



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO**



DENSIFICACIÓN HABITACIONAL EN UNA COLONIA POPULAR. CASO DE ESTUDIO SANTO DOMINGO, COYOACÁN, (1990-2010).

**TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE:
DOCTORA EN URBANISMO**

**PRESENTA:
MTRA. EN URB. MARÍA DE LOS ANGELES
ZÁRATE LÓPEZ**

**TUTORA:
DRA. MARÍA DEL CARMEN
VALVERDE VALVERDE**

CIUDAD UNIVERSITARIA, MÉXICO, D.F. 2012



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta 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.

TUTORA:

DRA. MARÍA DEL CARMEN VALVERDE VALVERDE

COTUTORES:

DR. XAVIER CORTÉS ROCHA

DR. GUILLERMO BOILS MORALES

DRA. EFTYCHIA DANAI BOURNAZOU MARCOU

MTRO. SERGIO ARMANDO FLORES PEÑA

AGRADECIMIENTOS Y DEDICATORIA.

EN LO ACADÉMICO

El presente trabajo es producto de un gran esfuerzo en él que han intervenido muchas personas. Deseo por ello reconocer a mis maestros de la Universidad Nacional Autónoma de México que desde mis estudios de maestría me han apoyado para llegar a la conclusión del Doctorado. Especialmente agradezco a la Dra. María del Carmen Valverde Valverde su labor como Directora de esta Tesis, así como su compromiso con mi formación académica como alumna y docente del Posgrado de Urbanismo.

Igualmente agradezco la disposición del Dr. Xavier Cortés Rocha para orientarme en la realización de este trabajo; al Dr. Guillermo Boils Morales por sus aportaciones, su paciencia y aliento para poder culminar con mi tesis. Fueron partícipes también la Dra. Eftychia Danai Bournazou Marcou con observaciones muy relevantes para mejorar el documento y el Mtro. Sergio Flores Peña, al que agradezco especialmente su dedicación y contribuciones a este proyecto, además del apoyo y amistad que me brindó desde el desarrollo de mi tesis de la Maestría en Urbanismo.

De forma particular agradezco a la Universidad Nacional Autónoma de México por permitirme realizar mis estudios de Doctorado en Urbanismo, asimismo al CONACYT por la beca otorgada para que ello fuera posible.

EN LO PERSONAL

Este trabajo está dedicado a mis padres Roberto Emilio y María Eustolia, porque siempre entendieron y alentaron mis ganas de conocer el mundo. Siguen presentes en mi vida.

A mi hermana Brenda, por creer en mí y quererme como me quiere, pero especialmente por iluminar y alegrar mi vida con su existencia, por todo lo que hemos compartido y por su fortaleza para salir adelante. No hay nadie como tú.

Con cariño para mis hermanas Irma y Rosario con las que he compartido gran parte de mi vida. A mis sobrinos: Sebastián, Andrea, Roberto, Diego y Marian, por ser la alegría de mi corazón. A mi Tía Thelma por su ternura y protección, mi primo Manuel Alejandro por su gran cariño y su esfuerzo constante por ser un mejor ser humano, mi primo José Guadalupe y su familia, mis cuñados Jesús y Luis, y a mi tío Marco Antonio por los recuerdos bellos de la infancia. A las ausentes físicamente, mi Nana Chayo, mi Nana Chu y mi Nina Carmela.

Con todo mi cariño y agradecimiento a la Dra. María del Carmen Valverde, más allá de lo académico, por su amistad y su afecto, su preocupación por mí y por sostenerme durante los momentos más difíciles.

De forma especial y con mi mayor afecto a la Sra. Lourdes Valdés, por su calidez humana, su amistad, pero sobre todo por estar siempre al pendiente de mí y de que lograra culminar mis estudios. Gracias por estar conmigo.

A las amigas que me han enseñado que la calidad humana y la amistad para toda la vida existen: Luz María Ortega Villa y Luz María Hernández Zazueta, con todo mi cariño

Especialmente a Edith Guzmán, más que mi amiga, una hermana que siempre me ha apoyado, gracias por ser mi conciencia.

A mis compañeros y amigos de la Maestría en Urbanismo por su amistad incondicional: Jesús Enciso, María Juárez, Verónica Sánchez y Martha Porcayo, a Mario, Hugo y Rubén, por ser también parte de esta experiencia.

A Daniel E. Pérez, por todo lo que me ha enseñado como profesionista pero principalmente por la amistad construida a lo largo de estos años.

A mis amigos Verónica y Melchor, Brígida, Gema, Elvira, Sofía Itamaki, Juanita, Miriam, Armando, Juan Carlos, Emilio, David, Alfonso Noriega, Víctor Clavel, Claudia Puebla, Susana, a la familia Hernández, Penélope, Marcela, Cynthia Valencia y Luis Hernando.

Especialmente a Gisela y Sellenne por su amistad, pero también por su apoyo en la realización de este proyecto.

A todos mis compañeros de trabajo del Posgrado en Urbanismo de la UNAM y de CEDUV "Suma", Arq. Guillermo Bistrain por la oportunidad de formarme como profesionista.

A mis alumnos que me permiten seguir aprendiendo.

A todos los vecinos de Santo Domingo que contribuyeron al proyecto, especialmente Sr. Ernesto Malvéez, por la documentación y apoyo proporcionados.

A la gran ciudad...

La que finalmente es la suma de todas las individualidades que en ella habitan, luchan y sueñan en ocupar momentánea o permanentemente sus espacios. A ella que nos despierta diariamente con los pasos del alma obrera que sale del barrio a buscarse la vida. A la gran ciudad que nos recibe, nos abraza, nos envuelve. A la que nos pierde y en la que nos perdemos. A esa llena de contradicciones y congruencias, de caminos cruzados y distantes.

Porque soy como ella, dinámica y cambiante, producto de la convergencia de diversos intereses, con encuentros y desencuentros, con aspiraciones y frustraciones, resultado de un pasado y esperanza por un futuro. Porque en ella he crecido y madurado, haciendo y deshaciendo convicciones.

A la gran ciudad, de la que formo parte y a la que formo con mis acciones, porque te amo y te odio pero finalmente estoy aquí, atrapada en tu telaraña, en tus espacios, en tus rincones, en tus nostalgias y alegrías, en tus promesas de una vida mejor.

"La ciudad es un yo colectivo"

CONTENIDO:

<i>INTRODUCCIÓN</i>	7
<i>I. MARCO CONCEPTUAL Y TEÓRICO</i>	12
1.1. Proceso de densificación. Conceptos	12
1.1.1. El concepto de densidad y sus aplicaciones en el contexto urbano.....	12
1.1.2. Definición del proceso de densificación habitacional.....	14
1.2. Los asentamientos irregulares	16
1.2.1. Asentamientos irregulares y colonias populares	17
1.2.2. Características de los asentamientos irregulares	19
1.3. Consolidación de los asentamientos irregulares	20
1.3.1. Definición de consolidación.....	20
1.3.2. Factores del proceso de consolidación.....	21
1.3.3. Cambios socioeconómicos de la población	26
1.4. Valorización del suelo y localización	28
1.4.1. Valorización del suelo en los asentamientos irregulares	33
1.5. Mercado inmobiliario	36
1.5.1. Mercado formal	38
1.5.2. Mercado habitacional	38
1.5.3. Mercado informal.....	39
1.5.4. Vivienda en alquiler	40
1.5.5. Agentes inmobiliarios	41
1.6. La densificación habitacional en las colonias populares.....	44
1.6.1. Generalidades	44
1.6.2. Estudios sobre la densificación en las colonias populares	45
1.6.3. Factores que impulsan la densificación habitacional en las colonias populares	48
<i>II. MARCO METODOLÓGICO</i>	56
2.1. Factores del proceso de densificación: caso de estudio	57
2.2. Medición y caracterización del proceso de densificación habitacional.....	60
2.3. Agentes impulsores del proceso de densificación habitacional.....	65
2.4. Integración de resultados obtenidos	69
<i>III. CASO DE ESTUDIO: COLONIA SANTO DOMINGO, COYOACÁN</i>	70
3.1. Antecedentes contextuales	70
3.2. Antecedentes históricos de la colonia Pedregal de Santo Domingo	73
<i>IV. ANÁLISIS DEL PROCESO DE DENSIFICACIÓN HABITACIONAL</i>	79
4.1. Factores involucrados en el proceso de densificación habitacional	79
4.2. Medición y caracterización del proceso de densificación habitacional.....	113
4.3. Descripción de los agentes impulsores del proceso de densificación habitacional.	139

<i>V. INTEGRACIÓN DE RESULTADOS</i>	145
<i>VI. CONCLUSIONES</i>	152
<i>VII. BIBLIOGRAFÍA</i>	162
<i>VIII. ANEXOS</i>	167
Anexo 1. Carta de los vecinos al Presidente Salinas de Gortari	168
Anexo 2. Precios del Suelo/m2, Periodo de 1990-2006	170
Anexo 3. Registro fotográfico (Ejemplos)	174
Anexo 4. Cuestionario Guía de Entrevista	175
Anexo 5. Casos representativos	177
Anexo 6. Resultados de entrevistas elaborados con base en las tablas de frecuencia.	186

INTRODUCCIÓN

La presente investigación se enfoca en el análisis de una de las transformaciones que se producen en el espacio interior de la ciudad: la densificación del uso de suelo, centrada en el uso habitacional, uno de los principales componentes de la estructura urbana. Dicho proceso forma parte de las fases del crecimiento urbano (Connolly,1988)¹, y se caracteriza por un incremento del espacio construido que se presenta en aquellas zonas cuyas características socioeconómicas, físicas y de localización propician la búsqueda de utilidades del suelo más rentables, a la vez el proceso propicia la generación de cambios significativos en el espacio en el que tiene lugar.

Generalmente, la densificación del suelo es un proceso que se estudia en el contexto de las zonas centrales de la ciudad. Sin embargo, en este trabajo se tomó como caso de estudio una colonia popular ubicada en la zona intermedia de la ciudad que se caracteriza por su origen como “asentamiento irregular”. Este término hace referencia a un modo de producción de una parte considerable del espacio urbano, se estima para el caso de las ciudades latinoamericanas que este tipo de asentamientos son el modo en que alrededor del 60% de la población accede a una vivienda (Brakarz, Greene y Rojas,2002; Stolarski,2004; Padilla,2009), y particularmente para México, Connolly (2006) señala que el 60% del acervo habitacional urbano lo compone la vivienda informal característica de estas áreas.

El antecedente de los asentamientos irregulares se encuentra en la problemática de la vivienda en la que inciden factores como las condiciones económicas de la población, las formas de producción de este bien, la disponibilidad de suelo urbano y las políticas habitacionales. Así, las dificultades que desde mediados del siglo pasado ha enfrentado gran parte de la población para acceder a una vivienda a través del mercado formal, dieron lugar al surgimiento de este tipo de asentamientos, dentro de los cuales se incluyen las colonias populares (Ward, 1978 y Cervantes, 1985). Estas zonas son parte de una realidad común en el contexto latinoamericano y en países de Asia y África, que con sus respectivas denominaciones y particularidades, empezó a generalizarse desde los años cincuenta del siglo XX. Se caracterizan por su formación al margen de la legalidad pues en los inicios del asentamiento los habitantes carecen de un título que

¹Connolly (1988), considera dos momentos o fases del crecimiento urbano, en los que se encuentran la expansión territorial y la densificación.

ampare la propiedad, carecen de servicios básicos y equipamiento, y se componen de viviendas en condiciones precarias.

En el contexto académico, el estudio del fenómeno de los asentamientos irregulares derivado de la problemática de la vivienda, cobró importancia desde finales de los años setentas y particularmente en los ochentas, con autores como Ward (1978), Cervantes (1985), Connolly (1985), Cortés (1986), Gilbert (1987) y Schteingart (1989). Los diversos estudios realizados se enfocaron en su proceso de conformación, el modo particular de producción de la vivienda, la organización social de sus habitantes, la relación con el Estado, el problema de la propiedad y su regularización, así como en el estudio del mercado inmobiliario informal al que han dado origen estos procesos.

En el caso de la presente investigación el enfoque se planteó a partir del análisis de la evolución de los asentamientos irregulares, con el objetivo de estudiar los factores que con el transcurso del tiempo generan una densificación habitacional en una colonia popular de origen irregular, proceso que a su vez implica transformaciones físicas, sociales y económicas relevantes para la propia colonia. La investigación se denominó por tanto: "Densificación habitacional en una colonia popular. Caso de estudio Santo Domingo, Coyoacán, (Periodo de 1990-2010)". Los objetivos específicos fueron:

- Analizar los factores que permiten la generación de un proceso de densificación habitacional en una colonia popular.
- Analizar espacialmente la manera en que se manifiesta el proceso de densificación habitacional en una colonia popular.
- Conocer los agentes formales e informales que participan en el proceso de densificación habitacional en una colonia popular.

El problema de investigación planteado fue el siguiente:

"¿Qué transformaciones se presentan con el transcurso del tiempo en una colonia popular de origen irregular que permiten se genere un proceso de densificación habitacional y cuáles son los principales agentes participantes en el mismo?".

Para responder esta pregunta fue necesario el análisis de los factores que propician la transformación de estas zonas, incluidos la consolidación, los cambios en su población y los

cambios de las condiciones de localización. Asimismo, se requirió de la revisión de la manifestación espacial de la densificación habitacional y la determinación de los agentes que participan en ella. De ello se derivaron los siguientes cuestionamientos:

- ¿Qué transformaciones físicas y socioeconómicas se presentan en las colonias populares?
- ¿Se genera un proceso de densificación habitacional derivado de su consolidación?
- ¿Cómo inciden en el proceso los cambios del contexto en el que se ubican las colonias populares?
- ¿Se da una valorización del suelo que incida en un mayor aprovechamiento del mismo?
- ¿Qué caracteriza al proceso de densificación habitacional que se presenta en estas zonas?
- ¿Se convierten estas áreas en zonas atractivas para el mercado formal?
- ¿Cuáles son las características de los agentes informales que participan en el proceso?
- ¿Cuáles son las características de los agentes formales que participan en el proceso?

La hipótesis planteada fue la siguiente:

“En las colonias populares, debido al proceso de consolidación, se pueden originar procesos de densificación habitacional que se traducen en un mayor aprovechamiento del suelo generado por las mejores condiciones físicas y socioeconómicas, así como por el cambio en las condiciones de localización y valorización del suelo en la zona.

El proceso de densificación se da a través del aumento del espacio construido en la vivienda, motivado por la necesidad familiar, por el mercado de alquiler, la combinación de ambos y por la llegada del mercado formal a la zona.”

La importancia de la investigación radica en la revisión de la densificación habitacional en el contexto particular de una colonia popular de origen irregular, bajo una visión más amplia a la que considera el crecimiento familiar como detonador principal del proceso, aportando al análisis los elementos derivados de la consolidación de la zona de estudio y de su entorno.

Por otro lado, es relevante la revisión de la densificación como alternativa que ha empezado a cobrar importancia ante el incontrolado crecimiento de algunas ciudades como la de México y la Zona Metropolitana de la que forma parte. Este crecimiento ha derivado en una expansión física

que vuelve aún más complejo su funcionamiento, con mayores costos para la dotación de infraestructura, mayores desplazamientos y necesidad de transporte de la población, mayor demanda y encarecimiento del suelo urbano, así como la pérdida de zonas de valor ambiental. Esta expansión urbana está asociada a una tendencia a la baja en la densidad de población² en las últimas décadas, mientras que en los ochentas la ciudad era considerada una de las más densamente pobladas del mundo³.

También los resultados obtenidos de la investigación pueden ser aplicados en un futuro en la formulación de políticas destinadas a favorecer el desarrollo adecuado de las colonias populares; atendiendo aspectos como su integración al contexto urbano, el mejoramiento de la vivienda, los servicios, los equipamientos o la imagen urbana en beneficio de sus habitantes.

El caso de estudio elegido es la colonia Santo Domingo, que forma parte de la zona conocida como “los pedregales”, ubicada en la Delegación Coyoacán, al sur de la ciudad de México. En su elección se tomó en cuenta: el atractivo de la colonia considerada en su tiempo “la invasión de tierras más grande de Latinoamérica”⁴; la existencia de una amplia y diversa documentación derivada de estudios académicos y publicaciones de sus habitantes con el afán preservar la historia de su origen y transformación; la antigüedad de la colonia y las particularidades de su localización.

El análisis del proceso requirió de la revisión de un periodo de tiempo (1990-2010) que permitió establecer las transformaciones de la zona estudiada. Las fechas de inicio y término corresponden a la publicación de las fuentes de información de INEGI. En particular el primer año, considera cubrir veinte años de consolidación⁵, requerida para que se genere el proceso de densificación habitacional.

² Según datos de CONAPO-SEDESOL- INEGI, la Zona Metropolitana del Valle de México, alcanzó en 2010 un total de 20,116,842 habitantes, en una superficie de 7,866.1 km², con una densidad media urbana de 160 hab./ha, mientras que en el 2005 esta última fue de 166.0 hab./ha. y en el año 2000 era de 170.7 hab./ha.

³ En el estudio Crecimiento Urbano, densidad de Población y Mercado Inmobiliario de Connolly (1988:70) se señala: “la densidad habitacional bruta de la Ciudad de México, es bastante elevada: es ligeramente superior a la densidad de Tokio metropolitano, duplica la densidad del área metropolitana de Nueva York, triplica la de París, y cuadruplica la de Londres. La Ciudad de México es por lo menos un 50% más densamente poblada que Buenos Aires o Sao Paulo y se equipara, ya, con la densidad de Caracas. Sólo las ciudades asiáticas de Bombay, Calcuta y Hong Kong, registran densidades mayores que la ciudad de México”.

⁴ Señalado en el libro “Las mil y una historias del Pedregal de Santo Domingo” (Díaz, 2002).

⁵ Bazant (2004) considera alrededor de 20 a 30 años el periodo en que se da la consolidación de un asentamiento irregular. La colonia Santo Domingo se funda en 1971, por lo que al año 1990, el periodo señalado estaba casi cubierto.

El desarrollo de la investigación y sus resultados se presentan en seis apartados. El primero de ellos contiene el marco conceptual y teórico utilizado, en él se presentan los conceptos y teoría existentes sobre la densificación, los asentamientos irregulares y su consolidación, la valorización del suelo y su relación con la localización, el mercado inmobiliario y el análisis del proceso en el contexto de las colonias populares.

El segundo apartado contiene la descripción del proceso metodológico seguido para la investigación en cuatro etapas: a) análisis de los factores que inciden en el proceso de densificación; b) medición y caracterización de la densificación habitacional; c) establecimiento de los agentes impulsores del proceso; y d) integración de los resultados obtenidos.

En el tercer apartado del documento trata sobre los antecedentes contextuales e históricos del caso de estudio. Ello considera la revisión de las características urbanas del entorno urbano en el que se ubica Santo Domingo, correspondiente en lo inmediato a la Delegación Coyoacán y en el contexto urbano más amplio a la Ciudad de México. También se revisan aquí los antecedentes históricos de la colonia debido a que el conocer su origen es fundamental para conocer su evolución.

Como cuarto apartado se encuentra la aplicación de la metodología referida en el segundo apartado, analizando por separado los factores, dimensión, características y agentes que intervienen en el proceso en Santo Domingo. Estos elementos se integran y contrastan con la teoría en el quinto apartado, con el fin de establecer como se interrelacionan para dar lugar a la densificación habitacional de la colonia. Finalmente, el sexto apartado contiene las conclusiones obtenidas con el desarrollo de la presente investigación, en lo referente a la teoría, a las particularidades del caso de estudio, a la metodología empleada y a las reflexiones derivadas del estudio.

I. MARCO CONCEPTUAL Y TEÓRICO

En este capítulo se presentan los aspectos teóricos relacionados con el proceso de densificación habitacional y los relativos al caso de estudio seleccionado, una colonia popular de origen irregular. En primer lugar se revisa el concepto de densidad en sus diferentes modalidades, ya que este es el indicador que sirve de base para realizar el estudio comparativo de la densidad de población y habitacional de la zona de estudio.

El segundo concepto analizado es el de asentamientos irregulares, se establece su relación con el concepto de colonia popular y se revisan las características que se les atribuyen en los estudios académicos existentes. Por último, se analizan los factores que inciden en el proceso de densificación habitacional tales como consolidación, localización, valorización del suelo y mercado inmobiliario, este último como parte del entendimiento de los agentes que participan en el proceso.

1.1. Proceso de densificación. Conceptos

1.1.1. El concepto de densidad y sus aplicaciones en el contexto urbano

La densidad es una medida de concentración utilizada por diversas ciencias; entre ellas la física la define como la “magnitud que expresa la relación entre la masa y el volumen de un cuerpo”⁶. Generalizando podemos decir que la densidad es el cociente que se obtiene de dividir la cantidad de un elemento entre la cantidad de aquel que lo contiene; y se expresa como la cantidad existente por unidad.

En el caso urbano, el concepto de densidad se ha utilizado en diversos estudios referentes al comportamiento de la población y su distribución en el territorio. En los años ochenta, dentro del campo de la planeación, el concepto fue utilizado en la elaboración de los planes de desarrollo urbano como parámetro para establecer los requerimientos de suelo para crecimiento urbano y características de las zonas habitacionales propuestas para el ordenamiento de la ciudad; lo que actualmente se hace a través de la zonificación que establece uso, número de niveles permitidos y porcentaje de área libre que corresponden a las distintas zonas que integran la ciudad.

⁶Diccionario de la Real Academia Española, 22ª Edición 2001, consultado en http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=densidad, febrero 2012.

$$D = \frac{p}{s}$$

D = Densidad de población

p = No. de habitantes

s = Superficie (has.)

La preocupación por el tema de densidad poblacional tiene que ver con la posibilidad de conocer la concentración de población en ciertas áreas, y en particular, con conocer las condiciones de hacinamiento en que ésta vive.

Asimismo, establecer densidades altas tiene que ver con la necesidad de lograr un mejor aprovechamiento del suelo urbano y con la generación de economías de aglomeración; mientras que las densidades bajas se relacionan con medidas de protección o conservación de ciertas áreas, o para tratar de contener el proceso de expansión urbana.

En este contexto, hablar de densidad urbana hace referencia a distintos tipos de mediciones que incluyen tanto la concentración de la población como las condiciones en las que vive con relación a la disponibilidad de vivienda. Entre estas mediciones se encuentran las siguientes:

Densidad de población

La primera de las mediciones urbanas en las que se utiliza el concepto de densidad es la “densidad de población” definida por Alomar (1980:137), como la “unidad relativa del número de habitantes por unidad superficial, la cual se deriva de dos elementos: la extensión física que es una medida geométrica, y del número de habitantes, que es una cifra numérica”.

De forma más genérica y con una visión más amplia, Camacho, (2007:147), la define como el “índice numérico que relaciona al volumen de la población con determinadas áreas territoriales, y se calcula al dividir volumen de la población entre área considerada como territorio”. La densidad de población ayuda a conocer las diferencias en la concentración de la población tanto al interior de la ciudad, como entre las distintas ciudades y países; adicionalmente, su análisis en el tiempo permite ver y conocer la forma en que van cambiando estas condiciones.

Densidad habitacional o de construcción

Este segundo parámetro, igualmente tiene que ver con la concentración de la población en las distintas áreas de la ciudad, pero considera como elementos para su medición a las viviendas existentes, se define como la “relación entre el número de viviendas construidas y las hectáreas urbanizadas en determinado territorio” (Camacho, 2007:147). Este es el concepto en el que se enfoca el presente análisis, por considerar que es un reflejo de los cambios en la población (recepción-expulsión), a la vez que es expresión del proceso de ocupación física de la zona.

Densidad neta y bruta

Para la medición de las dos primeras (densidad de población y habitacional) se hace una diferenciación entre densidad neta y bruta. La primera resulta de dividir el total de población o viviendas entre la superficie edificable solamente; mientras que la segunda, se refiere al total de población o viviendas divididas entre la superficie edificable más la superficie de vialidades, equipamiento y otros usos que integran el área analizada.

En ambos casos, su medición permite conocer los patrones de concentración de la población y de ocupación del territorio. En tal sentido, la densidad neta resulta más exacta al utilizar sólo las superficies ocupadas por la población o vivienda; mientras que la densidad bruta se utiliza por lo general para la comparación entre distintas zonas urbanas o países. De esta manera, la unidad de superficie que comúnmente se utiliza para medir la densidad de las ciudades es la hectárea, mientras que cuando se miden países se habla de kilómetros cuadrados.

1.1.2. Definición del proceso de densificación habitacional

La expansión territorial y la densificación conforman las dos fases del crecimiento urbano, en la primera “predomina la apropiación y adecuación del suelo para usos urbanos” (Connolly, 1988:71-72), mientras que en la segunda “interviene de manera preponderante la construcción, ya que implica ante todo la producción de edificios” (Ibidem). Particularmente, la densificación habitacional hace referencia al aumento del número de viviendas existentes en un área específica (densidad habitacional); que se origina por las condiciones de localización, servicios y equipamiento, que vuelven la zona atractiva para determinada población y mercado, impulsando un aumento del espacio construido.

Con relación al mayor aprovechamiento del suelo que se puede presentar en una zona específica, Flores (2002) señala que la etapa de intensificación es alcanzada cuando las áreas consolidadas y equipadas ambiental, funcional y físicamente alcanzan un grado de deseabilidad mucho mayor que otras y por consecuencia su valor reconocido es mayor, lo que desemboca en presiones orientadas a lograr una mayor rentabilidad.

Por su parte, Hoover y Vernon (citados en Goodall, 1977:368), consideran que el aumento del espacio construido se lleva a cabo en cinco fases que definen la evolución de un barrio, las cuales son: 1) suelo rústico que se destina al aprovechamiento residencial en forma de viviendas unifamiliares independientes, 2) aumento de la edificación originada por el incremento del valor de suelo, manifestado en estructuras residenciales plurifamiliares, 3) depreciación y transformación de las edificaciones existentes debido a modificaciones en la demanda y en las condiciones de la población (formación de slums), 4) de clarificación y limpieza, posterior al deterioro, en la que se presenta pérdida de población y son las personas de edad madura las que permanecen, y 5) demolición y renovación, que puede ser llevada a cabo por los promotores privados o por el gobierno. La forma y el tiempo en que se presentan estas fases dependen del barrio y de sus condiciones.

También relacionado a esta dinámica urbana se encuentra el redesarrollo, concepto analizado por Goodall (1977). Este es un concepto que se asocia a la vida económica del edificio e implica la demolición de un inmueble para dar paso a la construcción de otro nuevo, para ello se considera el valor del predio con relación a su uso futuro y el costo de demolición-construcción que debe ser menor a los ingresos esperados con la nueva edificación. Para este autor, el redesarrollo da lugar a un aprovechamiento más intensivo del suelo con la construcción de edificios más altos que los que fueron derruidos.

De lo anterior se puede deducir que un mayor aprovechamiento del suelo manifestado en el aumento del espacio construido, se asocia tanto a procesos que suceden en los propios inmuebles, como a los que se presentan en el contexto en que estos se ubican. Asimismo, estos son procesos diferenciados en el contexto de la ciudad, ya que unas zonas pueden ser más dinámicas que otras. Al respecto Polése (1998) señala para el caso de la densidad residencial, que ésta será más alta en las zonas centrales y disminuirá con la distancia al centro, aunque pueden presentarse variaciones debido a que existen otras áreas que también pueden tener condiciones atractivas para un mercado particular. Por otra parte Connolly (1988), en un análisis

del modelo del patrón de crecimiento-densificación de la Ciudad de México, considera que el comportamiento varía en el espacio y en el tiempo, por la segregación urbana y de acuerdo con políticas urbanas asociadas a las divisiones administrativas.

Las anteriores consideraciones sobre los factores que generan un mayor aprovechamiento del suelo se dan en el marco de la ciudad formal, que se construye bajo las condiciones legales y las normas establecidas. No obstante, para el caso de estudio seleccionado, una colonia popular de origen irregular, debe analizarse qué tanto se cumple con esta misma lógica y condiciones. En tal sentido hay que considerar que conforme se consolidan estas zonas se van integrando a la ciudad y mercado formal, motivo por el lo cual pueden estar sujetas a presiones similares a las que se presentan en las zonas de origen regular. Los factores específicos que inciden en la densificación habitacional en el contexto de las colonias populares, se analizan en un apartado posterior.

1.2. Los asentamientos irregulares

El caso de estudio elegido para el análisis del proceso de densificación habitacional corresponde a una colonia popular, por tanto, es pertinente establecer las características del modo de producción del espacio urbano que le dio origen, un “asentamiento irregular”. Estas zonas tienen distintas denominaciones, dependiendo del país se les conoce como: favelas, villas miseria, callampas, barriadas, ranchos, pueblos jóvenes, colonias proletarias, ciudades perdidas (SAHOPE, 1980:82); mientras que en los estudios especializados se conocen como asentamientos transitorios, no regulados, espontáneos, marginales, no controlados, de ocupantes sin título, precarios, informales e irregulares (SAHOPE, 1980:83).

Para entender estas zonas y el proceso de producción del espacio urbano que les atañe, se revisan a continuación las causas de su origen, su relación con las colonias populares, sus características principales y el proceso de consolidación que los caracteriza, este último considerado una condición básica para la densificación habitacional analizada.

1.2.1. Asentamientos irregulares y colonias populares

Para conocer las particularidades del contexto espacial que nos ocupa, es necesario remitirse a los estudios de mediados de los años setenta y de la década de los ochenta realizados en el país, con autores como Ward (1978), Gilbert (1987), Cervantes (1985), Connolly (1985), Cortés (1986) y Schteingart (1989); quienes empiezan a analizar el problema de la vivienda que da lugar al surgimiento de los asentamientos irregulares.

En estos años, en un contexto de intensa migración del campo a la ciudad, se empieza a hablar de la existencia de las diversas opciones que tenía la población de bajos ingresos para acceder a una vivienda al quedar excluida del mercado formal. Se establece que, dependiendo de sus condiciones económicas y de su tiempo de llegada a la ciudad se da la localización de estas poblaciones a través de distintas modalidades, entre las que Ward (1985), Schteingart (1989) y Bazant (1992), señalan las vecindades, las ciudades perdidas y los asentamientos irregulares. Las tres modalidades se distinguen entre otros aspectos por las condiciones de irregularidad de la propiedad, las precarias condiciones de la vivienda, servicios inadecuados y su localización al interior o en la periferia de la zona urbana. Las dos primeras, vecindades y ciudades perdidas, se ubican en las zonas interiores de la ciudad y se caracterizan además de su deterioro, por las pocas posibilidades que tienen de evolucionar; en cambio, los asentamientos irregulares presentan una mayor dinámica y mayores expectativas de mejoramiento de las condiciones de vida de la población que los habita.

Es en esta última modalidad, los asentamientos irregulares, donde se incluye a las colonias populares. De acuerdo con Turner (citado en Lomnitz, 1975), las colonias populares son generalmente fraccionamientos en terrenos de bajo valor (laderas, lecho de lago) que se adquieren por venta o por ocupación ilegal (paracaidistas); y son de nivel económico muy variable. Lo anterior es coincidente con los planteamientos de Ward (1978), que dentro de las opciones de vivienda para la población de bajos ingresos incluye a las colonias proletarias, utilizando una denominación distinta pero señalando el mismo origen, la formación de fraccionamientos clandestinos o colonias paracaidistas, como el caso de la colonia Pedregal de Santo Domingo.

Cervantes (1985), señala que en el contexto de la Ciudad de México, es en la década de los cuarenta cuando surgen los asentamientos denominados colonias populares como primera

manifestación del fenómeno migratorio, pero fueron prohibidas por no cumplir con los requisitos establecidos para los fraccionamientos, problema que se atendió hasta la década de los sesenta a través del proceso de regularización.

En un estudio más reciente sobre la Ciudad de México, Padilla y Ribbeck (2009) distinguen varios tipos de colonias populares, las cuales van desde las estancadas de clase baja a las muy dinámicas con variados usos al interior, diferenciándolas también cronológicamente por la época de formación, proponen los siguientes tipos: a) Colonias populares antiguas o consolidadas, surgidas de 1920 a 1950, tuvieron su origen como fraccionamientos privados que contemplaban obras de urbanización, entre ellas se encuentran las ubicadas al norte de la Ciudad y destinadas a los trabajadores de la zona industrial; b) Colonias surgidas en los años sesenta del siglo pasado en respuesta a la demanda de vivienda originada por la migración rural urbana, pero que se ubicaron en los municipios del Estado de México, por la prohibición existente en esa época para la realización de nuevos fraccionamientos en el Distrito Federal; y c) Colonias populares maduras o en proceso de consolidación, formadas en los setentas del siglo XX, como fraccionamientos privados, sin obras de urbanización previa e infraestructura urbana y en terrenos no aptos.

Es así que aunque no todas las colonias populares de la Ciudad tuvieron un origen irregular, entre ellas las formadas en la zona norte durante los años cincuenta del siglo pasado; las características que se les atribuyen son muy similares a las de un asentamiento irregular, incluso se utilizan los términos de forma indistinta. Los aspectos que caracterizan a estas zonas se revisan en el siguiente apartado.

1.2.2. Características de los asentamientos irregulares

Los asentamientos irregulares han dado origen a una forma de producción del espacio que reviste características específicas⁷, que tienen relevancia en el contexto de las ciudades latinoamericanas al dar origen a una parte considerable de su mancha urbana y albergar alrededor del 60% de su población (Barkarz, 2002; Stolarski, 2004; Padilla, 2009). Las características que los distinguen de las zonas formales de la ciudad son las siguientes:

llegalidad en la tenencia de la tierra. Estos asentamientos son resultado de una apropiación clandestina del suelo, debido a lo cual sus ocupantes carecen de los títulos de propiedad que los acrediten como propietarios. Lo anterior se debe a que los promotores (sean dueños o no), fraccionan y venden sin llevar a cabo el proceso de escrituración establecido, de tal manera que únicamente se adquiere el derecho de posesión. Al llevarse a cabo una venta ilegal, las facilidades que se otorgan para la adquisición y pagos son los que resultan atractivos a los compradores a pesar de la inseguridad en la tenencia, ya que no necesariamente el costo que se paga por el predio es más bajo que en el mercado formal.

Respecto a que estos asentamientos se mantienen al margen de todo orden constituido, Azuela (1989) señala que al interior de estos asentamientos existe un reconocimiento de los acuerdos que se toman y del papel que cada uno de los actores participantes tiene en el proceso, esto es, se dan formas de legitimación que sustituyen al orden jurídico.

Condiciones de irregularidad. No se cumple con los requisitos establecidos por la normatividad para la creación de nuevas áreas urbanas, ya que no se respetan los usos de suelo establecidos en la normatividad urbana y tampoco los lineamientos para fraccionar y dotar de la infraestructura y equipamiento necesarios, debido a lo cual estas zonas carecen de servicios y la población vive en condiciones insalubres por lo menos durante los primeros años de vida del asentamiento.

⁷Estos procesos han dado origen a una forma específica de producción del espacio urbano. Duhau (1998:9), que señala que “la solución habitacional masiva al alcance de los sectores populares ha consistido en las últimas décadas y consiste actualmente en el acceso al suelo a través de los procesos de urbanización irregular y la autoproducción de la vivienda, esto es, la actualmente llamada urbanización popular”. Calderón (2006:16), habla en el caso de Brasil, de “la favelización”, Rubén Pesci (Citado en Villareal, 2009:95), habla sobre el “in-urbanismo”, haciendo referencia al urbanismo no formal; y Padilla (2009:7), que habla de la “urbanización informal, como forma que utiliza casi la mitad de la población urbana del planeta al construir de manera espontánea e informal su espacio básico para vivir, es decir, fuera de las normas y regulaciones oficiales, y que ha dado origen a un modelo dual de ciudad, ciudad-formal/ciudad-informal”.

Generación de la vivienda a través de la autoconstrucción. La vivienda se construye con el esfuerzo de sus mismos habitantes, quienes no sólo compran los materiales, sino que también participan aportando su mano de obra, al margen de toda ayuda profesional para la edificación. El proceso dura varias décadas y constituye un continuo esfuerzo por contar primeramente con los espacios requeridos por la familia y posteriormente lograr los acabados para mejorar su calidad.

Localización periférica. Estos asentamientos se forman en la periferia de la ciudad, la mayoría de las veces en terrenos de poca deseabilidad, incluso en algunos casos presentan condiciones de riesgo para la población, aunque dicha situación puede superarse con ayuda del Estado. Como se analizará más adelante, las condiciones de localización en que se originan los asentamientos varían con el transcurso del tiempo, lo que trae consecuencias importantes para el asentamiento.

1.3. Consolidación de los asentamientos irregulares

La consolidación hace referencia al mejoramiento que con el transcurso del tiempo logran los asentamientos irregulares. Ella se debe a factores como la regularización de la propiedad, la introducción de servicios y las mejoras de la vivienda. Asimismo, es un proceso que deriva de los cambios que experimenta la población en el transcurso del tiempo, y viceversa, esta dinámica impulsa cambios en la población que habita una zona.

Este proceso es importante además, porque permite se genere la densificación habitacional, pues la zona se vuelve más atractiva al consolidarse, tanto para los que la habitan como para los posibles nuevos residentes. A continuación se describen los aspectos que permiten la consolidación, los cuales como se verá, consisten en vencer las condiciones de irregularidad relativas al origen de estos asentamientos.

1.3.1. Definición de consolidación

La consolidación se define como el proceso de mejora de las condiciones físicas que experimenta un asentamiento irregular, se logra a través de la regularización, mejoramiento de la vivienda, introducción de infraestructura (agua, drenaje, electricidad), dotación de equipamiento, servicios y comercio (Negrón,2003; Camacho,2007 y Ribbeck,2009). Dicho proceso involucra la participación de los habitantes y de las autoridades correspondientes, de hecho de estas últimas dependerá la conexión a las redes de infraestructura y la dotación de los diversos tipos de equipamientos.

Para Padilla y Ribbeck (2009:27), al interior de estas zonas se da tanto una “autoconstrucción progresiva” como una “autourbanización progresiva”. Atendiendo a lo anterior, la consolidación involucra tanto el mejoramiento de la vivienda como de todo el ámbito territorial del asentamiento. En el proceso los residentes participan activamente, no sólo se hacen cargo de la construcción de su vivienda, también participan en el trazado de calles y en la introducción de servicios, a través de las denominadas faenas.

Es importante señalar que el grado de consolidación que alcanzan los asentamientos es variable, depende del tiempo transcurrido desde su formación, del lugar en que se ubiquen, en especial del tipo de propiedad que condiciona su pronta regularización, de la factibilidad para la dotación de los servicios, del contexto político y de las propias capacidades de sus habitantes para mejorar sus condiciones de vida. Como consecuencia, existen asentamientos consolidados que con el paso del tiempo han logrado integrarse a la zona urbana, mientras que otros, permanecen por más tiempo en la irregularidad o carentes de los servicios necesarios. De la misma manera, al interior de los asentamientos el proceso es heterogéneo, en este caso la diferenciación se observa claramente en el grado de consolidación que logran unas viviendas con respecto a otras.

1.3.2. Factores del proceso de consolidación

Los aspectos involucrados en el proceso de consolidación de los asentamientos irregulares se describen a continuación:

1.3.2.1. Transformación de la vivienda: la autoconstrucción

La tipología de vivienda presente en los asentamientos irregulares es uno de los elementos que caracteriza y distingue a estas zonas, y es quizá la parte más representativa y dinámica del proceso. Esta vivienda se distingue de la producida por el Estado y el sector privado por la forma particular de su generación denominada “autoconstrucción”, la cual de acuerdo a Gilbert y Ward, (1987), Schteingart (1989) y Pelli (1994), se define por que el productor y el consumidor de este bien son uno mismo. Se caracteriza también porque los materiales utilizados son comprados directamente al sector manufacturero, o bien son reciclados (de desecho) por lo menos en los inicios de la construcción de la vivienda, así como por la carencia de apoyo técnico para la ejecución del proyecto y de la obra, la cual se va realizando según los propios recursos de los ocupantes.

Esta vivienda autoconstruida o progresiva, como también se le ha llamado, por tratarse de un bien que se produce a través de un largo proceso que llega abarcar varias décadas, presenta en su evolución diversas etapas, Cortés (1986), Bazant (1992) y Lungo (1994), señalan como inicial la de vivienda precaria o provisional, pasando por la intermedia de vivienda en proceso de consolidación (en distintos grados), y finalmente, vivienda consolidada o terminada. Estas etapas están definidas principalmente por el tipo de materiales que se utilizan en la construcción, los cuales, conforme avanza el proceso, tienden a ser de mayor calidad.

Los cambios en la vivienda se asocian a la evolución de la familia que la habita, la cual por lo general incrementa su número de integrantes y en consecuencia tiene mayores necesidades de espacio habitable. Conforme avanza la construcción, si la familia mejora sus condiciones económicas, se cuenta con mayores recursos para conseguir materiales y contratar mano de obra o incluso profesionistas que participan en el diseño de la vivienda. El proceso adquiere un carácter autogestivo.

Otro aspecto relacionado con las mejoras a la vivienda es el relativo a la condición legal, la regularización de la propiedad puede favorecer la inversión económica realizada en la vivienda, pues implica una mayor seguridad de que los ocupantes no serán desalojados, aunque no es una condición obligatoria para que dicha inversión se realice. Por otra parte, existen también beneficios derivados de las mejoras en el contexto urbano, como son la introducción de los servicios públicos y las mejoras en la accesibilidad de la zona.

En cuanto al diseño de las viviendas, una característica importante es la señalada por Padilla y Ribbeck (2009), quienes señalan que la forma es generalmente de una "casa con patio", la cual crece mediante la adición de cuartos o celdas sin seguir un plano previamente pensado o dibujado, (formando ángulos en modelos tipo "I"; "L", "C" ó "U"), evitando la existencia de pasillos. Lo anterior obedece tanto a la adaptación a las posibilidades económicas de la familia, como a las facilidades constructivas del proceso. Es importante anotar que si bien esta forma de producción de la vivienda tiene beneficios para las familias, ya que pueden ir construyendo poco a poco de acuerdo con sus recursos, a la vez que cuentan con una vivienda que tiene mayores posibilidades de crecer y de adaptarse a sus necesidades, el carecer de elementos técnicos (como diseño y supervisión de la obra) puede incidir en la calidad constructiva de la vivienda así como de los espacios que la componen, condicionando su atractivo y facilidad de venta una vez que se integran al mercado inmobiliario.

1.3.2.2. *Introducción de los servicios*

Como anteriormente se señaló, la introducción de servicios de agua, electricidad, drenaje y pavimentación es de las principales demandas que inducen la movilización social de los habitantes de asentamientos irregulares. Los vecinos o colonos se ven obligados a organizarse para exigir y gestionar ante las autoridades la dotación de estos servicios, ya que no sólo contribuyen al mejoramiento físico de la zona sino que favorecen la superación de las condiciones de insalubridad e inseguridad en que se ven obligados a vivir durante los primeros años de formación del asentamiento.

Inicialmente las necesidades se resuelven de forma provisional: el agua se obtiene por pipas, la electricidad “colgándose”⁸ de las líneas cercanas y la instalación sanitaria se resuelve con letrinas; pero con el paso del tiempo se logra contar con los servicios integrados a la red urbana, frecuentemente el primer servicio en obtenerse es la electricidad, por las facilidades que reviste para su dotación, y posteriormente se obtienen la conexión a las redes de agua potable y drenaje.

Entre los últimos servicios en lograrse está la pavimentación de las vialidades internas, acción importante para lograr la mejora de las condiciones de accesibilidad de la zona. Con la pavimentación se facilita la llegada del transporte público al interior del asentamiento, se logra una mejor comunicación hacia el exterior, y por tanto, un mejor acceso hacia las fuentes de trabajo, zonas de equipamiento y servicios del resto de la ciudad. Igual que la construcción de la vivienda, la introducción de servicios sucede de forma paulatina y con la participación de los miembros de la comunidad en el proceso, a través de su participación en las señaladas faenas o mediante aportes de mano de obra pagada por ellos mismos.

Por otro lado, respecto a la irregularidad e ilegalidad del asentamiento que pudiera ser un obstáculo para la introducción de los servicios por parte de las autoridades, se considera por ejemplo que “en muchos asentamientos la misma se efectúa sin que estén regularizados y, a la inversa, el hecho de que un asentamiento haya sido regularizado no tiene como consecuencia necesaria la introducción de los servicios públicos, en tanto no obliga formalmente a la autoridad correspondiente” (Duhau,1998:245). Lo que es cierto es que aquí entra en juego el manejo por

⁸ El término “colgarse” hace referencia a la conexión a los servicios de electricidad de forma ilegal y en condiciones técnicas inadecuadas.

parte de las autoridades y partidos políticos de los beneficios que se otorgan a los asentamientos a cambio del apoyo, en particular, a cambio del voto electoral.

1.3.2.3. Regularización de la propiedad de la tierra

Un aspecto fundamental del proceso de consolidación es la regularización, “procedimiento que tiene por objeto la expedición de títulos de propiedad a favor de los poseedores de los lotes que forman un asentamiento irregular” (Azuela,1997:228); este mecanismo ha sido una de las principales respuestas del Estado al problema de estos asentamientos, creando varias dependencias en los distintos niveles de gobierno, para atender la regularización en diferentes tipos de propiedad, quedando así en competencia federal la propiedad ejidal y en la estatal la propiedad privada.

La importancia de la regularización reside en la eliminación de la condición de ilegalidad de la propiedad, principal barrera para la integración de estos asentamientos al desarrollo urbano, y por tanto, para que sus habitantes puedan gozar de mejores condiciones de vida. Al respecto, Calderón (2006) considera que últimamente se ha dado la tendencia a ver la regularización como un proceso que va más allá de la obtención de títulos de propiedad, involucrando también un aspecto de orden urbanístico. En este sentido, es innegable que el proceso tiene consecuencias de diversa índole para el asentamiento y sus habitantes, entre las cuales se encuentran las siguientes:

Contar con un título de propiedad brinda seguridad a los habitantes del asentamiento debido a que ya no serán desalojados, ello es un aliciente que incide en la intención de mejorar las condiciones de su vivienda y de consolidar un patrimonio, aunque esto último queda condicionado a sus posibilidades económicas. Así, para Tomas (1997:26) “los fraccionamientos cuya regularización está asegurada, se transforman bastante rápidamente en colonias estabilizadas, donde las familias no dudan en invertir su fuerza de trabajo y sus ahorros”.

La dotación de servicios en la zona se ve favorecida aunque no garantizada por la regularización (Ramírez, 2002), ya que por un lado los pobladores buscarán mejorar las condiciones de habitabilidad del asentamiento; mientras que por el lado de las autoridades, el hecho de contar con responsables del pago de los servicios facilita la dotación de los mismos, aunque como ya se señaló no obliga a las autoridades a llevar a cabo su dotación.

Se facilita la integración de las viviendas al mercado inmobiliario formal, ya que ahora cuentan con un título de propiedad, condicionante para su circulación mercantil de acuerdo a Legorreta (1984), Duhau (1991) y Tomas (1997). Dicha inserción al mercado inmobiliario también está condicionada por aspectos que tienen que ver con la calidad de la vivienda y por aquellos relacionados con su contexto urbano, en particular la calidad de los servicios, equipamientos y localización.

La valorización del suelo traducida en el aumento de los precios es una consecuencia del proceso de regularización señalada por Duhau (1998), Jiménez (1999) e Iracheta (2005). Este último advierte que esto se presenta incluso antes de concretarse el proceso, con el hecho sólo de anunciarse la regularización, y se debe a que provoca un aumento en la demanda de la zona por lo general por parte de una población de mayores ingresos. De hecho, la valorización se da desde que se inicia el proceso de ocupación de la zona debido a la incorporación del suelo al uso urbano.

Para Cortés (1986), otro de los efectos de la regularización es que origina un cambio de mentalidad en los ahora propietarios pues se ven como dueños de un inmueble de “alto valor”, y esto puede impulsar la venta de viviendas, sin llegar a ser una situación generalizada en todo el asentamiento.

Relacionado con el ámbito social, Connolly (1985), Gilbert y Ward (1987), Tomas (1997) y Vega (1997), señalan un proceso de expulsión de la población originaria por otra de mayores ingresos, inducido por la regularización y los pagos que ésta genera, así como por los costos de introducción de los servicios e impuestos que ahora hay que cubrir; aunque Duhau (2000) considera que no existen evidencias que avalen la existencia de un efecto de “expulsión” resultante de los costos de regularización/consolidación de los asentamientos. Lo encontrado para el caso de estudio es que se han presentado procesos de salida y llegada de población diferenciados en el transcurso del tiempo. En la etapa inicial del asentamiento (dos o tres primeros años), no todos los que llegaron a la invasión permanecieron en el asentamiento, algunos vendieron en ese lapso. Posteriormente con la consolidación y regularización, algunos vieron la oportunidad de vender ya de manera legal, propiciando la llegada de nueva población; mientras para otros, el esfuerzo y el tiempo invertido en el mejoramiento de su vivienda y la colonia, ha generado en ellos un fuerte arraigo, aunado a que en el contexto se cuenta con distintos equipamientos y zonas comerciales que la vuelven más atractiva, a lo que también contribuye el

transporte público, en particular el metro. Este atractivo de la colonia favorece por otro lado la llegada de población nueva y con ello se impulsa el proceso de densificación analizado.

1.3.3. Cambios socioeconómicos de la población

Los cambios más significativos de la población que habita en las colonias populares se relacionan con el aumento en el número de habitantes y con los cambios en el nivel económico y educativo de los mismos. El primero de ellos está asociado a las modificaciones en la composición familiar y a la llegada de población nueva a la zona; mientras que los segundos se relacionan con la búsqueda de la población por mejorar sus condiciones de vida. La revisión de estas transformaciones son importantes por su incidencia en el proceso de densificación, debido a la creación de una mayor demanda de espacio, sea para atender a un creciente número de habitantes o en su caso para acceder a viviendas más amplias y en mejores condiciones.

En primer lugar, sobre la población que en sus inicios compone las zonas populares, además de su heterogeneidad, se sabe que se caracteriza por tratarse, en su mayoría, de familias jóvenes de poco más de cinco miembros cada una (Tomas, 1997). Estas familias van evolucionando y al crecer los hijos de los fundadores originales se casan y forman sus propias familias quedándose en muchos casos a vivir con sus padres. La anterior situación ha sido analizada por Lomnitz (1975), quien plantea que “los marginados”⁹ utilizan modalidades económicas diferentes para subsistir y para sobrevivir; entre las que sobresale la reciprocidad¹⁰. Para la autora, esta reciprocidad suple la falta de seguridad social, da lugar a la formación de redes sociales principalmente entre parientes y vecinos y a la agrupación en diversas unidades domésticas¹¹, que se dividen en:

⁹El término “marginado” proviene de la Teoría de la Marginalidad, desarrollada en los 60`s para explicar las condiciones de pobreza y exclusión de la mayoría de la población en el contexto latinoamericano. Entre las definiciones desarrolladas está la de Desal (citado en Lezama,1993:320) que “designa a aquéllos grupos sociales que aun cuando pertenecen a una sociedad no penetran en la intimidad de sus estructuras, no gozan de los beneficios de la vida moderna, y están incapacitados para poner fin a la situación que viven cuya condición marginal afecta al conjunto de su vida”.

¹⁰Polanyi, (citado en Lomnitz, 1975:23), establece tres categorías generales de transacciones para el intercambio de bienes y servicios:

a) el intercambio de mercado en que circulan los bienes y servicios sobre la base de la oferta y la demanda sin generar relaciones sociales duraderas; b) la redistribución de bienes y servicios, que primero se concentran en un determinado individuo o institución, de donde fluyen hacia la comunidad o la sociedad, y c) la reciprocidad, es decir, el intercambio de favores y de regalos que es consecuencia y parte integral de una relación social.

¹¹Unidad doméstica, grupo social integrado por todas las personas que viven en una misma residencia y cuyo acceso a la vivienda es a través de una entrada común (Lomnitz, 1975:106).

Familias nucleares: Se integran por los padres e hijos

Familias extensas: Son grupos sociales compuestos de dos o más familias nucleares emparentadas entre ellas, a las que pueden agregarse otros individuos. De acuerdo a la cercanía residencial se dividen en las de techo común (en las que los pobladores comparten una sola y misma unidad residencial), de solar común (viven en viviendas agrupadas en un solar común) y compuestas (ocupan viviendas contiguas que no fueron construidas originalmente para un mismo grupo familiar) (Lomnitz, 1975). Esta última es considerada la expresión más notable de la red y se caracteriza por un intenso intercambio de bienes y servicios.

Las redes sociales y los distintos arreglos que se generan de las unidades domésticas son de gran importancia ya que de ellos se deriva el uso que se hace del espacio al interior de los asentamientos, especialmente el referido a la vivienda, la cual es común que se vaya adaptando y ampliando para dar albergue a un mayor número de personas. Situación común es que con el paso del tiempo, cuando los hijos de la familia nuclear original deciden formar su propia familia se queden a vivir en la casa de los padres, lo que se traduce en incremento de las necesidades de espacio, y por tanto, en el crecimiento físico de la vivienda o en el aumento del número de viviendas existentes al interior de un predio, contribuyendo con ello a la densificación habitacional.

El segundo aspecto a analizar con respecto a los cambios en la población es la llegada de nuevos residentes. Abramo (2001:s/n) señala que “cuanto más antigua el área, más consolidada en términos de construcciones en albañilería y proximidad a la red de comercios y servicios”, de tal manera que “esta externalidad positiva, creada por la mayor homogeneidad tanto en el stock residencial construido y la accesibilidad, se va a nutrir de la entrada de nuevos residentes, en general, con poder adquisitivo superior a aquéllos que están vendiendo sus inmuebles”. A la consolidación de la vivienda y los cambios de localización relativa, mencionadas por Abramo, se suma la ya mencionada regularización de la propiedad que permite la venta legal de las viviendas y facilita con ello la llegada de nuevos residentes. Adicionalmente, se encuentra la oferta de vivienda en renta como factor que propicia la llegada de nueva población. Este último aspecto está cobrando importancia por las nuevas condiciones que presentan las colonias populares, convirtiéndolas en receptoras de esta demanda de mayores posibilidades económicas. Es en particular esta segunda lógica la que impulsa el proceso de densificación, ya que genera la ampliación de los inmuebles o la construcción de ellos específicamente para este fin.

El tercer aspecto a destacar sobre los cambios de la población es el relativo al nivel de ingresos de los habitantes y al nivel de estudios, los cuales están asociados entre sí, aunque no necesariamente son condicionantes el uno del otro. Respecto de las características económicas y laborales de la población que conforma los asentamientos, derivado de estudios realizados en distintos países latinoamericanos, se estima que alrededor del 50% de los que trabajan lo hacen en el sector independiente o informal, alrededor del 30% son obreros, un menor porcentaje (alrededor del 10%) son empleados y funcionarios y los jubilados representan menos del 10%; las actividades que realizan se ubican en el sector comercio (incluido el ambulante), la construcción, los transportes y el servicio doméstico (Tomas, 1997). De los ingresos percibidos, para el caso analizado en México, se encontró que 5% ganaba menos de un salario mínimo, 38% un salario mínimo y el resto arriba del salario mínimo (*ibid*)

Estas condiciones económicas varían en el transcurso del tiempo. Se presentan aumentos en los ingresos de las familias obtenidos con el trabajo de varios de sus miembros, en particular cuando los hijos empiezan a crecer y están en edad de trabajar se logra solventar de mejor manera los gastos. Las familias también pueden capitalizar el esfuerzo invertido en su vivienda mediante la renta de una accesoria o de habitaciones, como se ha mencionado. Otra fuente de ingresos son las remesas, las cuales por lo general se destinan al mejoramiento de la vivienda.

Lo anterior también favorece las posibilidades de acceder a un mejor nivel de estudios por parte de los hijos de los habitantes originales, situación importante en su búsqueda de mejores condiciones, aunque no lo garantiza. Sobre ello, Abramo (2001), en un estudio de las favelas brasileñas encuentra que una parte significativa de los descendientes de los pobladores originales tuvieron mayores oportunidades de acceso al sistema educativo que sus padres, sin embargo, muchos de ellos seguían ejerciendo profesiones similares a las de sus padres o se encontraban en situación de desempleo.

1.4. Valorización del suelo y localización

En este apartado se analizan los factores que inducen la valorización del suelo, ya que ésta es reflejo de las transformaciones que presenta una zona determinada en el transcurso del tiempo. Entre ellos destaca el concepto de localización, uno de los principales elementos que condicionan el aprovechamiento de los diversos predios o zonas que integran la estructura urbana. Igualmente

se establece la relación que existe entre la valorización y el proceso de densificación, así como las particularidades del aumento de los precios en el contexto de los asentamientos irregulares.

Primero, es necesario establecer la diferencia entre el valor y el precio del suelo, intrínsecamente relacionados a tal grado que incluso en la práctica se manejan a veces de forma indistinta. Sin embargo, existen diferencias en cuanto a la concepción de los mismos. Para Ramírez (2002:20), el concepto de valor “tiende a identificar características propias de un bien, con o sin relación de causa-efecto con su posición en los mercados”, mientras que el precio, “es el importe límite que el consultor (valuador) propone al agente económico (su cliente) como base de negociación para la compra o venta de un bien”. Así, cuando se habla del valor, se hace referencia a un concepto más amplio en el que están involucrados tanto la producción, como comercialización y utilización de un bien; mientras que el precio es un reflejo del valor expresado de forma monetaria, tanto para el caso de los bienes en general como en el del suelo. Adicionalmente, el valor se puede referir a un valor de uso (utilidad del bien por sí mismo) y valor de cambio (cuando el bien se convierte en una mercancía), estos conceptos son importantes ya que implican un cambio en la lógica de aprovechamiento de un bien, en este caso el de la vivienda.

Respecto a la propia valorización, traducida en el aumento en el precio, Robert y Messías (2009:102), desde una perspectiva marxista (considerando la teoría del valor-trabajo), señalan que “la relación sociedad-espacio es desde luego una relación valor-espacio, pues es sustentada por el trabajo humano; la apropiación de los recursos propios del espacio, la construcción de las formas humanizadas sobre el espacio, la conservación de estos productos, las modificaciones, sea del sustrato natural o de obras humanas, todo en conjunto representa creación de valor”. Igualmente para estos autores “la ciudad es la representación por excelencia de la valorización del espacio, la producción del espacio urbano, representa una gigantesca suma de tiempos de trabajo aplicados a un mismo lugar”. La valorización del suelo se inicia con el cambio del uso rural al urbano, el cual implica una serie de adaptaciones físicas destinadas a facilitar la realización de las diversas actividades urbanas. Posteriormente, cuando se ha logrado la integración del predio a la estructura urbana, éste queda ligado a los elementos con los que se relaciona así como a los cambios que se presentan al interior de la misma, y por tanto, a procesos que inciden en su utilización y consecuente cambio de valor.

Los factores que propician la valorización del suelo son los siguientes:

La introducción de redes para dotación de servicios y/o las mejoras a las ya existentes facilita la realización de las distintas actividades urbanas, volviendo más deseables las zonas donde se realizan con la consecuente afectación del precio del suelo. Gilbert y Ward (1987) y Baross (1998), coinciden en que las inversiones ya sean públicas o privadas se traducen en el aumento de los precios.

La dotación de equipamientos de salud, educativos, recreativos, administrativos; al igual que la dotación de infraestructura, tiene efectos en el uso del suelo y en los precios de la zona en la que se insertan, por lo general se traducen en un alza de los precios, sobre durante la primera fase. Lo mismo sucede con el desarrollo de actividades comerciales que facilitan el acceso de la población a diversos bienes, éstas generan transformaciones del uso de suelo a su alrededor y aumentos en los precios (por representar nuevas oportunidades de negocio), debido a que las zonas donde se insertan se vuelven puntos de aglomeración de la población.

La planeación urbana y las políticas que de ella se derivan inciden en el aprovechamiento de una zona como señalan Goodall (1977), Azuela (1989), Baross (1998), y Villareal (2009), ya que de ellas se desprende el uso de suelo al que se destinan y las posibilidades de construcción de los predios. En particular la zonificación determina el desarrollo de ciertas zonas, mientras que otras se ven limitadas en su uso, situación que se refleja en el valor de los predios. Específicamente Villareal (2009:101) señala que “una política de liberalización del suelo genera efectos de mayor oferta y el precio estará sujeto según las zonas de interés, si se anuncian restricciones, se produce la escasez con el aumento del precio”. Por su parte, Salmerón (2001) coincide en que las acciones del estado inciden sobre el valor del suelo, por las expectativas que generan; en particular la compra-venta, las expropiaciones, decretos de conservación de áreas naturales o históricas. A las anteriores habría que agregar proyectos de regeneración de algunas áreas, en particular las acciones que tienen que ver con el mejoramiento del espacio público y la imagen urbana.

Las mejoras a la vialidad y al transporte público tienen también efectos en el precio de las zonas a las que sirven, con ellas se mejoran las condiciones de accesibilidad y por tanto, estas zonas resultan más atractivas para la población.

A los anteriores factores se suma la localización como condición que determina el uso y precio del suelo. Haggett (1994) distingue la localización absoluta, en referencia al punto exacto donde se localizan las cosas, de la localización relativa, en referencia a la posición en relación a personas o circunstancias. Así, el lugar que ocupa un predio es inamovible y le confiere ciertas características, pero se ve afectado también por el entorno y su posición en la estructura urbana, la cual a su vez está sujeta a procesos de expansión y reorganización interna (dentro de la que se incluye la densificación); con efectos sobre la localización relativa de las zonas que la integran.

Aspectos como las características naturales, los servicios, el uso de suelo, la propiedad, son inherentes al predio; mientras que su relación y distancia al centro de la ciudad o con zonas de comercio, servicios o equipamientos relevantes, acceso a medios de transporte público, forman parte del entorno en el que se ubica y le confieren un mayor o menor grado de deseabilidad en el mercado con respecto a otros predios. Lo anterior se relaciona con el hecho que cada actividad buscará los mayores beneficios a través de la minimización de sus costos, en particular los relacionados con el transporte, considerando la cercanía a su mercado potencial, el acceso a servicios o relación con otros usos con los que forma economías de aglomeración; así, al buscar el lugar más favorable entra en competencia con las demás actividades. Con relación a ello, Vieira y Smolka (1985:272), señalan “el propietario del suelo preferirá cederlo a quien pueda generar un mayor sobrebeneficio por la ubicación, esto es, quien lo utilice más intensivamente, por lo general se cede al productor que haga mayores y mejores inversiones de capital sobre la tierra”, esto es al que pueda pagar una mayor renta, de tal manera que los usos del suelo compiten entre sí por obtener cierta localización, y son aquéllos con mayor capacidad de pago los que obtienen las mejores.

Los beneficios generados por las condiciones de localización se asocian al concepto de renta, que, de forma general, se entiende como “la remuneración que cualquier factor (o bien) de oferta limitada recibe por encima de sus costos de producción” (Camagni,2005:165), mientras que en el caso del suelo es definida como “el precio recibido por el propietario de este recurso al cederlo a otro agente que lo utiliza como un factor de producción o un bien de consumo final” (Vieira y Smolka,1985:260). La localización da origen a lo que Marx (citado en Jaramillo,1994:17) denominó renta diferencial I, surgida de la existencia de condiciones heterogéneas para la acumulación de capital, ligadas a las características distintivas de los terrenos, y que el capital individual es incapaz de superar por sí solo. Esta renta en el caso urbano, tiene que ver con los beneficios derivados de las distintas localizaciones de los predios. El concepto también se ha utilizado en

distintos modelos enfocados a explicar la localización de las actividades económicas. El primero fue el de Von Thünen que analizaba la ubicación de los diferentes tipos de cultivo con relación al centro de mercado. Este modelo fue retomado por W. Alonso para explicar la distribución de los usos de suelo en el caso urbano, estableciendo que son los usos más rentables (comercio y servicios), los que ocupan las localizaciones centrales que implican un costo de suelo más alto.

En cuanto a la relación valorización-densificación, se tiene que, la primera es impulsora del segundo en dos sentidos: uno por tratarse de una zona más atractiva por las mejoras que se le han realizado o los efectos de una política o proyecto público, y dos, por generarse un mayor valor del suelo que impulsa un uso más intensivo del mismo. Sobre este último aspecto, Vieira y Smolka (1985) y Jaramillo (1994), mencionan que en la construcción en altura incide el incremento del precio de los terrenos urbanos, ya que se construye un mayor número de metros cuadrados en una menor cantidad de terreno, compensando los costos de este último. Ello deriva de la percepción del valor que produce a la vez el cálculo de un mayor rendimiento que se traduce en un aprovechamiento más intensivo de la tierra. Entonces, la decisión de realizar una mayor inversión está motivada por la búsqueda de una generación de mayores rendimientos que se manifiesten en rentas para el propietario o en ganancias derivadas de la venta del inmueble. Aquí es importante anotar que la decisión estará también condicionada por la localización del predio en cuestión, los servicios urbanos con que cuente, conexión a vialidades y medios de transporte, cercanía a equipamientos o actividades atractivas, así como por la demanda (el mercado) existente para el desarrollo de la actividad a la que se destinará el inmueble. Así, las zonas donde se tienen los precios más altos corresponden a aquéllas donde se presenta una mayor ocupación y utilización del suelo, como se señaló corresponden al centro de la ciudad o las áreas cercanas al mismo, o aquellas áreas que gozan de condiciones privilegiadas y que resultan atractivas para cierto mercado.

Por último, con relación a la diferenciada valorización del suelo al interior de la ciudad, Iracheta (2000) señala tres procesos de incrementos de valor: los primeros que se dan sobre las áreas totalmente consolidadas, producto de fenómenos globales metropolitanos más que de mejoras locales (como puede ser la presencia de funciones o grupos sociales en una zona que le otorgan exclusividad); los segundos que se dan en las áreas en proceso de consolidación, en los que incide la obra pública en el mejoramiento de la zona; y los de las áreas de frontera o de reestructuración urbana que se caracterizan por requerir nuevas inversiones de servicios, infraestructuras y equipamientos de todo tipo. Es en el segundo tipo en el que se ubicaría la

colonia Santo Domingo, en la que se tiene un proceso de consolidación avanzando y se han registrado incrementos en el valor del suelo, derivados en parte de la obra pública que se ha realizado al interior de la misma.

1.4.1. Valorización del suelo en los asentamientos irregulares

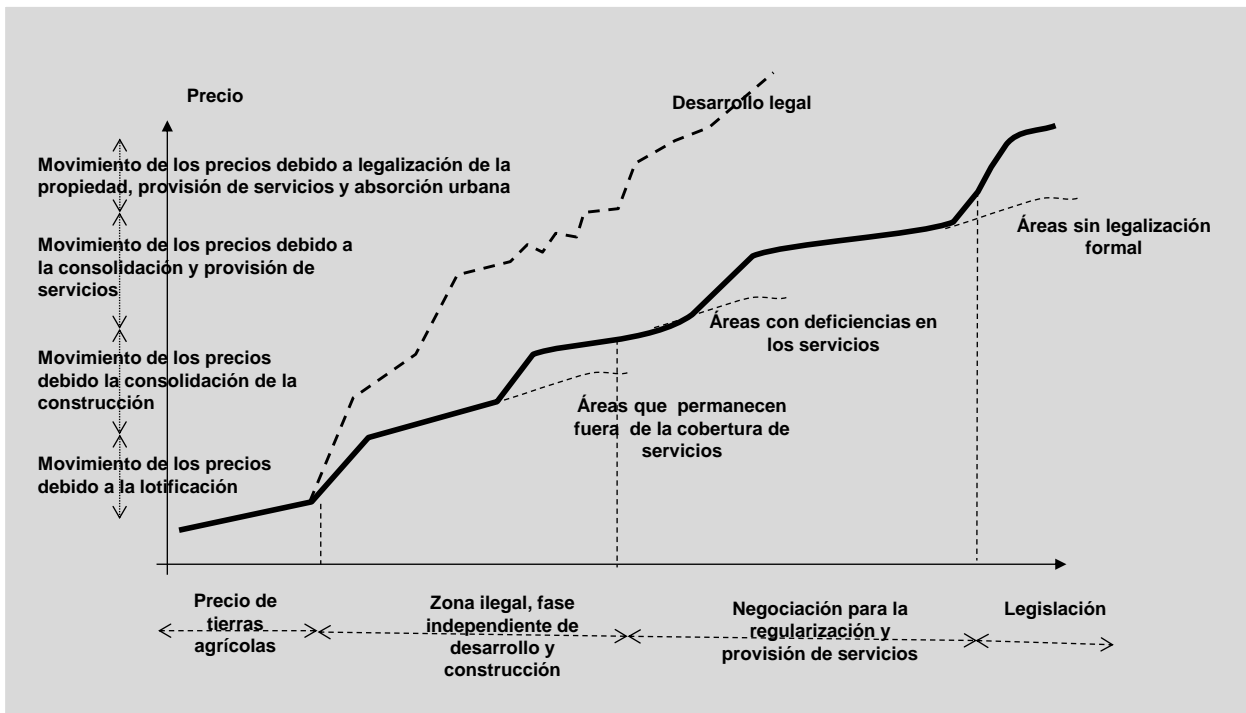
En el caso de los asentamientos irregulares, la valorización del suelo ha sido analizada por diversos autores. Legorreta (1989), Baross (1998), Iracheta (2005), y Ramírez (2002), señalan que en el transcurso del tiempo y gracias al proceso de consolidación, se produce un aumento en el valor del suelo. El proceso se inicia con la integración de una nueva área a la ciudad, que pasa por el cambio de uso rural a urbano y por la transformación de sus condiciones físicas y legales, con la cual se va agregando valor al suelo, manifestado en el aumento del precio. Legorreta (1989) e Iracheta (2005) señalan tres momentos de incrementos del precio en la evolución de los asentamientos:

-La ocupación del asentamiento, a medida que avanza, va dejando menos predios disponibles con el consecuente incremento de su precio. En ella intervienen los promotores inmobiliarios informales.

-La introducción de servicios, en la que intervienen los habitantes de la zona y las autoridades, y cuya realización agrega valor al suelo.

-La regularización de la propiedad, llevada a cabo por las autoridades (Estado) a través de la que los terrenos pueden ingresar al mercado formal, al garantizarse la propiedad el precio se incrementa.

De manera más detallada Baross (1998) presenta la siguiente evolución del desarrollo de los asentamientos:



Movimiento Generalizado del Desarrollo Ilegal
 Fuente: Baross,(1998), traducción de la autora de la tesis.

Desde que se inicia el proceso de asentamiento el suelo adquiere el carácter de una mercancía que inicialmente se transa de manera informal, pero que con la regularización pasa a ser parte del mercado inmobiliario formal, lo que generalmente se traduce en incrementos del precio, mismos que son más significativos en las fases iniciales del asentamiento y luego se van reduciendo. A la regularización se suman las mejoras físicas de la zona que inciden también en un incremento en el precio del suelo. Aunque la valorización se da de la manera señalada, es importante advertir que en parte puede estar condicionada por el origen de las zonas, Baross señala que “al ser formado como un asentamiento para habitantes de escasos recursos y de clase media baja, la etiqueta social prevendrá un proceso dramático de ascenso en la escala socioeconómica” (1998:73). El

Sumada al proceso de consolidación y mejoramiento familiar, la transformación del contexto en el que se ubican estas zonas puede favorecer un aumento en el precio del suelo. Estos cambios en el entorno tienen origen en diversos aspectos entre los que se encuentran:

Las mejoras de las vialidades cercanas y/o de los sistemas de transporte público favorecen el acceso a la zona y repercuten en una mayor movilidad para sus habitantes al promover una mejor conexión con el resto de la zona urbana.

La aparición de usos nuevos y de mayor rentabilidad en los alrededores o cercanías del asentamiento, como pueden ser los habitacionales para clases medias o altas, los usos comerciales, servicios o equipamientos especializados, ubicados sobre las principales vialidades. Al respecto, Abramo (2001:s/n) en un estudio sobre las favelas en Brasil, menciona como “la aparición de una concentración de actividades de servicios, ocio y comercio (externalidades) en el barrio contiguo es apropiada como una revalorización del capital locacional”, aunque también se pueden presentar externalidades negativas. Asimismo, el autor considera que estas condiciones generan una diferenciación entre las distintas favelas como reflejo de los cambios ocurridos en la jerarquía de la ciudad formal, de tal manera que “las favelas serán objeto de valoración o devaluación a partir de las transformaciones del medio ambiente construido formal, como este será, también objeto de recualificación en función de las alteraciones en el medio ambiente construido de las favelas”.

Los cambios en la localización relativa se producen debido a la expansión de la mancha urbana, zonas que en un principio eran la periferia se van convirtiendo en el espacio interior de la ciudad. Sobre estas nuevas condiciones de localización, Baldó (2002:23)¹², considera que algunos de estos asentamientos presentan una mejor localización que los nuevos desarrollos y se vuelven atractivos para los inversionistas, lo que da origen a la llegada de población de mayores ingresos a la zona, o lo que esta autora denomina un filtrado ascendente¹³. Coincide en este planteamiento Ribbeck, (2009) quien considera que en algunas ciudades latinoamericanas se está presentando una forma de “implosión urbana” dirigida a las zonas centrales, pero que incluye zonas de autoconstrucción más antiguas, ubicadas en el anillo medio de las áreas metropolitanas, dando origen a una densificación y al surgimiento de edificios para vivienda de alquiler y comercio, entre otros.

Además de los anteriores factores, destaca en la evolución de las zonas populares y en el sentido de la valorización, la transformación de la vivienda, sobre la cual Bazant (1992) y Kunz, González y Valverde (2001), indican que conforme pasa el tiempo, ésta aumenta en calidad y precio. El aumento del precio en las viviendas se relaciona con las etapas de evolución señaladas anteriormente (vivienda precaria o provisional, vivienda en proceso de consolidación y vivienda

¹²Traducción propia.

¹³ El filtrado hace referencia “al cambio que se produce en el valor real de una casa cuando se permite que pase a manos de unos nuevos ocupantes al ser abandonada por los anteriores” (Lowry citado en Goodall, 1974:290).

consolidada o terminada), y obedece al aumento de la construcción, al uso de mejores materiales y acabados, a las instalaciones que se van adicionando a la vivienda y al uso de mano de obra más especializada. Inciden además las nuevas condiciones de localización adquiridas por la zona con el paso del tiempo, que le confieren un mayor atractivo a las viviendas y la zona en general. Pero es necesario aclarar que no todas las viviendas logran aumentar su valor en la misma proporción, algunas después de avanzado el proceso de consolidación, siguen manteniendo materiales de desecho y un estado precario en su construcción, lo cual se debe a que no todas las familias logran mejorar sus condiciones económicas de la misma manera.

Específicamente sobre el valor de las viviendas, Bazant (1992:170), señala que estas “adquieren un valor comercial que generalmente es muy superior a su costo real ya que esta es la forma en que las familias marginadas capitalizan el esfuerzo que realizan durante los años de construcción”. Explica que la diferencia entre ambos valores se va incrementando, de tal manera que el valor comercial puede ser el doble del costo real, y aunque parezca alto no lo es tanto, por razones como el tiempo de capitalización del esfuerzo y a que con el mismo dinero no pueden comprar una vivienda similar.

La valorización derivada de la consolidación, de las transformaciones del entorno, de las nuevas condiciones de localización y de las mejoras a la vivienda; induce la llegada a la zona de población de mayores ingresos, ya que una familia con recursos similares a los de los habitantes originarios, difícilmente podría adquirir una vivienda en la zona, pues el precio de la misma, ya lleva incluidos los costos de los elementos señalados, además del valor agregado que considera Bazant otorgan los propietarios. Asimismo, sucede que los que se salen ya no pueden comprar en una localización de condición similar, tienen que irse a las zonas periféricas para poder comprar.

1.5. Mercado inmobiliario

El análisis del mercado inmobiliario es importante en el contexto de esta investigación debido a que se trata de un mecanismo que permite la apropiación y utilización del espacio por agentes diversos, a través de procedimientos establecidos y sancionados por la autoridad. Conocer estos agentes y sus motivaciones permite entender los procesos que se desarrollan al interior de las zonas urbanas. Específicamente, para la densificación habitacional y para el caso de estudio

elegido, es importante determinar los agentes que están impulsando el proceso y el papel que desempeñan en la transformación de la zona.

El mercado inmobiliario es un mecanismo que emana de la propiedad privada del suelo y de los inmuebles sobre él construidos, e igualmente forma parte del contexto capitalista en el que ambos elementos son considerados como mercancías. Es definido por Goodall (1977:91), como “un mecanismo esencialmente de transacciones realizadas entre los propietarios de bienes inmuebles y titulares de otros derechos reales, de una parte, y quienes desean arrendar o adquirir terrenos o edificaciones para uso o disfrute, como vivienda, locales o emplazamientos comerciales e industriales”; para el autor, el objeto de las transacciones son en realidad los intereses y derechos constituidos sobre el suelo.

Los estudios sobre el mercado inmobiliario se enfocan en aspectos como el análisis de su funcionamiento y comportamiento, la forma en que se estructura con los submercados que lo componen, la revisión de los agentes que en él intervienen, la relación oferta-demanda y la formación de los precios. En este trabajo interesa conocer los submercados de renta o venta de vivienda en el contexto de las colonias populares, conocer los agentes que intervienen en ellos y entender la relación de la actividad inmobiliaria con la transformación de las zonas urbanas, en particular con el proceso de densificación que tiene lugar en ellas.

Un aspecto a tener en consideración, desde el punto de vista jurídico-administrativo, es que en el contexto de nuestro país y en general en el contexto de las ciudades latinoamericanas, se han desarrollado dos tipos de mercado del suelo. Uno de ellos es el mercado formal, que se apega a la legalidad y cuya producción de bienes está sujeta a la normatividad urbana establecida. Se denomina “formal” para distinguirlo del otro mercado, el que debe su existencia al fenómeno estudiado de los asentamientos irregulares, cuya permanencia ha dado origen al desarrollo de procesos fuera de la legalidad, y por tanto, de un mercado denominado “informal”.

Tanto el mercado formal como el informal se revisan en este apartado, en el entendido de que es el segundo el que predomina durante la conformación y primeros años de evolución de las colonias populares; mientras que el primero lo hace una vez regularizada la zona.

1.5.1. Mercado formal

El mercado inmobiliario formal se da mediante transacciones realizadas siguiendo las normas jurídicas y urbanas existentes. Involucra desde la comercialización del suelo hasta la venta y/o renta de los distintos tipos de inmuebles que en él se construyen. De la variedad de estos últimos deriva la idea de la estructura del mercado desarrollada por Grigsby (citado en Kunz, 2001:57-58), que considera que el mercado inmobiliario está constituido por un conjunto de submercados definidos por el concepto de sustituibilidad¹⁴ o equivalencia.

Desde el punto de vista estructural y considerando sólo la oferta, la primera subdivisión del mercado se hace por el uso al que se destinan los inmuebles: vivienda, oficinas, comercios, industrias. A la vez, para cada uno de estos tipos existe una diferenciación que dará lugar a la formación de otros submercados. Entre ellos, el mercado habitacional es el que atañe al proceso de densificación estudiado; ya que dentro de éste se encuentran las viviendas construidas en edificios de departamentos (tipo multifamiliar), correspondientes a la manifestación más clara del proceso. Las características del mercado habitacional son las analizadas a continuación.

1.5.2. Mercado habitacional

La importancia del mercado habitacional deriva de la necesidad básica de la población de poder contar con un espacio para habitar; además, en el caso de nuestro país, en las últimas décadas el apoyo a la construcción de vivienda se ha impulsado como uno de los motores de la economía.

La forma en que este bien se produce ha dado origen a tipologías de vivienda bien definidas. Partiendo de esta consideración Schteingart (1989) estableció una clasificación que considera cuatro tipos distintos: a) autoconstrucción, b) producción por encargo, c) producción promocional privada, d) producción promocional del Estado. Se distinguen entre ellas por las relaciones que existen entre el propietario, el constructor y el usuario final del inmueble.

De estos cuatro tipos, la autoconstrucción es la que a la fecha se ha considerado característica de las colonias populares, aunque con el avance de la consolidación, en estas zonas se inician procesos que son más parecidos a la construcción por encargo. Esta última se caracteriza por el

¹⁴La sustituibilidad o equivalencia surge cuando los inmuebles compiten entre sí como alternativas para los demandantes (Grigsby citado en Kunz, 2001:57); cuando no hay esta competencia pertenecen a distintos submercados.

hecho de que el encargado del control técnico de la construcción es distinto al propietario-usuario (Schteingart,1989), ya que se utiliza mano de obra capacitada y asesoría profesional para el diseño del proyecto, incluso se habla en términos de vivienda o procesos autogestados, más que autoconstruidos. Las viviendas dentro de las zonas irregulares, una vez que se ha llevado a cabo la regularización de la propiedad en la que se ubican, pueden formar parte del mercado inmobiliario formal, al igual que las producidas de otras maneras.

1.5.3. Mercado informal

El mercado informal, enfocado principalmente a la venta de suelo, surge con la aparición de los asentamientos irregulares, por lo cual se le atribuye el mismo origen: la imposibilidad económica de una parte de la población para acceder a una vivienda o en su caso al suelo, mediante los mecanismos legales existentes. Entonces, la existencia de este mercado obedece a que el producto ofrecido es de “bajo costo” como lo señalan Gilbert y Ward (1987) e Iracheta (2000), debido a que se trata de lotes sin servicios, ubicados en las periferias, incluso en algunos casos en zonas de riesgo, y también por encontrarse en condiciones de irregularidad jurídica y normativa. A las razones anteriores Calderón (2006) agrega otros elementos para la generación de este mercado, como son la existencia de un tipo de relaciones sociales que otorgan flexibilidad en los pagos, sistemas de créditos informales, los altos costos que impone la legalidad y un rígido marco regulador.

Así, la característica primordial del mercado informal es la compraventa de los terrenos realizada sin que exista un documento legal que ampare la propiedad, sólo se cuenta con recibos de pagos o contratos de compra-venta privados. Para Iracheta (2005:25) “se intercambia el derecho precario a ocupar un terreno, otorgado sin sustento jurídico por los vendedores”, que además del pago correspondiente, implica que los compradores queden sujetos a las condiciones impuestas por los líderes de la invasión o por los vendedores ilegales. Actualmente, la forma más común de este mercado son los fraccionamientos ilegales.

Por otra parte, aunque en términos económicos el costo de adquirir un terreno en estas circunstancias resulta accesible, las condiciones en que se da el proceso de consolidación de la vivienda y el asentamiento en general, representan un gran esfuerzo para las familias. Así, para Padilla y Ribbeck (2009:34), “la autoconstrucción inicialmente tiene costos altos: las mensualidades para el terreno, la renta de la vivienda temporal mientras se construye la casa y los

materiales de construcción, que suelen ser muy caros por comprarlos al menudeo y por su transporte, estos gastos se deben cubrir con muchos esfuerzos y determinan durante años la forma de vida de la familia". Al respecto de estos señalamientos, cabe aclarar que la mayoría de las familias de estos asentamientos no rentan una "vivienda temporal", viven en condiciones precarias hasta que logran consolidar su casa, lo que implica pasar por situaciones y condiciones difíciles, como es el caso de Santo Domingo, conformado en un pedregal en el que las familias tuvieron que padecer durante los primeros años carencias y peligros, derivados de la conformación rocosa de la zona, la fauna nociva existente, la falta de calles para transitar y las condiciones insalubres por la carencia de servicios.

Por último, es importante mencionar que este mercado es prácticamente la etapa inicial de un asentamiento irregular y persiste mientras se venden los lotes existentes, así como durante los primeros dos o tres años, lapso durante el que algunos de los compradores iniciales traspasan sus terrenos aún sin escriturar.

1.5.4. Vivienda en alquiler

La renta o alquiler de una vivienda es una opción utilizada por los estratos de todos los niveles económicos en las distintas zonas de la ciudad, pero que en cada caso obedece a situaciones distintas. La ventaja que ofrece la renta de una vivienda es que el desembolso inicial que tienen que hacer los usuarios no es tan alto como en el caso de una compra, en la que hay que considerar los trámites de escrituración y en su caso el enganche para el otorgamiento del crédito.

Entre los estudios sobre la vivienda en renta en nuestro país se encuentra el de Coulomb (2006). En él se mencionan las dificultades para conocer la cantidad de viviendas que se encuentran en esta condición, entre ellas la irregularidad que se presenta de dos tipos: a) la fiscal, referida a que "el propietario arrendador no declara y no paga el impuesto sobre los alquileres"; y b) la situación que se presenta en las viviendas de interés social, en las que no se respeta la restricción que tienen de no poder rentarse. Considerando lo anterior y otras deficiencias encontradas en las fuentes de información, en el estudio se estima que del total de viviendas existentes en el país al año 2000, el 21.2% eran rentadas, mientras que para 2010 alcanzaban el 23.56%¹⁵.

¹⁵ Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI. El dato actualizado considera igual que en el estudio de Coulomb (2006:119), como vivienda rentada la vivienda no propia.

Otro aspecto importante es que “hace ya por lo menos dos décadas, en la mayoría de las ciudades del país, la oferta de vivienda de alquiler se ha desplazado desde las áreas centrales hacia los asentamientos periféricos” (Coulomb, 2006:125), siendo en las colonias populares donde se genera la mayor parte. Como ejemplos de lo anterior, el autor presenta el municipio del Valle de Chalco-Solidaridad, en el que para el año 2000, el 27% de los habitantes rentaban una vivienda y el de Netzahualcóyotl, donde la tercera parte de sus habitantes no eran propietarios de la vivienda que habitaban.

De lo arriba señalado, se desprende que las colonias populares están actuando como zonas receptoras del mercado de alquiler; lo cual es consistente con la renta de “cuartos o departamentos” como fuente importante de ingresos para la población que habita en estas zonas. Lo más común es la utilización de una parte de la vivienda para alquilarla sin que ello se haya previsto en la construcción, o por otro lado, favorecidas por la consolidación de la zona y el aumento de ingresos de la familia, se realizan ampliaciones a la vivienda, de manera intencional y con el fin específico de rentar.

1.5.5. Agentes inmobiliarios

En el proceso de producción y comercialización de los bienes inmuebles en general participan diversos agentes; sobre los cuales García (1988.5) destaca que en los estudios realizados en México cobra gran importancia la figura del promotor como aquel que articula la acción de los otros agentes participantes, entre los que se encuentran propietarios, proyectistas, urbanizadoras y constructoras, productores de materiales para la construcción, trabajadores de la construcción, comerciantes de bienes inmuebles, financiadores y el Estado. El papel de estos agentes en el contexto del mercado informal es el que a continuación se analiza.

Primeramente, la utilización de un terreno dependerá de las expectativas que sobre él tenga su propietario, quien puede ponerlo directamente a la venta para su desarrollo o en su caso puede actuar como promotor, consiguiendo el financiamiento necesario y contratando a los especialistas que requiere para la realización del proyecto en busca de mayores beneficios que los que podría obtener con sólo la venta de su terreno. Es necesario señalar que en el caso de nuestro país existen distintos tipos de propiedad que han dado lugar a la aparición de distintos tipos de procesos y de promotores. Por un lado está la propiedad privada que se puede incorporar rápidamente al desarrollo urbano y el cambio de propietario, en caso de compra-venta es

relativamente sencillo pero caro; mientras que por otra parte, existe la propiedad ejidal, aunque se incorpora también rápidamente, se “formaliza” más lentamente pasando por un proceso largo y complejo, y es por lo general el desarrollo sobre este tipo de propiedad el que ha dado lugar al surgimiento del mercado ilegal analizado.

En segundo lugar se encuentra el desarrollo técnico del proyecto, durante éste es necesario llevar a cabo tanto el diseño arquitectónico como estructural del proyecto, mismos que permitirán la realización de la construcción sobre un terreno debidamente urbanizado, es decir, tiene que contar con los servicios básicos de infraestructura. Estos procesos son realizados por los profesionales de la construcción, entre los que se pueden encontrar desde las grandes compañías constructoras, que contratan personal especializado y mano de obra requerida para el diseño, urbanización y construcción, y manejan proyectos a gran escala; hasta profesionales y/o trabajadores independientes que se dedican a la construcción, encargándose de obras de menores dimensiones.

La comercialización de los inmuebles está a cargo, en su gran mayoría, de las inmobiliarias que se dedican principalmente a la promoción de los mismos ya sea para su renta o venta. Intervienen en los distintos tipos de mercados, trátase de nuevas construcciones o de inmuebles ya existentes. Igual que en el caso anterior, las dimensiones que estas compañías presentan son variables y es importante señalar que desde hace dos décadas las constructoras dedicadas a la producción masiva de vivienda han asumido también el papel de inmobiliarias para llevar a cabo ellas mismas la promoción de sus productos, lo que ha dado lugar a la conformación de grandes consorcios en el país.

Tanto la construcción como la compra de un inmueble requieren contar con un capital que puede ser proporcionado por diferentes tipos de financiadores, tal es el caso de los agentes privados como los bancos que pueden otorgar créditos a los desarrolladores para sus proyectos o a los particulares para la adquisición de una vivienda. O bien están los organismos gubernamentales encargados de otorgar créditos a los trabajadores del Estado para la adquisición de su vivienda, y aquellos organismos que otorgan créditos para el mejoramiento o ampliación, también como parte de la política de vivienda.

Finalmente en este contexto formal, el Estado juega un papel importante durante todo el proceso, se hace presente empezando con la planeación para el aprovechamiento del suelo, en el

desarrollo de distintos proyectos, en el otorgamiento de créditos y sobre todo en el impulso de políticas tendientes a fomentar el desarrollo de la construcción, en particular la encaminada a la producción de vivienda.

En el mercado informal, los agentes participantes intervienen principalmente en la comercialización del suelo más que en el desarrollo completo de un producto inmobiliario, ya que por las mismas condiciones en que surge, y debido a la población a la que va dirigido este mercado, es en esta etapa inicial donde realmente pueden obtener ganancias. En un estudio sobre la autoconstrucción Legorreta (1984:62-66) determina la existencia de cuatro tipos de agentes: los promotores urbanos (encargados del control y de liberar la tierra para usos urbanos), los ejidatarios (propietarios de la tierra), los particulares (compradores de un lote, el cual pueden traspasar) y los agentes públicos (organismos públicos de vivienda o empresas que otorgan durante algún tiempo el usufructo de sus reservas territoriales, aunque con una participación mínima en el proceso); estos mantienen una estrecha relación entre sí.

En este tipo de mercado el proceso inicia cuando se ponen a la venta terrenos de forma irregular (sin títulos de propiedad y sin las condiciones de urbanización apropiadas), ya sea por parte de los propietarios, en su mayoría ejidatarios por ser este tipo de propiedad donde la ocupación ilegal es más común; o ya sea por la intervención de un promotor, por lo general relacionado directamente con las autoridades. Los particulares que compran estos terrenos, la mayoría lo hacen con la idea de construir su vivienda, pero existen también aquéllos que pueden especular acaparando varios predios que después traspasan.

El Estado también juega un papel decisivo en el mercado informal, de acuerdo a Gilbert y Ward (1987), está involucrado íntegramente al vigilar y a veces hasta distribuir la tierra, pues esto le ayuda a mantener la estabilidad social y controlar grupos para su beneficio político. Pasada la etapa de venta de terrenos y el establecimiento de la población, el Estado interviene en la consolidación de los asentamientos mediante su reconocimiento a través de la regularización y apoyando la introducción de servicios en la zona de que se trate. Estas acciones fomentan la existencia de este tipo de mercado, ante la expectativa de que aunque se trate de zonas que nacen en la irregularidad, en un futuro estarán integradas a la formalidad y todo lo que ello implica.

Por último, la construcción de las viviendas quedará a cargo de los mismos habitantes de estas zonas mediante el denominado proceso de autogestión, mismo que está encaminado inicialmente a satisfacer las necesidades de la familia. En este caso como se ha comentado, la vivienda no entra en una comercialización formal hasta que no es regularizada, aunque durante el proceso de consolidación las familias pueden recurrir a la renta para generar ingresos, que incluso se pueden destinar al mejoramiento de la vivienda misma. Así los procesos se pueden entrelazar: consolidación de la vivienda y generación de rentas, se dan de manera paralela.

1.6. La densificación habitacional en las colonias populares

En el siguiente apartado se analiza la densificación habitacional en el contexto de las colonias populares. Ésta se define como la creación de un mayor número de viviendas en un suelo ya urbanizado y que cuenta con viviendas terminadas o en proceso de consolidación (Castro y Riofrío, 1997). Al respecto hay que señalar que entre mayor sea la consolidación, mayores son las posibilidades de llevar a cabo aumentos en la construcción y la creación de viviendas nuevas, gracias a las mejores condiciones que presentan las zonas, con las consecuentes expectativas de mayores rendimientos.

1.6.1. Generalidades

Los estudios que han revisado el fenómeno de los asentamientos irregulares atribuyen la densificación que experimentan a dos causas principales. La primera de ellas señalada por autores como Gilbert y Ward (1987), Bazant (1992), Vega (1997) y Rojas (2008), se refiere al apoyo familiar que se da cuando, pasado el tiempo, los hijos de la familia nuclear original crecen y forman su propia familia, situación ante la cual los padres les permiten quedarse a vivir con ellos otorgándoles una porción de terreno de ser posible, o permitiéndoles construir un espacio para ellos a manera de ampliación de la vivienda, dando lugar a lo que Lomnitz (1975) denomina, unidad familiar compuesta, un tipo de familia extensa. Este apoyo se ofrece no sólo en el caso de los hijos, también puede tratarse de familiares cercanos. La decisión de los hijos de quedarse con sus padres, obedece a que, por un lado, esto les permite generar un ahorro (al no tener que pagar renta o comprar un terreno propio), con el que construir su propia vivienda. Por otro lado, la localización de la zona y la consolidación ya avanzada pueden resultar atractivas para que los hijos permanezcan en ella. Para la autora, el apoyo familiar también puede darse de otras

maneras, ya que se pueden compartir gastos de servicios o de las necesidades básicas, y en situaciones de otra índole como cuestiones de salud y crianza de los hijos, las redes sociales que se establecen permiten a las familias sobrevivir. Hablando en términos de la vivienda, para Bazant (1999), el establecimiento de esta interdependencia económica y los estrechos vínculos familiares, dan por resultado una vivienda con sistema “abierto” en el que es posible realizar ampliaciones horizontales y verticales.

La segunda causa de la densificación en las colonias populares es la generación de vivienda en renta, que como se vio, a últimas fechas es un mercado que ha cobrado importancia en estas zonas. En este caso, se considera que estas son desarrolladas como una empresa especulativa de propietarios ausentes (Gilbert y Ward, 1987), mientras que para Vega (1997:312), la densificación puede deberse a que “particulares compran un lote en estas zonas para construir varias viviendas con el objeto de rentarlas, lo que representa generalmente un negocio en pequeña escala que surge poco después de la llegada de los primeros pobladores y que adquiere cierta importancia cuando el asentamiento se ha consolidado”. Aquí hay que aclarar que la renta de espacios es una de las estrategias que han seguido las familias para generarse ingresos, y que como se mencionó anteriormente, inicialmente se trataba de la renta de cuartos que formaban parte de la vivienda, mientras que a últimas fechas se ha dado de manera clara la tendencia de construir espacios destinados con este fin, con mayores recursos y acondicionamiento, también a manera de negocios para las familias.

1.6.2. Estudios sobre la densificación en las colonias populares

En este apartado se presentan varios estudios de caso sobre el proceso de densificación habitacional en zonas de origen irregular, realizados en distintos países incluido el nuestro. Esta revisión tuvo la finalidad de conocer las condiciones que inciden en el proceso y cuáles son las particularidades para la zona de estudio, la colonia Santo Domingo. Los casos se presentan en orden cronológico.

Estudio del proceso de expansión y consolidación periféricos, Ciudad de México. Bazant (1999) realizó un estudio relativo a los procesos de expansión y consolidación, la dinámica socioeconómica y el impacto en el medio ambiente de los asentamientos irregulares. Este autor, toma como casos particulares los pueblos rurales aislados, los pueblos en proceso de absorción metropolitana, la periferia intermedia y las lotificaciones o colonias populares, utilizando para la

medición los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Atendiendo a estos indicadores Bazant concluye que conforme pasa el tiempo los asentamientos irregulares inicialmente dispersos y aislados van gradualmente densificándose tanto en el sentido horizontal como vertical (a mayor consolidación corresponden un mayor COS y CUS)¹⁶; además considera que la consolidación y expansión son procesos simultáneos.

Barrio Almeda de Cornellà, Barcelona, España. Este es un estudio realizado por Vilallonga (2003) sobre un barrio situado en las afueras de Barcelona, cuyo origen fue una urbanización marginal. El barrio se caracterizaba inicialmente por la baja calidad de las viviendas (casas solas de entre 30 y 50 m²) y por la carencia de servicios y equipamientos básicos para crear un entorno urbanístico favorable. Con el tiempo, y gracias a distintos factores, se logró su consolidación y densificación. Inicialmente en el proceso influyó el establecimiento de la estación del ferrocarril, impulsora del desarrollo de la industria que generó la atracción de población a la zona. Posteriormente, fue la introducción de servicios y de equipamientos públicos, favorecida por sucesivos instrumentos de planeación que contemplaron el mejoramiento del barrio, así como el desarrollo de vías de comunicación que lo conectaron con la ciudad de Barcelona. Con estas transformaciones se logró un mayor atractivo de la zona, dando paso poco a poco a la construcción de vivienda de tipo plurifamiliar, paralela a la llegada de nueva población y nuevas actividades económicas que sustituyeron a las originales.

Barriadas consolidadas en Lima Perú. Calderón (2006) realizó un estudio sobre las barriadas en Lima, Perú, donde resalta que poco más de la mitad de las viviendas de los barrios formados en los setenta han logrado consolidarse y llegar a convertirse en construcciones de dos o tres pisos, habitadas por los hijos de los propietarios originales y sus familias y, en menor medida, por inquilinos. Por lo general los hijos ocupan las segundas plantas, construidas por ellos mismos o por sus padres que se las han otorgado sólo de palabra.

Las colonias populares de la ciudad de México. Del estudio sobre las colonias populares de la Ciudad de México Padilla y Ribbeck (2009) señalan que aquellas formadas en los setenta se han densificado tanto en términos demográficos como en términos de la edificación. La densificación se caracteriza por una ocupación del suelo del 70% y una utilización de más del 150%. En el proceso en promedio cada 5 ó 6 años se agrega un nuevo cuarto (aproximadamente de 10 a 20

¹⁶ COS= Coeficiente de Ocupación del Suelo, CUS=Coeficiente de Utilización del Suelo

m2) en cada casa, mientras que un nivel de construcción (de 100 a 150m) se incrementa más o menos después de 15 ó 20 años. La densificación obedece al crecimiento familiar (hijos de los propietarios que se casan y se quedan a vivir en el predio de éstos últimos), situación que se presenta a los 20 ó 25 años de formación de la colonia, lo que genera la construcción de viviendas independientes, algunas de las cuales también se pueden usar para rentar. La continuidad del proceso da lugar ocasionalmente a la construcción de edificios multifamiliares o de uso mixto, aunque el promedio de construcción es de dos niveles de altura.

Influencia socioeconómica de la Central de Abasto sobre la colonia San José Aculco, Delegación Iztapalapa, Ciudad de México. El estudio realizado por Castillo (2011) es producto de una colaboración académica para estudiar distintos procesos de densificación, en distintas zonas populares de la Ciudad de México, surgida de la presente investigación. La colonia San José Aculco, se formó en un área rural en terrenos de propiedad federal, mediante un proceso irregular durante el periodo de 1970-1980. Con el paso del tiempo logró su consolidación, pero fue la instauración de la Central de Abasto en 1982 y las externalidades derivadas de este importante equipamiento, lo que potenció el desarrollo de la colonia y los cambios en el ámbito social y económico. La Central de Abasto impulsó la dotación de vías de comunicación y la creación de nuevas rutas de transporte que mejoraron la accesibilidad y la interconexión con otras partes de la ciudad, asimismo, este equipamiento representó una gran fuente de empleo y funcionó como un foco de atracción de población proveniente no sólo del interior de la Ciudad de México sino de otras entidades del país. Esta demanda, ha encontrado alojamiento en San José Aculco gracias a la disponibilidad de cuartos y departamentos en renta que han transformado a la vivienda en negocio familiar dando lugar al surgimiento de edificaciones de cuatro niveles, por encima de los dos o tres predominantes; en el proceso, las viviendas son ocupadas por más de una familia y se subdividen en cuartos dispuestos para su renta. Lo anterior, sumado al propio incremento de población de la colonia detonó el proceso de densificación en el que se ve envuelta actualmente.

En los estudios anteriores se menciona cómo, conforme pasa el tiempo, los asentamientos irregulares se consolidan y pueden alcanzar procesos de densificación tanto demográficos como del espacio construido que los conforma. La densificación en la mayoría de los casos se atribuye al apoyo familiar, surgido al momento que los hijos de la familia en cuestión se casan y se quedan a vivir con sus padres dando lugar a la ampliación de la vivienda, misma que puede en un momento dado ser utilizada para rentarse. En estos primeros casos el proceso se analiza hacia el interior de las zonas, pero en los casos del Barrio Almeda de Cornellà y la colonia San José

Aculco, se señalan factores del entorno que inciden en la densificación como son las mejoras a las vialidades y el transporte, así como el establecimiento de usos industriales y comerciales respectivamente, generadores de empleo y, por tanto, de una demanda de habitación en las zonas aledañas, en este caso las colonias estudiadas. Se considera necesario para entender el proceso revisar ambos aspectos, por un lado la consolidación al interior, mientras que por el otro, la relación con el entorno y la estructura urbana de la que forma parte la colonia, como se verá en el siguiente apartado.

1.6.3. Factores que impulsan la densificación habitacional en las colonias populares

El proceso de densificación habitacional en las colonias populares se asocia básicamente con factores internos, sin profundizar en el análisis de los elementos contextuales que también inciden en el mismo. Aunque coincidimos en que tanto el apoyo familiar, y en menor medida, la creación de vivienda para alquiler son los motores principales de la densificación en este tipo de zonas, consideramos necesario asociarlas a factores que forman parte de la evolución de la zona y de su integración al resto de la estructura urbana. Debido a ello, en este apartado se hace un planteamiento sobre el proceso de densificación habitacional de las colonias populares de origen irregular; integrando los elementos teóricos analizados anteriormente, correspondientes a:

- a) la consolidación como proceso de mejoramiento general de las condiciones de la zona;
- b) cambios en las características socioeconómicas de la población;
- c) cambios en la localización relativa de la zona, considerando su posición dentro de la estructura urbana así como la relación que existe con los elementos del entorno inmediato (usos de suelo, sistemas de transporte, estructura vial); y
- d) valorización del suelo en la zona, relacionada con los anteriores elementos.

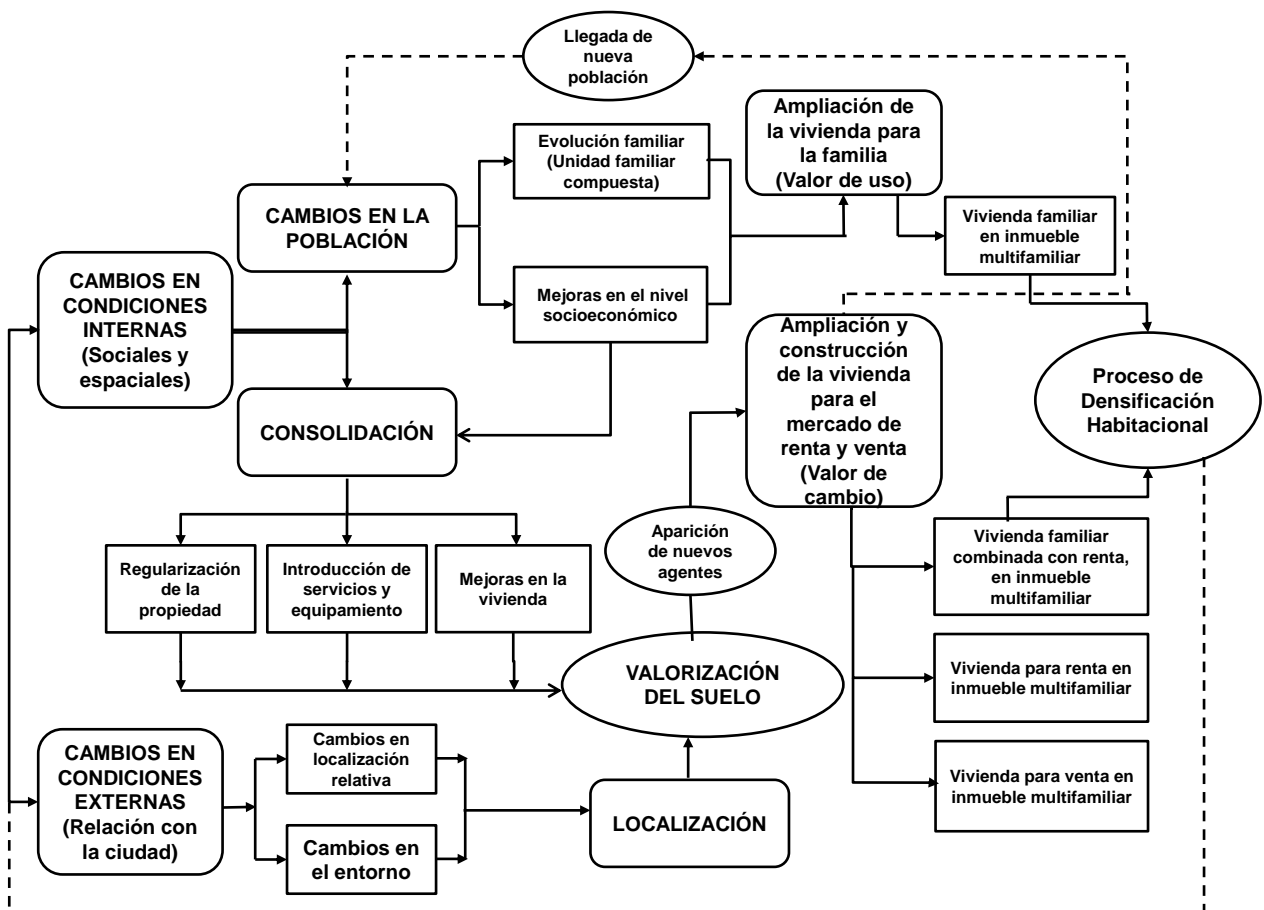
Asimismo, se plantea la relación de estos factores entre sí, y los cambios que propician en la utilización del espacio al interior de las colonias populares. Por lo general, estos cambios se traducen en un uso más intensivo del suelo, impulsados por tres tipos de lógica:

- 1) la atención a las necesidades derivadas de la evolución de las familias que se manifiesta en el crecimiento de la vivienda;
- 2) la generación de un mercado de vivienda en alquiler que puede darse de dos maneras: de forma complementaria (vivienda familiar con vivienda en renta) o mediante inmuebles construidos

específicamente para ser rentados, ya sea por promotores atraídos por las nuevas condiciones de la zona o por las mismas familias residentes;

3) vivienda para venta, que igual que en el caso de la vivienda en renta, es generada por la nueva atracción ejercida por la zona para el mercado inmobiliario formal.

Otro aspecto a analizar es que con el desarrollo del proceso de densificación aparecen agentes inmobiliarios en la zona que en sus orígenes no estaban presentes, o ejercían un papel diferente. La manifestación física del proceso es la aparición de los inmuebles de tipo multifamiliar, utilizados por las familias propietarias, inquilinos o la combinación de ambos. En el siguiente esquema se representa el proceso de densificación habitacional en las colonias populares, atendiendo a las consideraciones planteadas.



Esquema del proceso de densificación habitacional en el contexto de las colonias populares
Fuente: Elaboración propia.

1.6.3.1. Consolidación

La consolidación incluye la introducción de servicios, el mejoramiento de la vivienda y el proceso de regularización. Su realización es una condicionante para el proceso de densificación porque estos aspectos mejoran en gran medida las condiciones físicas de la zona, además de permitir su integración al resto de la ciudad y de forma particular al mercado inmobiliario formal. Este mejoramiento por sí mismo puede generar una mayor atracción de población a la zona o de los propios desarrolladores.

El primer elemento de la consolidación es la introducción de servicios, una vez llevada a cabo, no sólo beneficia a los propios habitantes; en su caso los desarrolladores pueden acceder a predios ya urbanizados, en los que su actividad se enfocará al desarrollo de la construcción y comercialización del inmueble en cuestión. El costo de los servicios ya obtenidos se reflejará en el costo del suelo, más elevado que un terreno en la periferia, pero menos caro que en las zonas centrales, además de ofrecer una localización atractiva de la cual se pueden beneficiar los desarrolladores.

El segundo elemento es el mejoramiento de la vivienda, facilitado por mayores posibilidades económicas de sus habitantes. Se logra con la utilización de materiales de mejor calidad en la construcción y con la utilización de mano de obra especializada o profesional. Con el cambio en las condiciones de la vivienda, se favorece la imagen urbana en general, ayudada también por la construcción de nuevos inmuebles con un diseño más ordenado en su estructura y fachadas.

El tercer elemento, la regularización, es muy significativo para la vida de las colonias populares. Contar con títulos de propiedad induce en los propietarios una nueva mentalidad en la que pueden estar involucrados tanto el valor de uso como el valor de cambio de la vivienda. En el caso del primero, es el uso de la vivienda por sí misma lo que predomina; mientras que en el segundo, entra en consideración la posibilidad de vender o la utilización de una parte de la vivienda para generar ingresos rentando espacios para comercio (accesorias) o para habitación. Es necesario aclarar que este último mecanismo no es nuevo para las familias, pero sucede que adquiere mayor importancia.

Adicionalmente, el hecho que los habitantes de la colonia puedan vender su propiedad de forma legal facilita la llegada de otros habitantes a la zona por lo general de mayores ingresos. Igualmente, con la entrada de los terrenos e inmuebles al mercado formal llegan nuevos

desarrolladores para quienes la seguridad jurídica de la propiedad es de suma importancia pues garantiza la seguridad de su inversión.

Asimismo, los desarrolladores que enfocan su actividad en las zonas interiores de la ciudad, aunque sea en pequeña escala, tienen la ventaja de la adquisición de terrenos de propiedad privada de manera relativamente fácil y rápida, mientras que los terrenos de la periferia, generalmente de propiedad ejidal, presentan limitaciones en el sentido de que su compra para integración al desarrollo urbano no se da de forma tan ágil.

1.6.3.2. Cambios en las características socioeconómicas de la población

La población evoluciona en cuanto que mejoran sus condiciones económicas y educativas, esto último en particular sucede con los hijos de los propietarios originales. Se logra un mayor nivel de ingresos mediante el trabajo de varios miembros de la familia, mediante el desarrollo de un negocio familiar, por rentas o por remesas. Estos ingresos extras ayudan a la inversión en la vivienda mejorando sus condiciones y ampliándola para que pueda satisfacer de mejor manera las necesidades de sus ocupantes. Por otro lado, un mayor nivel educativo propicia que los habitantes de las zonas populares tengan otra visión respecto a la construcción, con relación a los mismos materiales o el diseño de los espacios, a lo que ayuda contar con mayores recursos que permiten la contratación de mano de obra especializada o profesional.

Asimismo, el hecho de que los hijos se queden a vivir con sus padres, permite en algunos casos que se inviertan mayores recursos en la vivienda. Cuando esto sucede, los hijos se hacen cargo de la construcción de su propio espacio, si se trata de uno de los niveles de la vivienda, se da lugar a la aparición de edificios con mayor altura de los existentes en la colonia.

1.6.3.3. Localización relativa

Actualmente, a más de 40 años que dio inicio la formación de este tipo de zonas, su localización ha empezado a cobrar importancia como elemento que genera su transformación. En términos de la zona urbana, con el paso del tiempo las áreas que la integran experimentan cambios en su localización relativa, debido al crecimiento de la ciudad. Lo que inicialmente surgió como la periferia urbana, poco a poco se convierte en parte de las zonas interiores, entre más tiempo transcurra desde su formación las distintas áreas se encontrarán en posiciones de mayor centralidad; aunque ello depende de la cercanía a la ciudad en la que inicialmente se localizaron y

de las tendencias de crecimiento que se presenten. En el caso de la ciudad de México, lo que en los años setentas era la periferia, carente de servicios y desarticulada de la estructura vial, en la actualidad se ha vuelto parte de las zonas intermedias ya consolidadas, modificando con ello las condiciones de accesibilidad de las áreas conformadas en esa época.

Este cambio en la localización puede inducir la atracción de población que busca localizarse cercana a sus fuentes de trabajo o a las zonas de equipamientos, las que por lo general tienen mejor cobertura y son más especializadas en las áreas centrales que en la periferia. La atracción de población deriva en la demanda de habitación que es aprovechada tanto por los desarrolladores inmobiliarios como por los propios habitantes de la zona.

En el contexto inmediato de las zonas se dan cambios que derivan igualmente del crecimiento de la ciudad, entre los cuales se encuentran la ampliación de la infraestructura vial, la ampliación de los sistemas de transporte, la dotación de equipamientos, la proliferación del comercio y los servicios. En este sentido, se puede decir que se consolida el sector de la ciudad en el que se ubica una zona, no sólo la mejora de la colonia misma. Los servicios señalados facilitan la vida de los habitantes de las colonias populares a la vez que vuelven más atractivas estas zonas, que ahora cuentan con acceso más directo a equipamientos y servicios de nivel urbano, y no sólo los de nivel básico que se localizan en su interior.

1.6.3.4. *Valorización*

La valorización del suelo en las colonias populares se deriva de los factores antes señalados:

- Consolidación (que resulta de la combinación en el tiempo de los procesos de mejoramiento de la vivienda, dotación de servicios y regularización de la propiedad).
- Cambios en la localización relativa.

Estos dos procesos conjugados derivan en un aumento del valor del suelo, el cual genera mayores expectativas en los propietarios, quienes, de entrada, tienen en alto valor su propiedad y los inmuebles que sobre ella existen. Pasado el tiempo, el precio de venta considerara los servicios ya adquiridos, la regularización, las nuevas condiciones de localización, además del valor estimado por los propietarios según los recursos que hayan invertido en las mejoras; así, el comprador será alguien con mayores ingresos que los propietarios originales. Los posibles

compradores son familias con la intención de habitar la vivienda o desarrolladores que buscarán un aprovechamiento más intensivo del suelo para generar una mayor rentabilidad y compensar el precio.

Por otro lado, conforme la zona se consolida, la disponibilidad de lotes va disminuyendo. Esta escasez del suelo, con el consecuente aumento de su valor impulsa la densificación. Aunque es necesario señalar que la escasez no es propia de la zona, en la ciudad en general los terrenos disponibles cada vez son menos y el desarrollo en el interior mayoritariamente está enfocado a la producción en altura. El aprovechamiento potencial en la zona está asociado también a la normatividad, la cual puede favorecer o no su desarrollo, generando también escasez en caso de que la demanda no se pueda satisfacer con las posibilidades de desarrollo permitido.

1.6.3.5. Los agentes que intervienen en el proceso

Además de los cuatro aspectos analizados, durante el proceso de densificación se puede dar la aparición de nuevos agentes, o en su caso los mismos, pero asumiendo roles distintos a los del proceso de ocupación. Entre ellos encontramos los siguientes:

1) Las familias que durante la formación del asentamiento tuvieron el rol de compradores, han pasado a ser propietarios y/o arrendatarios de su inmueble. Este segundo rol se asume con la visión no sólo de que el alquiler es una manera de aumentar sus ingresos, sino con la idea de que la colonia ha mejorado sus condiciones y esto permite atraer a población que busca una vivienda que habitar.

2) El promotor inmobiliario que inicialmente actuaba en la ilegalidad al encargarse de la comercialización del suelo, ahora es un constructor y comercializador dentro del mercado formal. El nuevo rol de estos agentes trae consigo la formación de un nuevo submercado de vivienda en la zona, el de los departamentos que se ponen a la renta o venta; adicional al de la vivienda unifamiliar generado de entrada con la regularización. Para el desarrollo de su actividad, los promotores buscan un terreno baldío de ser posible o en su caso alguna construcción que por su estado precario no tendrá un valor significativo, de tal manera que será realmente el suelo el que se aproveche, tomando en cuenta sus condiciones de localización, incluso al interior de la zona.

3) El Estado que antes se encargó del proceso de regularización y apoyó la introducción de servicios, ahora se encarga de su integración a la normatividad incluyéndola en los instrumentos

de planeación existentes, con la posibilidad de aprovechar en sus políticas el potencial de estas zonas. El Estado impulsa por otra parte, programas y acciones de mejoramiento urbano para estas zonas, así como de mejoramiento o ampliación de la vivienda que en ellas existe.

4) Igualmente, hacen su aparición otros agentes como proyectistas y contratistas, los cuales antes no estaban presentes porque no podían pagarse. Estos empiezan a ser requeridos por las familias y por los mismos promotores, pues es necesario contar con un diseño y cálculo estructural del inmueble, particularmente cuando se trata de inmuebles construidos en altura, que además de una mayor inversión requieren de una estructura física mejor desarrollada y una mejor técnica constructiva.

La actuación de los propietarios y/o arrendatarios en conjunto con los promotores, da por resultado el incremento en la densidad de construcción, ya que en ambos casos su rol está encaminado al aumento del espacio construido, toda vez que consideran el valor de cambio que tienen los inmuebles, el cual se aprovecha para obtener un beneficio económico, que en el segundo caso es la finalidad misma de la actividad.

En el caso del Estado, la atención que le proporciona a la zona es parte del rol que debe cumplir de apego a la normatividad y atención a la comunidad. Con ello contribuye al mejoramiento de las condiciones del lugar, más allá de la introducción de servicios y la regularización; aunque se mantiene un componente de clientelismo al momento de otorgar los apoyos que requiere la población.

Los proyectistas y contratistas por su parte, además de que ahora tienen una mayor demanda, al cumplir con su trabajo contribuyen a mejorar la calidad de las viviendas, esto, en conjunto con las actividades realizadas por el Estado, puede volver la zona más deseable, impulsando la densificación de la misma.

Por último, es necesario señalar que el proceso de densificación habitacional en una colonia popular resulta de la combinación de los factores analizados: la consolidación sumada a las nuevas condiciones de localización le confiere a la zona un mayor atractivo para una población de mayores ingresos en busca de una vivienda, esto impulsa la acción tanto de los propios habitantes como de promotores inmobiliarios que buscarán beneficiarse mediante la atención a las necesidades de habitación de la nueva demanda. La densificación habitacional como parte de

la dinámica de una colonia popular; deriva de los cambios sucedidos en el transcurso de varias décadas, tanto al interior como en el contexto inmediato del que forma parte, propiciando así un aprovechamiento del suelo más rentable.

En los próximos capítulos se analizará el proceso de densificación habitacional, tomando como caso de estudio la colonia popular Santo Domingo Coyoacán con la finalidad de poder corroborar los planteamientos teóricos elaborados en el último apartado de este capítulo.

II. MARCO METODOLÓGICO

En este capítulo se presenta la metodología seguida para la comprobación de la hipótesis tomando como base los conceptos teóricos revisados. En este sentido, el proceso de investigación estuvo encaminado a analizar la densificación habitacional atendiendo las distintas dimensiones que involucra: temporal, espacial, social y económica, siendo las tres primeras los aspectos centrales de la investigación. El interés general iba más allá de sólo establecer las diferencias de densidad en un periodo específico, la intención fue conocer las causas y efectos de la densificación habitacional como proceso que reviste características particulares en el contexto de las colonias populares.

La metodología utilizada partió del supuesto de que la densificación habitacional es un proceso que se presenta con el tiempo en las colonias populares, derivado de los efectos de su consolidación y los cambios en su localización relativa, asociada también a los cambios de la población y la valorización del suelo en la zona, proceso que da por resultado un incremento del espacio habitacional para cubrir las necesidades de una parte de la población residente así como de población que es atraída por las nuevas condiciones, mediante la intervención de distintos agentes inmobiliarios que actúan en atención a esta demanda.

El caso de estudio elegido, la colonia Santo Domingo Coyoacán, cumple con la condición de ser una colonia formada en los años setenta, por tanto, con un estado de consolidación avanzado así como con cambios significativos en su localización relativa, condición que la vuelve un caso interesante, incluso para determinar su particularidad o similitud con otros casos de estudio. El periodo del estudio corresponde al periodo entre 1990 y 2010. El año de inicio se estableció considerando que contaba ya con 19 años de haberse formado, un lapso suficiente para presentar una consolidación significativa y por contar con información estadística de la colonia. El año de inicio y de término del periodo consideran la publicación de las fuentes estadísticas oficiales utilizadas para la elaboración de varios de los análisis presentados.

El planteamiento metodológico tomó en cuenta que en el proceso están involucrados factores de naturaleza diversa, por lo cual fue necesario recurrir a la revisión de aspectos tanto cuantitativos como cualitativos, mediante la aplicación de diversas técnicas que involucraron trabajo documental, estadístico, de campo y la aplicación de una herramienta cualitativa, que en este caso fue la entrevista.

Así, la investigación se puede dividir en cuatro grandes apartados que involucran a su vez varias herramientas metodológicas. La primera corresponde al establecimiento de los factores que en el contexto de la colonia han impulsado el proceso de densificación habitacional. La segunda está relacionada con la manifestación del proceso en sí mismo (dimensión temporal y espacial); mientras la tercera estuvo encaminada a determinar los principales agentes del proceso y su participación en el mismo (dimensión social). La cuarta etapa corresponde a la interpretación y análisis de los resultados obtenidos en las tres anteriores. Estas etapas y su desarrollo se presentan a continuación.

2.1. Factores del proceso de densificación: caso de estudio

En esta primera etapa se consideró la evolución del caso de estudio, la colonia Santo Domingo, se realizó la revisión del contexto en que se ubica y el proceso histórico que le dio origen, a fin de contar con los antecedentes para conocer los factores que incidieron en la densificación habitacional, correspondientes a la consolidación, los cambios socioeconómicos de la población, los cambios en la localización relativa y la valorización del suelo. Para ello se llevó a cabo investigación documental y revisión de fuentes estadísticas que nos permitieron conocer la evolución de las condiciones de la colonia en el periodo establecido. La descripción se presenta a continuación.

2.1.1. Antecedentes contextuales e históricos

La revisión del contexto en el que se ubica Santo Domingo se hizo desde dos ámbitos. El primero de ellos corresponde a la Ciudad de México, zona urbana de la que forma parte la colonia, de cuyo proceso de expansión urbana formó parte en la década de los setentas. El segundo ámbito es el de la Delegación Coyoacán, que corresponde a la demarcación administrativa en la que se ubica la colonia, por lo cual sus condiciones urbanas la afectan directamente. Para lo anterior, se llevó a cabo una investigación bibliográfica que tuvo diversas fuentes entre publicaciones académicas, documentos oficiales y documentos históricos. La revisión de estos dos ámbitos es importante ya que de ellos derivan las condiciones de localización relativa de la colonia.

Los antecedentes históricos de la colonia, necesarios para conocer el proceso que le dio origen y su formación como asentamiento irregular, se elaboraron mediante investigación bibliográfica y revisión de fuentes documentales existentes; complementadas con entrevistas temáticas

aplicadas a los vecinos de la colonia, quienes participaron en la formación del asentamiento y conocen el proceso de invasión, así como los hechos que han ayudado a que la colonia se transforme en lo que es actualmente. Conocer el origen de la zona nos reveló su influencia sobre su evolución posterior.

2.1.2. Factores del proceso de densificación habitacional

El proceso de densificación habitacional, está asociado a factores de diferente naturaleza, por lo que fue necesario recurrir a distintos métodos para caracterizar su comportamiento, para después poder interpretarlos de forma conjunta. Estos factores son los siguientes:

Consolidación. Al ser un proceso relacionado con el mejoramiento de la vivienda y los cambios en las condiciones físicas y legales de la zona, la dotación de servicios y la regularización de la propiedad, se caracterizó mediante el análisis de fuentes documentales y estadísticas (principalmente las AGEB's-Áreas geoestadísticas básicas¹⁷ de la colonia), que permitieron formular una reconstrucción histórica de dichos procesos evolutivos. Las primeras nos brindaron un panorama de la evolución y permitieron la construcción de una cronología en cuanto a la dotación de los servicios y el proceso de regularización en la zona, mientras que las segundas, sirvieron para la elaboración de comparativos de las condiciones de las viviendas y los servicios entre 1990 y 2010, y con ello constatar el avance en la consolidación de la colonia.

Cambios en la localización relativa. Este análisis se realizó tomando en cuenta dos aspectos. El primero de ellos estableciendo la localización de la colonia en el contexto de la zona urbana de la Ciudad de México, para verificar cómo ha quedado integrada a la estructura urbana después de haber transcurrido 40 años de su formación. Para lo anterior, se recurrió a una fuente cartográfica en la que se definió la nueva posición que ocupa la colonia dentro de la mancha urbana de la Ciudad. El segundo aspecto corresponde a los cambios registrados en el contexto inmediato de la colonia; establecidos mediante el uso de fuentes documentales y observación directa, que permitieron conocer el proceso de consolidación del entorno de la colonia, caracterizado por la construcción de vialidades, medios de transporte e importantes equipamientos y servicios.

¹⁷ Un Área geoestadística básica (AGEB) se define como el espacio geográfico delimitado mediante rasgos naturales o culturales, permanentes y reconocibles en el terreno, con extensión convencional al interior de cada municipio del país o delegación del Distrito Federal que facilita la captación y referenciación geográfica de información. INEGI, 1990.

Asimismo se elaboró un registro cartográfico de los elementos señalados, para establecer las condiciones actuales del contexto inmediato de la colonia.

Valorización del suelo. El análisis del valor del suelo (expresado en el precio), se realizó con la finalidad de conocer si se presentó un aumento del mismo derivado de la consolidación y los cambios en la localización relativa que ha registrado la colonia. Para ello primero fue necesario recurrir a fuentes hemerográficas, específicamente anuncios publicitarios de venta de terrenos en la colonia; ya que estas son las fuentes más adecuadas para hacer revisiones en el tiempo, aunque presentan limitaciones como sólo publicar el precio correspondiente a la oferta y no el de la venta final, suscribirse a uno o algunos submercados, presentar información incompleta y hasta cierto punto exagerada para atraer a los clientes (Kunz, 2001).

La búsqueda de ofertas se realizó inicialmente en dos publicaciones periódicas, las cuales se consideran de mayor circulación entre la población, la primera de ellas fue el diario "El Universal", la segunda corresponde a la publicación del "Segunda mano", periódico que inició como semanario y actualmente se publica dos veces a la semana, con ofertas de diversa índole (inmuebles, electrodomésticos, automóviles, etc). La segunda de estas publicaciones fue la que ofreció una cantidad más significativa de ofertas, por lo cual se optó por trabajar con ella el análisis, por tanto, se revisaron cada una de las publicaciones en Segunda mano que aparecieron en el periodo establecido para la investigación. Después del año 2006 ya no se encontraron ofertas de terrenos para la colonia por lo que el análisis de la valorización abarcó finalmente de 1990 a 2006.

La decisión de considerar sólo ofertas de terrenos en venta en la colonia obedeció a que permite tener una medida más exacta del precio de suelo/m², pero es importante mencionar que los precios obtenidos no son los de venta final, y por tanto, pueden ser un poco elevados ya que corresponden al precio que el propietario espera obtener por su inmueble y no el que realmente obtiene, que es por lo general un poco más bajo. Sin embargo, se considera que son precios que de alguna manera reflejan las tendencias que se presentaron en la zona en cuanto al valor del suelo. El total de ofertas encontradas fue de 234, de las cuales sólo se pudo trabajar con 83, que contenían los datos completos. El procedimiento seguido para su consideró las siguientes etapas:

1. Obtención del precio de suelo/m² de cada una de las ofertas.
2. Transformación de los datos obtenidos a precios constantes utilizando para ello el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) General, que permite una comparación entre los distintos años analizados. Los precios se actualizaron al mes de julio del año 2010.
3. Una vez transformados los datos a precios constantes, se obtuvo el precio promedio del m² de suelo para cada año.

Los valores obtenidos finalmente sirvieron para determinar la evolución de los valores del suelo en la colonia y relacionarlos con los aspectos que inciden en este aumento, como son la introducción de servicios y equipamientos, mejoramiento de la vivienda, regularización de la propiedad y cambios en la localización relativa.

Cambios socioeconómicos de la población. Los cambios en las condiciones de la población, relativos a su crecimiento, nivel de educación, actividad económica y nivel de ingresos, son importantes para conocer la evolución que ésta ha tenido en el transcurso del tiempo y debido a que estos aspectos también pueden impulsar el proceso de densificación. Para su análisis se recurrió a fuentes estadísticas (AGEB's ya mencionados) que permitieron conocer los cambios presentados en el periodo de estudio.

2.2. Medición y caracterización del proceso de densificación habitacional

La segunda parte de la investigación está enfocada al análisis del proceso de densificación habitacional en sí mismo. Para ello se plantearon dos objetivos, uno enfocado a la medición del proceso con la finalidad de conocer su importancia, y el otro a su caracterización para determinar cómo la densificación está transformando el ámbito espacial de la zona. Las metodologías seguidas son las siguientes.

2.2.1. Medición del proceso de densificación habitacional

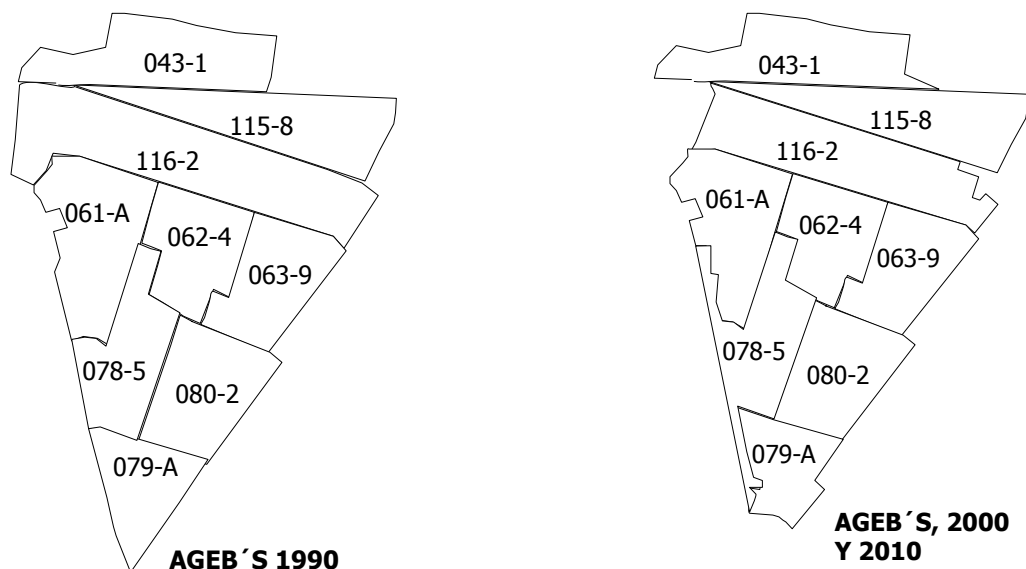
Para la medición del proceso de densificación habitacional, dimensión temporal; se consideraron los incrementos tanto en la densidad de población (número de habitantes/hectárea) como en la densidad habitacional (número de viviendas/ha), toda vez que el primero es por lo general un

impulsor del segundo, el aumento de población tiene como consecuencia el aumento del espacio construido de la vivienda, aunque no sucede en todos los casos.

La medición se realizó a través de un análisis comparativo de las densidades brutas registradas en cada año de corte del periodo de estudio (1990, 2000, y 2010). Se utilizaron las AGEB's, con base en los Censos de Población y Vivienda elaborados cada 10 años. Este tipo de datos tiene la ventaja de proporcionar información de la colonia y de forma diferenciada al interior de la misma, pero deben revisarse y ajustarse pues pueden presentar deficiencias, como son los cambios en sus límites entre periodos, o bien al considerar zonas de la ciudad con características socioeconómicas muy distintas dentro de una misma AGEB.

La colonia Santo Domingo está dividida en nueve áreas geoestadísticas básicas, las cuales presentan modificaciones en sus límites entre el año de 1990 y 2000, mientras que para este último y el 2010, su delimitación es la misma. Debido a lo anterior, se puede presentar un margen de error en los comparativos con el año de 1990, mientras que son más exactos los realizados entre 2000 y 2010, debido a que corresponden a la misma base cartográfica.

Figura No. 1. Delimitación de los AGEB's que integran la colonia



Fuente: XI, XII y XIII Censos Generales de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010.

Fue necesario realizar ajustes en cuanto a la población y viviendas registradas en el caso del AGEB 043-1, que incluye en sus límites parte de la colonia Pedregal de San Francisco, asentamiento que corresponde a un contexto totalmente diferente al de Santo Domingo. Para poder contar con datos más exactos se hizo un cálculo aproximado de la población que se ubicaba fuera de la colonia, considerando para ello el número de ocupantes promedio/vivienda en la Delegación Coyoacán, multiplicado por el número de lotes localizados fuera de los límites de la colonia, con los siguientes resultados:

Cuadro 1. Población y viviendas ajustadas del AGEB 043-1, 1990-2010

Consideración	1990	2000	2010
Población estimada del Pedregal de San Francisco dentro del AGEB 043-1	1,000	1,000	1,000
Población total AGEB 043-1	5,001	4,933	5145
Población ajustada AGEB 043-1	4,001	3,933	4145
Viviendas estimadas del Pedregal de San Francisco dentro del AGEB 043-1	250	250	250
Viviendas totales AGEB 043-1	889	1089	1335
Viviendas ajustadas AGEB 043-1	639	839	1085

Fuente: Elaboración propia

Una vez ajustados los datos se analizaron los cambios en la densidad bruta de población y densidad bruta habitacional de la colonia, para ello se calculó la densidad que registró cada AGEB en cada uno de los años de corte del periodo. Posteriormente, se realizó el comparativo con la densidad registrada a lo largo del periodo mediante el porcentaje de incremento. Con los resultados obtenidos se generaron mapas de densidad para conocer el comportamiento espacial del proceso.

Para tener una referencia sobre la magnitud del proceso de densificación tanto poblacional como habitacional de la colonia Santo Domingo, se revisaron las densidades del Distrito Federal y de la Delegación Coyoacán.

2.2.2. Caracterización del proceso de densificación habitacional al interior de la colonia

La caracterización del proceso de densificación habitacional, dimensión espacial; se enfocó a conocer la manifestación del proceso en el ámbito construido de la colonia, mediante la revisión de tres aspectos: a) el incremento en el número de niveles de construcción de los inmuebles en general; b) la detección de los inmuebles que sobrepasan el número de niveles promedio en la colonia¹⁸, los cuales representaron el universo de análisis; y, c) la definición de una tipología de los inmuebles detectados, enfocada a entender las diferencias que se presentan en el proceso. Estos tres apartados requirieron de trabajo de campo, apoyado en cartografía catastral conseguida correspondiente al año de 1993.

Para determinar el incremento en el número de niveles construidos en las viviendas se realizó un comparativo en una muestra de un total de 492 inmuebles de la colonia, de los cuales se revisó la diferencia entre el número de niveles registrados en la cartografía catastral de 1993 y el número de niveles que presentaban en el año 2009, éstos últimos obtenidos por observación directa en un recorrido en campo, pues no se pudo obtener una fuente cartográfica actualizada. La muestra se determinó con base en la cartografía disponible que tiene registrados un total de 10,693 predios, distribuidos en 250 manzanas de distintas formas, dimensiones, número de predios y tamaños de lotes. Se seleccionaron de manera aleatoria dos predios por manzana para integrar la muestra, descartando las manzanas que corresponden a los equipamientos de la colonia. Con estos datos se determinó el incremento en el número de niveles de construcción predominante en la colonia y la proporción de viviendas se incrementaron en 1, 2, 3 o hasta 4 niveles. Los resultados también se trabajaron gráficamente mediante la elaboración de la cartografía correspondiente.

La detección de los inmuebles que sobrepasan el número de niveles predominantes en la colonia se realizó mediante un recorrido de campo que tuvo como finalidad el registro de aquéllos con altura de cuatro niveles o más, pues son representativos del proceso de densificación y además de una forma distinta de construir y concebir la vivienda en la zona; así como mayores inversiones en la vivienda. Se realizaron dos levantamientos de todas las calles de la colonia, el primero en el año 2005 y el segundo en el 2008, lo cual permitió compararlos y observar los cambios presentados en ese lapso.

¹⁸ El número de niveles construidos que actualmente predomina en las viviendas de la colonia es de tres, por lo que se considera que los inmuebles que sobrepasan este número, presentan un proceso de densificación.

La definición de una tipología de los inmuebles detectados, estuvo enfocada a entender las diferencias que se presentan en el proceso, se construyó a partir de las características de construcción observables en campo, con las cuales se generó una clasificación en tres tipos:

Formales. Estos son inmuebles en los que observa una estructura física definida, integrada no por adiciones; con una clara intención de diseño en la fachada donde presentan acabados terminados o en proceso. Pueden estar asociados a la promoción privada de vivienda o la construcción por encargo, y por sus mismas características representan una mayor inversión en la vivienda.

Semiformales. Estos son inmuebles en los que se observa una ampliación de la vivienda con una intención diseño y estructuración, pero menos definidas que en el caso anterior o en las que se pueden observar distintas etapas de la construcción (adiciones). Pueden asociarse a la producción por encargo, y en algunos casos estar combinada con la autoconstrucción.

Informales. En este tipo de inmuebles, se observa una baja calidad de la vivienda, ya que pese a presentar un nivel de alturas significativo, carecen de una estructuración clara y de un diseño de la fachada, la mayoría no tiene acabados y se presenta una mezcla de formas y materiales. Por sus características pueden asociarse a la autogestión propia de la zona. Se aclara que el término no está asociado a la carencia de un título de propiedad, condición ya superada en la casi totalidad de los predios de la colonia.

Estos inmuebles integraron el universo de estudio de donde se seleccionó la muestra para aplicación de entrevistas destinadas a determinar los agentes que están incidiendo en la densificación habitacional en la colonia, considerados como aquéllos actores que participan con distintas motivaciones y lógicas en la construcción de la vivienda en la colonia.

2.3. Agentes impulsores del proceso de densificación habitacional

La tercera etapa del proceso de investigación corresponde a la dimensión social, aquí se determinaron los principales agentes del proceso y su participación en el mismo. Para conocerlos se optó por la aplicación de un instrumento cualitativo, la entrevista semiestructurada o flexible¹⁹, que permitió establecer algunos patrones respecto a la actuación y motivación de los agentes involucrados en el proceso estudiado.

Se realizaron 61 entrevistas, con las cuales se logró profundizar en la temática estudiada desde el punto de vista de los actores involucrados, pero es necesario aclarar que esta herramienta tiene limitantes en su aplicación, ya que lo óptimo es combinarla con un método cuantitativo que permita dimensionar de forma precisa los resultados obtenidos. En este sentido, se tiene la limitante de no poder generalizar los resultados, los cuales deben tomarse como tendencias de la situación analizada, sin que ello les reste importancia.

Para la aplicación de las entrevistas, se tomó una muestra de los inmuebles levantados de más de cuatro niveles, seleccionados de manera aleatoria. Las entrevistas estuvieron dirigidas a los propietarios de los inmuebles, para llevarlas a cabo fue necesario concertar citas de reunión, pues no siempre se encontraban al momento de llegar al domicilio, si después de insistir el dueño no era localizado, la entrevista se realizaba con familiares cercanos que conocieran la historia del inmueble y de sus ocupantes, desde su llegada a la colonia, con la finalidad de conocer detalladamente el proceso de evolución de la vivienda y de sus usuarios. El tiempo de duración de cada entrevista varió entre los 30 y 90 minutos, dependiendo de la disponibilidad del entrevistado. Se contó con un cuestionario guía (Ver anexo 4) que facilitó su realización y permitió abarcar todos los temas de interés para la investigación. Las entrevistas fueron aplicadas durante los meses de junio 2008 a febrero 2009, estuvieron estructuradas alrededor de dos temáticas principales:

a) Cambios físicos en la colonia y en la población. Esta primera parte de la entrevista estuvo destinada a conocer al entrevistado y su relación con la colonia. Las preguntas se enfocaron a conocer el tiempo que tienen los entrevistados viviendo en la zona, motivos por los que se

¹⁹ Se denomina semiestructurada o flexible por la apertura en la revisión de las temáticas planteadas, de tal modo que se pueden ir modificando las preguntas realizadas al sujeto conforme avanza la entrevista.

establecieron en el lugar, cuáles son los cambios que han observado en la zona desde su llegada a la misma y en la población que la habita.

b) Cambios en la vivienda. Esta segunda parte se enfocó a las transformaciones que se han presentado en las viviendas, cómo fue el proceso de evolución hasta presentar sus características actuales y cómo han evolucionado las personas que las ocupan, sobre todo en los casos de viviendas habitadas por familias que llegaron en la invasión. Cuando se trata de viviendas nuevas o de personas que están rentando, es difícil que puedan tener un conocimiento claro de la historia del inmueble.

Los resultados de las entrevistas se procesaron a través de la elaboración de tablas de frecuencia, consistentes en una matriz en la que se ubican por un lado los entrevistados, y por el otro, las respuestas ofrecidas para cada temática planteada en la entrevista. Este proceso permite inferir mediante un análisis de contenido, cuáles son las respuestas más relevantes de los entrevistados (aspectos temáticos), que permiten explicar el proceso de densificación habitacional en la colonia.

Características de la muestra

De las 61 entrevistas realizadas, el 25% (15 entrevistados) se aplicaron en los inmuebles denominados “formales”, el 25% (15 entrevistados) en los inmuebles “semiformales” y el resto, 50% (31 entrevistados) en los “informales”. Esta diversificación de la muestra permitió tener un panorama del proceso en los distintos tipos de inmuebles representativos de la densificación habitacional al interior de la colonia.

Cuadro 2. Entrevistas realizadas por tipología de inmueble

Tipo de inmueble	Total de entrevistas	Porcentaje
Formales	15	25%
Semiformales	15	25%
Informales	31	50%
Total	61	100%

Fuente: Elaboración propia

La decisión de entrevistar a los propietarios se tomó considerando que serían los dueños quienes podrían proporcionar la mayor información sobre la manera en que se construyó el inmueble en cuestión. La mayor disposición de los propietarios se encontró en los inmuebles semiformales e informales, en los que se pudo entrevistar al 60% y 55% de ellos, respectivamente, mientras que en el caso de los formales sólo se encontró a un 33%.

Cuadro 3. Entrevistados y su relación con el propietario

Formales			Semiformales			Informales		
Relación con el propietario			Relación con el propietario			Relación con el propietario		
Relación	Total	(%)	Relación	Total	(%)	Relación	Total	(%)
Administrador de obra	1	7%	Empleado	1	7%	Familiar	13	42%
Arrendatarios	2	13%	Familiar	2	13%	Propietario	17	55%
Promotor inmobiliario	3	20%	Propietario	9	60%	Copropietario	1	3%
Familiares	2	13%	Copropietario	2	13%			
Propietarios	5	33%	Sin dato	1	7%			
Copropietario	2	13%						
Total	15	100%	Total	15	100%	Total	31	100%

Fuente: Elaboración propia

Además de conocer la condición de propietario de los entrevistados o su relación con este, se registraron datos generales como edad, ocupación, grado de escolaridad, para conocer las características de los involucrados en el proceso, además de la perspectiva de los entrevistados. Las distribuciones de las características señaladas se presentan en el Cuadro No. 4. Considerando el grupo de propietarios, copropietarios o familiares, el mayor porcentaje de estos entrevistados se encontró en los inmuebles informales (100%), en los que se presentó también un rango de edad más amplio, el mayor porcentaje de amas de casa y la escolaridad más baja. En el caso de los inmuebles formales, con menos cantidad de propietarios encontrados, destaca una tercera parte de entrevistados profesionistas con grado de licenciatura, mientras que en los inmuebles semiformales, el mayor grupo lo constituyeron las amas de casa y jubilados, con sólo un 7% con grado de licenciatura.

Cuadro 4. Características generales de la muestra

Características	Formales	Semiformales	Informales
Propietarios, copropietario o familiar	59%	86%	100%
Rango de edad	De 36 a 65 años	De 35 a 79 años	De 26 a 82 años
Ocupación	El mayor porcentaje son profesionistas (33%)	El mayor porcentaje son amas de casa y jubilados (27% cada uno)	El mayor porcentaje son amas de casa (42% cada uno)
Escolaridad	El 33% tienen licenciatura	El 7% tienen licenciatura	Ninguno tenía estudios de licenciatura

Fuente: Elaboración propia

El tiempo que los entrevistados tienen viviendo en la colonia es un dato relevante para determinar la época en que llegaron a la zona y conocer su relación con la evolución de la misma, y en específico de la vivienda que habitan. Al respecto, se encontró que en el caso de los inmuebles formales el 20% tiene 40 años o más de vivir en la colonia, en el caso de los inmuebles semiformales estos representaron el 47%, mientras que el caso de los inmuebles informales fue el 68% de los entrevistados. Haber encontrado propietarios o familias que llegaron en la época de fundación de la colonia en los tres tipos de inmuebles estudiados es un indicador claro de una desigualdad en las mejoras que han tenido las viviendas en el transcurso del tiempo.

Cuadro 5. Tiempo de vivir en la colonia por tipo de inmuebles

Tiempo de haber llegado a la colonia (Años)	Formales		Semiformales		Informales	
	No.	(%)	No.	(%)	No.	(%)
40 o más	3	20%	7	47%	21	68%
Entre 30 y 40	2	13%	3	20%	6	19%
Entre 20 y 30	1	7%	0	0%	3	10%
Entre 10 y 20	1	7%	1	7%	0	0%
Menos de 10	3	20%	1	7%	0	0%
Sin dato	5	33%	3	20%	1	3%
Total	15	100%	15	100%	31	100%

Fuente: Elaboración propia

La definición de las características de la muestra permitió constatar que existe una diferenciación entre propietarios y habitantes de los tipos de inmuebles definidos, por lo cual el proceso de densificación se da de forma diferenciada, atendiendo a distintas lógicas, mismas que se analizaron a través de las entrevistas realizadas.

La conjunción de los factores analizados, partiendo de los antecedentes contextuales hasta la aplicación de entrevistas, se describe el siguiente apartado.

2.4. Integración de resultados obtenidos

La integración de los resultados obtenidos tuvo la finalidad analizar de forma conjunta los factores que producen el proceso de densificación en el contexto específico de la colonia popular Santo Domingo, los cuales corresponden a:

- a) Consolidación
 - 1. Mejoramiento de la vivienda
 - 2. Introducción de servicios
 - 3. Regularización de la propiedad
- b) Localización relativa
 - 1. Ubicación en la estructura urbana
 - 2. Características del contexto
- c) Valorización del suelo
- d) Cambios socioeconómicos de la población

Estos factores conjugados permitieron entender las nuevas condiciones prevalecientes en la colonia que impulsan el proceso de densificación habitacional, en sus dimensiones temporal, espacial y social. La primera correspondió al análisis del proceso en el tiempo, esto es, los cambios que han presentado la densidad de población y habitacional de la colonia, en el periodo de 1990 a 2010. La segunda es relativa a la manifestación espacial del proceso que tiene que ver con el incremento en el número de niveles construidos que presentan las viviendas en la colonia, con la revisión de aquéllas que están en proceso de densificación y sus distintas características constructivas, así como la distribución de estos inmuebles en el contexto de la colonia. La tercera tiene que ver con los agentes que intervienen y cómo las distintas motivaciones que los impulsan están dando lugar a formas diferenciadas del proceso de densificación en la colonia. Por último, se establecieron los efectos espaciales y sociales que el proceso está teniendo en la colonia y que genera importantes transformaciones del ámbito construido, así como en la población que la integra.

III. CASO DE ESTUDIO: COLONIA SANTO DOMINGO, COYOACÁN

En este capítulo se presentan los antecedentes contextuales de la Colonia Santo Domingo, mediante una breve descripción del contexto espacial en el que se ubica, la Delegación Coyoacán localizada al sur de la Ciudad de México, la cual a su vez representa el ámbito urbano general del caso de estudio. La revisión del contexto espacial es la base para el análisis de los cambios en la localización relativa de la colonia, como aspecto que incide en la valorización del suelo un factor de impulso de la densificación.

Asimismo, se presentan los antecedentes históricos de la colonia Santo Domingo con la finalidad de conocer el proceso que dio origen a su formación, dicho proceso condiciona su evolución y específicamente la consolidación que ha presentado en el transcurso del tiempo.

3.1. Antecedentes contextuales

3.1.1. La Ciudad de México

La Ciudad de México históricamente ha sido la aglomeración urbana más importante del país. En ella se ha concentrado mayoritariamente la actividad administrativa, económica y cultural, propiciando un crecimiento económico y espacial que ha llevado a la conformación de la Zona Metropolitana del Valle de México (Integrada por el Distrito Federal y 59 municipios conurbados), misma que alcanzó en 2010 poco más de 20 millones de habitantes²⁰; por lo que es considerada una de las zonas urbanas más grandes del mundo.

La ciudad, refiriéndonos al ámbito territorial del Distrito Federal, tiene una larga historia caracterizada por diversas etapas que abarcan desde su fundación hasta la modernización del país y la época actual. Es en la segunda mitad del siglo pasado cuando experimentó un considerable aumento de población, pasando de poco más de 3 millones de habitantes en 1950²¹ a 8.6 millones en el año 2000²², cuando se acelera el proceso de urbanización y expansión, motivado principalmente por el impulso a la economía basada en la actividad industrial que se instaló principalmente en la zona norte de la ciudad y atrajo a una masa importante de población,

¹ De acuerdo a la nueva Delimitación de Zonas Metropolitanas del país de CONAPO-SEDESOL-INEGI, en proceso de publicación.

² Censo General de Población 1950. Tabulados básicos. INEGI.

³ Censo General de Población y Vivienda 2000. Tabulados básicos. INEGI

dando origen al surgimiento de los asentamientos irregulares que vinieron a configurar alrededor del 50% de la zona urbana y que actualmente forman parte integral de su estructura. Es en este contexto de irregularidad que surge la colonia Santo Domingo, Coyoacán, formada en el año de 1971 mediante la invasión de un pedregal al sur de la ciudad.

Al año 2010 el Distrito Federal alcanzó la cifra de 8.85 millones de habitantes²³, caracterizándose por ser un espacio fragmentado, integrado por distintas áreas surgidas en diferentes épocas y de distintos procesos urbanos, volviéndose una ciudad compleja por el proceso de metropolización en el que se ve inmersa. Duhau (2008) en un análisis de este espacio metropolitano distingue diferentes áreas en su interior como son la ciudad colonial (centro histórico), la ciudad central, las cabeceras y pueblos de los municipios conurbados, las colonias populares, los conjuntos habitacionales y las zonas residenciales. Lo anterior refleja la fragmentación y complejidad que se presenta en la ciudad y en la Zona Metropolitana de la que forma parte.

A esa misma circunstancia de complejidad obedecen los problemas diversos que enfrenta la ciudad, como la mala calidad e insuficiencia del transporte público, la falta de recursos para abastecer las demandas de la población, la ineficiencia de la infraestructura instalada, el congestionamiento vial y los serios problemas ambientales. Sin embargo a pesar de todo ello, la ciudad sigue siendo atractiva para la población porque sigue concentrando los más importantes equipamientos educativos, de salud y recreativos en el país, así como los más importantes núcleos de las actividades administrativa y económica. Por tanto, la demanda de espacio sigue siendo significativa, dando lugar a procesos de densificación, en particular de las zonas centrales e intermedias.

3.1.2. La Delegación Coyoacán

La Delegación Coyoacán²⁴ es una de las 16 delegaciones que conforman el Distrito Federal. Esta es la zona que corresponde al contexto inmediato del área de estudio. Esta delegación contó en el año de 2010 con una población total de 620,416²⁵ personas, en una superficie de 5,400

⁴ Censo General de Población y Vivienda 2010. INEGI

⁵Elaborado con base en información del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, Gaceta Oficial del Distrito Federal 10 de agosto de 2010.

⁶Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI

hectáreas²⁶ (aproximadamente 115 hab/ha), ubicada en la zona intermedia entre el área central y la periferia de la ciudad.

El crecimiento urbano significativo de la delegación se presentó a partir de 1940, cuando se abrieron importantes vialidades que la estructuraron y conectaron con el resto de la ciudad, tales como Av. Miguel Ángel de Quevedo, Calzada Taxqueña, Av. Universidad, Av. Río Churubusco y Av. Cuauhtémoc, dando lugar a la ocupación hacia el sur, favorecida también por la construcción del Periférico, surgieron así colonias como Churubusco, Barrio San Lucas, La Concepción y Villa Coyoacán. En 1950 destaca el inicio de la construcción de Ciudad Universitaria, recinto de la Universidad Nacional Autónoma de México; equipamiento de relevancia nacional y fuente de empleo importante tanto para los habitantes de la Delegación como de la colonia Santo Domingo, ubicada en su colindancia.

Posteriormente, en los sesentas y setentas, da inicio la formación de las colonias de origen irregular en la zona de los pedregales como Ajusco, Santa Úrsula y el caso de estudio Santo Domingo, las cuales se caracterizaron además de su origen, por su tendencia a la alta concentración de población y la dificultad para la introducción de servicios, costosa por el tipo de suelo (basalto) en el que se ubican. Entre 1970 y 1980, la expansión se dio hacia el oriente, en la colindancia con el Canal Nacional y la Delegación Iztapalapa, con el surgimiento de las colonias de Alianza Popular Revolucionaria y las primeras tres secciones de CTM Culhuacán, expansión que trajo consigo problemas en la estructura vial y la infraestructura.

Otros equipamientos relevantes con que cuenta la Delegación son la Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco, la Central Camionera del Sur (Taxqueña), el Estadio Azteca, el Hospital Nacional de Pediatría, el Instituto Mexicano de Psiquiatría, el Centro Comercial Perisur, la Escuela Nacional de Música y el Centro Nacional de las Artes, los cuales tienen alcances que van desde el ámbito delegacional al nacional.

La existencia de los equipamientos mencionados ha transformado la tendencia habitacional inicial de la delegación hacia los servicios, convirtiendo actualmente a Coyoacán en una zona consolidada, totalmente integrada a la estructura urbana de la ciudad; situación también favorecida por contar con importantes servicios de transporte público como dos líneas del Sistema

²⁶ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, 2010.

de Transporte Colectivo Metro y el Metrobús, así como una trascendental estructura vial a la que además de las ya señaladas se suman importantes avenidas como Insurgentes, Calzada de Tlalpan, Viaducto Tlalpan, División del Norte, Miramontes y las del sistema de ejes viales.



Localización de la colonia Pedregal de Santo Domingo al interior de la Delegación Coyoacán. 2011.
Fuente: Elaboración propia, con imagen de Google Earth.

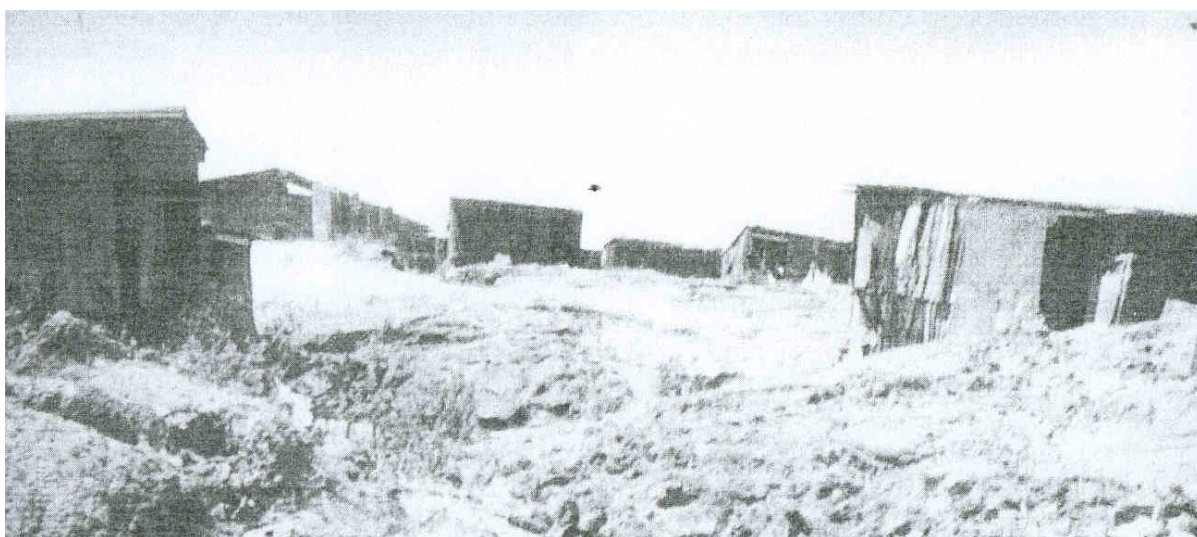
3.2. Antecedentes históricos de la colonia Pedregal de Santo Domingo

La colonia Pedregal de Santo Domingo ha sido una zona ampliamente estudiada por académicos, profesionales y por los propios habitantes; ello permitió contar con diversos trabajos con diferentes enfoques y abordajes, estudios suscitados por considerar la colonia como la invasión más grande de América Latina²⁷. Sobre ella se han analizado aspectos que tienen que ver con su conformación y evolución, su proceso de regularización, los problemas de salud de los habitantes, estudios de corte psicológico, sobre seguridad e históricos. Respecto de estos últimos, los colonos han tenido especial interés en conservar viva la memoria histórica de la zona, mediante la publicación de las historias de sus habitantes, especialmente las referidas a la época de formación de la colonia.

⁸ Señalado en el libro "Las mil y una historias del Pedregal de Santo Domingo" (Díaz, 2002).

La colonia se ubica en la Delegación Coyoacán, al sur de la Ciudad de México, en la zona llamada de “los pedregales”; ocupa una extensión aproximada de 2.5 km² y sus colindancias son al norte con la colonia Romero de Terreros y San Francisco, al sur con la colonia Pedregal de Carrasco, al oriente con la colonia Ajusco y al poniente con el pueblo de Copilco y los terrenos de la Universidad Nacional Autónoma de México, conocida como Ciudad Universitaria (Vega, 1997).

El primero en estudiar la colonia fue Peter Ward (1978), quien describe su formación como la invasión masiva de un predio de origen comunal llevada a cabo el 1° de septiembre de 1971 en terrenos adyacentes a Ciudad Universitaria; con lotes trazados en forma rectangular, donde se asentaron a los 4 días, entre 4,000 y 5,000 familias (20,000 personas); que para 1975 alcanzó la cifra de cerca de 60,000 habitantes. Los invasores eran familias jóvenes, que por lo general rentaban en otras zonas de la ciudad o vivían con los padres de alguno de ellos. Las condiciones que presentaba la colonia en los primeros años de acuerdo al estudio de Ward, eran las siguientes: servicios inexistentes, el agua se abastecía por pipas (o se traía de una llave que había en Copilco), la electricidad se puenteaba (se colgaban igualmente de las zonas cercanas, Copilco o Ajusco); las casas eran la mayoría de un sólo cuarto de materiales provisionales y algunas ya habían empezado a consolidarse mediante el uso de materiales como tabique, construyendo uno o dos cuartos, igualmente la mayoría de las viviendas estaban ocupadas por una sola familia. Se contaba con comercio básico de abarrotes, tortillerías, farmacias, depósitos de materiales y un puesto de refrescos que servía de centro social informal.



Condiciones de la colonia durante los primeros años.

Fuente: Las mil y una historias del Pedregal de Santo Domingo, (Díaz, 2002), fotografía sin fecha.



La introducción de los servicios en la colonia, en la fotografía de la izquierda aparecen Adelina Díaz y Margarita Ruiz, en una faena.

Fuente: Las mil y una historias del Pedregal de Santo Domingo, (Díaz, 2002), fotografía sin fecha.



El abastecimiento de agua en la colonia se hacía inicialmente por medio de pipas y con algunos tanques que había.

Fuente: Las mil y una historias del Pedregal de Santo Domingo, (Díaz, 2002), fotografía sin fecha.

De entrevistas realizadas²⁸ con algunos de los habitantes y representantes de la colonia se desprende la descripción que a continuación se presenta.

Los recuerdos que tiene la población de esa época son de haberse establecido en un terreno totalmente inhóspito. Cuando ellos llegaron “no había nada”, “todo era piedras, hoyos, grietas y cuevas”, además que había “víboras, alacranes, tarántulas, zorras, tlacoaches, conejos, ratas de campo y ardillas”. De los que llegaron, muchos tenían el antecedente que el gobierno iba a permitir la invasión; “llegó gente de Michoacán, Guerrero, Oaxaca, Neza y Tepito”. Fueron los líderes los que organizaron la distribución de los predios de tal manera que cada familia tuviera un lote y los orientaban para que no los desalojaran; pero aun así, había problemas por la posesión, en especial con los comuneros del Pueblo de los Reyes, lo que generaba disputas y violencia en la zona. De los que llegaron a invadir “casi el 50% vendieron los primeros años para irse a invadir otra zona y hubo también quienes tomaban varios lotes, se quedaron con uno y los otros los vendieron”.

Luego, con el paso del tiempo fueron llegando los servicios gracias a la organización de los colonos, “todos participábamos, éramos muy unidos y eso fue muy importante para lograr que la colonia mejorara” comentó uno de los entrevistados. Poder contar con los servicios fue trabajo de todos, participaron en el trazado de las calles y en rellenar con cascajo para emparejarlas; también lo hicieron en la introducción del agua y el drenaje, aunque el primero de los servicios con el que contaron fue la luz. En cuanto al transporte, este fue llegando conforme se abrieron las calles; primero sólo llegaba hasta la Virgen de Copilco, después llegaron hasta las instalaciones del INPI (Instituto Nacional de Protección a la Infancia) ubicado del lado norponiente de la colonia (en las actuales calles de Anacahuita y Escuinapa), así se fue acercando el transporte hasta llegar a toda la colonia, además de que contaban con taxis tolerados “piratas”. Las primeras calles en pavimentarse fueron las principales, el Eje 10 y Anacahuita.

La ayuda del gobierno fue poca al inicio, después apoyó con el material de construcción y la supervisión de las obras. También en los primeros años de la colonia se contó con el apoyo de estudiantes de la Universidad Nacional Autónoma de México que daban asesorías a las personas. Poco a poco se fueron abriendo escuelas y se pudo contar con el mencionado INPI, ahora

²⁸Entrevistas realizadas con pobladores originales y algunos representantes de la colonia durante la presente investigación.

llamado DIF (Desarrollo Integral de la Familia), que fue y sigue siendo un centro comunitario en el que se imparten clases.

Todo esto contribuyó a que la colonia se fuera transformando en lo que ahora es, una colonia consolidada, con todos los servicios, con las viviendas mejoradas y varios medios de transporte, donde es muy importante también la estación del Metro Ciudad Universitaria. La colonia además está experimentando cambios en la población que la habita. Se estima que sólo ha permanecido entre el 40% y 50% de los que llegaron cuando la invasión. La llegada de población nueva genera un cierto rechazo por parte de algunos de los antiguos habitantes, consideran que los nuevos “no valoran porque no les costó”, están llegando cuando la colonia ya tiene todos los servicios. Esta situación hace referencia al esfuerzo de las familias originarias por lograr la consolidación de la colonia, el cual para ellos es muy significativo, mientras que para la nueva población las condiciones que presenta ahora la colonia, son uno de sus atractivos.

Finalmente, es importante destacar que aunque la población considera que las condiciones de la colonia han mejorado considerablemente, sigue habiendo problemas, entre ellos destaca la inseguridad por la delincuencia que ha aumentado recientemente, igualmente hay escasez de agua y problemas con la basura porque la gente la tira en la calle a pesar de que el servicio de recolección es frecuente. También ha proliferado el ambulante y el congestionamiento vial en algunas calles de la colonia. Este último se debe, en parte, al trazado irregular ya que el arroyo de las calles presenta dimensiones variables dificultando la circulación, a lo que se suma el crecimiento del parque vehicular que provoca la ocupación de la vía pública como estacionamiento; sobre esto alguien señaló “cuando nuestros padres llegaron, no pensaron que fueran a tener coche, por eso no dejaron lugar para el estacionamiento”.

De lo anterior, se puede destacar el empeño de los habitantes por mejorar sus condiciones de vida y el esfuerzo que esto ha implicado. En un apartado posterior se analizan a detalle los aspectos relacionados con la consolidación de la colonia, con base en otras fuentes documentales y datos estadísticos.



Los primeros años de vida de la colonia.

Fuente: Las mil y una historias del Pedregal de Santo Domingo, (Díaz, 2002), fotografía sin fecha.

IV. ANALISIS DEL PROCESO DE DENSIFICACIÓN HABITACIONAL

4.1. Factores involucrados en el proceso de densificación habitacional

En este apartado se presentan los factores considerados en el marco teórico que inciden en el proceso de densificación habitacional, los cuales se analizan específicamente en el contexto de la colonia Santo Domingo, Coyoacán, durante el periodo de 1990-2010. Los factores analizados corresponden a la consolidación (mejoramiento de la vivienda, introducción de servicios y regularización), los cambios en las características socioeconómicas de la población, así como los cambios en la localización relativa y la valorización del suelo en la zona, la cual está en función de los primeros.

4.1.1. Consolidación

Mejoramiento de la vivienda

El mejoramiento de la vivienda forma parte del proceso de consolidación de las zonas populares, representa específicamente el esfuerzo de las familias por contar con un espacio adecuado para habitar. Este mejoramiento se asocia al uso de mejores materiales de construcción y a un proceso constructivo adecuado que se presenta con el transcurso del tiempo, beneficiándose además de otro aspecto de la consolidación que es la introducción de servicios.

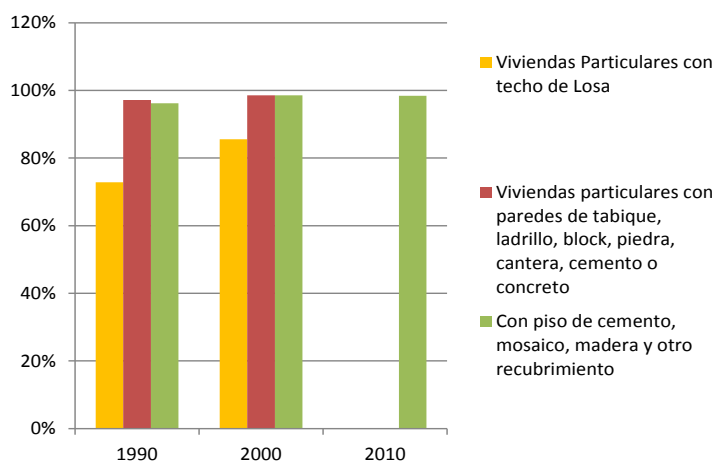
Acorde con lo anterior, se revisaron los cambios que se presentaron en el uso de materiales de mayor calidad en las viviendas existentes en la colonia (Cuadro No. 6); encontrándose que al inicio del periodo (1990) la mayoría de las viviendas ya contaban con buenos materiales en piso y paredes, (arriba del 97%). Las mayores deficiencias se presentaban en los techos, ya que sólo contaban con losa el 73% de las viviendas existentes, situación que mejoró en el año 2000 cuando el 86% del total contaba con este tipo de techo. Se aclara que de los datos disponibles para el 2010, sólo se contó con el del material utilizado en piso, confirmándose que el 98% de las viviendas contaba con un material duradero.

Cuadro 6. Cambios en los materiales utilizados en la vivienda, periodo 1990-2010, colonia Santo Domingo.

Año	1990	1990	2000	2000	2010	2010
Concepto	Total	(%)	Total	(%)	Total	(%)
Viviendas particulares habitadas	16,490	100%	19,409	100%	24,434	100%
Viviendas Particulares con techo de Losa	12,008	73%	16,602	86%	sd	sd
Viviendas particulares con paredes de tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto	16,023	97%	19,126	99%	sd	sd
Con piso de cemento, mosaico, madera y otro recubrimiento	15,860	96%	19,128	99%	24,051	98%

Fuente: Elaboración propia, datos de XI, XII y XIII Censos Generales de Población y Vivienda 1990, 2000, 2010

Gráfica No. 1. Mejoras en los materiales usados en la vivienda, 1990-2010.



Fuente: Elaboración propia

De lo anterior se deduce que las viviendas en 1990 ya presentaban un proceso de consolidación avanzado que continuó durante el periodo estudiado, mejorándose las condiciones del stock habitacional de la colonia en lo que se refiere a la calidad de los materiales. En un sentido amplio del mejoramiento de la vivienda sería necesario considerar aspectos como la calidad en el diseño y el funcionamiento, pero estos elementos resultan difíciles de medir por su subjetividad. Al

respecto de la vivienda asociada a la imagen urbana de la colonia, Espinoza (2009:60)²⁹ señala que se presentan distintos grados de consolidación de la misma (sin consolidar, en etapa de transición y consolidada) lo que origina “imágenes dispersas, confusas y contradictorias”. Estas diferencias en el grado de consolidación obedecen propiamente a la heterogeneidad de las familias, lo que permite que unas puedan realizar mayores inversiones en su vivienda que otras o tener acceso a asesoría técnica con el propósito de mejorarla.

Otra situación que incide en las condiciones de la vivienda es el arribo a la colonia de nueva población con mayores ingresos, la cual puede estar incidiendo en la utilización de mejores materiales y un diseño más elaborado que pueden contribuir a mejorar sustancialmente la vivienda. Adicionalmente, y de forma reciente, el gobierno de la ciudad, a través del Programa de Mejoramiento Barrial, ha realizado acciones focalizadas de mejoramiento de la vivienda, que incluyen acabados y pintura de algunas zonas al interior de la colonia; contribuyendo de cierta forma a mejorar la apariencia de las fachadas en algunos sectores.



Vivienda con distintos grados de consolidación, distribuidas en la colonia.
Fuente: Fotografías propias tomadas en recorrido de campo en 2008.

²⁹ Estudio realizado sobre la imagen urbana de los asentamientos irregulares, que tiene como uno de sus casos analizados la colonia Santo Domingo.



Mejoras en las viviendas (pintura en fachadas) llevadas a cabo con el apoyo del Gobierno de la Ciudad de México. Calle Canauhtli, al centro de la colonia.

Fuente: Fotografías propias tomadas durante recorrido de campo en 2008.

Dotación de servicios y equipamientos

El mejoramiento de la vivienda, como se señaló, se asocia a otro aspecto que forma parte de la consolidación de la colonia, la introducción de servicios con el tendido de las redes necesarias para dotar a la población de agua potable, drenaje y electricidad. A estos servicios básicos se suman la pavimentación necesaria para lograr mayores condiciones de accesibilidad al interior de la colonia y el funcionamiento del transporte público que facilita la movilidad de la población; y la dotación de los distintos tipos de equipamientos que requieren los habitantes.

Los servicios señalados contribuyen sustancialmente en el mejoramiento de las condiciones físicas de la colonia, pues facilitan el bienestar de los habitantes superando las condiciones de insalubridad que prevalecen en los inicios de este tipo de asentamientos, y por otra parte, las convierten en zonas servidas en las que el aprovechamiento de la infraestructura instalada puede resultar atractiva para los promotores inmobiliarios o para la llegada de nueva población. En el caso de la colonia Santo Domingo, contar con los servicios básicos implicó un largo periodo y un gran esfuerzo por parte de sus habitantes. El abastecimiento inicialmente se daba de forma irregular e improvisada. Con el paso del tiempo y las negociaciones con la Delegación se logró la introducción del agua y el drenaje; siendo fundamental en ello la participación de los habitantes, no sólo para la realización de las gestiones necesarias, sino también por el trabajo invertido para construirlos (tendido de redes de agua y drenaje, así como el relleno de vialidades a través de las faenas). La introducción de servicios fue una tarea difícil debido también al tipo de terreno en el que se asentó la colonia, un pedregal que técnicamente es inadecuado para la urbanización.

Cuadro 7. Cronología de la introducción de servicios en la colonia.

Año	Obra realizada
1971	Año de formación de la colonia Santo Domingo.
1975	Da principio la electrificación de la colonia, Se habían pavimentado las principales calles por parte del Departamento del Distrito Federal (2)
1976	La Delegación destina un camión para la recolección de basura en la zona, pero sólo funciona dos meses (2). Comienzan los trabajos para la introducción de agua potable (3)
1977	La Compañía de Luz introduce el servicio para cada lote y el cobro de las respectivas cuotas (1). Continúa la introducción del servicio de agua potable (1)
1979	El delegado de Coyoacán en turno estableció un acuerdo con los habitantes del Pedregal consistente en que la demarcación absorbería el costo de la obra, pero cada vecino tendría que cavar la zanja a lo largo de su vivienda para introducir la red de agua potable y al parecer para 1981 todas las viviendas contaron ya con el servicio.
1980	Los trabajos de electrificación se formalizan (3)
1986	Se formaliza la recolección de basura mediante camiones (3).
1992	Finalizan los trabajos de pavimentación en casi toda la colonia (3).
1995	Da inicio formal la introducción del servicio de drenaje (3).
1998	Se concluyen los trabajos de introducción de drenaje (3)

Fuente: Elaboración propia, datos tomados de:

1. Lectura de la imagen urbana en asentamientos de escasos recursos (Espinoza, 2004).
2. La ciudad que construyen los pobres (Aguilar, 1996)
3. La participación social en el ámbito urbano. El caso de Santo Domingo de los Reyes, Coyoacán (Valderrama, 2001)

Como se puede observar en la cronología (Cuadro No. 7), la introducción de los servicios en la colonia fue un proceso que requirió de 27 años para concretizarse. Estas obras han permitido que actualmente se cuente con un alto porcentaje en la cobertura de servicios como se muestra en el Cuadro No. 8, donde se presenta la evolución de los servicios en el periodo de 1990-2010.

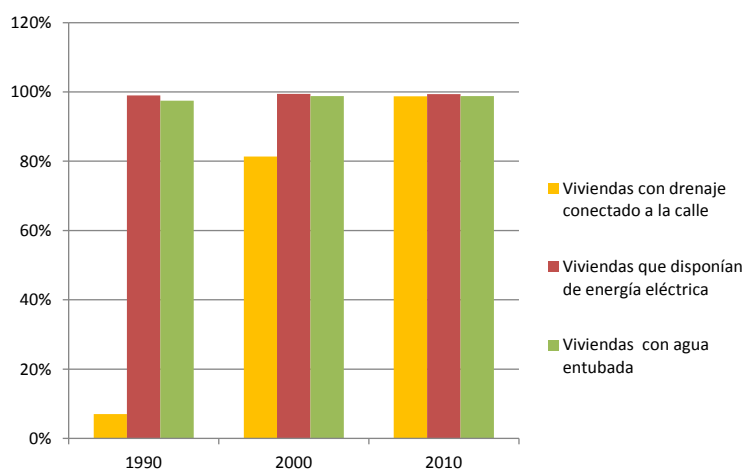
Se observa que en el primer año del estudio estaban prácticamente cubiertos los servicios de agua potable y electricidad (arriba del 97% de las viviendas contaban con ellos); presentándose la mayor carencia en el caso del drenaje, pues en 1990 sólo existía en el 7% de las viviendas. Esta situación se fue superando con el transcurso del tiempo, y para el año 2000 contaban con drenaje el 81% de las viviendas, mientras que al fin del periodo, en 2010, la cobertura fue del 99%.

Cuadro 8. Disponibilidad de servicios en la vivienda, periodo de 1990-2010, colonia Santo Domingo.

Año	1990		2000		2010	
	Viv.	(%)	Viv.	(%)	Total	(%)
Viviendas particulares habitadas	16,490	100%	19,409	100%	24,434	100%
Viviendas con drenaje conectado a la calle	1,235	7%	15,785	81%	24,118	99%
Viviendas que disponían de energía eléctrica	16,317	99%	19,303	99%	24,284	99%
Viviendas con agua entubada	16,045	97%	19,177	99%	24,145	99%

Fuente: Elaboración propia, datos de XI, XII y XIII Censos Generales de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010

Gráfica No. 2. Disponibilidad de servicios en la vivienda en la colonia, periodo de 1990-2010.



Fuente: Elaboración propia.

A la introducción de los servicios básicos en la colonia se sumaron otros aspectos como la pavimentación de las vialidades finalizada en el año de 1992, misma que permitió la llegada del transporte público a toda la colonia (microbuses y combis), pues aunque el servicio existía desde 1975, sólo accedía hasta ciertos puntos por las malas condiciones prevalecientes.

La estructura vial de la colonia se integra por las calles de Anacahuitta, Ahuanusco, Escuinapa, Jilcingo, Papalótl, Xochiapan y Zihuatlán. Éstas actualmente se encuentran pavimentadas en toda su extensión, pero mantienen la problemática de su trazado original con secciones irregulares que dificultan la circulación. Esta desestructuración de la retícula vial se debió en parte al relieve original de la zona, que propició un trazo desigual de calles y manzanas, agregándose a

ello, la forma en que la lotificación fue llevada a cabo, buscándose un máximo aprovechamiento que generó cerradas y callejones cuyas dimensiones no permiten la circulación de automóviles.

Pese a lo anterior, actualmente se cuenta con el servicio de varias rutas de transporte público que comunican la colonia con el Metro Taxqueña, Huipulco, Villa Coapa, el centro de Coyoacán, Tlalpan, San Ángel y la colonia Ajusco; en tanto que desde el paradero del Metro Universidad, salen rutas que la comunican con el sur y oriente de la ciudad, hacia las delegaciones de Tlalpan, Magdalena Contreras, Xochimilco e Iztapalapa.



Distintos tipo de vialidades y andadores existentes al interior de la colonia. Fuente: Fotografías propias tomadas durante el recorrido de campo, en 2008.

Por otro lado, es importante señalar que en 1983 la comunicación de la colonia con otras zonas de la ciudad se facilitó gracias a la construcción de las estaciones del Metro Universidad y Copilco, ubicadas al poniente y norponiente de la colonia respectivamente. En particular la primera es un punto de recepción de la población se desplaza del sur hacia sus zonas de trabajo y viceversa, así como de la población que viene a la UNAM desde todos los puntos de la Ciudad.

A este mejoramiento general de las condiciones urbanas de la colonia hay que agregar la existencia de equipamientos diversos. En lo educativo la colonia cuenta con el centro comunitario del DIF, anteriormente del INPI (como algunos vecinos le siguen llamando) el cual se localiza sobre Av. Anacahuita esquina con Escuinapa, instituto que permitió que ya en 1975 la colonia contara con escuela. En la actualidad existen 10 planteles destinados a la educación primaria y secundaria.



Equipamiento educativo en la Colonia Santo Domingo, sobre calles Acatempa (izquierda) y Coapan (derecha). Fuente: Fotografías propias tomadas durante recorrido de campo en 2008.

Es importante para la comunidad la existencia del Centro de Artes y Oficios Escuelita “Emiliano Zapata” (“la escuelita” como se conoce), fundada desde el inicio de la colonia fue la primer escuela con la que se contó. En sus inicios funcionó provisionalmente en aulas de lámina de cartón y se ubicaba sobre la calle de las “Promesas”, se atendía en ella la impartición de clases y apoyo a la comunidad, por lo que en un tiempo contó también con una tienda comunal (CONASUPO). Posteriormente se trasladaría a su ubicación definitiva en Cicalco esquina Canacuate, en una construcción formal realizada con la contribución de los colonos. Actualmente funciona como un centro cultural, en el que se promueven diversas actividades y servicios a la comunidad. Este centro es una referencia muy importante sobre la organización lograda entre los colonos para obtener las mejoras de la colonia y promover el sentido de comunidad.³⁰

³⁰ Tomado de “Las mil y una historias del Pedregal de Santo Domingo” (Díaz, 2002).



Centro de Artes y Oficios Escuelita "Emiliano Zapata", sobre calle Canacuete, al centro de la colonia. Fuente: Fotografías propias, tomada durante recorrido en campo en 2008.

Las áreas verdes y el equipamiento deportivo son dos de las grandes carencias que tiene la colonia, sólo se encuentra en una cerrada un pequeño jardín que es conservado por los mismos vecinos y el Parque de la Cantera de carácter público, localizado al sur de la colonia, a la orilla de la barranca, el cual presenta malas condiciones y accesos "escondidos", uno de ellos por una cerrada ubicada en el lado sur de la colonia y el otro ubicado en el lado sur del paradero de la estación del Metro Universidad, condiciones que limitan su utilización.



Área verde localizada en cerrada Olivo esquina Coyamel, las únicas existentes al interior de la colonia. Fuente: Fotografías propias, tomadas en recorrido de campo en 2008.

Finalmente, es importante señalar que aunque actualmente se cuenta con todos los servicios, se siguen haciendo mejoras entre las que se encuentran las realizadas recientemente a las banquetas sobre las vialidades principales y las acciones correspondientes a la reposición de las tuberías de la red de agua, ya que inicialmente se contó con tubería de asbesto (red secundaria) y plomo (en las tomas domiciliarias) de ello hace ya más de 25 años. Las gestiones se siguen realizando con la intervención de los representantes de los vecinos. Asimismo, es importante señalar que se presentan problemas en los servicios derivados ya no de la carencia, sino de su mal funcionamiento, en particular la escasez de agua originada por los constantes cortes, un problema grave que no es exclusivo de la colonia ya que está presente en buena parte de la ciudad.



Mejoras en los servicios, reposición de la red de agua potable, calle Zihuatlán, localizada al sur. Fotografías propias, tomada en recorrido de campo en 2008.



Protesta de los habitantes de la colonia por la carencia de agua, sobre el Eje-10 Sur (Av. Pedro Henríquez Ureña) esquina con Delfín Madrigal. Fuente: Fotografías propias, tomadas en recorrido de campo en 2008.

Regularización de la propiedad

La regularización de la propiedad es el último de los factores que se consideran necesarios para la consolidación de las zonas irregulares. Éste, como se señaló, permite vencer las condiciones de irregularidad originales, impulsando a la vez la concreción de los otros factores (mejoras a la vivienda e introducción de servicios), además de ser un claro impulsor del aumento del valor del suelo y el elemento que permite la integración de los inmuebles (terrenos y viviendas), al mercado inmobiliario formal.

En el caso de la colonia Santo Domingo, el proceso de regularización requirió un lapso de 26 años para concretarse (Cuadro No.9). En él se dio la participación de diversas instituciones como el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda Popular (INDECO), la Procuraduría de Colonias Populares, FIDEURBE (Fideicomiso de Interés Social para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal), CODEUR (Comisión para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal) y finalmente la DGRT (Dirección General de Regularización Territorial del Distrito Federal), institución que completó dicho proceso iniciado en 1971 y que concluyó en 1997 cuando se logró la regularización de 11,527 predios³¹; aunque es necesario señalar que existe una mínima proporción de viviendas que no han podido concretar su escrituración (alrededor del 2%), debido a problemas entre vecinos o familiares originados por la falta de acuerdo sobre los límites de los predios³².

La regularización en la zona fue un proceso un tanto accidentado por las diversas irregularidades presentadas y los fallidos intentos de regularización, se entregaron escrituras en tres ocasiones a los habitantes de la colonia. Los primeros intentos fueron realizados por INDECO y FIDEURBE, proyectos rechazados por los colonos debido a que estas instituciones gubernamentales proponían lotificaciones de dimensiones reducidas, incluso se llevó a cabo un proyecto de viviendas unifamiliares por parte de la segunda de estas instituciones, las cuales todavía existen en la colonia.

³¹ Vega (1997:309), señala este dato, pero sobre una estimación de 20,000 predios, aunque en entrevista con un representante vecinal confirmó que los que realmente existen son un poco más de 11,000, mientras que de la cartografía utilizada en la investigación se contabilizaron alrededor de 10,600 predios.

³² Datos proporcionados por un representante vecinal Sr. Ernesto Malvárez Lucas, en entrevista realizada.

En cuanto a las escrituras, los primeros documentos entregados tuvieron problemas por la interposición de amparos de supuestos dueños de los predios que incidieron en que el proceso fuera tardado y plagado de irregularidades. Estos documentos fueron entregados por el Presidente López Portillo (1976-1982), pero no eran precisamente escrituras sino contratos de compra-venta que aparecían con reserva del derecho de dominio. En un segundo intento de escrituración los documentos tuvieron problemas con los planos pues no coincidían con los límites físicos reales de los predios, lo que originó conflictos entre los habitantes, incluso había casos en los que se les escrituraba lo correspondiente a otros predios. Lo anterior obedecía a una norma existente que establecía que no se podían escriturar predios menores a 200m². El último de los procesos de escrituración fue el llevado a cabo por la DGRT, que finalmente pudo entregar las escrituras con validez legal, y corregidas en cuanto a los límites de los predios.

Cuadro 9. Cronología del proceso de regularización en la colonia.

Año	Hechos históricos
1971	Confirmación y titulación de bienes comunales (D.O.F. 27 de noviembre de 1971) (3). 1º de diciembre de 1971 se solicita la expropiación, con lo cual el INDECO se convierte en dueño del Pedregal (1). 4 de diciembre se publica la respuesta positiva (3)
1972	Realización de un censo de población por parte del INDECO (denominado "Día D")(4)
1973	Se da la intervención de la Procuraduría de Colonias Populares (2)
1974	De acuerdo al periódico "El Día" del 24 de junio de 1974, el gobierno accede a vender a precios bajos los lotes a sus ocupantes (5) FIDEURBE inicia un Programa de Reubicación de algunas viviendas, para delimitar vialidades y regularizar la tenencia de la tierra (4) FIDEURBE construye una unidad habitacional con casas tipo unifamiliar (2).
1976	FIDEURBE termina su labor logrando regularizar 7,500 lotes y es sustituida por CODEUR que actúa en la zona de 1976 a 1982 (4)
1982	Se entregan las primeras escrituras por parte de José López Portillo, las cuales quedaron sin fundamento debido a la interposición de amparos por parte de particulares (3).
1997	DGRT logró la regularización de 11,527 lotes (4).

Fuente: Elaboración propia, datos tomados de:

1. La ciudad que construyen los pobres, (Aguilar, 1996).
2. La participación social en el ámbito urbano. El caso de Santo Domingo de los Reyes, Coyoacán, (Valderrama, 2001).
3. Del Pedregal a Santo Domingo. Historia del proceso de regularización, (Mancilla, 2000).
4. La regularización de la Tierra en Santo Domingo de los Reyes, (Vega, 1997).
5. Una comparación entre colonias paracaídas y ciudades perdidas de la Ciudad de México. Hacia una nueva política, (Ward, 1978).



Viviendas del proyecto realizado por FIDEURBE en la colonia, sobre calle Tepócatl esquina Escuinapa, al noreste de la colonia. Fuente: Fotografías propias, tomadas en recorrido en campo en 2008.

Igual que en el caso de los servicios, en el proceso de regularización fue importante la participación de los vecinos y sus gestiones ante las autoridades a fin de que les fueran otorgadas las escrituras de sus predios. Como ejemplo de lo anterior se presenta el fragmento de una carta enviada al entonces Presidente Carlos Salinas de Gortari en el año de 1993 (Ver anexo 1), en la que exponen la situación que prevalecía en la colonia, las inconsistencias en el proceso y solicitan su apoyo para que se concretara la regularización, tal y como él lo había prometido³³. En el texto de la carta se puede apreciar el largo proceso por el que tuvieron que pasar los habitantes de la zona antes de contar con sus escrituras, pero que concluyó con la obtención de las mismas. Los títulos de propiedad conseguidos han permitido que los habitantes conformen un patrimonio, han favorecido la consolidación de la colonia en general y facilitado la inserción de los inmuebles en el mercado inmobiliario formal, ya que ahora se encuentran en posibilidad de vender sus viviendas de manera legal, todo ello incide en un aumento del valor de la propiedad.

³³ Documento proporcionado por el Sr. Ernesto Malvéez Lucas, representante vecinal.

Consideraciones sobre la consolidación

Mediante la revisión de los factores que involucra la consolidación: mejoramiento de la vivienda, introducción de servicios y regularización de la propiedad, se constató que la colonia Santo Domingo logró un avance significativo durante el periodo estudiado. El proceso presentaba ya un estado avanzado en 1990, pero quedaban pendientes la consecución de aspectos como la introducción del drenaje y la regularización, logrados posteriormente con un año de diferencia.

El proceso ha dependido en gran medida del esfuerzo individual y colectivo de sus habitantes, quienes han invertido recursos económicos y tiempo personal para conseguir las mejoras de su vivienda y de la colonia en general. Por ello existe en los habitantes un sentimiento de "orgullo", sobre todo de los que llegaron al inicio de la colonia (alrededor del 50% de los habitantes actuales), así como un sentimiento de apego y valorización de su vivienda y de la zona en la que viven, como manifestaron en algunas de las entrevistas realizadas durante la presente investigación.

La consolidación lograda en la colonia crea las condiciones para que se genere el proceso de densificación habitacional estudiado. La evolución de la vivienda es parte de ese proceso, ya que parte de ellas no sólo han cambiado por el uso de nuevos materiales, algunas están creciendo de forma más planeada, dando lugar a inmuebles en los que aprovecha de mejor manera el espacio. Por el lado de la introducción de servicios, como se señaló, su calidad de zona servida le confiere atractivo para que se realicen mayores inversiones encaminadas a un uso más intensivo, sumándose a ello, la seguridad en la tenencia, que permite la compra-venta legal de los inmuebles, ya sea para habitarlos o para invertir en ellos, toda vez que los inversionistas buscan el aprovechamiento de las nuevas condiciones de la zona.

4.1.2. Cambios socioeconómicos de la población

Ya hemos visto en el apartado anterior que la colonia se ha ido transformando a lo largo del tiempo, pasando de ser el lugar inhóspito en el que se establecieron los primeros pobladores a un espacio urbano que cuenta con la mayoría de los servicios que requiere la población para su bienestar, aunque presenta problemas de otra índole (inseguridad), que afectan a sus habitantes.

Paralelamente al proceso de consolidación registrado se experimentó la transformación de la población de la colonia, la cual ha presentado cambios en su cantidad de habitantes y en las características laborales, educativas y nivel de ingresos de los mismos. Estos cambios ligados al proceso de consolidación inciden también en la densificación de la colonia, pues se genera una mayor demanda de espacio habitacional al aumentar la población o se logra una mayor inversión en la vivienda al mejorar las condiciones de sus habitantes. Las transformaciones que ha registrado la población en la colonia en el periodo de 1990 a 2010, son las que se presentan en este apartado.

Aumento de la población

El aumento de población en la colonia ha sido constante. En los inicios de la misma en el año de 1971, se contó con alrededor de 20,000 personas, entre 4,000 y 5,000 familias (Ward, 1978). Posteriormente, en el año de 1976 (según el Censo de Regularización realizado), se contaba con 7,500 lotes ocupados por 12,200 familias, con una población que ascendía aproximadamente a 61,000 habitantes (Valderrama, 2001:66). De lo anterior se desprende que entre 1971 y 1976, la población prácticamente se cuadruplicó, debido a que era una zona en proceso de formación.

Específicamente para el periodo de estudio, de acuerdo con los datos de 1990, la colonia contaba con 85,914 habitantes, mientras que para el año 2000 registró un leve aumento de 0.53% contando en ese año con 86,371 habitantes. El aumento considerable se registró entre los años 2000 y 2010, en que hubo un incremento de la población del 11%, cuando aumentó a 95,489 habitantes (Cuadro No. 10).

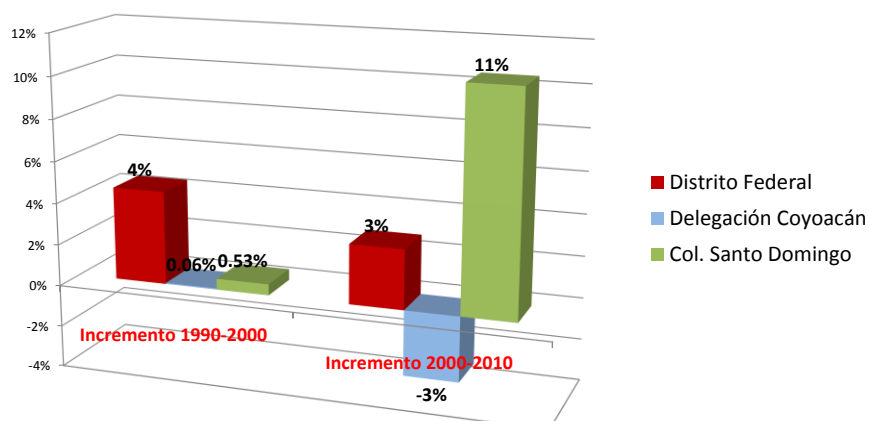
El aumento de población registrado en la colonia entre 1990 y 2010, es muy significativo con respecto al registrado en la Delegación Coyoacán que en el mismo periodo presentó una disminución de su población del 3%; mientras que Santo Domingo creció en un 11.53%. En la comparación con el Distrito Federal, se encontró que el aumento fue más alto en la colonia, pues la población del primero creció en un 7%. De lo anterior se desprende que Santo Domingo es una zona dinámica que está registrando un incremento de población, ya sea por efecto del aumento natural de la misma o por la llegada de nuevos habitantes a la colonia.

Cuadro 10. Incrementos de población en el periodo 1990-2010, en Santo Domingo, Coyoacán y el Distrito Federal.

Año	1990	2000	2010	Incremento 1990-2000	Incremento 2000-2010
Área	Habitantes	Habitantes	Habitantes	(%)	(%)
Distrito Federal	8,235,744	8,605,239	8,851,080	4%	3%
Delegación Coyoacán	640,066	640,423	620,416	0.06%	-3%
Col. Santo Domingo	85,914	86,371	95,489	0.53%	11%

Fuente: Elaboración propia, datos de XI, XII y XIII Censos Generales de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010

Gráfica No.3. Incremento de la población en el periodo 1990-2010.



Fuente: Elaboración propia

Cambios en el grado de escolaridad de la población

Para la revisión de los cambios en el grado de escolaridad de la población asociados a la posibilidad de obtener mayores ingresos se tomaron los indicadores disponibles en los Censos de Población y Vivienda correspondientes a:

- población de 15 años y más alfabeta,
- población de 15 años y más con secundaria completa, y
- población de 18 años y más con instrucción superior, aunque para el año de 2010 este último indicador no estuvo disponible.

Sobre el primer indicador, los porcentajes de población de 15 años y más alfabeta (Cuadro No. 11), para la colonia fueron 93% en 1990, y de 97% en 2010, lo cual representó un incremento del 4%, en el periodo. Pero estos indicadores están un poco más bajos de los registrados en la delegación y el Distrito Federal, que estuvieron arriba del 96% en todo el periodo.

Para el segundo indicador, la población de 15 años y más con secundaria completa (Cuadro No. 12), se encontró que la colonia pasó de 19% a 25% en 2010, un aumento del 6% en el periodo. El porcentaje de la colonia fue más alto que el de la delegación que pasó del 14% al 16%, y aumento similar al Distrito Federal que paso del 14% al 20%.

El tercer indicador, la población de 18 años y más con instrucción superior (Cuadro No.13), sólo se pudo analizar para los años de 1990 y 2010. Se encontró que la colonia en 1990 presentó un porcentaje del 9% y para 2010 fue de 12%, un aumento sólo del 3%. Este indicador estuvo por debajo del de la delegación que fue de 27% en 1990, y del 33% en 2010, por debajo también del Distrito Federal con un 16% y 21% respectivamente.

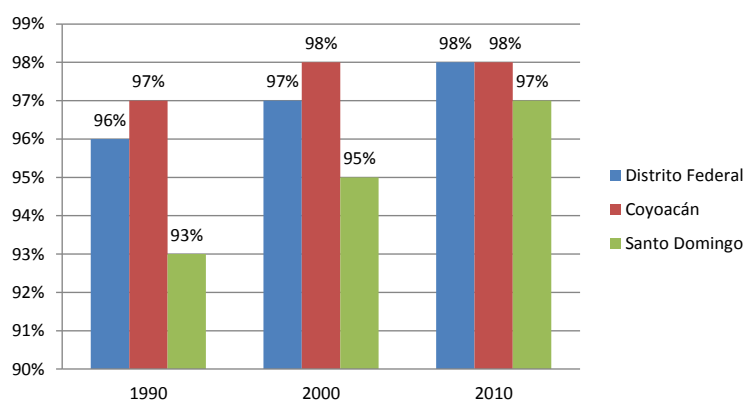
Del análisis de estos tres indicadores se desprende que ha existido en la colonia una preocupación por parte de la población por incrementar su nivel educativo, aunque éste ha sido moderado. Lo más significativo fue el aumento en el acceso a la educación secundaria, pues acceder a la instrucción superior resulta un poco más complicado para las familias de escasos recursos, aunque este hecho sigue significando la posibilidad de acceder a un empleo en mejores condiciones, sin llegar a garantizarlo

Cuadro 11. Porcentaje de población de 15 años y más alfabeta, 1990-2010, en la colonia Santo Domingo, Coyoacán y el Distrito Federal.

Año	1990	1990	2000	2000	2010	2010
Población	Total	(%)	Total	(%)	Total	(%)
Distrito Federal	5,462,684	96%	6042370	97%	6575317	98%
Coyoacán	439,751	97%	474609	98%	476357	98%
Santo Domingo	53,274	93%	57,540	95%	68139	97%

Fuente: Elaboración propia, datos de XI, XII y XIII Censos Generales de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010

Gráfica No 4. Población de 15 años y más alfabeta, 1990-2010, colonia Santo Domingo, Coyoacán y el Distrito Federal.



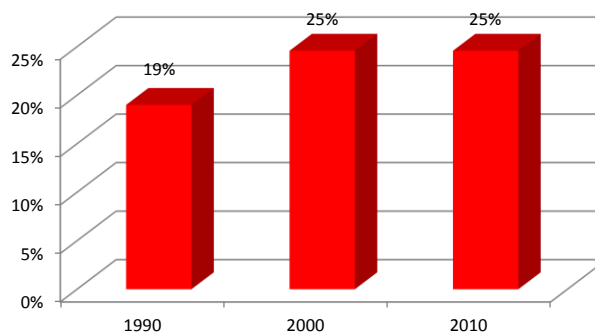
Fuente: Elaboración propia

Cuadro 12. Porcentaje de población de 15 años y más con secundaria completa entre 1990-2010, Santo Domingo, Coyoacán y Distrito Federal.

Año	1990	1990	2000	2000	2010	2010
Población	Total	(%)	Total	(%)	Total	(%)
Distrito Federal	778,444	14%	1,269,311	20%	1,362,174	20%
Coyoacán	64,651	14%	80,097	16%	77,414	16%
Santo Domingo	10,591	19%	14,915	25%	17,722	25%

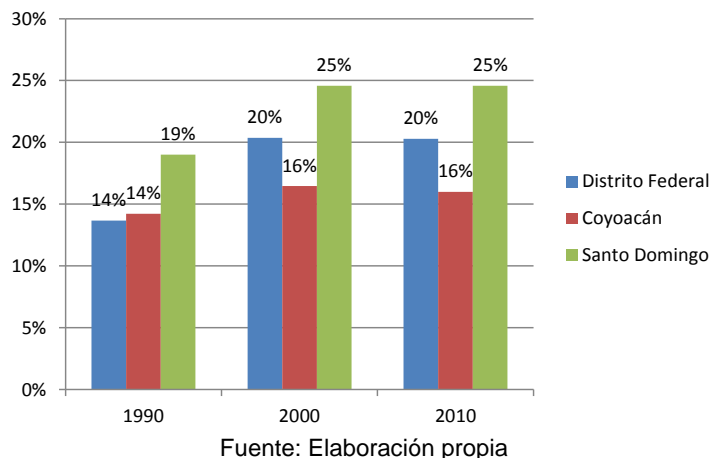
Fuente: Elaboración propia, datos de XI, XII y XIII Censos Generales de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010

Gráfica No. 5. Población de 15 años y más con secundaria completa 1990-2010, colonia Santo Domingo



Fuente: Elaboración propia

Grafica No. 6. Porcentaje de población de 15 años y más con secundaria completa 1990-2010, Santo Domingo, Coyoacán y Distrito Federal.

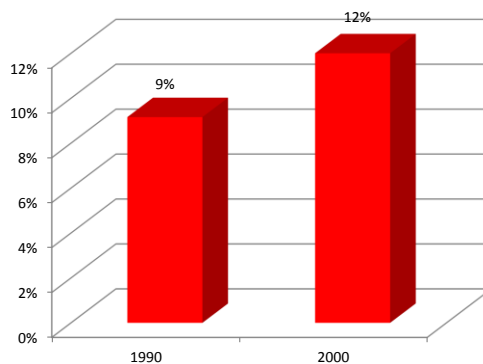


Cuadro 13. Porcentaje de población de 18 años y más, con instrucción superior 1990-2000 en la colonia Santo Domingo, Coyoacán y el Distrito Federal

Año	1990	1990	2000	2000
Población	Total	(%)	Total	(%)
Distrito Federal	828,390	16%	1,236,055	21%
Coyoacán	108,579	27%	147,332	33%
Santo Domingo	4,522	9%	7,058	12%

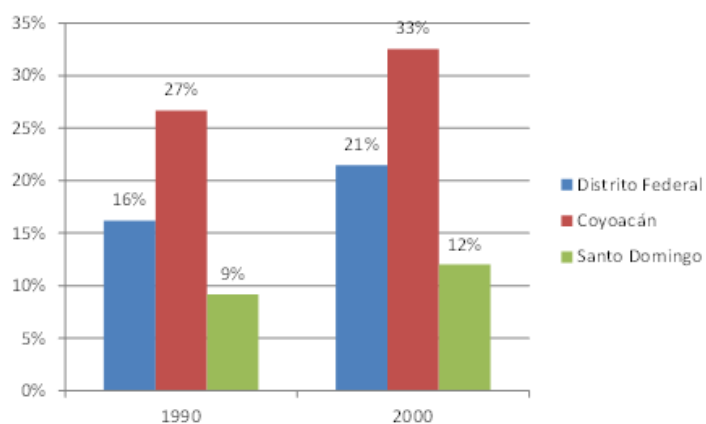
Fuente: Elaboración propia, datos de XI, XII y XIII Censos Generales de Población y Vivienda 1990 y 2000

Gráfica No. 7. Cambios en la población de 18 años y más con instrucción superior 1990-2010, en la colonia Santo Domingo.



Fuente: Elaboración propia

Gráfica No. 8. Comparativos de la población de 18 años y más con instrucción superior 1990-2010, en la colonia Santo Domingo, Coyoacán y Distrito Federal.



Fuente: Elaboración propia

Ocupación e ingresos de la población

Los cambios registrados en la ocupación y en el nivel de ingresos de la población sólo se pudieron revisar para los años 1990 y 2000, y se contó con los indicadores del sector de ocupación y de la distribución de ingresos por salarios mínimos (s.m.) percibidos. Con ello se pudo determinar lo siguiente: Se observa una tendencia de la población hacia la terciarización de su actividad económica, esto es, la concentración en el comercio y servicios (Cuadro No. 14), pues la colonia registró en 1990 un 64% de la población ocupada en el sector terciario, mientras que en el 2000 fue de 75%. Situación similar presentaron la delegación y el Distrito Federal, aunque la tendencia es más marcada en el caso de la primera. Para la colonia, la tendencia a ocuparse en el sector comercial siempre ha estado presente, aunque ha sido particularmente dentro de la economía informal. En cuanto al nivel de ingresos de la población (Cuadro No. 15), se encontró que en 1990 el 26% de la población recibía menos de 1 s.m., el 51% entre 1 y 2 s.m., mientras que el 20% recibía entre 2 y 5 s.m. La situación mejoró en el año 2000, ya que sólo el 10% recibió menos de 1 s.m., el 42% ganaba entre 1 y 2 s.m.; y lo más significativo fue la población que ganaba entre 2 y 5 s.m., aumentó al 34%.³⁴

³⁴ Se realizaron las equivalencias de los salarios mínimos a través del ajuste con el INPC, a julio de 2010, las cuales corresponden a las siguientes: 1.6 s.m. en 1990 equivalen a 1 s.m. de 2010, mientras que un 1.1 s.m. en 2000 equivalen a 1 s.m. de 2010. Por lo cual los ingresos de la población eran aún más reducidos de lo que aparecen en los censos.

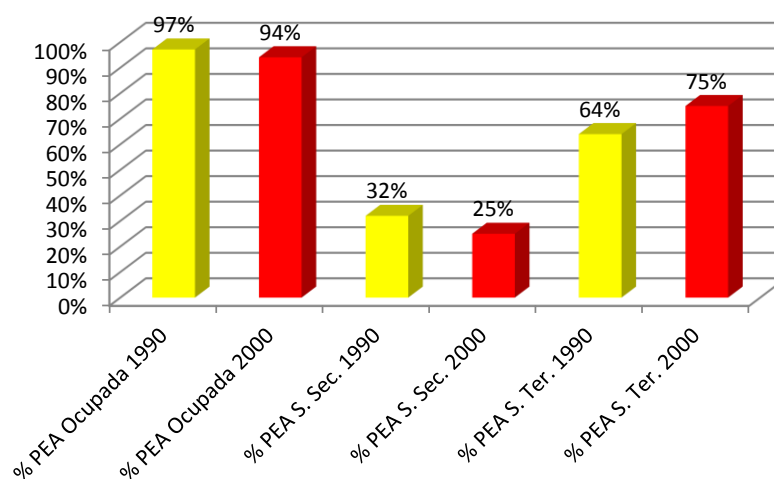
La comparación con la delegación y el Distrito Federal confirma que en sus inicios la colonia fue habitada por población con un nivel económico bajo pero que ha mejorado sus condiciones con el transcurso del tiempo. Lo anterior se puede asociar en parte a las mejoras en su nivel educativo, que aunque han sido moderadas pueden incidir en el acceso a un mejor empleo o a la ocupación en trabajos mejor remunerados. Al respecto, es importante mencionar que la población de estas zonas ha recurrido en el transcurso del tiempo a diferentes estrategias para generar ingresos, entre las que se encuentran rentar parte de su vivienda (como local comercial o habitación), tener un negocio propio en la vivienda o dedicarse al comercio informal. Por otro lado, en el aumento en el nivel de ingresos de la población puede ser consecuencia de la llegada de población nueva a la zona atraída por las nuevas condiciones físicas y de localización que han permitido la generación de una oferta de vivienda destinada a población con mayores ingresos que la asentada en la colonia.

Cuadro 14. Porcentaje de población ocupada por sector 1990-2000, colonia Santo Domingo, Coyoacán y Distrito Federal

Ocupación	% PEA Ocupada 1990	% PEA Ocupada 2000	% PEA S. Sec. 1990	% PEA S. Sec. 2000	% PEA S. Ter. 1990	% PEA S. Ter. 2000
Distrito Federal	97%	98%	27%	21%	68%	75%
Coyoacán	98%	98%	24%	18%	72%	79%
Col. Santo Domingo	97%	94%	32%	25%	64%	75%

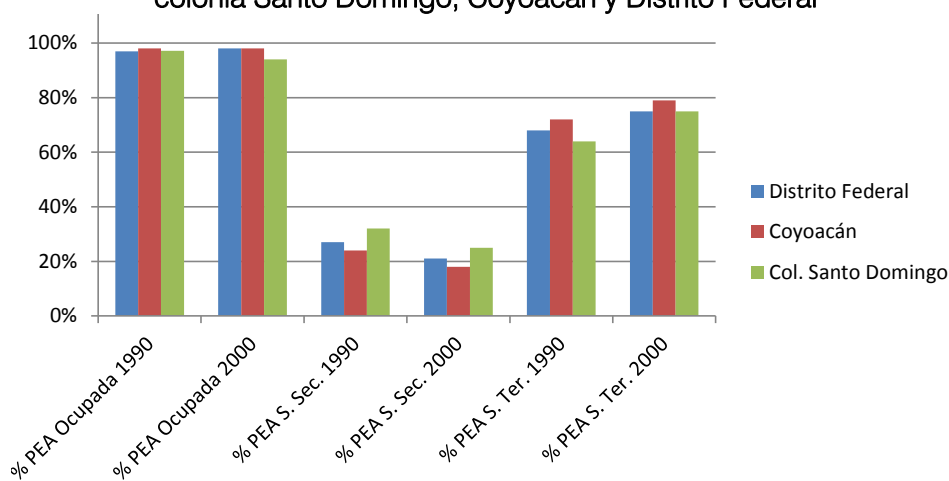
Fuente: Elaboración propia, datos de XI y XII Censos Generales de Población y Vivienda 1990 y 2000

Gráfica No. 9. Cambios en la población ocupada por sector de actividad 1990-2000, colonia Santo Domingo



Fuente: Elaboración propia

Gráfica No. 10. Cambios en la población ocupada por sector de actividad 1990-2000, colonia Santo Domingo, Coyoacán y Distrito Federal



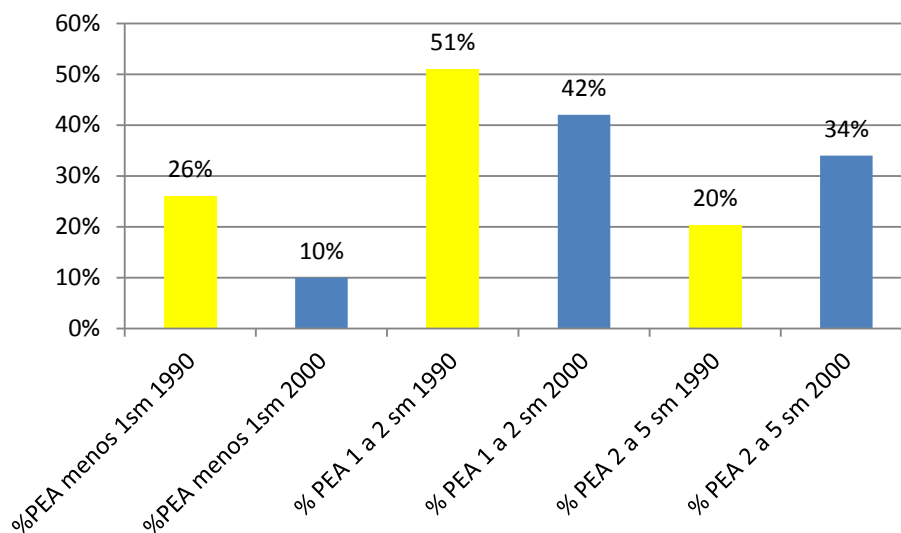
Fuente. Elaboración propia

Cuadro 15. Nivel de ingresos de la población, 1990-2000, colonia Santo Domingo, Coyoacán y Distrito Federal

Ingresos	%PEA menos 1sm 1990	%PEA menos 1sm 2000	% PEA 1 a 2 sm 1990	% PEA 1 a 2 sm 2000	% PEA 2 a 5 sm 1990	% PEA 2 a 5 sm 2000
Distrito Federal	19%	8%	41%	32%	26%	33%
Coyoacán	17%	7%	38%	25%	29%	32%
Col. Santo Domingo	26%	10%	51%	42%	20%	34%

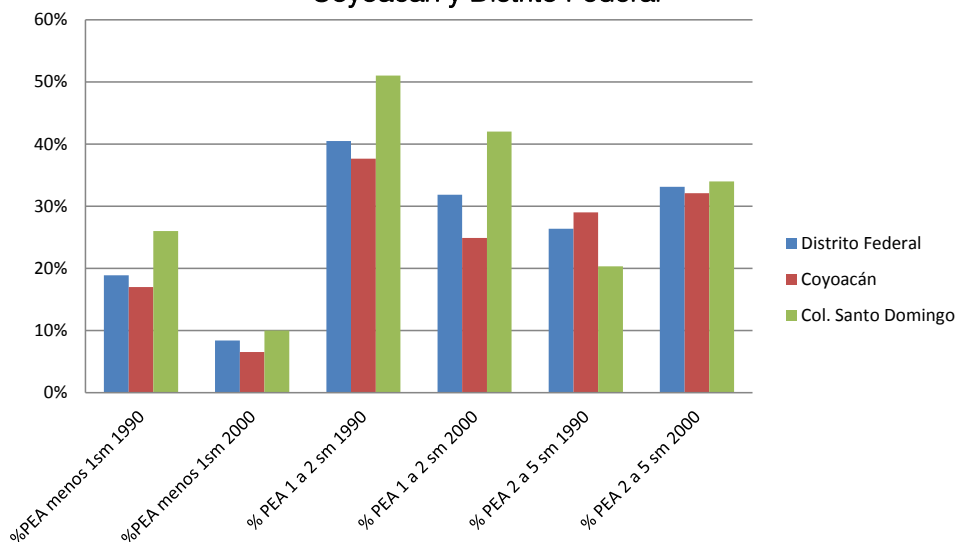
Fuente: Elaboración propia, datos de XI y XII Censos Generales de Población y Vivienda 1990 y 2000

Gráfica No. 11. Cambios en los ingresos de la población 1990-2000, colonia Santo Domingo



Fuente. Elaboración propia

Gráfica No. 12. Comparativos de los ingresos 1990-2000, colonia Santo Domingo, Coyoacán y Distrito Federal



Fuente: Elaboración propia

Consideraciones sobre los cambios en la población

En cuanto a los cambios que presentó la población en el periodo, es factible señalar que el aumento registrado indica que Santo Domingo es una zona dinámica cuya población está creciendo, ya sea de manera natural o por la llegada de población, y en ambos casos se hace necesaria la creación de espacios habitables que puedan atender las necesidades de esta mayor cantidad de habitantes. Esta demanda puede convertirse en una fuente de ingresos para la población de la zona, la que tradicionalmente ha recurrido a la renta como una de sus estrategias para generar ingresos. Asimismo, la llegada de nueva población puede ser promovida por la generación de una oferta específica de vivienda que aprovecha las nuevas condiciones de la zona para el logro de inversiones más redituables utilizando suelo servido y una localización más centralizada.

Considerando el aumento que se registró en el nivel de ingresos de la población de la colonia es necesario señalar que éste se puede asociar con las mejoras de la vivienda revisadas en el apartado anterior, traducidos en el aumento del espacio construido de la vivienda o en la calidad del diseño y acabados de la misma, induciendo también cambios en la imagen de la colonia derivados de la imagen de las viviendas. En el aumento del ingreso también puede estar incidiendo el aumento en el nivel de escolaridad, que aunque no garantiza si facilita el acceso a empleos más remunerados.

4.1.3. Cambios en la localización relativa

La consolidación de la colonia y los cambios en su población se ven afectados por la localización que ésta guarda en el contexto de la estructura urbana, ya que de su posición se deriva la facilidad de conectarse con las redes de servicios de la ciudad y el grado de deseabilidad que pueda tener la zona para la permanencia de sus propios habitantes o para la llegada de nueva población. En este sentido, es necesario revisar la localización de la colonia atendiendo al concepto específico de localización relativa que refiere la relación con otros elementos o circunstancias. Así, las diversas zonas que constituyen la ciudad, a través del tiempo, van cambiando su localización en términos relativos, ofreciendo mejores condiciones para una mayor accesibilidad a medios de transporte y comunicación, mayor cercanía al centro urbano, a zonas comerciales y a equipamientos, situaciones todas que generan una mayor demanda por la ocupación de terrenos y un aumento en el precio que, para venta de ellos se establece, además de que son estas condiciones las que favorecen la generación de rentas para los propietarios.

En el caso particular de la Ciudad de México, aquellas zonas que tenían una localización periférica al inicio del proceso de industrialización en los años cuarenta ahora ocupan una posición más central en el contexto de la ciudad; otras zonas formadas más tarde que se consideraban periféricas en los setenta en este momento tienen una ubicación intermedia. En estas últimas se encuentra Santo Domingo, colonia que ha visto modificada significativamente su localización relativa, movimiento que ha incidido en su transformación y en el aprovechamiento del suelo pues se ve afectado directamente por las condiciones de localización.

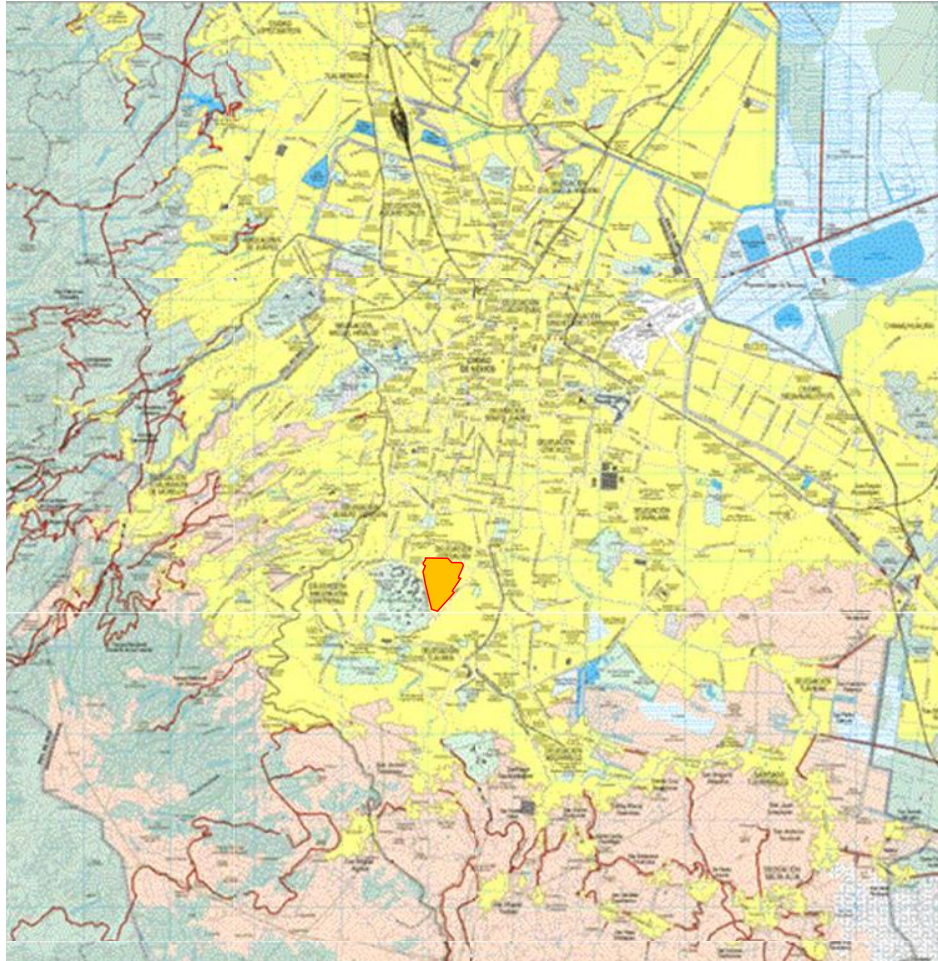
El análisis de los cambios en la localización relativa se realizó desde dos puntos de vista, el primero de ellos atendiendo a la localización de la colonia en el contexto de la zona urbana en la que se inserta, la Ciudad de México; y el segundo, referido a su contexto inmediato; cabe mencionar que éste también ha tenido transformaciones en el transcurso del tiempo.

La localización de la colonia en la estructura de la Ciudad de México se ha modificado debido al crecimiento de esta última. Cuando Santo Domingo surgió en los años 70's formaba parte de la periferia sur de la ciudad, mientras que actualmente, a poco más de 40 años de su aparición, los límites de la mancha urbana la han sobrepasado. Ello le confiere una situación más favorable con relación a las zonas ubicadas en la periferia del sur y oriente de la ciudad. Propiamente la delegación Coyoacán, forma parte junto con las secciones del suelo urbano de Cuajimalpa de

Morelos, Álvaro Obregón, Magdalena Contreras, Tlalpan e Iztapalapa, del Segundo Contorno (ahora llamados Unidades de Ordenamiento Territorial, UOT, en las que se divide el Distrito Federal), lo cual obedece a la posición intermedia que ocupan entre la Ciudad Central y las delegaciones periféricas³⁵.

A lo anterior es importante agregar que en general la zona sur de la Ciudad presenta importantes equipamientos no sólo de relevancia urbana sino nacional e internacional, entre ellos están Ciudad Universitaria de la UNAM, el campus de la Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco, El Colegio de México, la zona de Hospitales de Tlalpan, hospitales privados como Médica Sur y el Hospital Ángeles además de diversos centros comerciales entre los que destaca Perisur. Por otra parte, la relación de la colonia con el centro de la ciudad se da a través de dos de las principales vialidades de la ciudad que son Av. Insurgentes y Calzada de Tlalpan, por medio de las líneas azul (Taxqueña-Toreo) y verde (Ciudad Universitaria-Indios Verdes) del Sistema de Transporte Colectivo Metro (STCM), además del Metrobús que corre por Av. Insurgentes; medios de transporte que en conjunto permiten el acceso de los habitantes del sur de la ciudad, incluyendo a los de la colonia Santo Domingo, hacia las zonas centrales; a la vez que los pobladores del resto de la ciudad pueden acceder a través de ellos a la zona sur donde se ubica la colonia aquí estudiada. A lo anterior se suma la presencia del Periférico Sur (vialidad de orden regional), que facilita la comunicación hacia el resto de la ciudad.

³⁵ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003.



Localización de la colonia en la actual Ciudad de México.

Imagen tomada de <http://www.mapas-de-mexico.com/distrito-federal-df-mexico/mexico-df-distrito-federal-mexico-map-main.shtml>, 2010.

En cuanto a su contexto inmediato, la colonia Santo Domingo se ubica en un área totalmente consolidada, situación que permite el acceso a diversos equipamientos, servicios y zonas comerciales. Destaca la colindancia directa con la mencionada Ciudad Universitaria de la UNAM, la que ha sido un factor de suma importancia para su transformación, debido a que parte de la población de la colonia labora en esa casa de estudios, conformando un mercado potencial para la renta de vivienda.

Otro equipamiento importante del contexto inmediato es el Parque de Huayamilpas, de carácter deportivo y recreativo. También la cercanía al centro de la Delegación facilita el acceso a los servicios administrativos y a equipamientos de orden cultural localizados en los alrededores.

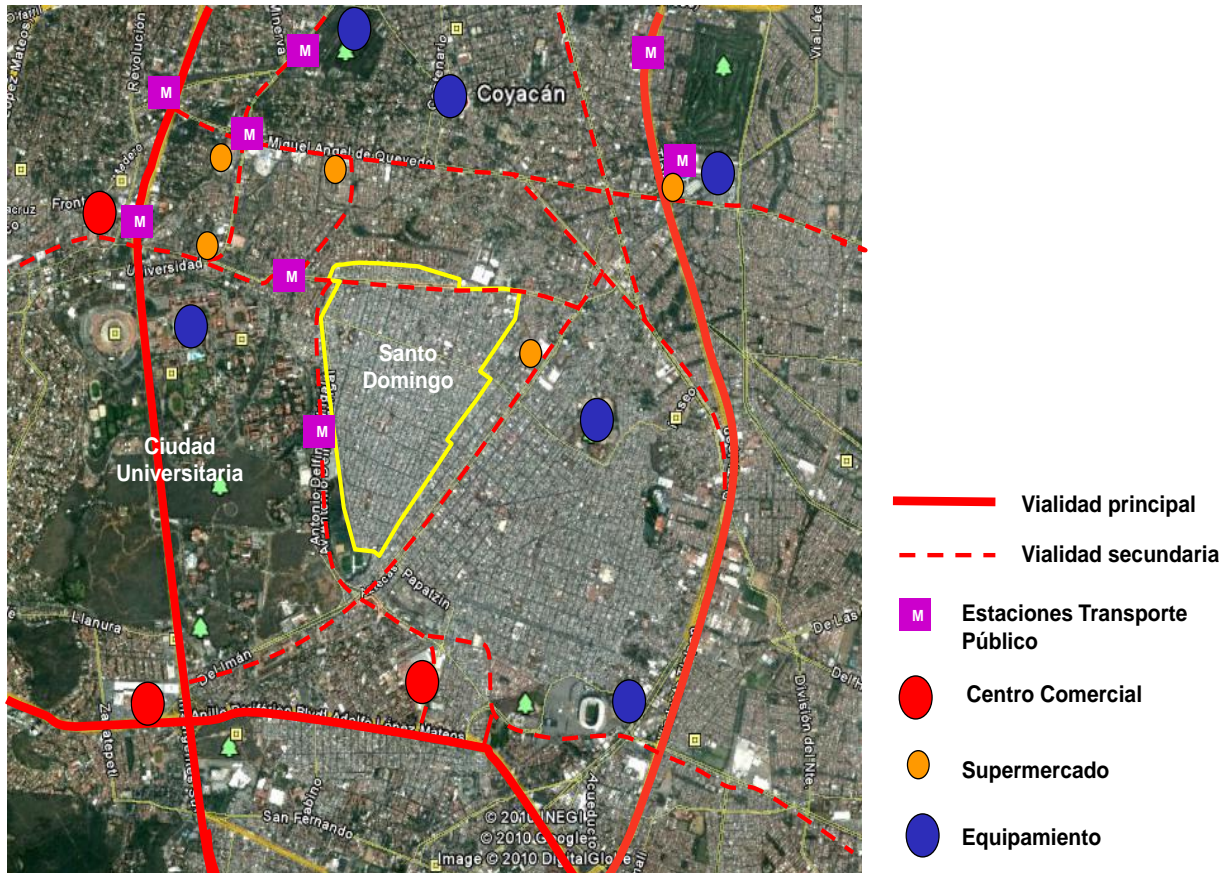
Respecto al abasto se cuenta con centros comerciales como Gran Sur y Plaza Loreto, además de tiendas como Wal Mart y Comercial Mexicana. También cercanos se encuentran los corredores comerciales de Av. Insurgentes, Av. Revolución, Av. Universidad, Miguel Ángel de Quevedo y el Eje 10 Sur, estos dos últimos en proceso de terciarización. En particular, el cambio de usos sobre el Eje 10 Sur es positivo para la zona ya que se están generando nuevos servicios y equipamientos de tipo privado, así como vivienda media, lo que contribuye a mejorar las condiciones de la zona y en ese sentido también de su imagen.



Aparición de nuevos usos habitacionales, comerciales y de servicios sobre el Eje-10 Sur.
Fuente: Fotografía propia, año 2010.

Por otra parte, la colonia colinda con zonas habitacionales de distintos tipos, entre ellas se encuentran las colonias Romero de Terreros, Pedregal de San Francisco y Privanza de Coyoacán, todas estas de vivienda media y residencial, localizadas al norte; mientras que al oriente se localiza la Colonia Ajusco, de tipo popular y con un proceso de consolidación avanzado. Entre las colonias señaladas, Privanza de Coyoacán es la de más reciente creación, es posible que esto obedezca a una valorización de la zona ya que se trata de un conjunto residencial, que contribuye a valorizar las zonas aledañas a ella, entre las que se encuentra Santo Domingo.

Asimismo, destaca la consolidación de la estructura vial que rodea la colonia y la comunica con la red primaria de la Ciudad. Las vialidades que la conforman son Eje-10 Sur (Pedro Henríquez Ureña), Av. Delfín Madrigal sobre la que se localiza la Estación del Metro Universidad; y Av. Aztecas-Av. del Imán. Además se localiza cercana la Central de Autobuses del Sur "Taxqueña", que da servicio de transporte foráneo principalmente al sur del país.



Principales elementos que integran el contexto en el que se inserta la colonia.
Fuente: Elaboración propia, imagen de Google Earth, 2010.

Por último, respecto de las actuales condiciones de localización de la colonia Santo Domingo, es importante destacar que con el paso del tiempo el crecimiento de la ciudad y la evolución de la Delegación han contribuido a la integración de la zona a la estructura urbana, confiriéndole una localización atractiva derivada de sus posibilidades de acceso a equipamiento, servicio y comercio de distintos niveles, así como una buena comunicación con el resto de la ciudad, gracias a su integración con la red vial primaria, a través del Eje-10 Sur principalmente.

Estos cambios en la localización relativa de los que se deriva una mejor accesibilidad y comunicación con el resto de la ciudad, el acceso a mejores servicios y equipamientos, y la consolidación revisada en el apartado anterior, contribuyen en conjunto a mejorar las condiciones urbanas de la colonia en general, y por tanto, inciden en la valorización del suelo como se verá a continuación.

4.1.4. Valorización del suelo

De los factores analizados en los apartados anteriores, la consolidación y la localización relativa tienen efectos directos sobre el valor del suelo debido a que ambos representan una mejora en las condiciones de la zona, confiriéndole un mayor grado de deseabilidad que a la vez se traduce en una valorización (aumento del precio del suelo).

Esta valorización del suelo induce a su vez la búsqueda de aprovechamientos más rentables, traducidos en la construcción de inmuebles de mayor altura, que permitan compensar el costo del terreno en el caso de las inversiones inmobiliarias, mientras que en el caso de los propietarios de los inmuebles, representa un aumento en el precio de su inmueble que puede ser capitalizado al momento de rentarlo o venderlo.

Por lo anterior, es necesario el análisis del aumento de los precios que se ha presentado en la colonia para entender primero, cómo han incidido en este proceso la consolidación de la colonia y los cambios en su localización relativa y, segundo, para poder establecer cómo este proceso forma parte del proceso de densificación habitacional en la zona.

Análisis de precios del suelo en la Colonia

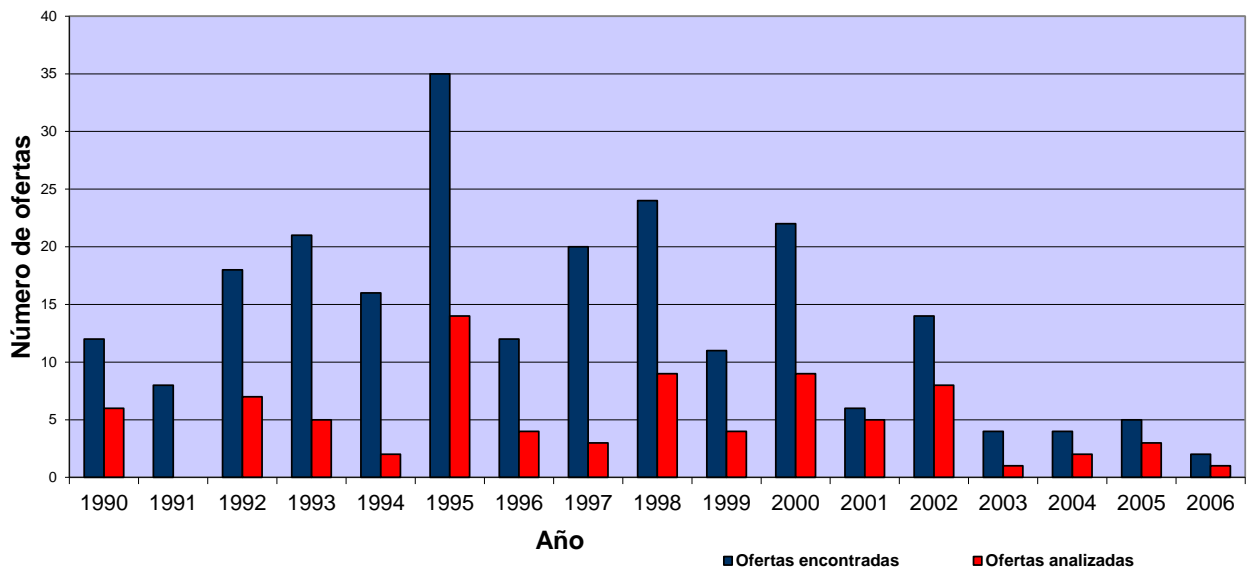
Para poder revisar este proceso de valorización se recurrió al análisis histórico del comportamiento de los precios del suelo descrito en el apartado metodológico. El periodo de estudio correspondió a los años 1990 a 2006, disponiendo de un total de 234 ofertas de terrenos en venta, de las cuales sólo 83 contaron con los datos suficientes para su análisis.

Cuadro 16. Número de ofertas de terrenos en venta encontradas por año, 1990-2006.

Año	Ofertas encontradas	Ofertas analizadas
1990	12	6
1991	8	0
1992	18	7
1993	21	5
1994	16	2
1995	35	14
1996	12	4
1997	20	3
1998	24	9
1999	11	4
2000	22	9
2001	6	5
2002	14	8
2003	4	1
2004	4	2
2005	5	3
2006	2	1
Total	234	83

Fuente: Elaboración propia

Gráfica No. 13. Variación de ofertas de terrenos en venta encontradas por año, 1990-2006



Fuente: Elaboración propia

Con relación al número de ofertas registradas, el periodo se puede dividir en tres etapas en las que se registran bajas y aumentos de manera intercalada. La primera corresponde al lapso entre 1990 y 1995, en el que casi se triplicó el número de ofertas (de 12 a 35). La segunda etapa es de 1996-1998, se encontró una menor cantidad de ofertas con respecto al periodo anterior, pero se registró un aumento al doble entre el primer y segundo año (de 12 a 24). La tercera etapa es entre los años 1999 y 2000, cuando se presenta el último aumento significativo duplicándose las ofertas (pasaron de 11 a 22). A partir del año 2000 se observa una tendencia a la baja, lo cual obedece al avance en la ocupación de los terrenos, por lo cual el número de ofertas empieza a descender hasta el año 2006, cuando ya no se encontraron ofertas en la fuente consultada.

De la relación entre el número de ofertas encontradas y el proceso de consolidación de la colonia, se puede señalar lo siguiente: en 1995 se registró la mayor cantidad de ofertas (35), lo cual se puede relacionar con el logro de la regularización de la propiedad anunciado y puesto en marcha por la DGRT en 1993 y concretizado en 1997. Posteriormente, los aumentos significativos se registraron en los años de 1998 y 2000, después de que concluye el mencionado proceso de regularización, a lo que se suma la consumación de la introducción de servicios en la colonia en 1999. Lo anterior puede ser indicio de que al contar con la propiedad del suelo legalizada, los ahora dueños, estuvieron en posibilidad de introducir en el mercado inmobiliario formal sus inmuebles, facilitando la llegada de otros habitantes o bien de desarrolladores inmobiliarios con el fin de construir edificios de vivienda para vender o alquilar, aprovechando no sólo la nueva condición de regularidad, sino también los servicios ya instalados y las mejores condiciones de localización. A partir del 2000, se observa una tendencia a la baja en la cantidad de ofertas, lo cual obedece a la saturación de los predios lo que motiva que el número de ofertas desciende hasta que en el año del 2006, como se mencionó, se registró la última oferta.

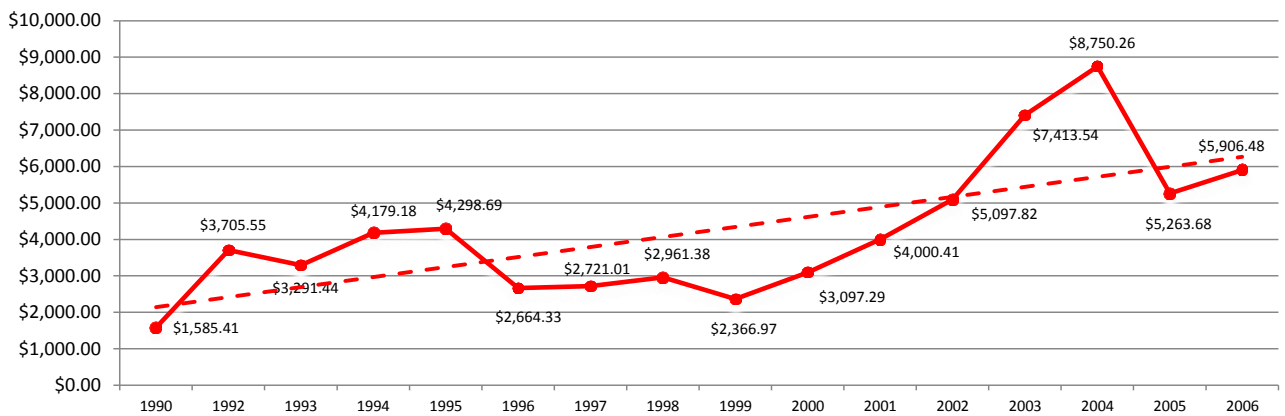
De estas ofertas registradas se utilizaron un total de 83 (Anexo 2) para el análisis de los precios del suelo, ya que solamente éstas contaban con los datos necesarios. Los costos fueron transformados a precios constantes (a julio de 2010) para hacerlos comparables. Los datos obtenidos se presentan en el siguiente cuadro:

Cuadro 17. Precios constantes promedio del suelo/m2 al año 2010, 1990-2006.

No.	Precio* promedio al año/m2
1990	\$1,585.41
1992	\$3,705.55
1993	\$3,291.44
1994	\$4,179.18
1995	\$4,298.69
1996	\$2,664.33
1997	\$2,721.01
1998	\$2,961.38
1999	\$2,366.97
2000	\$3,097.29
2001	\$4,000.41
2002	\$5,097.82
2003	\$7,413.54
2004	\$8,750.26
2005	\$5,263.68
2006	\$5,906.48

Fuente: Elaboración propia
*Precios constantes

Gráfica No. 14. Evolución de los precios constantes por m2/suelo, en el periodo de 1990-2006, en la Colonia Santo Domingo.



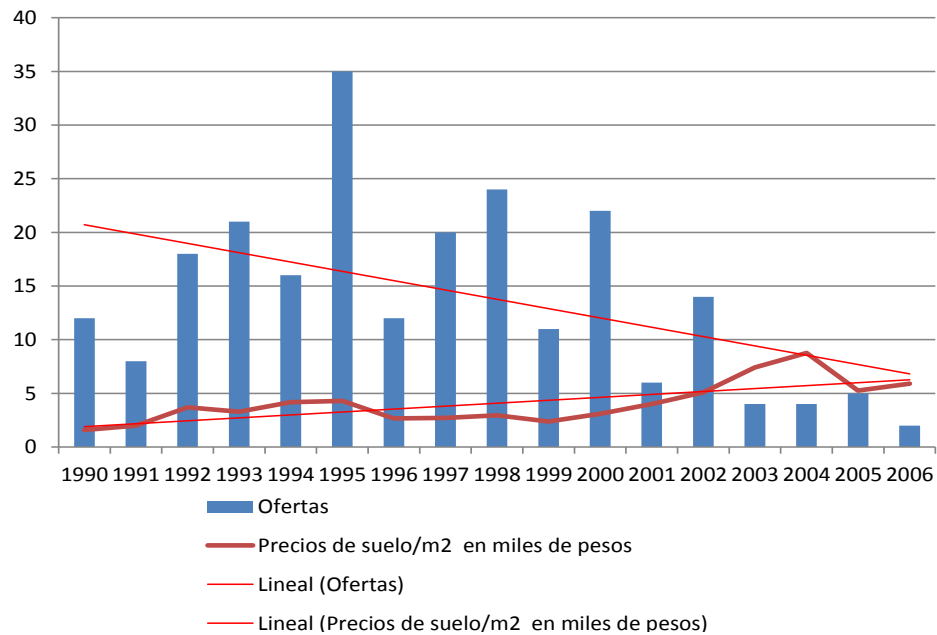
Fuente: Elaboración propia.

De los resultados obtenidos de los valores del suelo se puede observar (Véase gráfica No. 14) que en el periodo de 1990 a 2006, en términos generales, el precio del m² de suelo aumentó 3.7 veces, pasando de \$1,585.00/m² a \$5,900.00/m². Sin embargo, se presentaron variaciones a lo largo del periodo, por incrementos o decrementos en los precios del suelo, en particular después de 1995 como efecto de la crisis económica.

El comportamiento observado es similar al de las ofertas, se pueden detectar tres periodos en el aumento de los precios, el primero corresponde a los años de 1990 a 1995, con un aumento de casi el triple del precio del suelo/m². El segundo periodo se da entre 1996 y 1998 con un aumento del 12%, y el tercero entre 1999 y 2004, con un aumento de 3.7 veces el valor entre el primer y segundo año, el cual representa el más alto de todo el periodo. Finalmente, en el año 2005 se registra una baja del 40% con respecto al año anterior, y en 2006 un aumento del 12%.

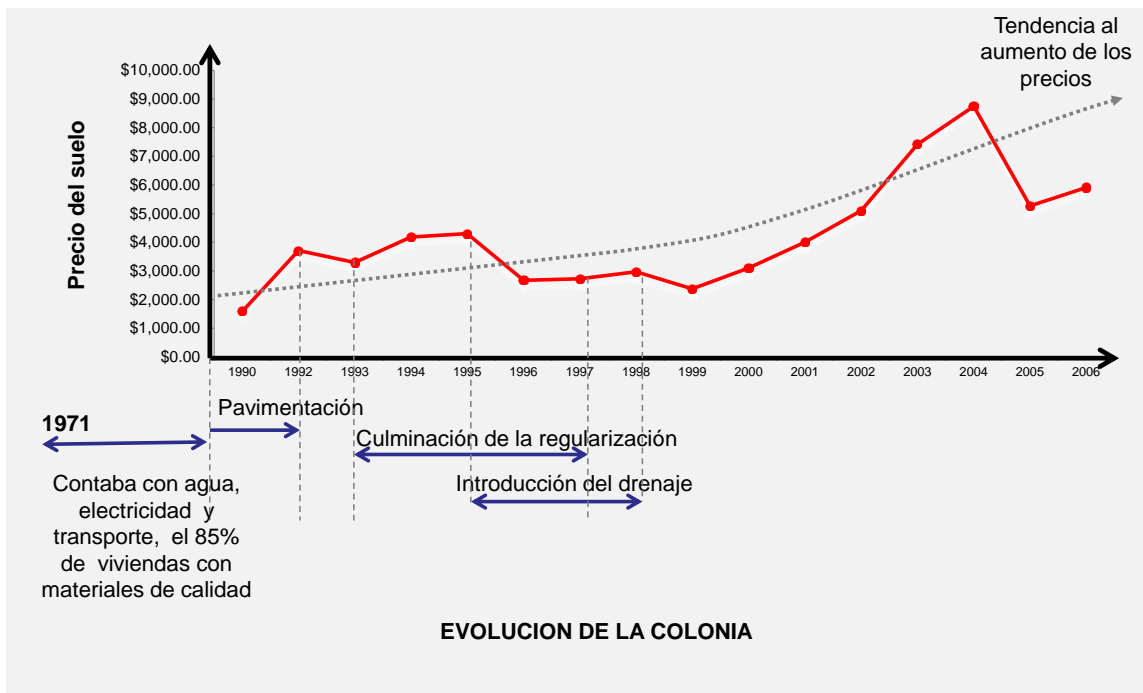
El comportamiento de los precios del suelo presenta algunas características similares a la evolución de las ofertas de suelo en la zona. En el periodo de 1990-1995 se presentó un aumento significativo que puede relacionarse con el proceso de regularización, el cual como señala Iracheta (2005) desde que es anunciado puede generar un aumento en los precios del suelo de la zona, que en este caso fue en 1993 cuando se iniciaron las gestiones definitivas. Cuando la regularización se concreta en 1997, continúa el aumento hasta el año 1998, para disminuir y luego presentar una clara tendencia al aumento de los precios, lo cual se corresponde con la menor cantidad de ofertas, con lo que tiende a elevarse el precio, a lo que contribuyen también las mejoras de la colonia, con respecto a todos los servicios. En el año de 2004 se registró el valor más alto del periodo (\$8,750.00/m²), que se considera un reflejo del proceso de consolidación tanto de la colonia como de su contexto.

Gráfica No. 15. Comparativo de evolución de precios del suelo (miles de pesos), con relación a las ofertas encontradas.



Fuente: Elaboración propia

Gráfica No. 16. Aumento de los precios del suelo con relación a la consolidación de la colonia.



Fuente: Elaboración propia.

Consideraciones sobre la valorización del suelo

La colonia Santo Domingo presentó en el periodo de estudio un aumento considerable de los precios del suelo. Así, aunque para el año de 1990 la colonia era una zona con grandes logros en su proceso de consolidación tenía pendientes su regularización y la introducción del drenaje. La primera se concreta en 1997 y la segunda en 1998, y no fue sino a partir del año 2000 que se presentó una tendencia constante al aumento de los precios, situación que también se relaciona con las nuevas condiciones que se presentan en su localización relativa al integrarse a la ciudad, y con las transformaciones en el contexto inmediato, ambas ya analizadas en el capítulo anterior. Asimismo, el aumento de los precios puede asociarse a la disminución de la oferta de terrenos que se ha presentado en el transcurso del tiempo ya que son muy pocos los baldíos que se pueden encontrar al interior de la colonia y no todos están a la venta. Esta valorización afecta el proceso de densificación habitacional debido a que es una consecuencia de las mejoras que se han logrado en el transcurso del tiempo, por lo que la zona se vuelve más atractiva y con posibilidades de desarrollo de vivienda para venta o renta que incorpora en sus costos un aumento por la nueva valorización, por lo cual esta oferta estará dirigida a una población con mayores recursos que la que habita la zona, lo que exige un mayor aprovechamiento del suelo que se logra a través del aumento del espacio construido.

4.2. Medición y caracterización del proceso de densificación habitacional.

Los factores analizados en los apartados anteriores, consolidación, localización relativa, cambios socioeconómicos de la población y valorización, permitieron entender la generación de las condiciones que posibilitan e inducen transformaciones en el uso y aprovechamiento del suelo, entre las que se encuentra la densificación habitacional, motivo de esta investigación.

Para la comprensión del proceso de densificación habitacional se requirió de un análisis temporal que permitió entender las variaciones registradas al respecto de la densidad poblacional y habitacional estrechamente relacionadas. Estos indicadores permiten también la comparación del proceso con lo sucedido en el contexto espacial en el que se encuentra inserto, y que corresponden a la Delegación Coyoacán y a la Ciudad de México.

Asimismo, se buscó conocer la dimensión espacial del proceso de densificación, lo que nos permitió ubicar los cambios físicos que involucra y que están dando lugar a nuevas formas de

producir y concebir la vivienda, en el contexto de la colonia. Corresponde a este apartado el análisis de las relaciones entre las dimensiones temporal y espacial del proceso.

4.2.1. Medición del proceso de densificación habitacional

Cambio en la densidad bruta de población

Los cambios que se registraron en la densidad bruta de población de Santo Domingo (Cuadro No. 18), fueron significativos ya que se presentó un incremento del 11% entre el año de 1990 y 2010, pasando de 313 a 348 hab/ha, con la particularidad de que este incremento corresponde prácticamente a la última década del periodo, 2000-2010, pues en la anterior de 1990 al 2000, el incremento registrado fue del 1.0%. Esto hace suponer que la culminación del proceso de consolidación alcanzado a finales de los noventa fue lo que impulsó el aumento de la densidad de población en la colonia, en correspondencia con el aumento en el número de habitantes anteriormente analizado.

Este aumento de la densidad de población en la colonia resulta también importante si se compara con el registrado por la Delegación Coyoacán, el cual estuvo por debajo e incluso presentó una disminución del 3%; mientras que en el Distrito Federal, también fue menor que en la colonia, pero más alto que la delegación, pues tuvo un incremento en la densidad del 7% entre 1990 y 2010.

Con relación a dicha comparación hay que aclarar que si bien la colonia registra altas densidades comparada con la delegación y el Distrito Federal, hay que tener en consideración que existen otras áreas que registran densidades más altas o más que Santo Domingo, debido a la heterogeneidad del espacio que prevalece en la ciudad. Sin embargo, consideramos que el incremento de densidad registrado en la colonia nos habla de que es una zona que está en una nueva etapa de crecimiento de su población y transformación de sus condiciones espaciales.

Cuadro 18. Densidad bruta de población 1990-2010, colonia Santo Domingo, Coyoacán y Distrito Federal

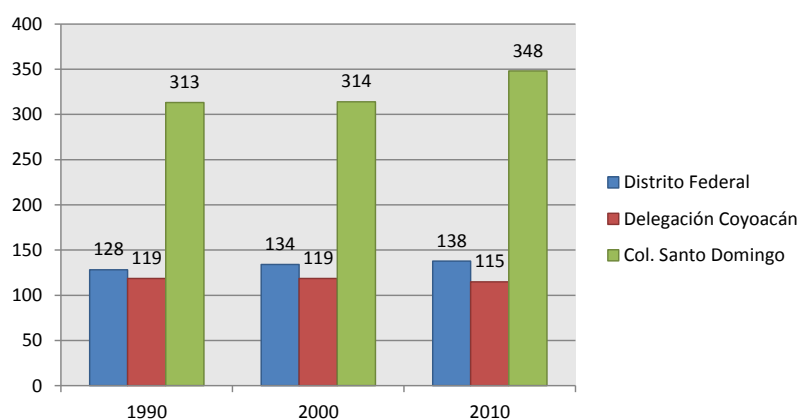
Año	1990	2000	2010	Incremento 1990-2010
	hab/ha	hab/ha	hab/ha	
Distrito Federal	128	134	138	7%
Delegación Coyoacán	119	119	115	-3%
Col. Santo Domingo	313	314	348	11%

Fuente: Elaboración propia, datos de XI, XII y XIII Censos Generales de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010

Nota la superficie utilizada para obtener la densidad del D.F. es resultado de la suma de la superficie del suelo urbano, 61,082 has y 3,134 has de asentamientos en suelo de conservación. La superficie utilizada para Santo Domingo y la Delegación Coyoacán es la establecida en el PDDU.

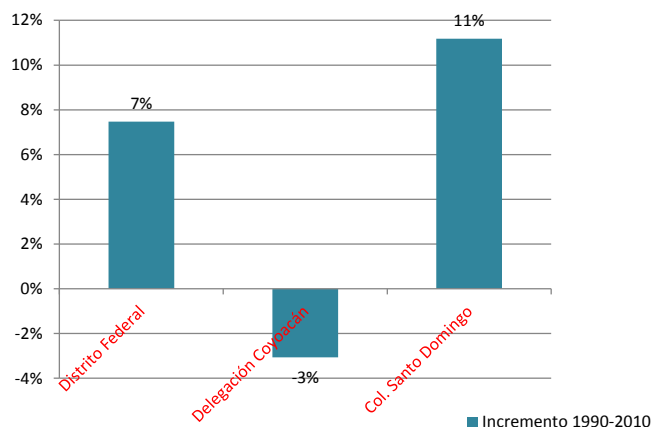
Para el caso de la colonia, en este análisis se ajustó la población correspondiente al ageb 043-1

Gráfica No. 17. Cambios en la densidad bruta de población 1990-2010, colonia Santo Domingo, Coyoacán y Distrito Federal



Fuente: Elaboración propia

Gráfica No. 18. Incrementos de la densidad bruta de población entre 1990 y 2010, colonia Santo Domingo, Coyoacán y Distrito Federal



Fuente: Elaboración propia.

Cambios en la densidad de población al interior de la colonia

La medición de los cambios de la densidad de población al interior de la colonia tuvo como fuente los nueve AGEB's que la integran. La medición se hizo sobre la densidad bruta considerando las 271.72 hectáreas de superficie de la colonia, se encontraron comportamientos diferenciados entre los mismos en el transcurso del tiempo (Cuadro No. 19). En el año de 1990, el rango de densidad estuvo entre los 164 y 424 hab/ha; en el 2000, entre 162 y 412 hab/ha, una leve disminución; y en 2010, entre 170 y 469 hab/ha.

De lo anterior se desprende que en la colonia se produjo en general un aumento de la densidad en el periodo de 1990-2010 que alcanzó en el último año los 469 hab/ha en el AGEB 063-9 (ubicado en el lado oriente de la franja central de la colonia), una densidad muy por encima (2.75 veces más) que la menor registrada por el AGEB 043-1, (ubicado al norte) con 170 hab/ha. Por otro lado, hay que hacer notar que en el año intermedio (2000) se presentaron disminuciones y aumentos moderados entre los AGEB's de la colonia, lo que posiblemente obedeció a una redistribución de la población al interior o al cambio en los usos del suelo en algunas áreas.

Cuadro 19. Densidad de población de la colonia por Ageb's 1990, 2000 y 2010.

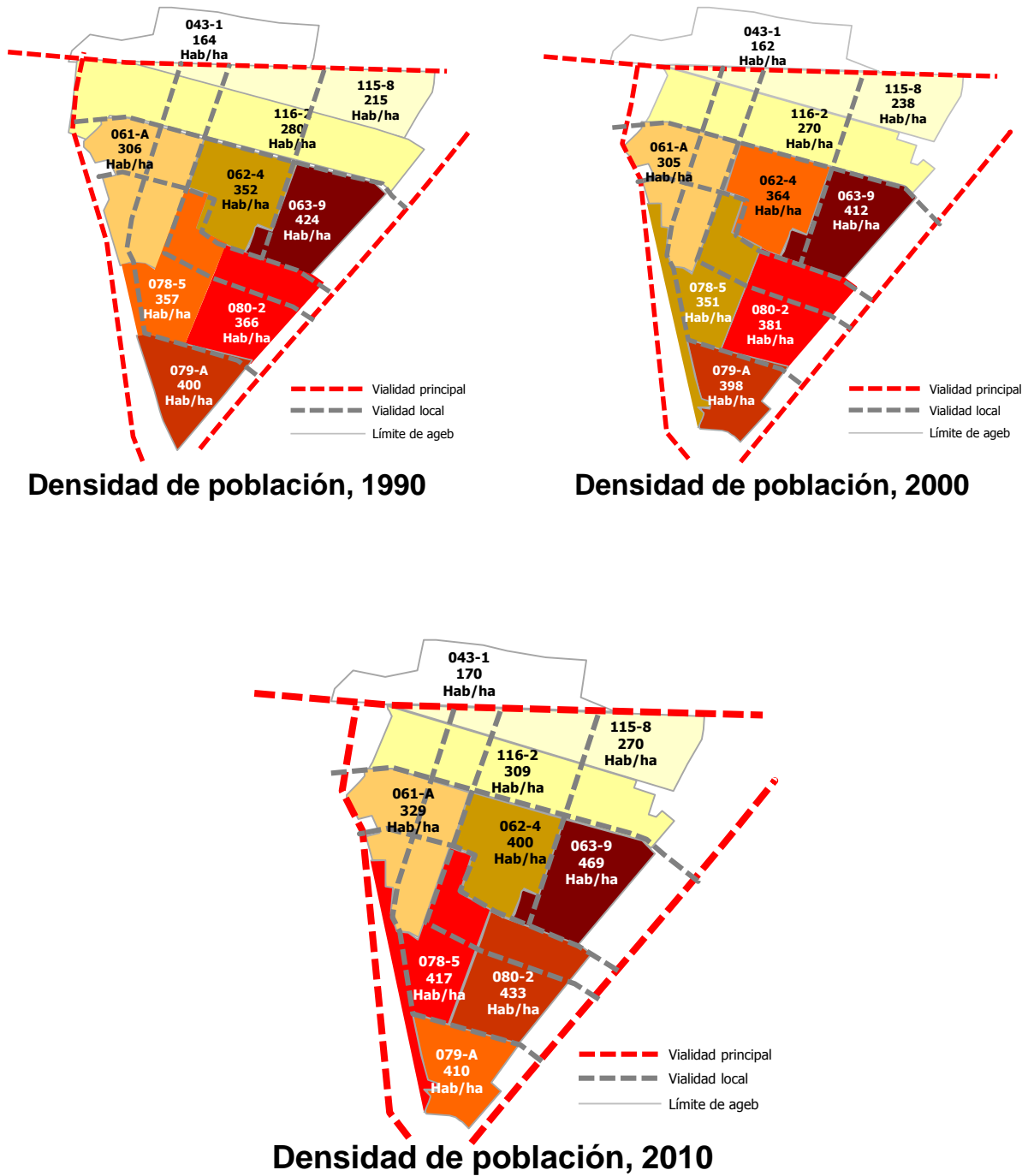
AGEB	Densidad de población 1990 (hab/ha)	AGEB	Densidad de población 2000 (hab/ha)	AGEB	Densidad de población 2010 (hab/ha)
063-9	424	063-9	412	063-9	469
079-A	400	079-A	398	080-2	433
080-2	366	080-2	381	078-5	417
078-5	357	062-4	364	079-A	410
062-4	352	078-5	351	062-4	400
061-A	306	061-A	305	061-A	329
116-2	280	116-2	270	116-2	309
115-8	215	115-8	238	115-8	270
043-1	164	043-1	162	043-1	170

Fuente: Elaboración propia, datos de XI, XII y XIII Censos Generales de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010

Espacialmente podemos decir que la distribución de la densidad de población en la colonia fue muy similar en los tres años de corte del periodo, con una clara conformación de tres zonas diferenciadas al interior de la colonia (Figura No. 2). La primera corresponde a los AGEB's ubicados al norte (043-1, 116-2 y 115-8) probablemente con las densidades más bajas por el tipo

de usos de suelo que se presentan en estas zonas, que en términos comerciales son las más dinámicas de la colonia. La segunda zona, es la correspondiente a la franja central cargada al lado poniente de la colonia (AGEB´s 061-A, 062-4 y 078-5), que presentan las densidades medias, en estas igualmente se presenta una mezcla de usos habitacionales con comerciales, pero más moderada que en el caso anterior. La tercera zona, corresponde a los AGEB´s del lado suroriente (063-9, 080-2 y 079-A), los más densamente pobladas, los cuales se caracterizan por presentar la menor accesibilidad.

Figura No. 2. Densidad de población en los años de 1990, 2000 y 2010, por AGEB en la colonia Santo Domingo



Fuente: Elaboración propia

Con respecto a los incrementos que se presentaron en el periodo (Cuadro No. 20) en los ageb's, se encontró que dentro de los ubicados al norte, los menos densamente poblados, se presentó el incremento más grande, correspondiente al AGEB 115-8 (25%). Se deduce que esta franja se está aprovechando por su colindancia con el Eje-10, pero mantiene las densidades más bajas en la colonia. Mientras que en esta misma zona el AGEB 116-2, tuvo un incremento medio (10%) y el 043-1 de los más bajos (4%), lo que seguramente se debe a la presencia de usos comerciales, en particular en el caso del segundo, ubicado al norte del Eje-10.

En la franja intermedia se presentaron incrementos medios en el 061-A y 062-4, mientras que el 078-5 presentó un incremento alto, de 17%; este es el ageb que está en comunicación con el Metro Universidad, lo que lo convierte en un espacio atractivo para la población que utiliza este transporte, en particular para la población que renta en la colonia o tiene una relación con la UNAM.

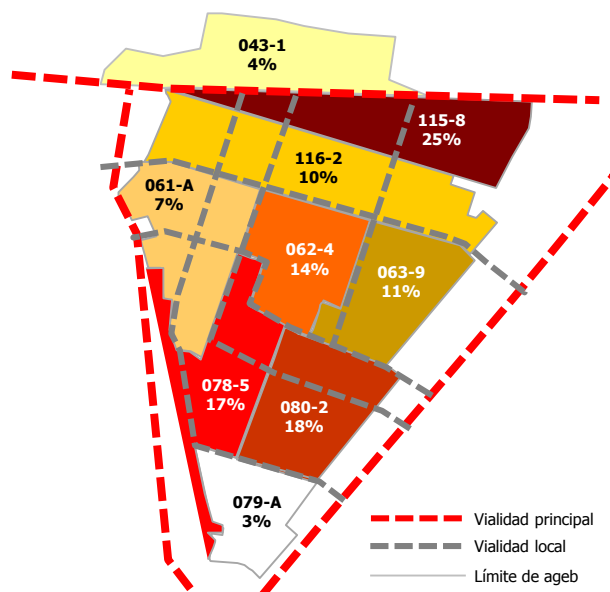
En la tercera franja ubicada del lado suroriente, los AGEB's de densidades más altas, presentaron aumentos también considerables, salvo en el caso del 079-A, ubicado al sur de la colonia, que sólo registró un aumento del 3%, probablemente por ser el que menor accesibilidad tiene en el conjunto de la colonia o por tratarse de una zona ya muy densa.

Cuadro 20. Incrementos en la densidad bruta de población por ageb's, 1990-2010.

AGEB	Densidad bruta de población 1990 (hab/ha)	Densidad bruta de población 2010 (hab/ha)	Incremento de Densidad de Población 1990-2010 (%)
115-8	215	270	25%
080-2	366	433	18%
078-5	357	417	17%
062-4	352	400	14%
063-9	424	469	11%
116-2	280	309	10%
061-A	306	329	7%
043-1	164	170	4%
079-A	400	410	3%

Fuente: Elaboración propia, datos de XI, XII y XIII Censos Generales de Población y Vivienda 1990 y 2010

Figura No. 3. Incrementos en la densidad de población por AGEB en el periodo de 1990-2010



Fuente: Elaboración propia.

Cambio en la densidad habitacional de la Colonia Santo Domingo

Para medir los cambios en la densificación habitacional de la colonia igualmente se recurrió a los AGEB's 1990, 2000 y 2010; utilizando el indicador de viviendas particulares para realizar el comparativo. Se consideró la densidad bruta y una superficie de 271.72 hectáreas. Igual que para la densidad de población, se hizo el ajuste correspondiente al AGEB 043-1, descontando las viviendas de la colonia Pedregal de San Francisco incluidas en el mismo. Los resultados obtenidos fueron los que a continuación se presentan.

En la colonia la densidad habitacional pasó de 60 a 89 viv/ha, lo que representa un aumento del 48%, entre 1990 y 2010, considerablemente más alto que el incremento del 11% registrado por la población (Cuadro No. 21). Se detectaron variaciones entre los cortes considerados, de 1990 al 2000 la densidad habitacional se incrementó en un 18% mientras que del 2000 al 2010 aumentó un 25%. Igualmente, es el periodo del 2000-2010 el que presenta una mayor dinámica.

De la comparación con la delegación y el Distrito Federal se encontró que al igual que en la densidad población, la colonia presentó una mayor dinámica en cuando al incremento de su densificación habitacional. En este caso la delegación presentó un incremento del 21% (27 a 32

viv/ha), el Distrito Federal de 33% (de 28 a 37 viv/ha), ambos por debajo del 48% registrado en la colonia, de lo que se infiere que se está presentando una dinámica importante en el uso habitacional en la colonia.

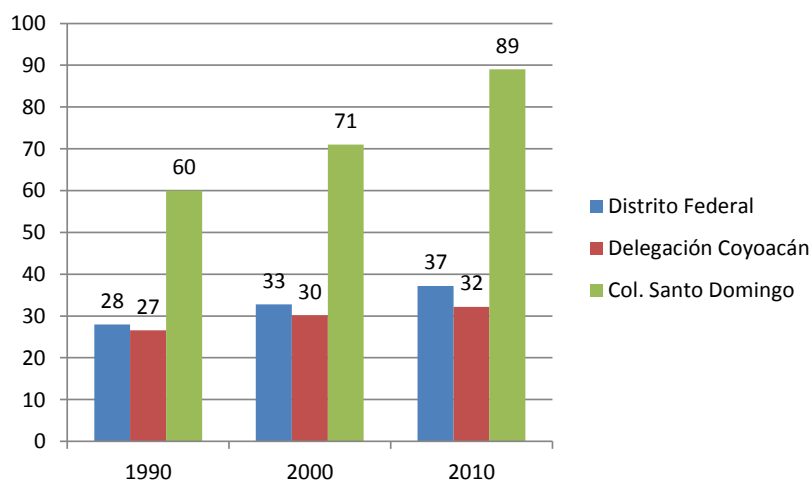
Cuadro 21. Densidad habitacional de la colonia, 1990-2010.

Año	1990	2000	2010	Incremento 1990-2010
	Viv/ha	Viv/ha	Viv/ha	
Distrito Federal	28	33	37	33%
Delegación Coyoacán	27	30	32	21%
Col. Santo Domingo	60	71	89	48%

Fuente: Elaboración propia, datos de XI, XII y XIII Censos Generales de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010

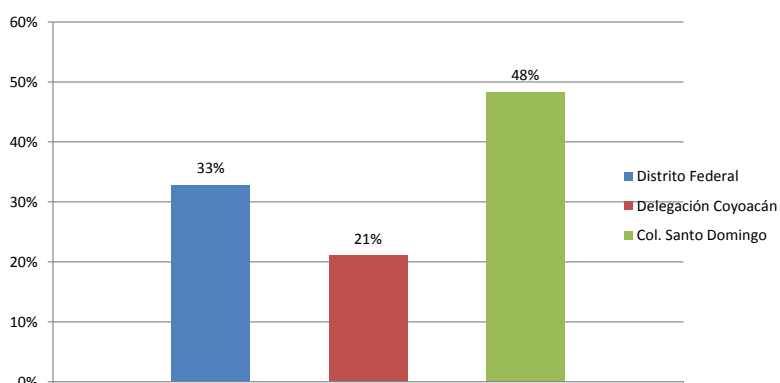
Nota: la superficie utilizada para obtener la densidad del D.F. es resultado de la suma de la superficie del suelo urbano, 61,082 has y 3,134 has de asentamientos en suelo de conservación.

Gráfica No. 19. Cambios en la densidad bruta habitacional 1990-2010, colonia Santo Domingo, Coyoacán y Distrito Federal



Fuente: Elaboración propia

Gráfica No. 20. Incrementos en la densidad habitacional, 1990-2010, colonia Santo Domingo, Coyoacán y Distrito Federal



Fuente: Elaboración propia

Cambios en la densidad de población al interior de la colonia

Respecto la densidad habitacional al interior de la colonia en cada corte del periodo se encontró: en el año de 1990 el rango de densidad estuvo entre 26 y 81 viv/ha.; en 2000 fue de 34 a 90 viv/ha.; en el 2010 de 45 a 120 viv/ha. Lo que implica diferencias significativas al interior de la colonia y en el transcurso del periodo de estudio. Estas diferencias se caracterizan por incrementos tanto en la densidad más baja como la más alta registradas en cada año. Asimismo, la máxima alcanzada en 2010 fue de 120 viv/ha, en el AGEB 063-9 (ubicado en la franja central de la colonia del lado oriente), 2.7 veces más que el 043-1, que presentó la densidad más baja ese mismo año, 45 viv/ha. La alta densidad habitacional en el AGEB 063-9 puede deberse a que es una zona donde predomina el uso habitacional y adicionalmente se compone de lotes de menores dimensiones en sus manzanas. Por otro parte, la densidad habitacional menor del AGEB 043-9, sigue obedeciendo a la fuerte presencia de usos comerciales.

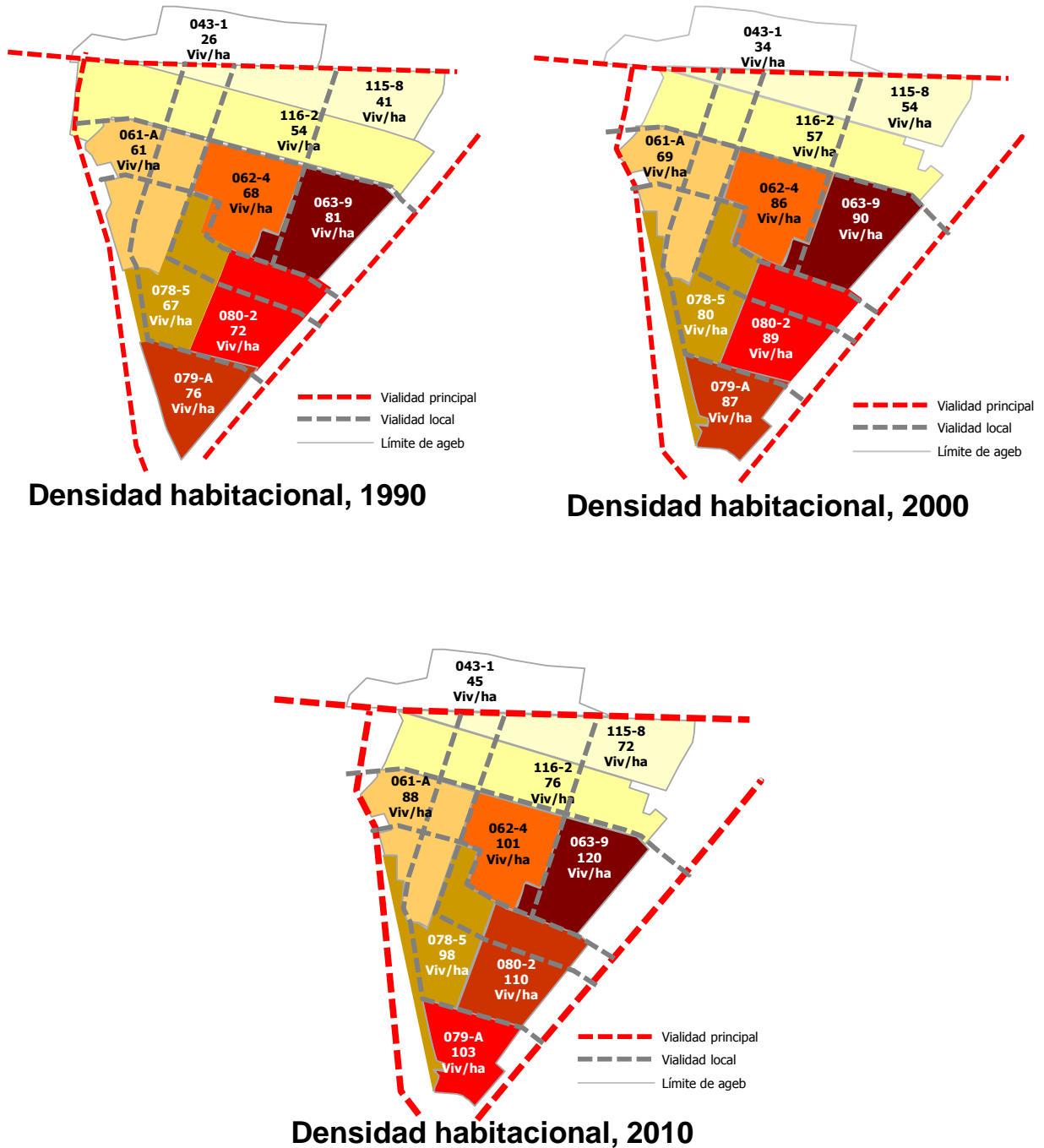
Cuadro 22. Densidad habitacional por ageb, 1990, 2000 y 2010.

Clave de AGEB	Densidad habitacional 1990	Clave de AGEB	Densidad habitacional 2000	Clave de AGEB	Densidad habitacional 2010
063-9	81	063-9	90	063-9	120
079-A	76	080-2	89	080-2	110
080-2	72	079-A	87	079-A	103
062-4	68	062-4	86	062-4	101
078-5	67	078-5	80	078-5	98
061-A	61	061-A	69	061-A	88
116-2	54	116-2	57	116-2	76
115-8	41	115-8	54	115-8	72
043-1	26	043-1	34	043-1	45

Fuente: Elaboración propia, XI, XII y XIII Censos Generales de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010

La distribución espacial de la densidad habitacional presentó un comportamiento muy similar al de la densidad de población. Se puede observar (Figura No. 4) la conformación de tres zonas diferenciadas al interior de la colonia, la de la parte norte (AGEB's 043-1, 115-8 y 116-2) con las menores densidades habitacionales; la franja central de la colonia ubicada del lado poniente (AGEB's 061-A, 062-4 y 078-5) con densidades medias; y la franja del lado suroriente (AGEB's 063-9, 080-2 y 079-A) con densidades altas. Lo anterior se explica por la presencia de los usos comerciales y de servicios del lado norte de la colonia originados por el Eje-10 y algunas de las principales vialidades interiores, en contraste con el predominio del uso habitacional en la franja central y sur de la colonia.

Figura No. 4. Densidad habitacional 1990, 2000 y 2010, por AGEB en la colonia Santo Domingo



Fuente: Elaboración propia

Con relación a los incrementos que se presentaron en el periodo se encontró que todos los AGEB's tuvieron un incremento por arriba del 35%. Fueron los 115-8 y 043-1 los menos densamente poblados, los que mostraron los mayores incrementos en cuanto a las densidades habitacionales (75% y 70%), lo cual indica que son las zonas que mayor dinámica están presentando, pues aparte de contar con la mejor accesibilidad tienen el potencial para crecer, al no encontrarse saturadas con una alta ocupación. Hay que destacar el AGEB 116-2 perteneciente al grupo anterior cuyo incremento presentado fue uno de los más bajos (41%), pero en un rango similar a los de las zonas centrales.

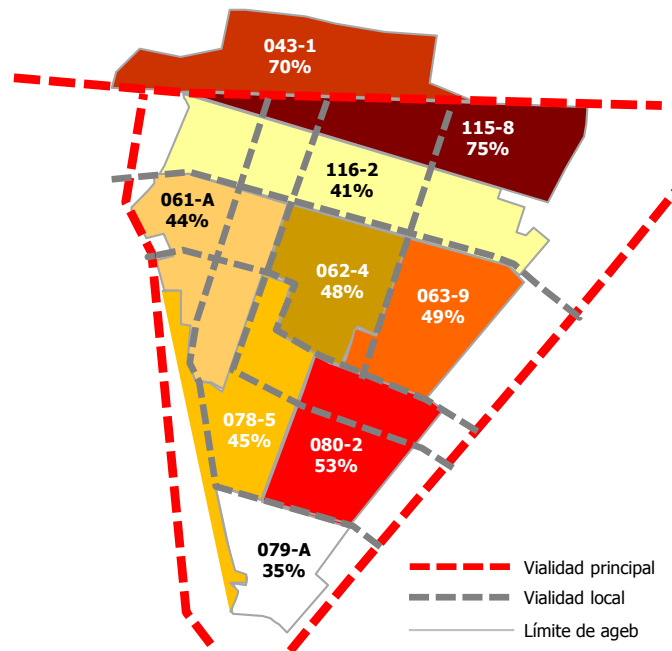
La franja más densa en cuanto a población se refiere, la del lado oriente de la colonia, se encontró en el rango medio, lo cual implica que se incrementó la ocupación que ya existía en la zona. En este caso fue el AGEB 079-A el que presentó menor crecimiento (35%), como ya se señaló, se encuentra al sur y corresponde a la parte menos accesible de la colonia, lo cual explicaría esta situación. En sentido contrario, es de destacar el AGEB 080-2 que en 1990 presentaba ya una de las densidades habitacionales más altas, y que se siguió incrementando a pesar de ser uno de los que menor accesibilidad presenta, lo cual hace suponer que el crecimiento de la vivienda en este espacio está dirigido a la familia y no a nueva población que es atraída por condiciones favorables de localización.

Cuadro 23. Cambios en la densidad habitacional por AGEB, 1990-2010.

Clave de AGEB	Densidad habitacional 1990	Densidad habitacional 2010	Incremento 1990-2010 (%)
115-8	41	72	75%
043-1	26	45	70%
080-2	72	110	53%
063-9	81	120	49%
062-4	68	101	48%
078-5	67	98	45%
061-A	61	88	44%
116-2	54	76	41%
079-A	76	103	35%

Fuente: Elaboración propia, datos de XI, y XIII Censos Generales de Población y Vivienda 1990 y 2010

Figura No. 5. Incrementos de la densidad habitacional entre 1990 y 2010, por AGEB en la colonia Santo Domingo.

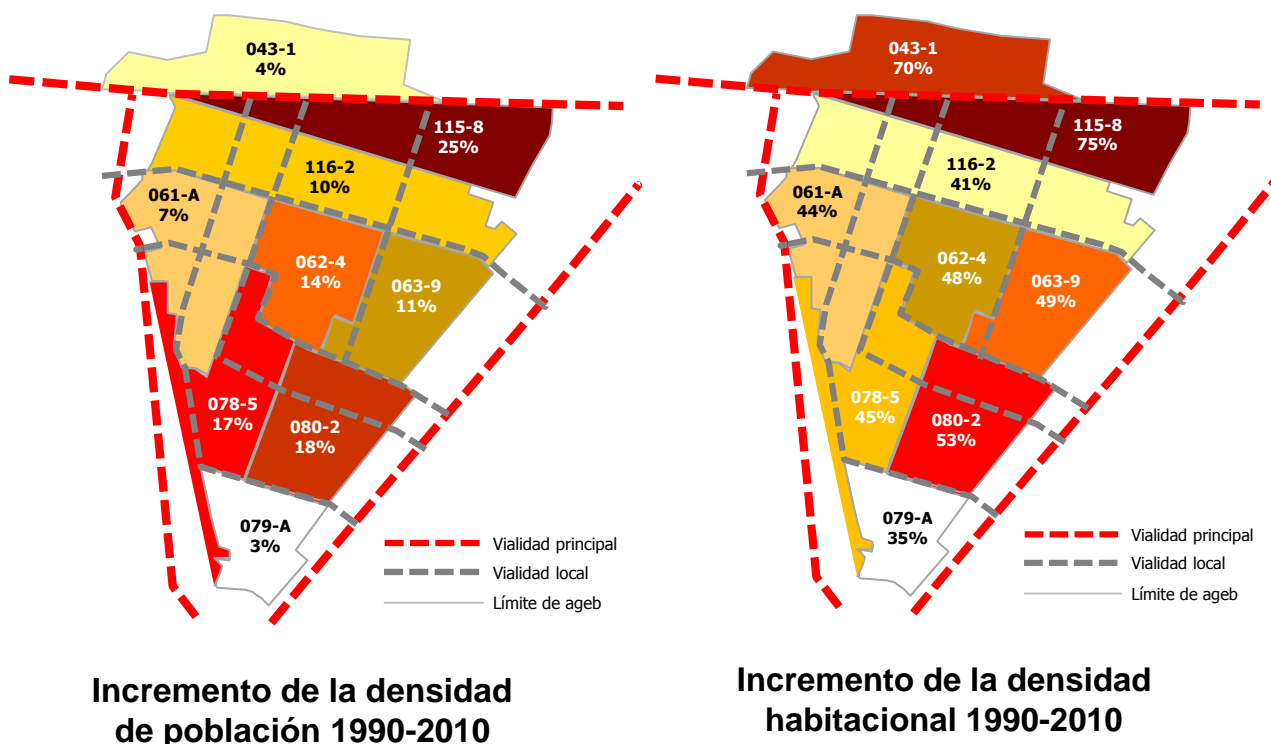


Fuente: Elaboración propia

Comparando los cambios en la densidad de población y habitacional (Figura No 6), encontramos que fueron las zonas de menos densidad poblacional las que presentaron los incrementos mayores. En particular el AGEB 115-8, ubicado al sur del Eje-10, es el que mayores incrementos presenta en ambos casos, aunque sigue manteniendo las densidades más bajas, lo cual indica que es una zona que presentó posibilidades para su crecimiento, favorecidas por la accesibilidad con la que cuenta.

Por otro lado, contrario fue el caso del AGEB 079-A que cuenta con los menores crecimientos en los dos casos de densidad analizados, lo cual obedece a su menor accesibilidad. La franja central de la colonia presentó incrementos tanto en la parte poblacional como habitacional, los cuales fueron un poco más significativos del lado oriente, zona con predominio del uso habitacional y caracterizado por la presencia de predios de menores dimensiones que incrementan la densidad.

Figura No. 6. Comparativo entre los cambios de la densidad de población y la habitacional



Fuente: Elaboración propia

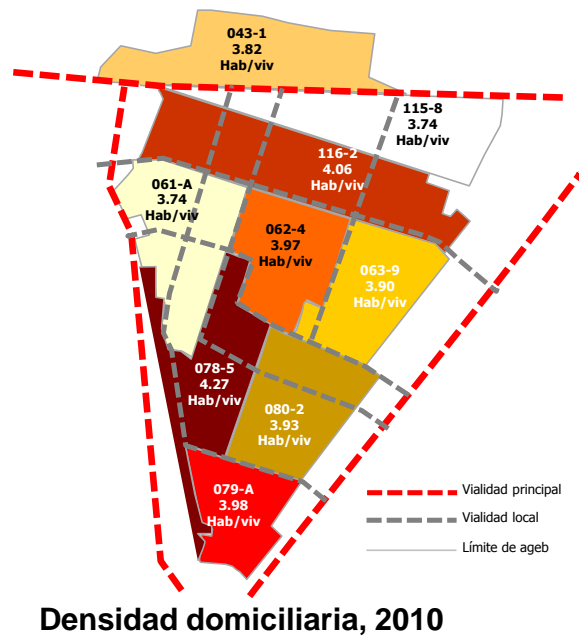
Finalmente, se estableció para el año 2010 la densidad domiciliaria (hab/viv) para determinar la relación existente entre ella y el incremento registrado en la densidad habitacional. Fueron los AGEB's que presentaron una menor densidad domiciliaria los que mayores incrementos habitacionales registraron, mientras que los de mayor densidad domiciliaria presentaron menores incrementos en la densidad.

Cuadro 24. Habitantes por vivienda, 2010

Clave de AGEB	Densidad habitacional 2010	Densidad de población 2010	Densidad domiciliaria hab/viv
115-8	72	270	3.74
061-A	88	329	3.74
043-1	45	170	3.82
063-9	120	469	3.90
080-2	110	433	3.93
062-4	101	400	3.97
079-A	103	410	3.98
116-2	76	309	4.06
078-5	98	417	4.27

Fuente: Elaboración propia, datos de XIII Censo General de Población y Vivienda 2010

Figura No. 7. Densidad domiciliaria (hab/viv) por ageb, año 2010.



Fuente: Elaboración propia

Consideraciones sobre la medición de la densificación

Con los resultados obtenidos se puede señalar que la colonia está presentando una dinámica de densificación significativa que se produjo particularmente en la última década 2000-2010, cuando la colonia tenía ya alrededor de 30 años de haberse formado y su proceso de consolidación estaba prácticamente terminado, pues se habían logrado mejoras muy claras en su localización en el contexto de la ciudad y su entorno inmediato.

Esta dinámica se presentó de forma diferenciada en varios sentidos, la densificación habitacional fue más alta que la poblacional, lo cual implica que el espacio construido se incrementó con mayor intensidad que la población, esto habla de una amplia demanda de vivienda en la colonia. Igualmente hubo una diferenciación del comportamiento de la densidad poblacional y habitacional al interior de la colonia, aunque todos los AGEB's que integran la colonia presentaron incrementos en los dos casos, fueron los del norte de la colonia los que presentaron una mayor dinámica y las densidades más bajas, de lo cual se deriva un proceso de saturación que fue menos intenso en el centro y sur de la colonia. Este comportamiento de alguna manera es lógico si se relaciona con

las diferencias de accesibilidad que caracterizan a la colonia en su interior, presentándose particularidades en la zona del lado oriente, que aunque no goza de la mejor accesibilidad, si tiene una de las dinámicas más significativas.

4.2.2. Caracterización del proceso de densificación habitacional

La manifestación espacial del proceso se estableció a través de la caracterización de la densificación habitacional, ésta consistió en la verificación en campo de las transformaciones físicas que ha experimentado la colonia. Primero se llevó a cabo la revisión del aumento en el número de niveles construidos en las viviendas de la colonia como reflejo del proceso de densificación que se está presentado. En segundo término, se realizó el registro de los inmuebles que contaban con 4 niveles de construcción o más para definir el universo de estudio del cual se tomó la muestra y así poder establecer las características de los tipos de inmuebles a los que está dando origen el proceso de densificación habitacional y relacionarlos a su vez con los diversos agentes que intervienen en su producción. Los resultados encontrados son los que se presentan a continuación.

Aumento de los niveles de construcción

Este análisis se realizó mediante trabajo de campo y estuvo enfocado a determinar si se ha producido un aumento en el número de niveles construidos en las viviendas que integran la colonia. Para ello se revisó una muestra de 490 inmuebles comparando el número de niveles que presentaron entre 1993 y 2009.

Se identificó en general un incremento en el número de niveles, pues en el año de 1993, dentro de la muestra seleccionada, existían aún lotes baldíos, (1% del total), mientras que para el 2009 la totalidad de los inmuebles seleccionados presentaba por lo menos un nivel de construcción. Asimismo, en 1993, el 34% de los inmuebles presentaba un nivel de altura, y en 2009 eran el 9%; los inmuebles que presentaron 2 niveles de altura, pasaron del 49% al 38%; los de 3 niveles de sólo el 14% al 42%, los de 4 niveles eran 2% y pasaron al 10%, además de registrarse 3 inmuebles con 5 niveles (1%) (Cuadro No. 25).

De lo anterior se deduce que del año 1993 al 2009 no sólo se incrementó el número de niveles de las viviendas, sino que predominaron aquéllas construcciones que cuentan con 3 niveles, pasando así del 14% del año 1993 al 42% en 2009. En cuanto a los inmuebles de 2 niveles que

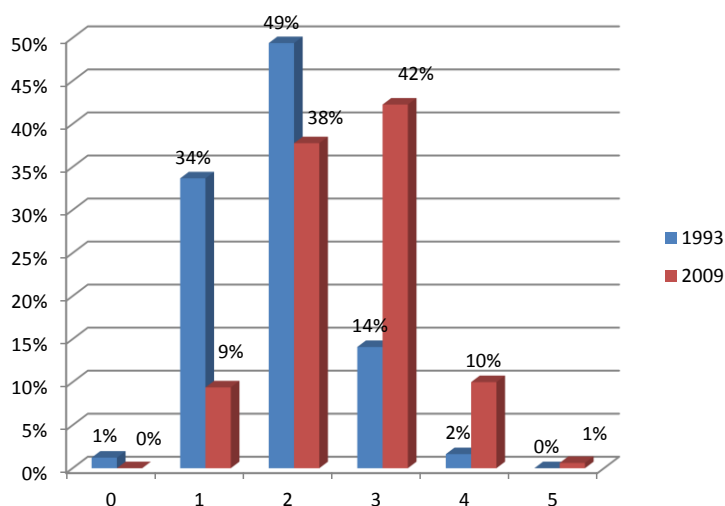
predominaban 1993, estos registraron una disminución del 49% al 38%, no obstante que absorbieron aquéllos que contaban con 1 nivel, los cuales de 34% en 1993 pasaron a 9% en 2009. Este incremento en el número de niveles de los inmuebles está acorde con el incremento en la densidad habitacional encontrada en el apartado anterior, en ambos casos se observa un aumento del espacio construido para atender las necesidades de la población, que también registró un aumento importante. Para la colonia lo anterior significa un cambio en su fisonomía así como en el requerimiento de servicios de la población que la habita.

Cuadro 25. Cambios en el número máximo de niveles de los inmuebles seleccionados.

Número de niveles máximo	Número de inmuebles			
	1993	(%)	2009	(%)
0	6	1%	0	0%
1	165	34%	46	9%
2	242	49%	185	38%
3	69	14%	207	42%
4	8	2%	49	10%
5	0	0%	3	1%

Fuente: Elaboración propia

Gráfica No. 21. Cambios en el número niveles en los inmuebles



Fuente: Elaboración propia

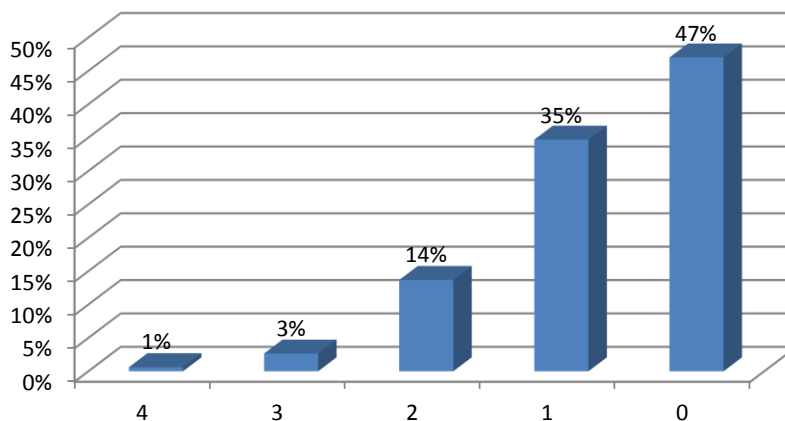
De los datos obtenidos también se puede determinar que una porción mínima (1%) aumentó su construcción en 4 niveles adicionales, el 3% en 3 niveles adicionales, en el 14% de los inmuebles se agregaron 2 niveles de construcción y en el 35% se agregó un nivel. En conjunto, en el 52% de los inmuebles seleccionados se incrementó la construcción en al menos un nivel, mientras que el 48% restantes permaneció con el mismo número de niveles iniciales (Cuadro No. 26).

Cuadro 26. Aumento del número de niveles construidos.

Número de niveles adicionados	Total de inmuebles	Porcentaje
4	3	1%
3	13	3%
2	67	14%
1	170	35%
0	237	47%

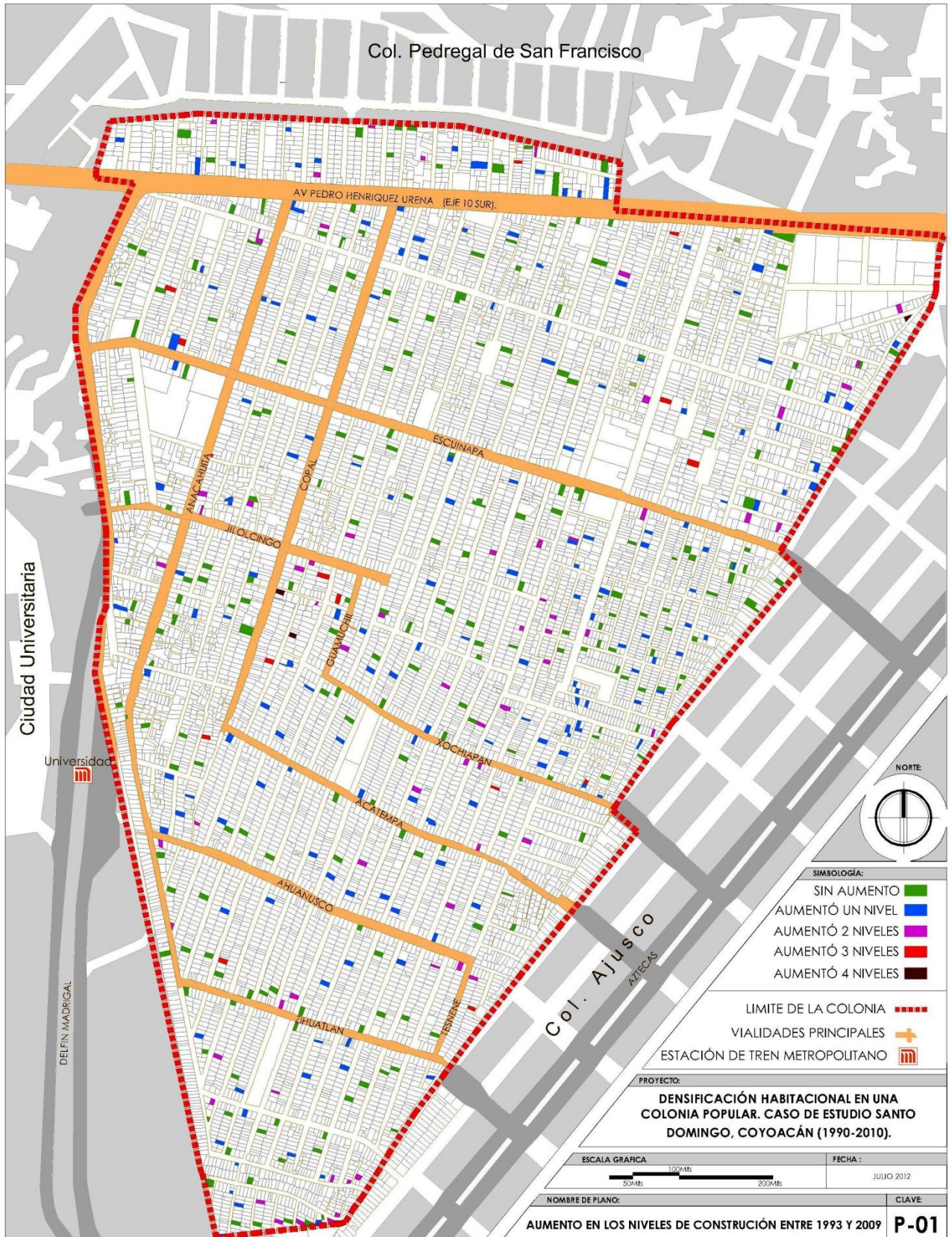
Fuente: Elaboración propia

Gráfica No. 22. Aumento en el número de niveles



Fuente: Elaboración propia

El incremento en el número de niveles de los inmuebles (Plano No. 1) se presentó en todas las zonas de la colonia, concentrándose en la zona norte y en la franja central del lado oriente, las primeras corresponden a las zonas con mayores incrementos en la densidad.



Inmuebles representativos del proceso de densificación

Para caracterizar el proceso de densificación habitacional en la colonia, específicamente para conocer las características de los inmuebles a los que está dando lugar, se hizo un levantamiento de aquellos que presentan 4 niveles o más, un número superior al promedio de la colonia. Se hizo el registro de los mismos en dos momentos, 2005 y 2008 (Plano No. 2), encontrándose en el primer año un total de 224 inmuebles y en el segundo 232 inmuebles adicionales, lo cual significa un incremento de poco más del 100%, para un total de 456 inmuebles.

Cuadro 27. Número de inmuebles registrados en 2005 y 2008

Año	2005	2008	Total
Inmuebles de 4 niveles o más	224	232	456

Fuente: Elaboración propia

Cuadro 28. Inmuebles por número de niveles

Número de niveles	Total de inmuebles	Porcentaje
7	3	7.68%
6	4	
5	28	
4	421	92.32%
Total	456	100.00%

Fuente: Elaboración propia

Los inmuebles registrados presentan características físicas distintas que se deben a los distintos materiales utilizados, a los diseños de las fachadas y al grado de avance de la construcción; lo cual da lugar a una diferenciación de los mismos que permitió generar la clasificación presentada en la metodología.

Con la realización de ambos levantamientos se pudieron observar diversos cambios entre los que se encuentran la aparición de inmuebles completamente nuevos, la continuación del proceso de construcción de algunos, y aquellos que permanecieron en las mismas condiciones. Lo anterior se relaciona con la diferente lógica de construcción que está dando origen a estos inmuebles, regida ya sea por el mercado o las diferentes posibilidades económicas de las familias, para quienes el avance en la construcción implica un largo esfuerzo.

Ejemplos de inmuebles nuevos que se registraron en el segundo levantamiento.



Inmueble en calle Coyamel, al norte de la colonia.



Inmueble en calle Cicalco, al suroriente.



Inmueble en calle Nesmel, al norponiente de la colonia



Inmueble en Anacahuita al norte de la colonia.

Ejemplos de inmuebles que continuaron su proceso de construcción.



Inmueble ubicado en calle Terpiloxa, al centro de la colonia



Inmueble ubicado en calle Amesquite, al centro de la colonia.



Ejemplos de inmuebles que permanecieron en las mismas condiciones



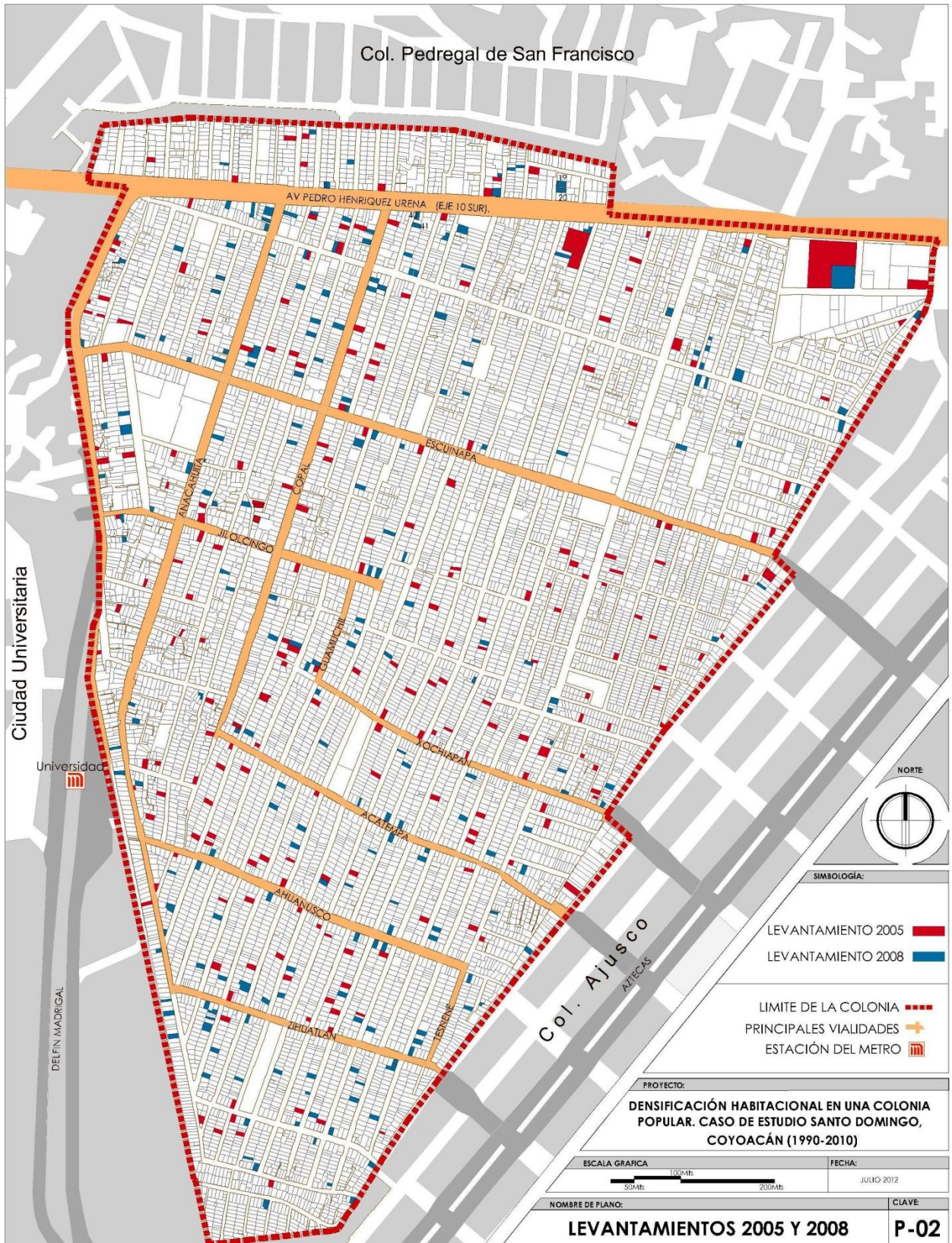
Inmueble ubicado en calle Tecocac, al norte de la colonia.



Inmueble ubicado en calle Nustepec, al sur de la colonia.



Los inmuebles que presentan 4 niveles de altura o más se encontraron distribuidos en todas las áreas de la colonia (Plano No. 2). Esto indica que en toda la colonia se está presentando el proceso de densificación habitacional acorde con lo encontrado en la medición de la densificación por AGEB's, aunque el proceso presenta características desiguales derivadas como se señaló, tanto de las diversas condiciones económicas de las familias como de la diversa lógica de construcción de los inmuebles en la que también están involucrados agentes económicos.



Tipología de los inmuebles

De acuerdo a la clasificación establecida en la metodología sobre los inmuebles de cuatro niveles o más, la distribución encontrada fue la siguiente: a) formales, 16%, b) semiformales, 39%, y c) informales, 44%, (Plano No. 3).

Cuadro 29. Clasificación de los inmuebles.

Clasificación	Inmuebles	Porcentaje
Formales	75	16%
Semiformales	179	39%
Informales	202	44%
Total	456	100%

Fuente: Elaboración propia

El predominio de los inmuebles informales implica que sigue prevaleciendo el proceso tradicional de construcción derivado del esfuerzo familiar, al cual se están sumando nuevas formas de producción de la vivienda, que tienen que ver con un mejoramiento de sus condiciones y una lógica de mayor aprovechamiento del suelo. Esto último es importante de forma particular en el caso de los inmuebles formales, que además tienen una clara lógica de rentabilidad de la construcción.

A continuación se presentan algunos ejemplos de los diferentes tipos de inmuebles.

Inmuebles formales



Inmueble sobre Eje 10, en la zona norte.



Inmueble sobre Av. Xochiapan, al centro de la colonia.



Inmueble sobre Av. Cicalco al sur de la colonia.

Inmuebles semiformales



Inmueble sobre Calle Papalótl, al sur oriente.



Inmueble sobre Calle Xochiapan al centro de la colonia.



Inmueble sobre Calle Cicalco al sur de la colonia.

Inmuebles informales



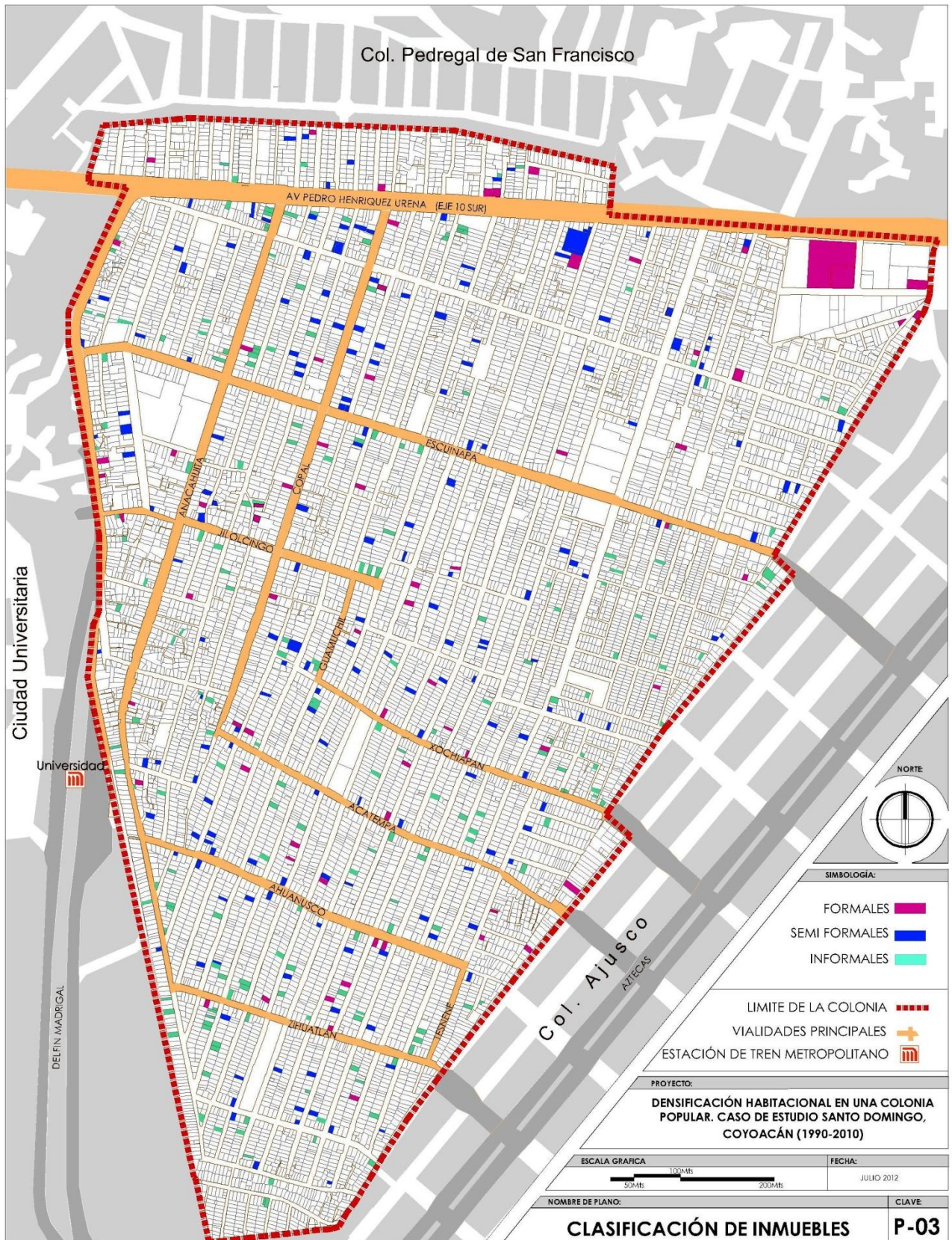
Inmueble sobre Calle Jicote al centro de la colonia.



Inmueble sobre Calle Ahuejote al centro de la colonia.



Inmueble sobre cerrada al oriente de la colonia.



4.3. Descripción de los agentes impulsores del proceso de densificación habitacional.

El proceso de densificación habitacional analizado en los apartados anteriores tiene como consecuencia la transformación espacial de la colonia que deriva en la creación de nuevas formas de producción de la vivienda a través de la actuación de distintos agentes. La lógica de actuación de estos últimos es la que se analiza en este apartado, partiendo de la diferenciación que existe en la construcción de los inmuebles de la colonia. Los datos presentados se desprenden de las entrevistas semiestructuradas realizadas, de las cuales se obtuvieron diferentes aspectos temáticos jerarquizados (Ver Anexo No. 6), mismos que se presentan a continuación.

4.3.1. Características generales de los agentes

Las características de los agentes que participan en el proceso de densificación están directamente asociadas con las características de los inmuebles a los que están dando lugar, por ello, primeramente se analizan las particularidades de éstos últimos, para posteriormente hablar de los involucrados en su proceso de producción.

Características de los inmuebles

Las características físicas de los inmuebles permiten hacer una clara diferenciación entre los mismos (Cuadro No. 30). En cuanto a sus dimensiones, los inmuebles formales son más grandes, considerando el número y tamaño de departamentos que los integran, entre 4 y 12 (de 40 a 90m²), incluso se detectó un conjunto habitacional ubicado sobre el Eje 10, cuyos departamentos tienen una superficie de 151 ó 161 m², los cuales forman parte del mercado inmobiliario formal que está llegando a la zona. Los inmuebles semiformales por su parte, se componen de entre 3 y 10 departamentos (de 45 a 65 m²) y los informales de entre 2 y 7 departamentos (de 30 a 50 m²), aunque en este último caso también les llaman viviendas, posiblemente señalando las diferentes familias que los habitan. En el primer caso se trata de una mayor estructuración del inmueble para lograr un mayor aprovechamiento, mientras que en el caso de los inmuebles informales se trata de espacios que se van agregando sin un diseño ordenado para la ampliación de la vivienda. En un término intermedio se encuentran los inmuebles semiformales, en los que la construcción, adquiere un carácter más ordenado, pero aún se observan diferentes etapas en su desarrollo.

También es clara la diferencia entre los inmuebles y los departamentos que los integran, por los precios de rentas que se encontraron: inmuebles formales de \$2,500.00 a \$6,000.00, semiformales \$2,500.00 a \$4,000.00, informales de \$1,000.00 a \$2,500.00. Lo anterior, además de ser reflejo de las dimensiones de los departamentos, también se debe a los acabados empleados y el diseño de los inmuebles. Esto último se relaciona con el proceso de construcción de los inmuebles, atendiendo a que los montos invertidos y la contratación de servicios profesionales utilizados, son mucho mayores en el caso de los inmuebles formales, mientras que entre los semiformales e informales la diferencia la hace un porcentaje más elevado de propietarios (40%), que han recurrido a servicios profesionales para la construcción de la vivienda, en contraste con los informales, de sólo el 6%, aunque los montos de inversión manifestados por los entrevistados no son tan dispares.

Cuadro 30. Diferencias entre los inmuebles analizados

Características	Formales	Semiformales	Informales
No. de Departamentos	4, 6, 8 ó 12	3, 4, 6 y 10	2, 3, 4, 6 ó 7 (les llaman también viviendas)
Dimensiones de departamentos	40 y 90 m2 (Incluso sobre el eje de 160m2)	45 a 65 m2	Se trata de cuartos o departamentos chicos, entre 30 y 50 m2
Rentas	\$2,500.00 y hasta \$6,000.00 pesos	\$2,500.00 a \$4,000.00 pesos,	\$1,000.00 y \$2,500.00 pesos
Superficie del inmueble	200 y 840 m2	300 y 700 m2	240 y 400 m2
Monto de inversión	\$700,000.00 y \$3,000,000.00	Alrededor de 1 millón	Variable de \$250,000.00 a \$1,500,000.00 pesos
Quien interviene en la construcción	53 % han contratado servicios profesionales	40% han contratado servicios profesionales	6% han contratado servicios profesionales

Fuente: Elaboración propia

Características de los agentes

En la construcción de los inmuebles arriba descritos intervienen diferentes agentes que siguen lógicas distintas (Cuadro No. 31). Se encontró que en el caso de los inmuebles informales se trata por lo general de familias que llegaron cuando se fundó la colonia, las cuales poco a poco han podido conseguir que su vivienda crezca, aunque siguen prevaleciendo las características de la autoconstrucción a pesar de ser construcciones de una altura considerable; son los mismos habitantes los que construyen y sólo contratan algunos albañiles como apoyo, los recursos invertidos en la vivienda provienen de los ahorros logrados trabajando como empleados o

comerciantes en la mayoría de los casos, pocos han tenido apoyo de sus hijos o han recurrido a préstamos del gobierno (INVI).

De los entrevistados en este caso, se puede señalar que en su mayoría fueron amas de casa y el grado de escolaridad fue el más bajo, ya que ninguno de los entrevistados tenía estudios superiores, lo cual podría relacionarse con menores posibilidades de movilidad social, lo que se refleja en las condiciones de la vivienda. Respecto de la intención manifestada al ampliar la vivienda, se refirió que fue principalmente el uso familiar el motivo, por lo que seguramente se trata de familias extensas, sin embargo, señalaron los entrevistados que ocasionalmente se ha recurrido a la estrategia de la renta para la generación de ingresos.

En el caso de los inmuebles semiformales, corresponden a familias que han construido también poco a poco, pero que a diferencia de los anteriores, han tenido mayores posibilidades de invertir en su vivienda, aprovechando recursos propios generados en conjunto con los hijos, cuando estos han empezado a trabajar, recursos de negocios propios o préstamos de familiares. En este caso los entrevistados, tuvieron un grado mayor de escolaridad, el 7% contó con estudios superiores, destacando la presencia de una parte importante de jubilados (27%), empleados que seguramente contaron con un ingreso constante que les permitió invertir en su vivienda. Es importante señalar los casos en que los hijos se hacen responsables de una parte de la construcción, esto puede obedecer a que el inmueble se divide, aunque no necesariamente de manera legal. Por lo anterior, el inmueble es ocupado por familias extensas, pero también por otros usuarios que rentan una parte de la vivienda. Con relación a lo anterior, se encontró que en el caso de inmuebles semiformales si hay un pequeño porcentaje (13% de los casos), que realiza la ampliación de la vivienda con la intención de rentar, lo cual implica que la vivienda empieza a adquirir un valor de cambio para sus propietarios.

Los inmuebles formales son los que representan una lógica claramente distinta de la producción de la vivienda en la colonia, pues su proceso de producción entra en el contexto formal, debido a que se realiza una mayor inversión en los inmuebles y se contrata en mayor medida servicios profesionales para su diseño y construcción. En este caso, no sólo se encontraron propietarios para realizar las entrevistas, también estuvieron presentes otro tipo de agentes (promotor y administrador de obra), los cuales ya forman parte del mercado inmobiliario propiamente, o de un proceso diferente al de autoconstrucción o de autogestión de los tipos anteriores. Los entrevistados presentaron el más alto grado de escolaridad, además de manifestar el 33% que

trabajan como profesionistas. Respecto de los propietarios entrevistados, se encontró que el 20% llegaron cuando se dio la formación de la colonia, por lo cual se trata de las familias originales que realmente han mejorado las condiciones de su vivienda, además de la ampliación que han logrado de la misma; incluso son familias que llegan a tener varios predios en la colonia y no necesariamente habitan el inmueble en cuestión. Estos inmuebles formales se han generado con recursos de los propietarios derivados de ahorros de su trabajo, de negocios familiares o préstamos obtenidos de familiares o con bancos. En la lógica de construcción del inmueble es muy importante (47% de los casos) la intención de ampliar o construir con la finalidad de rentarlos, ocupados en su mayoría por familias pequeñas y jóvenes, parejas o personas solas. Al respecto, varios entrevistados señalaron que la renta es buen negocio, esto ha sido una motivación para las familias para animarse a invertir en sus viviendas con dicho fin.

Cuadro 31. Diferencias entre los inmuebles analizados

Entrevistados	Formales	Semiformales	Informales
Composición de la muestra	Propietarios, copropietarios, familiar, administrador de obra y promotor inmobiliario	Propietarios, copropietarios, familiar y empleado	Propietarios, copropietarios y familiar
Llegada a la colonia	20% tiene 40 años de haber llegado a la colonia	47% tiene 40 años de haber llegado a la colonia	68% tiene 40 años de haber llegado a la colonia
Ocupación	El mayor porcentaje son profesionistas (33%)	El mayor porcentaje son amas de casa y jubilados (27% cada uno)	El mayor porcentaje son amas de casa (42% cada uno)
Escolaridad	El 33% tienen licenciatura	El 7% tienen licenciatura	Ninguno tenía estudios de licenciatura
Usuarios de los inmuebles	Se trata de familias pequeñas y jóvenes, así como parejas y personas solas	El edificio es de uso familiar, está dividido para los hijos, mientras que hay otros casos en los que se ocupa una parte para la familia y otra para rentar	Es de uso familiar y en menor medida se renta parte de la vivienda
Recursos con los que han construido	Recursos propios, derivados de ahorros de su trabajo, negocio familiar o préstamos de los familiares, algunos recurrieron a préstamos con bancos	Recursos propios generados por los padres y los hijos cuando empezaron a trabajar, ayudados también de negocios propios, en menor medida préstamos de familiares.	Recursos propios derivados de los ahorros de su trabajo como empleados o comerciantes, algunos han tenido apoyo de los hijos o préstamos del INVI
Se ha construido para rentar	47% comentó que han construido para rentar	13% comentó que han construido para rentar	Han construido para la familia, pero después ven la oportunidad de rentar

Fuente: Elaboración propia

Esta forma diferente de ver a la vivienda también se relaciona con la imagen que tienen los habitantes sobre los cambios que se han presentado en la colonia. Se tiene la idea de que Santo Domingo ha logrado mejorar sus condiciones de vida y las familias originales (de las cuales quedan todavía gran parte, o por lo menos los hijos de los que llegaron), han logrado conformar un patrimonio para sus hijos, pues mejoraron sus viviendas y ya cuentan con todos los servicios. Respecto de la colonia, los aspectos positivos señalados por los entrevistados son la “buena localización de la colonia”, el acceso a servicios de transporte entre los que destaca el metro, la cercanía con la Universidad Nacional Autónoma de México, con la cual algunos tuvieron o tienen una relación laboral mientras otros llegaron a la colonia pensando que sus hijos estudiaran en esta institución. También se señaló importante la cercanía a varios centros comerciales y equipamientos. Comentaron que estos aspectos, en particular la buena localización, han incidido en el incremento del valor del suelo en la colonia.

Lo anterior ha tenido como consecuencia la llegada de nueva población con mayores recursos por lo general, lo que algunos opinan beneficia a la colonia porque tienen capacidad de invertir más recursos para mejorar sus viviendas. Dentro de esta nueva población una parte importante la conforman los que rentan en la zona, aunque estos se caracterizan por su alta movilidad “cambian constantemente”, entre ellos se encuentran muchos estudiantes incluso extranjeros.

Sin embargo, a pesar de las mejoras logradas, en la colonia aún hay problemas como la inseguridad, tema que genera una preocupación generalizada; la falla en los servicios, en particular agua y luz, las viviendas que aún permanecen en malas condiciones, el problema de la basura en las calles, el escándalo o ruido que hacen los vecinos, el ambulante que se ha incrementado en los últimos años y con él la invasión a la vía pública, así como los problemas del congestionamiento vehicular.

Consideraciones sobre los agentes y el proceso de densificación habitacional

Respecto de los agentes que están actuando en el proceso de densificación se puede señalar que se trata tanto de los pobladores originales como de población que llegó posteriormente o de agentes inmobiliarios que están actuando en la zona. Los primeros de ellos, los habitantes de la colonia, siguen actuando bajo la lógica de la autogestión, utilizando sus propios recursos, pero entre ellos se presentan diferencias, pues no todos han podido consolidar su vivienda de la misma manera, y de ello se derivan las diversas características que presentan los inmuebles, además de

que algunos propietarios han adquirido una nueva visión sobre la vivienda en la que el valor de cambio se hace claramente presente a través de la renta, que se convierte en una motivación para ampliar y mejorar la vivienda. Por su parte, la presencia de agentes inmobiliarios implica que hay otra lógica de aprovechamiento del suelo en la colonia, pero que seguramente están llegando atraídos por los beneficios que ofrecen las nuevas condiciones logradas y la demanda que ello está generando en la zona.

V. INTEGRACIÓN DE RESULTADOS

En este apartado se presenta el análisis de los resultados obtenidos buscando conjugar los factores que intervinieron en el proceso de densificación habitacional en el contexto específico de la colonia Santo Domingo. Estos factores fueron analizados en los apartados anteriores de forma separada, por lo cual se hace necesaria su integración para entender el proceso en todas sus dimensiones. Es necesario señalar que esta integración de los factores no resultó fácil debido a la naturaleza distinta de los mismos, ya que atienden a las condiciones físicas, legales, sociales, económicas y de localización de la zona estudiada. A pesar de lo anterior, se buscó establecer las interrelaciones que existen entre la consolidación, los cambios socioeconómicos de la población, la localización relativa y valorización del suelo, con el proceso de densificación habitacional y sus manifestaciones y efectos en la colonia Santo Domingo.

Los factores del proceso

De acuerdo con lo señalado en el marco teórico, son las condiciones de los servicios, equipamientos y localización, las que vuelven más deseables ciertas zonas urbanas, posibilitando un mayor aprovechamiento del suelo, pero para el caso de las zonas populares se considera que es la necesidad familiar el principal motivo del proceso; en el caso de Santo Domingo se presentan ambos elementos. La colonia ha pasado por un proceso de consolidación logrado poco a poco con el trabajo de los habitantes, a la vez que se ha promovido un proceso de densificación habitacional, motivado en parte por la necesidad familiar de contar con mayor espacio en la vivienda, pero también por otras lógicas derivadas de los efectos que ha tenido la consolidación y los cambios en la localización relativa, la valorización de los terrenos y los cambios socioeconómicos.

El proceso de consolidación. Este proceso se completó con la regularización de la propiedad y con la introducción del drenaje, principales servicios pendientes en 1990, año tomado como inicial para el presente análisis, cuando la colonia ya había alcanzado una consolidación importante. A lo anterior se suma el hecho que la vivienda continúa su proceso de mejoramiento, aunque este se da de forma diferenciada por las desiguales condiciones económicas de los habitantes. Sin embargo para el año de 2010, la mayoría de las viviendas se caracterizaban por contar con materiales duraderos en paredes, piso y techo, lo cual representa una mejora significativa. Santo

Domingo es hoy en día una colonia popular con grado de consolidación avanzado, pero que continúa transformándose, en particular en el caso de la vivienda.

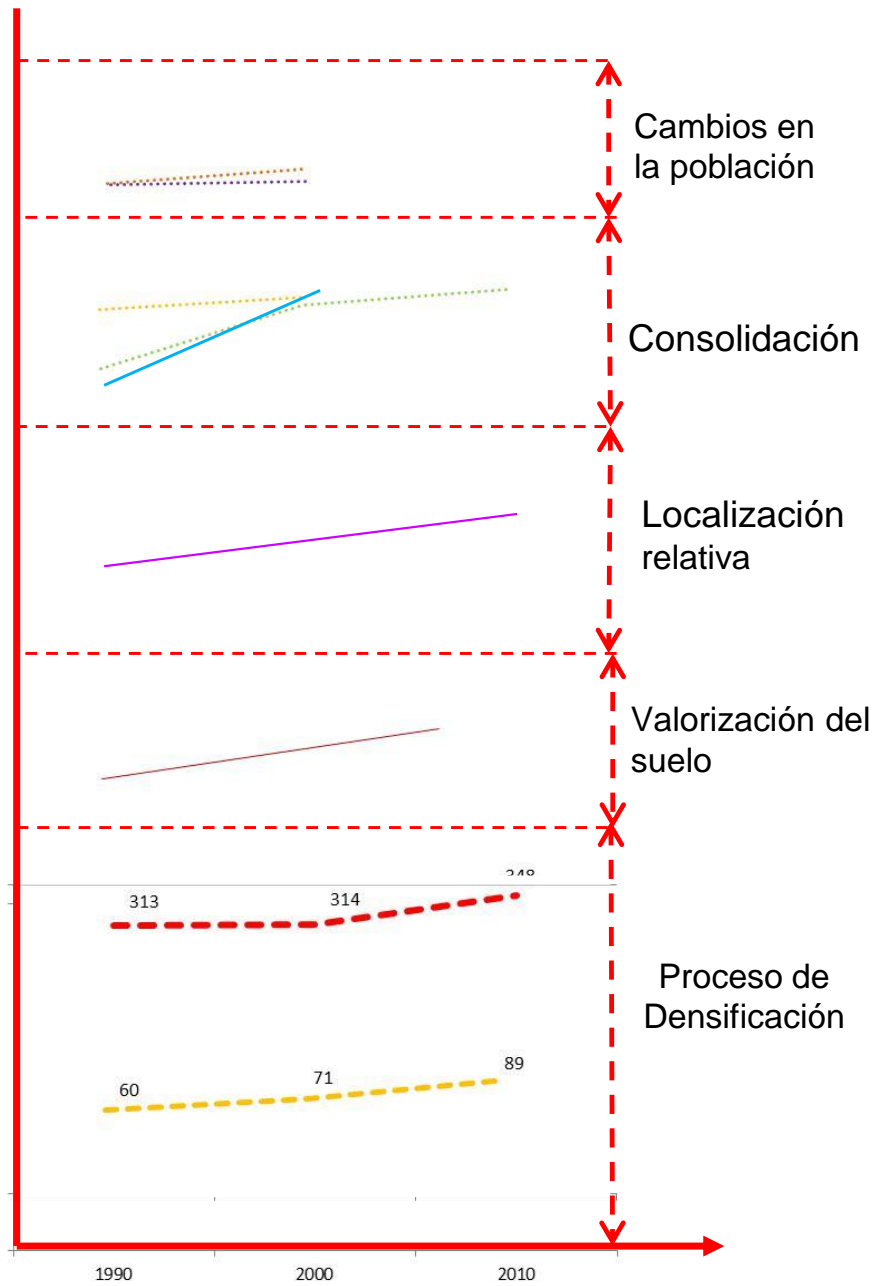
Localización relativa. En el transcurso del periodo estudiado el Distrito Federal continuó su crecimiento hacia el sur de la ciudad, con lo cual la colonia Santo Domingo se integró prácticamente a su estructura urbana, quedando dentro de lo que actualmente se considera su franja intermedia. Esta situación le ha permitido tener comunicación directa con distintas zonas de la ciudad, en las cuales sus habitantes pueden encontrar fuentes de empleo, servicios, comercio y equipamientos diversos, que cubren las carencias que se tienen en la colonia. La localización se ve favorecida también por las características del contexto inmediato en el que se encuentran diversos comercios, servicios y equipamientos, destacadamente la Universidad Nacional Autónoma de México, que genera una gran atracción de población y diversas externalidades positivas en la colonia. A ello se suma la presencia de la red de transporte público en la zona y una estructura vial consolidada de gran importancia para la movilidad diaria de la población, facilitada también por la presencia del Sistema de Transporte Colectivo Metro con las estaciones de Copilco, Universidad y Taxqueña, ésta última un poco más lejana.

Valorización del suelo. Los avances en la consolidación y las mejoras en las condiciones de localización de la colonia favorecieron que, en el periodo estudiado, se presentara un aumento de los precios del suelo relacionado con un uso más intensivo del mismo. Esas mismas condiciones suscitan la presencia de agentes inmobiliarios en la zona, que impulsan un mayor aprovechamiento de los predios; los inmuebles de mayores dimensiones y con mayores inversiones son los formales, denominados así porque en ellos está actuando el mercado inmobiliario; obviamente también a ellos se asocian las rentas más altas. De estas observaciones podemos afirmar que la valorización del suelo combinado con la consolidación de los servicios públicos es un factor de impulso de la densificación. Esta actuación de estos agentes inmobiliarios es una de las modalidades del proceso en la zona.

Cambios socioeconómicos de la población. Los anteriores factores también se ven afectados por los cambios socioeconómicos de la población. En particular en la colonia se presentó un aumento considerable en el número de habitantes (11% durante el periodo analizado); el cual es posible provenga del crecimiento natural de la población originaria que permanece ya sea porque valoran las mejoras físicas de la colonia, sus buenas condiciones de localización o por el mencionado apoyo familiar. La otra procedencia es la población que llega de fuera atraída por las nuevas

condiciones y por la facilidad de encontrar una oferta de vivienda, ya sea para rentar o comprar. Por otra parte, los aumentos que se registraron en el nivel educativo y en el económico de las familias, fueron moderados, pero aun así estos elementos contribuyen a que las familias tengan mayores posibilidades de canalizar ingresos a la mejora de sus viviendas. Por otro lado, en ocasiones esas mejoras son aprovechadas para generar estos ingresos adicionales. Esta es la segunda de las lógicas que se observa respecto de la ampliación de la vivienda en la colonia y con ella, de la densificación.

Figura No. 8. Gráfica de conjugación de factores del proceso de densificación.



- ⋯ Aumento de población ocupada que gana entre 2 y 5 sm
- ⋯ Aumento de población de 18 y más con instrucción superior
- ⋯ Aumento de viviendas con techo de losa
- ⋯ Aumento de viviendas con drenaje
- ⋯ Regularización (entrega de escrituras)
- Mejoras de localización (Aumento de servicios y comercio)
- Aumento precios del suelo
- - - Densidad de población
- - - Densidad habitacional

El proceso de densificación habitacional

Los anteriores factores han permitido que se genere un proceso de densificación habitacional, que deriva y a la vez promueve el aumento de la densidad de población en Santo Domingo. El proceso se detona a partir del año 2000, cuando se da la culminación de la consolidación, en la que destaca justamente la regularización. Ciertamente se producen efectos sobre la valorización del suelo y aparecen los agentes del mercado formal que encuentran un nuevo espacio seguro (por la propiedad) para sus inversiones.

La densificación habitacional en la colonia se considera significativa pues está por encima de la que ha registrado el Distrito federal y la Delegación Coyoacán, aunque es necesario aclarar que seguramente habrá espacios dentro de ellos con densidades más altas o bajas, por la heterogeneidad del espacio urbano mismo. Así, la colonia pasó de 60 a 89 viv/ha entre 1990 y 2010, en un proceso diferenciado al interior de la colonia, pues los AGEB's que la integran, presentan variaciones con respecto a la densidad general señalada. Se encontró que las zonas ubicadas al norte de la colonia (la parte más comercial y accesible) son las que están presentando la mayor dinámica de densificación, que son las zonas que tienen las densidades más bajas, mientras que las zonas con mayores densidades, del lado oriente de la colonia, presentan los incrementos medios. En este sentido, la diferenciación está asociada a las distintas condiciones de accesibilidad al interior de la colonia y a que en algunas zonas las densidades alcanzadas son ya altas, por lo que el crecimiento es menor.

En cuanto a la manifestación espacial del proceso, se encontró que en Santo Domingo el número de niveles construidos en las viviendas se ha incrementado de dos a tres niveles en promedio en las últimas décadas. Específicamente, el proceso de densificación se analizó para los inmuebles que han rebasado la altura promedio, considerando que sus requerimientos de inversión y diseño son mayores, además de que son representativos de un uso más intensivo del espacio.

La caracterización del proceso evolutivo de estos inmuebles, permitió entender la naturaleza del mismo y quiénes están detrás de él. Así, se encontró que las viviendas con mayor altura presentan características diversas y su construcción obedece a objetivos distintos. A ello correspondió la tipología establecida de inmuebles formales, semiformales e informales; encontrándose que los primeros son inmuebles en los que está presente una lógica de mercado formal cuyos agentes

están apareciendo en la colonia para desarrollar proyectos con el objetivo de vender o rentar, por lo cual la inversión en la construcción es más elevada y en ella intervienen profesionales que antes no estaban presentes. Estos inmuebles formales, también representan el logro de aquellas familias de la colonia que han alcanzado los mayores niveles de avance económico.

En contraste, los inmuebles informales son los que conservan las características de lo que se denomina autoconstrucción; estos están destinados principalmente al uso familiar y eventualmente se renta parte de ellos para beneficio de sus propietarios. Tradicionalmente corresponden al proceso de densificación atribuido a estas zonas.

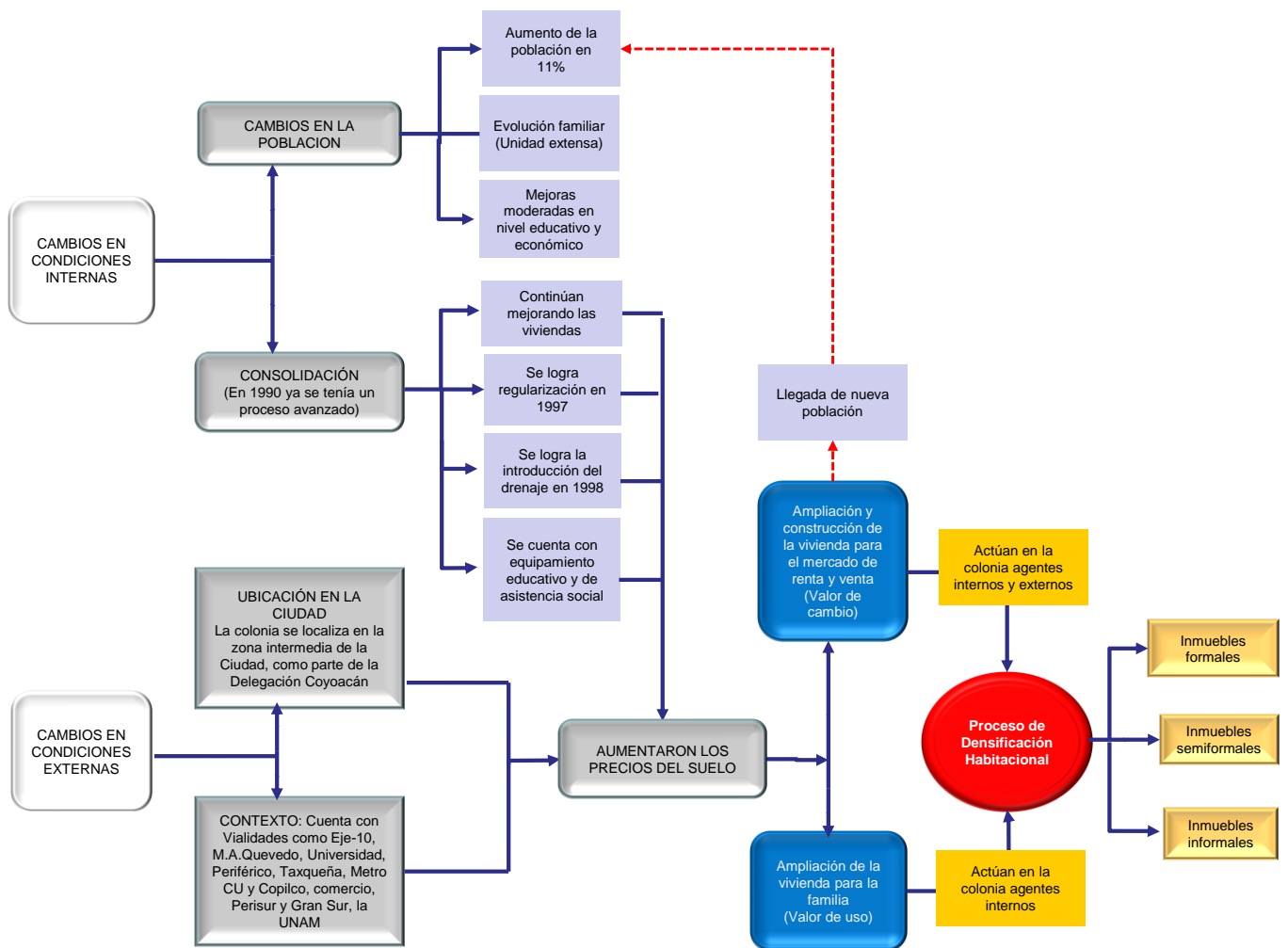
Por su parte, los inmuebles semiformales representan la combinación de estas lógicas, por un lado, se construye para atender las necesidades de las familias, y por otro, se considera y se materializa la posibilidad de ampliar la vivienda con el fin de rentar parte de ella. Estos inmuebles también representan un avance en las condiciones de las familias, pues se observa en ellos la utilización no sólo de buenos materiales sino que es creciente la inquietud de lograr un mejor diseño del inmueble, lo que deriva en la contratación de asesoría profesional para su realización.

Finalmente, se puede señalar que el proceso de densificación habitacional en Santo Domingo, está transformando sus condiciones espaciales y sociales. En el primer caso, los cambios se suman y son consecuencia del proceso de consolidación iniciado por la colonia desde su formación, lo que actualmente la ha llevado a convertirse en una colonia muy dinámica, con cambios en su imagen derivados de la aparición de nuevas formas de construcción de la vivienda, caracterizadas por un uso más intensivo del suelo.

Respecto a las repercusiones sociales podemos decir que se están presentando cambios significativos en la composición de su población ahora integrada por distintos grupos. El primero corresponde a los residentes originales que permanecieron en la colonia, muchos de ellos con una familia muy extensa en la que se encuentran hasta nietos de los pobladores originales. Esta población tiene un alto arraigo y aprecio por la colonia, por el esfuerzo que les tocó invertir para mejorar sus condiciones, lo que ellos consideran ha valorizado la zona, que por lo demás goza de muy buena localización.

A esta población original se suma la que renta una vivienda en la zona, gran parte de ella conformada por estudiantes de la UNAM, a quienes se considera población de paso; y finalmente, la nueva población que está llegando atraída por las condiciones de servicios y localización de la colonia y la zona en la que se inserta, que además encuentra la facilidad de oferta generada por el mercado inmobiliario o por los mismos habitantes de Santo Domingo.

Figura No. 9. Esquema del proceso de densificación habitacional en la Colonia Santo Domingo



VI. CONCLUSIONES

La presente investigación tuvo la finalidad de profundizar en el conocimiento de la dinámica de las colonias populares para entender si la consolidación es la máxima etapa en su evolución o si existen nuevos procesos que se estén gestando en ellas. Se tomó como caso de estudio la colonia Santo Domingo en consideración a sus más de cuarenta años de aparición en el contexto de la ciudad y porque las transformaciones acontecidas en este periodo requieren también la revisión del conocimiento que sobre las colonias populares existe, ya que conforman una parte considerable de la mancha urbana, el hábitat de alrededor del 60% de la población. Por lo anterior, se llevó a cabo esta investigación encaminada a analizar el proceso de densificación habitacional en el contexto de estas zonas, considerando que éste forma parte de la dinámica urbana de las mismas, que al tener como base la consolidación, va más allá de ella, y se asocia también a la dinámica del área urbana de la que forman parte.

Durante el desarrollo del proyecto se pudieron analizar los diferentes factores que impulsan la densificación habitacional en las colonias populares, así como la dimensión temporal, espacial y social que concierne al mismo. El caso de estudio utilizado, la colonia Santo Domingo Coyoacán, permitió observar el proceso de forma directa, encontrándose las conclusiones que aquí se presentan, divididas en cuatro apartados: 1) Conclusiones obtenidas con respecto a la teoría en general, 2) resultados obtenidos del análisis del proceso de densificación habitacional en la colonia Santo Domingo, 3) conclusiones sobre la metodología empleada, y, 4) reflexiones derivadas del estudio.

Conclusiones teóricas

Las conclusiones teóricas encontradas durante el desarrollo de la presente investigación, son las siguientes:

La hipótesis planteada se cumple de manera satisfactoria ya que derivado de las mejoras que implica la consolidación en las colonias populares se generan aprovechamientos del suelo más intensos, esto es un proceso de densificación habitacional que no sólo obedece a la consolidación señalada, involucra también aspectos como la localización relativa, la valorización del suelo y los cambios socioeconómicos de la población.

En particular, la localización y valorización han sido poco consideradas al estudiar la densificación que se presenta en las colonias populares. Tomando en cuenta estas variables, y una vez superadas las condiciones de irregularidad, el proceso puede considerarse similar al de las zonas conformadas dentro del mercado formal, las cuales se densifican por efectos de las mejoras en sus condiciones físicas y ambientales, su localización y valorización, como señalan Flores (2002), Hoover y Vernon (citados en Goodall, 1977:368), Goodall (1977) y Polése (1998). Sin embargo, en las colonias populares se presentan diferencias que tienen que ver con la actuación de los agentes involucrados en el proceso, en este caso, la población que las habita, que puede actuar como un agente impulsor de la densificación habitacional al ampliar su vivienda para habitarla o cuando lo hacen con la intención de destinar su inmueble a la renta.

Con relación a lo anterior, uno de los cambios más significativos que se presenta en las colonias populares es el referido a las condiciones de localización. Estas zonas inicialmente periféricas, con el paso del tiempo y el crecimiento de la mancha urbana, pasan a formar parte de la estructura urbana consolidada, con una posición distinta con respecto a los otros elementos (en particular equipamientos, comercio, servicios o zonas de trabajo) así como de las otras áreas habitacionales que integran la ciudad. Lo anterior les confiere ventajas sobre la periferia actual, y por tanto, un mayor grado de deseabilidad sobre las zonas ubicadas en ella.

Es así que la densificación en una colonia popular está condicionada también por procesos externos a ella propios de la ciudad en que se ubica, como son la expansión urbana con su consecuente reorganización interna, los cuales, como ya se vio, tienen efectos en las condiciones de localización e integración a la mancha urbana de la colonia en cuestión. En el caso particular de la Ciudad de México no se puede dejar de lado la saturación del espacio urbano y por tanto su escasez, que incide en el uso más intensivo del suelo, y aunque las zonas más demandadas son las centrales o los principales corredores, las zonas intermedias no dejan de ofrecer ventajas y posibilidades que también pueden ser aprovechadas tanto por sus habitantes como por agentes externos. En este caso la población atraída a la zona resulta aquella con ingresos mayores a los habitantes de las zonas populares, pero con menores posibilidades para ocupar las zonas más atractivas de la ciudad, dando origen a transformaciones en la composición de la población.

Igualmente, con el paso del tiempo se presenta una valorización del suelo en las colonias populares que no sólo depende del avance de la consolidación (mejoras en la vivienda, servicios y regularización), en ella también intervienen las condiciones de localización que presentan cada

una de éstas zonas. La valorización por sí misma reclama un uso intensivo (construcción en altura) que logre un rendimiento económico del suelo de acuerdo con lo señalado por Vieira y Smolka (1985) y Jaramillo (1994); que en este caso va a integrar el costo de la dotación de servicios y regularización, así como de las condiciones de localización.

El proceso de densificación, derivado de los factores arriba señalados, presenta una diferenciación en su manifestación espacial que da lugar a la construcción de inmuebles con características diversas, entre los que se encuentran: a) aquellos en los que las familias siguen un proceso de autoconstrucción, logrado con los ahorros de un prolongado periodo, cuyas características son la falta de acabados o de una estructuración clara en su diseño (denominados en la investigación informales); b) los que combinan el uso familiar con un uso comercial a través de la renta, en la que invierten sus ahorros logrando construir de manera más planeada, con ayuda de profesionales, por lo cual los inmuebles logran características que los diferencian de los anteriores, aunque se sigue apreciando una construcción por etapas (denominados semiformales); c) los inmuebles que representan nuevas maneras de concebir y construir la vivienda en la colonia, los cuales son producto de la inversión tanto de las familias que han mejorado considerablemente sus condiciones económicas, como de los agentes inmobiliarios que empiezan actuar en estas zonas aprovechando sus nuevas condiciones de habitabilidad y localización (denominados formales).

Estas diferencias espaciales son reflejo de las distintas motivaciones de los agentes que están actuando en la producción de la vivienda y, por ende, en el proceso de densificación. Entre ellos se encuentran las familias impulsadas por la necesidad de espacios suficientes para cubrir sus requerimientos, en este caso el apoyo que brindan padres a hijos es considerado el principal impulsor de la densificación en las colonias populares de acuerdo a Gilbert y Ward, (1987), Bazant (1992), Vega (1997) y Rojas (2008), mientras que por otro lado, están desarrolladores que en pequeña escala hacen negocios en la zona, Gilbert y Ward, (1987) y Vega (1997). A estos dos aspectos, se agrega una tercera lógica de actuación combinada, representada por las familias que una vez cubiertos sus requerimientos, destinan parte de su vivienda al mercado (renta); mientras que los desarrolladores señalados, empiezan a tener una mayor presencia, con efectos importantes en las características de la vivienda en la zona y en la población que la habita.

En el caso del aprovechamiento de la vivienda para generar ingresos por parte de las familias destaca el hecho que la renta de un “cuarto” está cambiando por la construcción de “departamentos” de manera más formal, lo que genera mercados diversos al interior de la colonia, destinados a la renta y venta, los cuales a su vez, se dirigen a una población heterogénea, ya que ofrecen productos diferentes en cuanto a dimensiones, calidad constructiva y precios en una misma área. Esto se refleja en la diversidad de población que habita la colonia, entre la que se pueden encontrar a los habitantes originales, población que renta temporalmente (en la que destacan los estudiantes e incluso extranjeros) y población nueva que compra una vivienda en la zona; entre ellos se puede encontrar población tanto de recursos medios como bajos.

El carácter heterogéneo del proceso también deriva del mismo origen de las colonias, que a diferencia de las zonas originadas en la formalidad, no se crearon para un grupo específico, se nutrieron de los que iban llegando. En ese sentido, estos espacios no son sólo tugurios donde se gesta la delincuencia, son una mezcla en la que se puede encontrar gente que progresa y en contraste gente que sigue en niveles de subsistencia. En este caso, derivado del proceso de densificación, se puede señalar que la llegada de población nueva acentúa la diversidad existente en la zona.

Por otra parte, con relación al proceso autoconstructivo atribuido tradicionalmente a estas zonas, se puede señalar que está siendo poco a poco reemplazado por el trabajo con mano de obra contratada y va aumentando la contratación de profesionales en el área. Lo anterior incide de manera positiva en la imagen de las viviendas de la zona, derivado también de las mayores inversiones que se realizan en la construcción de los inmuebles.

Con respecto al uso familiar y la población que prevalece de los habitantes originales, se puede mencionar que cuando los hijos se casan no sólo se quedan a vivir con los padres por el apoyo que reciben y la facilidad de tener un espacio para construir su vivienda, lo hacen también por las ventajas que ahora existen respecto de servicios, equipamientos, transporte y sobre todo de localización. En algunos de estos casos los hijos están haciéndose cargo de construir la parte que les toca de la vivienda, en particular cuando existe alguna división de la propiedad, aunque no sea de carácter legal, derivándose de ello que se construyen inmuebles con departamentos para cada uno de los hijos (a veces un piso para cada uno) a manera de condominios.

Sobre el mercado inmobiliario formal se encontró que éste empieza a adquirir importancia en la zona, lo cual se debe a la atracción que producen las nuevas condiciones físicas y el contexto en que se ubica, que la vuelven atractiva para cierta población que busca en particular beneficiarse de las condiciones de localización. Esta llegada del mercado formal se vio facilitada por la regularización de la propiedad que brinda seguridad a las familias para invertir sus recursos Tomas (1997:26). Lo mismo acontece con los desarrolladores que obtienen la seguridad para invertir y generar negocios redituables.

Otra ventaja que el mercado encuentra en la zona son los precios del suelo que a pesar de aumentar por el proceso de consolidación y la nueva localización relativa, son más bajos que en las zonas centrales de la ciudad. Asimismo, la regularización ya señalada permite la adquisición de los inmuebles de forma más ágil y segura, que los que se pueden adquirir en las periferias en las que por lo general se trata de terrenos ejidales cuya incorporación al desarrollo urbano resulta más tardada.

El proceso de densificación habitacional presenta también diferencias dentro del espacio en el que se presenta, esto es, existen variaciones derivadas de las diversas condiciones de accesibilidad, tipología de los usos del suelo y variedad de la lotificación; las cuales generan una distribución diferenciada de la densidad y de su variación en el tiempo. Se encontró en este caso que existen áreas con densidades de población bajas, que son en las que la densificación está teniendo mayor efecto, mientras que las zonas con densidades medias y altas presentan un proceso moderado, debido a la saturación que ya existe en ellas.

Finalmente, es importante anotar, respecto de esta parte teórica, que las colonias populares son zonas dinámicas, diferenciadas en su interior pues presentan mezclas de usos, diversas tipologías de vivienda así como diferencias en la población que las habita. Esto produce una diversidad espacial que se refleja en el proceso de densificación habitacional.

Resultados obtenidos del análisis del proceso de densificación habitacional en la colonia Santo Domingo

El caso de estudio, la colonia Santo Domingo, permitió conocer el proceso de densificación mediante el análisis de un caso real. Se encontró así, que en el periodo estudiado en la colonia se presentaron mejoras en sus condiciones físicas, de localización y sociales que han permitido que

se genere un proceso de densificación habitacional significativo durante el periodo de estudio, 1990 a 2010. La consolidación como punto de partida de la densificación fue efecto de la regularización y la introducción de servicios, lo que directamente incidió en una valorización del suelo en la zona, impulsando un mayor aprovechamiento mediante el aumento del espacio construido destinado al uso habitacional.

Entre los factores que han sido determinantes para que el proceso se lleve a cabo se encuentra la regularización, la cual una vez completada en 1997 permitió la integración de los inmuebles existentes al mercado formal con una seguridad jurídica, condicionante básica para los desarrolladores inmobiliarios, mientras que a las familias les brinda la seguridad de que están conformando un patrimonio que pueden ir mejorando y aprovechando. A partir de que se logró la regularización en la colonia se detectó un aumento de los terrenos que se encontraban en venta, y en la década posterior a ella se presentó un aumento claro de la densidad habitacional.

Otro de los factores decisivos para la densificación que se está presentado es la localización de la colonia, la cual no sólo ha superado las condiciones periféricas, ahora se beneficia de todos los equipamientos de su entorno. En este sentido, destaca la UNAM, institución que genera grandes beneficios para la colonia al ser una fuente de empleo, pero también generadora de un mercado de población que busca asentarse en la zona, por lo menos de manera temporal. Esta colindancia con la UNAM es una particularidad de la localización de Santo Domingo que difícilmente podría repetirse para otro caso. Sin embargo, en lo que se refiere al proceso de densificación en otras zonas, pueden existir condiciones semejantes que favorezcan su desarrollo, en este caso se encuentra la colonia San José Aculco, que se beneficia de la colindancia con la central de abastos de la ciudad e igualmente está experimentando una densificación derivada de la construcción de vivienda para renta, destinada a la población que trabaja en esa zona.

En el caso de Santo Domingo, además de la UNAM, en el contexto de la colonia, se encuentran otros elementos que favorecen el acceso de la población a comercio, servicios y equipamientos diversos. Estas nuevas condiciones, que no existían al formarse la colonia, han propiciado la formación y aprovechamiento de rentas derivadas de la mejor localización relativa que la colonia ha adquirido con el transcurso del tiempo.

Por otra parte, el proceso de densificación está generando transformaciones espaciales y sociales importantes en la colonia. En el primer caso, se está transformando la manera en que los

habitantes construyen su vivienda, no sólo utilizando materiales de mejor calidad, sino también invirtiendo en la contratación de profesionales que los asesoren para el proceso. Así, aunque los procesos autoconstructivos siguen existiendo, están siendo poco a poco reemplazados por el trabajo de mano de obra de profesionales en el área contratada. De ello se deriva la diversidad de inmuebles encontrados, a lo cual se suma la llegada del mercado formal a la zona.

Es así que en la colonia se están gestando nuevos modos de producción de vivienda. En algunos casos, aunque prevalece es el valor de uso en las viviendas, derivada de la formación de familias extensas, hay un cambio en la obtención de mayores recursos que permite a las familias generar viviendas de mayor calidad, con ello está cambiando la construcción de “cuartos o módulos” por inmuebles más diseñados, con el uso de mejores materiales, y que ofrecen más espacio a sus ocupantes, que al ahorrarse la parte de la inversión en terreno pueden disponer de recursos para generar su vivienda, en un lugar con una buena localización. Al no tener que invertir en un terreno los hijos de los propietarios tienen la posibilidad de mejorar las condiciones de la vivienda, invirtiendo en mano de obra especializada, en contratar albañiles, mejores materiales, etc.

La búsqueda de mayor rentabilidad también ha empezado a ganar terreno ya que existen casos en los que las familias no sólo rentan una parte de su vivienda, en principio construida para ellos; sino que, derivado de esta experiencia propia o de observar la demanda en la zona, han empezado a construir con el fin de generar ingresos, lo que también ha dado lugar al surgimiento de inmuebles con mejores características de construcción derivado de este cambio de mentalidad en el que la vivienda ya no sólo cubre una necesidad básica, sino que se convierte, como se señaló, en un negocio familiar. Este mercado actúa para una demanda que reviste características de temporalidad, “las personas vienen y van”, ya que aprovecha la localización de la zona que le confiere ventajas como las señaladas: acceso a equipamientos y servicios como la UNAM, además de aquellos localizados en la zona sur de la ciudad y acceso a transporte público en el que destaca el Metro Universidad.

Por otro lado, se encuentra el mercado formal, el que está haciendo su aparición en la zona ocupando las principales vialidades en los márgenes de la colonia, con una oferta conformada por inmuebles totalmente diseñados, que además ofrecen espacios más grandes y con servicios más especializados. En este caso se encuentran los edificios de departamentos de reciente construcción ubicados en el límite nororiental de la colonia. Su aparición incide, primero, en el mejoramiento de la imagen arquitectónica, y segundo, impulsando la llegada de población de

mayores ingresos. También puede tener como consecuencia los cambios en los usos del suelo, con la llegada de servicios y comercio más especializados como está sucediendo sobre el Eje-10, y en lo que seguramente influyó la construcción del conjunto residencial “Privanza de Coyoacán”, ubicado en la colindancia nororiente de la colonia.

Como se puede observar, la colonia es una zona muy dinámica que está presentando un proceso de densificación, como producto de una evolución de más de 40 años que a la vez está actuando como transformador del entorno construido y de sus habitantes. El proceso de densificación es una consecuencia clara de las mejoras que se han presentado con el transcurso del tiempo, el cual está teniendo efectos positivos en la zona, pues el proceso le da una continuidad a ese mejoramiento. Sin embargo, hay que señalar que se están presentando problemas como la falta eventual del abastecimiento de agua potable (derivado también de que muchas de las viviendas carecen de una cisterna), así como la saturación del drenaje que provoca inundaciones en algunas viviendas en época de lluvias. Asimismo, lo reducido de las vialidades en algunas partes de la colonia, con el aumento del número de viviendas y por tanto del número de automóviles circulando al interior está generando problemas de tránsito, esto también de inicio no fue planeado, como comentaba una habitante de la zona “nuestros padres no pensaron que pudieran tener coche por eso no dejaron espacios para estacionamiento”, lo cual sucede en muchas de las viviendas.

Conclusiones sobre la metodología empleada

La metodología utilizada compuesta de varias herramientas y técnicas permitió analizar los factores que generan el proceso, llevar a cabo la medición y caracterización de la densificación habitacional en la colonia Santo Domingo y determinar las características de los agentes involucrados. Sin embargo, es necesario hacer referencia a algunas limitaciones que se tuvieron durante el desarrollo del proyecto.

a) En el caso de los levantamientos para detectar los inmuebles representativos del proceso, (de cuatro niveles de construcción o más), es necesario aclarar que en algunos casos cuando las viviendas alcanzan varios niveles de altura se debe a las características del predio, cuando se trata de terrenos con frentes pequeños (6 ó 7m), se presenta la necesidad de crecer en altura para sacar mayor provecho al terreno, aunque esto implique una técnica constructiva más elaborada.

b) En la etapa de caracterización del proceso, al momento de clasificar los inmuebles hubo algunos casos en los que fue difícil determinar mediante la observación directa a qué tipo pertenecen, en particular al separar los que se refieren a los semiformales de los informales ya que algunas partes de un inmueble pueden estar bien definidas o estructuradas, mientras que otras aparecen construidas de forma más rudimentaria.

c) En el caso de las entrevistas, algunas de las personas se mostraron más renuentes que otras a proporcionar datos o hablar sobre las características de la vivienda o de quién vive en ella, en particular en los casos en los que se dice es un inmueble familiar y sin interés de lucro, esto puede deberse al temor de que se cobren impuestos al respecto. Otros datos que no nos proporcionaron tan fácilmente por no tenerse claros son los referentes al monto que se ha invertido en la construcción de la vivienda o el tiempo.

d) La entrevista como método cualitativo tiene sus limitaciones como se señaló en el apartado metodológico. En este sentido, sin restarles validez, los resultados obtenidos muestran las tendencias o patrones generales que se pueden encontrar respecto del proceso y de los agentes que están actuando en él, los cuales para poder generalizarse deben corroborarse por medio de la aplicación de un instrumento cuantitativo.

e) Finalmente, sobre el caso de estudio es importante señalar que la colonia Santo Domingo reviste ciertas particularidades (en especial la colindancia con la UNAM y la cercanía a zonas residenciales), por lo que las conclusiones obtenidas pueden ser válidas únicamente para otras zonas que presenten características semejantes de origen, evolución y particularmente localización.

Reflexiones derivadas del estudio

Los temas a reflexionar derivados del análisis del proceso de densificación en el contexto de las colonias populares, son los siguientes:

En el sentido académico, una de las inquietudes que más se ha presentado en el caso de la colonia Santo Domingo es si ésta representa un caso único por las condiciones de localización en que se encuentra. Como se mencionó, la colindancia con la UNAM le confiere una característica particular difícil de reproducir. Sin embargo, derivado de presentaciones sobre los avances del proyecto se han podido detectar otros casos que están presentando procesos similares en cuanto

a factores que los inducen. En este caso se encuentra la colonia San José Aculco mencionada entre los ejemplos, trabajo que corresponde a una tesis de la licenciatura en geografía realizada con el mismo objetivo aquí planteado, conocer a qué obedece el proceso de densificación en esta colonia popular, la cual se ve afectada por la presencia de la central de abastos. Adicionalmente se está desarrollando otro trabajo, que corresponde a la colonia El Pirul en Cuajimalapa, por otra estudiante, en esta investigación se pretende observar el proceso de densificación habitacional que al parecer obedece a la colindancia de esta colonia con la zona de Santa Fe. Con la conjunción de los resultados de estos proyectos se espera tener comparativos que permitan establecer similitudes o las diferencias en los procesos en distintas zonas de la ciudad, pero sobre todo conocer cómo el proceso de densificación en las colonias populares está claramente afectado por las externalidades del contexto en el que se ubica y no solamente por los factores internos a los que se atribuye el mismo.

En la aplicación de los resultados obtenidos es importante el conocimiento sobre el proceso de densificación y los factores que lo impulsan, debido a que es una de las alternativas a considerar en el modelo de crecimiento de la Ciudad, que como tal tiene sus ventajas y desventajas. Las altas densidades pueden favorecer un mejor aprovechamiento del suelo evitando la expansión urbana innecesaria y con ello los consecuentes costos sociales, económicos y ambientales; tomando en cuenta para ello no sobrepasar la capacidad de las redes de servicios e igualmente de la estructura vial.

En el caso de las colonias populares se deben atender estos procesos y no ver a las colonias como zonas en las que sólo se espera lograr la regularización o la introducción de servicios por parte de las familias. Éstas con el paso del tiempo se convierten en zonas muy dinámicas, en las que el esfuerzo de sus habitantes por mejorar sus condiciones de vida es muy importante; este esfuerzo es el que se debe apoyar con recursos económicos y técnicos, generando políticas de vivienda para lograr que las familias cuenten con una vivienda más digna, y así, mejorar sus condiciones de vida. Asimismo, es necesario considerar que estas zonas que ya forman parte de la estructura de la ciudad pueden ofrecer oportunidades de crecimiento para impulsar la generación de proyectos de vivienda destinados a la población de recursos bajos y medios que tienen menos posibilidades de acceder a las zonas más centrales por el costo del suelo. Lo anterior debe considerar no sólo la capacidad instalada en la zona, sino su mejoramiento integral tanto en la dotación del equipamiento del que se carece como en el mejoramiento de su imagen urbana para beneficio de los actuales y futuros habitantes, y de la ciudad en general.

VII. BIBLIOGRAFÍA.

- Abramo, Pedro. (2001), "La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario", en *Boletín Ciudades para un futuro más sostenible*, página: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/apabr.html>, marzo 2012.
- Aguilar Medina, Íñigo. (1996), *La Ciudad que Construyen los Pobres*, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Plaza y Valdés Editores, México, D.F.
- Alomar Esteve, Gabriel. (1980), *Ideas fundamentales para un urbanismo humanista*, Colección *Hombre-Sociedad-Ciudad*, Instituto de Estudios de la Administración Local, Madrid, España.
- Azuela, Antonio. (1997), "Evolución de las políticas de regularización", en *El acceso de los pobres al suelo urbano*, Coords. Antonio Azuela y Tomas François, Instituto de Investigaciones Sociales, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- (1989), *La ciudad, la propiedad privada y el derecho*, El Colegio de México, México.
- Baldó, Josefina. (2002), *Access to Land by the Urban Poor, Annual Round Table 2002*, Lincoln Institute of Land Policy.
- Baross, Paul. (1998) "Secuenciando el Desarrollo del Suelo: las Implicaciones en el Precio del Crecimiento de Asentamientos Legales e Ilegales", en *Análisis del Suelo Urbano*, Comp. Edith Jiménez Huerta, Gobierno del Estado de Aguascalientes, Instituto Cultural de Aguascalientes, México.
- Brakarz, J., Greene, M. y Rojas, E. (2002), *Ciudades para todos. La experiencia reciente en Programas de Mejoramiento de Barrios*. Washington, D.C., Banco Interamericano de Desarrollo.
- Bazant S., Jan. (1992), *Autoconstrucción de vivienda popular*, Instituto de Acción Urbana e Integración Social, Editorial Trillas, 1ª. Impresión 1985, 3era. Reimpresión 1992, México.
- (1999), *Expansión urbana en las periferias: procesos de desarrollo urbano no planeado en la periferia sur de la Ciudad de México*, Tesis de Doctorado, División de Estudios de Posgrado e Investigación, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- (2004), *Asentamientos irregulares. Guía de soluciones urbanas*, Editorial Trillas, México.
- Calderón Cockburn, Julio. (2006), *Mercado de tierras urbanas, propiedad y pobreza*, Lincoln Institute of Land Policy, SINCO Editores, Lima, Perú.
- Camacho Cardona, Mario. (2007), *Diccionario de Arquitectura y urbanismo*, Ed. Trillas, México.
- Camagni, Roberto. (2005), *Economía Urbana*, Trad. Vittorio Galletto, Universitat Autònoma de Barcelona, Antoni Bosch Editor, España.
- Castillo Ferráez, Alan. (2011), *Influencia socioeconómica de la Central de Abasto sobre la colonia San José Aculco, Distrito Federal*, Tesis de Licenciatura, Colegio de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México, México, D.F.
- Castro, Mariano y Riofrío, Gustavo. (1997), "La regularización de las barriadas: el caso de Villa El Salvador, Perú", en *El acceso de los pobres al suelo urbano*, Coords. Antonio Azuela y Tomas François, Instituto de Investigaciones Sociales, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- Cervantes Sánchez, Enrique. (1985), "Características socioeconómicas de la población de estratos económicamente débiles y sus posibilidades de vivienda y servicios urbanos" en *La Vivienda Popular en la Ciudad de México. Características y Políticas de Solución a sus*

- Problemas. Conferencias y mesa redonda*, Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- Connolly, Priscilla D. (2006), "La demanda habitacional", en *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, René Coulomb y Martha Schteingart (Coords.), H. Cámara de Diputados-LIX Legislatura, UAM-Azcapotzalco y M.A. Porrúa librero-editor, México
- (1988), "Crecimiento urbano, densidad de población y mercado inmobiliario", en *Revista A*, Vol. IX, Núm. 25, Septiembre-Diciembre, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.
- (1985), "Evolución del problema habitacional en la ciudad de México", en *La vivienda popular en la ciudad de México. Características y políticas de solución a sus problemas*. Conferencias y mesa redonda, Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- Cortés Rocha, Xavier. (1986), *Invasiones en Suelo Urbano*, División de Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- Coulomb, René. (2006), "La Vivienda en Arrendamiento", en *Entre el Estado y el Mercado. La Vivienda en el México de Hoy*, Coords. René Coulomb y Martha Schteingart, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, Miguel Ángel Porrúa, México.
- Díaz Enciso, Fernando y pobladores fundadores. (2002), *Las Mil y una Historias del Pedregal de Santo Domingo*, Gobierno del Distrito Federal, Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, ONU-Hábitat, México.
- Duhau, Emilio. (2000), "Política de vivienda popular y regulación del desarrollo urbano", en *Las políticas sociales de México al fin del milenio. Descentralización, diseño y gestión*, Coords. Rolando Cordera y Alicia Ziccardi, Grupo Editorial Miguel Ángel Porrúa, Instituto de Investigaciones Sociales, Coordinación de Humanidades, Facultad de Economía, Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- (1998), *Hábitat popular y política urbana*, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco y Miguel Ángel Porrúa Editor, México.
- (1991), "Urbanización popular y políticas de suelo en la ciudad de México", en *Espacio y Vivienda en la ciudad de México*, Coord. Martha Schteingart, El Colegio de México, I Asamblea de Representantes del Distrito Federal, México.
- Espinoza Dorantes, Elizabeth. (2009), "La imagen urbana en tres asentamientos de escasos recursos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México", en *Urbanismo Informal*, Comp. Sergio Padilla Galicia, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.
- (2004), *Lectura de la imagen urbana en asentamientos de escasos recursos*, (Tesis de Grado), Universidad Nacional Autónoma de México, México. D.F.
- Flores Peña, Sergio. (2002), "Efectos del Bando No. 2 en el desarrollo urbano: un análisis desde la perspectiva del mercado inmobiliario", *Seminario de Urbanismo y Vivienda*, Universidad Nacional Autónoma de México, Posgrado de Arquitectura, México
- García Peralta, Beatriz. (1988), *La actividad inmobiliaria en la Ciudad de Querétaro: 1960-1982*, Cuaderno de Investigación Social No. 17, Instituto de Investigaciones Sociales, Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- Gilbert, Alan y Ward, Peter M. (1987), *Asentamientos Populares Vs Poder del Estado. Tres Casos Latinoamericanos: Ciudad de México, Bogotá y Valencia*, Ediciones Gustavo Gili, México.

- Goodall, Brian. (1977), *La economía de las zonas urbanas*, Colección "Nuevo Urbanismo", Instituto de Estudios de Administración Local, Trad. Joaquín Hernández Orozco, México.
- Haggett, Peter. (1994), *Geografía: una síntesis moderna*, Ediciones Omega.
- Iracheta Cenecorta, Alfonso. (2005), Mercado de suelo para la vivienda de interés social en ciudades seleccionadas: indicadores y orientaciones básicas, Proyecto Fondo Sectorial CONAFOVI-CONACYT, México.
- (2000), "Políticas e instrumentos de generación de suelo urbanizado para pobres por medio de la recuperación de plusvalías", en *Los pobres de la ciudad y la tierra*, Coord. Iracheta, Cenecorta A. X., y Smolka, Martím O., El Colegio Mexiquense y Lincoln Institute of Land Policy, México.
- Jaramillo, Samuel. (1994), *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, Ediciones Uniandes, Colombia
- Jiménez Huerta, Edith. (1999), "Mercado del suelo residencial en Aguascalientes 1975-1996", en *Servicios y Marco Construido, 2º Congreso RNIU: Red de Investigación Urbana y Regional*, Balance y Perspectivas. Universidad Autónoma de Ciudad Juárez, UAM-Azcapotzalco, Red de Investigación Urbana A.C., México.
- Kunz Bolaños, Ignacio; González Sánchez, Jorge y Valverde Valverde Carmen. (2001), *El mercado inmobiliario habitacional de la Ciudad de México*, Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura, Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado, Plaza y Valdés Editores, México.
- Legorreta, Jorge. (1989), "Rentas inmobiliarias y mercado del suelo en las periferias urbanas", en *Revista Ciudades*, No. 1, Enero-Marzo, Red Nacional de Investigación Urbana, Puebla, México.
- (1984), La autoconstrucción de vivienda en México. El caso de las ciudades petroleras, Centro de Ecodesarrollo, México.
- Lungo, Mario. (1994), "La autoconstrucción del hábitat popular: perspectivas frente a los cambios estructurales de la Economía y la Sociedad", en *Reflexiones sobre la autoconstrucción del hábitat popular en América Latina*, CYTED, Argentina.
- Lomnitz, Larissa A. De (1975), *Cómo sobreviven los marginados*, Décimo Sexta Edición, Siglo XXI Editores, México.
- Mancilla, J. Ignacio. (2000), *Del Pedregal a Santo Domingo. Historia del Proceso de Regularización*, Dirección General de Regularización Territorial, Gobierno del Distrito Federal, México, D.F.
- Negrón Poblete, Paula A. (2003), "La accesibilidad física a las zonas de trabajo y su relación con la consolidación de cuatro barrios ubicados en el Distrito Federal", *Estudios Demográficos y Urbanos*, No. 54, Vol. 18, No. 3, Septiembre-diciembre, El Colegio de México, México.
- Padilla Galicia, Sergio. (2009), "Introducción" en *Urbanismo Informal*, Comp. Sergio Padilla Galicia, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.
- Padilla Galicia, Sergio y Ribbeck, Eckhart. (2009), "Colonias populares en la ciudad de México. Urbanismo informal y autoconstrucción", en *Urbanismo Informal*, Comp. Sergio Padilla Galicia, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.
- Pelli, Víctor S. (1994), "Autoconstrucción, el camino hacia la gestión participativa y concertada del hábitat popular en América Latina", en *Reflexiones sobre la autoconstrucción del hábitat popular en América Latina*, CYTED, Argentina.

- Polése, Mario. (1998), *Economía Urbana y Regional. Introducción a la Relación entre Territorio y Desarrollo*, Colaboradores Carmen Barragán y Salvador Pérez M., Libro Universitario Regional (EULAC/GTZ), Costa Rica.
- Ramírez Favela, Eduardo. (2002), *Valuación, Apreciación ó Prognosis Inmobiliaria*, Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- Ribbeck, Eckhart. (2009), "Urbanización popular: la ciudad informal", en *Urbanismo Informal*, Comp. Sergio Padilla Galicia, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.
- Rojas García, Georgina. (2008) "Vivienda y microfinanzas", en *Ciudades*, No. 78, Abril-junio, Red Nacional de Investigación Urbana, México.
- Robert Moraes, Antonio C. y Messías da Costa, Wenderley. (2009), *Geografía Crítica. La valorización del espacio*, Colección Como Pensar la Geografía 2, Editorial Itaca, México.
- Salmerón García, Olivia. (2001), *Caracterización de los valores del suelo en el Distrito Federal, Posgrado de Urbanismo*, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- Schteingart, Martha. (1989), *Los Productores del Espacio Habitable: Estado, Empresa y Sociedad en la Ciudad de México*, El Colegio de México, México.
- SAHOPE (1980), *El Estado de los Asentamientos Humanos en América Latina y el Caribe*; Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, México.
- Stolarski, N. (Comp.). (2004). *Debates sobre las políticas de vivienda: las experiencias de los organismos estatales*, México, D.F., Universidad Nacional Autónoma de México, Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Secretaría de Desarrollo Social, CONAFOVI.
- Tomas, François. (1997), "Acerca de un modelo de regularización en la ciudad de México", en *El acceso de los pobres al suelo urbano*, Coords. Antonio Azuela y Tomas François, Instituto de Investigaciones Sociales, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- (1997), "Los asentamientos populares irregulares en las periferias urbanas de América Latina", en *El acceso de los pobres al suelo urbano*, Coords. Antonio Azuela y Tomas François, Instituto de Investigaciones Sociales, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- Valderrama Midence, Ligia R. (2001), *La Participación Social en el Ámbito Urbano. El Caso de Santo Domingo de los Reyes, Coyoacán*, Tesis, Universidad Nacional Autónoma de México, México, D.F.
- Vega, Ana L. (1997), "La regularización de la tenencia de la tierra en Santo Domingo de los Reyes", en *El acceso de los pobres al suelo urbano*, Coords. Antonio Azuela y Tomas François, Instituto de Investigaciones Sociales, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- Vieira Da Cunha, E.; Paulo y Smolka, Martín O. (1985), "Notas críticas sobre la relación entre la renta de la tierra y el uso del suelo urbano", en *Estudios sobre la Teoría de la Renta del Suelo*, Comps. Héctor M. Capraro y Guillermo Foladori, Departamento de Sociología Rural, Departamento de Economía Agrícola, Dirección de Difusión Cultural, Universidad Autónoma de Chapingo, México.
- Vilallonga Ortiz, Albert. (2003), "Transformación del Barrio Almeda de Cornellà: de la autoconstrucción de viviendas a las grandes promociones inmobiliarias", en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. VII, núm. 146(094), Universidad de Barcelona, España.

- Villareal Molina, Howard. (2009), "La gestión del suelo urbano en Cartagena de Indias. Herramienta planificadora contra la marginalidad y el in-urbanismo", en *Urbanismo Informal*, Comp. Sergio Padilla Galicia, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.
- Ward, Peter M. (1985), "La Crisis del Sistema de la Vivienda Popular y su Manifestación en Patrones de Migración Intraurbana, en *La Vivienda Popular en la Ciudad de México. Características y Políticas de Solución a sus Problemas. Conferencias y mesa redonda*, Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- (1978), "Una comparación entre colonias paracaidistas y ciudades perdidas de la ciudad de México. Hacia una nueva política", *Boletín del Instituto de Geografía*, Vol. 8, Universidad Nacional Autónoma de México, México.

VIII. ANEXOS

Anexo 1. Carta de los vecinos al Presidente Salinas de Gortari

Fragmento de la Carta de la Comisión de la Regularización de la Tenencia de la Tierra en Santo Domingo (Integrada por los habitantes de la zona), dirigida al C. Lic. Carlos Salinas de Gortari, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, de fecha 25 de agosto de 1993.

..... el problema de regularización de tenencia de la tierra tiene más de veinte años y la escrituración se detuvo porque los planos reguladores no coinciden con las posesiones físicas de los habitantes en un porcentaje tal que ha frenado la regularización de los predios a nivel de toda la colonia. Hasta el momento se nos dice que esta no se puede regularizar por la existencia de amparos, que comprenden menos del 30% de la superficie de la misma, y que fueron interpuestos por supuestos propietarios de nuestros terrenos, con estos amparos, se entiende que se evitaba que se consumara jurídicamente la asignación de las tierras de nuestra colonia a vecinos del Pueblo de los Reyes para que se les reconociera primero un carácter de comuneros y consecuentemente se considerara a nuestra colonia como tierras comunales a fin de que fueran reconocidas por la Reforma Agraria, a través del acuerdo correspondiente, los amparos, de acuerdo con informes de la DGRT a la comunidad en 1991, prosperaron y sin embargo se dio por hecho que a nuestra colonia la consideraran hasta en 1971 como tierra comunal y a los vecinos de los Reyes que solicitaron esto se les considerara como comuneros, por lo que al mismo tiempo el Departamento del Distrito Federal a partir de 1971 inició las gestiones para la regularización de la tenencia de la tierra en Santo Domingo: Primero una expropiación a favor del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad (INDECO), cuyo programa de regularización de tenencia y vivienda no prosperó. Después se creó el Fideicomiso de Desarrollo Urbano (FIDEURBE), quien elaboró los primeros y hasta la fecha los únicos planos reguladores y expidió los primeros contratos de compra-venta a los poseedores, posteriormente se creó la Comisión de Desarrollo Urbano (CODEUR), quien trató de ajustar lo que más se pudo, los planos reguladores a las posesiones a los habitantes y entregó las primeras escrituras, más tarde se formó otro organismo que fue la Dirección General de Regularización Territorial con quien desde 1987 hasta la fecha se interrumpió el proceso de regularización de la tenencia de la tierra que hasta 1987, había tenido una secuencia normal. Con esta fecha también se inició por presión popular la adecuación de los planos a las posesiones físicamente hablando, debido a que por no coincidir los planos (a las escrituras) con lo que cada quien poseía y que inclusive ya estaba construido o al menos bardeado, existían bastantes conflictos entre vecinos por los problemas de colindancia y de vía pública, esto último se manifestaba como problema cuando en la realidad existía una calle y en el plano no, habiéndose trazado lotes en su lugar o al revés, y esto provocaba las discrepancias entre vecinos, presentándose juicios, enfrentamientos, divisiones entre grupos, etc., ya sea entre vecinos o bien entre líderes vecinales por la trascendencia que alcanzaban los mencionados conflictos: en fin el ambiente entre vecinos y a nivel de la colonia se tornaba tenso. Por todo esto se firmó un convenio en 1988 entre la DGRT, la Delegación de Coyoacán y vecinos a fin de acabar con estos problemas y que las nuevas escrituras fueran corregidas, pero posteriormente se presentó un impedimento por el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, que no aceptó los planos nuevos donde ya aparecían los trazos de los lotes de acuerdo con las posesiones, porque según se necesitaba que todos los vecinos firmaran los planos cada quien en su lote respectivo y bajo un acuerdo especial el Registro Público de la Propiedad aceptaría inscribirlos, esto tampoco funcionó por el cambio de administración en los que los nuevos directores de la DGRT, consideraban que lo realizado por su antecesor no

había servido para nada, proponían hacer todo nuevo con sus propios criterios con lo que generaba más fastidio y malestar en la gente y gastos repetidos como los levantamientos topográficos. En 1991 surge el otro pretexto del Departamento del Distrito Federal para justificar el porque la regularización de nuestra colonia no se agilizaba y nos empezaron a hablar de los amparos que se mencionan al principio del presente documento, una contradicción terrible porque si durante más de diez años el Departamento del Distrito Federal estuvo regularizando sin ningún problema no es lógico que a casi veinte años de la fundación de la misma nos digan que el Departamento del Distrito Federal está imposibilitado jurídicamente para regularizarla debido a los multicitados amparos, esto quiere decir que ahora estamos peor que antes. Es decir que siempre estuvo mal el Departamento del Distrito Federal por haber estado regularizando a nuestra colonia por más de quince años sin ningún derecho....

Anexo 2. Precios del Suelo/m2, Periodo de 1990-2006

NO.	Fecha de publicación	Dimensiones (m2)	Precio de venta (pesos)	Precio por m2	(INPC)	Factor de conversión	Precio Constante	Precio promedio al año
1990								\$1,585.41
1	3ra. Semana febrero 1990	200	55000000	\$275,000.00	15.35	9.17	\$2,522.03	
2	1ra. Semana de marzo 1990	832	7000000	\$8,413.46	15.621	9.01	\$75.82	
3	1ra. Semana de mayo 1990	500	250000	\$500.00	16.135	8.72	\$4.36	
4	Viernes 31/08/1990	250	65000000	\$260,000.00	17.077	8.24	\$2,143.32	
5	Viernes 07/12/1990	250	70000000	\$280,000.00	18.605	7.57	\$2,118.62	
6	Viernes 28/12/1990	100	35000000	\$350,000.00	18.605	7.57	\$2,648.28	
1992								\$3,705.55
1	Viernes 28/02/1992	216	175000000	\$810,185.19	22.77	6.18	\$5,008.95	
2	Viernes 03/04/1992	206	110000000	\$533,980.58	23.206	6.07	\$3,239.30	
3	Viernes 07/08/1992	213	135000000	\$633,802.82	23.811	5.91	\$3,747.16	
4	Viernes 21/08/1992	180	160000000	\$888,888.89	23.811	5.91	\$5,255.27	
5	Viernes 11/09/1992	170	120000000	\$705,882.35	24.018	5.86	\$4,137.34	
6	Viernes 25/09/1992	170	130000000	\$764,705.88	24.018	5.86	\$4,482.12	
7	Viernes 06/11/1992	2100	25000000	\$11,904.76	24.392	5.77	\$68.71	
1993								\$3,291.44
1	Viernes 23/04/1993	157	85000	\$541.40	25.548	5.51	\$2,983.24	
2	Viernes 30/04/1993	360	250000	\$694.44	25.548	5.51	\$3,826.54	
3	Viernes 30/04/1993	370	270000	\$729.73	25.548	5.51	\$4,020.97	
4	Viernes 27/08/1993	213	145000	\$680.75	26.102	5.39	\$3,671.47	
5	Viernes 29/10/1993	300	110000	\$366.67	26.519	5.33	\$1,954.99	
1994								\$4,179.18
1	Martes 08/03/1994	127	80000	\$629.92	27.206	5.17	\$3,259.47	
2	Martes 04/06/1994	511	511000	\$1,000.00	27.609	5.10	\$5,098.88	
1995								\$4,298.69
1	Viernes 20/01/1995	250	345000	\$1,380.00	29.682	4.74	\$6,545.03	
2	Martes 07/02/1995	150	150000	\$1,000.00	30.94	4.55	\$4,549.94	
3	Martes 14/02/1995	200	185000	\$925.00	30.94	4.55	\$4,208.69	

NO.	Fecha de publicación	Dimensiones (m2)	Precio de venta (pesos)	Precio por m2	(INPC)	Factor de conversión	Precio Constante	Precio promedio al año
4	Viernes 17/02/1995	200	190000	\$950.00	30.94	4.55	\$4,322.44	
5	Martes 14/03/1995	150	150000	\$1,000.00	32.764	4.30	\$4,296.64	
6	Viernes 31/03/1995	250	290000	\$1,160.00	32.764	4.30	\$4,984.10	
7	Martes 04/04/1995	250	345000	\$1,380.00	35.375	3.98	\$5,491.72	
8	Viernes 21/04/1995	800	16400	\$20.50	35.375	3.98	\$81.58	
9	Martes 09/05/1995	260	270000	\$1,038.46	36.853	3.82	\$3,966.83	
10	Viernes 19/05/1995	360	720000	\$2,000.00	36.853	3.82	\$7,639.81	
11	Viernes 22/09/1995	205	160000	\$780.49	40.258	3.50	\$2,729.23	
12	Martes 17/10/1995	250	350000	\$1,400.00	41.086	3.43	\$4,796.89	
13	Martes 31/10/1995	400	420000	\$1,050.00	41.086	3.43	\$3,597.67	
14	Viernes 22/12/1995	412	378000	\$917.48	43.471	3.24	\$2,971.12	
1996								\$2,664.33
1	Martes 19/03/1996	192	160000	\$833.33	47.099	2.99	\$2,490.76	
2	Martes 19/03/1996	400	450000	\$1,125.00	47.099	2.99	\$3,362.53	
3	Viernes 29/03/1996	205	150000	\$731.71	47.099	2.99	\$2,187.01	
4	Martes 19/11/ 1996	110	110000	\$1,000.00	53.792	2.62	\$2,617.02	
1997								\$2,721.01
1	Martes 14/01/1997	400	450000	\$1,125.00	56.942	2.47	\$2,781.28	
2	Martes 28/01/1997	400	450000	\$1,125.00	56.942	2.47	\$2,781.28	
3	Viernes 29/08/1997	97	110000	\$1,134.02	61.39	2.29	\$2,600.45	
1998								\$2,961.38
1	Martes 24/03/1998	150	230000	\$1,533.33	67.569	2.08	\$3,194.59	
2	Martes 12/05/1998	250	480000	\$1,920.00	68.745	2.05	\$3,931.75	
3	Viernes 15/05/1998	97	115000	\$1,185.57	68.745	2.05	\$2,427.79	
4	Viernes 29/05/1998	75	140000	\$1,866.67	68.745	2.05	\$3,822.53	
5	Viernes 19/06/1998	90	160000	\$1,777.78	69.557	2.02	\$3,598.01	
6	Viernes 03/07/1998	100	150000	\$1,500.00	70.228	2.00	\$3,006.81	
7	Viernes 02/10/1998	250	430000	\$1,720.00	73.085	1.93	\$3,313.03	

NO.	Fecha de publicación	Dimensiones (m2)	Precio de venta (pesos)	Precio por m2	(INPC)	Factor de conversión	Precio Constante	Precio promedio al año
8	Martes 01/12/1998	200	250000	\$1,250.00	76.195	1.85	\$2,309.45	
9	Viernes 11/12/1998	400	227000	\$567.50	76.195	1.85	\$1,048.49	
1999								\$2,366.97
1	Viernes 05/03/1999	450	360000	\$800.00	79.904	1.76	\$1,409.44	
2	Viernes 09/04/1999	250	375000	\$1,500.00	80.637	1.75	\$2,618.68	
3	Viernes 23/04/1999	130	150000	\$1,153.85	80.637	1.75	\$2,014.37	
4	Martes 20/07/1999	800	1600000	\$2,000.00	82.195	1.71	\$3,425.39	
2000								\$3,097.29
1	Viernes 14/04/2000	100	\$270,000	\$2,700.00	88.485	1.59	\$4,295.56	
2	Martes 25/04/2000	115	\$180,000	\$1,565.22	88.485	1.59	\$2,490.18	
3	Viernes 05/05/2000	115	180000	\$1,565.22	88.816	1.59	\$2,480.90	
4	Viernes 28/07/2000	245	220000.00	\$897.96	89.69	1.57	\$1,409.41	
5	Viernes 18/08/2000	80	250000.00	\$3,125.00	90.183	1.56	\$4,878.10	
6	Viernes 29/09/2000	245	400000.00	\$1,632.65	90.842	1.55	\$2,530.07	
7	Viernes 13/10/2000	122	268400	\$2,200.00	91.467	1.54	\$3,385.98	
8	Martes 14/11/2000	249	500000	\$2,008.03	92.249	1.53	\$3,064.32	
9	Viernes 01/12/2000	122	270000	\$2,213.11	93.248	1.51	\$3,341.10	
2001								\$4,000.41
1	Martes 10/04/2001	170	\$750,000.00	\$4,411.76	94.772	1.49	\$6,553.27	
2	Martes 24/04/2001	249	\$550,000.00	\$2,208.84	94.772	1.49	\$3,281.02	
3	Martes 08/05/2001	200	\$575,000.00	\$2,875.00	94.99	1.48	\$4,260.74	
4	Viernes 25/05/2001	249	\$600,000.00	\$2,409.64	94.99	1.48	\$3,571.08	
5	Martes 02/10/2001	280	\$450,000.00	\$1,607.14	96.855	1.45	\$2,335.92	
2002								\$5,097.82
1	Martes 12/03/2002	200	\$580,000.00	\$2,900.00	98.692	1.43	\$4,136.58	
2	Martes 02/04/2002	122	\$320,000.0	\$2,622.95	99.231	1.42	\$3,721.07	
3	Martes 03/05/2002	250	\$500,000.00	\$2,000.00	99.432	1.42	\$2,831.58	
4	Viernes 07/05/2002	98	\$300,000.00	\$3,061.22	99.432	1.42	\$4,334.06	

NO.	Fecha de publicación	Dimensiones (m2)	Precio de venta (pesos)	Precio por m2	(INPC)	Factor de conversión	Precio Constante	Precio promedio al año
5	Martes 21/05/2002	98	\$290,000.00	\$2,959.18	99.432	1.42	\$4,189.59	
6	Viernes 24/05/2002	122	\$325,000.00	\$2,663.93	99.432	1.42	\$3,771.58	
7	Viernes 20/09/2002	100	\$650,000.00	\$6,500.00	101.19	1.39	\$9,042.77	
8	Martes 10/12/2002	250	\$1,600,000.00	\$6,400.00	102.904	1.37	\$8,755.34	
2003								\$7,413.54
1	Viernes 04/04/2003	100	\$550,000.00	\$5,500.00	104.439	1.35	\$7,413.54	
2004								\$8,750.26
1	Viernes 09/01/2004	220	\$2,000,000.00	\$9,090.91	107.661	1.31	\$11,887.06	
2	Jueves 25/03/2004	180	\$780,000.00	\$4,333.33	108.672	1.30	\$5,613.45	
2005								\$5,263.68
1	Jueves 14/07/2005	170	\$780,000.00	\$4,588.24	113.891	1.24	\$5,671.29	
2	Lunes 03/10/2005	120	\$600,000.00	\$5,000.00	114.765	1.23	\$6,133.19	
3	Jueves 06/10/2005	400	\$1,300,000.00	\$3,250.00	114.765	1.23	\$3,986.57	
2006								\$5,906.48
1	Jueves 07/09/2006	170	\$850,000.00	\$5,000.00	119.17	1.18	\$5,906.48	

Anexo 3. Registro fotográfico (Ejemplos)

			
1-a	1-b		2-b
Año: 2005	Año: 2008	Año: 2005. No presentaba 4 niveles	Año: 2008
Cda. De Chamilpa esquina Eje-10		Cerrada de Tolnepantla esquina Eje-10	
			
3-a	3-b	4-a	4-b
Año: 2005	Año: 2008	Año: 2005	Año: 2008
Cerrada de Tolnepantla esquina Eje-10		Cerrada Texalpa esquina Eje-10	
			
5-a	5-b		6-b
Año -2005	Año: 2008	Año: 2005. No presentaba 4 niveles	Año: 2008
Cerrada Texalpa esquina Eje-10		Cerrada Pincel esquina Eje-10	

Anexo 4. Cuestionario Guía de Entrevista

DENSIFICACION HABITACIONAL EN UNA COLONIA POPULAR. CASO DE ESTUDIO SANTO DOMINGO, COYOACÁN, (1990-2010)

Cuestionario Guía de la Entrevista:

NO. REFERENCIA DEL INMUEBLE (PLANO) _____

CALLE Y NÚMERO _____

NOMBRE DEL ENTREVISTADO: _____

PROPIETARIO ó PARENTESCO CON EL PROPIETARIO: _____

Fotografía

A. DATOS BÁSICOS DEL PROPIETARIO

1. Nombre del propietario:
2. Lugar en la familia: (Padre, madre, etc):
3. Ocupación:
4. Edad:

B. CAMBIOS FÍSICOS Y DE LA POBLACIÓN OBSERVADOS EN LA COLONIA

1. Año en que llegaron a la colonia.
2. ¿Por qué decidieron comprar en la colonia?
3. ¿Cuáles eran las condiciones de la colonia cuando llegaron?
 - a. Servicios
 - b. Vialidades
 - c. Transporte
 - d. Comercios
 - e. Escuelas
4. ¿Cómo ha cambiado la colonia en cuanto a lo señalado en la pregunta anterior?
5. ¿Cómo ha cambiado la población de la colonia, se ha ido gente, ha llegado nueva, que tipo de personas son?
6. ¿La gente que se ha quedado ha mejorado su situación?
7. ¿Qué les gusta actualmente de la colonia, que nos les gusta?; ¿Qué problemas tienen con relación a los servicios, los equipamientos (escuelas, clínicas, el transporte, etc.?)
8. ¿Consideran que la colonia se encuentra en mejores condiciones con relación a otras de la ciudad?

C. CAMBIOS EN LA VIVIENDA

1. ¿Cómo compraron el inmueble: crédito, en pagos, etc.?
2. ¿A quién le compraron?
3. ¿Tenía título de propiedad ó como acreditaban la propiedad?
4. ¿Cuándo regularizaron, cuánto tiempo duró el proceso?
5. ¿Cuáles eran las condiciones del inmueble cuando llegaron, era un lote, tenía construcción?
9. En su caso, ¿Cómo era la construcción?
10. ¿Qué pasó con la construcción?
11. ¿Han construido ellos mismos, familiares, contratado albañil o constructora, o han tenido asesoría profesional en algún sentido?

12. ¿Cómo le han hecho para ir construyendo y ampliando el inmueble, con recursos propios, les han otorgado algún crédito o apoyo del gobierno?
13. ¿Ha habido alguna facilidad para los trámites de la construcción?
14. ¿Cuánto tiempo les ha tomado, llegar a 4 ó 5 niveles?, ¿Por etapas de cuánto tiempo?
15. ¿Por nivel o por recursos conseguidos?
16. En caso de no estar terminado, ¿Cuánto tiempo tienen sin construir? Siguen en construcción.
17. ¿Por qué no se ha terminado, existe alguna razón legal o de otro tipo? No la hay.
18. ¿Cuál es la superficie aproximada de construcción y del predio?
19. ¿Está dividido por departamentos, cuántos son de uso familiar, cuantos de renta?
20. ¿Quiénes reciben las rentas?
21. ¿Cuándo fueron ampliando la intención era utilizarlo para la familia o para rentar?
22. ¿Cómo ha ido cambiando la gente que habita el inmueble desde que llegaron hasta la actualidad?
23. ¿Cuántas personas habitan actualmente el inmueble, cuántas familias y cómo son, número de personas que las integran?
24. ¿Su vivienda ha ayudado a mejorar su situación económica, ya sea mediante otro uso distinto al habitacional o de renta?
25. ¿Cuánto han invertido en la construcción? Aproximado
26. En cuánto rentan los departamentos? Aproximado.
27. En caso de ser familia todos los que ahí viven ¿Tienen pensado dividir la propiedad entre ellos?, ¿Han iniciado algún trámite?
28. ¿Han pensado en vender el inmueble?, ¿Porqué razones?
29. ¿Consideran que las condiciones actuales de la colonia contribuyen a aumentar el valor de su vivienda?

OBSERVACIONES:

D. DATOS GENERALES DEL ENTREVISTADO

EDAD: _____

OCUPACIÓN: _____

ESTUDIOS CON QUE CUENTA: _____

Anexo 5. Casos representativos

Inmuebles Formales

Inmueble Formal-1

Dirección: Anacahuita No. 308

Entrevistado: Pedro Alcántara (Arrendatario)



Localización



Fotografía

El entrevistado es un hombre de 65 años con grado de Maestría en Investigación de Operaciones, ha sido funcionario, académico, y consultor. En cuanto a sus ingresos, estos son variables, fijos son \$8,000.00 pesos mensuales, pero cuando desarrolla proyectos puede ganar hasta \$200,000.00 pesos por proyecto. Tiene 6 hijos, dos de ellos ejercen la misma profesión que el padre, por lo que llegan a trabajar con él. Imparte clases de Administración y Evaluación de Proyectos. Tiene dos años rentando en la colonia. Anteriormente vivía en Real de San Lucas, también vivió en Copilco con su primera familia pero se divorció. Él quisiera poder cambiar de vivienda y además está esperando que le resuelvan lo de una plaza en la FES-Acatlán, por lo que sí buscaría casa cerca de su trabajo.

Considera que los servicios en la colonia no tienen problemas, pero le preocupa la inseguridad, de hecho ha tenido problemas en el inmueble. Respecto a la colonia, le parece fea, que la gente es sucia porque tira la basura en la calle, además de que son ruidosos (la vivienda está sobre una de las principales avenidas). Lo que es bueno para él es la cercanía con la UNAM, pues es su lugar de trabajo, además de que la zona es económica.

Comentó acerca de la propietaria, que se trata de una contadora cuyos padres todavía viven en la colonia, cerca del inmueble en cuestión aunque no pudo precisar la dirección. Ella se casó con una persona que se dedica a la construcción y tal vez por eso decidieron construir el inmueble, un edificio compuesto por 7 departamentos, con una superficie de 40m² aproximadamente; todos se rentan, incluso la parte que era estacionamiento la usan como accesoria. Él considera que no están bien diseñados, tienen problemas con el calentador que está colocado en la azotea, y las puertas están mal puestas. En la parte de arriba hay un área de lavado.

El inmueble tiene aproximadamente 2 años y medio de construido, hay mucha demanda por los departamentos, se rentan fácilmente cuando se desocupan. Con respecto a las personas que rentan señaló que son familias con uno o dos hijos, o parejas, pero incluso se rentan a grupos de personas (albañiles); son de clase media baja, popular. El costo de las rentas es de \$2,700.00 para departamentos solos y de \$3,000.00 con estacionamiento.

Inmueble Formal-2

Dirección: Zihuatlán esquina con Ahuejote

Entrevistados: Alfredo Medina (Propietaria) y Refugio Guerrero (Esposo)



Localización



Fotografías

Este inmueble se eligió porque es el de mayor altura en la colonia. Los entrevistados son dos personas mayores, llegaron a la colonia cuando se llevó a cabo la invasión, hace 40 años; venían con uno de sus hijos pequeño y en total tuvieron 5. Cuando llegaron hicieron su casa con unos hules y poco a poco han ido progresando. Como son de los primeros pobladores les tocó el proceso de escrituración, que pasó por tres intentos para lograrse. Ellos anduvieron organizando las asambleas para poner los servicios. Recuerdan que en aquél entonces las casas eran láminas de cartón, había quemazones con el gas, era “colonia perdida”, pero con el tiempo mejoraron las calles, “pero la luz es un problema, además de la inseguridad, no hay patrullas, no vienen, no hay vigilancia”. De los que llegaron consideran que sólo queda la cuarta parte, pero principalmente los hijos de estos pobladores originales.

Para construir se han ayudado porque el señor es albañil, también con el trabajo de los hijos, uno de ellos está en Estados Unidos y les manda dinero para que vayan construyendo, otro hijo es también albañil y otro carpintero y una de las hijas enfermera y la otra ama de casa. No quisieron crédito INVI porque les dio desconfianza, lo que sí solicitaron fue un crédito hipotecario, explican que a eso se debe la existencia de una manta pegada en la pared del inmueble, en la que aparece un número de teléfono al que hay que comunicarse para tratar cualquier asunto relacionado con el inmueble. Ellos comentan que es la manera del banco que les otorgó el crédito de evitar que vendan el inmueble, pero ellos aclaran que no construyeron para vender o rentar, que el edificio está ocupado por sus hijos (ya todos casados), aunque solo uno de ellos vive en Villacoapa, en total son 10 personas las que habitan el inmueble. Por otro lado, se encuentran separados del inmueble pero como parte del mismo terreno unos locales comerciales.

Ellos comentan que tienen como 15 años construyendo (se aclara que durante el primer recorrido en la zona el inmueble no presentaba los siete niveles que ahora tiene). Para el diseño contrataron arquitectos, el terreno tiene 100m². Tuvieron problemas con la Delegación que les clausuró la obra, pero ellos metieron un juicio y lo ganaron, les querían poner una multa de \$100,000.00 mil pesos, cuando ya tenían muy avanzada la obra. Finalmente, comentaron que les gustaría tener escriturado a nombre de los hijos, que sí han pensado en dividir legalmente.

Inmueble Formal-3

Dirección: Copal No. 176, entre Jilcingo y Escuinapa

Entrevistado: Omar Gómez Cruz (Copropietario)



Localización



Fotografía

El entrevistado es un hombre de 42 años, de oficio aluminero y herrero. Llegó a la colonia con sus papás y sus hermanos (3 hombres y dos mujeres), sus papás eran de Oaxaca y rentaban en otro lugar. Su mamá trabajaba como vendedora en una tienda departamental. Llegaron a la colonia porque una de sus tías tenía un terreno grande, era parte de los comuneros de la Candelaria.

Cuando llegaron era todavía un pedregal deshabitado, había piedras, hoyos, pirules, nopales, plantas silvestres. La gente que llegó era de Oaxaca, Guerrero, Michoacán. Para él la colonia ha mejorado mucho, el valor de los lotes se ha incrementado de 10 años a la fecha, igual las ventas de viviendas, en algunos casos por familias con problemas que se han regresado a su lugar de origen o venden para comprar en otro lugar; en la colonia es caro porque es "céntrico", tiene buena ubicación, ya tiene servicios y escrituración, además a la gente le gusta usar mejores materiales en la vivienda. Algo también importante es que la colonia está cerca de la UNAM, cercana a las estaciones del metro, bien ubicada en la zona sur de la ciudad, con acceso a centros comerciales y cercana a Insurgentes. Está mejor que otras colonias aledañas.

También considera que es una de las colonias más pobladas, además de que hay muchos locales comerciales, también los servicios han mejorado, pero persisten problemas, por ejemplo que cuando metieron el pavimento muchas casas quedaron debajo del nivel de calle, lo mismo pasó con el drenaje ocasionando problemas, tampoco se lotificó de forma adecuada (hay callejones) y se carece de espacios deportivos.

Con respecto a la población considera que aún permanece la mayoría de los originarios, ahí donde él vive sólo el 5% ha vendido, hay como un 20% de gente nueva, que es tranquila, “es gente que no suma ni resta”. Con relación a los primeros pobladores considera que los que han mejorado son sus hijos, en el caso de ellos todos los hermanos estudiaron, algunos hasta la licenciatura.

Por otra parte, señala que no le gusta que la gente de la colonia sea sucia, hay mucho excremento de perros, huele mal, hay ruido, basura, la gente se estaciona en doble fila, problemas de tránsito, los mercados invaden también la vía pública, además de que siempre ha habido drogas y vandalismo, pero aunque tienen mala fama de “rateros”, la gente entre sí se conoce y se siente segura.

Con respecto al inmueble en cuestión, señala que lo compraron en 1987 a una vecina entre todos los hermanos, mediante un finiquito de su mamá, de hecho está contiguo a la casa de su mamá. En el terreno había una construcción ya iniciada, 2 cuartos adelante y 2 atrás del predio, sólo uno de los cuartos tenía losa los otros eran de lámina. Ellos empezaron a construir con mano de obra y diseño propios pues aprovecharon que su hermano tiene la carrera de arquitectura trunca, él por su parte es herrero, lo cual también ayuda. Por otro lado, han contado con recursos económicos derivados de su trabajo, pidieron un crédito hipotecario, vendieron un carro y se han ayudado con las rentas que ha generado el inmueble. Ellos pensaron en rentar porque su mamá también lo hace, y de ahí les vino la idea.

Para la construcción sólo hicieron el trámite de manifestación de construcción, pero siguen en proceso. Las dimensiones del predio son de 8x20 (160m²) y tiene departamentos de 70m² cada uno, de 2 ó 3 recámaras, los cuales se rentan como departamentos o como cuartos semiamueblados (Planta Baja: 1 departamento y un local, los otros pisos tienen 2 departamentos). La mayoría de los que rentan son estudiantes de la UNAM, sólo vive uno de sus hermanos en la planta baja, él vivía en el inmueble con un hermano, pero ahora está con sus suegros en una vivienda cercana. Las rentas se reparten entre él y su hermano que vive en el inmueble, otros tres de sus hermanos se fueron a vivir a Villacoapa y uno a Cuernavaca. Son aproximadamente 20 personas las que habitan el inmueble.

Calcula que han invertido en el inmueble más de un millón, pero faltan los acabados, pintura, etc. Las rentas son de \$2,000.00 pesos, descontando los gastos de mantenimiento les quedan \$5,000.00 pesos para cada uno.

Inmuebles Semiformales

Inmueble Semiformal-1

Dirección: Xochiapan, Secc. 10, Manzana 12, Lote 3, entre Guamuchil y Jumil

Entrevistado: Sergio Pérez Pérez (Propietario)



Localización



Fotografía

El entrevistado es un hombre de 43 años, pasante de licenciatura que trabaja como empleado. Llegó a la colonia cuando niño, durante la invasión, sus padres rentaban en Copilco el Alto, cuando se anuncia la invasión vienen y toman un predio. Considera que desde aquél entonces, la colonia ha tenido un gran cambio en sentido positivo. Con respecto a la población señaló que hay gente que llega y otra se va. Para él la colonia está bien, le gusta la cercanía con la Universidad por los servicios culturales que ofrece.

Cuando llegaron a la colonia sus padres (Sr. Luis Cipriano Pérez Luna y la Sra. Rosalía Pérez Trujillo) invadieron, pero su padre vendió ese terreno que era grande y adquirió uno más pequeño mediante una cesión de derechos.

Él por su parte adquirió un lote en 1990 y en 1995 obtuvo sus escrituras. La planeación de la construcción la hizo él mismo y para la albañilería contrató personal. Ha construido con sus propios recursos, en un lapso de aproximadamente 5 años, no tuvo ningún problema con las autoridades. Considera su vivienda terminada, sólo le faltan algunos detalles. La superficie del predio es de 56m². El inmueble está dividido en 2 departamentos, cada uno ocupa dos niveles debido a lo pequeño del terreno en un nivel se ubica sala y cocina y en el otro las recámaras. Los dos departamentos son de uso familiar, ninguno se renta, en uno de ellos vive él, y en el otro, su madre con su hermana y sus hijos, en total 5 personas.

Inmueble Semiformal-2

Dirección: Canauhtli 443, entre Ahuanusco y Zihuatlán

Entrevistado: Rubén Barrón Cortés (Copropietario)



Localización



Fotografía

El entrevistado es un hombre de 63 años, jubilado, estudió hasta el nivel secundaria, llegó con sus padres a la colonia porque se enteraron que repartían lotes, sus padres rentaban en Iztapalapa y el resto de su familia vivía en Irapuato Guanajuato. Entonces no había servicios, “sólo estaban quienes cuidaban los lotes”. Considera que los cambios que experimentó la colonia fueron muy rápidos y en general todos fueron positivos. Para él la colonia “está mejorada”, menciona entre los principales cambios que ha percibido el incremento del comercio y la dinámica que se produjo con la línea del metro, en especial la estación Universidad.

Según él la mayoría de sus vecinos siguen viviendo aquí y sólo ha notado cambios en las generaciones. Aunque la situación de la colonia ha mejorado hay cosas que no le gustan como la carencia de agua y la presencia de vagos, además no hay seguridad.

Para comprar su lote cuando llegaron dieron un pago a un líder (no recuerda de cuánto), además daban cooperaciones, y realizaron el pago con dinero propio, pues según refiere “no había créditos en ese tiempo”, o al menos tan al alcance de cualquiera. El líder era quien acreditaba que ellos sí pagaban.

Cuando llegaron, “se ponían lonas, chozas, para respetar el terreno y para que no llegaran otras personas a invadirlo”, estas se fueron quitando poco a poco para que finalmente se comenzara la construcción asentada en las rocas. Ellos contrataron albañiles, y comenta “mi madre era muy entrona”, pues colaboraba de manera directa con la construcción y estuvo muy al pendiente de la misma, ella les dio el diseño a los albañiles de cómo quería la casa y del material que se debía utilizar, fueron construyendo con sus propios recursos, han invertido aproximadamente 1 millón de

pesos, por etapas de 5 ó 6 años, consideran que su inmueble ya está terminado, es totalmente de uso familiar. Las dimensiones del predio son 10X30 m. Viven en él 30 personas (7 familias), tienen los servicios divididos para cada una de ellas.

En el testamento que dejó la mamá, consta que su voluntad fue dividirlo en partes iguales entre los hijos y entre tres nietos que quedaron huérfanos, es decir, el testamento de la antigua dueña se cumplió y ahora son dueños de la casa cada uno de los hijos y los nietos mencionados. Han pensado en la posibilidad de vender, porque ya los hijos piensan diferente y a lo mejor quieren construir su casa a su gusto (había un anuncio de venta y estaban negociando con una persona).

Inmuebles Informales

Inmueble Informal-1

Dirección: Jilosuchil No.30, esquina Jilocingo

Entrevistado: Karla Resillas (Hija del propietario)



Localización



Fotografía

La entrevistada es una mujer de 29 años que trabaja de empleada y estudió una carrera técnica. Comentó que llegaron a la colonia en 1982, debido a que su abuela le dejó a su mamá la propiedad. Cuando llegaron ya se contaba con algunos de los servicios, incluso escuelas. En su calle, han permanecido los habitantes originales aunque también hay personas que rentan. Ha mejorado la situación, incluso se ven casas grandes. De la colonia "le gusta todo", pero le disgusta la inseguridad, también considera que aunque tiene todos los servicios no se puede comparar con otras más bonitas del centro.

Con respecto a la vivienda comenta que cuando ellos llegaron ya había una construcción, sus padres la continuaron porque su papá "le sabe a la albañilería", los recursos provienen tanto de sus papás como de lo que aportan sus hermanos. Le parece que los trámites para construir son complicados. El tiempo que han invertido en la construcción de aproximadamente 15 años, y tienen 3 sin construir por falta de recursos. El inmueble está dividido en departamentos de uso familiar, en donde viven 13 personas. Aunque han pensado en dividir la propiedad no han hecho ningún trámite, y no han pensado en vender porque es su patrimonio.

Inmueble Informal-2

Dirección: Cicalco No. 345, entre

Entrevistada: Marisol Uresteguí Terán (Hija del Propietario)



Localización



Fotografía

La entrevistada es una mujer de 36 años, ama de casa que estudió la secundaria. Comentó que llegaron a la colonia en los setenta, porque era de los pocos lugares en donde había espacio para asentarse, sus papás venían de provincia y un conocido les dijo que ahí había mucha tierra para ocupar. Cuando llegaron no había servicios, desde entonces la colonia ha cambiado bastante, está llegando gente nueva, entre ella muchos estudiantes, pero también quedan los hijos de los primeros pobladores, muchos de los cuales ya han muerto o vendieron. De la colonia "le gusta todo". Cuando llegaron era un lote baldío, la construcción fue creciendo poco a poco con su propio trabajo ya que no tenían para contratar albañiles, su papá era obrero en una fábrica, les tomó como quince años llegar a los cuatro niveles, avanzando cuando tenían recursos. Consideran que el inmueble ya está terminado, desde hace 8 años no construyen. La superficie del predio es de 100 m². Para ayudarse rentan 2 cuartos en \$1,000.00 y \$2,500.00 pesos, la intención inicial era construir para la familia pero vieron la oportunidad de rentar. En el inmueble viven en total 12 personas. En cuanto a la situación del inmueble comentó que no han hecho trámites para dividir la propiedad, que sí han pensado en vender porque "no les gusta vivir ahí".

Anexo 6. Resultados de entrevistas elaborados con base en las tablas de frecuencia.

Cuadro 32. Inmuebles formales. Cambios físicos en la colonia y población que la habita

Inmuebles Formales			
Cambios físicos en la colonia y población que la habita			
No.	Temática señalada	Total	(%)
1	No les gusta o les preocupa la inseguridad de la zona, se ha incrementado desde hace 10 años, hay drogas y vandalismo.	8	53%
2	Cuando llegaron la colonia ya contaba con todos los servicios	6	40%
3	Les gusta que la colonia cuenta con transporte, el metro permite ir a todos lados	6	40%
4	La cercanía con la UNAM es importante en la zona	5	33%
5	Rentaban antes de llegar a la colonia	5	33%
6	No había servicios cuando llegaron	5	33%
7	Les gusta que se encuentran cercanos centros comerciales y equipamientos públicos	5	33%
8	No les gusta la basura, no les gusta el excremento de perros en las calles	4	27%
9	El entrevistado trabaja o trabajó en la UNAM	3	20%
10	No le gusta que los vecinos sean escandalosos	3	20%
11	Llegaron a vivir en la colonia por sugerencia de un amigo o familiar	3	20%
12	Las viviendas eran de cartón y láminas	3	20%
13	Los primeros años hubo violencia derivada de la lucha por la propiedad del terreno	3	20%
14	La colonia siempre ha estado bien ubicada, tiene buena localización, les gusta su localización	3	20%
15	En la colonia hay mucha gente que renta, de ahí surgió de la idea de rentar, para ellos era una oportunidad	3	20%
16	De los primeros pobladores muchos se han ido, considera que el 50% de los que llegaron a invadir vendieron en los primeros 2 años, hay quienes han vendido para regresar a su lugar de origen o comprar en otra parte	3	20%
17	No les gusta el ambulante, obstruye la circulación, la gente se estaciona en doble fila	3	20%
18	Ha llegado población nueva, ha llegado población con más recursos, lo que mejora la imagen, la que llega es gente tranquila	3	20%
19	Consideran que no hay problemas con los servicios	2	13%
20	Le tienen cariño a la colonia porque a ellos les ha costado construir sus casas, banquetas y calles, es su patrimonio, igual las viviendas	2	13%
21	Hay problemas con las obras de infraestructura porque están mal hechas, hay casas que quedaron debajo del trazo de la calle cuando pavimentaron	2	13%

Inmuebles Formales			
Cambios físicos en la colonia y población que la habita			
No.	Temática señalada	Total	(%)
22	La colonia es muy dispar, muy heterogénea, hay construcciones buenas y malas, faltan viviendas nuevas para que estuviera mejor	2	13%
23	Algunos han progresado, otros no	2	13%
24	En la colonia para lotificar y construir no se respetaron los reglamentos, no se lotificó de forma adecuada	2	13%
25	Llegaron a la colonia pensando que pudieran sus hijos estudiar en la UNAM	2	13%
26	El valor del suelo aumentó con la llegada del metro, el valor ha aumentado en los últimos 10 años	2	13%
27	En la colonia la renta es económica con relación a otras zonas	1	7%
28	Han llegado delincuentes	1	7%
29	Compraron por ser barato en la zona	1	7%
30	Las autoridades ayudaron para la introducción de servicios	1	7%
31	La población no ha cambiado, son los hijos de los que llegaron.	1	7%
32	Hay usos negros, pulquería, prostíbulos, uso indebido de la vía pública (fiestas los fines de semana)	1	7%
33	Hay zonas de la colonia con problemas de agua	1	7%
34	En la colonia se está construyendo vivienda nueva	1	7%
35	Ellos llegaron solos por necesidad a invadir	1	7%
36	La colonia progresó más que el Ajusco	1	7%
37	Decidieron comprar en la colonia por la cercanía con su lugar de trabajo	1	7%
38	En la colonia se ha incrementado el número de negocios	1	7%
39	En la colonia han mejorado las banquetas y el alumbrado	1	7%
40	Al principio consideraban un poco lejos el transporte (Tienen que caminar al metro o a la parada del pesero)	1	7%
41	Compraron a crédito con una inmobiliaria	1	7%
42	Es caro porque es céntrico	1	7%
43	Es caro por los servicios	1	7%
44	Es caro porque ya está escriturado	1	7%
45	Se carece de espacios deportivos	1	7%

Cuadro 33. Inmuebles formales. Cambios en la vivienda

Inmuebles Formales			
Cambios en la vivienda			
No.	Temática señalada	Total	(%)
1	Tienen algún familiar o conocido arquitecto que les ayudó al diseño o contrataron profesionistas	8	53%
2	Es un edificio de departamentos en renta, esa fue siempre la intención	7	47%
3	No han tenido apoyo de las autoridades, tampoco problemas, hicieron manifestación de construcción	7	47%
4	Son familias pequeñas las que rentan, familias jóvenes, parejas, la mayoría sin hijos, rentan personas solas	7	47%
5	Pudo construir por recursos de su trabajo (profesionistas, negocio de micros, comercio, construcción, finiquito de empleo) y préstamos familiares	7	47%
6	Cuando compraron había una construcción en mal estado que se demolió	6	40%
7	El inmueble es sólo de uso familiar, la familia original e hijos casados, los hijos tiene un piso, un departamento o una parte del inmueble.	6	40%
8	Le gustaría irse a vivir a otro lugar por razones de trabajo, por razones de seguridad, por razones de jubilación, está esperando un crédito para su vivienda	5	33%
9	Han estado siempre en construcción	5	33%
10	Construyeron en poco tiempo pero se quedaron sin acabados, construyeron en un año, fue rápido	5	33%
11	Los departamentos se rentan constantemente pero fácilmente	5	33%
12	Tiene régimen de propiedad en condominio	5	33%
13	Parte del edificio se renta y otra parte la usa la familia	3	20%
14	Tuvieron problemas con los trámites que son tardados y problemas con la normatividad, tuvieron un juicio por una multa de \$100,000.00 pesos	3	20%
15	Para construir pidieron un préstamo bancario (\$800,000.00) y el inmueble está hipotecado, pidieron préstamo al banco	3	20%
16	Los departamentos tienen problemas de diseño de las instalaciones, tamaño de los departamentos es pequeño (señalado por inquilinos)	2	13%
17	La renta de su vivienda ha sido un sustento	2	13%
18	En un futuro han pensado dividir y vender por departamentos el edificio	2	13%
19	Su hijo tiene conocimientos de construcción (en eso trabaja) y él se ha encargado del diseño	2	13%
20	No han hecho testamento, está repartido entre los hijos sólo de palabra, han pensado en dividir como condominio	2	13%
21	Se está comercializando el inmueble con ayuda de una inmobiliaria, fue construido por particulares	2	13%

Inmuebles Formales			
Cambios en la vivienda			
No.	Temática señalada	Total	(%)
22	El papá les donó el terreno para construir su vivienda, fue una herencia	2	13%
23	Era una construcción de dos niveles que se continuó y adaptó (estaban construyendo para departamentos), era de un nivel y se continuó	2	13%
24	Las personas que rentan en la colonia son de clase media o popular	1	7%
25	Por las condiciones de irregularidad no se expedían licencias de construcción	1	7%
26	Inicialmente era de uso familiar, terminaron rentando o incluso piensan vender	1	7%
27	Les parece complicado lo del condominio familiar	1	7%
28	Tienen testamento	1	7%
29	Le gustaría usar energía solar y tener plantas en su azotea.	1	7%
30	El valor de las construcciones no aumenta mientras haya viviendas en malas condiciones	1	7%
31	La vivienda les proporciona confort porque antes estaban con sus padres (tienen más espacio)	1	7%
32	No les gusta la idea de rentar porque la gente no cuida	1	7%
33	Cuando compraron era sólo el lote	1	7%
34	Su vivienda les ha dado seguridad de que no los pueden sacar a la calle y que ellos ya no pagan renta	1	7%
35	Compraron por un remate judicial	1	7%
36	Todos los departamentos están vendidos y sólo uno de ellos lo están rentando	1	7%
37	Él y su hermano tienen conocimientos de construcción y así construyeron, incluso uno tiene la carrera de arquitectura trunca	1	7%
38	Los mismos ingresos de la renta los han utilizado para construir	1	7%
39	La mayoría de los que rentan son estudiantes de la UNAM	1	7%
40	La gente ahora usa buenos materiales para construir su vivienda	1	7%
41	Uno de los hijos les manda dinero de Estados Unidos	1	7%
42	Observaron que era buen negocio rentar y por eso han construido para ello	1	7%

Cuadro 34. Inmuebles Semiformales. Cambios físicos en la colonia y en la población que la habita

Inmuebles Semiformales			
Cambios físicos en la colonia y en la población que la habita			
No.	Temática señalada	Total	(%)
1	Cuando llegaron no había servicios	11	73%
2	Les gusta que la colonia tenga acceso al metro y muchos medios de transporte	8	53%
3	La inseguridad es lo que les preocupa o no les gusta, hay drogadicción, hay gente que roba, hay contubernio de las autoridades con los maleantes.	7	47%
4	Les gusta que la colonia tenga acceso a todo, a las tiendas, está cercana a equipamientos	7	47%
5	Llegaron porque un amigo los invitó a que se vinieran a la colonia, les vendió un conocido, se enteraron que repartían lotes, se enteraron de la invasión	6	40%
6	Considera que la ubicación de la colonia es muy buena (mejor que otras colonias), le ayuda mucho a la colonia, la vivienda vale más	6	40%
7	Muchos vendieron o traspasaron, se fueron	5	33%
8	Ahora la colonia ya cuenta con todos los servicios	5	33%
9	La mayoría de los que llegaron siguen viviendo aquí, viven los hijos de los que llegaron, algunos de los que llegaron ya murieron	5	33%
10	Cuando llegaron la colonia era un pedregal	4	27%
11	Ha llegado gente nueva, ni buena ni mala	3	20%
12	Muchos vecinos han arreglado sus casas muy bonitas, han mejorado sus casas	3	20%
13	Considera que la colonia es bonita	2	13%
14	La cercanía de la colonia con la UNAM le ayuda, en eso está mejor que otras, le gusta por los servicios culturales de la Universidad	2	13%
15	Se vinieron a la colonia porque los terrenos eran baratos, le dieron un buen precio para comprar	2	13%
16	Llegaron a la colonia porque estaba cerca de su lugar de trabajo	2	13%
17	Se siente afortunada de vivir aquí, es el mejor lugar para vivir	2	13%
18	Hay problemas con el servicio de agua	2	13%
19	La colonia ya tenía servicios cuando llegaron	2	13%
20	En los inicios de la colonia había mucha violencia, había problemas por los terrenos	1	7%
21	El valor del suelo en la colonia ha subido mucho	1	7%
22	La gente vende caro porque valora el esfuerzo que hizo para tener sus viviendas	1	7%
23	Queda poca gente de los que llegaron	1	7%
24	La colonia ya tiene la certeza de la propiedad y eso es mejorar mucho	1	7%
25	La gente de la colonia ya tiene mayores ingresos	1	7%
26	A la gente no le gusta superarse, no le gusta trabajar por eso no han mejorado su situación	1	7%

Inmuebles Semiformales			
Cambios físicos en la colonia y en la población que la habita			
No.	Temática señalada	Total	(%)
27	La colonia ya se puede considerar como de clase media	1	7%
28	Hubo problemas con la lotificación, algunos predios quedaron muy pequeños y otros muy grandes	1	7%
29	Hay demanda de vivienda en la zona por eso compraron	1	7%
30	Les disgusta que la gente tire basura, en particular fuera de su casa	1	7%
31	Le gusta que hay mucho comercio en la colonia	1	7%
32	Hay sobrepoblación en la colonia	1	7%

Cuadro 35. Inmuebles semiformales. Cambios en la vivienda

Inmuebles Semiformales			
Cambios en la vivienda			
No.	Temática señalada	Total	(%)
1	Cuando compraron era sólo un lote	12	80%
2	Ellos han construido, los han ayudado albañiles, el padre de familia era albañil	9	60%
3	Han construido con sus propios recursos, los de los hijos que empezaron a trabajar, entre todos los hermanos	8	53%
4	Está dividido en departamentos para cada uno de los hermanos, son de uso familiar, son de los hijos	7	47%
5	Contrataron a un arquitecto, tuvieron asesoría de un arquitecto o ingeniero	6	40%
6	Ya tienen testamento; se dividió entre los hijos conforme al testamento de la mamá, que era la dueña; está dividido entre los hijos; está en trámite el testamento	6	40%
7	No han tenido problemas con las autoridades para construir, ni facilidades, lo normal	5	33%
8	Siempre han estado construyendo	4	27%
9	El inmueble se ocupara para rentar y para la familia, se construyó con esa intención	4	27%
10	Se han ayudado por su negocio (restaurante), apoyo de familiares, negocio de carros	3	20%
11	Cada uno de los hermanos ha construido su parte con sus recursos	3	20%
12	No ha pensado en vender porque les ha costado mucho construir, es el patrimonio de sus hijos	3	20%
13	No hay testamento ni trámites al respecto, no han dividido la propiedad formalmente	3	20%
14	La intención de ampliar fue para uso familiar	2	13%
15	Como son copropietarios no pueden vender ni rentar	2	13%
16	Para construir parte de su vivienda lo ha hecho con crédito del INVI	2	13%
17	Pedían permiso, pero luego se vencía y los inspectores intentaban sacarles dinero, los detuvieron al querer tener otro piso	2	13%
18	Había una construcción que fue derribada	2	13%
19	Se está construyendo para rentar, se compró con esa intención	2	13%

Inmuebles Semiformales			
Cambios en la vivienda			
No.	Temática señalada	Total	(%)
20	No piensa en vender porque aparte de los departamentos tiene negocios en la planta baja de la vivienda	2	13%
21	Actualmente están como copropietarios	1	7%
22	No le gustaría rentar porque perderían su privacidad	1	7%
23	No han hecho trámites ante las autoridades para construir	1	7%
24	Los departamentos se rentan fácilmente, pero constantemente cambian	1	7%
25	Se renta a estudiantes	1	7%
26	Cuando compraron ya estaba el cascarón nomás se dedicaron a terminar los departamentos	1	7%
27	Están pensando en vender porque parte de los copropietarios (hijos) así lo quieren	1	7%
28	Se ayudaron de las mismas rentas para construir	1	7%
29	La delegación le ha impedido seguir construyendo	1	7%
30	Está dividido en dos viviendas por las dimensiones del terreno en dos pisos cada una	1	7%

Cuadro 36. Inmuebles informales. Cambios físicos en la colonia y población que la habita.

Inmuebles Informales			
Cambios físicos en la colonia y en la población que la habita			
No.	Temática señalada	Total	(%)
1	La colonia ha cambiado bastante, les gusta que ya cuentan con todos los servicios, hay tianguis, comercios y tiendas de abasto, rutas de transporte, el metro	26	84%
2	Cuando llegaron a la colonia las condiciones eran extremas, no había servicios	23	74%
3	La gente ha mejorado sus condiciones de vida porque ha tenido oportunidades de trabajo, han mejorado las condiciones económicas, tienen otras fuentes de ingresos, los hijos trabajan, viven mucho mejor, viven en condiciones más dignas, han progresado, algunos ya tienen coche o negocios propios	16	52%
4	Quedan pocas o "algunas" personas de las que llegaron a vivir en la colonia, quedan los hijos de los que llegaron, mucha gente ya murió	15	48%
5	Les preocupa la inseguridad, no pasan las patrullas, hay vandalismo, hay problemas sobre todo en las noches, hay malvivientes	14	45%
6	Llegaron a la colonia por la oportunidad de hacerse de su propio terreno, les dijeron que había mucho terreno para ocupar, no tenían que "pagar por el terreno", no quería seguir rentando, querían independizarse, por necesidad	11	35%
7	En la colonia algunas viviendas siguen pobres y otras ya están mejor, ya no son cuartos de lámina y ya tienen teléfono, hay casas grandes, algunos siguen viviendo en malas condiciones, algunas casas todavía son muy feas, casas grandes y mejor terminadas, hay casas de 2 niveles con buenos acabados	10	32%
8	La colonia está muy bien ubicada tiene el metro cerca, tiene buen transporte, buena conectividad	10	32%
9	Llegaron a la colonia por sugerencia de un familiar, de un amigo, con un familiar, ayuda de un familiar, les vendió un conocido	9	29%
10	La gente que llega a vivir en la colonia es temporal, matrimonios jóvenes o solteros, así como llegan se van, si hay gente nueva, gente joven	9	29%
11	Actualmente la colonia presenta regulares condiciones, porque cuenta con algunos equipamientos, "es pasable", tiene ventajas y desventajas	7	23%
12	Llegaron por la cercanía al trabajo, (vigilante de la UNAM, empleado federal en San Ángel, vende en el metro C.U.)	6	19%
13	Les gusta que todo (servicios educativos, salud, comerciales) les queda cerca	5	16%
14	Ha llegado gente nueva (estudiantes)	5	16%
15	Como en cualquier lugar fallan los servicios, el agua y la luz por ejemplo	5	16%
16	Hay gente que ha vendido su propiedad, los hijos están vendiendo en patrimonio de los padres, hay gente que traspaso sus predios	4	13%
17	Las condiciones de la colonia han cambiado sobre todo en los últimos 20 años y se vive con más tranquilidad	3	10%
18	Cuando llegaron sólo se contaba con los servicios, no había escuelas, pavimento, transporte	3	10%

Inmuebles Informales			
Cambios físicos en la colonia y en la población que la habita			
No.	Temática señalada	Total	(%)
19	Es muy bueno que la colonia esté cerca de la UNAM	3	10%
20	Nunca falta el agua en la colonia	2	6%
21	Llega gente que renta	2	6%
22	La colonia es céntrica	2	6%
23	No les gustan los problemas con la numeración y el diseño urbano, las calles quedaron mal trazadas, hay callejones y subidas muy pronunciadas	2	6%
24	Lo que no le gusta de la colonia es la gente, no les gusta que tienen problemas con los vecinos	2	6%
25	La gente ha cambiado incluso hay extranjeros	2	6%
26	Compraron en la colonia una casa o lote porque era barato	2	6%
27	No le gusta que haya aumentado el ambulante	1	3%
28	Las clínicas están lejos	1	3%
29	No le gusta el problema de la basura en las calles	1	3%
30	A ellos les ha costado mucho esfuerzo su vivienda y muchas gentes siguen igual, no han mejorado tanto	1	3%
31	No les gusta el cascajo y los camiones abandonados	1	3%
32	Hay gente de fuera que compró recientemente	1	3%
33	Hay mucha gente que renta su casa	1	3%
34	Cuando llegaron era un establo	1	3%
35	De los problemas recientes fue que les quisieron cobrar el agua como a los del Pedregal de San Francisco, pero se opusieron	1	3%
36	Cuando llegaron ya contaba con los servicios	1	3%
37	La colonia es fea	1	3%
38	La gente de la colonia no ha cambiado siguen siendo las mismas familias	1	3%
39	No le gusta la gente nueva que se siente más que los vecinos antiguos, hacen mucho ruido	1	3%
40	La colonia ahora es parte de la ciudad	1	3%

Cuadro 37. Inmuebles informales. Cambios en la vivienda

Inmuebles Informales			
Cambios en la vivienda			
No.	Temática señalada	Total	(%)
1	Para la construcción se han ayudado con sus propios ahorros, trabajo de los hijos, trabajo como empleado de fábrica, empleado de gobierno, él es comerciante, él se iba por temporadas a trabajar a EU y juntaba dinero, pedir crédito es difícil es mejor su dinero y pagar directo, por los recursos que cada uno de los hermanos iba consiguiendo para su parte, es comerciante en el metro CU, hacia tandas, cajas de ahorro, la esposa trabajaba para la comida y él para construir, vendieron otra propiedad	29	94%
2	El diseño de la construcción ha sido de la familia, han construido ellos mismos, el papá sabe de albañilería, el esposo era albañil, un hijo albañil-electricista, plomero, el papá hacía los planos, su hijo hizo los planos, él sabe de todo e hizo los planos a su gusto	24	77%
3	Cuando llegaron sólo había un lote, no estaba fraccionado, estaban las barrancas	24	77%
4	No han pensado vender es el patrimonio de sus hijos o nietos, les ha costado mucho esfuerzo, no hay necesidad, viven muy bien entre ellos, no tienen otro lugar donde vivir	24	77%
5	Se han ayudado de albañiles contratados, cuando había algunos recursos	18	58%
6	No han contado con los recursos suficientes para terminar de construir	15	48%
7	No han hecho trámites para dividir la propiedad pero lo han pensado, la intención es tener un departamento para cada hijo, el trámite es difícil, quiere hacer testamento	12	39%
8	No han tenido problemas con las autoridades, no les han solicitado mordidas, el apoyo ha sido el normal	11	35%
9	El inmueble ya está terminado, ya no piensan construir	10	32%
10	Las condiciones de la colonia aumentan el valor de su vivienda, ahora vale más, sobre todo por los servicios que tiene	9	29%
11	La vivienda está compuesta por cuartos, una parte para la familia y otros se rentan, rentan de vez en cuando, departamentos para la familia y cuartos de renta	8	26%
12	En un inicio construyeron para la familia pero vieron la oportunidad de rentar, construyeron algunos cuartos para rentar	8	26%
13	Es un lío hacer el trámite de división de la propiedad por eso no lo han hecho, no han pensado en dividir	7	23%
14	Tienen un local para negocio familiar (taller mecánico), tres locales comerciales, un local comercial, un local, local comercial que utilizan, tienen dos departamentos como bodegas	6	19%
15	Siempre han estado construyendo	6	19%
16	En cuanto a recursos recibieron apoyo del INVI para ampliar la vivienda	5	16%
17	Las actuales condiciones de la colonia aumentan el valor de su vivienda, incluso aumentaron los impuestos de categoría II a III, cree que es porque aumentó el valor de la propiedad	5	16%
18	Cuando llegaron construyeron un cuarto de lámina, duraron en él algunos años	4	13%

Inmuebles Informales			
Cambios en la vivienda			
No.	Temática señalada	Total	(%)
19	La propiedad ya está dividida, están haciendo trámites, ya está legalmente dividido	4	13%
20	Cuando llegaron era un lote con una construcción	4	13%
21	Faltan sólo acabados, la estructura está completa, sólo le faltan detalles	4	13%
22	No han hecho trámites ante las autoridades (licencias), son caros los trámites y duran poco las licencias pero si no lo haces te molestan los inspectores	4	13%
23	Han pensado vender la propiedad por problemas suscitados entre ellos, por problemas con los vecinos, para irse a Oaxaca pero el esposo tiene trabajo fijo y los hijos estudian	3	10%
24	Tiene testamento, hay testamento del padre fallecido una de la hermanas es la albacea pero no han dividido la propiedad como tal, está dividido entre los hijos	3	10%
25	Para ya empezar a construir tiraron las láminas	2	6%
26	Sí han tenido facilidades para construir por parte de las autoridades	2	6%
27	Han pedido permiso para construir pero los trámites son difíciles, llevan a cabo los trámites para no tener problemas	2	6%
28	Primero construyeron con albañiles después le pidieron asesoría o contrataron a un arquitecto	2	6%
29	El inmueble es sólo de uso familiar sin divisiones en departamentos	2	6%
30	Por la ubicación de la zona, la vivienda tiene un alto valor	2	6%
31	Calcula cinco años de construcción por nivel	1	3%
32	Una parte de la vivienda la prestan a parientes	1	3%
33	Les han ayudado algunos vecinos en la construcción	1	3%
34	Lo bueno de su vivienda es que les ha permitido ahorrarse la mano de obra	1	3%
35	Son copropietarios del inmueble todos los hermanos	1	3%
36	Si le gustaría rentar pero no le alcanza con la parte que le corresponde de la vivienda	1	3%
37	La construcción que existía se continuó	1	3%
38	Han pensado vender porque no les gusta vivir en la zona	1	3%
39	No han tenido recursos para terminar porque el esposo murió	1	3%
40	Varios de los hijos tienen casa en el Estado pero viven ahí porque lo tienen todo	1	3%
41	Antes les daban facilidades para construir incluso un documento que los exentaba de multas	1	3%
42	No pueden vender porque tienen un convenio	1	3%
43	Ellos tiraron y volvieron a construir (Había una vivienda de 3 plantas)	1	3%
44	Los padres les dieron permiso para que construyeran en el lote y no tuvieran que pagar renta en otra parte	1	3%