - en renta es el resultado de una política por contener la expansión física de la ciudad, y una solución habitacional de bajo costo para una creciente población que trata de acomodarse, muchas veces, en las peores condiciones de habitabilidad por la falta de servicios domésticos. Además, otras investigaciones ya han señalado que de las viviendas de menor superficie se pueden obtener las mayores tasas de rentabilidad, - con lo que el hacinamiento pasa a ser la característica más-sobresaliente en este tipo de asentamientos.

## 5.- CONSIDERACIONES GENERALES DE LAS LUCHAS DEL MOVIMIENTO URBANO POPULAR

Se podría decir que el Movimiento Urbano Popular Mexicano (MUP) surge como una consecuencia del intenso proceso de urbanización en algunos polos de concentración y centralización de capitales, y la creciente proletarianización de la población del país. A esto se suma, la agudización de la crisis en México a partir de 1982, que se manifiesta de modo importante en las ciudades, afectando de manera inmediata las condiciones de vida y de consumo de los trabajadores urbanos quienes son el sujeto principal de las luchas urbano populares.

El MUP básicamente está conformado de obreros en activo y miembros del ejército industrial de reserva --colonos, inquilinos, solicitantes de viviendas y trabajadores no asalariados-- que luchan por mejores condiciones de vida y de consumo. Este grupo social lucha por el acceso al suelo, la vivienda y los servicios públicos; en contra de la desfavorable política urbana del Estado y para hacer frente a la represión que éste impone a la clase trabajadora.

En términos generales, a más de las luchas reivindicativas por el suelo y la vivienda, el MUP lucha por decidir democráticamente sobre los distintos aspectos de la vida comunitaria, por participar en la gestión de los medios de consumo colectivos y desarrollar una cultura propia identificada con sus intereses de clase.

Algunos autores ubican el surgimiento del MUP en el periodo comprendido de 1980 a 1972 con las primeras tomas independientes de terrenos en el norte del país, y con los primeros movimientos reivindicativos urbanos en varias ciudades.

Desde entonces los MUP cobran fuerza y poco a poco se van agrupando hasta que en abril de 1981, durante el Segundo Encuentro Nacional de Movimiento Populares (en Durango)" (...) se sentaron las bases organizativas para la vinculación permanente del MUP a nivel nacional por medio de la Coordinadora Nacional del Movimiento Urbano Popular (CONAMUP) (...). Algo importante fue la formación (en mayo de 1981,...) de la - Coordinadora Regional del Valle de México, que agrupó alrededor de 40 organizaciones antes separadas y dispersas, lo que potenció al MUP en el corazón del país y le permitió a sus - organizaciones estrechar vínculos (...)"30/

Desde ese momento hasta la fecha, las acciones y movilizaciones de la CONAMUP han sido decisivas en la vida urbana, - como nos dice Carlos Monsiváis, el MUP es "(...) el elemento organizativo que significa la avanzada racional y democrática en el desastre urbano; es la conciencia solidaria que - combate la psicología del egoísmo, propia de las grandes urbes (...). En fin la punta de lanza de la sociedad civil."31/

## NOTAS DEL SEGUNDO CAPITULO

- 1/ Jorge Montaña (1985), p.32.
- 2/ *Ibidem*.
- 3/ *Ibid.*, p.33.
- 4/ Gustavo Garza, en CIUDADES N° 6 (1990), p.11.
- 5/ CIUDADES N° 6 (1990), p.2.
- 6/ *Ibid.*, p.34.
- 7/ Emilio Pradilla, en CIUDADES N°1 (1989), p.5.
- 8/ *Ibid.*, p.7.
- 9/ La propiedad pública es la que está en posesión directa del estado; en cambio la propiedad ejidal y comunal es también propiedad del estado, pero en posesión de ejidatarios y comuneros y el estado no puede disponer sin una previa expropiación.
- 10/ Martha Schteingart, en Revista SIAP (1981), p.172.
- 11/ *Ibidem*.
- 12/ *Ibid.*, p.169.
- 13/ Revista CIUDADES N°3 (1990), p.53.
- 14/ Copevi, citado en M.E.Ducci (1978), p.45.
- 15/ Jorge Montaña (1985), p.95.
- 16/ Martha Schteingart (1989), p.167.
- 17/ Gustavo Garza (1978), p.19.
- 18/ M.E.Ducci (1978), p.20.
- 19/ Martha Schteingart (1989), p.163.
- 20/ Gustavo Garza (1978), p.42.
- 21/ Martha Schteingart (1989), p.164.
- 22/ *Ibid.*, p.177.
- 23/ *Ibidem*.
- 24/ René Coulomb en CIUDADES N°4 (1989), p.33.
- 25/ *Ibid.*, p.36.
- 26/ René Coulomb (1989), p.180.

27/ René Coulomb (1989), p.181.

28/ Ibid., p.182.

29/ Ibid., p.185.

30/ Pedro Moctezuma (1984), p.174.

31/ CIUDADES N° 6 (1990), p.59.

## CAPITULO III

### Estudio de caso: La Colonia Popular Santo Domingo de los Reyes

Santo Domingo de los Reyes se origina por una invasión en 1971. A los casi veinte años de existencia se puede ver una colonia ya consolidada, integrada totalmente al Distrito Federal y en cuyo espacio ha nacido y vivido toda una generación de ciudadanos que dan cuenta de su transformación urbana.

Ante las limitaciones de la estructura urbana del área metropolitana de la Ciudad de México para dotar de espacio habitacional a una creciente población, y por las condiciones favorables de la Santo Domingo, la densificación aparece como fenómeno obligatorio para esta zona, y para las otras colonias populares.

Para una mejor comprensión de lo que sería la densificación espontánea, proponemos abordar el problema desde tres ópticas analíticas. Primero, una aproximación a nivel macro para conocer la ubicación de la colonia dentro del tejido urbano del áreas metropolitana, su evolución y su estructura

física, económica y social. Segundo, el levantamiento y análisis micro, en el que, se muestran situaciones particulares del uso del suelo y la vivienda, recogidas de la información que proporcionan los propietarios de varios lotes escogidos en tres diferentes manzanas de la colonia. Tercero, el fenómeno de densificación, interpretado a través de su concepto y realidad.

## 1.- ANALISIS A NIVEL MACRO.

### 1.1. UBICACION, LIMITES Y CARACTERISTICAS.-

La Colonia del Pedregal de Santo Domingo de los Reyes se encuentra ubicada en la Delegación Coyoacán; limita al norte con el Eje Sur (Avda. de las Torres); al oriente con la colonia Ajusco y al poniente con la barda de Ciudad Universitaria y el pueblo de Copilco. Muy cerca del límite oriental está la Avda. Aztecas que corta la colonia Ajusco, por la amplitud de esta vía se puede decir que éste es el límite físico actual. (Ver planos 1, 2 y 3)

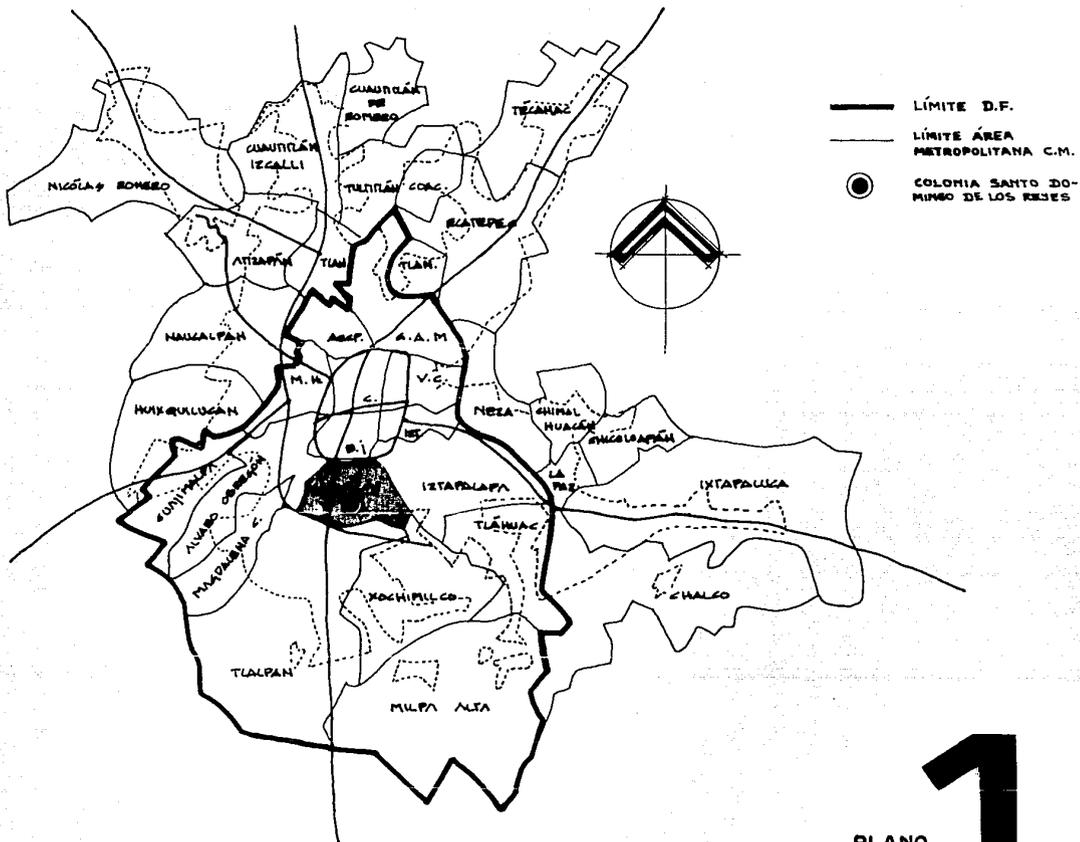
Su topografía muy irregular presenta grandes desniveles en el terreno. El suelo está conformado por rocas de origen volcánico, con cuevas, oquedades y grietas provenientes fundamentalmente de la erupción del volcán Xitle.

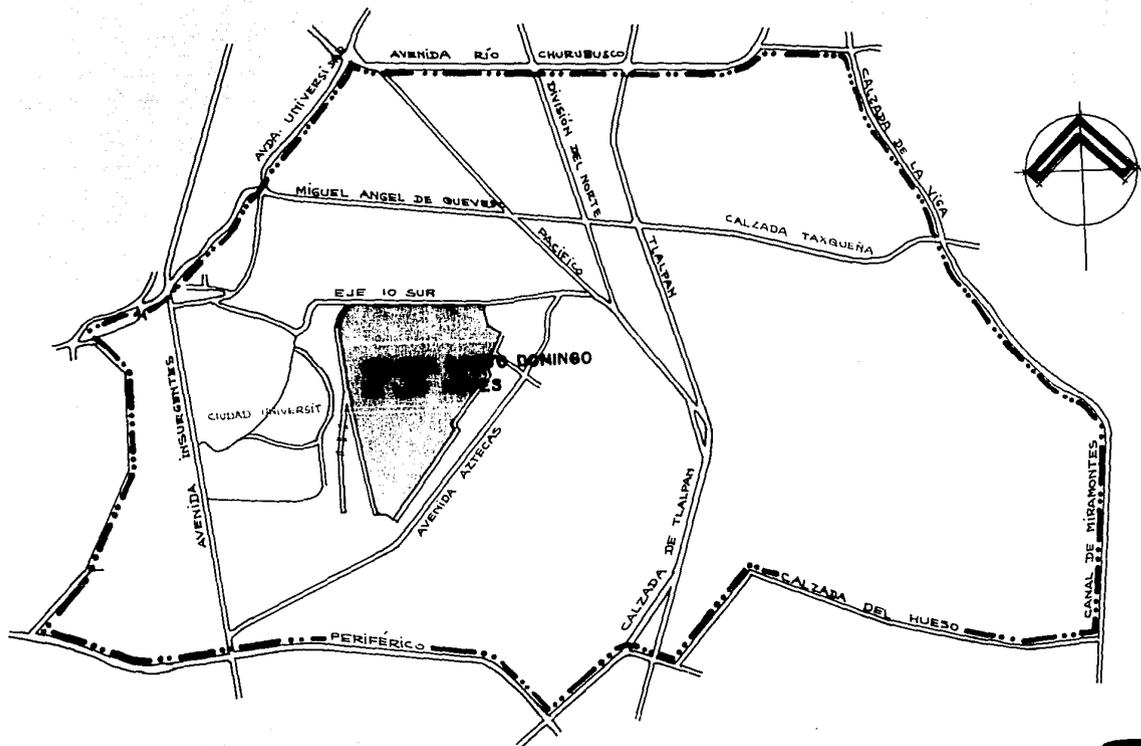
### 1.2 ANTECEDENTES HISTORICOS Y ORIGEN DE LA COLONIA.-

El actual pedregal de la zona suroeste de la ciudad de México se originó por la erupción del volcán Xitle 400 años AC. Se dice que, ya por el siglo XVIII, los nativos del pueblo de Los Reyes extraen del lugar la piedra volcánica y también utilizan la zona para cultivar flores, nopales y frutos. Es por esta época que se asientan pequeños grupos de casas improvisadas donde vive la gente que trabaja en el pedregal.

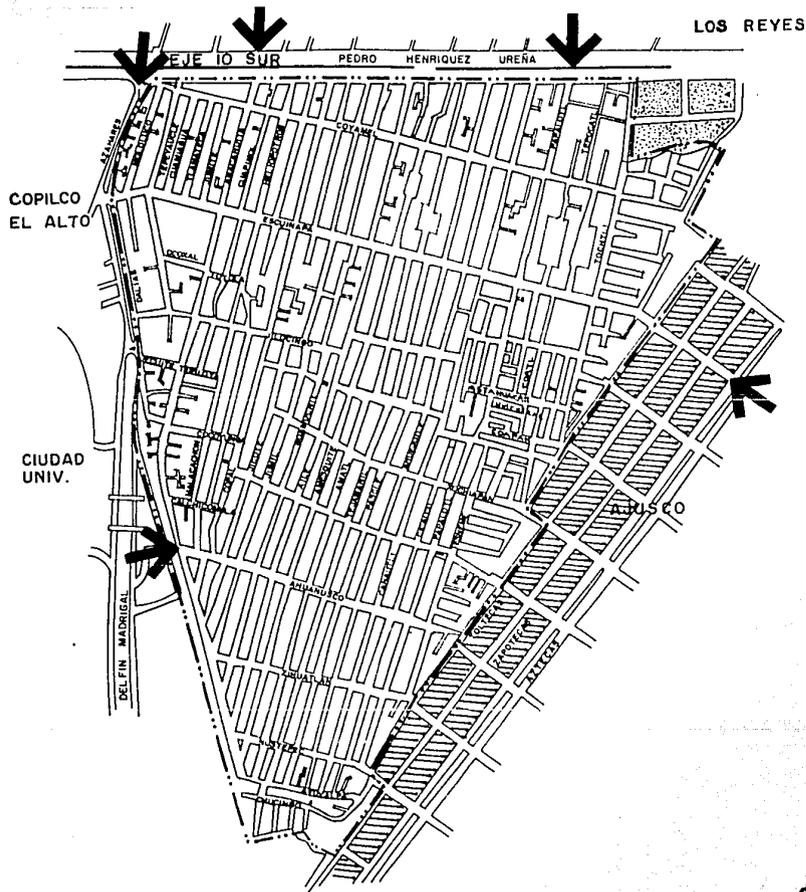
"En 1902 el presidente de la República Don Porfirio -

# UBICACIÓN DE SANTO DOMINGO EN EL ÁREA METROPOLITANA DE LA C.M.





LOCALIZACIÓN DE STO. DOMINGO EN LA DELEGACIÓN DE COYOACÁN



## Santo Domingo

### LÍMITES

### Simbología

-  PUEBLO LOS REYES
-  COLONIA AJUSCO
-  PEDREGAL STO. DOMINGO DE LOS REYES
-  PRINCIPALES ACCESOS

# 3

densificación espontánea en los  
fraccionamientos populares

Díaz expropió los terrenos, entonces propiedad de los Camilos. Este decreto sigue en vigor hasta 1945, fecha en que descendientes de los antiguos pobladores - reclaman sus derechos, a partir del descubrimiento de documentos detrás de la imagen de Santo Domingo en la Iglesia de los Reyes, hecho que definirá el nombre de la zona"1/

En 1945 el Estado decide repartir estas tierras entre 1043 comuneros descendientes de los nativos dueños del pedregal, - amparados por aquéllos viejos documentos. Fue durante el gobierno de Adolfo López Mateos que legalmente se asigna un área de 1,500 m<sup>2</sup> a cada comunero.

Aquí se habla de comuneros, y no de ejidatarios, porque - las tierras que pertenecen a la comunidad no tienen un uso - agrícola sino otros; como, en este caso, para explotar la - piedra.

Ese irregular tratamiento histórico del pedregal lleva - que el 15 de diciembre de 1948, los vecinos del poblado de - los Reyes soliciten RESTITUCION DE TIERRAS 2/. Así se procede a la formación del censo general, el 27 de mayo de 1950; - con los propietarios de los predios comprendidos dentro de - un radio de 7 km. El Censo arrojó un total de 1022 capacitados en materia agraria, es decir, sus propiedades tenían una producción agrícola.

El 30 de Noviembre de 1950 el Jefe del DDF declaró improcedente la restitución por no presentar títulos de propiedad y por falta de fincas afectables en el radio de 7 km. Revisada la documentación censal resultaron 806 capacitados en materia agraria que sirven de base al fallo y a quienes ampara la resolución.

## LA INVASION

En el programa de barrio del DDF se señala que el 3 de -  
septiembre de 1971 se produce una gran invasión a la zona. -  
Sus inicios son confusos, no se sabe con exactitud quienes -  
fueron los promotores responsables, se dice que los jesuitas,  
que los líderes, los terratenientes comuneros o las institu-  
ciones del mismo gobierno. La "invasión" tuvo lugar a raíz -  
del primer informe a la nación del Presidente Echeverría.<sup>3/</sup>  
La invasión tuvo éxito, como se señaló antes, por la magni-  
tud de la población que llegó a asentarse allí: "...10,000 -  
personas llegaron durante la primera noche, duplicándose es-  
ta cifra durante los días subsecuentes."<sup>4/</sup>

"Empezó en 1971 por una invasión muy bien planeada: -  
después de 3-4 días unas 20,000 personas ocupando los  
predios."<sup>5/</sup>

De otra fuente: "En pocos días un estimado de 4000 fa-  
milias habían ocupado las 261 hectáreas de tierra que perte-  
necían a los comuneros de la cercana Los Reyes (...). En 1977  
habían más de 7500 lotes (México, FIDEURBE, 1976:57) y cerca  
de 12000 familias. La mayoría son lotes de 200 m<sup>2</sup>, aunque en  
la sección norte donde vivían los comuneros son mucho más -  
grandes."<sup>6/</sup>

La ocupación fue un tanto violenta, con enfrentamientos -  
entre invasores y comuneros en los que se quemaron muchas ca-  
sas e incluso se habla de que murieron algunas personas.

Durante los tres primeros años los pobladores no cuentan-  
con servicios de agua, drenaje y electricidad. Las viviendas,  
por su lado son construidas con materiales provisionales y -  
la energía eléctrica se tomaba de las áreas vecinas; hasta -  
que, en 1977, la compañía de luz introduce el servicio a ca-  
da lote y empieza con el cobro de las respectivas cuotas.

El agua potable --también hasta 1977-- era suministrada por pipas y por algunas tomas en la calle. En lo concerniente - al drenaje no se ha logrado construir, hasta ahora, por el alto costo que implican estos trabajos sobre la roca. De modo que las familias siguen utilizando las grietas para la - eliminación de las negras. En consecuencia, se ha podido observar que, en algunos lotes, hay problemas porque el escurrimiento es muy lento.

En 1973, después de dos años de incertidumbre para invasores y propietarios, FIDEURBE inicia los trámites para proceder a la regularización de la colonia. El 27 de octubre - de 1981, se concluye el proceso con la entrega de "algunos" títulos de posesión; "algunos" porque, actualmente, todavía hay muchas familias que no tienen ningún título de propiedad o no lo hacen válido porque no tiene nada que ver con los - actuales linderos.7/

### 1.3 ESTRUCTURA ECONOMICO-SOCIAL

#### 1.3.1. POBLACION.-

El pedregal Sto. Domingo de los Reyes, junto con las colonias Ajusco, Adolfo Ruiz Cortines y Sta. Ursula Coapan constituyen la llamada zona de los pedregales. En esta área se concentra un gran porcentaje de la población de la Delegación Coyoacán. Entre las más pobladas destaca la colonia popular-Sto. Domingo, pues para 1980, tiene una población de 93,267-habitantes asentada en una área de 261 hectáreas.8/

Con el propósito de tener la población de esta colonia para 1990, hacemos la siguiente estimación:

#### PROYECCION DE POBLACION EN UN PERIODO DE 10 AÑOS (1980-1990). PARA SANTO DOMINGO

$$\text{Fórmula: } P(1990) = P(1980)(1+r)^t$$

$$P(1990) = 93267 (1+0.0385)$$

$$P(1990) = 93267 (1.459)$$

$$P(1990) = 136,076 \text{ hb.}$$

r= 3.85, tasa de crecimiento anual

t= tiempo, periodo de 10 años

NOTA: Este cálculo se basa en las tasas de crecimiento poblacional tomado del estudio "El Patron de Ocupación Territorial de la Ciudad de México al Año 2000", para la población conurbada de la ZMCM. (1980-1986).9/

Es decir, actualmente la población debería ser mayor a los - 136,076 hb. Una entrevista realizada al Presidente de la colonia Sto. Domingo parece confirmar la estimación anterior. El dirigente manifiesta que existe en la actualidad una población de alrededor de 180,000 hab., basado en una proyección hecha por la Asociación de Residentes de Sto. Domingo. Así también --manifestó el entrevistado-- que en el cálculo está incluido un alto porcentaje de población flotante. Además, varios investigadores han señalado que el crecimiento natural es más elevado en las colonias populares que en otras zonas habitacionales. Esto "(...) se refleja en el número de miembros por familia, ya que mientras el índice nacional es de 5.2 miembros, en estas colonias varía entre 5.6 en Sto. Domingo de los Reyes y 7.1 en Isidro Fabela." 10/

Es muy importante destacar que la estructura de la población de esta colonia se compone, en su mayor parte, de generaciones jóvenes. Por esta razón se están generando en forma continua nuevos núcleos familiares con las consiguientes necesidades de habitación.

En lo pertinente a las densidades, un estudio realizado por estudiantes de la Facultad de Arquitectura, arroja los siguientes datos:

DENSIDAD NETA	342 hb/Ha.
DENSIDAD BRUTA	298 hb/Ha. <u>11/</u>

### 1.3.2 COMPOSICION FAMILIAR.-

Una investigadora --Larissa Lomnitz-- sugiere una clasificación para las distintas estructuras de familias. Respecto a la "familia nuclear" nos dice que está constituida por el

matrimonio y los hijos solteros. En la "familia extensa", por su lado, además de los padres e hijos solteros, viven otros parientes (arrimados) que comparten la vivienda e incluso los alimentos. Por último, la "familia compuesta" estaría integrada por dos o más familias que tienen algún parentesco y comparten un mismo terreno --por lo general con una puerta de acceso única--. En esta última clasificación cada familia tiene una vivienda, o por lo menos un cuarto se parado, pero participan en forma común de varios servicios, bienes, espacios y actividades dentro de un mismo lote.

Para el caso de la colonia Sto. Domingo, y en sus primeros años de formación, la estructura familiar básicamente estaba conformada por familias nucleares --parejas jóvenes que procedían de las colonias Ajusco y Sta. Ursula, como lo anota Ward--. Actualmente, podemos encontrar muchas familias extensas y nucleares, pero en su mayor parte son familias compuestas integradas por la familia nuclear y los hijos casados que se quedan.

En 1980, estudiantes de la Facultad de Arquitectura realizaron una encuesta en esta colonia. De una población de 7433 hb. --volumen de la muestra-- se encontró un promedio de 5.24 miembros/familia y 1.4 familias/lotes. Más adelante confrontaremos estos datos con los encontrados en esta investigación. Hay que recordar que el promedio nacional en 1970 fue de 5.2 miembros/familia.

### 1.3.3 INGRESOS. OCUPACION

Para 1980 el ingreso promedio mensual por familia era de 1.3 veces el salario mínimo, distribuidos así:

#### INGRESOS DE LA POBLACION DE STO DOMINGO DISTRIBUIDO POR RANGO

Hasta 0.9 del salario mínimo	62.3 %
Una vez el salario mínimo	19.6 %
De 1.1 a 1.5 veces el salario mínimo	6.6 %
De 1.6 a 2 veces el salario mínimo	4.9 %
De 2.1 a 2.5 veces al salario mínimo	3.3 %
Más de 2.6 veces el salario mínimo	3.3 % <u>12/</u>

Los datos muestran que un 80% de la población percibía - hasta un salario mínimo de ingreso. Actualmente no disponemos de cifras, pero en la entrevista realizada al presidente de la colonia éste manifestó que día a día el ingreso familiar se ha ido menguando, por lo que actualmente tienen que trabajar varios miembros de la familia para hacer frente a - los gastos del hogar.

Con respecto a la estructura ocupacional podemos decir - que, en lo fundamental la población se compone de albañiles, carpinteros, transportistas, obreros calificados y semicalificados, comerciantes y un porcentaje mínimo de profesionistas.

### 1.4 ESTRUCTURA FISICA: URBANISTICA - ARQUITECTONICA

El análisis de la estructura física de la colonia popular Santo Domingo permite, por un lado, determinar su grado de -

consolidación, entendida ésta en términos de infraestructura urbana, dotación de servicios elementales, centros médicos, de educación, cultura y abasto --como ya se explicó en el capítulo II--. Por otro lado el conocimiento de su actual desarrollo urbano facilita fundamentar el estudio sobre la densificación espontánea.

#### 1.4.1 TRAZA Y LOTIFICACION

La colonia en cuestión tiene una traza ortogonal actualmente ya consolidada sobre un área de 261 Has. Las manzanas son rectángulos alargados muy regulares, orientados de norte a sur. Los lotes también son rectangulares, se destacan en la traza las avenidas principales de acceso y comunicación. (Ver plano 4)

Tanto las manzanas como los lotes varían en tamaño; encontrándose manzanas de 10 lotes hasta manzanas de 68 lotes. - En estos últimos, el área varía entre 100 y 200 m<sup>2</sup>. Debemos hacer notar que la dimensión de los lotes está cambiando - constantemente por la subdivisión de los mismos. La demanda de suelo para habitación y la limitación económica de algunos propietarios obliga a éstos a subdividir sus lotes para vender. Entre 1971 y 1978 existían 11,069 lotes. Actualmente se estima que hay 20 mil lotes aproximadamente. (ver plano catastral planos a,b,c,d)

A	B
C	D

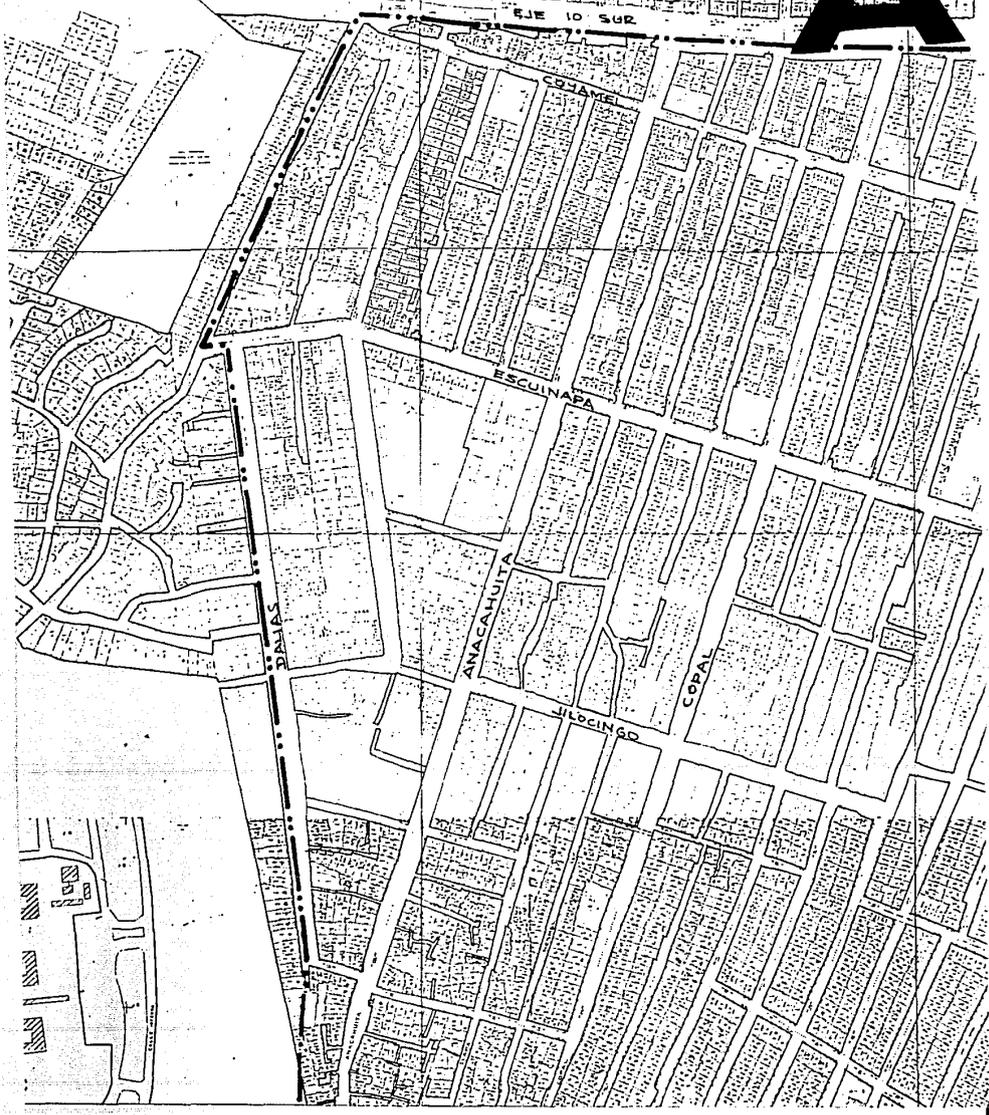
PLANO CATASTRAL DEL DEPARTAMENTO  
DEL DISTRITO FEDERAL. 1978

Esquema de ubicación de planos.

PLANO CATASTRAL DDF. 1978



EJE 10 SUR



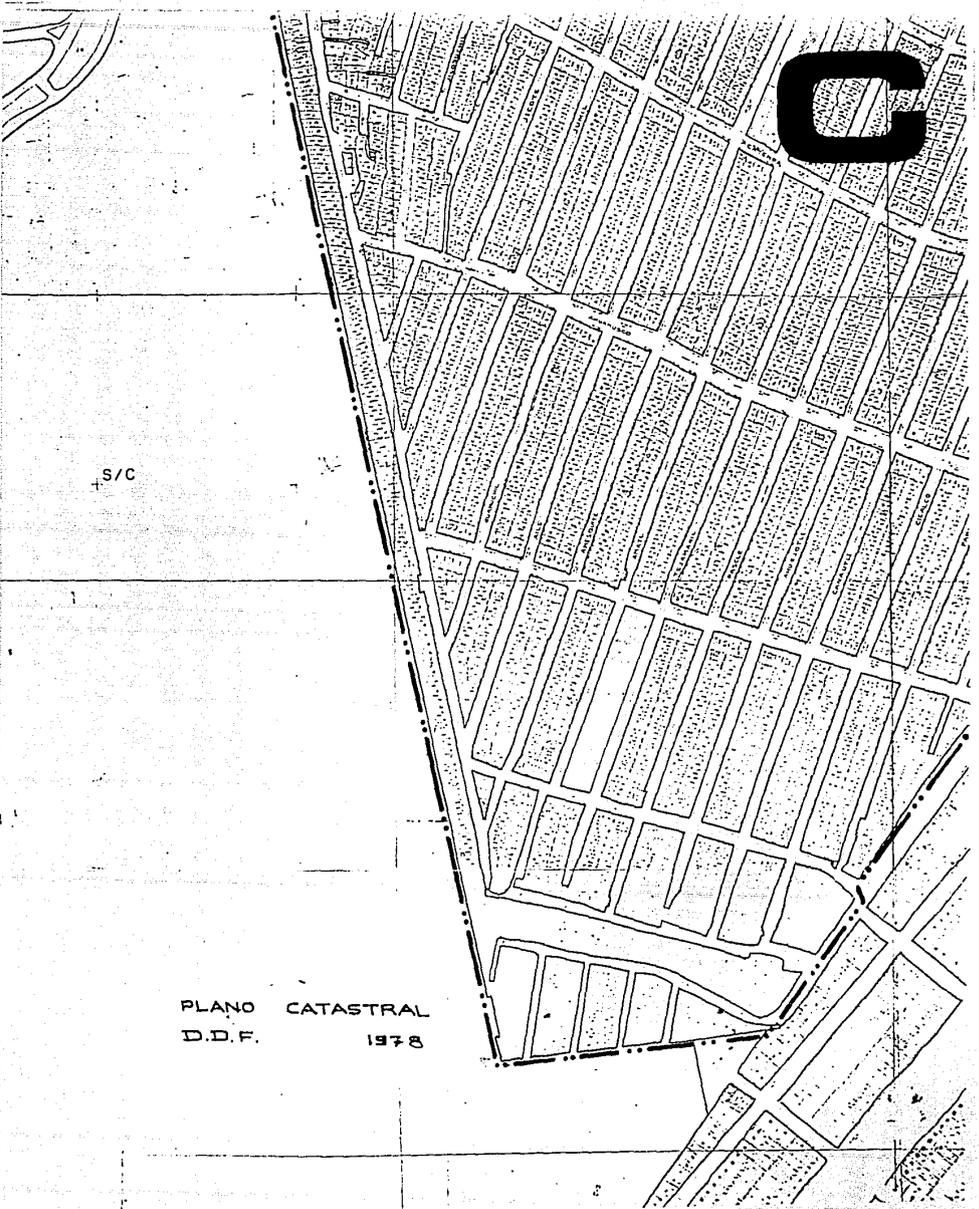
**B**



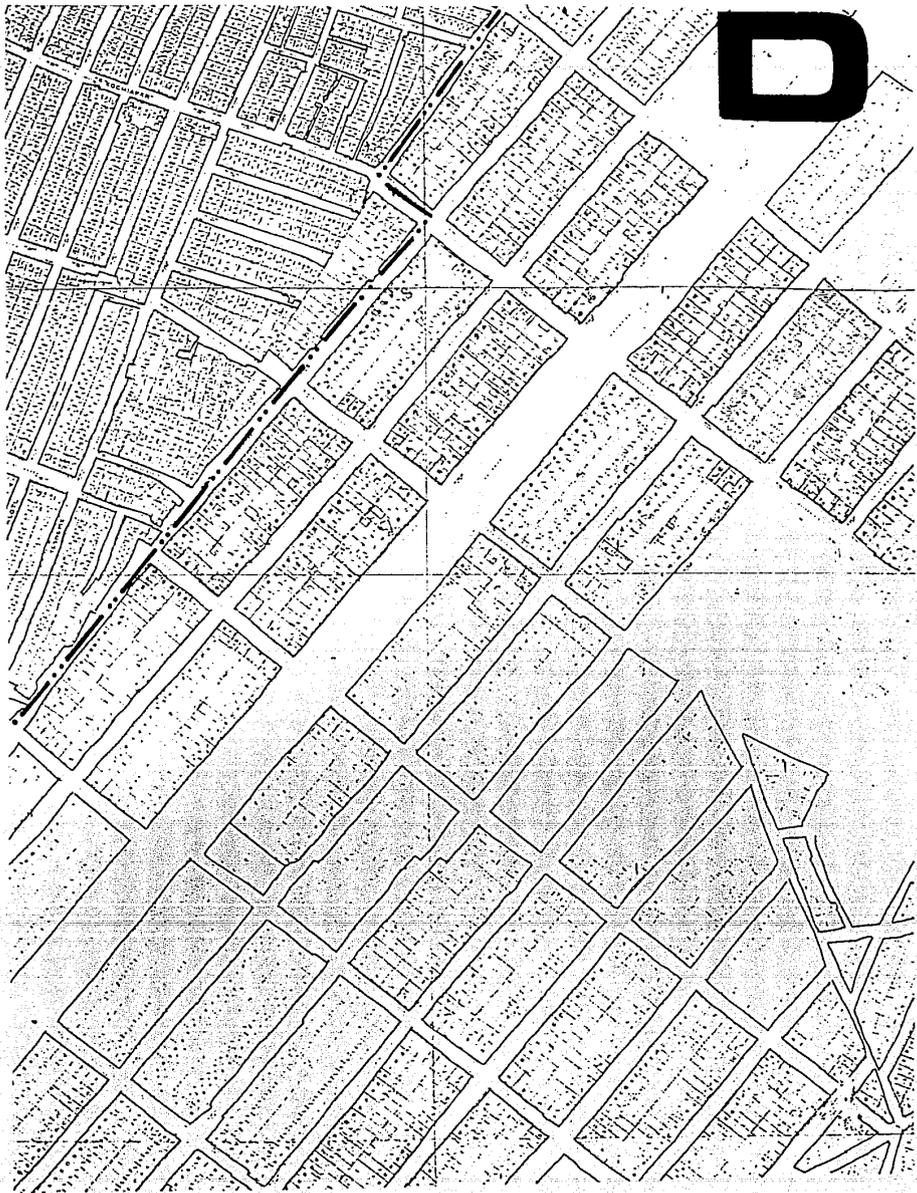
**C**

S/C

PLANO CATASTRAL  
D.D.F. 1978



**D**



#### 1.4.2 USOS DEL SUELO

El uso de suelo predominante es el habitacional, en vivienda de uno y dos pisos. Esta utilización del suelo incluye una buena dotación de locales comerciales --anexos a la vivienda--, pequeños y grandes, distribuidos por toda la colonia, entre éstos se destacan dos pequeños "corredores comerciales" a lo largo de la Av. Escuinapa y una parte muy importante de la calle Ahuanusco, al norte y sur de la colonia respectivamente. (Ver plano 4)

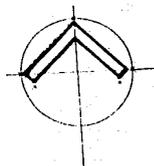
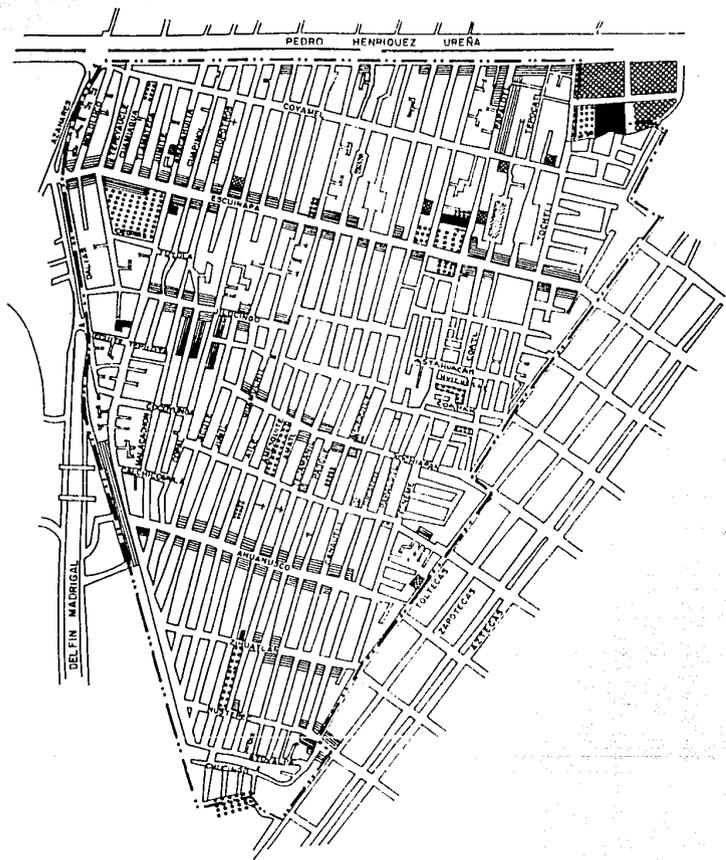
Encontramos pequeños talleres de carpintería, zapaterías, vulcanizadoras, integrados a las viviendas. Los locales de pequeña industria son mínimos y poco contaminantes. Existen fábricas de muebles, procesadoras de piedra, marmolería, litográfica, de instalaciones de PVC, de estructuras metálicas.

En general podemos decir que esta colonia dispone de una buena dotación de servicios, equipamiento, vialidad. Sin embargo, es insuficiente la dotación de áreas verdes y de recreación.

#### 1.4.3 EQUIPAMIENTO Y TRANSPORTE

Existe una adecuada distribución del equipamiento de educación con escuelas primarias, secundarias y jardín de niños. (Ver planos 4 y 5). Igualmente en los servicios de salud, encontramos un gran número de consultorios médicos y dentales distribuidos por toda la colonia, incluso un consultorio PROFAM y una Unidad de Atención Primaria. (Ver plano 6).

En cambio, las áreas de recreación casi no existen, pro-



## Santo Domingo

### USO DEL SUELO

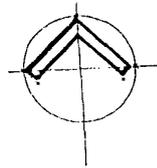
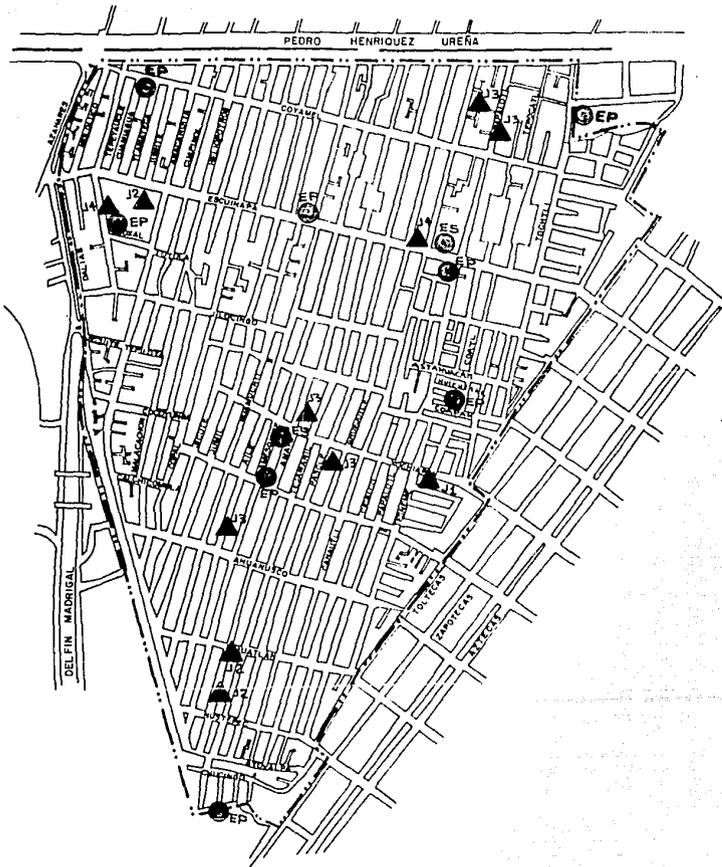
#### Simbología

-  Habitación
-  Comercio
-  Mixto: Comercio/  
Habitación
-  Educación
-  Recreación
-  Industria



# 4

**densificación espontánea en los  
fraccionamientos populares**

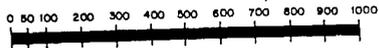


## Santo Domingo

### EQUIPAMIENTO EDUCACION

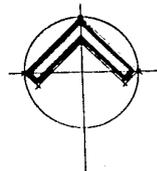
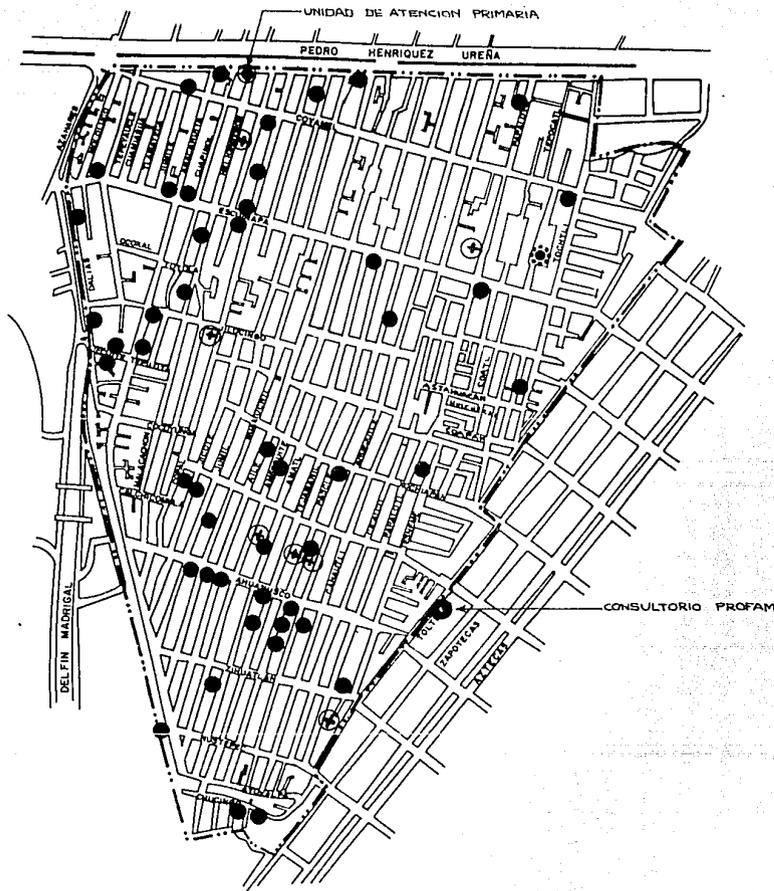
#### Simbología

-  EP ESCUELA PRIMARIA
  -  ES ESCUELA SECUNDARIA
  -  J JARDIN DE NIÑOS
1. D.D.F.
  2. DIF
  3. PRIVADO
  4. SEP



# 5

densificación espontánea en los  
fraccionamientos populares

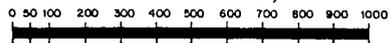


## Santo Domingo

EQUIPAMIENTO: SALUD  
CULTURA  
RECREACION

### Simbología

- SALUD :
- MEDICOS - DENTISTAS
  - ⊙ UNIDAD DE ATENCIÓN PRIMARIA
  - ⊙ CONSULTORIO PROFAM
- CULTURA :
- ⊕ IGLESIA
- RECREACION :
- ⊛ JUEGOS INFANTILES



# 6

densificación espontánea en los  
fraccionamientos populares

vocando un serio problema a la comunidad, por lo que se tiene que usar la vía pública como áreas de juego y esparcimiento.

En cuanto al equipamiento de abasto podemos decir que existe una apropiada distribución de pequeños mercados -- muchos de ellos incómodos e insalubres-- . El servicio de abasto más importante se hace través de los tianguis que, en diferentes días, se ubican a lo largo de las vías, con las consiguientes molestias en el transporte. Cierta población de la vecina colonia Ajusco también acude a estos tianguis; y, a su vez, moradores de la Sto. Domingo acuden al llamado "mercado de la bola" sobre la Av. Iman para su abasto. (Ver plano 7)

En relación al transporte, varias líneas de peseros y unas pocas de la ruta 100 prestan el servicio a toda la colonia. Sus destinos principales son hacia el metro Copilco, hacia el metro Universidad, a Taxqueña y Sta. Ursula; se observa un tráfico muy intenso sobre las principales avenidas como son la Escuinapa, Anacahuíta, Ahuanusco, Papalotl.

Resulta de vital importancia, para la gente de Sto. Domingo, la presencia de las estaciones del metro Copilco y Universidad, inauguradas en agosto de 1983. Podemos asegurar que la construcción de este tramo del metro es uno de los aspectos que incide decisivamente en el proceso de desarrollo urbano de esta colonia. En la última década, por ejemplo, creció la demanda habitacional y las densidades de población y de construcción aumentan considerablemente.

Un 95% de las vías están pavimentadas, lo cual favorece la movilidad peatonal y vehicular; en el resto, los morado-



res se organizan para pavimentar con su propio esfuerzo y - alguna colaboración que reciban de parte de la Delegación - Coyoacán. 13/ (Ver plano 8)

Como ya mencionamos, esta colonia carece de áreas verdes y de recreación. El alumbramiento público no es suficiente y la recolección de basura no se hace con frecuencia.

Existe agua potable en todas las viviendas, aunque con regularidad se raciona en beneficio de otras zonas cercanas, de altos ingresos, que tienen el privilegio de un servicio permanente. Los moradores manifiestan que por las malas condiciones de la red existen fugas y el desperdicio es frecuente.

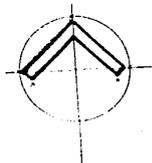
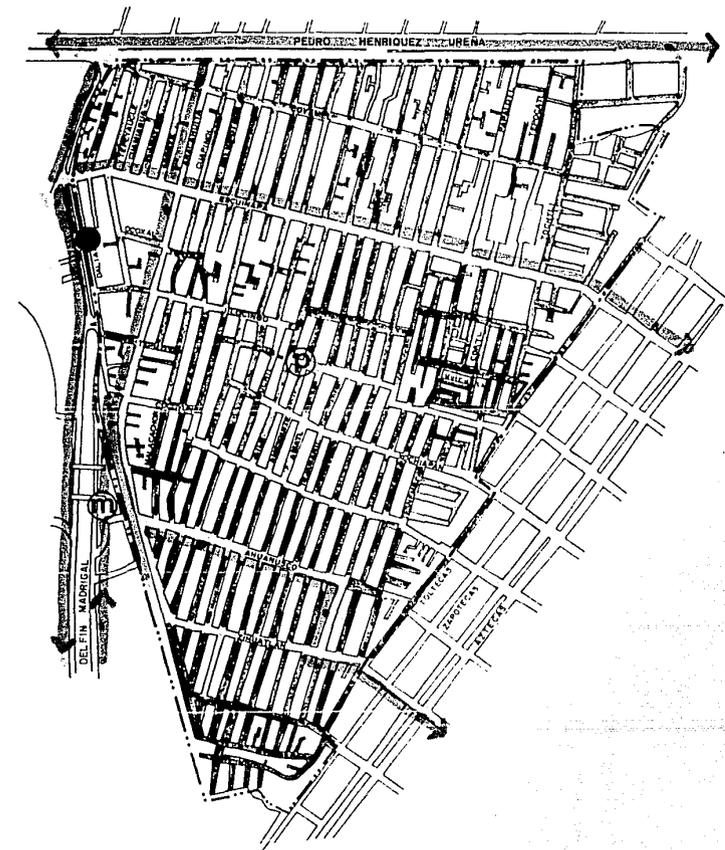
No existe la red de drenaje, por lo que algunas viviendas disponen de fosa séptica, pero, en la mayor parte de ellas, se hace a través de las grietas del subsuelo. 14/ Igualmente se carece de drenaje pluvial en la vía pública, y los pozos de captación y cárcamos son insuficientes para toda el área.

#### 1.4.4 HABITACION.

VIVIENDA CONSOLIDADA, EN PROCESO DE CONSOLIDACION Y PRECARIA. VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR

Hay un porcentaje significativo de viviendas consolidada y uno muy alto en proceso de consolidación. La vivienda precaria, en cambio apenas se observa, pues existe en un 15%. (Ver plano 9 y lámina 1 de fotografías)

Pensamos que en pocos años la vivienda precaria será reemplazada por vivienda nueva. El supuesto se funda en que -



## Santo Domingo

TRANSPORTE  
PAVIMENTOS



Simbología

RUTA 100



PESEROS



ESTACION DE METRO



BASE DE PESEROS

PAVIMENTOS



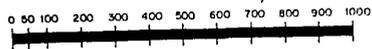
NO PAVIMENTADA



PAVIMENTADA



DEPOSITO DE AGUAS NEGRAS



# 8

densificación espontánea en los  
fraccionamientos populares



la demanda de suelo en esta zona es muy alta y, además, en- que los propietarios pobres que no pueden autoconstruir o ni siquiera tienen la posibilidad de afrontar con los costos del impuesto predial, se verán obligados a vender sus lotes para emigrar a otras zonas menos desarrolladas.

En la actualidad la mayoría de las casas están hechas de materiales permanentes y cada familia tiene los servicios - dentro del lote. Esto marca una diferencia con los primeros años de la colonia en que casi todas las casas provisionales, de un solo cuarto, construidas de tabique con techo de hoja de lata o maderas.

Básicamente podemos encontrar dos tipos de vivienda: un familiar y plurifamiliar. La primera, que representa la ma- yor parte, está habitada por familias nucleares o compuestas. Y la segunda --un 20%-- aparece habitada por varias familias que rentan un mismo lote. Este porcentaje se obtuvo a través de una pequeña muestra --sobre el 1/3 del área total-- hacia - el norte y oeste de la colonia. (Ver plano 10) Veremos más- adelante al evaluar la encuesta que este porcentaje es infe- rior porque las manzanas no son homogéneas en cuanto al ti- po de vivienda.

#### 1.4.5 EVOLUCION ARQUITECTONICA Y URBANA

Se puede decir que este asentamiento tiene un desarrollo horizontal con construcciones de uno y dos pisos --aproximadamente un 60 y 40% respectivamente--. Se observan muy pocos edificios de tres o más pisos. Casi no hay lotes baldíos pues vemos, al menos, una construcción mínima en cada lote. (Ver láminas 2 y 3 de fotografías)



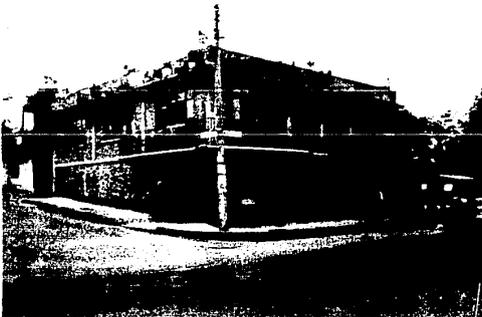
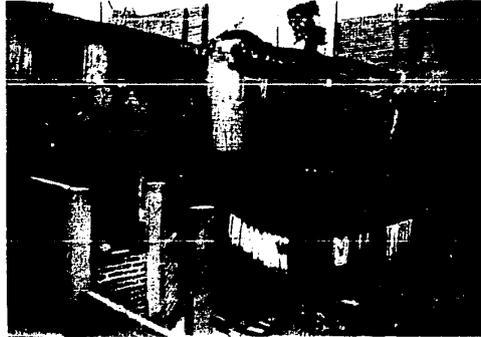


VIVIENDA PRECARIA

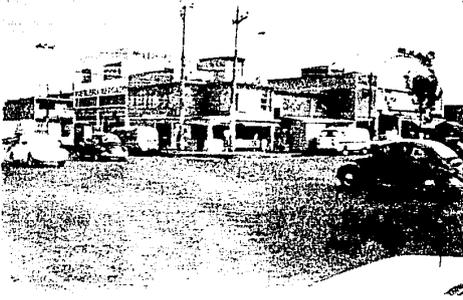
VIVIENDA EN  
PROCESO DE  
CONSOLIDACION



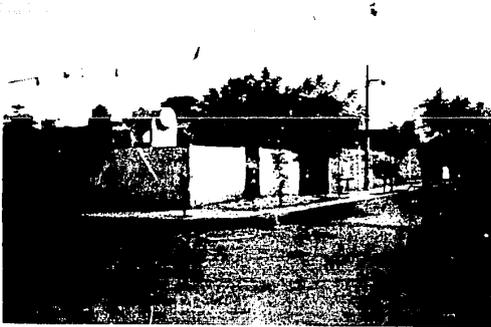
HABITACION



VIVIENDA CONSOLIDADA



**NIVELES DE  
CONSTRUCCION**





## EVOLUCION ARQUITECTONICA



La imagen urbana de la Santo Domingo está determinada por las modestas viviendas, las amplias avenidas y las estrechas calles ordenadas; dentro de una traza regular, de la cual emerge la mancha verde de árboles que aún conservan los patios y jardines de las casas.

La combinación de vivienda consolidada y en construcción, le dan a esta comunidad un aspecto físico muy propio de las colonias jóvenes. La gran dinámica de autoconstrucción que se da en la zona hace que día a día se transforme; mejorando su imagen urbana, a pesar de que todavía existen muchas casas con techo de lámina de asbesto. (Ver lámina 4 de fotografías).

#### 1.4.6 CONCLUSION

Las características geológicas del suelo en Santo Domingo son muy particulares. Una base de sustentación firme, difícil y encarece las obras de infraestructura, por ello no existe red de drenaje. Los usuarios explotan y utilizan el basalto como material de construcción buscando a su vez alguna grieta para dejar pasar, sin ningún filtro, las descargas directas de aguas negras.

Se puede decir que el singular tratamiento histórico en la tenencia de estas tierras motivó la invasión de esta zona, el 3 de septiembre de 1971, originándose así la actual colonia Santo Domingo de los Reyes, con una población migrante que procedían especialmente de las colonias vecinas, Ajusto, Ruiz Cortines y Sta. Ursula. En la actualidad tampoco está resuelto el problema de la tenencia, pues se estima que un



## IMAGEN URBANA





## DENSIDAD DE CONSTRUCCION



90% de los propietarios no disponen de un título de propiedad o los linderos no son los correctos.

Para 1990 se estima una población de 136,000 habitantes asentados en un área de 261 hectáreas. En su mayor parte son familias compuestas, aunque también podemos encontrar muchas familias nucleares y extensas. Por tradición, y obviamente por falta de recursos, los hijos casados se quedan a vivir con sus padres acomodándose, generalmente, con sus nuevas familias en un cuarto redondo. La población se ocupa básicamente en los sectores de albañilería, carpintería, transporte; como obreros calificados y semicalificados, comerciantes y un porcentaje mínimo de profesionistas.

En cuanto a su estructura física-urbana, Santo Domingo, tiene una traza ortogonal consolidada, la dimensión de los lotes varía por las subdivisiones que se hacen para vender, a pesar de tener un mínimo de frente, así podemos <sup>encontrar</sup> lotes de 5 ó 6 mt. de frente que resultaron de la subdivisión de lotes de 10 ó 12 mt. En general la colonia dispone de una buena dotación de servicios, equipamiento de educación, cultura, salud, abasto, vialidad y transporte. Sin embargo son insuficientes las áreas verdes y de recreación. No existe suficiente suministro de agua y luz, y como anotado se carece de la red de drenaje.

De acuerdo a la clasificación hecha por Ward con respecto a los grados de consolidación, llegamos a la conclusión que ésta es una colonia consolidada. El grado de consolidación lo tomamos en el sentido de su desarrollo urbano, usos de suelo, equipamiento, servicios, transporte, etc., es decir, que funciona adecuadamente y está totalmente integrada al tejido urbano del resto de la ciudad. No quiere decir --

que para determinar su grado de consolidación se haya dejado de un lado el estado de la construcción de las viviendas, parecería que se contradice, puesto que la mayor parte de las viviendas se hallan en proceso de consolidación ya sea por que se están ampliando o mejorando, y hay un porcentaje menor de vivienda consolidada. Sin embargo, son unidades de vivienda hechas con materiales permanentes y ya disponen de los servicios mínimos dentro de cada lote. Por ello creemos que es más importante calificar a esta colonia por las redes de infraestructura y su dinámica urbana. En este sentido la colonia Santo Domingo está consolidada.

Por las observaciones realizadas en el trabajo de campo, así como los resultados obtenidos en la encuesta, con respecto a la densidad de construcción, encontramos un promedio de 65 % de área de construcción por lote con viviendas de uno y dos pisos. (Ver láminas 4 y 5 de fotografías). Se trata de manzanas más o menos homogéneas en cuanto al tipo de construcción y a su porcentaje de ocupación del suelo. Así también se nota cierta homogeneidad en la distribución de la población, de los servicios, del equipamiento, del transporte y del comercio, a pesar de que se marcan ligeramente dos pequeños corredores comerciales como ya anotamos en este capítulo.

## 2.- LEVANTAMIENTO Y ANALISIS MICRO

### 2.1. CRITERIOS PARA SELECCION DE LA MUESTRA

En las conclusiones de la primera parte de este capítulo se establece que la colonia Santo Domingo es un asentamiento más o menos homogéneo, tanto por sus características fi-

sicas como demográficas y urbanas. Por ello, la selección de la muestra se hizo en forma espontánea; únicamente consideramos a la primera manzana cerca del corredor comercial de la calle Escuinapa, la segunda cerca de la estación del metro Universidad y la tercera cerca de la colonia Ajusco. De tal manera que tengamos puntos representativos del asentamiento. (Ver plano 11).

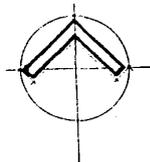
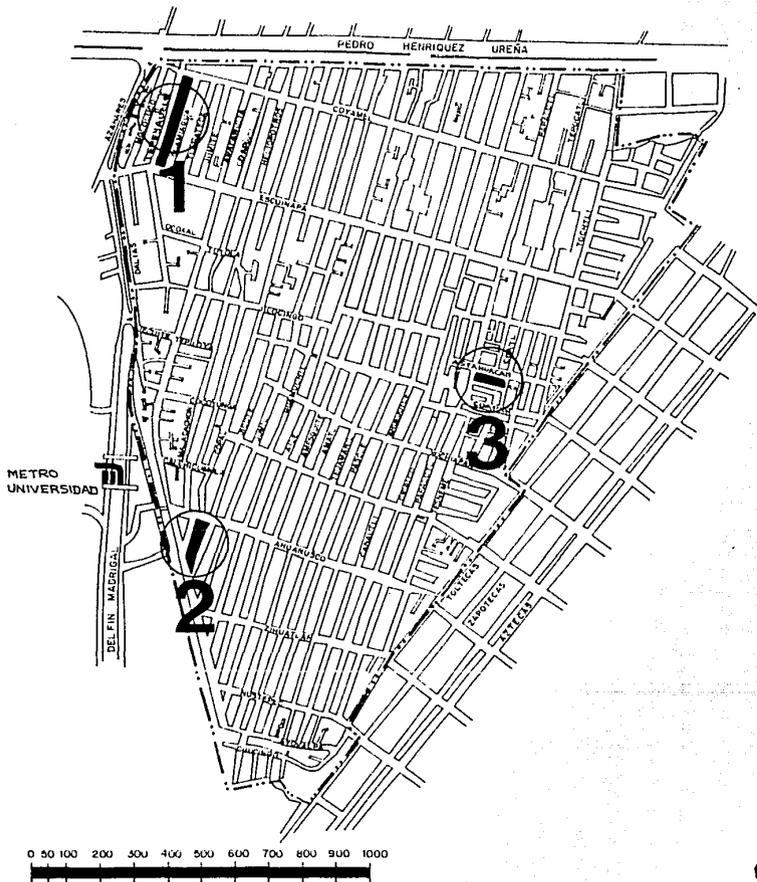
Igualmente, la selección de los lotes se hizo indistintamente ya sea en viviendas de uno o dos pisos, consolidadas y no consolidadas, sometiéndonos además a la predisposición de la gente para responder a nuestras preguntas. (Ver planos de manzanas 1, 2 y 3)

Pretendemos con esta encuesta poder ilustrar los conceptos planteados en esta investigación sobre el proceso de densificación espontánea en los fraccionamientos populares, a través del análisis de la ocupación del suelo y de sus densidades. Es por esto que procuramos que el total de los lotes encuestados represente más del 20%. Así, en la manzana 1 (uno) cubrimos un 22% del total, en la manzana 2 (dos) un 27% y en la manzana 3 (tres) un 28%. Con ello no aspiramos tener conclusiones absolutas, sino, más bien, nos permitirá hacer estimaciones más adecuadas a la realidad.

Con la finalidad de obtener mayor precisión en el cálculo de densidades y área de construcción, aplicamos la encuesta en el total de los lotes de las tres manzanas. (Ver encuesta por manzana. ANEXO 2).

## 2.2 PATRON DE OCUPACION DEL SUELO

En esta sección presentamos una cédula de la encuesta, en la que recolectamos datos físicos relacionados a la vi -



**Santo Domingo**

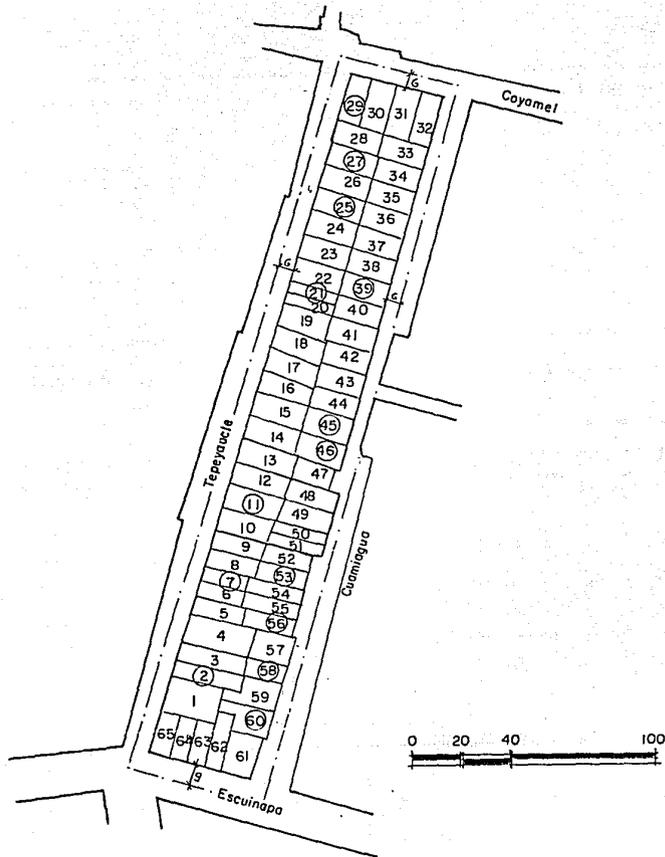
**MANZANAS SELECCIONADAS**

**Simbología**

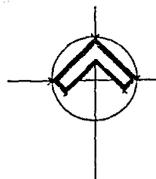
- 1** MANZANA 1
- 2** MANZANA 2
- 3** MANZANA 3



**densificación espontánea en los  
fraccionamientos populares**



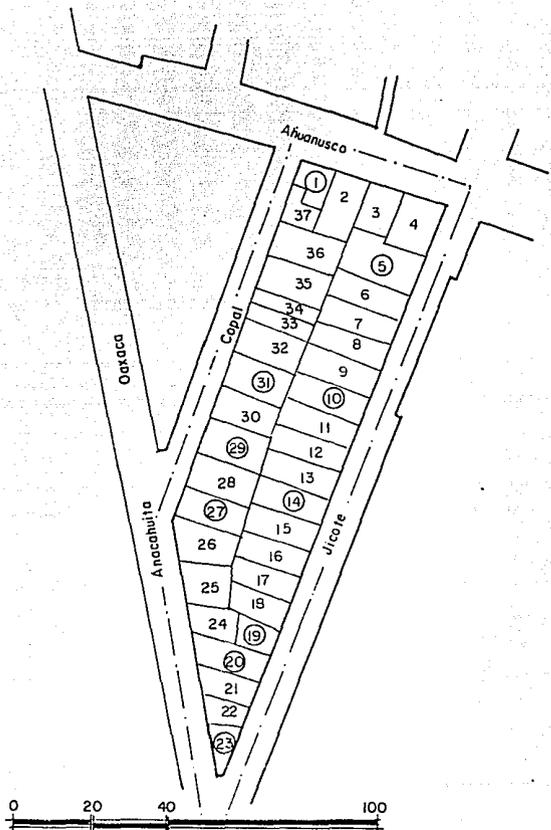
## manzana I



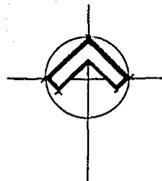
- (1) LOTE SELECCIONADO
- 14 TOTAL DE LOTES ENCUESTADOS
- 65 TOTAL DE LOTES MANZANA I
- 22% PORCENTAJE DE LOTES ENCUESTADOS

AREAS	HAS.	PORCENTAJE
PUBLICAS (calles, andadores, espacios abiertos)	0.44	27 %
PRIVADAS (viviendas, tiendas, talleres, lotes)	1.20	73 %
AREA TOTAL	1.64	100 %

densificación espontánea en los  
fraccionamientos populares



## manzana 2

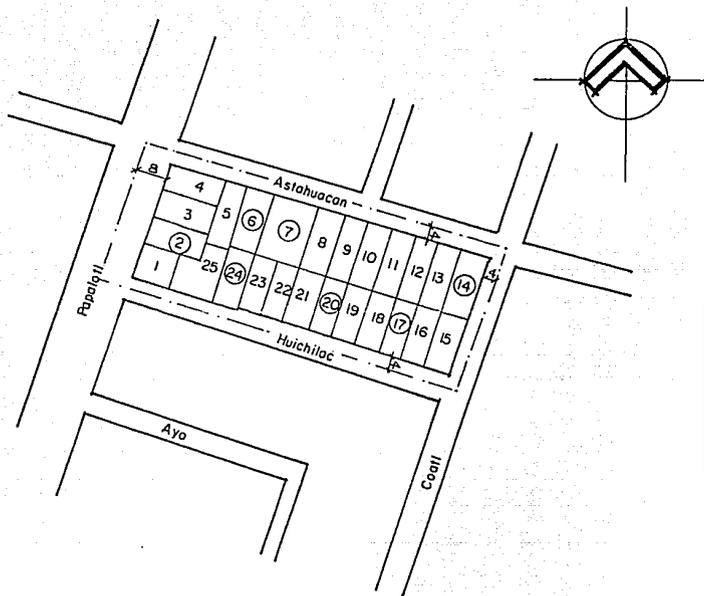


- ① LOTE SELECCIONADO
- 10 TOTAL DE LOTES ENCUESTADOS
- 37 TOTAL DE LOTES MANZANA 2
- 27% PORCENTAJE DE LOTES ENCUESTADOS

AREAS	HAS.	PORCENTAJE
PUBLICAS (calles, andadores, espacios abiertos)	0.26	31.3 %
PRIVADAS (viviendas, tiendas, talleres, lotes)	0.57	68.7 %
AREA TOTAL	0.83	100 %

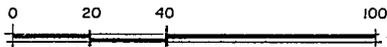
densificación espontánea en los  
fracionamientos populares

### manzana 3



- ① LOTE SELECCIONADO
- 7 TOTAL DE LOTES ENCUESTADOS
- 25 TOTAL DE LOTES MANZANA 3
- 28% PORCENTAJE DE LOTES ENCUESTADOS

AREAS	HAS.	PORCENTAJE
PUBLICAS (calles, andadores, espacios abiertos)	0.12	28%
PRIVADAS (viviendas, tiendas, talleres, lotes)	0.31	72%
AREA TOTAL	0.43	100%



densificación espontánea en los  
fraccionamientos populares

vienda y al suelo. Y, algunos datos socio-económicos relacionados a los usuarios.

Del croquis de la planta de las viviendas tratamos de obtener la información sobre el primer asentamiento que tuvieron en el periodo 1971-1972 (inicio de la colonia), y poder comparar con la ocupación actual representada en el croquis del año 1990. La elaboración del croquis nos permitirá varias cosas. Determinar si con el conocimiento empírico de autoconstrucción se puede conseguir una vivienda adecuada en cuanto a dotación y distribución de espacios. Percibir de una manera más objetiva los conceptos de hacinamiento y vivienda mínima, puesto que, en la planta se señala el número de personas que ocupan por cuarto y el área aproximada de la vivienda. Por último, el tipo de vivienda en renta que se produce en esta colonia popular.

#### SIMBOLOGIA PARA EL CROQUIS DE LA PLANTA

E Estancia  
C Comedor  
R Recámara  
K Cocina/área para cocinar  
B Baño  
L Area de lavandería  
G Garaje  
p Número de personas por cuarto

NOTA: Aquí presentamos únicamente una cédula de encuesta, como ejemplo, toda la información se encuentre al final, en el ANEXO 2.

### 2.3 ANALISIS Y EVALUACION DE LA MUESTRA

En este apartado presentamos los resultados de la encues-

ta para realizar los diferentes cálculos que serán la base de nuestro análisis. En el CUADRO N° 5 tenemos una síntesis de los datos socio-económicos y físicos obtenidos en las cédulas de encuesta. Cabe señalar que por las limitaciones en el tiempo y recurso no es posible hacer aquí un análisis de los múltiples aspectos que se podría rescatar en base a los datos obtenidos en esta encuesta. Únicamente nos concretaremos, como veníamos señalando, al estudio de las densidades, grado de hacinamiento y porcentaje de ocupación del suelo.

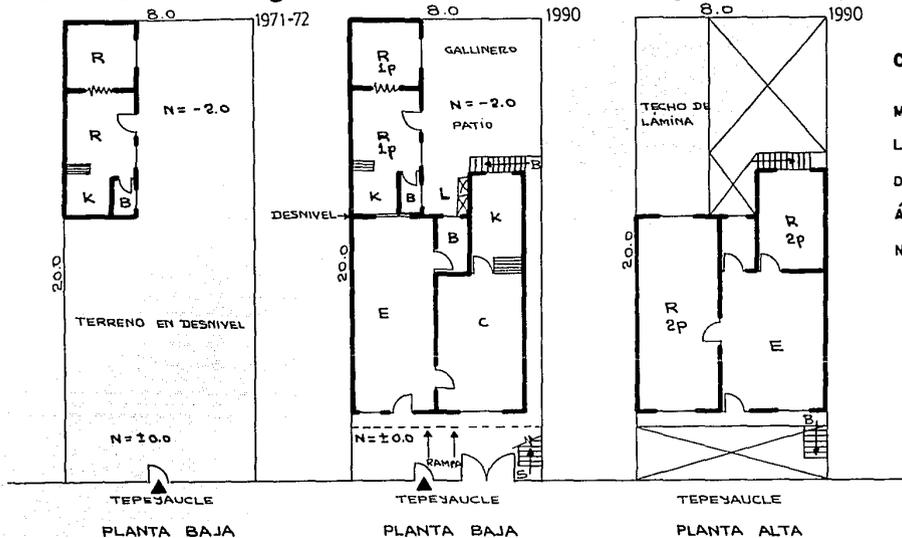
	MANZANA 1	MANZANA 2	MANZANA 3
miembros/familia	6.0	5.4	5.6
familia/lote	1.6	1.7	1.0

En este cuadro podemos ver que la composición familiar -- en la Santo Domingo está representada por los índices 5.4,- 5.6 y 6.0 miembros/familia. Debemos recordar que el promedio nacional es de 5.5 en 1980 --INEGI, 1986--. Y, se sobrepasa la unidad familiar por lote; este último dato de familias/ lote pensamos que puede ser inferior al real porque la gente tiene temor de declarar que se encuentra rentando a otra familia dentro de su lote. Igual criterio tiene el presidente de la colonia.

#### PORCENTAJE DE VIVIENDAS HACINADAS (Hacinamiento global)

Desde 1 persona/cuarto a 2 personas/cuarto.....	48%
De más de 2 personas/cuarto.....	52%

# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA	1
LOTE	27
DIMENSIONES DEL LOTE	8 x 20
ÁREA CONSTRUIDA	70%
No. DE PISOS	2

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Clo. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	3	2	1	1	x				x	
1980	1	4	5	2	2	x				x	
1990	1	Adult. 3 Joven. 2 Niños 1	4	2	2	x				x	

## MODO DE CONSTRUCCION

- Autoconstrucción
- Artesano, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

**OBSERVACIONES:** Construcción consolidada de buena calidad. El patio posterior es de tierra y se usa como gallinero y bodega.

Promedio personas por cuarto 1.5  
 Lugar de donde migró Santa Ursula  
 Empleo del jefe de familia Obrero  
 Forma de ampliación de familia Ninguna  
 Posibilidad de construir En forma progresiva



CUADRO 5

MANZANA 1

LOTE	FAMILIAS	MIEMBROS	EMPLEO	N° CUARTOS	N° BAÑOS	COCINA	MAXIMO PERS./CUARTO	PROMEDIO PERS./CUARTO
2	3	22	transp.	14	4	3	3	1.6
7	2	9	obrero	5	3	3	3	1.8
11	2	11	albañ.	5	2	1	3	2.2
21	1	7	electr.	3	2	1	3	2.3
25	1	3	artesa.	3	2	1	1	1.0
27	1	6	obrero	4	2	2	2	1.5
29	1	6	obrero	1	1	1	6	6.0
38	1	6	transp.	3	1	1	2	2.0
39	3	27	obrero	15	3	1	3	1.5
45	3	11	desemp.	4	1	1	3	2.8
46	1	7	albañ.	2	1	1	4	3.5
56	1	6	emplea.	4	2	1	4	3.0
58	1	5	emplea.	2	-	1	3	2.5
60	1	8	desemp.	3	1	1	4	2.6

MANZANA 2

LOTE	FAMILIAS	MIEMBROS	EMPLEO	N° CUARTOS	N° BAÑOS	COCINA	MAXIMO PERS./CUARTO	PROMEDIO PERS./CUARTO
1	2	9	obrero	3	1	1	6	3.0
5	2	16	transp.	5	2	1	5	3.2
10	2	8	artesa.	5	1	1	3	1.6
14	1	10	transp.	6	1	1	3	2.5
19	2	9	obrero	3	2	-	4	3.0
20	1	6	-	4	2	1	2	1.5
23	1	5	transp.	3	2	1	2	1.7
27	1	4	emplea.	5	1	1	4	4.0
29	2	8	emplea.	5	1	2	3	1.6
31	1	4	obrero	2	1	1	2	2.0

MANZANA 3

2	1	4	emplea.	2	1	1	3	3.0
6	1	4	obrero	2	1	1	2	2.0
7	1	13	emplea.	5	2	1	3	2.6
14	1	4	emplea.	2	1	1	3	2.0
17	1	4	emplea.	2	1	1	2	2.0
20	1	7	obrero	3	1	1	3	2.3
24	1	3	emplea.	2	1	1	2	1.5

Para este cálculo tomamos como límite máximo de hacinamiento, 2 personas/cuarto --índice estudiado por COPLAMAR y considerando en el primer capítulo--. Así resultaría que el 52% de las viviendas presentan un alto grado de hacinamiento por sobrepasar el límite señalado.

personas/cuarto	porcentaje
6	7%
5	3%
4	16%
③	④5%
②	②6%
1	3%

En otra consideración, encontramos que el mayor porcentaje de las viviendas tienen un hacinamiento de 2 y 3 personas/cuarto, como se puede observar en el cuadro anterior. Existe un máximo de 6 personas/cuarto y un mínimo de 1 persona/cuarto.

Del CUADRO N° 6 podemos deducir que la población adulta representa entre el 43% y 53%. La población joven representa entre el 17% y 23%. Y, la población de niños entre el 24% y 34%. Podemos notar que la estructura poblacional ha variado con respecto a la primera década de la colonia (años setenta), para esos años el mayor porcentaje de población lo constituían los jóvenes, ahora la población adulta representa el mayor porcentaje.

Siguiendo con el análisis, los datos físicos nos muestran que las viviendas de un piso superan a las viviendas de dos pisos, en porcentajes de 56% y 44% de promedio respectivamente.

CUADRO 6

		MANZANA 1	MANZANA 2	MANZANA 3
SOCIALES	TOTAL PERSONAS	500 hb.	298 hb	142 hb.
	% ADULTOS	52 %	43 %	53.5%
	% JOVENES	17%	23%	22.5%
	% NIÑOS	31%	34%	24%
FISICOS	% VIVIENDAS UN PISO	47%	62%	60%
	% VIVIENDAS DOS PISOS	53%	38%	40%
	TOTAL DE LOTES	65	37	25
	TOTAL DE VIVIENDAS	63	37	25
	PROMEDIO AREA DE CONSTRUCCION	70%	53%	72.6%
	PROMEDIO AREA DE LOTE	172 m2	130 m2	117 m2

\* RESULTADOS OBTENIDOS DE LA ENCUESTA POR  
MANZANA. VER ANEXO 2.

te. Los porcentajes de área de construcción varían de una manzana a otra; así, encontramos que las manzanas 1 y 3 tienen un 70% y 72.6% de área construida respectivamente; en cambio, la manzana 2 apenas alcanza un 53%, en promedio.

#### AREAS

	AREAS PUBLICAS (calles, andadores, espacios abiertos)	AREAS PRIVADAS (viviendas, talleres, lotes)	AREA TOTAL
MANZANA 1	0.44 Has	1.20 Has	1.64 Has
MANZANA 2	0.26 Has	0.57 Has	0.83 Has
MANZANA 3	0.12 Has	0.31 Has	0.43 Has

	POBLACION	AREAS Has.		DENSIDAD	DENSIDAD
		Vivienda	Total	NETA	BRUTA
MANZ. 1	500hb.	1.20	1.64	417hb/Ha.	305hb/Ha.
MANZ. 2	298hb.	0.57	0.83	523hb/Ha.	359hb/Ha.
MANZ. 3	142hb.	0.31	0.43	458hb/Ha.	330hb/Ha.

Para el análisis de densidad o intensidades de uso habitacional tomamos la DENSIDAD BRUTA promedio, 331 hb/Ha. Comparamos esta cifra con las siguientes densidades mínima y máxima permitidas por las normas de planificación urbana para zonas predominantemente habitacionales:

	DENSIDAD DE POB.		%mínimo de área construc.
	Mínima	Máxima	
Densidad Alta/viv. costo bajo	451	800	60%
Densidad Media/viv. "	201	450	60%
Densidad Baja/viv. "	26	200	75%

14/

Para la colonia Sto. Domingo estaríamos en el rango de una densidad media. De ahí que todavía se puede incrementar su intensidad de uso del suelo. Además, el porcentaje promedio de área construida es de 65%, apenas rebasa el mínimo permitido.

#### 2.4 CONCLUSION

Para la encuesta se seleccionaron manzanas y lotes en forma espontánea por las características homogéneas de la zona; tratando de encontrar puntos representativos del asentamiento. Con los resultados obtenidos de la muestra podremos ilustrar los conceptos planteados en esta investigación.

La cédula de encuesta aplicada nos permite recolectar datos físicos relacionados a la vivienda y al suelo, y, algunos datos socioeconómicos relacionados a los usuarios. Al analizar las diferentes plantas del levantamiento podemos concluir que existe un buen criterio en la construcción de las viviendas, esto es importante porque la mayor parte de las casas son producto de la autoconstrucción; sin embargo, creemos que falta una efectiva asesoría técnica de parte del DDF, para que la ordenación y distribución de los espacios de la vivienda sea óptima. Es necesario insistir también en la urgente necesidad de apoyo de parte de la Delegación en cuanto a la dotación de materiales de construcción e infra-

estructura.

Las condiciones de hacinamiento no son alarmantes, los índices nos muestran una sobreutilización del espacio pero no es muy marcado. Lo que hay que tener presente es que la tendencia en el futuro sí podría agravar esta sobreutilización de la vivienda, tomando en cuenta que la mayor parte de las familias ya no disponen de recursos para autoconstruir, a pesar de que todavía se dispone de área libre en cada lote.

Con respecto a las densidades, se registran índices adecuados para viviendas de uno y dos pisos. Aún se puede elevar esta cifra promedio de 331hb/Ha. sin que se llegue a saturar el espacio. Jan Bazant señala que el "(...) rango de densidad deseables y aceptables en ambientes habitacionales, es de 300 a 600 personas por hectáreas; cifras que se basan en los estándares de zonificación aceptados en diferentes contextos urbanos en los países en vías de desarrollo." 15/

En los planes oficiales ya se han hecho propuestas de densificación, con la finalidad de elevar la densidad general de la ciudad de 145 hb/Ha. que tiene actualmente, a 190; sin embargo sabemos que esto tiene implicaciones profundas --como dice Xavier Delgado--, la densidad no sólo es una relación indirecta de determinadas relaciones sociales y económicas --que tienen que ver con el tipo de urbanización y con la producción y distribución de las viviendas. Así, tenemos que la densidad promedio en 1987 para la Delegación Coyoacán es de 138 hb/Ha., a diferencia de la densidad registrada en Santo Domingo que ya para 1980 es de 298 hb/Ha.; esto muestra la marcada diferencia en la intensidad de uso de suelo, y son -- las colonias populares las más sensibles a esta densificación.

### 3.- DENSIFICACION DE LOS FRACCIONAMIENTOS POPULARES

Vamos a destacar algunos de los aspectos que a lo largo de este trabajo hemos venido discutiendo y que parecerían ser la causa o por lo menos explicarían este fenómeno de densificación de las colonias populares.

Se señaló que a partir de 1982 el crecimiento económico se ha interrumpido en México y la población mayoritaria de bajos ingresos sería la más afectada. El desempleo, la inflación y la especulación generalizada hacen que, incluso, la producción de vivienda autoconstruida baje notablemente en los últimos años. Entonces, podríamos pensar que la vivienda en arrendamiento es una alternativa de alojamiento --enfraccionamiento populares-- al alcance de las familias pobres.

Respecto a la participación del Estado en la atención de las necesidades de vivienda, debemos decir que ésta, ha sido muy limitada, pues la inflación y el aumento en el costo de la construcción afectaron también a todos los programas de vivienda. Así a partir de 1980, para tener acceso a los diferentes cajones de viviendas se requirió de un ingreso cada vez más alto; es decir, para un sector reducido de la población, que no son, precisamente, los sectores populares.

Por último, a partir de los modelos de Turner y del estudio realizado por Delgado (ver ANEXO 1), las migraciones intraurbanas más comunes serían: provincia-anillo intermedio-periferia, ó, provincia-periferia-anillo intermedio. Con la política de detener el crecimiento expansivo, las áreas intermedias cobran importancia --recuérdese que la colonia Santo Domingo y otras se encuentran en el anillo intermedio--

Todo intersticio será ocupado y la densificación es inminente, no precisamente en los sectores habitacionales de alto nivel, sino en las colonias proletarias que se encuentran ubicadas en lo que llamamos anillo intermedio.

La movilidad que hay de la provincia hacia la periferia y hacia el anillo intermedio es muy inferior a la que se da entre estos dos sectores --periferia-anillo intermedio--; e incluso, es menor a la movilidad que se da dentro de estas mismas zonas. Esto se debe, fundamentalmente, al gran volumen de población que ya reside en el AMCM, para la última década. Además, se viene insistiendo en los círculos políticos que la ciudad se ha extendido, pero no se ha densificado; que es imperiosa la necesidad de implementar políticas de densificación, en especial en las áreas intermedias con el propósito de aprovechar mejor la infraestructura y los servicios existentes. Esto, al parecer, influye notablemente en los movimientos intraurbanos de periferia y anillo intermedio.

### NOTAS DEL CAPITULO III

- 1/ Departamento del Distrito Federal. "programa de barrio: Pedregal de Sto. Domingo de los Reyes. Delegación Coyoacán".
- 2/ Restitución o dotación de ejidos, se llama a la acción jurídica que permite reintegrar las tierras de un ejido.
- 3/ Algunas personas entrevistadas en la colonia mencionan que el presidente Echeverría autorizó la invasión en su informe presidencial (1971).
- 4/ Xavier Cortés (1986), p.56
- 5/ Instituto de Geografía (1977), p.34
- 5/ Peter Ward, en Asentamientos populares versus poder del estado (1989), p.252
- 7/ El presidente de la colonia afirma que un 90% de los propietarios no disponen de un título de sus terrenos, o, los linderos no son los correctos, por lo que continuamente se generan pleitos entre los vecinos.
- 8/ Escuela Nacional de Arquitectura, TESIS (1980), p.19
- 9/ Xavier Delgado (1982)
- 10/ Peter Ward (1976), citado por Cortés Rocha, p.95.
- 11/ Escuela Nacional de Arquitectura, TESIS (1980).
- 12/ Ibidem.
- 13/ Una parte de la información de los planos de uso de suelo, transporte y equipamiento, se basaron en el proyecto de investigación "Habitat and Health in popular settlements" de María Elena Pucci. México, 1990.
- 14/ Sistema de Normas de Planificación Urbana para el Distrito Federal. vol. 1, 1982.
- 15/ Jan Pasant (1978), p.164.

## CAPITULO IV

### CONCLUSIONES

En la década de los ochenta se dan cambios sustanciales en la vida del país. Las condiciones de la vida de la población se ven afectados por un agudo deterioro de su ingreso--inflación, cierre de fuentes de trabajo, deuda externa, - etc.--. En este contexto, la tarea emprendida en este trabajo de tesis, investigar el proceso de densificación espontánea de las colonias populares.

En las colonias populares, un significativo porcentaje de las viviendas caen muy por debajo de los estándares de bienestar. Entonces son necesarios otros conceptos para calificar la vivienda popular, tales como marginalidad, vivienda mínima, tugurio, hacinamiento. A partir de este marco conceptual ubicamos el sistema habitacional para el estudio; son las colonias populares porque acaso, éstas constituyen el sistema más importante, pues concentra a la mayor parte de la población de estratos económicos bajos.

De los conceptos anotados, es preciso destacar el de "hacinamiento". Cuando a una vivienda se le somete al uso de un número mayor de personas o familias que superan la capacidad para la cual fue planeada; este uso superintensivo de las viviendas suscita problemas de diversa índole entre los que sobresalen la falta de privacidad y la insalubridad. El

hacinamiento global tomado como el déficit que resulta cuando se cuantifican todas las personas que habitan en una vivienda, pertenezcan a una o varias familias, parece ser la mejor caracterización de lo que se entiende es el hacinamiento, esto sin olvidar los aspectos culturales, de tradición de los diferentes estratos sociales. Para el análisis y cuantificación de los resultados tomamos como límite máximo de hacinamiento 2 personas/cuarto --índice establecido por COPLAMAR--. Más adelante señalamos los resultados de la encuesta.

Surge la pregunta ¿por qué se da este proceso de densificación espontánea en las colonias populares de la ciudad de México? Por un lado, la brecha existente entre el precio e levado del suelo y la construcción, y la baja capacidad adquisitiva de la población pobre, se ha ido acentuando cada vez más; mientras que, por el otro, la capacidad del estado para intervenir en la solución del problema habitacional es muy limitada, dado los pocos recursos disponibles y la orientación de sus acciones hacia contados sectores de la población.

En la última década, parece que la producción de vivienda autoconstruida ha mermado notablemente, por las causas a notadas, y algunas familias se ven obligadas a buscar un lugar más barato en la periferia de la ciudad; o bien, buscan alquilar un cuarto o compartir con familiares dentro de las mismas colonias populares. Esto significaría una densificación de los fraccionamientos populares a través de la ocupación de los lotes con vivienda multifamiliar, de la cual una gran parte sería de alquiler.

En otro aspecto, la dinámica que siguen estos asentamientos en su conformación y consolidación se hace en una forma

espontánea, un producto de la propia iniciativa de los moradores. En este estudio tomamos como "espontáneo", a esta forma particular de producir la vivienda a través de la autoconstrucción; se podría decir, un tanto alejados de las normas establecidas, basados únicamente en un conocimiento empírico.

El proceso de urbanización de México en las últimas cinco décadas sería el resultado, fundamentalmente, de la industrialización que experimenta el país a lo largo de esos años. Esto provocó fuertes corrientes migratorias del campo a la ciudad que, aunado a las altas tasas de crecimiento medias anuales de la población urbana --un 5% en los setenta--, ocasionan una fuerte concentración demográfica en los llamados polos de desarrollo, entre los que destaca la Ciudad de México. Esto trajo consigo una transformación de la estructura urbana de la ciudad que afecta a las formas de apropiación y usos del suelo urbano, especialmente el uso habitacional. Se da un crecimiento expansivo hacia la periferia, invadiendo terrenos de uso agrícola, de tenencia ejidal y comunal, sobre todo.

En la Ciudad de México, el sector habitacional representa la mayor demanda de suelo. Si consideramos que existe un déficit de 8.4 millones de unidades (1980), nos daremos cuenta del fuerte impacto sobre la demanda de suelo, que al escasear propicia su especulación. En este juego, los sectores de bajos ingresos son los menos atendidos en la oferta de este bien a pesar de representar más del 60% de la población de la CM. Por ello la única alternativa para esta población son los fraccionamientos populares.

Apartir de la crisis económica de 1981 los costos de producción de la vivienda se elevaron aún más por lo que los

programas y políticas públicas de vivienda experimentaron - ciertas modificaciones en el financiamiento, dejando fuera a un mayor número de familias que ya no podían acceder a los créditos. De hecho, ya antes, no se consideraba sujetos de crédito a una gran parte de los pobladores de colonias populares, quienes tienen que autoconstruir su morada en forma parcial o total como se observa en la Sto. Domingo.

Como se anotó, para estos grupos sociales que autoconstruyen su vivienda fue desolador el gran impacto en el costo de los materiales y el estancamiento de los salarios por que ya ni siquiera podrían seguir mejorando sus viviendas. - Se marca un fuerte descenso en la autoconstrucción desde -- 1982. Todo parece indicar que la solución habitacional para las nuevas familias de bajos ingresos del AMCM está en la - densificación de las colonias populares. Frente a esta problemática, las acciones y movilizaciones de la CONAMUP han sido decisivas en la vida urbana. Este grupo social, llamémosle así, lucha por el acceso al suelo, la vivienda y los servicios públicos, en contra de la desfavorable política - urbana del estado y para hacer frente a la represión que es te impone a la clase trabajadora.

Para una mejor comprensión de la hipótesis planteada en esta investigación, realizamos un estudio de caso en la colonia popular Sto. Domingo. Primero, un análisis a nivel macro para conocer su evolución y dinámica urbana. Segundo, - el levantamiento y análisis micro, para tener situaciones - particulares de usos de suelo y vivienda.

Para 1990, en esta colonia, se estima una población de 136,000 hb. asentados en una área de 261 Has.. En su mayor parte son familias compuestas; la información de la encuesta sugiere que las densidades de los lotes se ha visto in-

crementada con el crecimiento de las familias, en tanto los hijos se casan y comparten la vivienda con los padres.

En general la colonia dispone de una buena dotación de servicios y equipamiento. Sin embargo, son insuficientes -- las áreas verdes y los espacios de recreación. No existe su ficiente suministro de luz, agua y se carece de la red de drenaje.

Las viviendas son de uno y dos pisos con un promedio de 65% de área de construcción por lote. En su mayor parte son viviendas autoconstruidas. Actualmente, un 52% de las casas presentan cierto grado de hacinamiento que no son muy marca dos; pero hay que tener presente que por las tendencias actuales de densificación, en el futuro se podría acentuar la sobreutilización del espacio, puesto que, como ya señalamos, la mayor parte de las familias ya no tienen recursos para seguir con la autoconstrucción.

Sin pensar que la autoconstrucción sea la receta mágica de solución al problema de la vivienda de los sectores sociales menos favorecidos, creemos que es una respuesta real frente a la desatención del estado --como lo muestra el estudio de caso--. Por ello es necesario el apoyo efectivo -- del DDF., en asesoría técnica y dotación de materiales de construcción e infraestructura.

La densidad habitacional promedio es de 331 hb/Ha. con viviendas de uno y dos pisos. Aún se puede elevar esta cifra sin que se llegue a saturar el espacio. De hecho, ya en los planes oficiales se han planteado programas de densificación para toda la ciudad, pero sabemos que estas políticas inciden más directamente en las áreas habitacionales populares.

Esperamos que los criterios e información vertidos a lo largo de este trabajo, sirvan en el análisis y discusión de este fenómeno de densificación de las áreas urbanas de todas las ciudades.

## BIBLIOGRAFIA

- Ayala, Fernando y otros. "Programa de Vivienda en Santo Domingo de los Reyes, Coyoacán".  
Escuela Nacional de Arquitectura.  
UNAM. Tesis. 1980.
- Bazant, Jan. "Tipología de Vivienda Urbana. Análisis-Espinosa Enrique. Físico de Contextos Urbano-Habitacionales de la Población de Bajos Ingresos de la Ciudad de México".  
Dávila Ramiro. Cortés J. Luis. Editorial Diana.  
México. 1978.
- Connolly, Priscila. "Evolución del problema habitacional en la Ciudad de México".  
En INSTITUTO DE GEOGRAFIA. UNAM. La vivienda popular en la Ciudad de México. - Características y políticas de solución a sus problemas.  
UNAM. México. 1985
- COPLAMAR. "Necesidades Esenciales en México: Vivienda". Tomo 3.  
Editorial Siglo XXI.  
México. 1982

- Cortés R., Xavier. "Invasiones en suelo urbano".  
División de Estudios de Posgrado. Facultad de Arquitectura. Area de Urbanismo.  
UNAM. México. 1986
- Coulomb, René. "Política de vivienda y necesidades habitacionales".  
En Revista CIUDADES N°4.  
México. 1989
- Coulomb, René. "La producción de viviendas en renta en la periferia de la Ciudad de México".  
En "Las ciudades latinoamericanas en la crisis. Problemas o desafíos".  
Editorial Trillas.  
México, agosto. 1989
- Delgado, Xavier. "El patrón de ocupación territorial de la Ciudad de México al año 2000".  
En "Estructura territorial de la Ciudad de México".  
Edit. Plaza y Valdés. Colección D.U.  
México. 1988
- Departamento del Distrito Federal. "Programa de barrio: Pedregal de Sto. Domingo de los Reyes. Delegación Coyoacán".
- Ducci, M. Elena. "La colonia popular".  
Escuela Nacional de Arquitectura. UNAM.  
México. 1978
- Ducci, M. Elena. "Habitat and health in popular settlements".  
México. 1990

- Garza, Gustavo. "Metropolización en México".  
En Revista CIUDADES N° 6.  
México. 1990
- Garza, Gustavo. "La acción habitacional del Estado en Mé  
Schteingart, Martha.xico". Colección Centro de Estudios Eco  
nómicos y Demográficos.  
El Colegios de México. 1978
- Garza, Gustavo y  
otros "Atlas de la Ciudad de México".  
El Colegio de México. 1987
- Gilbert, Alan. "Asentamientos populares versus poder --  
Ward, Peter. del estado. Tres casos latinoamericanos:  
Ciudad de México, Bogotá y Valencia".  
Edit. Gustavo Gilli.  
México. 1987
- Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. "Glosario de -  
términos sobre asentamientos humanos".
- Harvey, David. "Urbanismo y desigualdad social".  
Edit. Siglo XXI. México. 1977
- INFONAVIT. "Instructivo para la presentación, inte-  
gración y trámite de promociones de vi -  
vienda".  
México. 1990
- Loeza, Laura. "PRUPE, experiencia fallida".  
En Revista CIUDADES N°3. México. 1990
- Lomnitz, Larissa. "Cómo sobreviven los marginados".  
Edit. Siglo XXI. México. 1975

- Moctezuma, Pedro. "El movimiento urbano popular mexicano".  
En revista NUEVA ANTROPOLOGIA. Vol.6-24.  
México. 1984
- Montaño, Jorge. "Los pobres de la ciudad en los asentamientos espontáneos".  
Edit. Siglo XXI. México. 1985
- Pradilla, Emilio. "Crisis y reestructuración económica y territorial".  
Castro, Cecilia. En revista CIUDADES N°1. México. 1989
- Pradilla, Emilio. "Autoconstrucción, explotación de la fuerza de trabajo y políticas del estado en América Latina. UAM. Xochimilco.  
México. 1982
- Sánchez, Abelardo. "Tugurización en Lima Metropolitana".  
Guerrero, Raúl. Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo. Lima. 1986
- Schteingart Martha. "Crecimiento urbano y tenencia de la tierra. El caso de la Ciudad de México".  
En revista Interamericana de Planificación. SIAP. Vol. XV-N°60.  
México. 1981
- Schteingart Martha. "El sector innovillario y la vivienda en la crisis". En "Las ciudades latinoamericanas en la crisis. Problemas o desafíos"  
Edit. Trillas. México. 1989
- Departamento del Distrito Federal. Sistemas de normas de planificación urbana para el DDF. Vol.3.1982

- Turner, John. "Barreras y canales para el desarrollo de la vivienda en los países en vías de modernización". En "El crecimiento de las ciudades". Edit. Gustavo Gilli. Barcelona. 1974
- Turner, John. "Una nueva visión del déficit de vivienda". En "El crecimiento de las ciudades" Edit. Gustavo Gilli. Barcelona. 1974
- Ward, Peter. "In search of a home: social and economic characteristics of squatter settlements and role of self-help housing in México City". Tesis de doctorado. Universidad de liverpool. 1976
- Ward, Peter. "La crisis del sistema de la vivienda popular y su manifestación en patrones de migración intraurbana". En INSTITUTO DE GEOGRAFIA. UNAM. "La vivienda popular en la Ciudad de México. Características y políticas de solución a sus problemas". México. 1985

## **A N E X O 1**

### **● TEORIAS REFERENTES A LA MIGRACION INTRAURBANA**

TEORIAS REFERENTES A LA MIGRACION INTRAURBANA

1.- PATRONES DE MIGRACION INTRAURBANA

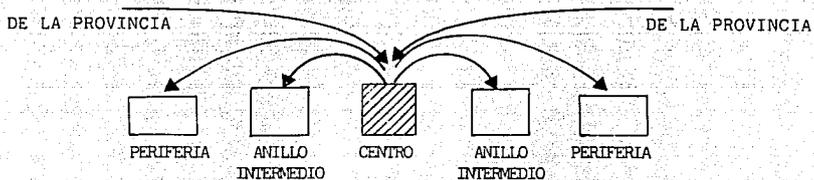
Para entender el fenómeno de la densificación en las colonias populares es necesario, para este trabajo, partir del análisis que Peter Ward hace con respecto a la dinámica que dichos asentamientos tienen a lo largo de su formación y expansión.

"En la Ciudad de México, los hallazgos de un estudio hecho por Brown (1972) muestran que el corazón de ciudad ya no funcionaba como el primer paso para migrantes recién llegados a la ciudad. (...) después de la expansión de las colonias proletarias a partir de los años cincuenta, se vuelve necesario incluir una zona intermedia al modelo."1/

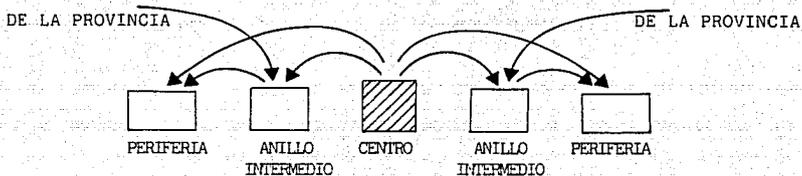
Con la saturación del centro los migrantes tienen que buscar alojamiento en otras áreas. Y lo encuentran en esa zona intermedia, en donde hay oferta de vivienda en renta a bajo costo.

Es preciso hacer una descripción de los modelos de movimientos intraurbanos, que John Turner introduce en 1968, y que Ward utiliza para el estudio comparativo de las tres colonias, Santo Domingo, Isidro Fabela y Sector Popular.

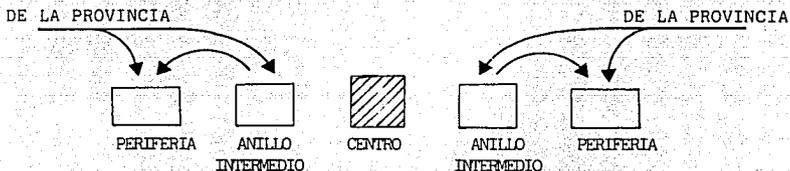
MIGRACIONES INTRAURBANAS



GRAFICA 1 TRAYECTORIAS ANTES DE 1950



GRAFICA 2 TRAYECTORIAS ENTRE 1950 Y 1970



GRAFICA 3 TRAYECTORIAS DESPUES DE 1970

Fuente: Turner (1968)

P. Ward ( ), p. 239.

Tomado de Xavier Cortes (1986), p. 51

El modelo señalado en la gráfica uno (1) muestra la forma clásica de migración en la Ciudad de México hasta mediados de la década de los 50 en que los pobladores se ubicaban en las vecindades del centro de la ciudad. Después se quedaban allí muchos de ellos y otros se movían a las colonias proletarias de la periferia. 2/

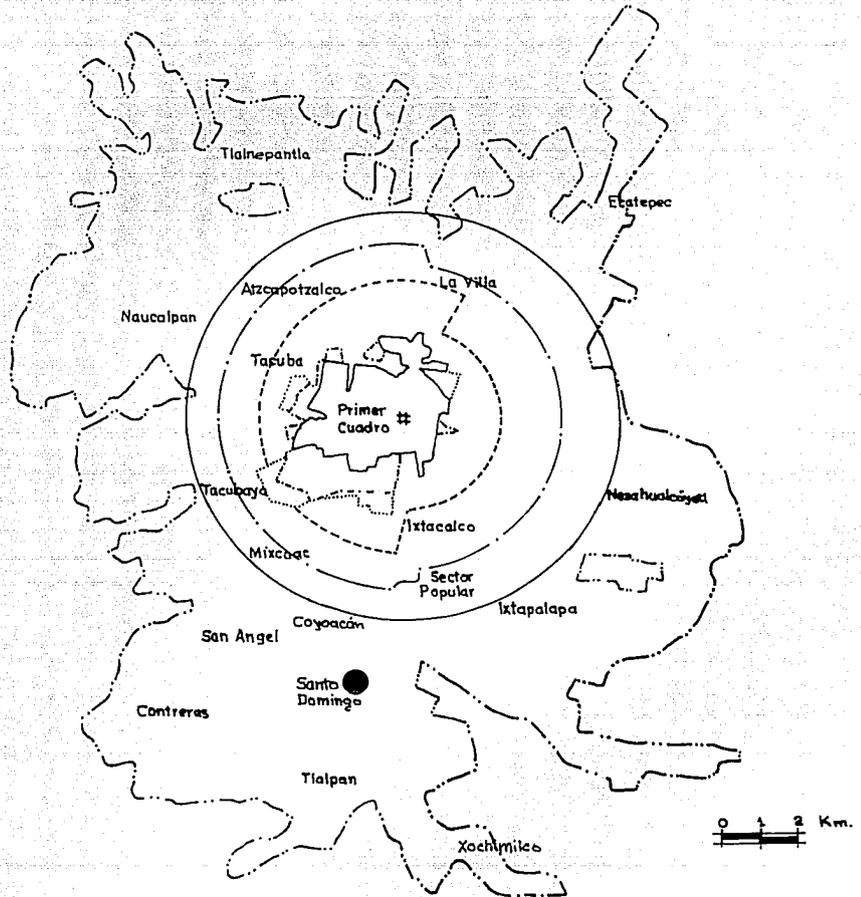
Como ya dijimos, con la saturación de las vecindades céntricas, se observa que el tránsito se modifica a provincia-anillo intermedio-periferia. Con una relativa saturación del anillo intermedio la trayectoria se modificaría a provincia-periferia ( Ver gráficas 2 y 3). Se dice relativa saturación puesto que han reguido surgiendo vecindades en el anillo intermedio y la autoconstrucción no se ha detenido en la actualidad.

Como se ve, para la década de los setenta, el anillo intermedio y la periferia cobran gran importancia por el hecho de albergar a la población de dentro y de fuera de la ciudad.

Antes de hablar del modelo al que corresponde la colonia Santo Domingo al momento de su surgimiento (1971), es obligatorio reconocer los límites de la periferia y el anillo intermedio hasta esa década. En la gráfica cuatro (4), Ward nos muestra la expansión del anillo intermedio de la Ciudad de México desde 1930. Según este esquema espacial, la colonia Santo Domingo al momento de la invasión se ubica en la periferia. Entonces, si seguimos los modelos planteados por John Turner tendríamos que las trayectorias más comunes para dicha colonia, ubicada en la periferia, son: provincia-anillo intermedio-periferia, ó, provincia-periferia. (Ver gráfica 5).

GRAFICA 4

ANILLOS DE EXPANSION DE LA CIUDAD DE MEXICO



- 1930 CENTRO
- - - - - 1930 ANILLO INTERMEDIO
- ..... 1940 " "
- - - - - 1950 " "
- 1960 " "
- 1970 " "
- - - - - LIMITE DEL AREA CONSTRUIDA EN 1973

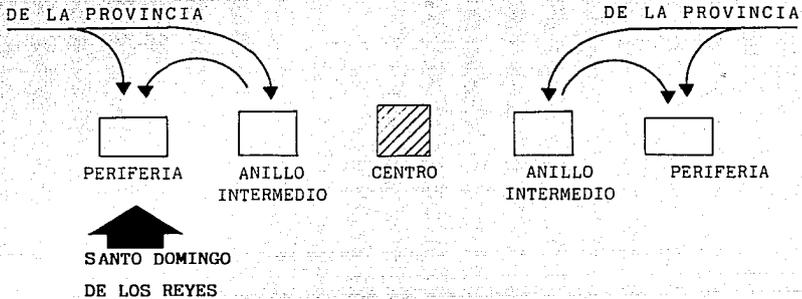
FUENTE: PETER WARD 1977  
TOMADO DE INST. DE  
GEOGRAFIA.

En el análisis que hace Peter Ward de la colonia popular Santo Domingo comprobó que este modelo es válido por los resultados arrojados en su investigación. Como podemos ver en cuadro uno (1), un 44% de las personas que viven en la Santo Domingo tuvieron su primer paso en la Ciudad de México - dentro de la periferia. Destaca también un 39% de personas que llegaron al anillo intermedio. Lo que acabamos de anotar es el primer asentamiento de los migrantes en su trayectoria antes de llegar a Santo Domingo de los Reyes. Ahora vale la pena recalcar que, antes de llegar a la colonia, estos poblados hicieron varias mudanzas dentro de la misma periferia - un 36%- . Y otros, se establecieron primero en el anillo intermedio -un 32%-; y después se mudaron a la periferia.3/

Con respecto al subsistema habitacional en que aquéllos vivieron antes de cambiarse a la Santo Domingo, Ward señala que un 39% provienen de otras colonias proletarias aledañas como la Ajusco, Santa Ursula, Ruiz Cortines, Días Ordaz. (Ver plano 1)

En resumen, al momento que se forma la colonia Santo Domingo, las colonias proletarias -especialmente las invasiones ubicadas en la periferia- son fundamentalmente para albergar a los migrantes. Es decir, la periferia tiene una gran relevancia en ese momento.

INTERPRETACION DEL MODELO DE MIGRACION PARA 1971  
 EN LA COLONIA SANTO DOMINGO DE LOS REYES



GRAFICA 5

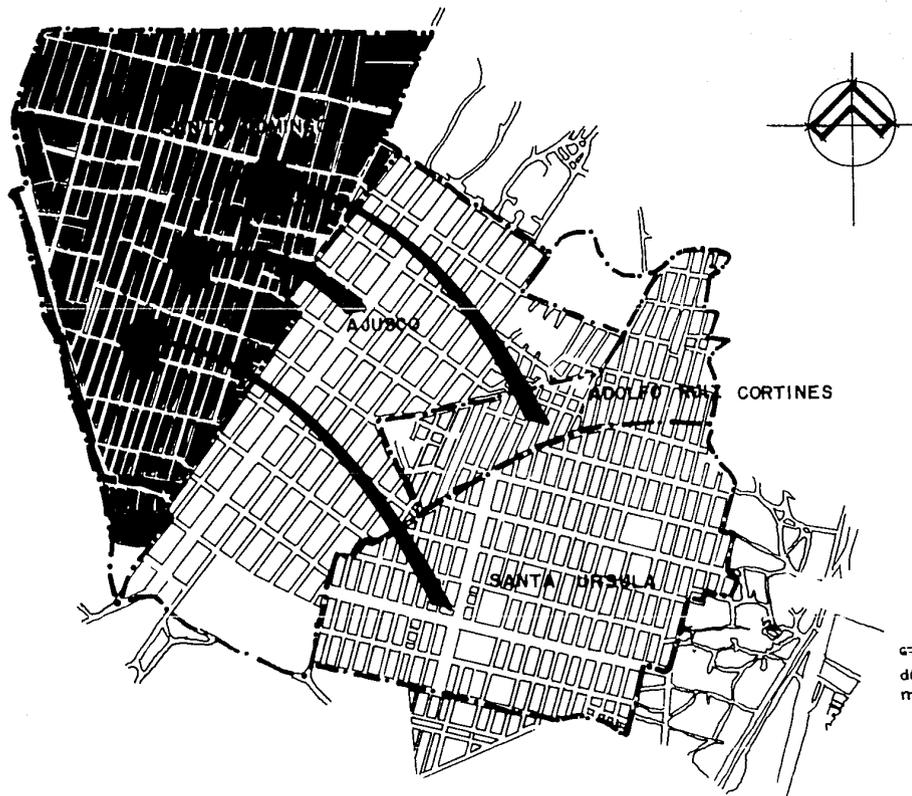
CUADRO 1

PRIMERA RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE MEXICO DE LOS  
 POBLADORES DE LA COLONIA SANTO DOMINGO DE LOS REYES

	Propietarios
CENTRO DE LA CIUDAD	5%
PERIFERIA ANTIGUA	8%
PERIFERIA ACTUAL	44%
ANILLO INTERMEDIO	39%
NO CLASIFICADOS	4%

Fuente: Peter Ward (1976), en INSTITUTO DE GEOGRAFIA, p.37

MIGRACION INTRAURBANA



67% de los pobladores procedían de las colonias proletarias más próximas. (WARD, 1976)

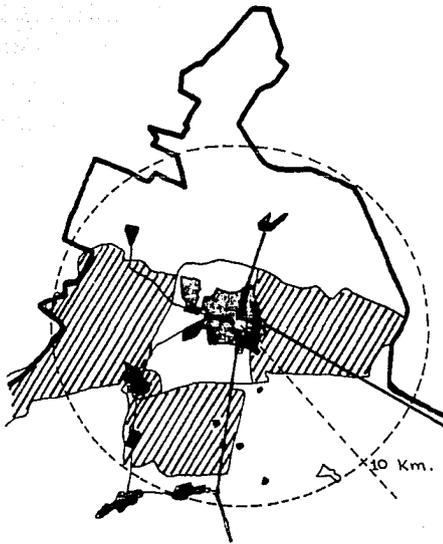
## 2.- EL PATRON DE OCUPACION TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MEXICO (1900-1990). POBLACION, AREA Y DENSIDAD.

Ahora veremos lo que sucede a partir de la década de los setentas, a la par que trataremos de encontrar una respuesta al fenómeno de densificación de las colonias proletarias - en la actualidad. Para ello nos sirve de base un trabajo de Xavier Delgado que propone una nueva interpretación de los contornos de acuerdo al crecimiento histórico del área urbana. A continuación hacemos una breve descripción de las etapas de conformación de la ZMCM.

La ciudad central (1900-1930). Según estudio de Delgado, la conurbación de Tacubaya, Azcapotzalco, Tacubaya, San Angel, La Villa e Iztacalco, hizo que el área urbana de la ciudad aumentara notablemente -de 2700 a un poco más de 9000 hectáreas- y su población pasó de 300 mil a más de un millón de habitantes. En este periodo la ciudad se extiende en un radio de 10 km. del centro, con lo que se da una primera modificación de los límites del D.F.4/ (Ver gráficas 6 y 7 )

En la gráfica 7 podemos apreciar cómo, el área urbana, - creció más que la población en esa primera conurbación (1921-1930); y , por lo tanto, la densidad baja de 155 hb/Ha a - 115 hb/Ha más o menos.

Primer anillo o contorno de las áreas intermedias (1930-1950). En este periodo se dan varios eventos: la especialización funcional del área central, el auge de la industrialización al norte de la ciudad y la conurbación hacia las delegaciones de Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Alvaro Obregón, Coyoacán, Iztapalapa e Iztacalco. El área urbana de la ciudad aumenta de 9 mil a 24 mil hectáreas, hasta tocar los límites del Estado de México. La población pasa de 1 a



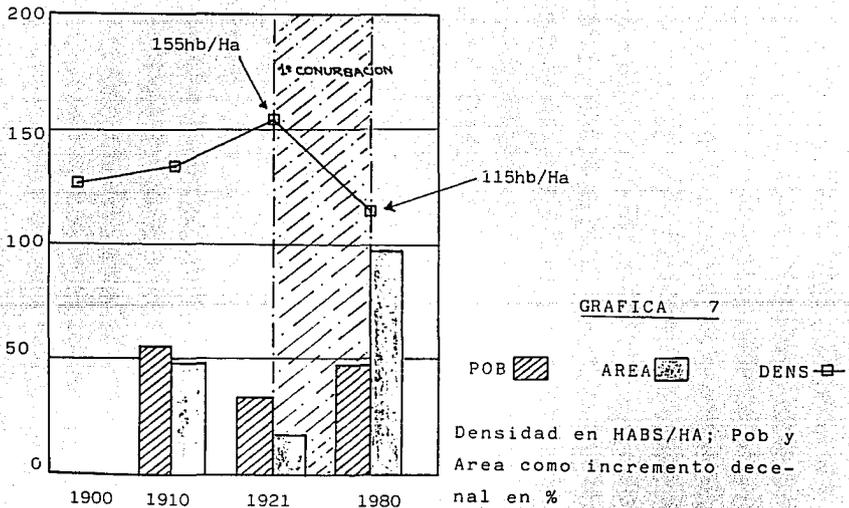
GRAFICA 6

CD. CENTRAL 1900-1930

Antes de 1929

Después de 1929

POBLACION Y DENSIDAD  
1900 - 1930



GRAFICA 7

POB AREA DENS

Densidad en HABS/HA; Pob y  
Area como incremento decenal en %

Fuente: Xavier Delgado, EL PATRON DE OCUPACION TERRITORIAL  
DE LA CM AL AÑO 2000

3 millones de habitantes, con lo que la ciudad se extiende a un radio de 20 km. del centro.<sup>5/</sup> (Ver gráficas 8 y 9, y cuadro 2)

La gráfica 9 señala que para 1950 la población y el área urbana se disparan en un 107% y 141% respectivamente, y la densidad es de 114.29 hb/Ha para ese año.

Segundo anillo o contorno de la 2<sup>a</sup> conurbación del D.F. con el Estado de México (1950-1970). Se puede decir que las causas principales para la expansión de la ciudad en este periodo son: la ampliación de la zona industrial al norte hacia Tlanepantla y Ecatepec y la conurbación de Tlalpan, Xochimilco y la Magdalena Contreras. En este lapso, con la proliferación de los fraccionamientos populares, el área urbana crece de 29 mil a casi 69 mil hectáreas, rebasándose el radio de 20 km.: su población aumenta de 3 a 8.5 millones de habitantes.<sup>6/</sup> (Ver gráficas 10 y 11, y cuadro 3)

De 1950 a 1960 se da la segunda conurbación del D.F. con el Estado de México. Los incrementos decenales bajan considerablemente en relación a 1950, teniendo ahora un incremento de población de 65% y 69% para 1960 y 1970 respectivamente. Para 1960 el área urbana se acrecienta en un 54% ; y en un 71% , para 1970. A pesar de que los porcentajes bajan, no hay que olvidar que ya se parte de cantidades altas. De aquí que los aumentos sean considerables. Las densidades es tan por el orden de los 122 hb/Ha. (Ver gráfica 10)

CUADRO 2

ETAPAS DE CONFORMACION DE LA ZMCM. 1930-1950

	1930	1940	1950
POBLACION CONURBADA (Habs).	1 048 970	1 570 218	3 242 980
AREA URBANA CONTINUA (Has).	9 140,4346	11 753,75	28 375,69
DENSIDAD (Habs/ha).	114,76	133,59	114,29
Tasas de crecimiento.	1930-40	1940-50	
a). Población conurbada.	4,12%	7,52%	
b). Area urbana continua.	2,55	9,21	
Incremento totales decenales.			
a). Población conurbada.	49,7%	106,5%	
b). Area urbana continua.	28,6	141,42	

Fuentes: Población 1930-1940 Unikel (1978) Cuadro I-A1. En 1940 se agrega la población de Xochimilco. 1950 Campos Ortega (1984-A).

Incluye a los 17 municipios actualmente conurbados, la cifra esta corregida por subenumeración y trasladada al 30 de Junio de cada año.

Area urbana: 1930: González (s/f)

1940 DDF (1971)

1950 Estimaciones propias. Ver Cuadro Expansión de suelo urbano y población 1950-2000.

CUADRO 3

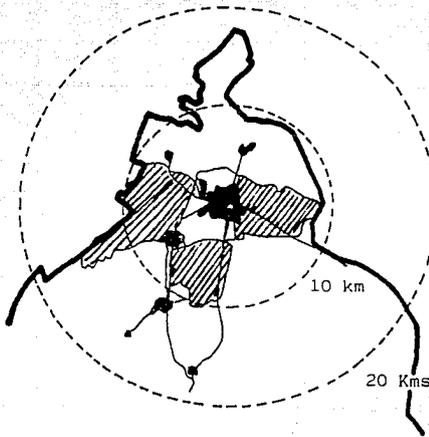
ETAPAS DE CONFORMACION DE LA ZMCM 1950-1970

	1950	1960	1970
POBLACION CONURBADA (Habs).	3 242 980	5 349 435	9 036 843
AREA URBANA CONTINUA (Has).	28 375.69	43 644.84	74 639.32
DENSIDAD (Habs/Ha)	114.3	122.5	121.1
Tasas de crecimiento.	1950-60	1960-70	
a). Población conurbada.	5.13%	5.38%	
b). Area urbana continua.	4.40	5.51	
Incrementos totales decenales.			
a). Población conurbada.	65.0%	68.9%	
b). Area urbana continua.	53.8	71.0	

Fuentes: Población: Campos Ortega (1984-A), incluye a los 17 municipios conurbados, población corregida y trasladada al 30 de Junio.

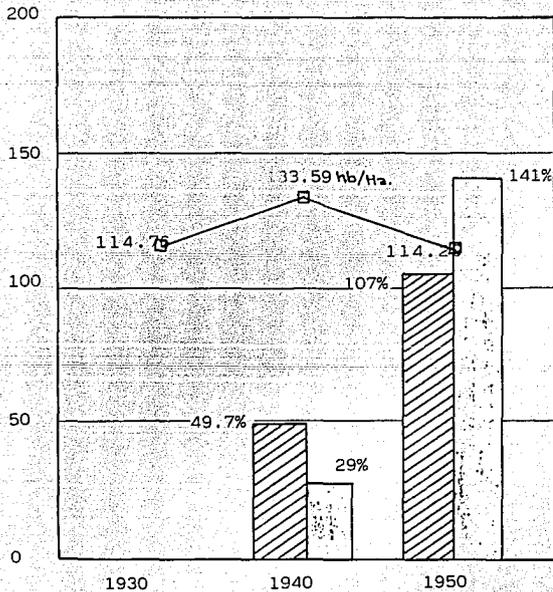
Area urbana: Estimaciones propias. Ver Cuadro Expansión de suelo urbano y población 1950-2000.

Fuente: Xavier Delgado, EL PATRÓN DE OCUPACION TERRITORIAL DE LA CM AL AÑO 2000



GRAFICA 8

1<sup>er</sup> CONTORNO 1930-1950

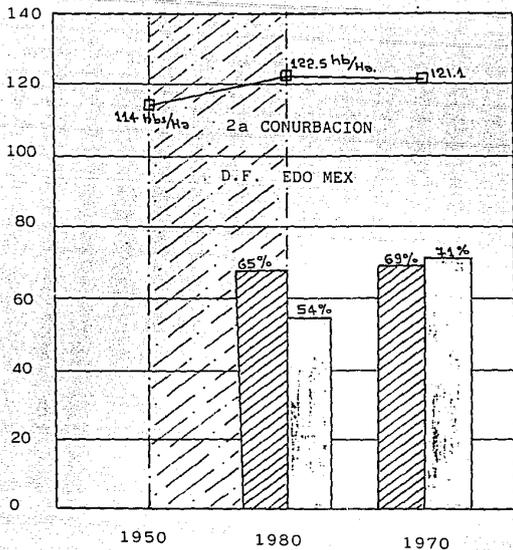


GRAFICA 9

POBLACION, AREA Y DENSIDAD  
1930-1950

 POB  
 AREA  
 DENSIDAD

Densidad en HABS/HA; Población y área como incremento decenal en 96.

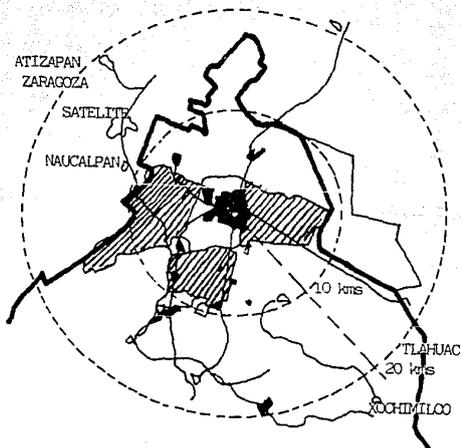


GRAFICA 10

POBLACION, AREA Y  
DENSIDAD 1950-1970

- POBLACION
- AREA
- DENSIDAD

Densidad en HABS/HA; Población y Área como incremento decenal en %.



GRAFICA 11

2do CONTORNO 1950-1970

Tercer anillo o contorno de la metropolización (1970-1986) Dentro de la política por contener el crecimiento desmesurado de la Ciudad de México, se prohíben los fraccionamientos en el D.F. Ello provocó la conurbación de 12 municipios más, lo que conforman un total de 17. Al ampliarse el radio de influencia metropolitana a 30 km. del centro, se colocó en "proceso de conurbación a 21 municipios más.

El área urbana, en este periodo, aumenta de 69 mil a 120 mil Has., y la población pasa de 8.5 a 18.5 millones de habitantes. 7/ Destaca notablemente el aumento de la densidad, -- pues de 121.1 hb/Ha. (1970) pasa a 147.9 hb/Ha. (1987). (Ver gráficas 12 y 13, y cuadro 4 )

Al igual que en el periodo anterior, la construcción de fraccionamientos populares determina el crecimiento urbano del AMCM, hasta que al final de esta fase, a decir de Xavier Delgado, se formula por primera vez una política para controlar legalmente el crecimiento expansivo. Así, en la versión 1987 del Plan Director del D.F. aparece una política de restricción orientada a los nuevos asentamientos en las áreas de reservas territoriales y espacios de conservación ecológica.

Finalmente, Delgado propone un cuarto anillo, que correspondería a "(...) los municipios actualmente no conurbados pero que cumplen todas las condiciones para ser considerados como la alternativa más probable de absorber el futuro crecimiento (...)" 8/, denominados "municipios en proceso de conurbación". (Ver gráfica 14)

CUADRO 4

ETAPAS DE CONFORMACION DE LA ZMCM 1970 - 1987

	1970	1980	1987
POBLACION CONURBADA (Habs).	9 036 843	13 889 900	17 857 413
AREA URBANA (Has)	74 639.32	ND	120 819.73
DENSIDAD (Habs/Ha)	121.1	---	147.9
Tasas de crecimiento	1970-80	1980-86	
a). Población conurbada.	4.39%	3.85%	
b). Area urbana continua (1970-86)	2.87		
Incrementos totales decenales			
a). Población conurbada	53.7%	28.5%	
b). Area urbana continua (1970-86)	61.8		

Fuentes: Población: Campos Ortega (1984-A)

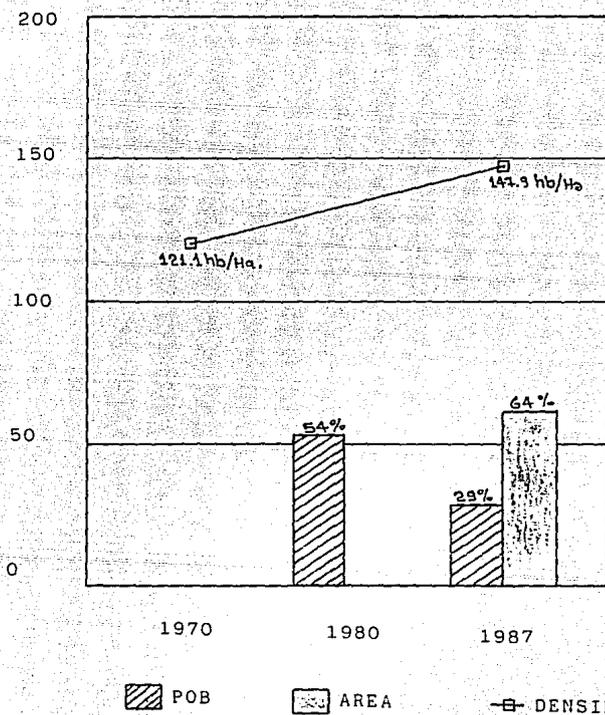
Area urbana: 1970 Estimaciones propias. Ver cuadro Expansión de suelo urbano y población 1950-2000

1987 Para el DF, D.D.F. (1987) S.E.I. para municipios conurbados (1987).

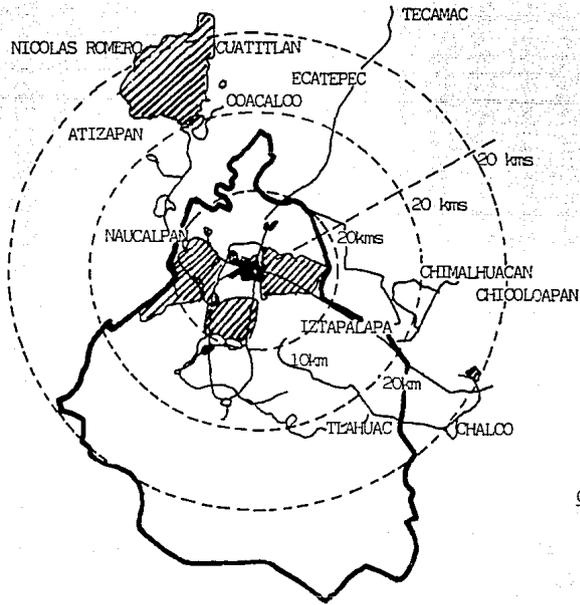
GRAFICA 12

POBLACION, AREA Y DENSIDAD

1970-1987

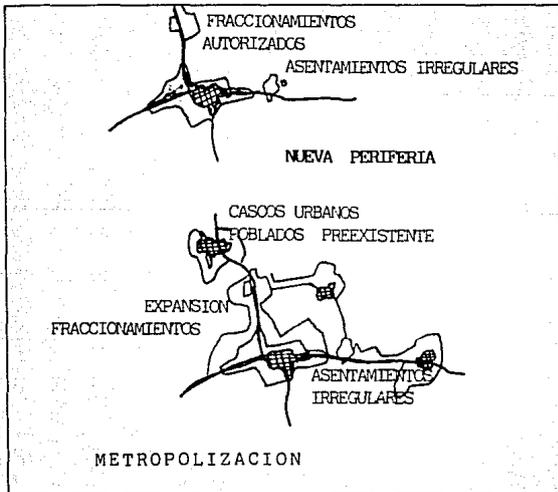


Densidad en HABS/HA; Población y Área como incremento decenal en %



GRAFICA 13

3er CONTORNO 1970-1986



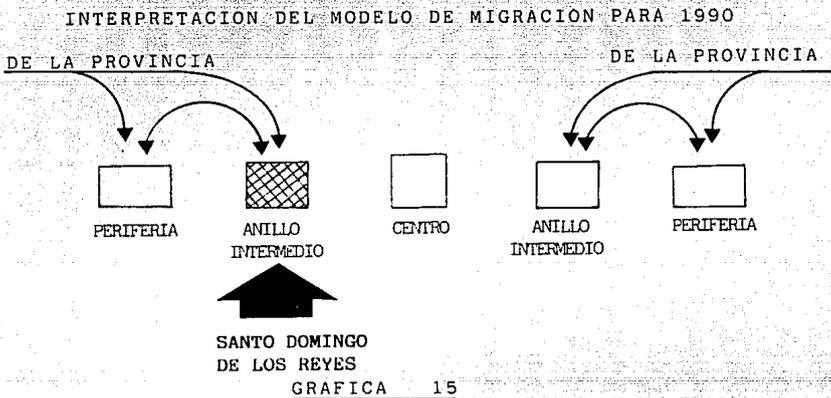
GRAFICA 14

METROPOLIZACION

### 3.- PROPUESTA DE INTERPRETACION DEL MODELO DE MIGRACION PARA 1990 EN LA COLONIA SANTO DOMINGO DE LOS REYES.

Como pudimos notar, en las diferentes etapas del crecimiento de la Ciudad de México, la periferia se va alejando paulatinamente. En la fase actual del crecimiento urbano la colonia Santo Domingo ya se halla inmersa en el anillo intermedio, a diferencia del año 1971 -fecha de origen- que se hallaba en la periferia.

A partir de los modelos de Turner y del estudio realizado por Delgado, se propone el siguiente modelo de trayectorias que actualmente seguirían los migrantes en la C.M.



Según este modelo las trayectorias más comunes son: provincia-anillo intermedio-periferia ó provincia-periferia-anillo intermedio.

En este momento la periferia sigue siendo fundamental para albergar a gran parte de la población migrante -de dentro y fuera de la ciudad-. Sin embargo, con la política de-

detener el crecimiento expansivo, las áreas intermedias -- también cobran importancia. Todo intersticio será ocupado y la densificación es inminente, no precisamente en los sectores habitacionales de alto nivel, sino en las colonias proletarias, como es el caso de la Santo Domingo, Santa Ursula, El Sol, Liberales, Chalma, entre otras, que se encuentran ubicadas en lo que llamamos anillo intermedio.

Debemos hacer notar que la movilidad que hay de la provincia hacia la periferia y hacia el anillo intermedio es muy inferior a la que se da entre estos dos sectores (periferia-anillo intermedio); e incluso, es menor a la movilidad que se da dentro de estas mismas zonas. Esto se debe, fundamentalmente, al gran volumen de población que ya reside en el AMCM, para la última década.

Además, se viene insistiendo en los círculos políticos -- que la ciudad se ha extendido, pero que no se ha densificado; que es imperiosa la necesidad de implementar políticas de densificación, en especial en las áreas intermedias con el propósito de aprovechar mejor la infraestructura y los servicios existentes. Esto, al parecer, influye notablemente en los movimientos intraurbanos de periferia y anillo intermedio.

En una entrevista realizada en la colonia Santo Domingo (caso de estudio), el presidente de la colonia manifestó -- que una parte considerable de la población se movió hacia la periferia en los últimos años; y , que a su vez, han llegado muchos pobladores de diferentes partes de la periferia. Es decir, se nota un movimiento continuo de población entre esos dos sectores.

## NOTAS DEL ANEXO 1

- 1/ Instituto de Geografía (1977), p. 30.
- 2/ Xavier Cortés (1986), p.50.
- 3/ Peter Ward (1976), en Instituto de Geografía, p.39 y 40
- 4/ Xavier Delgado (1988), p.105.
- 5/ Ibid., p.109.
- 6/ Ibid., p.111 y 112.
- 7/ Ibid., p.116.
- 8/ Ibid., p.121.

## A N E X O 2

● ENCUESTAS POR MANZANA

● ENCUESTAS POR LOTE

MANZANA 1

LOTE	N° PERSONAS POR LOTE				% AREA CONSTRUC.	N° PISOS
	ADULTOS	JOVENES	NIÑOS	TOTAL		
1	3	2	3	8	95%	3
2	7	6	9	22	98	3
3				6	90	2
4				14	100	3
5				8	80	2
6				4	85	1
7	4		5	9	100	1
8				7	70	2
9				8	90	1
10				10	80	2
11	6	2	3	11	60	1
12				6	60	2
13				12	80	2
14				8	70	1
15				8	90	1
16				6	85	1
17				10	80	2
18				15	90	2
19	6	1	3	10	90	1
20	2	2		4	50	2
21	2	4	1	7	70	2
22	7	2	3	12	60	2
23				8	50	2
24	8			8	40	1
25	3			3	40	1
26	7	3	4	14	95	2
27	6			6	70	2
28	baldfio					

29			4	6	30	1
30				8		
31	4	2		6	50	2
32	8	2	5	15	80	3
33	4	1	2	7	50	2
34				8		2
35	2	3		5	40	1
36	4		2	6	20	2
37	4	1	5	10	50	2
38	3	2	1	6	20	1
39	12	2	13	27	85	2
40	en construcción					
41	4	5	3	12	60	1
42	3			3	50	2
43	5			5	80	1
44				8		2
45	7	1	3	11	40	1
46	3		4	7	90	1
47	2	4		6	70	1
48				8	70	1
49	5	2	1	8	50	1
50	7	1	3	11	100	2
51	4		4	8	100	2
52				8	80	2
53	2	3	2	7	95	2
54	4		3	7	70	1
55	3		2	5	50	1
56	3		3	6	70	2
57	5		2	7	80	2
58	2		3	5	90	1
59	2	2	1	5	90	1
60	5		3	8	50	1
61	2	2	3	7	80	1

TOTAL 172 55 103 500

MANZANA 2

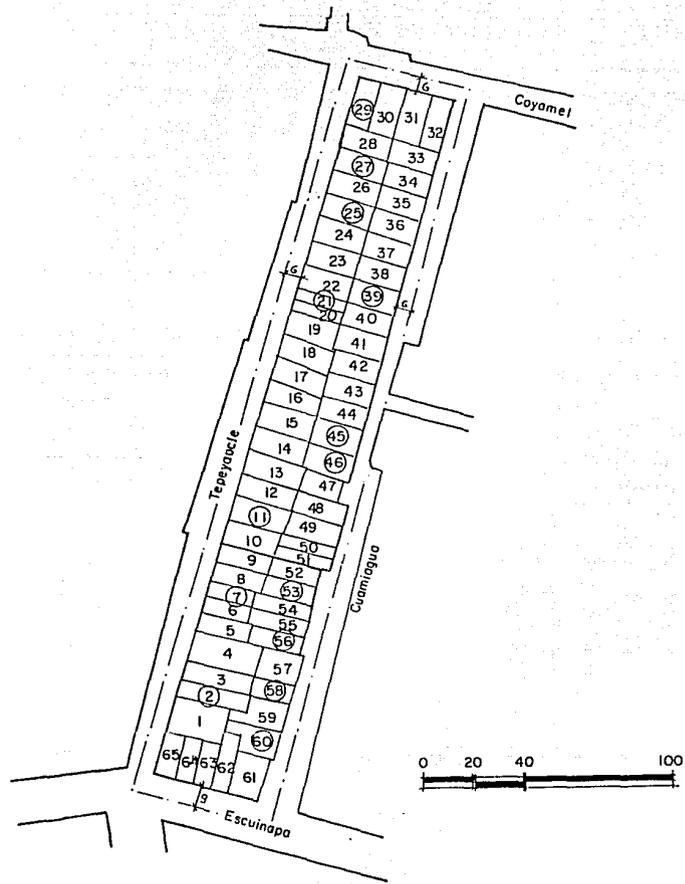
LOTE	N° PERSONAS POR LOTE				% AREA CONSTRUC.	N° PISOS
	ADULTOS	JOVENES	NIÑOS	TOTAL		
1	4		4	8	40	1
2	11		7	18	50	1
3	6	4	3	13	40	2
4	2	3	3	8	100	2
5	6	6	7	19	50	1
6	2		1	3	40	1
7	5	1	5	11	50	1
8	4		3	7	60	1
9	3	2	3	8	95	1
10	4	4		8		1
11	2	1	5	8		1
12	2	1	2	5	20	1
13	2		1	3	20	1
14	6		4	10	80	1
15	3	3	2	8		1
16	6		4	10	95	2
17	4	2	2	8		2
18	3		3	6	30	2
19	4	3	2	9	50	2
20	2	3	1	6	5	2
21	3	3	3	9	50	1
22	2	2	4	8	100	2
23	4	2	2	8		2
24	2	2	2	6	30	1
25	3	3	2	8		1
26	2	1	5	8	30	1
27	2		2	4	50	2
28	2	3	3	8	50	1
29	7		1	8	80	2
30	2	3	3	8	40	2
31	1		3	4	20	1
32	4	2		6		1
33	2	2	1	5	30	2
34	4	1	3	8	90	3
35	2	4	2	8	40	2
36	3	4	1	8		1
37	2	3	3	8		1

TOTAL 129 67 102 298

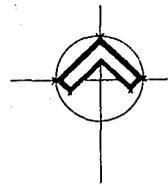
MANZANA 3

LOTE	N° PERSONAS POR LOTE				% AREA	
	ADULTOS	JOVENES	NIÑOS	TOTAL	CONSTRUC.	N° PISOS
1	2	3		5	100	1
2	1	1	1	3	20	1
3	1	2	1	4	80	2
4	3		2	5	30	1
5	3		3	6	100	2
6	3	1		4	70	1
7	9	1	3	13	60	2
8	2	5	2	9	80	2
9	6		4	10	90	1
10	3	1		4	60	1
11	2		2	4	60	1
12	1	1	1	3	100	2
13	2	2	1	5	80	1
14	1	2	1	4	75	1
15	10		4	14	100	2
16	2	1	2	5	90	2
17	2	2		4	80	1
18	4		2	6	90	2
19	2		2	4	90	1
20	2	3	2	7	80	1
21	2	2		4	60	2
22	3			3	60	1
23	4	3	1	8	30	2
24	3			3	60	1
25	3	2		5	70	1

TOTAL 76 32 34 142

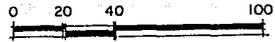


# manzana I



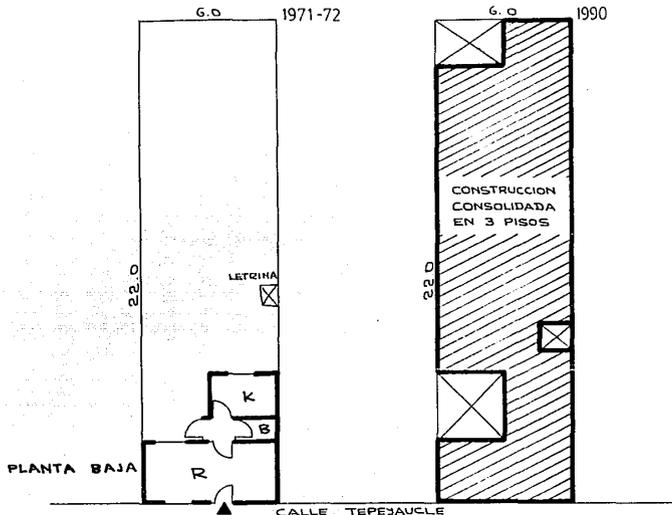
- (n) LOTE SELECCIONADO
- 14 TOTAL DE LOTES ENCUESTADOS
- 65 TOTAL DE LOTES MANZANA 1
- 22% PORCENTAJE DE LOTES ENCUESTADOS

AREAS	HAS.	PORCENTAJE
PUBLICAS (calles, andadores, espacios abiertos)	0.44	27 %
PRIVADAS (viviendas, Tiendas, talleres, lotes)	1.20	73 %
AREA TOTAL	1.64	100 %



densificación espontánea en los fraccionamientos populares

# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA \_\_\_\_\_ 1

LOTE \_\_\_\_\_ 2

DIMENSIONES DEL LOTE 6 x 22m

ÁREA CONSTRUIDA \_\_\_\_\_ 98%

No. DE PISOS \_\_\_\_\_ 3

PLANTA BAJA

CALLE TEPEJAUCLE

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	4	4	1	1	x				x	
1980	1	10	6	2	1	x					x
1990	3	Adult. $\frac{1}{2}$ Joven. $\frac{8}{2}$ Niños $\frac{2}{2}$	14	4	3	x		6	1		x

## MODO DE CONSTRUCCION

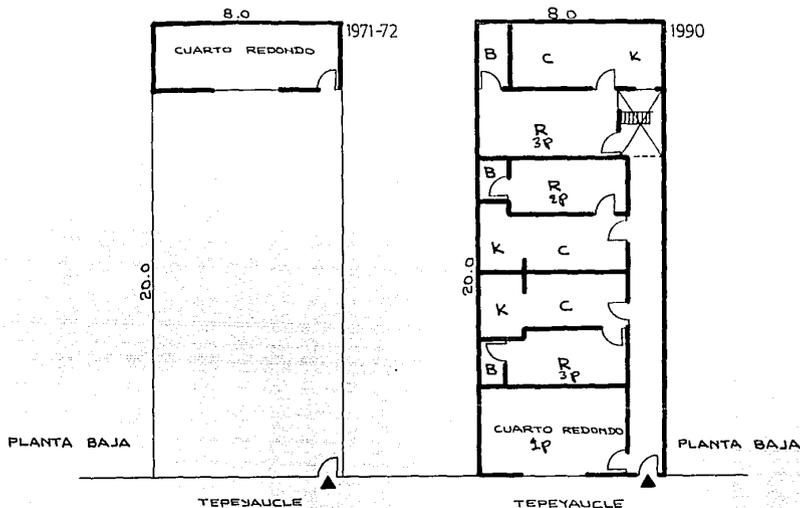
- Autoconstrucción  
 Artesanos, Albañil  
 Pequeño Contratista  
 Gran Contratista

**OBSERVACIONES:** Es una construcción consolidada, se rentan habitaciones. Los tenderos de ropa están en la azoleta. No se nos permitió realizar un croquis.

Promedio personas por cuarto \_\_\_\_\_ 1.6  
 Lugar de donde migró \_\_\_\_\_ Ajusco  
 Empleo del jefe de familia \_\_\_\_\_ Transportista  
 Forma de ampliación de familia \_\_\_\_\_ Hijos casados  
 Posibilidad de construir \_\_\_\_\_ No



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA 1

LOTE 7

DIMENSIONES DEL LOTE 8 x 20m

ÁREA CONSTRUIDA 100%

No. DE PISOS 1

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	2	1			x				x	
1980	2	5	5	3	3	x					x
1990	2	Acuit. 4 Joven Niños 11	5	3	3	x					x

## MODO DE CONSTRUCCION

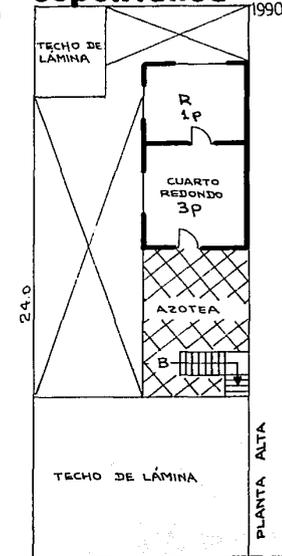
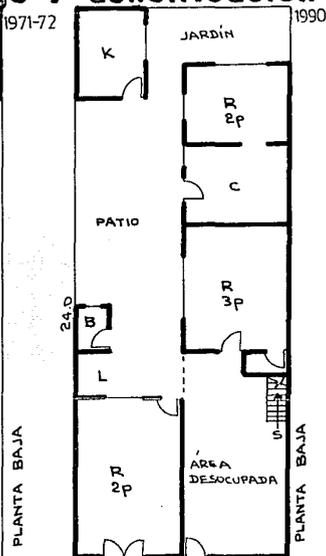
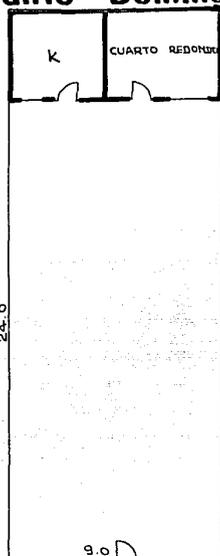
- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

OBSERVACIONES: Cada familia lava la ropa en cocina. El área de ventilación e iluminación es mínima.

Promedio personas por cuarto 1.8  
 Lugar de donde migró Santa Ursula  
 Empleo del jefe de familia Albañil, Chofer, Jardinero  
 Forma de ampliación de familia Parientes  
 Posibilidad de construir No, por falta de recursos



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA 1  
 LOTE 11  
 DIMENSIONES DEL LOTE 9 x 24m  
 ÁREA CONSTRUIDA 60%  
 No. DE PISOS 2

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Clo. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	2	1		1	x				x	
1980	1	10	3	1	1	x				x	
1990	2	Adult. C. 11 Joven 2 Niños 2	5	2	1	x					x

## MODO DE CONSTRUCCION

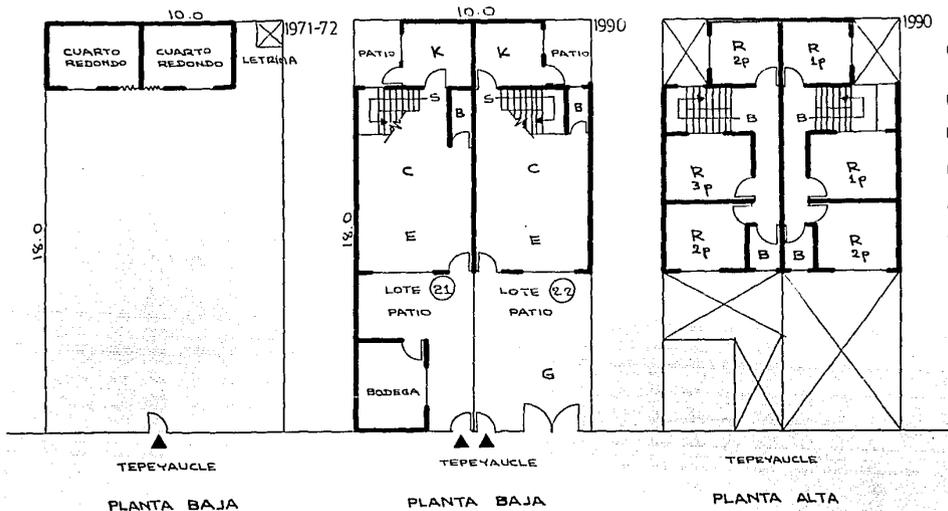
- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

OBSERVACIONES: Construcción en proceso de consolidación. El patio es de tierra.

Promedio personas por cuarto 2.2  
 Lugar de donde migró Oaxaca  
 Empleo del jefe de familia Albañil  
 Forma de ampliación de familia Hijos casados  
 Posibilidad de construir En forma progresiva



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA	1
LOTE	21
DIMENSIONES DEL LOTE	10 x 20m
ÁREA CONSTRUIDA	70%
No. DE PISOS	2

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	6	2		1	x				x	
1980	2	8	3	2	1	x				x	
1990	1	Adult. 2 7 Joven. 1 Niños 1	3	2	1	x				x	

## MODO DE CONSTRUCCION

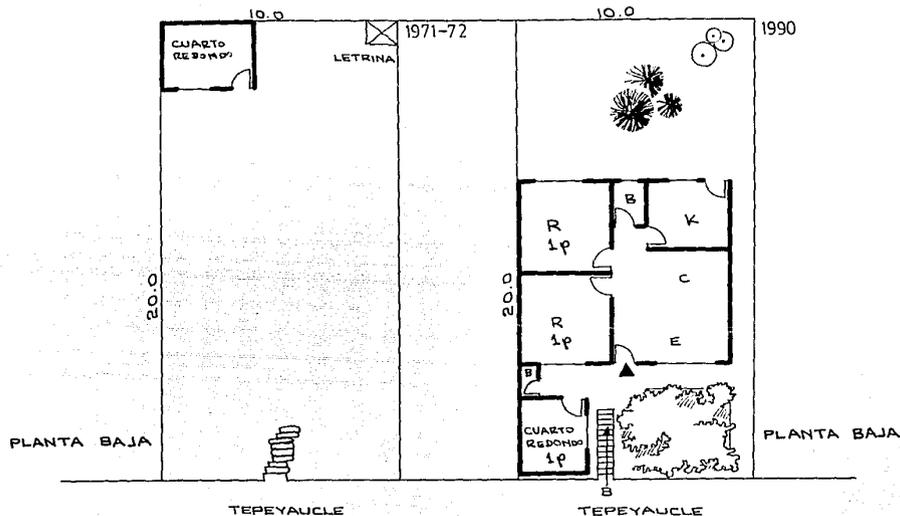
- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

**OBSERVACIONES:** Los lotes 21 y 22 pertenecían a un lote único. Las viviendas son similares en los dos lotes. La subdivisión se efectuó en 1980.

Promedio personas por cuarto 2.3  
 Lugar de donde migra Guerrero  
 Empleo del jefe de familia Electromecánico  
 Forma de ampliación de familia Hijos casados  
 Posibilidad de construir Ninguna. Consolidada.



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA 1

LOTE 25

DIMENSIONES DEL LOTE 10 x 20m

ÁREA CONSTRUIDA 40%

No. DE PISOS 1

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	1	1			x				x	
1980	1	2	3	1	1	x				x	
1990	1	Adult. 3 Joven. 1 Niños 3	3	2	1	x		1			x

## MODO DE CONSTRUCCION



Autoconstrucción



Artesanos, Albañil



Pequeño Contratista



Gran Contratista

OBSERVACIONES: Construcción consolidada de buena calidad. Con jardines; existe un fuerte desnivel con respecto al nivel de la calle.

Promedio personas por cuarto 1

Lugar de donde migró Copilco

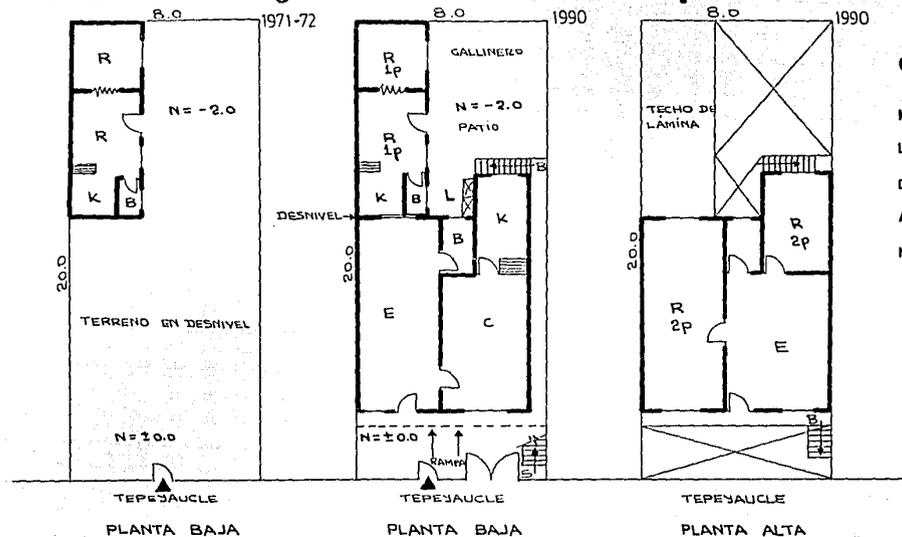
Empleo del jefe de familia Artesano

Forma de ampliación de familia Ninguna

Posibilidad de construir No



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA \_\_\_\_\_ 1  
 LOTE \_\_\_\_\_ 27  
 DIMENSIONES DEL LOTE 8 x 20  
 ÁREA CONSTRUIDA \_\_\_\_\_ 70%  
 No. DE PISOS \_\_\_\_\_ 2

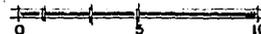
AÑO	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	7	2	1	1	x				x	
1980	1	4	5	2	2	x				x	
1990	2	6 Adult. 1 Joven. 1 Niños. 4	4	2	2	x				x	

## MODO DE CONSTRUCCION

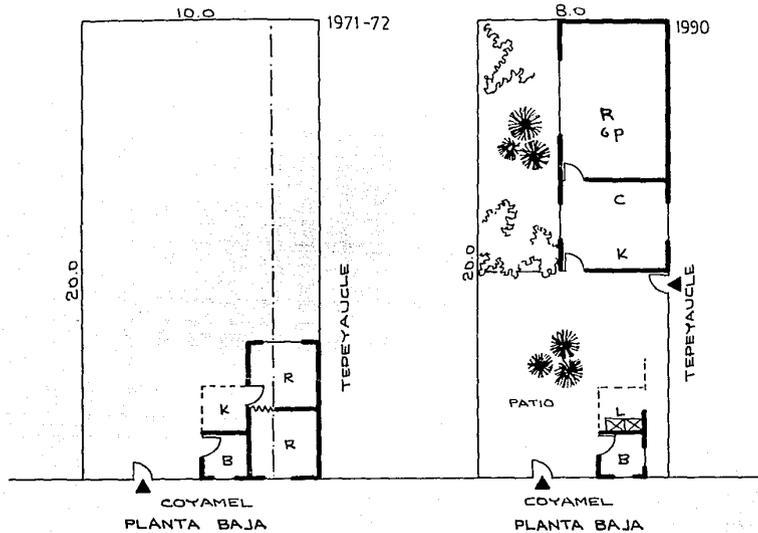
- Autoconstrucción  
 Artesanos, Albañil  
 Pequeño Contratista  
 Gran Contratista

**OBSERVACIONES:** Construcción consolidada de buena calidad. El patio posterior es de tierra y se usa como gallinero y bodega.

Promedio personas por cuarto \_\_\_\_\_ 1.5  
 Lugar de donde migró \_\_\_\_\_ Santa Ursula  
 Empleo del jefe de familia \_\_\_\_\_ Obrero  
 Forma de ampliación de familia \_\_\_\_\_ Ninguna  
 Posibilidad de construir \_\_\_\_\_ En forma progresiva



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA	1
LOTE	29
DIMENSIONES DEL LOTE	8 x 20
ÁREA CONSTRUIDA	30%
No. DE PISOS	1

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	2	2	1	1	x				x	
1980	1	4	1	1	1	x				x	
1990	1	Adult. 2 Joven. 1 Niños 4	1	1	1	x				x	

## MODO DE CONSTRUCCION

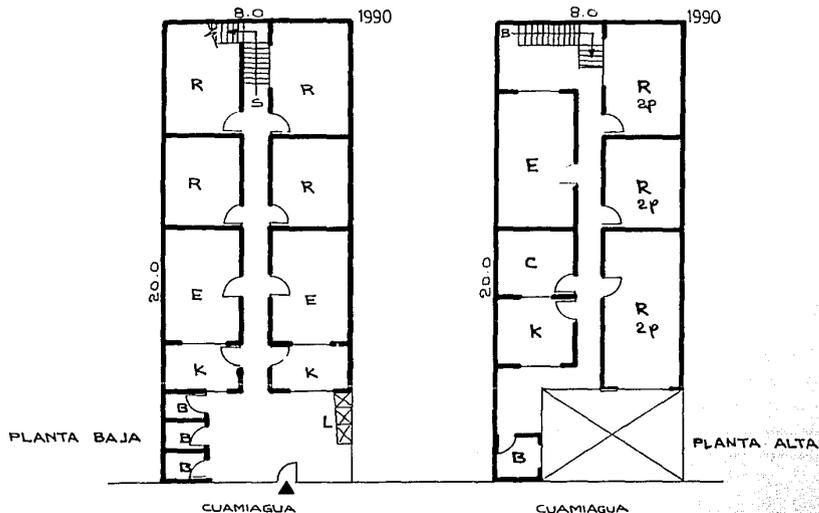
- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

**OBSERVACIONES:** Para 1980 se elimina los 2 cuartos de la esquina del lote, por la afectación de la vía pública.

Promedio personas por cuarto 6  
 Lugar de donde migró De la Magdalena Contreras  
 Empleo del jefe de familia Obrero  
 Forma de ampliación de familia Ninguna  
 Posibilidad de construir En forma progresiva



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_

LOTE \_\_\_\_\_ 38 \_\_\_\_\_

DIMENSIONES DEL LOTE 8 x 20 m

ÁREA CONSTRUIDA \_\_\_\_\_ 90% \_\_\_\_\_

No. DE PISOS \_\_\_\_\_ 2 \_\_\_\_\_

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971											
1980	3	13	7	3	3	x			2		x
1990	1	6 <small>Adult. <math>\frac{4}{6}</math> Joven. <math>\frac{2}{6}</math> Niños</small>	3	1	1	x			2		x

## MODO DE CONSTRUCCION

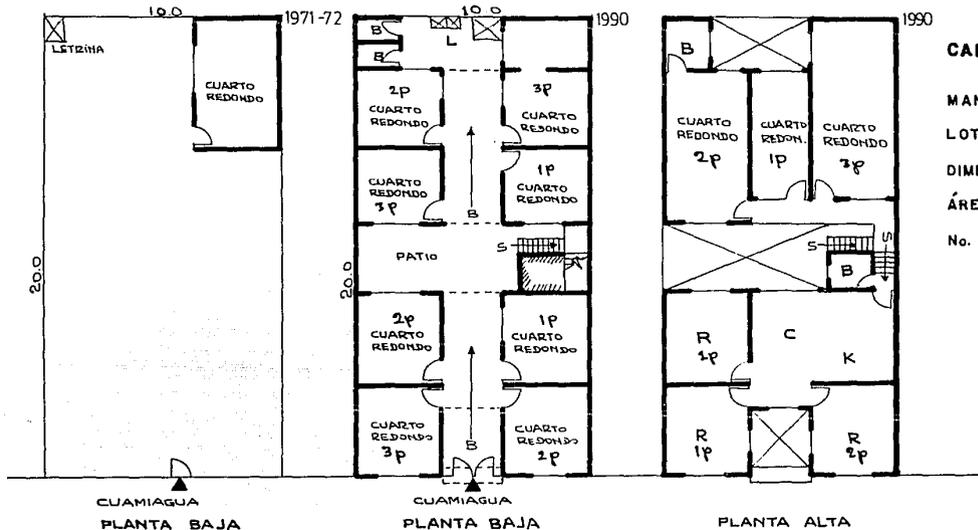
- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

**OBSERVACIONES:** En la planta baja existen 2 departamentos de alquiler que al momento estandesocupados. En la parte alta vive el propietario con su familia.

Promedio personas por cuarto \_\_\_\_\_ 2 \_\_\_\_\_  
 Lugar de donde migro' No contestó  
 Empleo del jefe de familia Transportista  
 Forma de ampliación de familia Ninguna  
 Posibilidad de construir No



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_

LOTE \_\_\_\_\_ 39 \_\_\_\_\_

DIMENSIONES DEL LOTE 10 x 20 m.

ÁREA CONSTRUIDA \_\_\_\_\_ 85% \_\_\_\_\_

No. DE PISOS \_\_\_\_\_ 2 \_\_\_\_\_

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	4	1			x				x	
1980	1	10	4	1		x				x	
1990	7	Adult. 10 Joven. 2 Niños 12	15	3	1	x		11			x

## MODO DE CONSTRUCCION

- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

**OBSERVACIONES:** Por tradición los hijos casados se quedan a vivir con sus padres, rentando un cuarto y compartiendo los otros servicios. Se suman otros familiares.

Promedio personas por cuarto 1.5

Lugar de donde migro Varios lugares

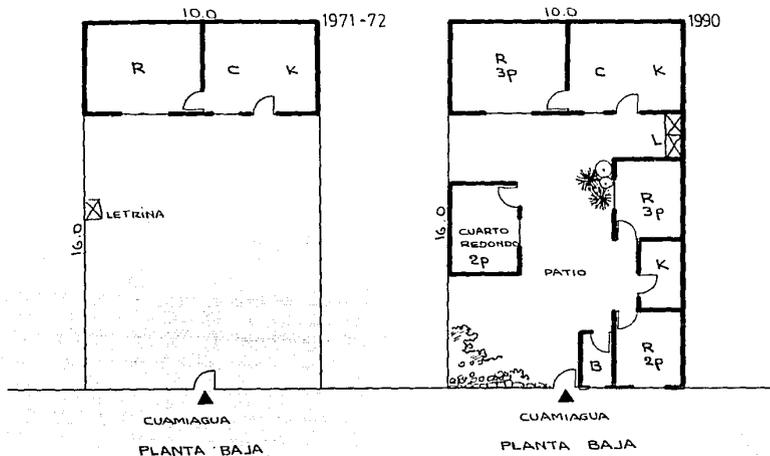
Empleo del jefe de familia Obrero

Forma de ampliación de familia Hijos casados y familiares

Posibilidad de construir Ninguna



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA	1
LOTE	45
DIMENSIONES DEL LOTE	10 x 16m
ÁREA CONSTRUIDA	40%
No. DE PISOS	1

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	2	1		1	x				x	
1980	2	7	4	1	1	x				x	
1990	3	Adult. 3 Joven. 1 Niños 3	4	1	1	x		x			x

## MODO DE CONSTRUCCION

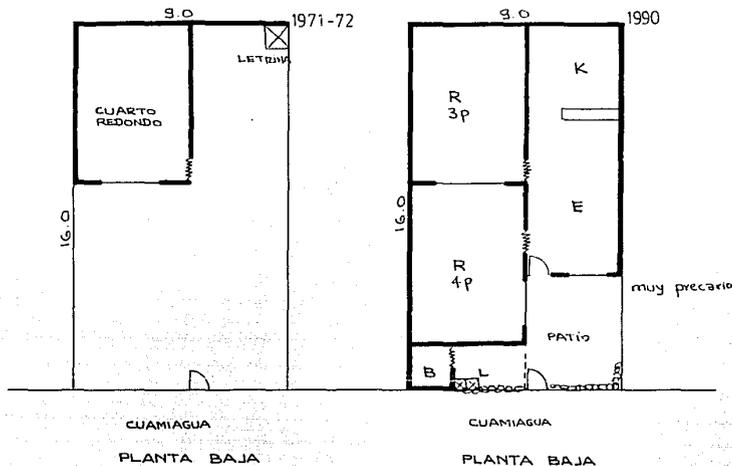
<input checked="" type="checkbox"/>	Autoconstrucción
<input type="checkbox"/>	Artesanos, Albañil
<input type="checkbox"/>	Pequeño Contratista
<input type="checkbox"/>	Gran Contratista

OBSERVACIONES: Es una construcción de tabique sin revestimiento y techo de hormigón. Esta en proceso de consolidación.

Promedio personas por cuarto 2.75  
 Lugar de donde migró Colonia Ruiz Cortines  
 Empleo del jefe de familia Desempleado  
 Forma de ampliación de familia Con hijos casados  
 Posibilidad de construir No por falta de recursos



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA 1

LOTE 46

DIMENSIONES DEL LOTE 9 x 16m

ÁREA CONSTRUIDA 90%

No. DE PISOS 1

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	2	1			x				x	
1980	1	6	1	1	1	x				x	
1990	1	Adult. 3 Joven. 3 Niños 4	2	1	1	x				x	

## MODO DE CONSTRUCCION

- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

**OBSERVACIONES:** Es una vivienda muy precaria, el techo de lamina de carton, la pared de la calle es de piedra suelta, el patio de tierra.

Promedio personas por cuarto 3.5

Lugar de donde migró Xochimilco

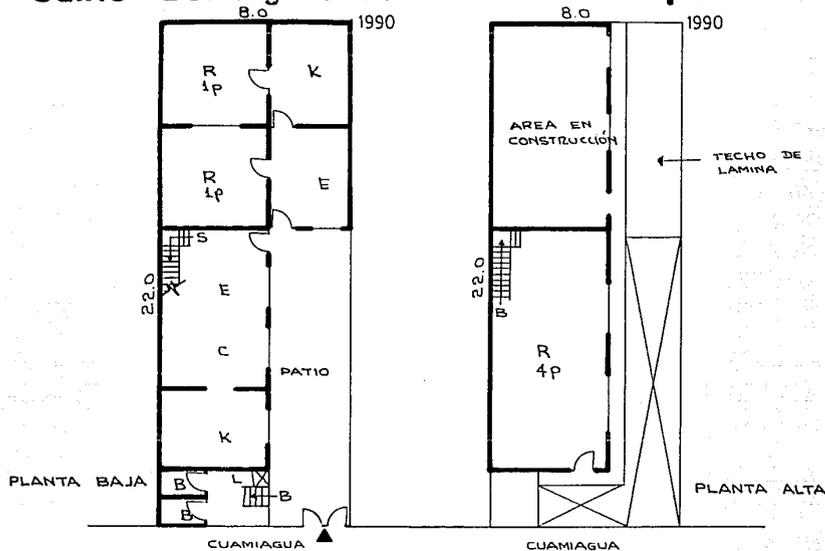
Empleo del jefe de familia Albañil

Forma de ampliación de familia Ninguna

Posibilidad de construir No por falta de recursos.



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA	1
LOTE	56
DIMENSIONES DEL LOTE	8 x 22m
ÁREA CONSTRUIDA	70%
No. DE PISOS	2

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocinu	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	4	1	1	1	x				x	
1980	1	7	4	1	1	x				x	
1990	1	6 Adul. 3 Joven. 1 Niños 1	4	2	1	x				x	

## MODO DE CONSTRUCCION

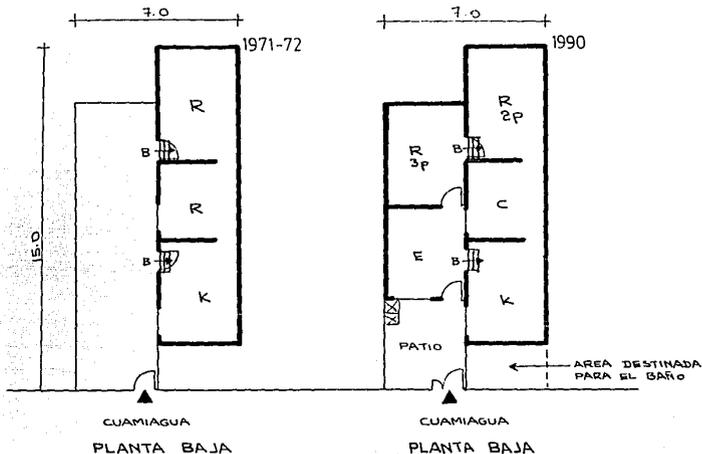
<input type="checkbox"/>	Autoconstrucción
<input checked="" type="checkbox"/>	Artesanos, Albañil
<input type="checkbox"/>	Pequeño Contratista
<input type="checkbox"/>	Gran Contratista

**OBSERVACIONES:** Esta familia fue reubicada en este lote al ser afectados por la apertura de una calle. Es una vivienda en proceso de consolidación.

Promedio personas por cuarto 3  
 Lugar de donde migró De los Reyes  
 Empleo del jefe de familia Empleado  
 Forma de ampliación de familia Ninguna  
 Posibilidad de construir No por falta de recursos



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA \_\_\_\_\_ 1  
 LOTE \_\_\_\_\_ 58  
 DIMENSIONES DEL LOTE  $\pm$  7 x 15m  
 ÁREA CONSTRUIDA \_\_\_\_\_ 90%  
 NO. DE PISOS \_\_\_\_\_ 1

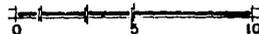
Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	2	2		1	X				X	
1980	1	3	2		1	X				X	
1990	1	5 Adult. 2 Joven. 1 Niños 2	2		1	X				X	

## MODO DE CONSTRUCCION

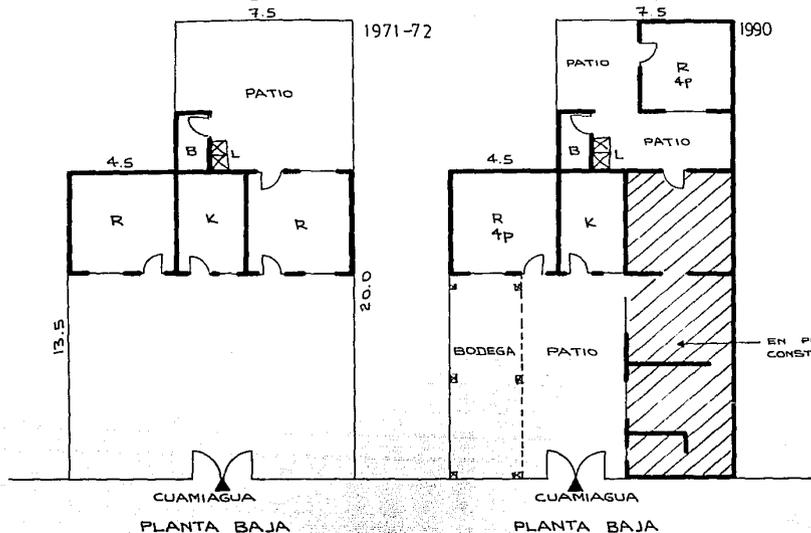
- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

**OBSERVACIONES:** La construcción tiene techo de lámina y las paredes de tabique pintado. Al momento disponen de baño, utilizan el baño de un familiar que vive al lado.

Promedio personas por cuarto \_\_\_\_\_ 2.5  
 Lugar de donde migró \_\_\_\_\_ San Angel  
 Empleo del jefe de familia \_\_\_\_\_ Contador auxiliar  
 Forma de ampliación de familia \_\_\_\_\_ Ninguna  
 Posibilidad de construir \_\_\_\_\_ En forma progresiva



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA	1
LOTE	60
DIMENSIONES DEL LOTE	$\frac{+}{-} 12 \times 20m$
ÁREA CONSTRUIDA	70%
No. DE PISOS	1

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	2	2	1	1	x				x	
1980	1	15	3	1	1	x				x	
1990	1	8 <small>Adult. — Joven — Niños —</small>	3	1	1	x					x

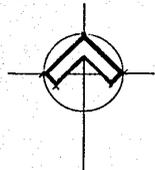
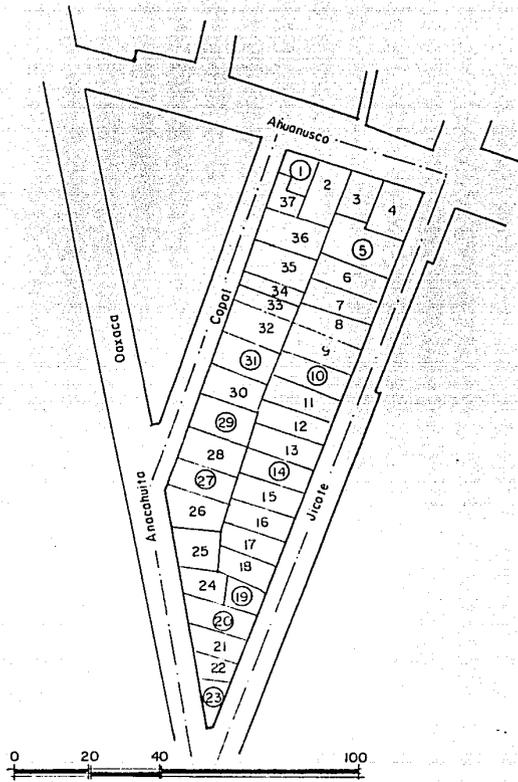
## MODO DE CONSTRUCCION

<input checked="" type="checkbox"/>	Autoconstrucción
<input checked="" type="checkbox"/>	Artesanos, Albañil
<input type="checkbox"/>	Pequeño Contratista
<input type="checkbox"/>	Gran Contratista

**OBSERVACIONES:** Esta familia fue reubicada dentro de esta colonia. En 1975 tenían otra casa sobre la calle. Ahora la vivienda se halla en proceso de consolidación.

Promedio personas por cuarto 2.6  
 Lugar de donde migró Guanajuato  
 Empleo del jefe de familia Desempleado  
 Forma de ampliación de familia Hijas casadas  
 Posibilidad de construir En forma progresiva.





**manzana 2**

- ⑤ LOTE SELECCIONADO
- 10 TOTAL DE LOTES ENCUESTADOS
- 37 TOTAL DE LOTES MANZANA 2
- 27% PORCENTAJE DE LOTES ENCUESTADOS

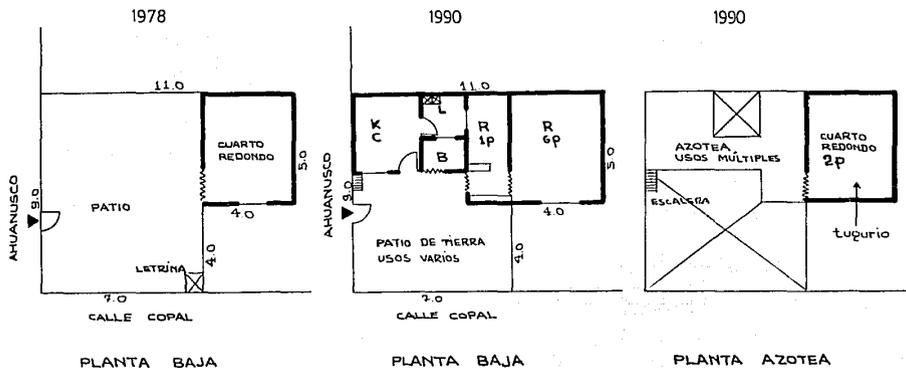
AREAS	HAS.	PORCENTAJE
PUBLICAS (calles, andadores, espacios abiertos)	0.26	31.3 %
PRIVADAS (viviendas, tiendas, talleres, lotes)	0.57	68.7 %
AREA TOTAL	0.83	100 %

**densificación espontánea en los fraccionamientos populares**

# Santo Domingo / densificación espontánea

## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA	2
LOTE	1
DIMENSIONES DEL LOTE	± 8 x 9 m.
ÁREA CONSTRUIDA	40%
No. DE PISOS	1



Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	3	1			x				x	
1980	2	8	3	1	1	x		1			x
1990	2	9 Adult. 4. Joven. 2. Niños. 3.	3	1	1	x		1			x

## MODO DE CONSTRUCCION

- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

OBSERVACIONES: Vivienda muy precaria, en proceso. En la terraza hay un cuarto-tugurio, en el que vive una mujer con su niña (familiar arrimada)

Promedio personas por cuarto 3

Lugar de donde migró Ajusco 1971

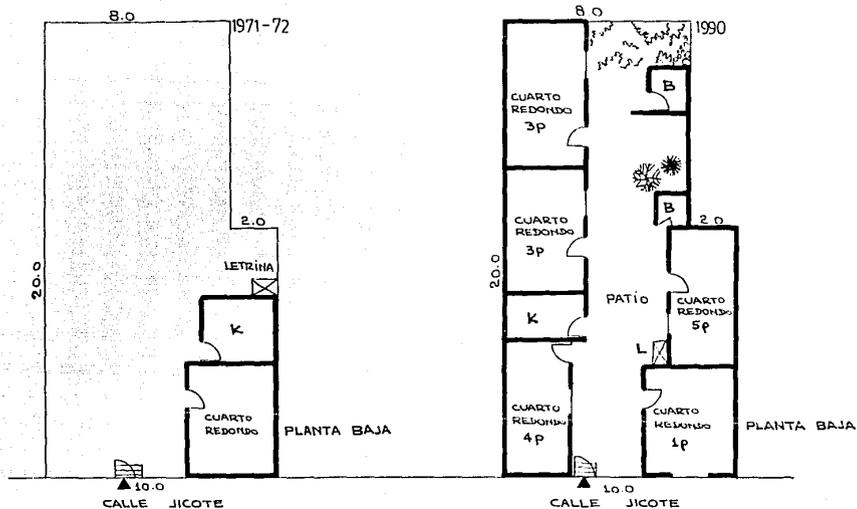
Empleo del jefe de familia Obrero. Vendedora de dulces.

Forma de ampliación de familia Con parientes

Posibilidad de construir Ninguna por falta de recursos.



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA	2
LOTE	5
DIMENSIONES DEL LOTE	± 8 x 20m
ÁREA CONSTRUIDA	50%
No. DE PISOS	1

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	2	2			x				x	
1980	1	5	3	1		x				x	
1990	2	Adultos, Jovenes, Niños 16	5	2	1	x		4			x

## MODOS DE CONSTRUCCION

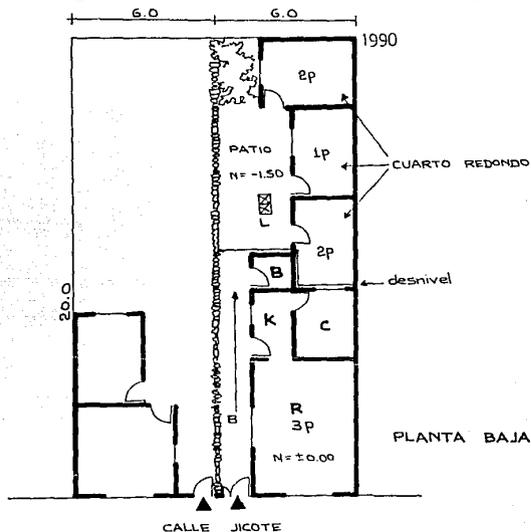
<input checked="" type="checkbox"/>	Autoconstrucción
<input type="checkbox"/>	Artesanos, Albañil
<input type="checkbox"/>	Pequeño Contratista
<input type="checkbox"/>	Gran Contratista

OBSERVACIONES: Se trata de una vecindad conformada por parientes e inquilinos.

Promedio personas por cuarto 3.2  
 Lugar de donde migró Copilco, Oaxaca, Hidalgo.  
 Empleo del jefe de familia Chofer, carpintero, empleado.  
 Forma de ampliación de familia Hijos casados se quedan.  
 Posibilidad de construir Ninguna, por falta de recursos.



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA 2

LOTE 10

DIMENSIONES DEL LOTE 6 x 20m.

ÁREA CONSTRUIDA 90%

No. DE PISOS 1

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Clo. Alq.	Depto. Alq.		
1971											
1980	1	4	3	1		x				x	
1990	2	Adult. 6 B Joven 1 Niños 1	5	1	1		x	3			x

## MODO DE CONSTRUCCION

- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

OBSERVACIONES: Originalmente fue un lote de 12 mt de frente hoy esta dividido en 2. En este lote se rentan varios cuartos.

Promedio personas por cuarto 1.6

Lugar de donde migró Distrito Federal

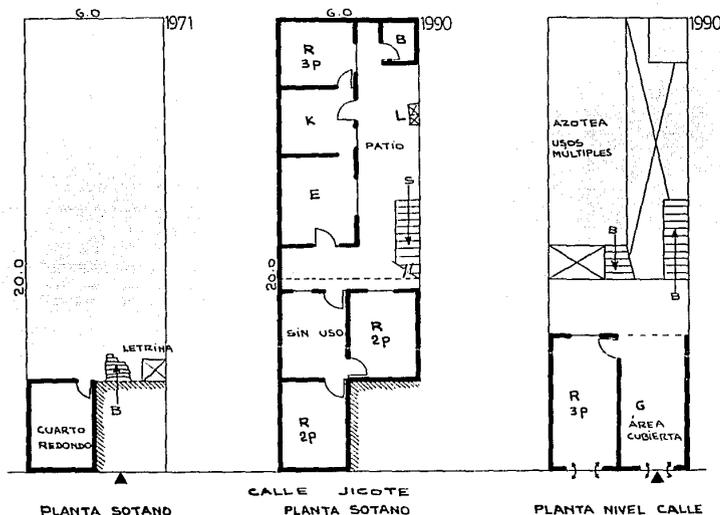
Empleo del jefe de familia Carpintero

Forma de ampliación de familia \_\_\_\_\_

Posibilidad de construir No



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA	2
LOTE	14
DIMENSIONES DEL LOTE	6 x 20 m.
ÁREA CONSTRUIDA	80%
No. DE PISOS	2

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depco. Alq.		
1971	1	2	1			x				x	
1980											
1990	1	Adul. 6. Joven... Niños 4	6	1	1	x					x

## MODO DE CONSTRUCCION

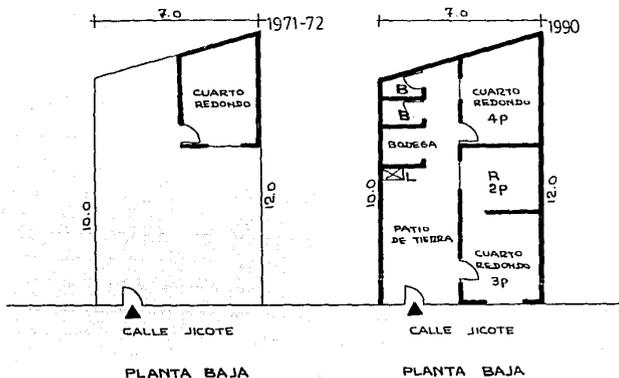
- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

**OBSERVACIONES:** Hay un desnivel de un piso con respecto a la calle; por ello los cuartos del sótano no tienen ventilación ni iluminación. La azotea se usa como gallinero y depósito de cosas.

Promedio personas por cuarto 2.5  
 Lugar de donde migró Copilco, 1971  
 Empleo del jefe de familia El padre chofer, madre vendedora  
 Forma de ampliación de familia Hijos casados se quedan  
 Posibilidad de construir En forma progresiva



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA	2
LOTE	19
DIMENSIONES DEL LOTE	$7 \times 10 \text{ m.}$
ÁREA CONSTRUIDA	50%
No. DE PISOS	1

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cio. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	2	1			x				x	
1980	1	9	3	1		x				x	
1990	2	Adul. 4 Joven. 2 Niños 3	3	2		x					x

## MODO DE CONSTRUCCION

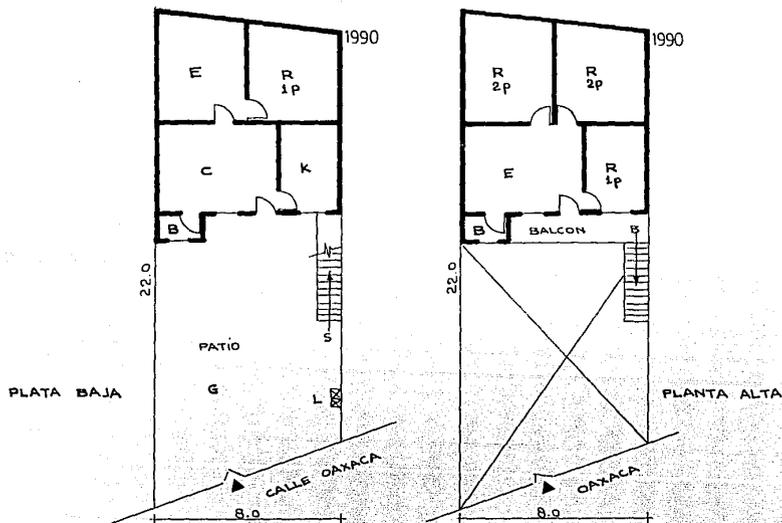
<input checked="" type="checkbox"/>	Autoconstrucción
<input type="checkbox"/>	Artesanos, Albañil
<input type="checkbox"/>	Pequeño Contratista
<input type="checkbox"/>	Gran Contratista

**OBSERVACIONES:** Para ayudarse con el ingreso familiar, en el patio tienen una venta de dulces y refrescos

Promedio personas por cuarto 3  
 Lugar de donde migró Ajusco  
 Empleo del jefe de familia Obrero  
 Forma de ampliación de familia Ninguna  
 Posibilidad de construir No por falta de recursos.



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA \_\_\_\_\_ 2  
 LOTE \_\_\_\_\_ 20  
 DIMENSIONES DEL LOTE  $\pm$  8 x 22 m.  
 ÁREA CONSTRUIDA \_\_\_\_\_ 50%  
 No. DE PISOS \_\_\_\_\_ 2

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cla. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	3	1			x				x	
1980	1	11	4	2	1	x				x	
1990	1	6 Adult. 2 Joven. 2 Niños 2	4	2	1	x				x	

## MODO DE CONSTRUCCION

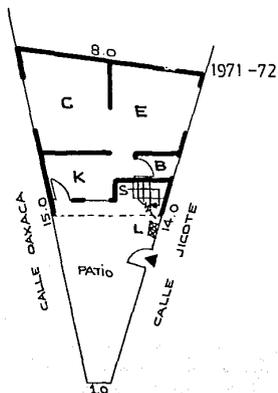
- Autoconstrucción  
 Artesanos, Albañil  
 Pequeño Contratista  
 Gran Contratista

**OBSERVACIONES:** Es una construcción de buena calidad. Totalmente consolidada. La mayor parte se construyó entre 80 y 87.

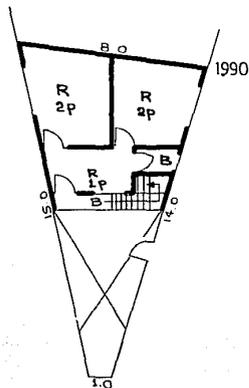
Promedio personas por cuarto \_\_\_\_\_ 1.5  
 Lugar de donde migró \_\_\_\_\_ Cuernavaca  
 Empleo del jefe de familia Falleció  
 Forma de ampliación de familia Ninguna  
 Posibilidad de construir No. Falta de recurso.



# Santo Domingo / densificación espontánea



PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA \_\_\_\_\_ 2 \_\_\_\_\_

LOTE \_\_\_\_\_ 23 \_\_\_\_\_

DIMENSIONES DEL LOTE  $\pm$  15x14x7m.

ÁREA CONSTRUIDA \_\_\_\_\_ 55% \_\_\_\_\_

No. DE PISOS \_\_\_\_\_ 2 \_\_\_\_\_

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	2	1	1	1	x				x	
1980	1	4	2	1	1	x				x	
1990	1	Adult. 2 Joven. 2 Niños 5	3	2	1	x				x	

## MODO DE CONSTRUCCION

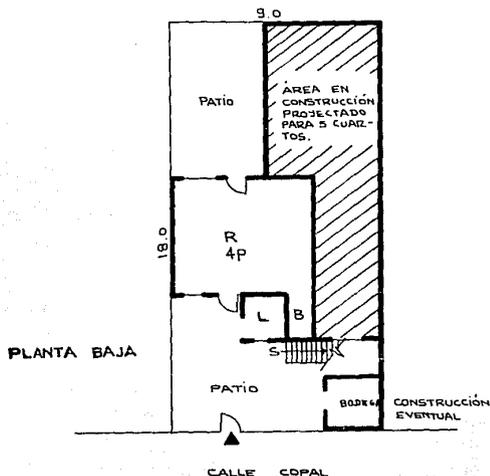
- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

OBSERVACIONES: La calidad de la construcción es muy buena. Esta casi consolidado.

Promedio personas por cuarto \_\_\_\_\_ 1.7 \_\_\_\_\_  
 Lugar de donde migró \_\_\_\_\_ Santa Ursula \_\_\_\_\_  
 Empleo del jefe de familia \_\_\_\_\_ Transportista \_\_\_\_\_  
 Forma de ampliación de familia \_\_\_\_\_ Ninguna \_\_\_\_\_  
 Posibilidad de construir \_\_\_\_\_ En forma progresiva \_\_\_\_\_



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA 2

LOTE 27

DIMENSIONES DEL LOTE 9 x 19 m.

ÁREA CONSTRUIDA 50%

No. DE PISOS 2

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971											
1980	1	4	1	1		x				x	
1990	1	Adult. $\frac{2}{2}$ Jóven. $\frac{2}{2}$ 4 Niños $\frac{2}{2}$	5	1	1	x				x	

## MODO DE CONSTRUCCION

- Autoconstrucción  
 Artesanos, Albañil  
 Pequeño Contratista  
 Gran Contratista

**OBSERVACIONES:** No se tiene la información para 1971 puesto que compraron el lote en 1985. Al momento se halla en proceso de construcción, utilizan materiales de buena calidad.

Promedio personas por cuarto 4

Lugar de donde migró Narvarte 1985

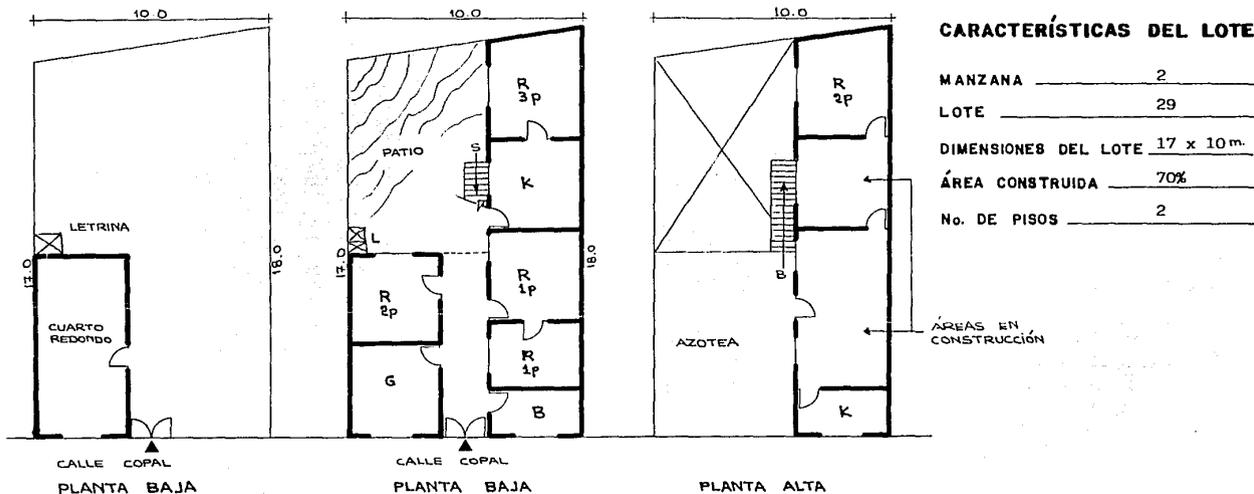
Empleo del jefe de familia Empleado

Forma de ampliación de familia Ninguna

Possibilidad de construir Si



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA	2
LOTE	29
DIMENSIONES DEL LOTE	17 x 10 m.
ÁREA CONSTRUIDA	70%
No. DE PISOS	2

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	2	1			x				x	
1980	1	7	4	1	1	x				x	
1990	2	Adult. 5 Joven. 1 Niños 1	5	1	2	x					x

## MODO DE CONSTRUCCION

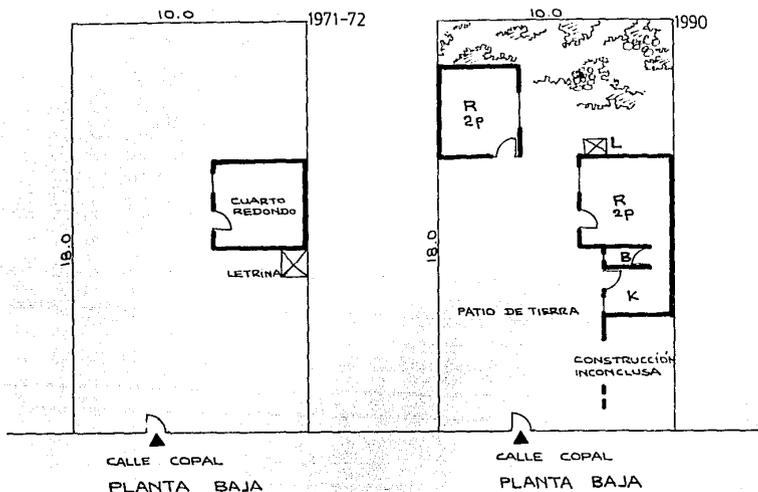
- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

**OBSERVACIONES:** Vivienda en proceso de consolidación. La planta alta aun esta desocupada.

Promedio personas por cuarto 1.6  
 Lugar de donde migro' Colonia Carrasco, 1971  
 Empleo del jefe de familia Jardinero  
 Forma de ampliación de familia Con hijos casados  
 Posibilidad de construir En forma progresiva



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA \_\_\_\_\_ 2 \_\_\_\_\_  
 LOTE \_\_\_\_\_ 31 \_\_\_\_\_  
 DIMENSIONES DEL LOTE 10 x 18 m  
 ÁREA CONSTRUIDA \_\_\_\_\_ 20% \_\_\_\_\_  
 No. DE PISOS \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentado	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	2	1			x				x	
1980											
1990	1	Adult. 1 Joven. 2 4 Niños	2	1	1	x				x	

## MODO DE CONSTRUCCION

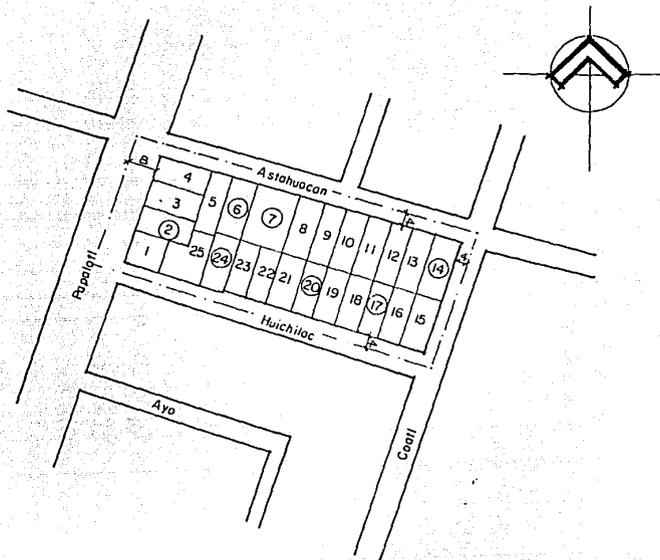
- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

OBSERVACIONES: Por las limitaciones de recursos no han podido seguir construyendo.

Promedio personas por cuarto \_\_\_\_\_ 2 \_\_\_\_\_  
 Lugar de donde migró \_\_\_\_\_ Plateros 1971 \_\_\_\_\_  
 Empleo del jefe de familia \_\_\_\_\_ Obrero \_\_\_\_\_  
 Forma de ampliación de familia \_\_\_\_\_ Ninguna \_\_\_\_\_  
 Posibilidad de construir \_\_\_\_\_ Ninguna por falta de recursos \_\_\_\_\_

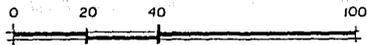


### manzana 3



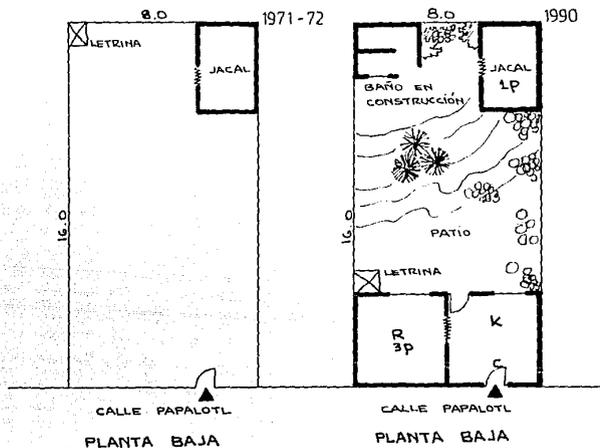
- (h) LOTE SELECCIONADO
- 7 TOTAL DE LOTES ENCUESTADOS
- 25 TOTAL DE LOTES MANZANA 3
- 28% PORCENTAJE DE LOTES ENCUESTADOS

AREAS	HAS.	PORCENTAJE
PUBLICAS (calles, andadores, espacios abiertos)	0.12	28%
PRIVADAS (viviendas, tiendas, talleres, lotes)	0.31	72%
AREA TOTAL	0.43	100%



densificación espontánea en los  
fraccionamientos populares

# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA 3

LOTE 2

DIMENSIONES DEL LOTE 8 x 16 m.

ÁREA CONSTRUIDA 20%

No. DE PISOS 1

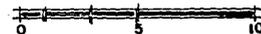
Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	2	1			x				x	
1980	1	3	1			x				x	
1990	1	Adult. 1 Joven. 1 Niños 1 4	2		1	x				x	

## MODO DE CONSTRUCCION

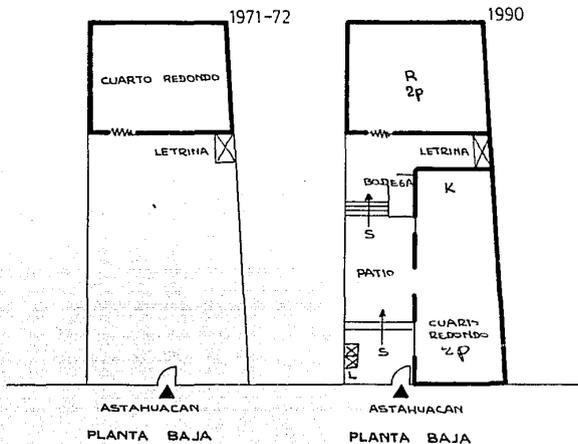
- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

OBSERVACIONES: Uno de los cuartos se usa como bodega y para visitas. El patio es de tierra muy irregular.

Promedio personas por cuarto 3  
 Lugar de donde migró Guanajuato 1970  
 Empleo del jefe de familia Trabajadora doméstica  
 Forma de ampliación de familia Ninguna  
 Posibilidad de construir No por falta de recursos



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA \_\_\_\_\_ 3  
 LOTE \_\_\_\_\_ 6  
 DIMENSIONES DEL LOTE  $\pm$  7 x 16 m  
 ÁREA CONSTRUIDA \_\_\_\_\_ 70%  
 No. DE PISOS \_\_\_\_\_ 1

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1	2	1			x				x	
1980											
1990	1	Adult. 3 Joven. 1 Niños -	2	1	1	x				x	

## MODO DE CONSTRUCCION

- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

OBSERVACIONES: Actualmente la vivienda esta cubierta con lámina de cartón y paredes de tabique sin revestimiento. Muy precario.

Promedio personas por cuarto \_\_\_\_\_ 2  
 Lugar de donde migró \_\_\_\_\_ no sabe  
 Empleo del jefe de familia \_\_\_\_\_ Obrero  
 Forma de ampliación de familia \_\_\_\_\_ Con hijos casados  
 Posibilidad de construir \_\_\_\_\_ No por falta de recursos.

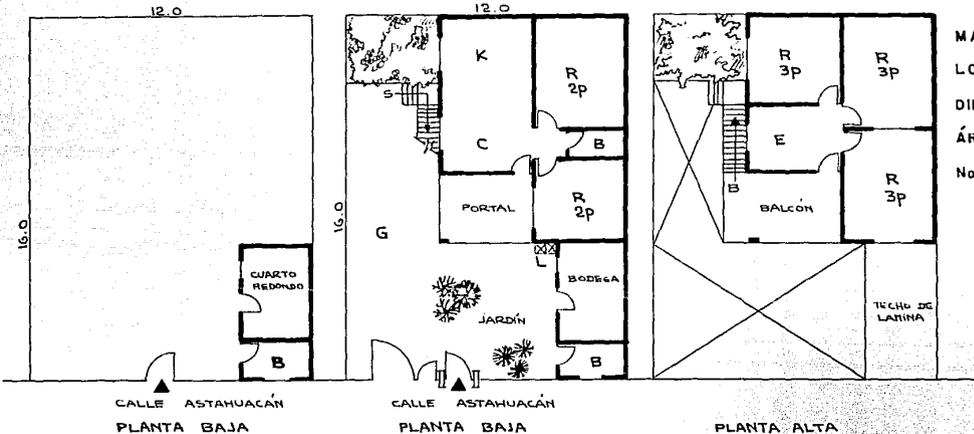


# Santo Domingo / densificación espontánea

1971-72

1990

1990



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA	3
LOTE	7
DIMENSIONES DEL LOTE	16 x 12 m.
ÁREA CONSTRUIDA	60%
No. DE PISOS	2

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971	1		1	1		x				x	
1980	1	11	5	2	1	x				x	
1990	1	Adult. 2 Jóven. 1 Niños 2	5	2	1	x					x

## MODO DE CONSTRUCCION

- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

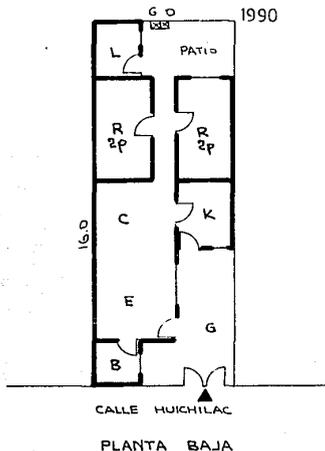
**OBSERVACIONES:** Se trata de una familia compuesta, que comparten el baño y la cocina los hijos casados. Es una construcción consolidada de buena calidad.

Promedio personas por cuarto 2.6  
 Lugar de donde migró Narvarte  
 Empleo del jefe de familia Empleado Federal  
 Forma de ampliación de familia Con hijos casados  
 Posibilidad de construir Ninguna





# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA \_\_\_\_\_ 3 \_\_\_\_\_

LOTE \_\_\_\_\_ 17 \_\_\_\_\_

DIMENSIONES DEL LOTE 6 x 16 m.

ÁREA CONSTRUIDA \_\_\_\_\_ 80% \_\_\_\_\_

No. DE PISOS \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Clo. Alq.	Depto. Alq.		
1971											
1980											
1990	1	4 Adult. 3 Joven. 1 Niños —	2	1	1	x				x	

## MODO DE CONSTRUCCION

- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

**OBSERVACIONES:** No se pudo tener información de 1971 ni del 80 porque la familia que habita actualmente compró la casa terminada en 1985. Es una construcción consolidada de buena calidad.

Promedio personas por cuarto \_\_\_\_\_ 2 \_\_\_\_\_

Lugar de donde migró Colonia Santo Domingo 1985

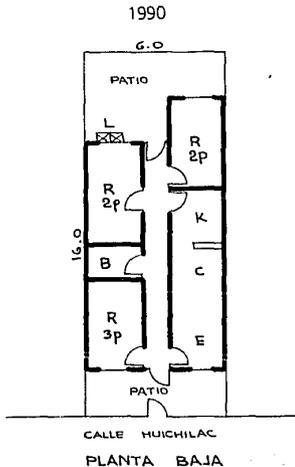
Empleo del jefe de familia Maestro de Educación

Forma de ampliación de familia Ninguna

Posibilidad de construir Ninguna



# Santo Domingo / densificación espontánea



## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA 3

LOTE 20

DIMENSIONES DEL LOTE 6 x 16 m.

ÁREA CONSTRUIDA 80%

No. DE PISOS 1

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971											
1980											
1990	1	Adult. $\frac{2}{1}$ Joven. $\frac{1}{1}$ Niños $\frac{2}{2}$ 7	3	1	1	x				x	

## MODO DE CONSTRUCCION

- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

OBSERVACIONES: Antes de ubicarse en este lote vivían sobre una de las calles. Fueron reubicados en 1980, en que empezó la construcción de esta casa. Es una vivienda de buena calidad.

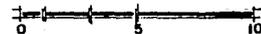
Promedio personas por cuarto 2.3

Lugar de donde migró Santa Cruz Meyehualco 1971

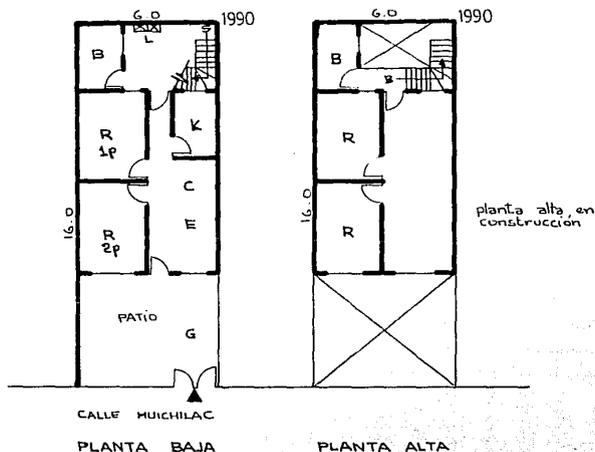
Empleo del jefe de familia Obrero

Forma de ampliación de familia Ninguna

Posibilidad de construir No



# Santo Domingo / densificación espontánea

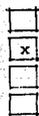


## CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

MANZANA	3
LOTE	24
DIMENSIONES DEL LOTE	6 x 16 m.
ÁREA CONSTRUIDA	60%
No. DE PISOS	1

Año	Familias	Miembros	Cuartos	Baño	Cocina	TENENCIA				Viv. Unif.	Viv. Plurif.
						Propia	Rentada	Cto. Alq.	Depto. Alq.		
1971											
1980	1	3	2	1	1	x				x	
1990	1	Adult. 3 Joven. 3 Niños —	2	1	1	x				x	

## MODO DE CONSTRUCCION



- Autoconstrucción
- Artesanos, Albañil
- Pequeño Contratista
- Gran Contratista

**OBSERVACIONES:** En 1985 compraron la casa con la planta baja terminada y en parte la planta alta. Al momento siguen construyendo con materiales de buena calidad.

Promedio personas por cuarto 1.5  
 Lugar de donde migró Guerrero 1985  
 Empleo del jefe de familia Profesora de preparatoria  
 Forma de ampliación de familia Ninguna  
 Posibilidad de construir Si

