



**Universidad Nacional Autónoma de México**  
**Facultad de Filosofía y Letras**  
**Colegio de Geografía**



**Consolidación y densificación habitacional en El Pirul Álvaro Obregón a raíz de la puesta en marcha de Santa Fe City.**

**Tesis de Licenciatura / Licenciado en Geografía**

**Alumna: Myriam Abish Gamboa Castañeda**

**Asesor: Dra. Ma.del Carmen Valverde Valverde**

**Junio 2013**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

## **Agradecimientos**

Al concluir con esta etapa de mi formación académica, deseo mostrar mi agradecimiento a quienes han sido un ejemplo, una guía y el aliento para avanzar e incrementar mis habilidades, atributos y experiencia, en el ámbito académico, profesional y personal.

En lo académico:

Deseo agradecer ampliamente la paciencia y dirección que recibí por parte de mi asesora la Doctora Carmen Valverde Valverde, en la realización de esta investigación; del mismo modo a mis sinodales, Mauricio Aceves García, Norma Ortega Sarabia, Eric Hernández Lara y Rosa María Bonilla Burgos por su valiosa cooperación en mi proceso de titulación.

Agradezco la información que me proporciono el Ing. Antonio Flores Rivera, de la Delegación Álvaro Obregón que me proporciono información para la realización de la investigación.

Así mismo, agradezco a cada uno de mis profesores por poner una porción de formación e información en cada una de las clases y materias impartidas.

Y expreso mi gratitud a la Universidad Nacional Autónoma de México, por brindarme el privilegio de ser parte de su selecta comunidad, alumnos y profesores, que con sus ideas y acciones pueden cambiar el destino de mi amado México pues “POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU”.

En lo profesional:

Expreso mi reconocimiento y gratitud a quienes han sido mis superiores y jefes durante, el Servicio Social a Raúl Gutiérrez y Saíd Zacarías; a Luís Mesa durante mi estancia en el UNIVERSUM; y a Norma Ortega Sarabia a lo largo de mi periodo como Ayudante de Profesor; donde cada uno por su paciencia, dedicación y diligencia me enseñó a cumplir con exactitud las labores encomendadas.

En lo Personal:

Agradezco a mis padres José Alejandro Gamboa Contreras y Miriam Iris Castañeda Martínez, por sus esfuerzos, ilusiones y la confianza que depositaron en mi cada día enseñándome a ser mejor. También agradezco a mi hermano José Nefi, por ser mi amigo desde siempre, y alentarme con su buen ánimo.

Agradezco a mi Esposo Marco Jonathan Tepos Hernández por ser mi compañero eterno, y estar con migo en las buenas y en las malas, Así mismo le expreso mi gratitud a mi suegra Cruz Hernández Rojas, por apoyarme con palabras y acciones, y por ser una buena amiga para mí; y a cada uno de mis familiares porque han mostrado interés en mi bienestar personal.

Les agradezco a mis amigas de Geografía por su aprecio y palabras de ánimo, así como a mis amigos actuales y pasados, por las buenas experiencias que hemos tenido juntos. También expreso mi gratitud a mis alumnos por mostrar interés y dedicación en las materias donde se me permitió el privilegio de adjuntar.

Para finalizar con todos estos agradecimientos, expreso el mayor de ellos para quién me ha sostenido y alentado, que me ha concedido la capacidad y la libertad de actuar, aprender y progresar en esta experiencia de vida, para llegar a ser como él es: Gracias Dios.

## Índice

Introducción. (1)

Capítulo 1. Marco Conceptual y Teórico. (7)

1.1 Posiciones teórico-conceptuales del Crecimiento Urbano y sus Procesos en asentamientos irregulares. (8)

1.1.1 Expansión Urbana en la periferia a través de Asentamientos Irregulares. (12)

1.1.2 Consolidación física y procesos de mejoramiento y densificación de la vivienda en asentamientos de origen Irregular. (17)

1.1.3 Segregación socio-espacial de la población y desigualdades socio-económicas. (24)

1.1.4 El papel de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en la consolidación y densificación de los asentamientos de origen irregular. (26)

Capítulo 2. Antecedentes. (30)

2. 1 Origen, Fundación e Historia de Santa Fe (1533-1988). (31)

2.2 Colonia El Pirul Santa Fe, Álvaro Obregón. (36)

2.3 Proyecto Santa Fe City (1989). (41)

2.4 Coexistencia de dos “ciudades”: Santa Fe globalizada vs. Santa Fe local. (49)

Capítulo 3. Caso de estudio: Colonia El Pirul Santa Fe, Álvaro Obregón. (53)

3.1. Procesos Urbanos. (53)

3.1.1 Proceso de Consolidación en la colonia El Pirul Santa Fe. (61)

3.1.2 Densificación Urbana-Habitacional. (88)

3.1.3 Impactos. (94)

Conclusiones. (98)

Bibliografía. (101)

Anexos (108)

## **Introducción**

La ubicación y distribución de la población, así como la lógica de localización, articulación y evolución de los asentamientos humanos es un tema de gran importancia para la Geografía, y cuando se trata estos temas al interior de la ciudad, competen especialmente a la rama de Geografía Urbana. Aunque la ciudad y sus componentes sociales, políticos y económicos son temas que pueden ser desarrollados por varias disciplinas y profesionales tales como urbanistas, sociólogos, arquitectos, antropólogos, economistas, psicólogos, abogados, politólogos y muchos otros, se debe tomar muy en cuenta el componente espacial en el cual se desarrollan dichas relaciones de intercambio, entre los objetos y las acciones que construyen la ciudad. Por lo que abordar las relaciones interurbanas e intraurbanas desde la Geografía Urbana, sirve como referencia espacial para los demás estudios abordados desde el resto de las disciplinas.

En el caso concreto, la ubicación que Santa Fe City tiene influye circunstancialmente en la manera cómo se desenvuelve la ciudad de México, pero más específicamente, en lo que ocurre con las poblaciones más próximas que la rodean, por tal motivo, a fin de conocer como se relacionan dichas colonias con el Megaproyecto de alcance globalizado se requiere de información y estudios específicos que procuren aclarar las relaciones económicas y sociales existentes entre éste para con sus poblaciones próximas, de modo que dilucidé si las poblaciones contiguas se han beneficiado a partir de su presencia.

Sin embargo, se debe aclarar que el presente documento, solo constituye un pequeño avance, pues para conocer el alcance que los megaproyectos urbanos como Santa Fe City tienen sobre las colonias populares asentadas en su contexto, se requiere de estudios más especializados que se desarrollan en el ámbito interdisciplinario, y que demuestran cuales son las relaciones que llevan a efecto la transformación del espacio urbano, centrando la atención en la colonia y específicamente en las habitaciones. Sin embargo, el presente estudio no debe ser minimizado, sino que se coloca como prefacio o antecedentes para dichas investigaciones en lo futuro.

El caso que se estudia corresponde a la colonia El Pirul Santa Fe en la Delegación Álvaro Obregón, la cual es analizada en función de su vivienda, para conocer su grado de

consolidación y de densificación que proporcionan un parámetro para medir la influencia.

Actualmente la integración regional en los países con economía tercermundista es poca o nula, lo cual trae un alto costo social, pues el beneficio con el cual se presenta el discurso social, justifica y promueve la realización de proyectos tales como Santa Fe City y necesariamente debería incluir el beneficio económico de las zonas circundantes al mismo incluyéndose como fuente de empleo para los pobladores más próximos, por tanto resulta importante probar hasta qué punto este discurso aplica para este caso en especial.

La comprobación o refutación de la hipótesis propuesta en esta tesis tiene como fin el poder brindar un argumento más sólido a favor o en contra de la articulación de planes y programas urbanos pues estos tienen como propósito la elaboración de propuestas para mejorar la situación de los habitantes, pues aun cuando la situación económica depende principalmente del sistema económico en cual se desenvuelven, las condiciones espaciales bajo las cuales habitan les permiten tener condiciones de mayor o menor solidez económica, situación que se manifiesta materialmente en la consolidación y densificación, de las viviendas y las colonias.

### **Planteamiento del problema.**

Con la intervención urbanística en Ciudad de México mediante el Proyecto Santa Fe City cuyo objetivo central fue "...la idea de crear una nueva imagen de la ciudad de México como punto de articulación a la economía mundial, los planeadores buscaron romper con la apariencia de la vieja ciudad... Trataron de crear un sitio que fuera fiel reflejo de los ideales de la globalización: un sitio intensivo en la transferencia de conocimientos, de tecnología, de información, de los corporativos más importantes con presencia mundial, de servicios de avanza; una zona con los mejores restaurantes, hoteles y zonas residenciales más exclusivas de México y el mundo." (Pérez Negrete, 2010:6)

La planeación y finalmente la ejecución de este proyecto, originó cambios y adaptaciones para el lugar y para su entorno, asimismo para los actores internos y externos al nuevo contexto; dentro de los cuales se incluyen las de orden físico, social, económico y político. De tal suerte, que se convirtió lo que fue un basurero en un centro posmoderno de primer mundo, ello ha

acarreado una serie de cambios de diversa índole para la zona y para los usuarios directos e indirectos de la misma.

Así, los cambios urbanos que han ocurrido en el lugar como consecuencia a las transformaciones provenientes de la ejecución del proyecto, manifiestan impactos positivos y negativos, pues mientras se ha vinculado a Santa Fe con la Ciudad a través de la construcción de vialidades y mejora en otras vías de comunicación, por otro lado se han incrementado las desigualdades y la distancia social entre las colonias populares originales y las nuevas zonas privadas de residencia de lujo.

Aunque, la influencia económica que ha llevado consigo el desarrollo del corporativo también presenta resultados desiguales para las diferentes colonias y familias, los cuales se perciben a través de la edificación y estructura de las viviendas; a la cual mediante observación y cálculos se puede designar un grado de consolidación habitacional, que refleja, de acuerdo con la edad de la vivienda, las condiciones económicas de quienes la habitan. Así mismo la consolidación determina cuan estructurada está una vivienda, y ello manifiesta el crecimiento de la familia y la adaptación de la vivienda ante dicho crecimiento. La consolidación es compañera de la densificación, la cual implica un aumento de población ya sea por nacimientos, como por movimiento de población, que arriba a un nuevo sitio de residencia en busca de un empleo y mejorar sus condiciones de vida. Por lo que la colonia El Pirul Santa Fe, se convierte en un área de atracción para dicha población por su cercanía al corporativo Santa Fe City.

Santa Fe es un lugar donde las contradicciones comienzan desde los cimientos, es decir desde la concepción del proyecto, pues aun cuando fue destinado a ser un centro corporativo-financiero posmoderno, dada su condición de espacio globalizado, llevo consigo beneficios que no influyeron de modo directo para el propio lugar. La coexistencia de procesos y de distintos habitantes ocasionó interrelaciones conflictivas que se pueden manifestar de diversa manera.

El distanciamiento social se manifiesta en la lógica de localización, porque el acceso a vialidades y otros servicios requiere cubrir un costo que no todos pueden pagar, de manera que quienes poseen esta capacidad económica se agrupan y aíslan en colonias privadas

exclusivas donde se preponderan los flujos con la ciudad, esto genera una condición de confinamiento y segregación para que aquellos que quieran integrarse al grupo ya que deben contar con características semejantes a los que poseen quienes lo integran.

Por otro lado, en lo que respecta a las colonias de mayor antigüedad pero menor nivel económico, se vuelven receptoras de grupos sociales heterogéneos en cuanto al nivel económico con que cuentan, desde aquellos que no alcanzaron a formar parte de las colonias privadas, hasta aquellos que anteriormente se dedicaban a la pepena de basura, y en tan variadas condiciones son claramente acentuadas las desigualdades, así como la cohesión entre sus habitantes.

Con el incremento poblacional en las colonias cercanas a Santa Fe City, se da comienzo a una transformación urbana que se manifiesta en el mejoramiento de la vivienda, así como el replanteo de espacios públicos, ambos aspectos son clara evidencia de los procesos de consolidación y densificación habitacional.

Margarita Pérez Negrete en su Libro “Santa Fe: Ciudad, Espacio y Globalización” (pág. 45) comenta que con el propósito de crear una nueva visión de México, respecto al concepto existente hasta entonces en el ámbito internacional, se crea el Proyecto “Santa Fe City” para formar un polo de atracción para la inversión de capital extranjero en nuestro país e incorporarlo al contexto global.

*“Dicho proyecto, que se fundamenta en intereses económicos traería cambios colaterales, como: la reubicación de pepenadores bajo mejores condiciones de vida con la construcción de viviendas populares, nuevas fuentes de trabajo y construcción de infraestructura como escuelas y hospitales.” (Pérez Negrete, 2010:45)*

Sin embargo solo parte de los proyectos encaminados al mejoramiento de las colonias adyacentes y de sus habitantes se concluyeron, puesto que varios de los decretos fueron derogados con los cambios sexenales en la administración. Tal fue lo ocurrido con lo pactado originariamente en el proyecto de “la **Zona Especial de Desarrollo Controlado Santa Fe (ZEDEC)**, que para 1995, aprueba un acuerdo de normatividad para regenerar la zona por tanto tiempo devastada – refiriéndose con ello a la actividad que dejó la extracción de minas y los tiraderos de basura – y se establecen así mismo, normas de zonificación específica que

permiten el desarrollo de centros comerciales, oficinas zonas habitacionales, de infraestructura, de equipamiento y áreas de protección ecológica. En este documento se dice textualmente que ‘no se autoriza la aplicación de Acuerdos de Incremento a la Vivienda de interés tipo medio y residencial con fecha del 19 de 1987, ni el incremento de intensidades de construcción’ de las previamente establecidas. Diario Oficial de la Federación, enero 1995, y Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, diciembre de 1995. (Rubricada por el director general de Reordenamiento Territorial, Arq. Jorge Gamboa de Buen, en noviembre de 1994)” (Ídem).

### **Importancia del tema.**

El presente trabajo aportará conocimientos acerca de los procesos de consolidación y densificación de la vivienda en colonias populares, mediante el análisis de lo que ha ocurrido al respecto en la colonia El Pirul Santa Fe, Álvaro Obregón partiendo de la premisa que éstos en gran parte son producto de los impactos que se han generado a partir de la consolidación del “Proyecto Santa Fe City”.

Esta tesis, además contribuirá como fuente de información para aquellas instituciones cuya competencia es el mejoramiento de los barrios y de la calidad de bienestar humano de sus habitantes en los distintos niveles de acción; así como para aquellas que pretendan conocer y comprender el impacto que ha ejercido la Zona Comercial y de Oficinas de esta ciudad postmoderna, en su contexto original, pudiendo ser utilizada como punto de referencia para futuras y más especializadas investigaciones. De manera particular podrá ser de utilidad a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Gobierno delegacional de Álvaro Obregón, Gobierno delegacional de Cuajimalpa y Gobierno del Distrito Federal, entre otras instancias que deseen evaluar lo ocurrido con la reciente transformación de la zona de Santa Fe, o que se documenten con el propósito de enriquecer los procesos de planeación, con la incorporación de la población existente en el desarrollo de nuevos proyectos urbanos.

El resultado de este trabajo revelara el impacto que ha ejercido la edificación de Santa Fe City en la colonia popular de origen irregular El Pirul Santa Fe, Álvaro Obregón previamente existente en la zona, caso que se repite en otras colonias situadas en la zona.

## **Hipótesis.**

La Consolidación y Densificación de la Colonia El Pirul Santa Fe se debe a la proximidad física que presenta con Santa Fe City, ya que ella representa una fuente de empleo de diversa índole para sus habitantes y contar con la posibilidad económica para mejorar su vivienda.

## **Objetivo General.**

Descubrir la influencia de Santa Fe City en el proceso de consolidación habitacional y densificación urbana en la Colonia El Pirul Santa Fe, Álvaro Obregón.

## **Objetivos Particulares.**

1. Definir teóricamente proceso de consolidación de la vivienda popular
2. Definir teóricamente la densificación urbana
3. Estudiar la transformación histórica de la colonia El Pirul Santa Fe, Álvaro Obregón, desde el proceso de ocupación del suelo hasta la fecha actual, ello en el contexto de Santa Fe.
4. Descubrir las etapas del proceso de consolidación y densificación de la colonia El Pirul Santa Fe, Álvaro Obregón.
5. Revelar las principales transformaciones físicas que han ocurrido en la colonia El Pirul Santa Fe, Álvaro Obregón, a partir de su consolidación y densificación.
6. Descubrir la Influencia de Santa Fe City como detonador de dichos procesos.

## **Metodología.**

El desarrollo metodológico para la presente investigación contó con diversas etapas, que permitieron recabar información a través de una amplia revisión bibliográfica para definir el marco teórico-conceptual referido en el primer capítulo; así como el histórico y la contextualización de la colonia en función de los dos “Santa Fe” contenido del segundo capítulo; y mediante encuestas y entrevistas en campo, así como a través del análisis e interpretación de cifras oficiales tomadas especialmente del Inventario Nacional de Viviendas de INEGI (2010), se procedió a la elaboración de cartografía utilizando como referencias visuales a SEDUVI y Google Maps, todo ello para la elaboración del tercer capítulo, donde propiamente se habla de los procesos de consolidación y densificación urbana dentro de la colonia.

## Capítulo 1. Marco conceptual y teórico.

Este capítulo tiene como propósito establecer las bases teórico conceptuales bajo las cuales es posible explicar el crecimiento urbano en las periferias de la ciudad, específicamente aquel que se origina fuera de las normas establecidas por el Estado para regular la expansión de la urbe de países subdesarrollados.

En este, también se abordarán aquellos factores que generan y mantienen en existencia a los asentamientos irregulares, entre los que se encuentran: el valor de la renta del suelo, el incremento de población, las desigualdades socioeconómicas, la segregación socio espacial, la densificación de los asentamientos de origen irregular, el papel del Estado a través de las legislaciones, y las legislaciones específicamente hablando.

Cada uno de estos factores tiene su papel e incidencia específica en el proceso de expansión irregular urbana y en la consolidación de la misma, dependiendo de la dinámica de las relaciones que se dan entre estos factores es que se conforman escenarios específicos con necesidades particulares y problemáticas propias para cada asentamiento irregular dentro de la ciudad.

*“... la mayor parte del desarrollo urbano en las periferias de bajos ingresos [es] sobre terrenos de procedencia ejidal o comunal... para evitar los engorrosos y costosos trámites de fraccionamiento...pavimentar las calles instalar infraestructura, dejar áreas de condonación y costear algún equipamiento social... simplemente van subdividiendo sus parcelas de cultivo de diferentes tamaños y formas según valla pulsando la demanda... pero al no quedar inscritos en el registro público de la propiedad no pertenecen al fondo legal de la ciudad y por lo tanto millares de lotes de bajos ingresos no quedan sujetos a ninguna normatividad urbana...” (Bazant, en Iracheta y Soto, 2010:71-72).*

## 1.1 Posiciones teórico-conceptuales del crecimiento urbano y sus procesos en asentamientos irregulares.

La ciudad es una forma de apropiación del espacio, en ella se incluyen aspectos materiales, ideológicos, culturales, organizacionales y tecnológicos, por mencionar unos cuantos. Lefebvre (1978: 140-141) comenta que *“está dotada de elementos, factores o funciones que permiten ejercitar actividades como: habitar, residir, producir, trabajar, cambiar, cultivarse o distraerse...”*

*“La ciudad proyecta sobre el terreno a una sociedad, una totalidad social o una sociedad considerada como totalidad, en lo que incluye su cultura, instituciones, ética, valores, en resumen su supraestructura, su base económica y las relaciones sociales que constituyen su estructura propiamente dicha”*.

En la ciudad existe una amplia gama de características sociales, estas representan casos particulares de los habitantes que integran cada urbanización o barrio que la conforma. Dichas características, tienen como fin dar satisfacción a necesidades específicas, y por lo general, sirven como aglutinantes en grupos de individuos con los mismos intereses, posibilidades y aspiraciones.

*“La ciudad... es algo más que una aglomeración de individuos y de servicios colectivos: calles, edificios, alumbrado eléctrico, tranvías, teléfonos, etc.; también es algo más que una simple constelación de instituciones y de aparatos administrativos: tribunales, hospitales, escuelas, comisarías y funcionarios civiles de todo tipo... En otras palabras, la ciudad no es simplemente un mecanismo físico y una construcción artificial: está implicada en los procesos vitales de las gentes que la forman; es un producto de la naturaleza y, en particular de la naturaleza humana.”* (Park, 1999:49)

La situación heterogénea de la ciudad es reflejo de los procesos históricos específicos que se han llevado a cabo en cada una de sus partes desde el momento de su conformación, así también representan de manera conglomerada las identidades, los valores, los intereses, las prioridades y otras ideologías propias de sus pobladores. Acertadamente podemos estar de acuerdo con Rossi (1992), quién describió a la ciudad como el más complejo de los artefactos producidos por una colectividad humana a través de agregaciones coincidentes a las expectativas propias de una sociedad, en un momento histórico y cultural determinado.

No existen en el mundo dos ciudades exactamente iguales, cada una presenta problemas y ventajas específicas para sus habitantes, sin embargo, algunos problemas, dada su frecuencia, pueden ser considerados para su estudio con el fin de encontrar patrones que den explicativos y permitan generar atenuantes a las situaciones adversas.

*“Las ciudades son ahora el hogar de la mitad de la humanidad. Ellas son el centro de gran parte de la producción nacional y el consumo – procesos económicos y sociales que generan riqueza y oportunidades. Pero también crean la enfermedad, la delincuencia, la contaminación y la pobreza.”* (ONU-Hábitat, 27 Marzo 2009).

Desde sus orígenes, las ciudades, son focos de atracción de la población rural, esto se manifestó en mayor esplendor con la revolución industrial, cuando las maquinas de vapor permitieron acelerar la producción, trayendo consigo que una gran proporción de los trabajadores del campo decidieran ir en busca de mejores posibilidades de empleo y de calidad de vida a las urbes.

Pasaron algunas décadas, y con el mejoramiento del equipamiento e infraestructura urbana se dio un triunfo en los servicios de sanidad: el éxito sobre enfermedades y epidemias que tan continuamente provocaban la morbilidad y mortalidad de la población. Comienzo entonces, un periodo de crecimiento de la ciudad en el que contribuyó en gran medida el movimiento migratorio rural-urbano, sumándose el incremento en la natalidad y la reducción de mortalidad, que concluyó en el aumento progresivo de la población.

De modo que con el incremento de población aumentó también la demanda de servicios que cubrieran las necesidades de la “nueva” población, lo cual con el tiempo sobrepaso la capacidad de carga<sup>1</sup> de dichas ciudades y en consecuencia se generó una expansión urbana acelerada, favorecida en gran parte por el desarrollo del transporte. De manera particular en la ciudad de países subdesarrollados, lo anterior fue acompañado, entre otras cosas, por la proliferación de asentamientos irregulares que se instalan en la periferia de la misma.

Bazant (1978) comenta como la creciente concentración demográfica en ciudades de este tipo de países, ha incrementado la demanda de suelo, servicios e infraestructura, lo que conlleva a

---

<sup>1</sup> La capacidad de carga es un término que se refiere a la población que puede sostener un ambiente sin sufrir un impacto negativo irreversible.

la búsqueda de toda clase de soluciones, incluso aquellas que llegan a tornarse perjudiciales para la propia población que las habita, lo que fragua en la edificación y habitación de ciudades perdidas, vecindades, colonias proletarias, invasiones, favelas, y toda otra clase de asentamientos irregulares o ciudades informales.

El incremento en la densidad de población urbana atrae consigo además de la demanda de espacio habitable, el medio de subsistencia es decir empleo que permita obtener el ingreso suficiente para satisfacer las necesidades básicas, entre las que se encuentran alimentación, vestido, y una vivienda lo mas adecuadamente habilitada a través de bienes y servicios.

Es la escases de vivienda y servicios<sup>2</sup>, generada por la incapacidad económica de la población para acceder a ellos lo que los orilla a buscar una solución que se ajuste a sus posibilidades, sin importar si esta cae en los límites de la ilegalidad.

Incluso, esta informalidad llega a ser promovida, aceptada y tolerada por el Estado, como *“una práctica de sobrevivencia de las masas urbanas de ingresos bajos”* (Ribbeck en Padilla Galicia, 2010:19), pues es vista como una alternativa de la ciudad formal, especialmente cuando presenta condiciones que con el paso del tiempo posibilitan su formalización, y esta posibilidad se convierte en un mecanismo de control por parte de los gobiernos para coercionar a los interesados a apoyar a un grupo político bajo la esperanza de facilitar los procesos, y por otro lado, mantienen a un sector potencialmente conflictivo reunido en un grupo alejado del resto de la ciudad.

Es entonces que se genera un ciclo entre la tolerancia de los gobiernos y la reproducción de los asentamientos irregulares, donde ambos aparentemente resultan beneficiados: los sectores populares satisfacen su necesidad de vivienda y el gobierno tiene el apoyo político de aquellos a quienes les es “permitida su permanencia” y que tienen esperanza de legalizar las propiedades, y a su vez hay un incremento de asentamientos que aumentan por la permisión del gobierno (Duhau, 1998). Sin embargo, no se puede dejar de recalcar, que la informalidad ha sido considerada como “la” opción para conseguir vivienda propia, por parte

---

<sup>2</sup> Escases no significa que no existan suficientes opciones inmobiliarias que cuenten con todos los servicios que se requieren para establecer una vivienda digna, sino que el mercado ha impuesto un costo que es de difícil aproximación para los sectores más bajos de la economía.

de aquellos cuya capacidad económica no les permite ingresar al mercado formal para obtenerla.

Con lo que las limitaciones económicas de la población, repercuten directamente sobre la localización de las viviendas, los servicios e infraestructura de la colonia, la calidad de la construcción y las diversas funciones que puede tener una vivienda, en resumen las condiciones que hacen a una casa adecuada o no, para sus habitantes.

Duhau (1998) explica que la marginalidad urbana es la incapacidad de la mayoría de la población para acceder tanto al mercado privado de vivienda y servicios urbanos como a la oferta de vivienda y servicios generados en el sector público, donde son responsables la economía de mercado y las políticas estatales en su incapacidad de ofrecer posibilidades.

Dado que *“la población de bajo ingreso tiene pocas posibilidades de tener acceso a las viviendas producidas dentro del mercado por los sectores público y privado, puesto que carecen de los ingresos y el aval solvente que los bancos exigen como garantía para obtener un crédito”* (Bazant, 1985: 29), los mecanismos de adquisición variaran especialmente entre la invasión a tierras, la compra a fraccionadores, la renta a terratenientes privados, la adquisición informal de derechos sobre la tierra comunal, así como los asentamientos ilegales en tierras públicas o de propiedad federal (Gilbert y Ward, 1987).

Es por tanto apreciable la tendencia en el aumento de estas formas de expansión urbana en el mundo en general, conllevando tras de sí problemáticas sociales, políticas y económicas, especialmente para los países con mayor número de habitantes. En cuanto a la expansión de la Ciudad de México (Ortega Olivares, 1995) comenta que se ha rebasado la oferta de servicios urbanos: agua, drenaje, transporte, electricidad, vivienda y trabajo adecuadamente retribuido.

Estas razones han dirigido el proceso de expansión de la ciudad encausándola por la irregularidad habitacional, favoreciendo un exacerbado crecimiento de colonias populares y asentamientos irregulares especialmente hasta la década de los 80's, posteriormente prosiguió un proceso de densificación y consolidación finalizando en una relativa estabilidad con crecimiento lento en la primera década del nuevo siglo (Cruz Rodríguez: 2000).

### 1.1.1 Expansión Urbana en la periferia a través de asentamientos irregulares

La vivienda es un bien de primera necesidad, que provee protección, privacidad, funcionalidad e identidad familiar; es el resultado de un conjunto de procesos que de acuerdo a su diseño, distribución y uso, externa la identidad espacial de sus habitantes; por todo lo que representa la vivienda debe ser entendida de manera integral (González y Kunz, 2005).

Para que una vivienda cumpla con su función de responder a ciertos requisitos particulares de la vida cotidiana de una familia<sup>3</sup>, debe proporcionar beneficios generales, como la protección del medio ambiente y de la intemperie; y demandas específicas dependientes, como aspectos demográficos (tamaño y composición familiar), económicos (ingresos, actividades de los miembros del grupo), culturales (costumbres y creencias), ocupación de la vivienda (habitación, taller, restaurante, etc.) (Villavicencio y Durán, 1993; 1997).

La vivienda es el resultado material particular de cada asentamiento urbano, este para considerarse dentro de la legalidad, se debe establecer en un sitio determinado que cuente con las características establecidas en la legislación urbana, de manera particular están aquellos que norman el uso del suelo, como son los Planes o Programas de Desarrollo Urbano<sup>4</sup>.

Existen dos formas de aprovisionamiento de vivienda: “formales” e “informales”, donde destacan como principales diferencias la seguridad de la tenencia de la tierra, los servicios y la infraestructura, la obtención mediante el acceso a financiamientos y el amparo de leyes y reglamentos, principalmente. El abastecimiento de viviendas dentro de los requisitos en la legislación puede ser provisto por actores particulares o públicos del mercado inmobiliario.

Donde los objetivos particulares de quienes proveen de inmuebles, varían de acuerdo al prestador del servicio, Bazant (1985) señala que la política del sector público es proveer la mayor cantidad de vivienda a bajo costo, mientras que el sector privado tiene como finalidad obtener la mayor ganancia posible. Aunque en décadas recientes es el sector inmobiliario el

---

<sup>3</sup> En cualquiera de sus conformaciones: nuclear, extensa, etc.

<sup>4</sup> Los Planes o Programas de Desarrollo Urbano establecen la aptitud del suelo urbano de acuerdo con “la lógica de localización o de comportamiento espacial que incluye el reconocimiento de los factores económicos, socioculturales, político administrativos o de cualquier índole que influyen o condicionan las decisiones de establecerse en un lugar determinado” (Kunz: 2000).

principal agente, y el Estado ha pasado a ser un simple observador de los procesos que en la ciudad ocurren.

Dentro de la amplia variedad de posibilidades inmobiliarias, cobran importancia los insumos, la localización y el tamaño del predio para determinar el valor económico y, por otro lado los ingresos, los requerimientos familiares<sup>5</sup> y las capacidades físicas influyen en la posibilidad de adquisición.

Por tanto, para comprender de una manera más específica la problemática de la vivienda, se debe considerar la naturaleza del suelo: que es un bien indispensable, limitado (irreproducible), indestructible, e inamovible (Kunz, 2008), por lo que su valorización varía de acuerdo a las potencialidades (localización y aptitud, entre otras) que presenta, siendo aquel que es apto para la vivienda quizá uno de los más apreciados.

En el proceso de urbanización, la localización juega un papel importante, pues es mediante ella que un predio específico presenta condiciones apropiadas para ser considerado por la normatividad dentro del potencial habitacional, y ello conlleva a la dotación de servicios e infraestructura que se traduce en desarrollo urbano. El suelo que posee potencial habitacional adquiere un valor mayor puesto que no todo el suelo disponible alrededor de las ciudades está habilitado para la vivienda, y con la escasez de suelo bien ubicado y servido se elevan los costos de adquisición (Kunz, 2008).

Del total de superficie apta y habilitada para el desarrollo de la vivienda, no toda se encuentra dentro de la oferta, pues por razones especulativas cierta porción se retira del mercado para aumentar la plusvalía de aquella que continúa en venta, por tanto, mientras menor sea la oferta, mayor será la elevación de precios, y esto a costa de la elevada proporción de personas que demanda suelo habitable.

Así mismo, el tamaño del predio, los materiales y el tipo de construcción, generan una variación en los costos para quien pretende obtener una vivienda.

---

<sup>5</sup> Que de acuerdo con la cantidad de integrantes, permitan mantener la funcionalidad de la vivienda. (Villavicencio y duran, 1993).

La capacidad de acceso al mercado formal de la vivienda depende, no solamente de las condiciones de escasez de suelo apto a precio accesible; sino de forma muy específica de la situación de pobreza y marginación que presentan aquellos que carecen de una vivienda, porque en general no cuentan con un ingreso que exceda lo suficiente para obtener un crédito para comprarla en el mercado formal. En este contexto la posibilidad de acceder a un crédito a través de un programa de seguridad social o de vivienda<sup>6</sup> es muy relativo, ya que pocos son los que cumplen con los requisitos: como un aval solvente<sup>7</sup> y un empleo<sup>8</sup> que cuente con afiliación a estos programas.

González, y Kunz (2005), así como Padilla-Sotelo (2002) coinciden en que la ayuda que se proporciona a los sectores de más bajos ingresos y a sectores medios empobrecidos para tener acceso a subsidios y créditos, resulta ser diferenciada y deja fuera de la oferta a amplios sectores sociales que no pueden acceder a una vivienda a través de esos mecanismos.

Ante la insuficiente posibilidad económica de acceso a la vivienda formal, un sector numeroso de la población de nuestro país recurre a la autoconstrucción como recurso para acceder a una vivienda digna, esto es una solución parcial que resulta del desacuerdo entre el elevado precio de la vivienda y el reducido valor en el pago de los empleos (Ortega Olivares, 1995).

De acuerdo con el estudio realizado por Mario Ortega (*Ob. cit*) existen dos corrientes para considerar a la autoconstrucción:

- 1.- La considera como una forma de libertad individual, que permite a quienes no la poseen construir una de acuerdo a sus necesidades y capacidad, con el “ahorro” de no pagarle a alguien por el trabajo.
- 2.- Considera a la autoconstrucción como una forma de autoexploración, que rebaja el valor de la fuerza de trabajo, y que exhorta a los trabajadores (especialmente de ciudades latinoamericanas) a exigir dentro de las demandas sindicales este derecho por parte de los patrones.

---

<sup>6</sup> Programas de financiamiento para la compra de una casa, como son fovisste o infonavit.

<sup>7</sup> Porque sus conocidos, amigos, compadres y familiares, pertenecen al mismo estrato económico que ellos.

<sup>8</sup> Dado que entre la población marginada es elevada la proporción de autoempleo dentro o fuera de la formalidad.

Por otro lado, para los asentamientos irregulares existe una desvalorización de la fuerza de trabajo, en especial, donde se incluye a las diferentes formas de autosubsistencia, como el autoempleo<sup>9</sup>, el autoabasto, la autoatención en salud y la autoconstrucción (Ortega Olivares, 1995), porque estas no dependen de remuneración externa, y no son valoradas económicamente como fuente de ingresos; incluso posiciona al sector marginado, con un mayor conjunto de estereotipos por parte de los grupos hegemónicos que llevan a la exageración las situaciones en la vida de los asentamientos populares (Duhau, 1998), incrementando sus condiciones de marginación ante la burguesía y el estado.

En resumen, ocurre un proceso de selección que divide el espacio urbano y genera una segregación espacial de clases, localizable donde los ricos tienden a vivir en una parte de la ciudad y los pobres en otra (Gilbert y Ward, 1987), donde los asentamientos irregulares conducen a un acelerado crecimiento periférico urbano.

La carencia de suelo urbano habilitado para la vivienda se origina como consecuencia de intereses económicos por parte de los fraccionadores, especuladores y propietarios del suelo que al retirarlo de la oferta del mercado incrementa su valor ante la creciente demanda.

El incremento en la demanda del suelo es promovido por el crecimiento poblacional (por nacimientos e inmigración), motivo que acarrea el crecimiento de las ciudades de manera horizontal o vertical, en el marco legal o ilegal de acuerdo a la capacidad adquisitiva de sus habitantes, por lo que “la carencia de vivienda es [una] grave manifestación de pobreza” (Padilla-Sotelo, 2002:13)

Muchos de los autores que estudian los procesos de génesis para los asentamientos irregulares, han coincidido que la pobreza es la primera de las causas que llevan a las personas a emplazarse en sitios de alto riesgo<sup>10</sup>, estas localizaciones siempre se encuentran fuera de los estatutos y normatividades establecidas dentro de los usos de suelo para habitación.

---

<sup>9</sup> “La estructura ocupacional de la población de los asentamientos irregulares, no es una expresión de marginalidad ocupacional, sino que es un reflejo de la estructura del mercado de trabajo en las sociedades dependientes” (Duhau, 1998:34).

<sup>10</sup> Las áreas de bajo valor del suelo que implican algún tipo de riesgo son: zonas de fácil inundación, barrancas, pedregales, de difícil acceso, áreas que fueron minas y no han sido rellenadas o áreas vecinas a usos del suelo incompatibles (Villavicencio, et al, 1997).

*La pobreza es una condición de marginación económica, que impide el establecimiento de la población en una vivienda digna, que cuente con la infraestructura, los servicios, los materiales y la construcción adecuada para permitir la seguridad e integridad de sus habitantes. (Iracheta y Medina, 2008: 70-71).*

En general las causas del origen para los asentamientos irregulares son muy variadas, pero todas ellas coinciden en la insuficiencia económica de la población para acceder al mercado formal de vivienda.

Pedrotti (2006:155), señala "... Estado y mercado se reconocen como dos actores claves con responsabilidades y actitudes diferenciadas. Mientras que el mercado se ha vuelto protagónico, el Estado se ausenta de la toma de decisiones en muchos asuntos, incluidos los del territorio y, con ello, en la configuración de las ciudades en el proceso de urbanización... ponen en evidencia una desvinculación entre el mejoramiento económico y el sociocultural".

Por lo que no es suficiente que el Estado promueva la apertura del mercado inmobiliario al concesionar desarrollos inmobiliarios, sino que debe promover una verdadera integración del territorio con sus habitantes, promoviendo una articulación que les permita obtener un mejoramiento económico y socio cultural, ese sería el ideal en el crecimiento urbano.

Sin embargo la ausencia de esta condición de coherencia entre territorio y población que lo habita, es reflejo de desorden y pobreza.

En el caso de México, aquellas ciudades que se han caracterizado por presentar una mayor atracción de inmigrantes, un mayor índice de natalidad y un acelerado crecimiento urbano, son aquellas con posibilidad de incrementar de manera significativa la cantidad de asentamientos irregulares en su periferia. Entre ellas destacan en primer lugar la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), Monterrey y Guadalajara, principalmente.

De acuerdo con Padilla Galicia y Eckhart Ribbeck (2009) un poco más de la mitad de la población establecida en la Ciudad de México se encuentra fuera del mercado inmobiliario formal en consecuencia a la insuficiencia de capital económico que se posee para acceder a este.

El mejor ejemplo está en la configuración específica de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), que de acuerdo con Cruz Rodríguez (2000) presenta al 38% de su superficie constituida por colonias populares<sup>11</sup>, mientras que el 32% corresponde a zonas de uso mixto y el resto se distribuye entre pueblos conurbados, colonias residenciales medias y conjuntos habitacionales.

Por tanto *“las colonias populares constituyen el tipo de poblamiento de mayor peso en la ZMCM, en ellas habitan alrededor del 63% de la población, más de 9 millones de personas distribuidas casi en la misma proporción en el DF y el Estado de México. Ocupan un poco más de 60 mil hectáreas y representan cerca del 40% del área urbana total y la mitad de las zonas de uso habitacional (52%)”* (Cruz Rodríguez, 2000:47).

La terminología utilizada por autores que han realizado estudios específicos del tema en asentamientos irregulares y colonias populares presentan una “falta de precisión”<sup>12</sup> al momento de definir sus diferencias en cuanto a nominación y a las que las distinguen, por lo que en esta investigación, son manejadas indistintamente.

Es mediante las cifras señaladas por Cruz (*Ob. cit*) que resalta la importancia que poseen los asentamientos irregulares en la expansión de la ciudad, por que alcanzan a integrar alrededor de la mitad de la superficie habitacional de la Ciudad de México, hecho que se replica en muchas otras ciudades en el mundo subdesarrollado.

### **1.1.2 Consolidación física y procesos de mejoramiento y densificación de la vivienda en asentamientos de origen irregular.**

La Ciudad de México posee un amplio espectro de situaciones urbanas generadas fuera de la formalidad mediante procesos diferenciados históricamente, “actualmente existen diferentes

---

<sup>11</sup> *“Las colonias populares son asentamientos producidos por diversas modalidades del poblamiento popular como la invasión, la venta fraudulenta de lotes urbanos, la urbanización ilegal de terrenos ejidales, etc.; se han formado mediante la intervención directa de agentes promotores privados, sociales y públicos, no importa su condición de regularidad o irregularidad frente a las distintas formas de tenencia de la tierra, ni frente a la normatividad vigente. La función habitacional es dominante y su origen es frecuentemente irregular”* (Cruz Rodríguez, 2000:46).

<sup>12</sup> Zarate (2012), ha incluido en el apartado 1.3. un análisis más específico de esta temática en cuanto a la definición de colonias populares y asentamientos irregulares.

sectores urbanos y tipologías de vivienda popular en la ciudad. De éstos, los más significativos cuantitativamente son las denominadas colonias populares” (Padilla y Ribbeck, 2009:32).

Las colonias populares, presentan una amplia gama de procesos urbanos, que se pueden explicar por las diferencias existentes desde su fundación, de acuerdo a la manera en que han resuelto sus diversas situaciones: jurídica, de acceso a los servicios básicos y de acuerdo a las características de sus habitantes. (González y Kunz, 2005).

*“En la ciudad de México dos terceras partes de la población corresponde a las clases de ingresos bajos, por esta razón las viviendas de obreros y de la población pobre – llamadas también colonias populares o barrios populares – representan la forma dominante del espacio urbano habitacional y de la vivienda. Estas áreas de urbanización y vivienda de autoconstrucción son de creación irregular y se mantienen dentro de un proceso permanente de modificaciones y ampliaciones, generándose un amplio espectro de tipos de vivienda”* (Padilla y Ribbeck, 2009:30).

La existencia de tan variada tipología habitacional se encuentra en relación directa al proceso permanente de modificaciones y ampliaciones constructivas en las propias viviendas de los pobladores, como al grado de consolidación que se genera en las colonias, deviniendo este de la misma “Transformación de la vivienda: autoconstrucción, la Introducción de los servicios y la regularización de la propiedad privada” como lo señala Zarate (2012) en su trabajo.

La autoconstrucción es un proceso que *“hace referencia a la construcción de vivienda por uno mismo”* (Ander-Egg, 1995:46), esta puede ser espontánea o asistida técnicamente, y puede implicar un esfuerzo propio o la organización de una colectividad de vecinos en ayuda mutua (Ander-Egg, 1995).

La autoconstrucción en asentamientos irregulares se caracteriza por tratarse de un esfuerzo propio e individual por parte del interesado y su familia, donde la construcción depende de su propia mano de obra y de sus recursos económicos, aprovechando las horas libres semanales o contratando trabajadores (Naciones Unidas, 1974). También implica un esfuerzo por parte

de toda la familia, mediante el subsistir en condiciones austeras que permitan desviar la mayor cantidad de recursos hasta la finalización de la vivienda.

La temporalidad en la edificación del inmueble es prolongada y se compone de diversas etapas que se diferencian por la calidad de los materiales, la superficie construida y las terminaciones. Bazant (1985), dictamina cinco momentos en este proceso de autoconstrucción:

1. Vivienda precaria
2. Vivienda en etapa inicial
3. Vivienda en proceso de construcción: de expansión
4. Vivienda en proceso de construcción: de consolidación
5. Vivienda en proceso de terminación: acabados

Ante la posibilidad de realizar modificaciones, ampliaciones y cambios o adición de pisos de manera gradual, de acuerdo a la capacidad económica de los propietarios, se considera a la autoconstrucción un sistema flexible que puede permanecer por mucho tiempo sin completarse, mostrando como evidencias visibles: la ausencia de acabados, puntas de varillas expuestas sobre los techos, y ausencia de color. (Padilla y Ribbeck, 2009)

Por otro lado proporciona diferentes ventajas dentro de la informalidad, porque se ajusta a cambios espontáneos en la situación de vida de cada familia (pobreza o prosperidad, felicidad o tristeza, crecimiento o disminución) y a su conclusión (a través de los años) les da posibilidad de adquirir un valor semejante al que poseen las viviendas que se edifican dentro de la oferta formal. (Padilla y Ribbeck, 2009)

Realmente la situación económica no resulta ser una limitante en el proceso de mejoramiento habitacional por que “el deseo humano de mejorar su propia casa es muy fuerte” (ONU, 1969:26), y sin importar las condiciones de marginalidad en que se encuentre, una población buscará “mejorar su ambiente con o sin ayuda” (ONU, 1969:26).

Por lo que la autoconstrucción resulta de un importante<sup>13</sup> y prolongado esfuerzo con duración de varios años<sup>14</sup>, que para las familias de bajos ingresos significa más que resguardo y protección, incluso una satisfacción personal por completar el trabajo realizado y con ello la capacidad de progresar en su entorno en aspectos culturales y sociales.

Por otro lado, la autoconstrucción que se ejecuta en un asentamiento irregular ocurre casi de manera simultánea al momento en que se ocupa el lugar, en base a esto Bazant (2004), identifica tres etapas en el desarrollo de un asentamiento irregular:

- A) Inicial de Asentamiento
- B) Intermedia de Expansión
- C) Final de Consolidación

Estas etapas suelen tener una relación directamente proporcional al grado de consolidación y densificación de las viviendas que integran la urbanización espontánea, con lo que pueden presentar características que se asemejen.

De acuerdo con las conclusiones obtenidas en la Mesa Redonda sobre el Problema de la Vivienda en las Urbanizaciones Marginales (Naciones Unidas, Noviembre 1969), en la etapa inicial del asentamiento predominan condiciones de:

- Baja calidad de las estructuras, condiciones de hacinamiento en las viviendas y en muchos casos alta densidad habitacional en los terrenos.
- Escasa disponibilidad en los servicios urbanos básicos (agua potable, servicios sanitarios, electricidad, calles, sistemas de recolección y disposición de basureros) y servicios sociales (Escuelas, iglesias, centros de salud, centros comunitarios y transporte).

---

<sup>13</sup> “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” (Padilla y Ribbeck, 2009:34).

<sup>14</sup> Autores como Zarate (201?), González y Kunz (2005), Cabrales (1992), Padilla y Ribbeck (2009) coinciden en que la prolongación del proceso de autoconstrucción, varía en duración, lleva algunas décadas aproximadamente entre 20 y 30 años. Padilla y Ribbeck comentan: la existencia de dos periodos de expansión en la vivienda, el primero, durante su formación y el segundo, después de 20 o 25 años en el momento en que los hijos crecen, se casen y la familia se expande, haciendo necesario la ampliación de espacios. Durante el primero en promedio cada 5 o 6 años se agrega un nuevo cuarto, y después de 15 o 20 años un nivel de construcción.

- Altos costos de terrenos urbanos y engorrosos trámites legales que obstaculizan el otorgamiento de títulos de propiedad sobre los lotes y los mantienen en la ilegalidad.
- Falta de oportunidades de trabajo para los pobladores ilegales, que carecen de destrezas espaciales, y la ausencia de condiciones de adiestramiento vocacional.

Ante estas condiciones los habitantes se organizan en asociaciones comunitarias locales para exponer su inconformidad ante las autoridades y negociar soluciones que principalmente cambien sus condiciones de ilegalidad y doten de servicios e infraestructura al asentamiento (Gilbert y Ward, 1987). En la parafernalia de estas demandas y peticiones, se invierte una importante cantidad de tiempo y recursos individuales en la asociación, con la esperanza de conseguir soluciones adecuadas que beneficien en común a los demandantes durante las negociaciones con el gobierno.

La autonomía que presenta una colonia popular se manifiesta a través del grado en la autoconstrucción de las viviendas, y, de la organización de los habitantes para exigir al estado el equipamiento e infraestructura y la regularización de predios, esto se traduce en dinamismo social y urbano. *“Una colonia que permanece estancada por mucho tiempo casi nunca puede superarse de forma autónoma”* (Padilla y Ribbeck, 2009: 35).

En otro sentido, las asociaciones comunitarias, se convierten en un mecanismo de mediación entre el estado y el asentamiento, permitiendo un dialogo que beneficia a los habitantes mediante la atención a sus demandas y garantiza a las autoridades contar con responsables del pago de servicios, facilitando la dotación de los mismos (Zarate, 2012) y la autonomía de la colonia.

Los logros obtenidos a través de las asociaciones llevan al asentamiento a experimentar un proceso de expansión con la llegada de nuevos colonos que a su vez se suman a los ya organizados para fortalecer el grupo.

Una vez que existen condiciones de mayor estabilidad, es decir, cuando comienzan los procesos de regularización en la tenencia de la tierra y de escrituración, se empieza a edificar una vivienda con condiciones más estables, por lo que la “choza improvisada para el alojamiento y refugio de la familia” (Padilla y Ribbeck, 2009:43), construida inicialmente con

materiales de desecho, evoluciona paulatinamente a materiales de mayor solidez como adobe o ladrillo. (Hauser, 1969), y progresivamente admite nuevas mejoras con la inclusión de un nuevo cuarto, un baño, una cocina, entre otras.

Las mejoras en conjunto de cada una de las viviendas pertenecientes a una colonia popular, junto con el mejoramiento y consolidación de la vivienda, manifiestan la edad del asentamiento y la etapa en el proceso de consolidación habitacional en que este se encuentra.

En los primeros años del asentamiento, donde no existe en general un arraigo al lugar, puede existir reciclamiento de la población, con la venta de terrenos que fueron invadidos durante los primeros años, y la llegada de nuevas personas, así con forme pasa el tiempo el asentamiento se consolida y otros venden sus viviendas, mientras que habrá quienes generen un sentido de pertenencia y arraigo al lugar (Zarate, 2012).

Dentro de las características que permiten considerar a una colonia como consolidada se encuentran las condiciones de la vivienda, que siendo ya de materiales permanentes, permite la expansión horizontal en algunos casos, aunque principalmente de manera vertical, estas modificaciones denotan que el crecimiento de una familia nuclear ha dado paso a una extendida (Castillo Ferraez, 2012).

“...el fenómeno de la consolidación ha permanecido como un rasgo esencial de la diferenciación intraurbana... (lo que) implica un mejoramiento en las condiciones socio espaciales de la ciudad a medida que avanza la urbanización en la periferia y permanece o evolucionan las características urbanas en áreas más antiguas y centrales” (Ruvalcaba y Schteingart 1988:108 en González y Kunz, 2005:62).

Cruz Rodríguez (2000), en su estudio identifica que las colonias de mayor antigüedad presentan densidades de población muy altas (hasta 250 hab/ha), mientras que en las que se encuentran durante la etapa de consolidación la densidad promedio es de 148 hab/ha, y las que apenas comienzan su formación son asentamientos de menos de 100 hab/ha.

Conjuntamente Zarate (2012) señala que una forma de identificar el grado de consolidación de una colonia popular, es de acuerdo al grado de densificación urbana que posee, es decir, a

la ocupación física de una zona por viviendas construidas, por hectárea urbanizada en determinado momento, lo que significa, entender los factores de su origen y las consecuencias que tiene para la zona en la que está ocurriendo, acción que implica un análisis más profundo que la mera revisión cuantitativa.

Y continúa diciendo: "...en el caso de una colonia popular de origen irregular, el aumento en el número de viviendas se da paralelamente a la habilitación del suelo, esto es, a la introducción de servicios a la zona, aunque claro está que entre mayor sea la consolidación, mayores son las posibilidades de llevar a cabo aumentos en la construcción y la creación de nuevas viviendas, situación que dependerá tanto de las condiciones propias de la zona y de las de su contexto" (Zarate, 2012:14)

Sin embargo, mientras no se ocupe el 80% de la zona (Hauser, 1969:26), es imposible que el municipio o delegación, dote de servicios a las viviendas, y la acción depende exclusivamente de los recursos privados de los habitantes. Una vez cubierto el requerimiento de población, el orden de las acciones a tomar se inicia con el abastecimiento de agua, seguido por el drenaje, la electricidad, las guarniciones de banquetas y el pavimento de las calles (Hauser, 1969).

Sin embargo, dado que el proceso de consolidación se encuentra en relación directa al de densificación habitacional que presenta una colonia popular, es una situación común que exista un paralelismo entre la dotación de servicios y el aumento habitacional, lo que se traduce en consolidación de las propias viviendas, ligada de manera directa a la consolidación de la colonia.

"... al respecto habría que acotar que en el caso de una colonia popular de origen irregular, el aumento en el número de viviendas se da paralelamente a la habilitación del suelo, esto es, a la introducción de servicios a la zona, aunque claro está que entre mayor sea la consolidación, mayores son las posibilidades de llevar a cabo aumentos en la construcción y la creación de nuevas viviendas, situación que dependerá tanto de las condiciones propias de la zona y de las de su contexto" (Zarate, 2012:14).

Más ciertamente, para que se lleve a cabo el proceso de consolidación es necesaria la participación de manera activa los habitantes: en la construcción de sus viviendas, en la

dotación de servicios e infraestructura y otras necesidades específicas de la colonia, expresados a través de la asociación de colonos; así también es fundamental la intervención de las autoridades correspondientes, ya que de estas últimas dependerá la conexión a las redes de infraestructura y la dotación de equipamientos de salud, educativos y culturales (Zarate, 2012).

### **1.1.3 Segregación residencial de la población y desigualdades socioeconómicas.**

De acuerdo al estudio de Cruz Rodríguez (2000) la distribución habitacional de la Ciudad de México se presenta con una amplia diversificación y esto ocurre como consecuencia a los múltiples procesos de construcción espacial que se articulan a través del tiempo con condiciones específicas de la sociedad, dando como resultado diversas modalidades de poblamiento: 1) Centro Histórico, 2) pueblos conurbados, 3) colonias populares, 4) colonias residenciales tipo medio, 5) colonias residenciales tipo alto y 6) conjuntos habitacionales.

La oportunidad de acceder a cada una de las diferentes modalidades de poblamiento depende inicialmente del ingreso de la familia, también al mercado de suelo urbano y los retos: financiero, socioeconómico y jurídico (Padilla-Sotelo, 2002) como se ha explicado con anterioridad; dando como resultado al interior de la ciudad una complicada segregación residencial.

Cruz Fosik (2006) esclarece el concepto de segregación residencial<sup>15</sup> como el fenómeno por el cual se materializan en el espacio las relaciones de diferenciación social de acuerdo a la distribución de la riqueza; como complemento, cabe citar a Rodríguez Vignoli (2001:72-73) quien identifica que los factores de origen de la segregación son el “costo del suelo urbano, las políticas habitacionales y urbanas (en particular la construcción de vivienda social y zonificación), las distancias culturales entre grupos socioeconómicos, las aspiraciones de exclusividad o de mantenimiento de identidad de grupos socioeconómicos, las condiciones geomorfológicas de la ciudad, la infraestructura de la ciudad”.

---

<sup>15</sup> El autor tomo como antecedentes los estudios de “segregación residencial” de diferentes autores como son: Katzman (2003), Machado Barbosa (2001), Sabatini (1998), Rodríguez Vignoli (2001), Peter Marcuse (2001), Schteingart, Rubalcaba, Di Paula (1999), entre otros.

Ante esta situación Pérez Negrete (2010:20) comenta: *“Frente a la utópica percepción de que los valores compartidos por toda la sociedad deben ser únicos y que a éstos se deben adscribir quienes buscan una mejora en su calidad de vida y una movilidad social, se verá como, de forma paradójica, se oponen ciertas prácticas que, lejos de lograr una mayor integración de los diferentes grupos sociales, fomentan la desconfianza y el aislamiento.”*

Sin embargo, “ lo habitacional también influye en la construcción del espacio social urbano, es decir, en la manera en que los distintos grupos sociales económicos estructuran el espacio y producen directamente la ciudad, la distribución y forma de los usos residenciales y son la manifestación material de la conformación de espacio social” (González y Kunz, 2005:19).

Basta señalar, que en la conformación urbana (especialmente la que representa a la Ciudad de México), las colonias populares deben ser vistas e integradas como parte del contexto urbano, siendo valoradas no solo de acuerdo a sus problemas, sino también los procesos que les llevan a superarlos, así como los beneficios no reconocidos que proporcionan al Estado como amortiguadores ante la elevada demanda habitacional y la carencia de oferta en el mercado legal.

*“... las colonias [populares] en consolidación y consolidadas absorben a casi la totalidad de la población que habita en asentamientos informales... Las colonias populares en formación ocupan el 9% del área urbana total y ocupan una superficie de 14,555 has. Las colonias populares en proceso de consolidación alojan al 29% de la población metropolitana (más de 4 millones de personas), en una superficie muy cercana a las 30 mil hectáreas y con una densidad urbana promedio tres veces superior a la de las colonias en formación. Las colonias populares consolidadas alojan a más de 4 millones de personas (28.5%) sobre una superficie de 15, 509 has.” (Cruz Rodríguez, 2000:47).*

#### **1.1.4 El papel de los planes y programas de Desarrollo Urbano en la consolidación y densificación de los asentamientos de origen irregular.**

Con el propósito de regular y normativizar la organización del espacio urbano, ha sido creado el Plan Nacional de Desarrollo Urbano que dirige las acciones que deben efectuarse en todo el país para este propósito, así mismo se toma como eje rector en el planteamiento de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en el ámbito estatal y municipal, estos detallan las medidas urbanas a tomar de manera específica en cada estado y municipio, a través de los planes y programas que formulan las autoridades municipales, con la participación de la sociedad, para el desarrollo de la Entidad.<sup>16</sup>

Dentro de los instrumentos regulatorios para el desarrollo urbano del Distrito Federal, se encuentran el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal<sup>17</sup>, los Programas Delegacionales<sup>18</sup> y los Programas Parciales<sup>19</sup>; Programas Anuales<sup>20</sup> y Programas Sectoriales<sup>21</sup>.

El propósito de cada uno de estos instrumentos es llevar a la Ciudad a un verdadero desarrollo, que hace posible la elevación del nivel de vida de la población.

El Desarrollo Urbano es definido por los Planes y Programas como un “Proceso que, mediante la aplicación de los principios y técnicas de la planeación hace posible la elevación del nivel de vida de la población urbana, utilizando para ello el ordenamiento territorial; la determinación de los usos del suelo; la asignación consecuente de los recursos fiscales; la promoción de la inversión pública, social y privada; la mejoría de los servicios públicos; la

---

<sup>16</sup> Todos estos tienen su fundamento legislativo en el artículo 139 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.

<sup>17</sup> Es el que determina la estrategia, política y acciones generales de ordenación del territorio del Distrito Federal, así como las bases para expedir los programas delegacionales y los parciales de desarrollo urbano.

<sup>18</sup> El que establece para cada Delegación, la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Distrito Federal.

<sup>19</sup> Establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas menores contenidas en las delegaciones. Los programas parciales tienen un carácter especial derivado de ordenación cronológica anticipada de a las condiciones particulares de algunas zonas o áreas de la ciudad y de algunos poblados en suelo de conservación.

<sup>20</sup> Los que establecen la vinculación entre los programas, los programas sectoriales y el presupuesto de egresos del Distrito Federal para cada ejercicio fiscal; corresponden a los sectores del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial.

<sup>21</sup> Los que determinan la estrategia, política y acciones generales de los diversos sectores del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial: las reservas territoriales, agua potable, drenaje, transporte y vialidad, vivienda, medio natural y equipamiento urbano.

sistematización del mantenimiento de la infraestructura urbana y su ampliación al ritmo de las nuevas necesidades y demandas; el mantenimiento y conservación del patrimonio cultural, artístico e histórico; la participación de la población urbana en los procesos de planeación y administración de la ciudad y la previsión del futuro por medio del sistema de planeación democrática” (Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón:119).

Es necesario que sociedad y gobierno, trabajen en conjunto al coordinar acciones que lleven a efecto el desarrollo urbano de un sitio específico, “el cambio debe provenir desde adentro, porque de otro modo se recibe con mucha resistencia, y no es perdurable” (Hauser, 1969:27). La participación ciudadana es muy importante, sin ella no es posible alcanzar las acciones y objetivos planteados en los Planes y Programas de Desarrollo, por que habilita los canales para influir en el poder institucional y en el ejercicio del mismo (Andonegui, 2010).

“...La cobertura de las demandas señaladas (introducción de servicios y regularización de la propiedad), forman parte esencial del proceso de consolidación del asentamiento... pero están igualmente sujetas al apoyo que el gobierno está dispuesto a otorgar para su consecución” (Zarate, 2012:21).

Una verdadera acción coordinada debe contar con respaldo económico, legal, social y político, para la solución eficiente y definitiva de los problemas relativos a asentamientos espontáneos, ya que estos se encuentran en cada aspecto de la vida urbana, principalmente urbanísticos, de vivienda, trabajo, circulación, transporte y recreación. (Hauser, 1969)

*“Los problemas económicos incluyen, evidentemente, la pobreza, el bajo empleo, el desempleo y los problemas de la protección del consumidor. Los problemas gubernamentales son aquellos que se refieren a la utilización de la tierra, las ordenanzas o códigos de zonificación y las relaciones recíprocas entre los gobiernos centrales y municipales...”*  
(Hauser, 1969:45)

Andonegui (2010:2) identifica dos puntos principales en el tema de las políticas públicas para los asentamientos irregulares que son:

- 1) No se ha diseñado una Política Pública que trate este fenómeno de manera eficiente para su pronta solución.

- 2) Su proliferación genera una configuración urbana en la que pueden detectarse problemas de diversos tipos: Físicos, Ambientales, Sociales, Demográficos, Económicos, Políticos y Culturales.

Dentro de la ausencia de diseño de Políticas públicas, se encuentran factores sociales y gubernamentales que resultan ser limitantes en el proceso de su elaboración, dada la complicada condición de los elementos que la conforman.

Pues mientras no se estipule una solución a la problemática de la vivienda para los estratos sociales menos favorecidos, se está promoviendo la segregación residencial y la ocupación de tierras irregulares, por otro lado la legalización de las tierras ocupadas obliga a las autoridades (de acuerdo con el código urbano) a efectuar un gasto – no contemplado como prioridad – en el desarrollo de la tierra mediante la dotación de servicios urbanos. En contraposición, si a través de las legislaciones existiera una solución habitacional o mayores facilidades a la formalización de la vivienda, aumentarían los problemas de crecimiento social o de asentamiento irregular en nuevas localizaciones.

Gonzales y Kunz (2005) señalan como la apropiación irregular de la tierra, es un mecanismo ilegal “impulsado fuertemente por la abierta tolerancia del Estado” pues representa una reducción en los gastos de vivienda para el Estado.

Por otra parte que mientras que para el Estado disminuyen los gastos en infraestructura urbana al desligarse de esa responsabilidad en asentamientos informales, para el colono se multiplica el gasto en la inversión de recursos, tiempo y esfuerzo. La autoconstrucción de su vivienda implica un proceso prolongado que genera variaciones en los costos de materiales, y una desvalorización de la mano de obra (Duahu, 1998) esto se agrava con la colaboración con el gobierno para dotar de infraestructura a la colonia donde se proporcionan materiales y los colonos deben ser responsables del trabajo, lo cual ocurre después de largas negociaciones y tramites que coercionan a los colonos para mantener el apoyo político hasta cumplir con las demandas, proceso que puede tardar años o decenios en finalizarse.

Para llegar a establecer Políticas Públicas eficientes, a través de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es necesario crear conciencia a través de la educación con información

efectiva. Mientras no se “eduque” a la sociedad, a los habitantes de los asentamientos irregulares y al resto de los habitantes urbanos, en una cultura de la legalidad y participación urbana, seguirán existiendo problemas de marginación, de corrupción y de negligencia en la solución de diversas problemáticas urbanas, tal como Mier y Teran (2005) comenta:

*“...los programas nacionales, no solo muestran insuficiencias en ideas sino en recursos, que es otro elemento importante a considerar... Lo que estamos viviendo es la pobreza de las políticas públicas. Más del 50 % de los mexicanos viven en condiciones de pobreza, pero también hay pobreza cultural en el otro 50 % de los mexicanos. Estamos construyendo una sociedad que no enfrenta la pobreza como un problema de desarrollo, sino como una situación marginal” (Mier y Teran en Noemí Sotolarski Coor., 2005:88).*

Finalmente, en el proceso de transformación de los asentamientos irregulares y las Colonias Populares, se requiere de la participación activa de sus habitantes de forma física, administrativa, e ideológica, para trabajar en forma verdaderamente conjunta con las autoridades y establecer, coordinar y llevar a cabo acciones que se traduzcan efectivamente en el Desarrollo Urbano de esa porción de la ciudad, y así aporten condiciones de cooperación y progreso a la sociedad y al gobierno.

*Las posibilidades de estancamiento, mejoría o deterioro dependen de muchos factores: las características de los habitantes, el compromiso de las autoridades, entre otros; por sobre todo, destaca su incorporación como áreas urbanas a la estructura metropolitana y su proceso de constante transformación, lo que sin duda trae consigo ventajas y desventajas para ciertas áreas” (Padilla y Ribbeck, 2009:47).*

El progreso y la mejoría en cuestión urbana, es el propósito en la creación de Planes y Programas de Desarrollo, pero para conseguir eficazmente resultados, es necesario una actitud de consideración y planeación particular para cada caso específico, donde los planes puedan transformarse en acciones concretas encaminadas al bienestar social general.

## Capítulo 2. Antecedentes

Santa Fe es un sitio con una historia significativa, él ha sido el escenario de decisiones, procesos y cambios que desembocan de forma diacrónica en la sociedad, tanto la ya establecida como aquella que llega. Por tanto se muestran en el espacio las identidades del pasado en la comida y algunos relictos de la arquitectura, en relación con la modernidad de quienes trabajan en el corporativo, sin embargo aun en medio de esta cotidiana convivencia se mantiene latente un antagonismo de identidad entre el “antiguo” y el “nuevo” Santa Fe.

Para comprender mejor el proceso de construcción de este espacio a través de la historia se deben tomar en cuenta cinco etapas principales:

- 1.- Su conformación como Pueblo – Hospital
- 2.- La implantación de minas extractivas de material.
- 3.- Su papel como relleno sanitario (basurero)
- 4.- El Megaproyecto “Santa Fe City”
- 5.- La coexistencia de dos “ciudades”: Santa Fe globalizada vs. Santa Fe local.

Esta caracterización de etapas proporciona de manera muy breve la evolución del contexto espacial y a través del análisis de sus elementos nos permitirán contextualizar la influencia del proyecto posmoderno de Santa Fe City sobre la zona de estudio, es decir la Colonia el Pirul, pues ésta se encuentra incluida de manera general dentro del Pueblo de Santa Fe<sup>22</sup>.

Es necesario comentar de manera específica algunas de las características de la colonia El Pirul Santa Fe dentro de la conformación en general de Santa Fe, para comprender la influencia que ha tenido el desarrollo del megaproyecto en el sitio, es decir que se sentarán las bases que permitan tener un comparativo que muestre el desarrollo de la consolidación y densificación de la colonia a través del siguiente capítulo.

---

<sup>22</sup> Aunque no dentro de la ZEDEC, sino en su límite externo correspondiente a la Delegación Álvaro Obregón.

## 2. 1 Origen, Fundación e Historia de Santa Fe (1533-1988)

La fundación del Pueblo de Santa Fe, se debe prioritariamente a Don Vasco de Quiroga, quien habiendo sido enviado a México por el rey Carlos V con el propósito de evangelizar a los nativos, se encuentra ante las injustas condiciones que estos enfrentan por el maltrato de los conquistadores, Por lo que a un año de su llegada funda con la ayuda de Nahoas y Otomíes (Guillen, 1998), un Pueblo-Hospital en el año de 1533 al cual puso por nombre “Santa Fe de los Naturales” también conocido como “Santa Fe de los Altos”, este es el primero de tres pueblos que posteriormente serán fundados con el mismo propósito, los cuales denominaría “Santa Fe de la Laguna” fundado en 1534, en Michoacán, a orillas del lago de Pátzcuaro, y “Santa Fe del Río” en 1539 a orillas del río Lerma. (Pérez Negrete, 2009)

De acuerdo con Tena (1977) y Pineda (1995) la concepción en la que se debe tomar a un Pueblo-Hospital<sup>23</sup>, es de acuerdo con las funciones que este desempeña dando albergue a peregrinos y desvalidos, fungiendo como centro de adoctrinamiento y enseñanza, de vida común y de normas que regían la propiedad, de trabajo, de relaciones familiares, de organización cívica, de servicios asistenciales a enfermos, ancianos, viudas y huérfanos... en todos estos aspectos Vasco de Quiroga tomo como fuente de inspiración la Utopía de Tomas Moro.

La forma de organización era comunal, es decir que los alojados recibían en encomienda una porción de tierra para que a través de su trabajo pudiesen obtener su sustento y el de sus familias, pero debían rendir cuentas de la producción de modo que si había excedentes estos eran repartidos en beneficio de la comunidad, así también tenían como responsabilidad actuar en beneficio del pueblo y para el. Pérez Negrete (2009:36) recalca que en este sistema de organización la propiedad privada no formaba parte de su cosmovisión.

Este modo de organización fue el comienzo de la cohesión interna para la población, de modo que se instituyeron elevados valores culturales y estrechas relaciones sociales a través de la dinámica cotidiana en el Pueblo-Hospital.

---

<sup>23</sup> La palabra hospital procedente de hospes, huésped, forastero que recibe alojamiento, es decir, hospedaje (Tena, 1977:20). Este tipo de pueblos ofrecían resguardo para los pobladores nativos de los conquistadores, proporcionando vivienda, trabajo, sustento, y aceptación principalmente.

El éxito en el sistema de organización del Pueblo de Santa Fe de los Naturales, fue probado en otras dos ocasiones cuando su fundador fue elevado al episcopado de Valladolid viéndose obligado a ocupar su puesto y a alejarse.

El comienzo en la desintegración del primer pueblo llevó a que “en 1854 perdieran la protección del Cabildo y terrenos que ahora pertenecen a las delegaciones de Cuajimalpa, Miguel Hidalgo, Álvaro Obregón y Magdalena Contreras” (Pérez Negrete, 2009: 37), con el objeto de proporcionar abastecimiento principalmente de agua a la capital.

Entre 1930 y 1950 se descubrió el potencial minero<sup>24</sup> de la zona, lo que llevo a la expropiación y concesión de tierras, con la finalidad de extraer dichos recursos.

Las minas de arena eran consideradas como un producto explotable a largo plazo, y fueron focos de atracción para la industria extractiva, en la que destacaron las compañías: El Ocho y medio, Arenero La Fe, La Mexicana, Arconsa S. A. y el Triangulo. (Moran, 2006)

El descubrimiento de minas de arena, así como el inicio de su explotación sistemática, generó una nueva actividad económica que trajo consigo un nuevo interés en habitar la zona, atrayendo población, en general inmigrante del campo, en busca de empleo que se estableció de manera permanente, tanto en la regularidad del ya establecido pueblo, como a través de la formación de nuevos asentamientos de origen irregular, de carácter permanente y de condiciones precarias.

La actividad minera, especialmente la que constituye la extracción de material como es el caso de las minas de arena, presenta tras de sí un deterioro físico y ambiental para las grandes superficies en que se instala la mina, provocando una aguda alteración geomorfológica y degradación del paisaje a través de la excavación, la desestabilización del suelo, los deslizamientos, y la pérdida vegetal consecuente a la ausencia del suelo.

En el aspecto urbano las afectaciones que se producen con la actividad minera generan inestabilidad para la construcción, esto con la degradación visual y ecológica constituyen la depreciación del valor del suelo, lo que lleva a mermar las posibilidades de diversos usos de suelo.

---

<sup>24</sup> Las minas proporcionaron minerales pétreos como son: arena azul, grava, cantera de tepetate y piedra de confitillo.

La excavación minera se realizó de manera plenamente arbitraria de modo que *“se configuró una topografía accidentada e inestable con profundas zanjas, así como una proliferación de grandes cráteres que posteriormente sería susceptibles de convertirse en tiraderos de basura”* (Moran, 2006:50).

El aumento de la población y el consecuente crecimiento de la Ciudad de México originado a mediados de la década de los 70's, demandaron una cobertura más amplia en la dotación de servicios, esto aunado al novedoso consumo de productos empaquetados, generó consigo un incremento acelerado en la cantidad de desechos, que aunque eran ya depositados en un gran tiradero establecido<sup>25</sup> al oriente de la ciudad, requerían de la apertura de otros pues la capacidad del ya mencionado no era suficiente para cubrir la demanda, convirtiéndose Santa Fe en un destino para la basura<sup>26</sup> a mediados del Siglo XX.

De tal suerte que se estableció dos sitios específicos en Santa Fe<sup>27</sup>, como destinos de la basura: La Alameda Poniente y Prados de la Montaña. Pero, tal como había ocurrido anteriormente florecieron en otras cavidades, depósitos clandestinos de basura, que concluyeron en un mayor deterioro ambiental y depreciación de la zona en el contexto de la ciudad.

Sin embargo, ante el arribo de personas en búsqueda de empleo procedentes del campo, la actividad minera y los tiraderos de basura constituyeron un posible sitio de trabajo, que complementariamente a los ingresos para su familia, les permitía al mismo tiempo un sitio para establecer sus viviendas, aunque de manera precaria, pero sin el agobiante pago de renta.

Morán (2006:51) comenta al respecto: *“... los dos tiraderos de basura y las empresas mineras ofrecieron un lugar donde vivir, aunque se tratara de un sitio sin servicios y de alto riesgo”*

---

<sup>25</sup> Basurero de Santa Cruz Meyehualco.

<sup>26</sup> Sin embargo, la regulación de tiraderos de basura no se encontraba adecuadamente legislada, pues se incurría en el desorden y la basura era depositada de manera ilícita en sitios no dispuestos para este fin.

Las cavidades resultantes de la extracción minera, fueron consideradas como una posibilidad ante esta necesidad premurosa, por lo cual fue emitida una legislación como decreto por parte del Presidente Adolfo Ruíz Cortínez en 1958, donde se establecieron los rellenos sanitarios como destino de los desechos, para mantener la salud pública y la limpieza en la ciudad.

<sup>27</sup> *“El tiradero de Santa Fe ocupa más de 50 hectáreas de barrancas y hondonadas, con profundidades de hasta 80 metros. Fue creado el 1958 y clausurado en 1986”* (Mora, 2004:38). Rojas M. y C. Sahagún (2012) declaran que el periodo de operación para el tiradero Prados de la Montaña fue de 1952 a 1987.

Paralelo a lo anterior, el establecimiento de asentamientos de origen irregular en Santa Fe, dependientes de los tiraderos y minas, trajeron consigo problemáticas de seguridad, salud, calidad de vida y poder.

Es decir, dentro de los problemas de seguridad se contempló el elevado grado de riesgo ante derrumbes e inundaciones, para los que habitaban casas y colonias de baja calidad, con infraestructura en malas condiciones o carente de ella, así como de equipamiento. Santa Fe era considerada como una de las zonas con mayor degradación de la ciudad, y por lo tanto desde fuera era concebido como un sitio de elevada peligrosidad, vandalismo y delincuencia (Pérez Negrete, 2010).

Del mismo eran comunes los riesgos en la salud pública, proliferando las enfermedades gastrointestinales, de las vías aéreas, y de la piel como hongos y otros virus; todas ellas procedentes de la infiltración y emanación de toxinas, metales pesados, bacterias, fauna nociva y otros microorganismos en el suelo, el manto freático y el aire, agravadas por la carencia de infraestructura y servicios básicos de salud.

En la clasificación de basura trabajaban niños, ancianos, campesinos emigrados, ex convictos y principalmente familias (Mora, 2004), liderados en asociaciones por personas de apariencia semejante, con el supuesto propósito de lograr objetivos comunes como asentarse para el desempeño de esta labor. Sin embargo estos líderes adquirieron beneficios desiguales respecto al resto de pepenadores, con ganancias procedentes de las cuotas de los asociados y de la comercialización de la basura, lo que les ha convertido en propietarios de inmuebles en sitios de mayor plusvalía, donde realmente se han establecido (Pérez Negrete, 2007).

Pérez Negrete (2007) y Mora (2004), coinciden al declarar la desigualdad que realmente se manifiesta y que existe entre los dirigentes de las asociaciones de pepenadores y la condición de sus agremiados, condición que vive por el ejercicio de supremacía frente a la ignorancia y sumisión de quienes son asociados, que se traducen en el beneficio exclusivo de los líderes, mientras que las condiciones para el resto de los agremiados son inhumanas.

*“Se trata de una empresa privada informal que prácticamente es propiedad del líder y en su entorno, no paga impuestos, ni cotiza para el pago de beneficios sociales de su personal” (Mora, 2004:56).*

Siendo planteado y puesto en práctica el Megaproyecto de Santa Fe City, los tiraderos de basura fueron cerrados<sup>28</sup> y sus habitantes desplazados - en algunos casos a través de la violencia - y reubicados en asentamientos temporales mientras se construían viviendas para su instalación permanente, algunos casos en el desarrollo de conjuntos habitacionales populares fueron *“financiados por el Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano (Fividesu), mientras en otros sólo se les otorgó el predio y una asistencia técnica que dio como resultado la autoconstrucción”* (García en Morán, 2006:52).

En el proceso colonias como Valentín Gómez Farías, Carlos A. Madrazo<sup>29</sup> y Kilometro Ocho y Medio, entre otras más, padecieron desalojos con más de 300 familias que se asentaban en los tiraderos, y para 1988 los pepenadores desplazados recibieron como terreno el que posteriormente sería la unidad habitacional de Tlayacapa,

Sin embargo, en algunos casos las personas no lograron adaptarse a su nueva residencia y prefirieron regresar a condiciones semejantes (entre tiraderos) en las que anteriormente vivían (Montenegro, 1998; Guillén, 1998).

Aunque la colonia El Pirul Santa Fe, fue destino para algunos habitantes que provinieron de estos desalojos, la gran mayoría de sus pobladores, se instalaron en ella por las óptimas condiciones de localización que presentaba, manteniendo una estrecha relación con el Pueblo de Santa Fe, y una adecuada accesibilidad hacia la ciudad por la Avenida Vasco de Quiroga, y posteriormente llegaría a formar parte del corredor que conectó la ciudad con Santa Fe City que representa al Nuevo Centro de Negocios de la Ciudad de México. Sin embargo es en este punto donde se encuentra la verdadera disyuntiva entre el “espacio global” y el “espacio local”, y donde se manifiesta la coexistencia del Santa Fe globalizado, contra el Santa Fe tradicional.

---

<sup>6</sup> El año de cierre de los tiraderos tiene algunas discordancias entre los autores, sin embargo, Mora y Pérez Negrete indican que el primero fue cerrado entre 1986 y 1987, aunque posiblemente el cierre de todos concluyó hasta 1994.

<sup>29</sup> “Aunque en la actualidad la Colonia Carlos A. Madrazo no ha podido ser desalojada para llevar a cabo los objetivos iniciales del Plan Maestro” (Pérez Negrete, 2010:72).

## 2.2 Colonia El Pirul Santa Fe, Álvaro Obregón.

En este apartado se sientan las bases para comprender la evolución de la colonia El Pirul Santa Fe y para poder explicar en el siguiente capítulo el tema central de este documento, es decir su consolidación y densificación urbana con relación a la influencia que tuvo la fundación del denominado corporativo Santa Fe City en las proximidades del lugar.

Pero antes de caracterizar a la colonia y explicar su proceso de conformación, es necesario señalar las características propias del lugar donde se encuentra, para tener una mayor comprensión del contexto urbano.

La actual colonia El Pirul Santa Fe, se encuentra localizada en la Delegación Álvaro Obregón en el Distrito Federal, es considerada como parte del Barrio del Pueblo Santa Fe por su cercanía y relaciones con este. Se compone por nueve o diez manzanas que se originaron a través de diversos periodos de poblamiento. Sus límites son la Avenida Vasco de Quiroga al norte así como la calle Tejocote, al este la calle Flores y calle Maravillas, al sur la calle Jacarandas y calle Barranca, y al oeste la calle Lirios y calle Primordial.

Así mismo colinda con las colonias Pueblo de Santa Fe al norte, Margarita Maza de Juárez, Pueblo Nuevo y Gamitos al este, al sur colinda con una Barranca que pertenece a la ZEDEC Santa Fe, y, al oeste se encuentra la 2ª Ampliación de la Colonia El Pirul. (Ver 1 “Localización de la colonia El Pirul Santa Fe”).

El poblamiento de la colonia El Pirul Santa Fe se remonta al rededor de la década de los 70's, en la que para la ciudad en general “se identificó [un] descenso en los ritmos de crecimiento poblacional pero no en los niveles de expansión física” (Cruz Rodríguez, 2000:43), donde la tendencia en el crecimiento de la ciudad se dirigió hacia la porción noroeste, especialmente en las tierras de la periferia: siendo estas parte de reservas ecológicas, o de importancia agrícola y en los pueblos conurbados (Cruz Rodríguez, *Ob. cit.*).



De acuerdo con las entrevistas realizadas en trabajo de campo, el terreno en que se establece la colonia, correspondió a terrenos escarpados que fueron utilizados para la siembra de nopaleras y magueyeras. Sin embargo, como consecuencia de la expansión urbana y la demanda de predios con buena localización, la dueña<sup>30</sup> decidió lotificar, fraccionar para poner a la venta su propiedad.

Por lo general, cuando se lleva a efecto la expansión de una ciudad hacia localidades ubicadas en las periferias, es en consecuencia al beneficio directo que presentan los servicios e infraestructura de estas para los interesados, pues se obtienen a menores costos que en la ciudad, porque en sí, el terreno es más barato cuanto más lejos se halla de la ciudad (George, 1974).

Aun cuando este alejamiento conlleva a la desventaja del traslado al lugar de empleo y los costos que esto implica, pero mientras se mantenga el costo de oportunidad<sup>31</sup>, es decir que el gasto en transporte no sobrepase al ahorro de vivir en la lejanía, es oportuno el lugar del emplazamiento, y esta capacidad puede llevarlo a convertirse en un centro de atracción de población (Márquez, 2008).

Precisamente las primeras ocupaciones en la colonia surgieron a finales de los 60's e inicio de los 70's, como una continuación del Pueblo original de Santa Fe, el cual contaba con servicios e infraestructura, por lo que los inmigrantes que buscaban estas facilidades procuraron instalarse con la mayor proximidad posible al centro del pueblo, aun cuando esto significaba habitar fuera del mismo, del otro lado de la avenida Vasco de Quiroga<sup>32</sup>.

Así fue que la colonia El Pirul Santa Fe, fue contemplada por los habitantes como parte del Barrio al cual pertenecía el Pueblo de Santa Fe, aun cuando sus límites político-administrativos la constituían como una colonia independiente.

La pertenencia a un barrio conforma una cohesión fuerte entre sus habitantes, porque los flujos y fronteras que les atañen a través del espacio cotidiano generan una identificación que

---

<sup>30</sup> En el trabajo de campo, fueron recopilados diferentes nombres para la dueña de los terrenos, como son: Sra. Magdalena, Sra. León, Sra. Ofelia Olgún y Sra. Carlota Ledesma.

<sup>31</sup> En la teoría de Johann Heinrich Von Thünen, se manifiestan los costos de oportunidad cuando la renta del suelo varía inversamente en proporción a los costos del transporte.

<sup>32</sup> De acuerdo con los informantes primero fue la venta y después la ocupación.

se manifiesta en un sentido afectivo de pertenencia, y sobrepasa la consideración administrativa de la colonia, para quienes practican el lugar (Prost, 1994; Rosas, 1995; Aguilar, 2001).

*“Un Barrio... no es por ello autosuficiente. El equipo – la sociedad en su conjunto – depende de grupos funcionales más amplios, activos a escala de la ciudad, de la región, del país. La estructura del barrio depende completamente de otras estructuras más bastas: municipalidades, poder político, instituciones... es una ínfima maya del tejido urbano y de la red que constituye los espacios sociales de la ciudad” (Lefebvre, 1971:202)*

Los meritos y logros que un barrio obtiene a través de su organización dependen de la cohesión que mantengan sus integrantes, al efectuar las peticiones de sus necesidades con las instancias superiores habilitadas para proporcionar dichos satisfactores, así también se requiere cooperación mutua como al momento de la ejecución de acciones en beneficio común del barrio, como pueden ser la dotación de servicios.

Entre los compradores se encontraron aquellos que buscaban un lugar menos costoso, con servicios y accesibilidad, así como también algunos que ya radicaban en las cercanías pero cuyas viviendas fueron expropiadas por el gobierno (y/o comprados por Servimet) para el desarrollo del “Megaproyecto”, estos tenían una estrecha apropiación del lugar que les impedía cambiar su lugar de residencia, y dado que contaban con el dinero de la indemnización llegaron a un acuerdo de compra, siendo que este capital era suficiente para financiar el enganche y comprar los terrenos en pagos durante un periodo máximo de dos años.

Pero el proceso de regularización de los predios fue tedioso y prolongado, abarcando alrededor de los cinco siguientes años, cuyo comienzo se marca alrededor del año 1975.

La colonia El Pirul Santa Fe tiene como rasgo particular su proceso de crecimiento, ya que se llevo a cabo en dos periodos, donde la fundación del primero data de aproximadamente hace 40 años, es decir de 1970 a 1975, mientras que el segundo periodo comenzó alrededor de los años 1980 a 1985. El orden cronológico en el proceso de poblamiento es directamente proporcional a la cercanía existente al Pueblo de Santa Fe, y por tanto a la avenida principal, lo que refleja como la porción más lejana a esta vialidad fue la última en ser habitada.

Así mismo, el motivo por el cual se consideró en un principio a la colonia El Pirul como parte del Pueblo de Santa Fe, fue porque durante el primer periodo de expansión, las casas localizadas en las manzanas contiguas a la avenida Vasco de Quiroga, eran abastecidas mediante los servicios procedentes del Pueblo, tales como agua, electricidad y drenaje.

Caso contrario era el de aquellos que compraron adentrándose en la colonia donde era evidente la carencia de servicios e infraestructura. Estas condiciones al interior causaban inconformidad entre los compradores y fueron el motivo para que la dueña organizara a los colonos con la finalidad de gestionar con el gobierno Delegacional de Álvaro Obregón la instalación de infraestructura y equipamiento urbano tal como agua, electricidad, drenaje entre otros.

Tras las negociaciones, en 1985 se llegó a un acuerdo con el gobierno, donde éste colaboró con materiales y planeación, mientras que los habitantes e interesados contribuyeron con mano de obra para la instalación de la infraestructura.

Primeramente se proveyó de agua y electricidad, después drenaje y andadores, y por último banquetas, adoquines y alumbrado público, este proceso se llevo a cabo durante 1985-1996, es decir más de 10 años.

Sin embargo, la planeación y ejecución del Proyecto de Santa Fe City, repercutió de manera directa en la zona cambiando su dinámica y organización, pues se originó una sustitución para el Pueblo de Santa Fe en su papel tradicional como núcleo de servicios y centro de atracción de población, descuidándola y abriendo paso al Megaproyecto que habría de convertirse en un Subcentro Urbano con alcance y resonancia en toda la Ciudad de México, lo que modificó la estructura urbana, la distribución de los servicios, el equipamiento, la infraestructura, e incluso la organización social que existía previamente, como manifestaciones físicas de lo ocurrido se construyeron centros y plazas comerciales a una mayor cercanía y vialidades que permitieran la vinculación de la zona de forma específica con la ciudad, mientras que los habitantes de las rutas de acceso a las inmediaciones al corporativo instalaron negocios que iban de acuerdo con las nuevas necesidades del sector que llegaba.

Esta situación ocurrió porque desde que se concibió el proyecto se tenía como propósito la atracción de inversión de capital extranjero, por lo que Santa Fe City, se construyó dirigido

hacia cierto sector económico de la población con la intención de para que trabajara, viviera y se desarrollara en ese sitio exclusivo, lo que, como en toda exclusión espacial en la ciudad, generó segregación urbana.

### **2.3 Proyecto Santa Fe City (1989)**

En un principio el desarrollo en la Zona de Santa Fe, no tenía como propósito alcanzar las dimensiones que actualmente presenta, como objetivo del proyecto primigenio se tenía adecuar la zona, mejorarla y reintegrarla al resto de la ciudad, sin embargo, en estas convenientes condiciones se mostró casi de manera inevitable la gestación del Megaproyecto Urbano de Santa Fe, o en otras palabras la planeación del “Proyecto Santa Fe City”.

El planteamiento de transformar la zona de Santa Fe en una City<sup>33</sup>, a través de la edificación de un Megaproyecto Urbano, fue idealizado desde la década de los 80's, planteado y puesto en marcha a partir de 1989, y que con el paso de sus diferentes etapas llegó a su finalización, únicamente gracias a la combinación sucesos políticos<sup>34</sup> específicos y al crecimiento de la ciudad durante ese período (Morán, 2006).

Santa Fe City tuvo como planteamiento ser una zona con infraestructura competitiva a nivel internacional que correspondiera con los objetivos del sistema capitalista y del neoliberalismo, donde se habilitara la inversión extranjera en México<sup>35</sup>, y que incrementara, con su presencia, el valor del suelo donde fuese edificada, restaurando la apariencia de aquella parte de la ciudad.

La imagen urbana del poniente de la Ciudad de México, en consecuencia a su crecimiento, cada vez más se constituía como una zona de relevancia económica, por su localización permisiva para el acceso y condiciones adecuadas para la urbanización, como el “paisaje, abundancia de agua potable, comunicación, entre otras” (Moran, 2006: 41).

---

<sup>33</sup> Una City es un Barrio vacío de habitantes que recibe en el conjunto de sus oficinas varias decenas, a veces centenas de trabajadores al día... sin conservar otras actividades propias que las de hoteles y espectáculos nocturnos (Pierre George: 112)

<sup>34</sup> Como la desarticulación de Santa Fe de la gobernabilidad de ambas delegaciones que la comprenden, dependiendo directamente del DDF, el cual verificó en 1995 la Ley de Desarrollo Urbano, preámbulo para el proyecto de reciclamiento del suelo de Santa Fe dirigido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) (Morán, 2006)

<sup>35</sup> Siendo este uno de los puntos de vista para la atracción del capital al país.

En este contexto “Santa Fe” con su terreno accidentado, minas y tiraderos de basura representaba una rugosidad<sup>36</sup>, un espacio de marginalidad y una discontinuidad para el cinturón económico<sup>37</sup>.

Por tanto, imperaba la necesidad de ejecutar una transformación que lo convirtiera en un subcentro urbano, es decir, un núcleo que sirviera para dar continuidad al Distrito Central de Negocios (DCN) o Central Business District (CBD, por sus siglas en Inglés), ello de acuerdo a la teoría de C. D. Harris y E. L. Ullman<sup>38</sup>.

Al respecto de estos núcleos satélites Johnson (1974:207) comenta: *“Estos núcleos se beneficiarían económicamente de la presencia de la ciudad central y, por otra parte, disminuiría el número de movimientos pendulares diarios”*.

Los subcentros urbanos se caracterizan por complementar al centro urbano en su capacidad de brindar bienes y servicios que satisfacen las necesidades de la población.

Por lo que el Megaproyecto Santa Fe se planteó como un subcentro urbano que proporcionara de oferta para actividades financieras corporativas, comerciales, habitacionales y de servicios, aquellas dirigidas al crecimiento del sector terciario, especialmente destinadas al estrato socioeconómico alto de la población. Así mismo se proyectó la construcción de un parque metropolitano, conjuntos habitacionales, zonas de equipamiento – dentro de las cuales se encuentran escuelas, universidades, restaurantes, servicios médicos, vialidades e infraestructura –, así como la ampliación, recuperación y preservación de áreas verdes.

Santa Fe City se constituyó como un nuevo subcentro urbano que cobró tanta relevancia para toda la Ciudad de México, en tan poco tiempo, que desplazó al Pueblo de Santa Fe como foco de atracción de población, empleo y servicios, y tomo sobre si estas funciones, sin embargo la plusvalía que adquirió lo convirtió en un sitio sumamente exclusivo al cual solo los estratos económicos acomodados podían acceder y que repercutió en colonias aledañas dando

---

<sup>36</sup> El termino rugosidad propuesto por Milton Santos se refiere a las protuberancias o anomalías técnicas, u organizacionales producto de la evolución desigual de un conjunto que pueden ser interpretadas como herencias físico-territoriales, socioterritoriales o sociodemográficas, para mayor información se puede consultar su libro de “La naturaleza del espacio”.

<sup>37</sup> Conectando el Centro Histórico con el poniente a través de Paseo de la Reforma (Bosques de las Lomas, Tecamachalco, Vista Hermosa) y con el Estado de México hacia Toluca. Planteado como Santa Fe - Reforma - Centro Histórico.

<sup>38</sup> Teoría de los núcleos múltiples publicada en 1945.

alojamiento a través de viviendas a menores costos para aquellos que tenían miras de trabajar en el.

Pérez Negrete (2010) resalta el contexto político externo del país, donde figuraba la apertura comercial a través de acuerdos comerciales el GATT (General Agreement on Tariffs and Trade [Acuerdo General sobre Comercio y Aranceles]) de Miguel de la Madrid, y el TLCAN (Tratado de Libre Comercio con América del Norte) de Salinas de Gortari en 1986, ambos coincidentes en el neoliberalismo del país, fue el preámbulo para el ímpetu de las inversiones extranjeras, y el planteamiento de trasfondo para el desarrollo de los Megaproyectos.

Previamente, a partir de 1977 comenzaron a generarse diversas propuestas con el fin atenuar los problemas ecológicos, económicos y sociales que esta zona implicaba para el resto de la ciudad. Con la revisión de las propuestas generadas a partir de diferentes estudios (Cuadro 1) se llegó a la conclusión de crear un Programa de Mejoramiento para la Zona Especial de Desarrollo Controlado Santa Fe (ZEDEC) en el año 1987.

Este programa fue propuesto para la ZEDEC Santa Fe, se convirtió en un escalón indispensable para continuar con los preparativos para el planteamiento del Megaproyecto. El Programa de mejoramiento consistía en la regulación del uso de suelo<sup>39</sup>, en este caso orientado a la creación de “Subcentros Urbanos<sup>40</sup>”, teniendo como objetivos primordiales (García, 1994:12):

- I. Contribuir al equilibrio ecológico de la región y de la Ciudad de México.
- II. Preservar las características de la cuenca hidrológica (cañadas, montículos y peñascos).
- III. Aprovechar el potencial de uso de suelo habitacional con una estructura urbana debidamente integrada.
- IV. Regular el desarrollo urbano.

---

<sup>39</sup> Las ZEDEC dependían directamente del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (1987-1988) y su función es regular el uso del suelo para alcanzar un mayor control en el desarrollo Urbano-Rural, con el Medio Ambiente y en el Patrimonio Urbanístico-Arquitectónico (Valenzuela, 2007).

<sup>40</sup> Fundamentada en teorías como la del Lugar Central de Christaller (1933), y finalmente la Teoría de los núcleos múltiples de Harris y Ullman (1945).

- V. Desarrollar una estructura vial que articulara la Ciudad de México con Toluca, como alternativa para descongestionar las vialidades ya existentes (anillo periférico y anillo interior).

En 1984, El Gobierno de la Ciudad de México y Servimet, ya contaban con una porción de la superficie requerida para la edificación del proyecto, sin embargo otra porción requería ser adquirida, esto se consiguió a través de un decreto presidencial<sup>41</sup> expropiatorio, que impuso la compra de terrenos a 300 familias<sup>42</sup> a través de la participación activa de Carlos Hank González (1983-1988) en ese momento regente de la Ciudad, lo cual trajo como resultado la obtención de una superficie poco menor a 850 hectáreas en la zona de Santa Fe. Morán (2006:52).especifica:

*“De acuerdo con el decreto presidencial los terrenos a expropiar ocupaban 426.36 has de las 843.79 que ocupa el polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Santa Fe, las restantes 417.43 has ya pertenecían <sup>[43]</sup>, o fueron adquiridas entre 1982 y 1984, por las autoridades del Distrito Federal y Servicios Metropolitanos (Servimet)”*

La superficie del Megaproyecto correspondía a dos Delegaciones Político-Administrativas, es decir, 40% a Cuajimalpa de Morelos y 60% a Álvaro Obregón (Flores, 2011), por tanto, para evitar desavenencias entre ambas, la Nueva Santa Fe debía deslindarse económica, política y administrativamente de ambas demarcaciones por lo que paso a formar parte directa de la administración del Distrito Federal.

---

<sup>41</sup> Del Presidente Miguel de la Madrid, en Diario Oficial de la Federación, 27 de julio 1984.

<sup>42</sup> La inconformidad de los desplazados, por el efímero pago de indemnización en una zona cuya plusvalía experimentaría un drástico aumento es expuesta por Pérez Negrete (2010) y Valenzuela (2007).

<sup>43</sup> El DDF y Servimet contaban con estas hectáreas con anticipación por adquirirlas previamente para la realización de obras como el acueducto Cutzamala y la ampliación de la carretera México-Toluca.

**Cuadro1: Relación de Estudios y legislaciones pertinentes al desarrollo del Proyecto de Santa Fe.**

<b>AÑO</b>	<b>LEGISLACIÓN</b>
1977	Creación de Servimet, dependiente del DDF
1982	Plan de Desarrollo Urbano de Santa Fe
1984	Anteproyecto de la Reserva Ecológica de Santa Fe
<b>27/07/1984</b>	<b>Decreto presidencial expropiatorio</b> para la ZEDEC Santa Fe
1985	Estudio para la Restauración de Santa Fe de Servimet
16/07/1987	Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las Delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa
<b>1987</b>	<b>Programa Maestro de Mejoramiento ZEDEC (Zona Especial de Desarrollo Controlado) Santa Fe</b>
<b>1987</b>	<b>Plan Maestro de Uso de Suelo y Regeneración de Santa Fe</b>
<b>1989</b>	<b>Plan Maestro de Desarrollo Urbano de Santa Fe</b>
1989	Primera Etapa: “Centros comerciales y Parque Corporativo Peña Blanca”
1993	Inicio segunda Etapa: “Centro Ciudad”
1994	Fundación de la Asociación de Colonos de ZEDEC Santa Fe, A.C. (ACSF)
11/1/1995	Creación de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) Zona Santa Fe
1996	Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal cambia ZEDEC por Programas Parciales de Desarrollo Urbano
1997	Primer Gobierno electo del Distrito Federal
1997	Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa Fe (PPDUSF)
1999	Reestructuración de la Asociación de Colonos de Santa Fe
2000	Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa Fe (PPDUSF) Actualizado
2004	Creación del Fideicomiso Colonos de Santa Fe
27/7/2011	Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe

**Fuente:** Elaboración propia con base en Montenegro, 1998; Morán, 2006; Velarde, 2007; Pérez Negrete, 2010, GDF-SEDUVI, 2011.

Servicios Metropolitanos S.A. de C.V. (Servimet) fue la constructora asignada para la ejecución de los programas en Santa Fe y finalmente de la concreción del Megaproyecto. El origen de su constitución data del 25 de julio de 1977, como una empresa de participación estatal<sup>44</sup> a favor del desarrollo y la planificación urbana mediante la construcción de obras públicas que cubrieran las necesidades gubernamentales de infraestructura urbana en los municipios de acuerdo a los lineamientos establecidos por estos.

Las asignaciones de Servimet, durante los primeros años de su funcionamiento, se limitaban a la administración de estacionamientos en la Ciudad de México, aun cuando era *“un organismo legalmente facultado en la promoción de acciones inmobiliarias y de desarrollo urbano tendientes a la orientación e instrumentación de un marco jurídico con el fin de ordenar las actividades productivas y controlar, impulsar o acelerar el proceso en los centros de población”* (Morán, 2006:55).

Atravesó por diversas etapas, entre las que cabe destacar el periodo de 1983-1988, en la cual se vio afectada por la crisis del petróleo, la deuda externa y las medidas de ajuste al gasto público, así mismo por la creación en 1984 de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecológico (SEDUE). No obstante, recobró el ejercicio de sus funciones, tras los terremotos de 1985, con la atención y ayuda a damnificados, ubicación de oficinas públicas, instalación de parques de materiales de construcción, planteamiento y desarrollo del Programa de Reordenamiento Urbano del Distrito Federal (1986), y obras urbanas como el sistema Cutzamala, la autopista México-Toluca, el relleno sanitario Prados de la Montaña y el puente vehicular Río Churubusco-Universidad, principalmente (Pérez Negrete, 2010).

En 1987 se autoriza el Plan Maestro de Uso de Suelo y Regeneración de Santa Fe, con el cual Servimet apunta su dirección como la empresa encargada del desarrollo en la zona de Santa Fe, a través de la adecuación urbana y venta de grandes predios<sup>45</sup> que servirían para el desarrollo del Megaproyecto (Pérez Negrete, 2010).

---

<sup>44</sup> Teniendo como socio accionista mayoritario al Departamento del Distrito Federal con un 70%, y al Sistema de Transporte Metropolitano - METRO -, y Transportes Eléctricos y Corporación Mexicana de Impresión - COMISA - (encargada de la impresión de la papelería del DDF) detentan en partes iguales el 30% restante (Montenegro, 1998:20-21).

<sup>45</sup> 180 hectáreas para Televisión ahora Televisa, 160 ha dispuestas para la construcción de un vaso regulador, y las hectáreas que previamente fueron vendidas (1982) a la inmobiliaria Merocha, adquiridas para la construcción de una parte de las instalaciones de la Universidad Iberoamericana y para el Centro Comercial Santa Fe.

El protagonismo de Servimet en la configuración de Santa Fe City consolidó su posición como agente inmobiliario en el Distrito Federal, en este proceso cabe destacar el nombramiento de Juan Enríquez Cabot quien como Director, en 1988, reestructuró la administración de la empresa<sup>46</sup> bajo las reglas operativas de una empresa privada mejorando con ello sus condiciones económicas (Pérez Negrete, 2010).

Así mismo, Servimet se encargó de la elaboración del Plan Maestro de Desarrollo Urbano de Santa Fe, que consistía en la planeación escrita para el desarrollo del Megaproyecto, sin embargo, ya que continuaba bajo el régimen legal de obra pública, fue indispensable concluir los tramites y esperar a la aprobación de las autoridades gubernamentales, lo cual se finalizó con una autorización en 1989.

Para dar comienzo a esta propuesta era indispensable concluir con el programa previo, es decir el Programa Maestro de Mejoramiento de la ZEDEC Santa Fe de 1987, ya que con este, se sentaban las bases para la adecuada ejecución del Plan Maestro de Desarrollo Urbano de Santa Fe (1989). Esta consecución de programas<sup>47</sup> correspondió a una secuencia lógica de operación, es decir, que se utilizaron estos dos instrumentos regulatorios de forma ordenada, coherente y complementaria, manteniendo continuidad a pesar de los cambios de gobernantes, situación que no se había llevado a efecto con anterioridad en la normativa de desarrollo urbano.

En el planteamiento del Plan Maestro de Desarrollo Urbano de Santa Fe, fueron contratados dos de los más importantes despachos de Arquitectura<sup>48</sup>, con la finalidad de certificar el proyecto y otorgar seguridad para su capital a los primeros inversionistas, dentro de los cuales se encontraron: Televisión (Televisa), Automotriz Hermer (Mercedes Benz), Banca Serfín, Impulsora Corporativa de inmuebles, SA de CV, Corporativo Opción Santa Fe I y II, SA de CV, Parque Santa Fe, SA de CV, Inmuebles Hogar, SA de CV, (Bimbo) y Hewlett Packard de México, SA de CV (Pérez Negrete 2010), a los cuales actualmente se han agregado muchos

---

<sup>46</sup> Este cambio de reglas de operación fue posible cuando Enríquez Cabot saldo la deuda de impuestos que tenía diez años de rezago por parte de la paraestatal (Pérez Negrete, 2010).

<sup>47</sup> Es importante tener bien en claro la distinción de los programas, sus fechas correspondientes y las etapas que proponen para su ejecución después de ser aceptados.

<sup>48</sup> Uno de los despachos era encabezado por Teodoro González de León y Abraham Zabudowsky, y el otro por Ricardo Legorreta, y además participaron otros dos despachos: el despacho de Colinas de Buen Encargado de la ingeniería y los proyectos ejecutivos, y Eliseo Arredondo de la arquitectura del paisaje (Morán, 2006: 63)

más como Salomón Helfon, José Rion I y II, ICA, CIFRA, Quaker State, Hospital ABC, Reichman, Jaguar, entre otros (Morán, 2006)

De forma paralela a Servimet, Santa Fe ha pasado por diferentes momentos de transformación que Morán (2006) especifica como cambios interiores y exteriores, entre los primeros destaca las fluctuaciones en la economía mexicana, que aumentaban o disminuían el interés y por tanto el apoyo que se brindaba al desarrollo del proyecto por parte de los diferentes gobiernos encargados en su momento, hasta llegar a la crisis de 1994 donde se acentuó un freno al desarrollo, que se ha minorizado poco a poco hasta llegar a la actualidad, donde se ha retomado nuevamente el proyecto.

Los segundos, tienen que ver precisamente con estas adaptaciones que necesariamente son y continúan siendo realizadas para brindar a la zona una consolidación más conforme a lo que se planteaba en la teoría, y que se ha deformado con el transcurso de tiempo por intereses individuales de agentes decisores de poder.

Entre estos se encuentran:

- Fortalecer la infraestructura vial: Integrar en sentido Norte-Sur al Nuevo Santa Fe.
- Complementar la dotación de los servicios de: drenaje, electricidad y agua<sup>49</sup>.
- Llevar a cabo obras de urbanización y mejora al área urbana: como la puesta en marcha de la planta de tratamiento de aguas ubicada en Jalalpa, la construcción de una subestación eléctrica y repavimentación.
- Reforzar el servicio de transporte público (masivo no contaminante), que brinde opciones de movilidad a trabajadores y pobladores aledaños a Santa Fe.

Desde su planeación Santa Fe City, contemplaba integrar a los pobladores oriundos en la oferta laboral y en el contexto general del Megaproyecto, sin embargo no ocurrió del modo deseado pues el orden en el diseño urbano de los edificios, y la carencia de una articulación en la infraestructura pública efectiva con el resto de la ciudad, consintió el aislamiento y la exclusión del Nuevo Santa Fe, incluso de sus más próximos vecinos.

---

<sup>49</sup> Con forme al acuerdo que la Asociación de Colonos de Santa Fe (ACSF) pacto con el Gobierno del Distrito Federal después del incremento de impuestos a un 80% de su costo original en 2004 (Pérez Negrete, 2010).

Morán (2006:76) concluye respecto a este aislamiento que *“el hecho de ser empresas privadas puede generar cierto hermetismo que imposibilite una correcta comunicación entre los agentes participantes”*.

Del mismo modo es declarado por parte de los arquitectos planeadores, que la intención al concretar el Megaproyecto respondía a crear en Santa Fe un espacio abierto, integrador, de libre acceso y comunicación, para su entorno, aspecto que contradictoriamente se llevo a la práctica; pues en la actualidad Santa Fe City configura un espacio restringido, donde no es necesario delimitar las zonas prohibidas o de libre tránsito para su identificación. En general *“la población ve el Megaproyecto como un área de acceso restringido, a pesar de que la zona en algún momento formó parte de su territorio...”* (Pérez Negrate, 2010:66), lo que se traduce en una falta de identificación por parte de los habitantes del Pueblo de Santa Fe con el Megaproyecto (Flores, 2011), y no solo se reflejan estas características de exclusividad y aislamiento entre sus vecinos inmediatos sino que trascienden incluso al contacto mismo con el resto de la Ciudad.

#### **2.4 Coexistencia de dos “ciudades”: Santa Fe globalizada vs. Santa Fe local.**

A manera de preámbulo, para definir las relaciones que se presentan entre ambas ciudades, se deben especificar los conceptos de espacio globalizado y espacio local, porque se identifica con cada uno de ellos respectivamente a cada “Santa Fe”.

De acuerdo con Milton Santos (2000), el espacio global no existe, por que no es un espacio de todo el mundo (así como no hay un horario mundial), sino que se le debe denominar “espacio de la globalización”, aunque no solo se trata de un espacio globalizado, sino de diversos espacios mundializados mediante redes que aseguran la división del trabajo y la cooperación técnica, informacional, económica, social política y cultural, para responder localmente a imperativos globales como son los intereses de las empresas transnacionales y de los gobiernos “globales”<sup>50</sup>, situación que conforma las verticalidades del espacio y

---

<sup>50</sup> Como el Banco Mundial o el Fondo Monetario Internacional.

finalmente lleva a la desterritorialización del mismo porque su existencia funcional depende de factores externos.

En este contexto se puede identificar a Santa Fe City, ya que constituye un megaproyecto posmoderno que buscaba integrar a México a la economía mundial, como estrategia de desarrollo nacional, con la visión de *“lograr un futuro mejor para el país a través de un tipo de infraestructura de primer mundo capaz de atraer la inversión extranjera, creando al mismo tiempo un espacio abierto hacia el exterior”* (Pérez Negrete, 2010:20).

Aunque la misma autora señala que las políticas públicas de corte neoliberal, en realidad solo tratan de esconder a las formas de dominación, embelleciéndolas como planes de modernización, que se rigen bajo los valores instituidos por los intereses del capital como son: la ganancia, oportunidad, eficiencia, liberalización comercial, estado mínimo<sup>51</sup>, privatización de la economía, competitividad e imagen. Así mismo cuando los recursos públicos destinados a atender las necesidades de infraestructura se perfilaron prioritariamente al Santa Fe globalizado, fueron una manifestación contundente de la inclinación que tenía el gobierno por el desarrollo de esta zona, reduciendo el interés por la solución de carencias locales. Aunque, en cierta medida las mejoras fueron aprovechadas por los habitantes locales, como es en los casos de mejoramiento y ampliación de vialidades, como la Avenida Vasco de Quiroga.

En cuanto al espacio local, este se conforma de redes que también constituyen condiciones técnicas de esfuerzo solidario que se integran y disuelven a través del trabajo colectivo continuo, el cual se mantiene en el orden de lo cotidiano y se rige bajo los parámetros de copresencia, vecindad, intimidad, emoción, cooperación y socialización con base en la contigüidad, dando existencia a las horizontalidades, a la comunicación y a la reterritorialización (Op. Cit).

Como representación del espacio local se encuentra el Pueblo de Santa Fe y sus inmediaciones donde se incluye la colonia El Pirul Santa Fe, porque su proceso de conformación histórica le llevó a integrar roles y relaciones entre sus pobladores pasando a formar parte de su cotidianidad, de modo que se creó una identidad colectiva en el lugar de

---

<sup>51</sup> Reducción de la participación e influencia del estado.

acuerdo a la significación urbana adquirida por las actividades y los imaginarios colectivos de los habitantes del lugar.

Sin embargo, cuando un espacio globalizado es decir una verticalidad, se establece en el espacio local de las horizontalidades se generan cambios que modifican la lógica interna de organización, y el espacio local tiene que adaptarse a los factores externos reconfigurándose en su interior. De este modo fue que el Pueblo de Santa Fe requirió de una adaptación ante el nuevo contexto que generó Santa Fe City, así como una reconfiguración de su organización interna con la modificación de las actividades económicas para atender a un nuevo sector de población, el cual aunque procuró limitar la relación con el Santa Fe local en muchos aspectos se vio beneficiado mediante sus servicios<sup>52</sup>.

Al mismo tiempo en que Santa Fe City fue consolidándose como Urbano Centro de Negocios, fue creando una propia identidad colectiva tanto para quienes se relacionaron con el mediante sus empleos o viviendas, así mismo llegó a convertirse en un icono económico para el resto de la Ciudad de México, de modo que la identidad colectiva del Pueblo de Santa Fe fue aminorada por la del nuevo Santa Fe City.

Aunque, hablando en específico, no hay mucha cercanía en las relaciones entre las dos ciudades, pues es evidente una segregación social que define espacios públicos y privados, y que organiza a la ciudad de acuerdo a la capacidad adquisitiva de sus habitantes, proveyendo o restringiendo la infraestructura, empleo y libre circulación. De modo que en colonias próximas al corporativo son escasos quienes tienen un empleo en el mismo, y quienes se emplean en los grandes corporativos y empresas, provienen de otras colonias de la ciudad (Pérez Negrete, 2010).

Tomando en cuenta lo anterior, el espacio de Santa Fe ha sufrido transformaciones que influyeron de forma directa e indirecta en los habitantes previos así como en su modo de organización y en su cotidianidad, quienes también se han ido adaptando a su nuevo lugar en la ciudad.

---

<sup>52</sup> Entre los cuales se encontraron y persisten hasta el presente: fondas y similares, mecánicos y reparación de automóviles, comercio de diversos productos, consultorios y servicios de salud, y alquiler de vivienda.

Esta relación entre lo local y lo globalizado ha traído cambios en la configuración del espacio urbano, entre los cuales hay mejoras de infraestructura<sup>53</sup> de alcance regional, pero también hay perjuicios locales<sup>54</sup>, así mismo mientras existe una brecha entre el espacio público y privado, y una reducida oferta de empleo directo en las empresas globalizadas, existe un sector de la población local que se emplea de manera indirecta del corporativo proveyendo lo necesario para cubrir las necesidades primigenias de quiénes están empleados en el. Por tanto, existe una coexistencia entre el Santa Fe local y el Santa Fe global, aunque constituyen dos situaciones opuestas que conviven dialécticamente.

---

<sup>53</sup> Vialidades para comunicar al corporativo con el resto de la ciudad y planta de tratamiento de aguas negras.

<sup>54</sup> La reducción en el volumen de los suministros (agua y electricidad), escases en la oferta de empleo en el corporativo para los pobladores locales, aumento de violencia, vándalos y basura.

### **Capítulo 3 Caso de estudio: Colonia El Pirul Santa Fe, Álvaro Obregón**

En este capítulo, se procede al análisis del caso concreto, con la finalidad de determinar el grado de consolidación y densificación que presenta la colonia. Para lo cual fueron obtenidas cifras oficiales mediante el Inventario Nacional de Viviendas del INEGI (2010), y se procedió a la aplicación de entrevistas y encuestas en la zona de estudio. La muestra fue de 35 viviendas, lo que corresponde al 10% de las habitaciones estudiadas.

#### **3.1 Procesos Urbanos**

Para comprender los procesos que dan paso a la formación de una urbanización o barrio se requiere examinar de antemano aquellos que desarrollan internamente a una ciudad, porque existe una correlación entre ambas escalas, donde cada uno de los acontecimientos que se generan puede tener repercusiones complementarias en ambas escalas.

Recapitulando en el primer capítulo, una ciudad atraviesa diferentes etapas en su desarrollo, llevándole a extenderse, estructurarse, consolidarse y reestructurarse a lo largo del tiempo. En términos concretos estas etapas son:

- 1) expansión (crecimiento poblacional) y expansión territorial;
- 2) consolidación de su trama y estructura urbana (implementación de infraestructura y equipamiento; y mediante la regulación de colonias y propiedades por lo general en el caso de asentamientos irregulares), y,
- 3) densificación de los inmuebles (que comprende atomización de los predios e incremento de niveles en la construcción) esta última etapa se genera de modo consecuente a un segundo aumento en la población motivado por la nuclearización o subdivisiones en las demandas originales.

La continuidad de los procesos incluso se extiende a otras ciudades a través de las redes funcionales, sociales y económicas que se mantienen a nivel interurbano y con otras localidades dentro del mismo territorio o región (Bazant, en Iracheta y Soto, 2010). Del mismo

modo hay una interconexión de cada una de las unidades (urbanizaciones y barrios) que conforman a una ciudad, relacionándolas de manera intraurbana y dando continuidad y coherencia a las propias relaciones existentes entre ellas.

Se debe tener bien en claro que el espacio urbano no es una fotografía, sino que estrecha continuos cambios en la dinámica particular de las urbanizaciones, barrios, pueblos y otras jerarquizaciones, que se encuentran en una etapa indefinida dentro de los procesos propios de la ciudad (ídem); coexistiendo en relaciones, vínculos e intercambios mutuos con cada una de ellas.

Los procesos urbanos deben ser vistos desde diferentes escalas, los procesos que se llevan a efecto en las colonias se presentan de forma equivalente a los que se efectúan en las ciudades, de este modo en ambas dimensiones se pueden encontrar semejantes.

En este apartado se puntualiza en la vivienda, en los correspondientes a expansión, consolidación y densificación, desde el punto de vista metodológico, a modo comparativo entre la ciudad y alguna de sus urbanizaciones, y permite complementar el aspecto teórico enfocado al ámbito social analizado anteriormente en el primer capítulo de este estudio.

### 1) Expansión

Empezando por **la expansión**, ésta expresa un aumento en superficie y por lo tanto en construcciones, y densidad (urbana y poblacional) para la ciudad, García Espíl (2006), lo expresa mediante la transformación del suelo rural en urbano, y cuando el valor del suelo aumenta de acuerdo a su accesibilidad y cercanía con el centro de la ciudad.

Por otra parte, la expansión urbana en México se caracteriza por “*la dispersión con elevada ocupación del territorio*” (Bazant en Iracheta y Soto, 2010:23), lo que lleva a un proceso de conurbación con otras localidades urbanas menores y genera de modo simultaneo islas intermedias (de acuerdo a las áreas de influencia) de servicios y vivienda, cuyo éxito y accesibilidad son atractores para nuevas inversiones de centros comerciales y de otros servicios, que a su vez favorecen nuevos asentamientos.

Se debe especificar que la expansión de la ciudad puede darse mediante urbanizaciones regulares, es decir, que se dan dentro del marco legal existente, donde se encuentran

aquellas que cumplen con la normatividad para acceder a infraestructura y equipamiento adecuados, cuya situación se refleja en precios del mercado legal; pero también existen urbanizaciones que se originan fuera de dicho margen en consecuencia a la imposibilidad de los habitantes para cubrir los costos que establece el mercado legal, entre estas se encuentran los asentamientos irregulares o colonias populares (localizadas por ocupación ilegal en terrenos de bajo valor. Zarate, 2012), las vecindades (localizadas en ambientes habitacionales arraigados al modo de vida de población de bajos ingresos. Bazant, 1978) y ciudades perdidas (localizadas de manera espontánea, inmediata y popular con acceso a servicios urbanos y fuentes de trabajo. Bazant, 1978).

## 2) Consolidación

De acuerdo con García Espíl (2006), la **consolidación** se considera el proceso más largo para la ciudad, “con la consolidación empiezan a ocuparse los intervalos baldíos que había en el intermedio de la ciudad, lo que induce a una gradual densificación habitacional” (Bazant en Iracheta y Soto, 2010:23). Como preámbulo a la consolidación se efectúa una lotificación ya sea que esta se encuentre dentro o fuera del orden legal, y posteriormente con la ocupación “el barrio adquiere carácter de trama y se pueden ver las primeras calles, cobra importancia al ser impulsado por el movimiento y la circulación urbana” (Op. Cit), lo que verifica una gradual densificación habitacional.

La consolidación aumenta con el tiempo, y de acuerdo con la integración de la colonia al resto de la zona urbana. Ésta situación puede explicarse mediante la siguiente consideración de Zarate (2012:102):

*“La consolidación de la colonia y los cambios en su población se ven afectadas 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”.*

La consolidación de las urbanizaciones irregulares requiere del esfuerzo y capacidades de los habitantes (como se ha tratado en el Primer Capítulo), para gestionar la regularización de su

predio ante las instituciones pertinentes<sup>55</sup>, así como para completar el equipamiento e infraestructura que aun haga falta. Cuando las colonias han alcanzado cierto grado de consolidación mediante la regularización, y, la cobertura de infraestructura y equipamiento, aumenta su valor, situación que alienta la llegada de comercios y servicios privados.

El proceso de consolidación genera un costo importante tanto para el gobierno, como para los habitantes, en términos de tiempo, esfuerzo y dinero. El elevado costo de la urbanización, a través de levantamientos catastrales y obras públicas, no alcanza a ser cubierto por los recursos obtenidos de la recaudación de impuestos prediales, por tal motivo se ve limitada la capacidad para dotar y mantener en buenas condiciones a una suficiente cantidad de redes que satisfagan los requerimientos incluso de las poblaciones más alejadas. Por otro lado, el bajo ingreso de los sectores depauperados, propicia que el gobierno otorgue un elevado número de subsidios que termina por agravar la disminución del presupuesto destinado a obras de beneficio público, cuya ausencia repercute en el bienestar de la población (Bazant, en Iracheta y Soto, 2010).

Sin embargo, el proceso de mejoramiento de la infraestructura se lleva a efecto de forma diferenciada en la ciudad, donde son favorecidos los sectores de mayores ingresos pues aportan un mayor presupuesto a la ciudad en general, de modo que por un lado tienen acceso al equipamiento e infraestructura del Estado, y por otro a otros servicios administrados de forma privada<sup>56</sup>.

Respecto a la consolidación de la vivienda diferencial de la ciudad Ward (2004:308), comenta las diferencias entre los sectores sociales:

*“Yo diría que, en la Ciudad de México, la intervención concertada del Estado se da principalmente en las áreas necesarias para el crecimiento económico, y no en las que son vitales para beneficiar a los sectores depauperados. Los pobres se benefician y reciben agua o electricidad después de que las empresas clave y los grupos sociales de mayores ingresos han cubierto sus necesidades” (Ward, 2004:308).*

---

<sup>55</sup> La institución autorizada en el Distrito Federal para la regularización de la tierra es la Dirección General de Regularización de la Tierra (DGRT), que trabaja conjuntamente con la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT).

<sup>56</sup> Entre los ejemplos más observables se encuentran las escuelas y los servicios de salud.

El mejoramiento de la ciudad se da de forma diferencial, de acuerdo al nivel económico de cada colonia, y al papel que ésta desempeña en el contexto de la ciudad; papel el que se establece mediante los intereses y proyectos que tiene el gobierno para cada lugar en específico. Para considerar consolidado a un asentamiento de origen irregular el elemento primordial es la regularización de la tenencia de la tierra. Además, este debe contar con ciertas características donde se incluye la cobertura de estructura urbana (infraestructura y equipamiento), que debe ser suficiente para cumplir funcionalmente con los requerimientos de la población que lo habita.

La consolidación involucra también, el mejoramiento en específico de cada uno de los predios y de la vivienda que en ellos se encuentra (Zarate, 2012), a través de materiales permanentes, que por lo general comienzan a utilizarse cuando ya se ha propiciado el proceso de regularización de la tierra (Ward, 2004), situación que representa la seguridad de permanencia para quienes habitan la vivienda y les permite elevar el nivel de calidad de su construcción, con lo que mejoran las condiciones de bienestar familiar. En el proceso de mejoramiento de la vivienda destaca la participación activa de los habitantes, que invierten esfuerzo y recursos, como ya se ha explicado en el primer capítulo.

Para el análisis de la consolidación de una colonia, se deben tomar en cuenta la introducción a los servicios, el mejoramiento de la vivienda, y la regularización de la propiedad (Zarate, 2012).

Tomando como base las metodologías utilizadas por autores como Zarate (2012), Castillo (2012), García Espíl (2006) y Romero (2004), se elaboró un consenso de elementos que deben analizarse para determinar el grado de consolidación presente de manera específica en la colonia de estudio. De tal forma que entre los elementos que determinan la consolidación de la colonia el Pirul, se encuentran:

- A) *Estructura Urbana*: Contextualización y Localización Relativa, Uso de Suelo, Infraestructura y Equipamiento Urbano.
- B) *Vivienda*: Regularización, Tipología, Características físicas de la vivienda, Densidad domiciliaria.

Finalmente, para determinar el grado de consolidación Lazarte y Castellanos (2009) han establecido niveles de Consolidación Urbana, aunque se basan únicamente en las características físicas de la vivienda, ya que estas se encuentran ligadas a las condiciones de estructura urbana, permiten concretizar una aproximación de las condiciones de consolidación en general. Sus niveles son:

- **Provisional:** construcciones de materiales provisionales.
- **Incipiente:** muros de ladrillo y techo provisional.
- **Medio:** muros de ladrillo y techo de concreto, de un piso.
- **Consolidado:** muros de ladrillo y techo de concreto, de dos o más pisos.
- **Sobre estructurado:** deteriorado, necesita remodelación.

### 3) Densificación

De acuerdo con el empleo y el entendimiento que se maneja de la terminología el proceso de **Densificación**, este tiene tres concepciones, que pueden presentarse de forma simultánea y dialéctica a la consolidación, aunque posteriormente se diferencia con una intensificación de sus parámetros. De acuerdo con Zarate (2011) y López (2010) la densidad se utiliza para expresar en términos urbanos:

- **Densidad de población:** Cantidad de población en una superficie específica,
- **Densidad habitacional:** (COS) Ocupación del suelo es decir la cantidad de construcciones de un sitio determinado, y
- **Densidad de edificación:** (CUS) Cuantifica la proporción de superficie construida en un lote de superficie determinada.

De acuerdo con García Espíl (2006) la densificación comienza cuando el valor de la tierra aumenta por la acumulación de inversiones públicas y privadas, es decir a través de lo que ya ha sido consolidado como es la estructura urbana y esto genera un proceso de modificación para la primera estructura urbana, dando valor al lote de acuerdo con su capacidad constructiva, en otras palabras el tejido urbano ya está conformado.

La elevada densidad de población es reflejo del crecimiento demográfico, y funciona como motor del proceso de expansión hacia la periferia de la ciudad, así también como impulsor del proceso de “atomización urbana”.

*Una gran demanda social de bajos ingresos buscando suelo barato donde establecerse... induce a la mancha urbana [a que] se expanda innecesariamente hacia las periferias sin servicios (proceso de expansión y dispersión urbana)... hay otro proceso paralelo de atomización del suelo urbano en el que los descendientes de las mismas familias de bajos ingresos van subdividiendo el lote para dar cabida a sus necesidades familiares de espacio (consolidación y atomización urbana)... (Bazant, en Iracheta y Soto, 2010:84).*

La densificación habitacional en una urbanización de origen irregular es resultado de la necesidad de vivienda por parte de la creciente densidad de población, por esta situación se han desarrollado “soluciones verticales” a modo planeado en edificios de departamentos (ídem), y por la adaptación de viviendas donde se favorece la construcción de pisos superiores de manera improvisada, estos últimos variando entre unifamiliares hasta cuarterías<sup>57</sup>, que en un principio se destinan a la vivienda de las familias de núcleos plurifamiliares, pero con el paso del tiempo y el cambio de generaciones, especialmente cuando hay problemas legales para designar como herencia, se disponen para el arrendamiento (Seabrook, 2008).

El proceso de atomización de la vivienda deviene esencialmente del crecimiento de las familias, *“pues las familias pasan de ser nucleares/extendidas cuando son jóvenes a formar núcleos plurifamiliares – en el que habitan dos a tres familiares dentro del mismo lote (los padres con algunos hijos y su prole)...”* (Bazant, en Iracheta y Soto, 2010:84), en dicha circunstancia el lote que se posee, al ser subdividido se reparte de manera ilegal<sup>58</sup>, con la finalidad de proporcionar una porción para que habiten las familias recién formadas en el núcleo.

---

<sup>57</sup> Casa de muchos cuartos que conforma una vecindad.

<sup>58</sup> Porque las subdivisiones no son registradas en el catastro de la Delegación.

Con el paso del tiempo y de acuerdo a los cambios que van originando las circunstancias en la vida de cada familia, pueden llegar a desocuparse algunas de estas subdivisiones dentro la vivienda, con lo cual el espacio vacío queda disponible para habitar por parte de otros integrantes del núcleo familiar, o disponible para el arrendamiento o alquiler<sup>59</sup>, sin embargo, en este caso se corre el riesgo de incumplir la normatividad urbanística, generando sanciones o soborno para los encargados de verificar su situación (Seabrook, 2008). No obstante la normatividad en urbanizaciones populares es bastante flexible, por lo cual, para el caso la rigurosidad anterior por lo general no aplica.

Las subdivisiones dentro de cada lote urbano generan cambios que pueden no estar regulados por permisos oficiales de uso de suelo, ni de acuerdo a las normas urbanísticas, aunque Seabrook (2008) señala que esta situación desemboca en problemas en el reparto de la vivienda de modo posterior; también pueden no existir, siendo que existen diversas formas en que las familias se organizan para repartir las viviendas de forma que los integrantes de la familia quedan conformes con el reparto de bienes o efectivo.

Para determinar la densificación de una colonia se debe tomar en cuenta su proceso de consolidación, los cambios socioeconómicos de la población, los cambios de localización relativa<sup>60</sup>, y la valorización del suelo (Zarate, 2012).

El estudio de la densificación permite observar cuan poblada esta una colonia en el plano horizontal y vertical, así como verificar las condiciones de vida de la población o determinar el grado de hacinamiento, permite conocer las causas que motivaron el aumento de población que pueden ser la localización del lugar, la accesibilidad o la cercanía a infraestructura o equipamientos específicos.

También permite distinguir la condición en que se encuentra una colonia, y conocer cuáles son los factores que influyen y cuanto ha evolucionado en su proceso de consolidación y densificación.

---

<sup>59</sup> El alquiler de una vivienda consiste en utilizar una casa de manera temporal con ciertas condiciones por un precio convenido, mientras que arrendar una vivienda implica ceder el aprovechamiento y uso temporal de una vivienda por un precio determinado.

<sup>60</sup> Implica la posición en que se encuentra la colonia en relación a la ciudad, cuanto más reciente sea el asentamiento más periférico será, y entre mayor tiempo y por ende consolidación posea, estará más inmerso en la ciudad que se ha expandido.

### 3.1.1 Proceso de Consolidación de la Colonia el Pirul

#### Contextualización de la Delegación Álvaro Obregón

Antes de enunciar lo que respecta a la colonia de estudio, se debe contextualizar la situación de la Delegación Álvaro Obregón dentro del Distrito Federal, para tener una mayor comprensión de las circunstancias específicas, bajo las cuales se encuentra la zona de estudio.

Al poniente del Distrito Federal, se localiza la Delegación Álvaro Obregón, cuyas colindancias son: al norte la Delegación Miguel Hidalgo; al oriente las Delegaciones Benito Juárez y Coyoacán; al sur las Delegaciones Magdalena Contreras y Tlalpan, y el Municipio de Jalatlaco, Estado de México; y al poniente la Delegación Cuajimalpa (Plan de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, 2011).

Actualmente la superficie que comprende es de 8,114.01 Ha y representa el 5.47% del área total del Distrito Federal. . De entre el total de su superficie se estima que el 75.59% (6,133.04 ha) corresponde a Suelo Urbano, mientras que el 24.41% (1,980.97 ha) restante es Suelo de Conservación (ídem).

Álvaro Obregón sufrió dos modificaciones en sus límites en los últimos 5 años<sup>61</sup>, donde la última que correspondiente a una cesión de territorio por parte de la Delegación Magdalena Contreras, provocó en consecuencia, un incremento superficial de 355.81 Ha (ídem), superficie que no es realmente representativa en kilómetros cuadrados.

En la Tabla 3.1, entre el periodo 1997-2010 se percibe que la adición de superficie a la demarcación, influyó de forma directa a favor del tipo de suelo urbano, sin embargo no fue el único factor que determinó el incremento de este, ya que la disminución en el Suelo de Conservación es inversamente proporcional a este aumento, lo que demuestra un acelerado ritmo de urbanización hacia las periferias rurales en la Delegación Álvaro Obregón.

---

<sup>61</sup> La primera corresponde a la modificación realizada al Artículo 11 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, párrafos segundo, sexto, décimo primero, décimo quinto y décimo tercero, publicado en la Gaceta del Distrito Federal el 15 de junio de 2005. La segunda correspondiente a un acuerdo entre las Delegaciones Álvaro Obregón y Magdalena Contreras fue publicada en el mismo registro el 1° de Julio de 2009.

**Tabla 3.1 Comparación de Tipo de Suelo en la Delegación Álvaro Obregón 1997 - 2010**

	1997*		2010		Variación (Ha)	Variación
	Superficie (Ha)	Superficie (%)	Superficie (Ha)	Superficie (%)		
<b>Total Superficie Álvaro Obregón</b>	<b>7758.2</b>	<b>100</b>	<b>8114.01</b>	<b>100</b>	<b>355.81</b>	<b>Incremento</b>
Suelo Urbano	5,051.50	65.11	6133.38	75.59	1081.88	Incremento
Suelo de Conservación	2,706.70	34.89	1980.63	24.41	-726.07	Disminución

\*Se utilizaron los datos reportados en el Plan de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, 2011<sup>62</sup>. Elaboración propia con base en PDU de Álvaro Obregón, 2011.

Así mismo, el Plan de Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, define usos de suelo específicos para cada uno de los Tipos de Suelo, es decir “Urbano” y de “Conservación”, que tienen como finalidad ordenar y administrar la distribución del territorio.

Dentro del Suelo Urbano, se observan los usos: Habitacional, Habitacional Comercial, Habitacional Mixto, Habitacional con oficinas, Equipamiento, Industrial, Espacios Abiertos, Áreas Verdes, y Centro de Barrio. A su vez como parte del Suelo de Conservación se encuentran los usos: Rescate Ecológico, Preservación Ecológica y Poblados Rurales, es decir: Habitacional Rural de Baja intensidad, Habitacional Rural, Habitacional Rural Comercial, y Equipamiento Rural (PDUÁO, 2011 y Mapa, 2011).

Hay dos aspectos que merecen mención específica y que tienen sus similitudes con el caso de estudio, el primero se refiere a la adición de superficie a la delegación, ya que la colonia El Pirul Santa Fe se encuentra delimitada al sur por una Barranca, se debe especificar que esta es territorio de la ZEDEC Santa Fe, sin embargo, su funcionalidad se vincula en específico como tanto para los habitantes de la colonia de estudio como para los de la colonia Ampliación El Pirul, localizada al oeste de la anterior, quienes al llevar a sus hijos al kínder que está en la zona de estudio utilizan caminos y un puente que permiten el acceso con mayor facilidad a través de la Barranca. Sin embargo esta zona ha sido contemplada por la

<sup>62</sup> Los datos del PDU delegacional anterior 1997, no coinciden con los reportados en la actualización del mismo para 2011.

ZEDEC para realizar obras de infraestructura que aunque a la fecha no se han realizado, sin embargo queda latente la posibilidad de que haya manifestaciones de inconformidad por los habitantes que las utilizan, en caso de que se les impidiera el acceso a este atajo. Como segunda situación, se encuentran, en sí mismos los asentamientos irregulares hacia la Barranca que mantienen un vínculo de relaciones con la colonia de estudio aunque se encuentren establecidos en propiedad federal, esta situación si perdura a través del tiempo, puede significar un cambio en el uso de suelo con la adición del mismo al suelo urbano, contribuyendo a incrementar éste en la Delegación.

En la tabla 3.2 se señala que hay una variación entre la superficie de suelo urbano entre 1997 y 2010, donde el mayor incremento relativo corresponde al uso de suelo industrial que aumento para el primer decenio de este siglo 2.49 veces su superficie con relación a la que tenía en 1997, aunque esta solo correspondió a 65.27 Ha, y en el mismo sentido el uso de suelo de equipamiento aumento 1.43 veces con 158.74 Ha.

Aunque de forma independiente al incremento proporcional se encuentra la superficie referida a un uso de suelo, el uso habitacional presentó el mayor incremento con 526.16 hectáreas para el intervalo, aunque su crecimiento relativo solo fue de 1.16 veces, fue seguido en superficie por el incremento adquirido por los Espacios abiertos y Áreas verdes correspondiente a 205.18 Ha, y con un incremento de 1.24 veces en el mismo período. En el caso del suelo de conservación, el uso que mostró un menor crecimiento relativo fue el de preservación ecológica con 0.66 veces en su aumento, sin embargo en proporción a su superficie mostró un decremento de 809.17 Ha, para 2010 a partir de 1997.

**Tabla 3.2 Comparación de usos de suelo superficie y proporción 1997-2010**

		1997*		2010		1997 – 2010		
Suelo Urbano (Uso de Suelo)	Claves	Superficie (Ha)	Superficie Urbana (%)	Superficie (Ha)	Superficie Urbana (%)	Variación		Crecimient o relativo
						(Ha)		
Habitacional y Habitacional Comercial	H, HC	3,375.90	66.83	3902.06	63.62	526.16	Incre.	1.16
Habitacional con Servicios (Mixto y Oficinas)	HM, HO	421.8	8.35	548.32	8.94	126.52	Incre.	1.30
Equipamiento	E	367.5	7.27	526.24	8.58	158.74	Incre.	1.43
Industrial	I	43.9	0.87	109.17	1.78	65.27	Incre.	2.49
Espacios Abiertos y Áreas Verdes	EA, AV	842.4	16.68	1047.58	17.08	205.18	Incre.	1.24
<b>Superficie Total Uso de Suelo</b>		5051.5	100	6133.38	100	1081.88	Incre.	1.21
<b>Suelo de Conservación</b>		<b>Superficie (Ha)</b>	<b>Superficie (%)</b>	<b>Superficie (Ha)</b>	<b>Superficie (%)</b>			
Rescate Ecológico	RE	110.9	4.1	150.92	7.62	40.02	Incre.	1.36
Preservación Ecológica	PE	2,360.40	87.2	1551.23	78.32	-809.17	Dism.	0.66
Poblados Rurales	HRC, HR, HRB,ER	235.4	8.7	278.48	14.06	43.08	Incre.	1.18
<b>Superficie Total Suelo de Conservación</b>		2706.7	100.00	1980.63	100.00	-726.07	Dism.	0.73

\*Se utilizaron los datos reportados en el Plan de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, 2011<sup>63</sup>.  
Elaboración propia con base en PDU de Álvaro Obregón, 2011.

<sup>63</sup> Los datos del PDU delegacional anterior 1997, no coinciden con los reportados en la actualización del mismo para 2011.

La importancia que adquiere el uso del suelo Habitacional en la Delegación Álvaro Obregón, se manifiesta no solo en la cantidad de superficie que se proyecta en el PDDUAO, sino también en el número de Unidades Territoriales que la misma delegación integra, las cuales conforman 210 colonias, 9 pueblos y 4 barrios (ídem).

Con anterioridad se han especificado los elementos que determinan la consolidación de una colonia, en este apartado se procede a enunciar cada aspecto comprendido por ellos respecto a la Colonia el Pirul, en la Delegación Álvaro Obregón.

### **A) Estructura Urbana: Colonia El Pirul Santa Fe**

La Colonia El Pirul Santa Fe, presenta una posición de relevancia en el contexto de Álvaro Obregón, pues se encuentra localizada en el trayecto que se dirige hacia la ZEDEC Santa Fe a poco menos de un kilómetro de su entrada, lugar donde se localiza el ultramoderno Santa Fe City que se ha convertido en el “Nuevo Centro de Negocios” de la Ciudad de México.

Sin embargo, esta proximidad no ha mermado el vínculo histórico de la colonia con el Pueblo de Santa Fe, porque este vínculo va mucho más allá de la proximidad física entre las colonias, pues cimienta el arraigo e identificación que aun mantienen sus pobladores de forma interna en la colonia y especialmente en el contexto general de Santa Fe, donde la iglesia, el mercado, y otros edificios tienen una extensa área de influencia.

Aspectos como estos influyen en las relaciones que se mantiene entre ciertas colonias, ajustando y complementando el equipamiento y la infraestructura de cada uno en relación a las demás, lo que estrecha procesos de consolidación y densificación de modo regional.

A continuación se analizan algunos aspectos específicos de la Colonia El Pirul Santa Fe para determinar la medida de su consolidación.

## **a. Contextualización y Localización Relativa**

### Contexto

La colonia el Pirul Santa Fe, se encuentra ubicada próxima al Pueblo de Santa Fe el cual, posee una amplia trayectoria en su conformación y consolidación a lo largo del tiempo, de manera contraria también hay otras más recientes que presentan en general como origen la irregularidad, en este caso se encuentran Tlapechico, la Huerta, los Gamitos, Pueblo Nuevo, Ampliación Santa Fe.

La colonia de estudio posee una traza en forma de cuadrícula, aunque esta no presenta rasgos uniformes porque cada una de las 7 manzanas que la conforman es heterogénea en cuanto a forma y dimensiones respecto a las demás.

En cuanto a la lotificación que se tiene marcada en SEDUVI, la cantidad de lotes por manzana difiere, siendo 5 el número menor y 20 el mayor. Sin embargo, al observar detenidamente la fotografía aérea de la zona, se aprecian en algunos de los lotes con subdivisiones no registradas en la carta de SEDUVI, esto se puede ver en el Mapa 2 de Lotificación.

Se debe tomar en cuenta la topografía en el terreno, ya que la colonia en general presenta un desnivel continuo que se manifiesta en los predios a través de diferentes niveles constructivos dependiendo del flanco observado. Aun con ello es posible observar en general una predominancia de dos y tres niveles en la construcción.

También se debe señalar que de acuerdo con el mapa de Desarrollo Urbano de la delegación, la mitad inferior (la de más reciente formación) de la colonia se encuentra en una zona de salud, que como especificaciones para su uso habitacional de acuerdo con el reglamento de construcción requiere de un estudio de mecánica de suelos previo, que en el momento de la edificación no fue realizado para la vivienda, ya que ésta se edificó mediante un prolongado proceso de autoconstrucción e indudablemente ello se explica por su origen no regular o legal.

### Localización relativa

La localización de una colonia puede estar referida en términos absolutos, es decir mediante un sistema de coordenadas, de modo que no admite cambios de posicionamiento, o en términos relativos, es decir que se referencia respecto a otros elementos o lugares (Castillo, 2012).

## MAPA 2. LOTIFICACIÓN REGULAR E IRREGULAR, COLONIA EL PIRUL SANTA FE, 2012.



2009 © ciudadmx, seduvi

0 76.07 152.14 Mts

### LEYENDA

- Límite observado de los predios
- Límite de Predios SEDUVI, 2009
- Límite de colonias
- Límite delegacional

**Autor:** Myriam Abish Gamboa Castañeda  
**Fuente:** Elaboración propia con base en SEDUVI, 2009  
 y observación directa, 2012

Al hablar de la localización relativa de El Pirul Santa Fe, se debe hacer referencia a la ubicación que tiene dentro de la ciudad, es decir, en relación a la posición de otros elementos que han cambiado en el tiempo, y que en algún momento determinado han trascendido como áreas de influencia para ella.

Por lo cual, dependerá de los elementos a los que se vincula la colonia, la percepción y el imaginario que se tenga de la misma, lo que lleva a cambios en la población de acuerdo con que tan deseable pueda ser la zona, así como en el grado de integración a la ciudad que puede tener de acuerdo con la consolidación que en ella se manifiesta.

Tomando cuenta su largo proceso histórico, la zona de Santa Fe, primeramente se vinculó con la relevancia del Pueblo, después a las minas, posteriormente a los tiraderos, y, en años recientes, ha pasado de ser un borde exterior, alejado y un tanto ajeno al contexto urbano, hasta quedar inmerso en la ciudad poco antes de la década de los 80's, originado en la función que tiene el nuevo centro de negocios para la ciudad.

Así mismo, la transformación de la zona le ha llevado a obtener cambios en infraestructura y equipamiento, integrando a la ciudad mediante universidades y otros centros educativos como la Universidad Iberoamericana, el Tecnológico de Monterrey Campus Santa Fe, la Universidad Autónoma Metropolitana-Cuajimalpa, el CECYT (IPN) No 4 y el CONALEP Santa Fe; con Hospitales como el Hospital ABC Santa Fe y la Cruz Roja de Cuajimalpa; centros comerciales como es el Centro Comercial Santa Fe y la Plaza Reforma; centros de convenciones como Expo México, el Teatro Santa Fe y el Auditorio de la Juventud; parques como el Bosque de Chapultepec 3ª sección, la Alameda Poniente, el Parque Prados de la Montaña, y el Deportivo del Estado Mayor Presidencial; con equipamiento importante en el contexto como es el Edificio Delegacional de Álvaro Obregón, el Campo militar No 1, la SEDESOL, la Planta Tratadora de Aguas Residuales, el Panteón Civil de Santa Fe, el Panteón Jardín, el Panteón Civil de Dolores, la Rotonda de los hombres ilustres; y entre las vías de comunicación y transporte, destacan la accesibilidad a la línea 1 (rosa) del Sistema de Transporte Colectivo Metro (STCM) así como las vialidades: Avenida Paseo de la Reforma, Carretera San Mateo-Santa Rosa, Av. Tamaulipas, Av. Santa Fe, Autopista Constituyentes la Venta, Camino Real a Toluca, Anillo Periférico, Escuadrón 201, Avenida Central y Avenida de los poetas, principalmente que conectan a Santa Fe City con el resto de la ciudad, incluso la zona llega a

ser tan relevante que la línea aérea volarais ha establecido una terminal de autobuses que vienen del aeropuerto de Toluca conectando la zona con sus destinos a nivel nacional e internacional.

En la situación del contexto inmediato para la colonia El Pirul Santa Fe, se encuentra en el Pueblo de Santa Fe localizado frente al área de estudio, y la entrada al corporativo de Santa Fe a menos de un kilómetro de distancia.

## **b. Uso de Suelo**

El uso de suelo se encarga de definir la función que tiene el territorio en un predio específico, y en muchas ocasiones éste se determina por el valor del suelo (Greene y Hernández, 2003).

La colonia El Pirul Santa Fe, se encuentra registrada con un uso de suelo HC 3/20, en el Plan Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón.

El uso de suelo HC indica que el suelo debe ser habitacional con comercio en planta baja, y de acuerdo con la norma 3/20, se señala una capacidad constructiva de hasta 3 niveles, donde se debe dejar libre de construcción el 20% del predio.

En el Mapa 3 se observa el Uso de Suelo por lote donde la mayor proporción (92.4%) de los mismos corresponden al uso habitacional, mientras que la siguiente proporción referida al uso habitacional con comercio comprende el 7.6% de los predios y tanto el equipamiento como el uso industrial, representa al 1.5% de los lotes por cada uno.

En este último caso el uso industrial se conforma por bodegas cuya superficie es de alrededor de un tercio de la manzana que ocupa. En cuanto al equipamiento que se encuentra señalado en el mapa, se incluye una iglesia y un recinto de educación preescolar. Mientras que el uso mixto integrado por habitacional con comercio en la planta baja comprende diversos negocios donde destacan las papelerías y tiendas de abarrotes.

### MAPA 3. USO DE SUELO POR LOTE, COLONIA EL PIRUL SANTA FE, 2012.



2009 © ciudadmx, seduvi

0 76.07 152.14 Mts

#### LEYENDA

Uso de Suelo: HC 3/20

- Habitacional
- Hab. con comercio
- Hab. con industria
- Equipamiento

- Límite observado de los predios
- Límite de Predios SEDUVI, 2009
- Límite de colonias
- Límite delegacional

Autor: Myriam Abish Gamboa Castañeda  
 Fuente: Elaboración propia con base en SEDUVI, 2009  
 y observación directa, 2012

### **c. Infraestructura Urbana**

La infraestructura urbana está conformada de redes y servicios, que permiten a los habitantes de la colonia poseer elementos que faciliten su desenvolvimiento urbano. Dichos elementos pueden dirigir su utilización a lo particular (de modo específico para las viviendas), o al ámbito público donde se incluye a toda la comunidad.

Romero (2004) dice que son elementos indispensables del espacio social aquellos que proporcionan condiciones de seguridad, salubridad y urbanidad a una colonia y que permiten a la población realizar actividades complementarias desligadas a servicios, dentro de estos encontramos las redes de abastecimiento como electricidad, agua potable, drenaje, energía (electricidad), y las referidas a comunicaciones como son teléfono, internet, radio, televisión y cable.

De acuerdo con la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) el Espacio Público, es aquel que *“permite la circulación peatonal o vehicular, así como la recreación y reunión de los habitantes, como son las calles, plazas y jardines públicos”*, para garantizar condiciones adecuadas en estos lugares de convergencia social, se debe incluir en el análisis la cobertura y mantenimiento de redes comunes como son el alumbrado público, alcantarillado, colecta de basura, infraestructura vial (calles, banquetas y guarniciones), así como las buenas condiciones de parques y jardines, y otro equipamiento a disposición pública. Para el caso de estudio se elaboró el Mapa 4 de Infraestructura para consultar la disposición de elementos como alumbrado público, postes telefónicos, teléfonos públicos andadores y áreas verdes.

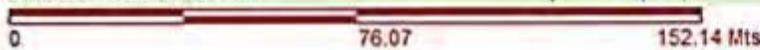
Red de distribución de Agua Potable: El servicio público del agua potable y alcantarillado, consta de tres fases donde esta 1) se capta y conduce a la comunidad, 2) se procesa y potabiliza para su distribución; y 3) se desaloja el agua residual y pluvial a través de redes de drenaje sanitario y pluvial, que corren de manera paralela bajo las vialidades (Greene y Hernández, 2003; Martínez, 1995).

El sistema de conducción de agua potable se compone de la infraestructura física necesaria para el desarrollo de cada una de estas funciones: captación, conducción, almacenamiento, tratamiento, y distribución (Martínez, 1995), sin embargo, con el constante incremento de la población, y el aumento de la demanda por parte de actividades productivas y servicios,

## MAPA 4. DE INFRAESTRUCTURA, COLONIA EL PIRUL SANTA FE, 2012.



2009 © ciudadmx, seduvi



### LEYENDA

- |                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| Aluminado Público      | Poste de Teléfono               |
| Teléfono Público       | Andadores                       |
| Col. El Pirul Santa Fe | Límite observado de los predios |
| Área Verde             | Límite de Predios SEDUVI, 2009  |
| Barranca               | Límite de colonias              |
|                        | Límite delegacional             |

**Autor:** Myriam Abish Gamboa Castañeda  
**Fuente:** Elaboración propia con base en SEDUVI, 2009  
 y observación directa, 2012

conlleva a un desabasto en el servicio que se traduce en la reducción del mismo, afectando directamente a las viviendas.

Por su parte la Delegación Álvaro Obregón manifiesta contar con una cobertura del 98% en la red de distribución de agua potable, a través de 911.01 Km de tuberías, 98 tanques (70 en servicio), 5 manantiales (2 en Cuajimalpa), 35 pozos operados por el sistema de Aguas de la Ciudad de México, 25 plantas de bombeo y rebombeo, y dos garzas de agua potable (Torres de Potrero y Santa Lucía) que abastecen en promedio 21 pipas diarias (PDDUAO, 2011).

En la actualidad la colonia el Pirul Santa Fe presenta una cobertura en la red de agua potable de 94.18% de las viviendas de acuerdo con los Datos por Manzana del Censo de Población y Vivienda 2010; por tanto, el servicio en la colonia se encuentra por debajo de la proporción indicada en la delegación.

En el documento delegacional (PDDUAO, 2011), se explica que existen dos razones que conducen al desabasto del servicio, siendo el primero, la ubicación de los asentamientos en sitios inadecuados para el suministro, donde las pendientes pronunciadas aunadas a la baja presión no permiten de una dotación suficiente. La segunda razón, es esencialmente de mantenimiento sobre la infraestructura, donde el deterioro de las válvulas impide una regulación adecuada, y genera periodos de déficit y otros de superávit, que dañan otras porciones de la red generando fugas y desperdicio.

El mismo documento presenta un inventario de las colonias que tienen alguna problemática<sup>64</sup> referente al servicio de agua, dentro del que se señala al Pueblo de Santa Fe con servicio intermitente. La colonia El Pirul Santa Fe, forma parte de otra unidad territorial, pero de acuerdo con la información obtenida por las encuestas y entrevistas fue informado que presenta una reducción en el suministro de agua y electricidad, especialmente a partir de la total puesta en marcha de Santa Fe City, explican que es porque requiere un mayor abasto por los grandes edificios y centros comerciales, especialmente en invierno que es cuando se percibe hay una descompensación en las colonias de mayor proximidad.

---

<sup>64</sup> Servicio intermitente, baja presión en el servicio o incidencia de fugas.

En el caso de la colonia de estudio y de acuerdo con el 34.3% de los entrevistados, se manifestó una reducción de los servicios, señalando de manera puntual el agua y la electricidad, así mismo, de acuerdo con las encuestas también se presentó un aumento en los costos de servicios, por la cercanía con la ZEDEC.

Red de distribución de drenaje: De acuerdo con la normatividad es el sistema de caños o tubos de diversos diámetros para el desagüe de desechos y aguas que capta la red de alcantarillado (Reglamento del Servicio de Agua y Drenaje para el Distrito Federal, 1990 [vigente]); se constituye por la red de drenaje sanitario y la red de drenaje pluvial, “*ambas redes son conocidas en conjunto simplemente como red de drenaje*” (Greene y Hernández, 2003), en conjunto las anteriores redes constituyen la trama de la red secundaria<sup>65</sup> que canaliza el agua de desecho de la población y la industria, para conducirla a la red primaria, que es encargada de dirigirlas al drenaje general (Martínez, 1995).

La situación delegacional en cuanto a la cobertura de red de drenaje es estipulada por el plan de Acciones Hidráulicas 2001-2005 y establece al 98% de la Delegación cubierta a través de 995.15 Km de red, 134.64 Km por primaria y 860.51 Km de secundaria. En infraestructura comprende 11 lumbreras de drenaje profundo, 2 plantas de bombeo, 2.6 Km de cauces entubados, 13 presas reguladoras, 5 túneles de interconexión de presas y 4 estaciones pluviográficas (PDDUAO, 2011), así mismo una planta tratadora de aguas residuales que pretendía proveer a Santa Fe City con una porción del servicio, sin embargo no ha resultado funcional pues el tratamiento genera malos olores que no son aceptados en una zona tan exclusiva de la ciudad, cabe señalar que esta información no se declara con claridad en el documento citado.

En lo que corresponde a El Pirul Santa Fe, actualmente esta cuenta con una cobertura de 93.78% en el servicio formal, sin embargo se deduce de acuerdo a los datos de INEGI que

---

<sup>65</sup> La red secundaria utiliza tuberías con un diámetro menor a 60 cm., mientras que la red primaria de drenaje emplea aquellas con diámetro igual o mayor a 60 cm. La determinación del diámetro permite cumplir con las funciones propias de cada sistema.

existen conexiones ilegales hacia la barranca<sup>66</sup>, aspecto que fue comprobado a través del trabajo de campo en esta situación se encuentra menos del 0.5% de las casas habitación.

Entre la problemática existente en la delegación y que se refleja en la zona de estudio se encuentran la contaminación del cauce que está en la barranca, este cauce ha sido entubado, sin embargo presenta problemas de mantenimiento, que se reflejan en fisuras y exposición de agua de drenaje sanitario, así mismo fue informado por los habitantes, que en algunos periodos del año el caudal presenta un incremento pero que no llega a inundar las viviendas.

Red de distribución de energía<sup>67</sup> eléctrica: Se compone del transporte de dicha energía a través de cables visibles y espaciados, colocados sobre postes a lo largo de las vialidades con la finalidad de adecuar el voltaje y facilitar su transferencia a los predios. Entre sus atributos están la cobertura del servicio, la condición de contratación (regularidad), el estado de conservación y mantenimiento del cableado, así como la continuidad del servicio (Greene y Hernández, 2003).

El principal problema en la delegación Álvaro Obregón se refiere a la condición de contratación, ya que existe un elevado número de tomas clandestinas provisionales que se vinculan a los asentamientos irregulares y representan un riesgo por la precariedad de los materiales con que se instalan (Op cit), sin embargo, esta situación disminuye en la medida que la colonia se regulariza y consolida.

La cobertura de esta red en el 2005, para la delegación incluyo el 98.16% de las viviendas; en el caso de la colonia en estudio satisface al 94.38% de las habitaciones.

Redes de Comunicaciones: En cuanto a la cobertura de redes por vivienda particular habitada se obtuvo que el 94.6% cuenta con televisión, el 86.94% cuenta con radio, 71.21% cuenta con teléfono celular, 56% con teléfono fijo en casa, y 25.51% con internet.

---

<sup>66</sup> El PDDU señala que se han entubado cauces que pudieran ocasionar problemas, de inundación, contaminación del suelo o del acuífero, sin embargo no se ha tenido el mantenimiento adecuado para estas tuberías llevándolas al deterioro, azolve y fisuras.

<sup>67</sup> La energía utilizable comprende diversas fuentes que llevan a la generación de electricidad, entre ellas se encuentran la eólica, la solar, la nuclear, la química, el petróleo, el gas natural y el carbón entre otras. La red de energía eléctrica será el enfoque de esta sección, por la expansión que presenta, característica que la convierte en la de mayor cobertura donde se incluye la zona de estudio.

Dentro del espacio público, como lo especifica SEDESOL (ob. cit.) previamente, se encuentran aquellas redes de infraestructura que representan un beneficio general para la los habitantes de una colonia, entre las que se encuentran: red de alcantarillado, alumbrado público, condición y cobertura de banquetas, guarniciones y pavimentación de calles, distribución y cuidado de áreas verdes y plantas en la vía pública, colocación de letreros identificadores con el nombre de las calles y la cobertura de teléfonos públicos principalmente.

La red de alcantarillado se compone por el sistema de conductos y dispositivos para recolectar y conducir las aguas residuales y pluviales al drenaje (Martínez, 1995).

Dadas las condiciones topográficas en la colonia, el agua de lluvia escurre por la pendiente de las calles hacia la barranca que se encuentra en la porción inferior, cuyo cause comunica con el Río Becerra. En cuanto al alcantarillado, este presenta una cobertura en 22 vialidades y andadores lo que representa el 88% del total de la colonia, donde las condiciones generales del alcantarillado son funcionales sin embargo se observó que solo existen alcantarillas centrales en las calles, y no hay presencia de rejillas salvo en la banqueta que pertenece a la Avenida Vasco de Quiroga. También se debe señalar que la situación del alcantarillado en los andadores Primordial y Lirios (donde han procurado separar el drenaje pluvial del sanitario), presenta algunas deficiencias en su diseño, por su origen de autoconstrucción, que generan algunos estancamientos de agua contaminada por la acumulación de basura y crea condiciones de insalubridad para los vecinos más próximos.

La red de alumbrado público está constituida por las luminarias que prestan el servicio de iluminación a las vialidades, para lo cual debe considerarse la cantidad de luminarias, el estado de conservación y el número de habitantes servidos por ellas (Greene y Hernández, 2003). En la colonia existen alrededor de 60 luminarias que prestan servicio, sin embargo hay 7 calles donde la cantidad de luminarias es insuficiente, aunque en términos generales para seis de las ocho manzanas que integran la colonia la iluminación es aceptable porque donde se encuentra dispuesta, la visibilidad permite mantener cierta seguridad a diferencia de las calles con mala iluminación que representan sitios de riesgo ante asaltos y otros tipos de violencia o nichos de vicio.

Para hablar de la infraestructura vial se debe considerar la condición de banquetas, guarniciones y pavimentación de vialidades. Aunque, primeramente se debe recordar que en el origen de la colonia no se planeo un trazo lo suficientemente espaciado que contemplara esta cobertura específica, por lo que se presenta un déficit de banquetas y guarniciones de más del 50%<sup>68</sup>, por otra parte, el 65% de las calles se encuentran recubiertas por adoquín y el 34% restante corresponde a cobertura de cemento y pavimento, siendo este último el que presenta peores condiciones de mantenimiento (baches). En cuanto a las señalizaciones en la colonia, hay una suficiente cantidad de letreros identificadores de las vialidades, así como de otras índoles que señalan las calles cerradas, y/o advierten de sanciones a quien se sorprenda destruyendo o contaminando el lugar.

Distribución, manejo y cuidado de áreas verdes y vegetación en la vía pública: en la colonia se observan cuatro jardines en la vía pública que han sido adoptados por sus vecinos más cercanos, quienes les han colocado cercas como contingentes para evitar que se conviertan en tiraderos de basura o en hitos de vicio.

#### **d. Equipamiento Urbano**

En términos generales, y de acuerdo con autores como Romero Escobar (2004), Ward (2004), Greene y Hernández (2003), el equipamiento urbano comprende la cantidad, funcionamiento y nivel de cobertura, de las instalaciones que proporcionan servicios públicos para el bienestar de la población, entre los que se encuentran:

- Edificios Públicos: Gobierno y Administración; Hospitales y Centros De Salud; Seguridad Pública y Bomberos; Iglesias y Panteones.
- Educación y Cultura: Escuelas, Bibliotecas y Casas de Cultura.
- Abastecimiento: Mercados, Lecherías, Comercio (formal e informal).
- Esparcimiento: Centros Sociales, Comunitarios y Culturales; Auditorios, Teatros, Cines, Museos, Parques, Plazas y Jardines.
- Comunicaciones y Transportes: Oficinas de Correos, Telégrafos y Teléfonos, Paraderos.
- Social: Salones de Eventos.

---

<sup>68</sup> Para este cálculo no se toman en cuenta los andadores.

En las colonias el equipamiento tiende a ser subregional, destinando áreas centrales para equipamientos colectivos, que permitan su utilización para varias colonias, entre los cuales se encuentran principalmente escuelas públicas y mercados (Romero, 2004; Padilla Galicia y Ribbeck, 2009).

Es necesario señalar de manera breve, que el equipamiento de la delegación Álvaro Obregón posee un área determinada de influencia y un específico volumen de habitantes para atender, por lo cual, para facilitar su registro se ha utilizado la clasificación de SEDESOL, en doce subsistemas<sup>69</sup> comprendiendo: Educación, Cultura, Salud, Asistencia pública, Comercio, Abasto, Comunicaciones, Transporte, Recreación, Deporte, Servicios urbanos, Administración pública.

Así mismo, no solo se deben numerar el total de las unidades de equipamiento urbano disponibles, sino que para especificar el concepto de cada una de ellas, a continuación se muestra la Tabla 3.3 obtenida del Plan Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, que muestra de forma detallada cada subsistema y los conceptos que este comprende del total de 811 unidades de Equipamiento Urbano.

De manera interna, la colonia de estudio presenta equipamiento de educación en dos escuelas una preescolar y la otra primaria (esta aunque no se encuentra físicamente asentada en los límites de la colonia, su entrada si lo está, por lo cual se toma en cuenta). Respecto a áreas destinadas a deportes, hay dos canchas, y un área de juegos infantiles), cinco áreas verdes y espacios abiertos (cuyo mantenimiento, limpieza y cuidado se da de modo particular por los vecinos aledaños a las mismas), una iglesia y un consultorio particular.

---

<sup>69</sup> Donde el equipamiento urbano de una ciudad constituye un sistema, y sus componentes conforman subsistemas con funciones específicas asignadas que dan coherencia a la ciudad (Greene y Hernández, 2003).

**Tabla 3.3: Subsistemas de Equipamiento Urbano de la Delegación Álvaro Obregón:**

Subsistema	Total	Concepto	Unidades	Influyentes en El Pirul Santa Fe
Cultura	36	Teatros	4	0
		Museos y Centros Culturales	8	
		Bibliotecas	24	
Abasto	51	Mercados	12	4
		Concentración	8	
		Lecherías	31	
Salud	59	Clínicas, Sanatorios y Hospedajes	25	5
		Centros de Salud	19	
		Consultorios Médicos	15	
Asistencia Social	42	Centros de Desarrollo Infantil (Cendis)	12	5
		Centros Sociales	30	
Educación	258	Preescolar	52	15
		Primaria	137	
		Media Básica (Secundaria)	41	
		Educación Especial	12	
		Media Superior	7	
		Superior	9	
Gobierno y Administración Pública	32	Sede Delegacional	1	2
		Embajadas	2	
		Juzgados	5	
		Correos	9	
		Ministerio Público	4	
		Dirección Territorial	7	
		Depósito de Vehículos	4	
Protección Civil y Seguridad Pública	38	Módulos de Vigilancia	32	2
		Cuartel de Policía	4	
		Centro de Protección Civil	1	
		Central de Bomberos	1	
Deportes	149	Módulos Deportivos y Juegos Infantiles	135	11
		Centros Deportivos	14	
Servicios Urbanos	10	Panteones Civiles	7	2
		Panteones Concesionados	3	
Áreas Verdes y Espacios Abiertos	136	Parques	31	(4)
		Plazas y Jardines	40	
		Camellones	49	
		Jardineras	13	
		Viveros	3	
<b>TOTAL</b>	<b>811</b>	<b>TOTAL</b>	<b>811</b>	<b>46</b>

Fuente: Elaboración Propia con base en PDDUAO, 2011.

Aunque la colonia el Pirul Santa Fe posee una cantidad limitada en equipamiento urbano, su situación ventajosa de localización aledaña a la Avenida Vasco de Quiroga permite que se encuentre en una zona comunicada, donde se manifiesta la influencia del equipamiento de otras colonias próximas, donde se pueden contabilizar: 4 zonas de abastecimiento, 5 de salud (en su mayoría particular), 5 asistencia social, 15 centros educativos, 2 de gobierno y administración pública, 2 de protección civil, más de 11 equipamientos deportivos, 2 servicios urbanos y muchas pequeñas áreas verdes y espacios abiertos. La superficie de influencia de este equipamiento urbano permite que la colonia posea 5.67% del total del equipamiento delegacional, véase Mapa 5 Equipamiento Influyente en la colonia El Pirul Santa Fe.

Sin embargo, las especificaciones del PDDUAO (2011) muestran que existe déficit de cobertura en la zona poniente de la Delegación, principalmente para las instalaciones de salud y educación, seguidamente para el equipamiento de comercio y abasto, donde se señalan entre los motivos de deficiencia a las complicadas características topográficas, y al elevado poblamiento que se interpreta en densidad urbana para esta porción de la superficie delegacional. Pese a lo anterior, actualmente la urbanización y los servicios han mejorado progresivamente en forma significativa, ya que todas las colonias cuentan con infraestructura y equipamiento completo, y con servicio de transporte público, relativamente eficiente que permite la conexión o trasbordo con nodos que habilitan la comunicación con el resto de la ciudad, como son las estaciones del metro, y algunas vialidades importantes.

## **B) Vivienda**

En términos generales, en la década de los 70's la ciudad de México experimentó un crecimiento población importante, en este hecho se debe centrar la atención para el repentino y abundante crecimiento de las delegaciones limítrofes de la zona urbana, pues su poblamiento se debió en principal manera a movimientos urbanos.

El incremento de población trajo consigo un aumento habitacional, que en la Delegación Álvaro Obregón, se tradujo para 1995 como un aumento a más del doble (2.12%) de las viviendas existentes en 1970, tras lo cual, para quince años comprendidos entre 1995 y 2010, el crecimiento registrado correspondió a 1.26% con un total de 197,873 viviendas en el último año.

MAPA 5. EQUIPAMIENTO URBANO INFLUYENTE EN LA COLONIA EL PIRUL SANTA FE, ÁLVARO OBREGÓN, 2012



SIMBOLOGÍA	
	Edificio de administración pública Coordinación Territorial de Santa Fe
	Planta tratadora de agua
	Salud Particular
	Casa Hogar Misioneras de la Caridad
	Iglesia
	Gasolinería
	Hotel
	Abasto Autoservicio
	Abasto Mercado o Lechería
	Escuela Militar De materiales de Guerra, SEDENA
	Educación Secundaria
	Educación Básica Primaria
	Estancia Infantil
	Alcohólicos Anónimos
	E. Deportivo
	Salón de Fiestas Particular

Imágenes ©2013 Ches Spot Image, DigitalGlobe

Autor: Myriam Abish Gamboa Castañeda

Elaboración propia con referencia en imagen de Google Maps

A modo comparativo, el crecimiento habitacional en Álvaro Obregón fue superior al del Distrito Federal, ya que este último solo registro un aumento de 1.64 % entre 1970 y 1995, con un aumento de 1.22% para el 2010 y un total de 2,453,031 viviendas habitadas en este último año.

### Densidad domiciliaria

En el estudio de la colonia El Pirul Santa Fe, para determinar la densificación existente se recurre al análisis de datos estadísticos por manzana, del censo de población y vivienda 2010, así como a información obtenida mediante encuestas y entrevistas a los habitantes de la colonia, y observación directa en el campo.

De acuerdo con el censo de población y vivienda 2010 de INEGI, en la colonia El Pirul Santa Fe hay en total 337 viviendas particulares, de las cuales el 97% son habitadas. Para calcular la densidad domiciliaria, es decir la relación entre cantidad de población y número de viviendas, deben ser tomados en cuenta la cantidad de viviendas habitadas, así como la población total, por lo tanto para la misma delegación en 2010 la población<sup>70</sup> correspondió a 727,034 habitantes, cifra que al relacionar con el total de viviendas antes mencionado lleva a la densidad domiciliaria, registrando en promedio 3.67 habitantes por vivienda.

De acuerdo con la Tabla 3.4, la densidad domiciliaria en la colonia de estudio guardó la misma proporción que la existente en la Delegación, sin embargo ambas fueron superiores a la comprendida por el Distrito Federal, lo que significa que hay una relativa mayor demanda de vivienda en las dos primeras.

---

<sup>70</sup> De acuerdo con la información de los Censos de Población y Vivienda 2000 y 2010 de INEGI, se determino que la población en la delegación tubo un incremento de 40014 habitantes, y en cuanto a la densidad domiciliaria que tenía en 2000, es decir 4.2 habitantes por vivienda, ahora tiene una tendencia hacia la reducción que se prevé continuará por los cambios en los patrones demográficos.

**Tabla 3.4: Densidad domiciliaria comparativa**

Demarcación	Población 2010	Viviendas 2010	Densidad domiciliaria
Distrito Federal	8,851, 080	2,453,031	3.6
Álvaro Obregón	727, 034	197,873	3.7
Colonia El Pirul Santa Fe	1249	337	3.7

Fuente: Elaboración Propia con base en Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2010.

Pero no es suficiente dotar a la población de viviendas, sino que estas deben de cubrir las necesidades de una familia y permitirle un desenvolvimiento adecuado en la ciudad. Para conocer cual es el nivel en la calidad de vida que ofrecen las viviendas de una demarcación hay aspectos que se deben identificar y evaluar, entre estos se hallan: el tipo de regularización, el número de viviendas, su clasificación, su estado de conservación, el acceso a la infraestructura que tengan, el número de habitantes que albergan y los materiales con que están construidas las habitaciones (Greene y Hernández, 2003).

De acuerdo con estadísticas del Censo de Población y Vivienda 2010 de INEGI, la colonia El Pirul Santa Fe tiene una población de 1,249 habitantes, lo que equivale al 0.17% del total de población delegacional, también el registro señala que cuenta con 337 viviendas particulares habitadas y que se distribuyen en 9 manzanas.

La tipología de la vivienda corresponde en grandes rasgos a unifamiliar, distribuida en 107 lotes que se registran en SEDUVI de acuerdo a la información contenida en el CATASTRO, sin embargo, de acuerdo con la observación en campo y mediante imágenes de satélite, lo cual fue cotejado mediante las encuestas y entrevistas, se identificó una subdivisión interna no registrada en una proporción de 33.8%, resultado del tiempo y de la multiplicación de los núcleos familiares, que provocan el proceso de atomización de la vivienda y/o de un aumento en los niveles de construcción.

Se debe recordar que el origen popular de la colonia, llevó a que la mayor parte de las viviendas (68.6% de acuerdo con la muestra) fuesen edificadas mediante la autoconstrucción y solo 37.1% fue por encargo, es decir emplearon a algún asalariado para erigir la obra. Así mismo, el proceso de edificación fue gradual, y aunque en sus orígenes las viviendas incluían una combinación tanto de materiales precarios como de permanentes, el tamaño y número de

los cuartos era reducido. En la muestra realizada para este trabajo, el 82.9% de las viviendas pertenecían a sus propietarios, mientras que el 17.1% eran rentadas o prestadas a sus habitantes. Por otro lado, el 71.4% de las viviendas eran individuales para la familia que las habitaba y el restante 28.6% eran compartidas, o vecindades.

Con los datos anteriores la proporción de viviendas compartidas representa un poco más de la tercera parte de viviendas individuales, lo que indica que una importante presencia de las mismas y por ende densificación de la vivienda. Así mismo complementando con datos de INEGI, de acuerdo con el número total de hogares por manzana, aquellas que presentan una mayor cantidad de hogares también indican densificación y estas se encuentran cuatro que se pueden apreciar en la Tabla 3.5 a continuación, también se observa cómo hay una ocupación superior a tres integrantes por hogar.

Se realizó una relación entre el número de hogares y la cantidad de lotes<sup>71</sup> de cada manzana, con lo cual se puede estimar la densidad de hogares por lote, por lo que para todas las manzanas se estima que es superior a 2 hogares por lote, con un promedio de 3.1 habitantes.

**Tabla 3.5: Densificación de la colonia El Pirul Santa Fe en base al número de hogares por manzana.**

Número de Manzana	Población total (hab)	Cantidad de lotes registrados SEDUVI*	Número de hogares por manzana	Proporción de habitantes por hogar.	Relación hogares por lote
5	7	1	*	*	
6	266	14	59	4.5	<b>4.2</b>
7	168	15	46	3.65	<b>3.1</b>
9	66	9	18	3.6	<b>2</b>
10	248	26	74	3.35	<b>2.8</b>
12	247	20	62	3.98	<b>3.1</b>
22	80	10	23	3.47	<b>2.3</b>
49	73	4	16	4.56	<b>4</b>
55	94	9	30	3.13	<b>3.3</b>

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población o Vivienda, INEGI, 2010.

\*Los datos que utiliza el SIG de SEDUVI tienen como referencia los que se encuentran en Catastro.

<sup>71</sup> La lotificación que fue tomada en cuenta para este estudio fue la de SEDUVI, porque tiene como base los datos obtenidos por medio del catastro.

Entre las características físicas de la vivienda que deben ser mencionadas se encuentran los materiales de construcción actuales<sup>72</sup>, donde de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda del 2010, se utilizan materiales permanentes en techos, pisos y paredes del 94.66% de las habitaciones, sin embargo, al cotejar este dato en campo se encontró que un 12% de las viviendas tienen aun materiales provisionales como techos de lamina.

Por los datos obtenidos en la encuesta, se conoce que el 20% de las viviendas sufrieron un cambio completo de materiales desde su origen, por lo que el 80% restante solo cambio alguno de los elementos de la misma, ya que el resto fue construido con materiales permanentes desde el principio, porque los habitantes prefirieron comenzar la construcción de un pequeño cuarto con paredes permanentes pero con techo de lamina donde con el crecimiento de la vivienda, la lamina se cambio por losa de concreto, y en realidad fueron muy pocas las viviendas que comenzaron con materiales precarios en su totalidad.

Del total de la muestra, se debe mencionar que 88.6% de las viviendas han sido modificadas poco a poco, a lo largo del tiempo, y solamente el 11.4% se construyeron de manera continua hasta completar su estructura, que permanece casi en similar condición hasta la actualidad. También se debe señalar que el 54.3% del total en la muestra actualmente continúa en expansión.

Cada vivienda ha variado su periodo de modificaciones de forma diferenciada, sin embargo existe una tendencia a que se prolonguen por un lapso entre 10 y 20 años. Por otro lado, el periodo de inicio de modificaciones más recurrente, es para aquellas alrededor de los años 1995 y 2000.

En 1995, con el fin del periodo del Jefe de Departamento del Distrito Federal (DDF) Oscar Espinoza Villareal, se terminó ese tipo de administración para el Distrito Federal (DF) vinculada al Gobierno Federal, y comenzó una nueva de carácter autónomo semejante a la existente en cada una de las otras entidades federativas del país. El primer Jefe de Gobierno electo fue el Ing. Cuauhtémoc Cárdenas (1997-1999), quien durante su periodo logró que se aceptara la Ley de Obras Públicas y el Reglamento de Obras Públicas que facilitaban y

---

<sup>72</sup> En este sentido, la encuesta levantada en Octubre de 2012 señala un porcentaje de 94.3% de viviendas en la actualidad con materiales permanentes, y solo un 5.7% que han conservado alguno de sus elementos como techos, pisos o paredes, con materiales precarios.

esclarecían los procedimientos necesarios para la realización de obras públicas. Así mismo, él y su sucesora la Licenciada Rosario Robles (1999-2000), realizaron importantes obras a nivel urbano, que para la zona en específico influyeron en la accesibilidad de vialidades como Vasco de Quiroga, y en la creación de empleos (dependientes de las mismas obras) que mejoraron la economía de los habitantes y la que se reflejó de manera física en mejoras a sus propias viviendas.

Entre los propósitos mencionados por los informantes, para efectuar modificaciones en la vivienda, se encuentran: el mejoramiento con el 14.3% y la ampliación con el 74.3%, donde esta última se subdivide de acuerdo al propósito en: 54.3% para vivir, 5.7% para instalar un negocio y 14.3% para rentar.

El hecho de que figuren como “motivos de modificación en la vivienda”, rentar o instalar un negocio, significa que hay condiciones propicias para que se desarrollen con éxito los proyectos, por lo cual se infiere que en estas condiciones Santa Fe City juega el papel de proveedor de población que representa el mercado, o que al menos tiene un papel directo o indirecto en la dinámica económica local.

Como se ha tratado en el primer capítulo, existe una relación entre el nivel constructivo y el tiempo transcurrido, que se relaciona estrechamente con los cambios sociales y económicos que se dan en cada familia; es por ello que se puede precisar el grado de consolidación de una colonia de acuerdo con el periodo de origen y la duración de las modificaciones que se manifiestan en resultados concretos como niveles construidos en la vivienda, complejidad de la edificación, grado de terminación y acabados.

De acuerdo con los niveles de consolidación urbana<sup>73</sup> dados por Lazarte y Castellanos (2009), una vivienda se considera “consolidada” de acuerdo con el grado de estructuración que tiene con el resto de sus símiles en la colonia, aunque el PDDUAO 2011 (cuyos niveles no se encuentran especificados) manifiesta que la colonia El Pirul Santa Fe tiene un grado alto de consolidación urbana.

---

<sup>73</sup> Donde se estima el grado de consolidación de acuerdo con los materiales de la vivienda y las condiciones de apariencia, para lo que se tienen cinco grados: Provisional, Incipiente (muros de ladrillo y techo provisional), Media (Muros de ladrillo y techo de concreto de un piso), Consolidado (Muros de ladrillo y techo de concreto con 2 o más pisos), y Sobre estructurado (cuando ha sido deteriorado por el tiempo y necesita remodelarse).

Respecto a la Regularización de la Tenencia de la Tierra, existe una gran complejidad para tratar el tema de regularización de la tenencia de la tierra, debido al gran número de normatividades e instituciones a quienes compete, sin embargo desde la creación y puesta en marcha de la CORETT , ya que esta institución se encarga de facilitar el proceso en cuestión, se han disminuido los tiempos logrando incorporar al orden legal a mayores cantidades de predios, aunque es insuficiente el esfuerzo dado que hay un rebase en la velocidad con que aumentan los asentamientos irregulares. Sin embargo existen diversos mecanismos e instituciones<sup>74</sup> para llevar a cabo la regularización de los predios, aunque se debe mencionar que debido a su complejidad y costos, son poco utilizados por los habitantes de asentamientos de origen irregular que se encuentran en las periferias urbanas.

A continuación se enlistan algunos de los lineamientos básicos acerca de la regularización de la tenencia de la tierra gestionada mediante la CORETT.

De los beneficiarios en lo individual:

- Comprobar que habitan un predio localizado en los terrenos expropiados por la Corett.

De las comunidades y localidades beneficiarias:

- Que el asentamiento humano irregular se ubique en tierras ejidales, comunales y propiedades federales y en la superficie que se expropiará.
- Que el ejido o comunidad tenga los documentos básicos exigidos: plano de dotación y ampliación del ejido, decreto de dotación del ejido, actas de ejecución de los decretos presidenciales, expropiaciones anteriores y planos de confirmación y titulación de bienes comunales.
- Que el asentamiento humano irregular cumpla con los aspectos siguientes: nivel de densificación requerido, localización y accesos al poblado o asentamiento, armonía con el grado de consolidación y los factores económicos de la zona.

---

<sup>74</sup> En el ámbito de la regularización de la tenencia de la tierra de propiedad privada o federal, la institución encargada para ello es la Dirección General de Regularización de la Tierra (DGRT).

Los grados de consolidación, así como la densificación de la vivienda preceden a la seguridad que viene de la regularización de la tenencia de la tierra. Por tales motivos, es que se puede verificar en campo cuando una colonia de origen irregular ya ha concluido con el proceso.

### **3.1.2 Densificación Urbana-Habitacional**

Para explicar el proceso de densificación se debe explicar cada uno de sus componentes, es decir la densidad de población, la densidad habitacional y la densidad de edificación.

#### Densidad de Población.

La densidad de población ha experimentado variaciones a través del tiempo, con una tendencia hacia el incremento, tanto a nivel local, delegacional como en el Distrito Federal.

Sin embargo comparativamente, cada año, la Delegación Álvaro Obregón muestra una densidad mayor que la existente en el Distrito Federal, mientras que la densidad de la colonia El Pirul Santa Fe se encuentra muy por debajo en el rango del 2% de la que posee el Distrito Federal.

En cuanto a la diferencia que se ha dado entre 1990, 2000 y 2010, en la colonia de estudio hace suponer que se ha mantenido una relación entre el crecimiento natural y los movimientos de la población (véase Tabla 3.6).

Las condiciones de densidad habitacional en la colonia El Pirul Santa Fe, difieren en resultados al comparar los datos de INEGI (2010) con los obtenidos en el muestreo. Donde el primero marca un promedio de 3.8 habitantes por vivienda, y el segundo considera 6.8 en el mismo rubro, así mismo con la información recabada en campo se puede aproximar que hay casi dos familias habitando cada vivienda, y que hay una tendencia a que estas se constituyan de más de 5 cuartos. Aunque también existe una coincidencia entre los datos oficiales y los de la muestra con 1.1 habitantes por cuarto en general, pero esta relación varía de acuerdo con la manzana y la vivienda, como puede apreciarse en la Tabla 3.7.

**Tabla 3.6: Densidad de Población.**

Censo	Jerarquía	Habitantes	Superficie (Km <sup>2</sup> )	Densidad de población (Hab/Km <sup>2</sup> )	Proporción con relación a la densidad de población de DF
2010	Distrito Federal	8,851, 080	1485.49	5958.36	<b>(103.40) 100</b>
	Álvaro Obregón	727, 034	96.3	7549.68	<b>126.70</b>
	El Pirul Santa Fe	1249	9.6	130.1	<b>2.18</b>
2000	Distrito Federal	8,591,309	1485.49	5783.48	<b>(100.37) 100</b>
	Álvaro Obregón	685,327	96.3	7116.5	<b>123.04</b>
	El Pirul Santa Fe	1177	9.6	122.6	<b>2.12</b>
1990	Distrito Federal	8,235,744	1485.49	5544.13	<b>(96.21) 100</b>
	Álvaro Obregón	642,753	92.7	6674.48	<b>120.38</b>
	El Pirul Santa Fe	1102	9.6	114.8	<b>2.07</b>

Fuente: Elaboración propia con base en Censo de Población o Vivienda, INEGI 1990, 2000 y 2010.

**Tabla 3.7: Densidad de ocupación por vivienda y por cuarto, Colonia El Pirul Santa Fe, 2010.**

Número de Manzana	Población total (hab)	Cantidad de lotes registrados*	Viviendas particulares habitadas	Promedio de ocupación de la vivienda (hab/viv)	Promedio de habitantes por cuarto (hab/cuarto)
5	7	1	2	*	*
6	266	14	59	4.5	1.44
7	168	15	47	3.7	1.29
9	66	9	18	3.7	0.94
10	248	26	76	3.4	0.9
12	247	20	65	4	1.01
22	80	10	23	3.5	0.98
49	73	4	16	4.6	1.49
55	94	9	31	3.1	0.82

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2010.

\*Los datos que utiliza el SIG de SEDUVI tienen como referencia los que se encuentran en Catastro.

La construcción y ocupación de la vivienda se incrementa con el paso del tiempo y de acuerdo con los cambios económicos que se llevan a efecto en las familias, actualmente la colonia de estudio presenta viviendas de una mayor edificación, es decir que el 69.5% de las viviendas posee más de tres cuartos, el 19.9% más de dos cuartos y solo el 10.6% cuenta con uno. En el caso de los dormitorios, hay una proporción mayor hacia las viviendas que tienen dos y más dormitorios con el 56%, que para las que tienen solo uno.

### Densidad habitacional

En consecuencia a diversos factores que repercuten en la elevada demanda habitacional de la población tales como: el incremento demográfico, hacinamiento, precariedad o insuficiencia habitacional y deterioro natural que se da con el tiempo en la vivienda; se hace imperativo para la población conseguir vivienda con buenas condiciones de infraestructura, servicios, seguridad y accesibilidad, por lo que se recurre a políticas de reciclamiento y redensificación en el interior de las colonias, ya que en la actualidad casi no quedan lotes baldíos para edificar nuevas viviendas, sin embargo de acuerdo con los resultados obtenidos en las encuestas la colonia El Pirul Santa Fe no se rige bajo estos lineamientos, ya que existe una combinación de procesos tanto de atomización de la vivienda, como de adaptaciones como la adecuación de la misma para renta, y al mismo tiempo hay un reciclaje de población, donde la que mejora su nivel adquisitivo cambia de residencia y deja viviendas libres para el arribo de nueva población.

De acuerdo con la normativa la densidad habitacional, se establece para una zona de acuerdo a la capacidad que esta tiene para proporcionar los servicios que cubran las necesidades de sus habitantes y queda indicada en la norma de uso de suelo que le corresponda a cada zona de la ciudad. Sin embargo la densidad habitacional establecida en los usos de suelo, suele no concordar con la realidad pues no hay un mecanismo de control eficiente, para regularlo. En la colonia El Pirul Santa Fe, este hecho se evidencia en doce de las construcciones que sobrepasan cuatro niveles y por tanto lo establecido en la normatividad.

La densidad habitacional permite conocer la ocupación del suelo, es decir la cantidad de construcciones de un sitio determinado a través del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). Éste se ha utilizado para analizar la condición de edificación para cada uno de los

lotes que integran la colonia, en el caso de El Pirul Santa Fe hay una mayor proporción de viviendas que cuentan con dos niveles de construcción, esto comprende el 42.2%, mientras que el 34.3% corresponde a aquellas con tres niveles constructivos, y el 12.9% solo presenta un nivel de edificación, en suma se tiene que el 89.4% de las habitaciones se encuentran dentro de la norma de uso de suelo establecida para la colonia que dicta un máximo de tres niveles para cada construcción, pero el porcentaje restante se divide en 3.6% para lotes sin construcción, y 7.14% para las que se encuentran fuera de la norma es decir de cuatro y más niveles, para observar su localización se puede consultar el Mapa 6 de Niveles de Construcción.

### Densidad de edificación

Por otro lado la densidad de edificación (CUS) cuantifica la proporción de superficie construida en un lote específico, así como la que queda libre y con ello se estima el grado de aprovechamiento del suelo.

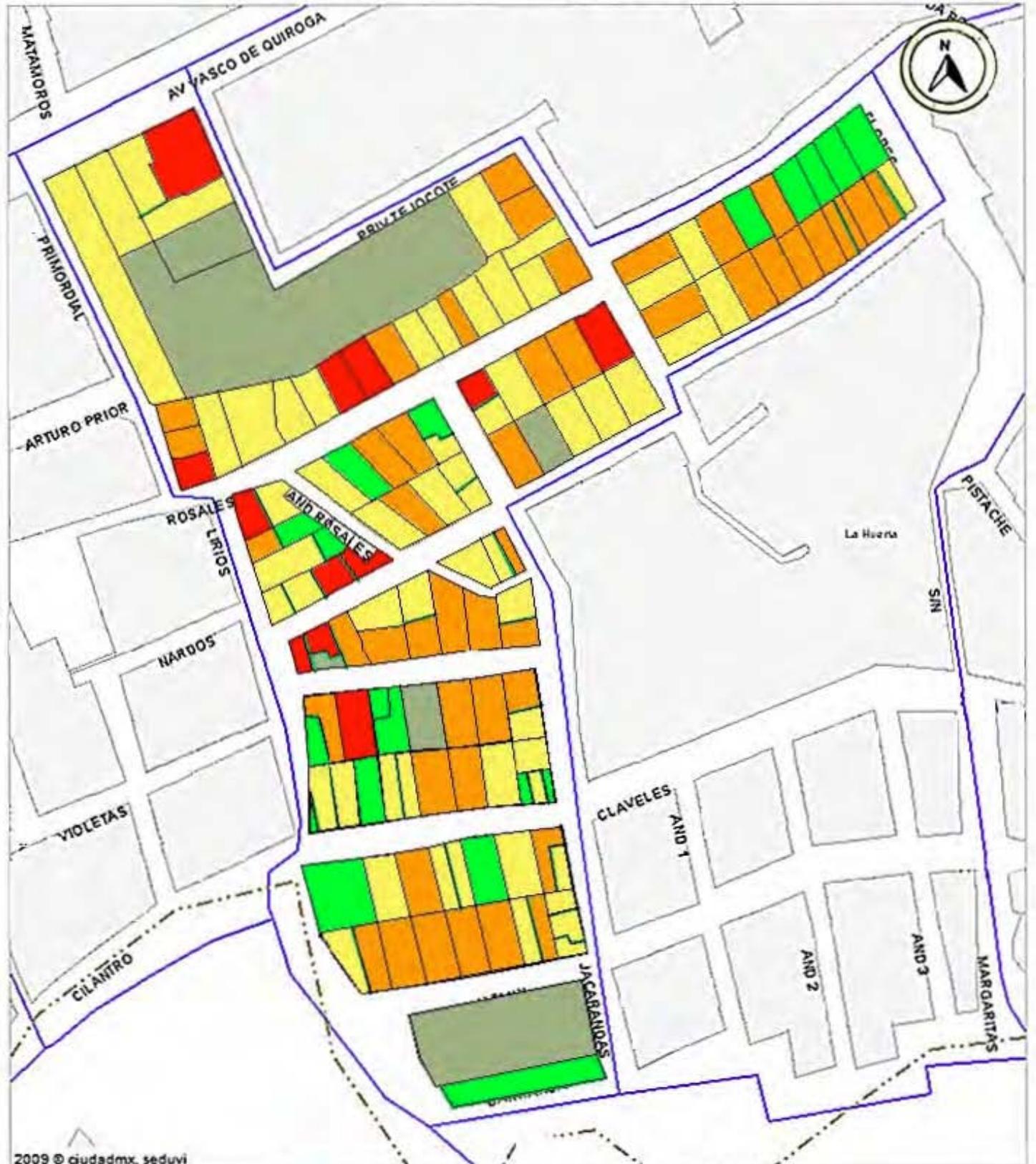
La norma establecida en el PDDUAO (2011), marca un uso de suelo HC 3/20 que ya ha sido explicado en el apartado correspondiente de este capítulo, sin embargo debe hacerse énfasis en que el CUS permitido es 0.2 es decir el 20% del lote, donde se debe señalar que 43.6% de los lotes<sup>75</sup> carecía de dicho espacio abierto, el 20.7% presentó un porcentaje inferior al permitido en la norma y el 35.7% contaba con lo requerido o superior al mismo, esto se puede ver en el Mapa 7 de Superficie Libre de Construcción.

La carencia de espacios abiertos evidencia como se ha ocupado el lote a través de construcciones para satisfacer la necesidad de vivienda, lo cual muestra un alto grado de densidad de edificación que posiblemente marca los predios donde se encuentran las viviendas atomizadas y/o vecindades, así como aquellas que tienen una elevada consolidación.

---

<sup>75</sup> Cabe hacer la aclaración de que el estudio se realizó con base en la lotificación registrada por SEDUVI, sin embargo, ya que en la observación de la imagen de satélite de Google Earth y el cotejo de esta información en campo, se encontraron subdivisiones ilegales o no registradas (resultado del proceso de atomización de la vivienda), estas también fueron incluidas en el manejo y la interpretación de los datos.

## MAPA 6. DE NIVELES DE CONSTRUCCIÓN, COLONIA EL PIRUL SANTA FE, 2012.



2009 © ciudadmx, seduvi

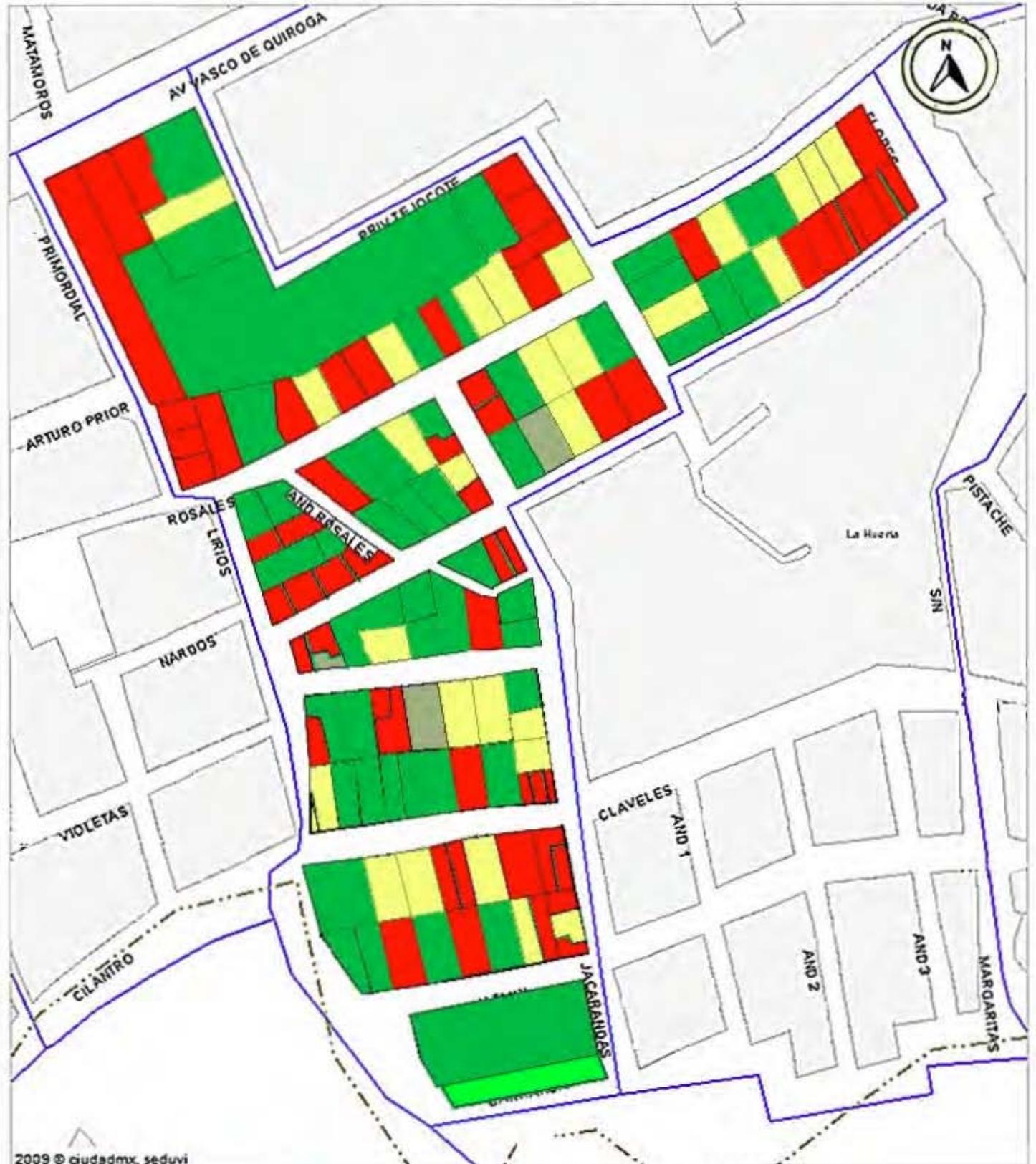
0 76.07 152.14 Mts

### LEYENDA

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: grey; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> No Aplica</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Un Piso</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Dos Pisos</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Tres Pisos</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Más de cuatro Pisos</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> Límite observado de los predios</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Límite de Predios SEDUVI, 2009</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Límite de colonias</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed grey; margin-right: 5px;"></span> Límite delegacional</li> </ul> |
|--|---|

**Autor:** Myriam Abish Gamboa Castañeda  
**Fuente:** Elaboración propia con base en SEDUVI, 2009  
 y observación directa, 2012

# MAPA 7. SUPERFICIE LIBRE DE CONSTRUCCIÓN POR LOTE, COLONIA EL PIRUL SANTA FE, 2012.



2009 © ciudadmx, seduvi

0 76.07 152.14 Mts

### LEYENDA

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: grey; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Predios Baldios</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Con más del 20%</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Con al menos 20%</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Con menos del 20%</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> Límite observado de los predios</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Límite de Predios SEDUVI, 2009</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Límite de colonias</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed grey; margin-right: 5px;"></span> Límite delegacional</li> </ul> |
|---|---|

Autor: Myriam Abish Gamboa Castañeda  
 Fuente: Elaboración propia con base en SEDUVI, 2009 y observación directa, 2012

### **3.1.3 Impactos en la consolidación y densificación de El Pirul Santa Fe en relación al corporativo Santa Fe City.**

Como se ha planteado con anterioridad desde el Capítulo 2, existe una mayor cercanía y vinculación entre la colonia El Pirul Santa Fe con el Pueblo de Santa Fe, que con el Corporativo de Santa Fe City, aun cuando la temporalidad del asentamiento es contemporánea al desarrollo de la ZEDEC.

Sin embargo, existen vínculos funcionales que conectan a Santa Fe City con El Pirul Santa Fe, donde de manera independiente a las consecuencias positivas y negativas percibidas por la población, han llegado a formar parte de su estilo de vida y cotidianidad. Entre los vínculos se encuentra el abastecimiento de alimentos para los trabajadores de las oficinas, la oferta de vivienda para personas de bajos recursos y algunos comercios y servicios para quienes van de paso al corporativo.

A pesar de que existen los vínculos funcionales, hay una gran desarticulación del espacio, que representa rugosidades y contradicciones, en ámbitos físicos, sociales, económicos y políticos tal como lo señala Margarita Negrete (2010) en su libro *Santa Fe: Ciudad, Espacio y Globalización*. De forma específica en la colonia, la relación con el corporativo es vista como lejana, sin embargo el 82.9% de los entrevistados determina que han ocurrido beneficios para los habitantes, tales como el aumento de trabajo, un aumento en la cobertura de servicios y mantenimiento a los mismos, mejoras a la infraestructura y un aumento en el valor del suelo.

El empleo al que se refieren aunque es local, se relaciona indirectamente con el corporativo, porque aun cuando los habitantes no sean trabajadores directos en Santa Fe City, se ocupan en brindar servicios y bienes a quienes sí lo son, especialmente alimentación, reparación de automóviles, venta de artículos y otros más.

En cuanto a la disposición de los trabajadores del corporativo para residir en la colonia, se debe decir que existe un mercado para el alquiler (por la cercanía que presenta El Pirul Santa Fe), sobre todo entre aquellos que son foráneos, para quienes tienen una capacidad económica limitada y su posición social no resulta perjudicada.

Por su parte las viviendas en el mercado de arrendamiento actualmente solo comprenden al 14.3% del total, aunque proyectando a futuro expansiones de la vivienda<sup>76</sup>, el 20% serian para este propósito.

Aunque por otro lado se percibe una tendencia de expulsión de habitantes originales, que no están conformes con las problemáticas recientes que ocurren en la colonia, por lo cual al aumentar su poder adquisitivo cambian de residencia dejando viviendas disponibles en el mercado inmobiliario, esto ocurre especialmente en la porción más próxima a la Avenida Vasco de Quiroga. El 62.8% de la población también se encuentra inconforme, y manifiesta que las problemáticas que ha acarreado el corporativo incluyen inseguridad, basura y contaminación, aumento de costos en impuestos, deficiencia en los flujos de electricidad, agua y vialidades, así como excesivo tránsito vehicular y recurrencia en accidentes.

De acuerdo con las tendencias, existe la posibilidad que la zona experimente un cambio de población, que puede incluir a alguna que tenga ciertos intereses en el corporativo como medio de trabajo ya sea de manera directa o indirecta en esta última facilitando servicios y productos a quienes trabajan en el mismo.

Así mismo, el cambio de población puede propiciar que se generen problemáticas que devienen de la ausencia de identidad colectiva, pues al no sentir pertenencia al lugar se promueve la degradación del mismo a través de actos vandálicos, inseguridad y problemas ambientales, así como desorganización social.

En resumidas cuentas, Santa Fe City ha traído consigo beneficios específicos para sus trabajadores entre los que se encuentran la construcción de distribuidores y mejoras en la infraestructura vial, equipamiento que impactan de forma colateral a los habitantes de colonias aledañas las que se ven beneficiadas debido a que facilitan su acceso a la ciudad; pero también conlleva problemáticas como un incremento en el tránsito y lentitud en los desplazamientos, así como un incremento en la proporción de accidentes originados por la mala conducción de los vehículos que pretenden adelantarse a las horas de mayor afluencia, condiciones que generan inconformidad y malestar en general.

---

<sup>76</sup> Que han sido calculadas porcentualmente en 57.2% del total actual, de acuerdo con las encuestas.

Entre los beneficios colaterales se encuentra la cercanía a los centros comerciales que ofrecen una amplia variedad de productos, así como a otros comercios con productos especializados, sin embargo el elevado costo que marca Santa Fe City en sí misma, impide que los pobladores aledaños tengan acceso a estas mercancías. Y más bien utilicen los Centros comerciales como sitios de esparcimiento para observar los productos ofrecidos a otro sector de la sociedad.

Un beneficio más se vincula con la atracción que Santa Fe City tiene para las escuelas de educación media superior y superior, por lo cual se han instalado universidades privadas, que si el caso lo amerita, permiten el acceso a alumnos de la zona mediante becas, y para las escuelas de gobierno se facilitan cursos y formación técnica para incrementar la posibilidad de emplearse en el corporativo y mejorar su calidad de vivienda y vida.

De acuerdo con datos oficiales obtenidos por parte de la SEDESOL (Tabla 3.8) se puede apreciar la condición en la se encuentra la zona de estudio en comparación con la Ciudad de Santa Fe (Santa Fe City), el estudio comprende los índices de se toman para determinar su desarrollo social, donde 0 significa un severo rezago en cuanto a desarrollo social y 1 representa la máxima condición en la que se puede llegar.

En general se pueden apreciar condiciones bastante competitivas entre los diferentes componentes a considerar, incluso se tiene un mayor índice en cuanto a acceso a la seguridad social, sin embargo el componente que sobresale y por ende es el componente clave para determinar su bajo índice de desarrollo social es la “Calidad y espacio de la vivienda” ya que en este rubro se puede apreciar un mayor contraste en comparación con las demás colonias citadas, incluso resulta menor que en la colonia vecina es decir el Pueblo de Santa Fe, cabe mencionar que guarda una proporción similar en el rubro de acceso a la salud y seguridad social.

**Tabla 3.8 Índice de Desarrollo Social por Colonia o Barrio, 2010.**

Nombre de la Colonia o Barrio	Hab	Índice de Desarrollo Social			Índice de Desarrollo Social por Componente					
		Valor	Estrato	Grado	Calidad y espacio de la vivienda	Acceso a salud y seguridad social	Rezago educativo	Bienes durables	Adecuación sanitaria	Adecuación energética
El Pirul Santa Fe	1.249	0,74684	2	Bajo	0,5881	0,5668	0,9166	0,9124	0,9233	1,0000
Pueblo Santa Fe	6.047	0,80736	3	Medio	0,6459	0,6196	0,9505	0,9126	0,9372	0,9997
Santa Fe	1.334	0,99284	4	Alto	0,9919	0,4603	0,9976	0,8005	0,9993	1,0000
Santa Fe Centro Ciudad	308	0,98130	4	Alto	0,9805	0,4696	0,9990	0,9461	1,0000	1,0000

Fuente. Elaboración propia con base en SEDESOL, 2010.

## CONCLUSIONES

La vivienda, es un aspecto que la población no puede ignorar o pasar desapercibido, ya que simboliza una necesidad primordial para el ser humano (junto con el alimento y el vestido), y requiere ser cubierta a manera previa para poder enfocarse en satisfacer otras necesidades o gustos suntuarios.

Resulta significativo estudiar los asentamientos irregulares, ya que una proporción elevada del crecimiento y expansión en las ciudades se da por este medio, y por decirlo así, es permitida por los gobiernos, ya que surgen como consecuencia a las condiciones de pobreza económica que poseen la población y a la inaccesibilidad que tienen por este motivo de obtener vivienda legal con infraestructura y equipamiento adecuados que garanticen al menos un nivel mínimo de bienestar.

Las colonias de origen popular sufren costosos y largos procesos que hacen pasar a sus habitantes por tediosos trámites para regularizar su propiedad y garantizar su seguridad; por tanto, cuando han concluido dichos procedimientos garantizando la regularización, sigue un aumento en la consolidación habitacional con un cambio de materiales en la vivienda cuyo crecimiento y modificaciones proceden de la autoconstrucción, así mismo la dotación de infraestructura y equipamiento que requiere de cohesión entre los colonos para en el mejor de los casos obtener materiales del gobierno, e instalar con el trabajo comunitario las redes que se necesitan. Con el paso del tiempo, las mejoras de estructura urbana también incluyen la apariencia de la colonia lo que resulta favorable para la integración con el contexto urbano.

Así a través de su evolución temporal las viviendas incrementan su consolidación lo cual indica como las condiciones económicas familiares han cambiado y han posibilitado la construcción de la vivienda, y en consecuencia la densificación del lote, donde por lo general esta expansión está vinculada al crecimiento familiar y/o su polinuclearización y por ende a la necesidad de aumentar la construcción de cuartos de la vivienda.

Por otro lado, el continuo crecimiento de la ciudad logra una paulatina integración de los asentamientos populares que en algún período estuvieron en la periferia, con lo que se da un cambio en su localización relativa, integrando la zona a nuevos elementos urbanos de equipamiento e infraestructura, aun cuando en algunos casos como en El Pirul Santa Fe, no

sean dirigidos en primera instancia a estas colonias, pero aun así se ven favorecidas ya que han quedado inmersas en el ámbito urbano.

El caso de estudio, es decir la colonia El Pirul Santa Fe, deviene de un asentamiento de orden irregular pues aun cuando las propiedades fueron compradas por los primeros habitantes, al no efectuarse el registro de la lotificación por parte de quienes vendieron los predios, fue necesario efectuar un proceso posterior de regularización de la tenencia de la tierra. Se debe señalar que de manera simultánea al crecimiento de El Pirul Santa Fe, se efectuaron cambios en el contexto de la ciudad, como la planeación de un Posmoderno Centro de Negocios que por producto de la planeación se proyectó para ser construido en las inmediaciones de lo que era considerado área de influencia del Pueblo de Santa Fe.

El megaproyecto de Santa Fe City comenzó su desarrollo cuando la colonia de estudio no tenía una consolidación tan importante, y aunque no contribuyó de manera directa en el bienestar económico de sus habitantes proporcionándoles empleos dentro de las oficinas que constituyen el corporativo, si ejerció cierta influencia de manera colateral, donde su localización tan próxima es el factor principal que convirtió a la zona de Santa Fe en fuente de abastecimiento de bienes y servicios para el corporativo.

Aunque directamente en El Pirul Santa Fe no existe un gran desarrollo de comercios, sus habitantes se emplean en el Pueblo de Santa Fe que es el sitio típico de mayor oferta a costos accesibles y donde se genera el arraigo de la población fortaleciendo su identidad colectiva en el Santa Fe local.

Por lo tanto el Pueblo de Santa Fe no solo se encarga de abastecer a los trabajadores del corporativo, sino que incluye a la colonia El Pirul Santa Fe, proporcionando no solo insumos, sino también empleos, identidad, cohesión y cultura a los habitantes.

Por otro lado, también existe una relación entre El Pirul Santa Fe y Santa Fe City, que va más allá de lo comercial y lo económico, para trascender a los imaginarios que se contraponen, proponiendo progreso y modernidad mientras se enfrentan a la cultura de la globalización y la segregación que devienen de éste “No lugar<sup>77</sup>”. Lo que se liga a una nueva concepción de

---

<sup>77</sup> Es un lugar de tránsito, que

Santa Fe, que lo liga mayormente a la City y no al Pueblo, que lleva a la trascendencia de las verticalidades sobre las horizontalidades del espacio.

La consolidación es un proceso que se vincula ampliamente al de densificación sin embargo en ambos existe una correlación de elementos que deben ser analizados y expuestos para su análisis y conclusiones.

En el caso de la colonia El Pirul Santa Fe, la consolidación de la vivienda que primeramente se dirigió a aumentar el espacio, con filtración de sus habitantes a otras residencias ha abierto el mercado inmobiliario y espacios dirigidos al arrendamiento y a la renta que son ocupados por personas que pretenden mejorar su condición económica mediante el corporativo de Santa Fe City, lo cual densifica la colonia. Aunque este cambio en la población se transforma en una carencia por la pertenencia al lugar, que influye negativamente en el descuido de la imagen urbana de la colonia, así como en el equipamiento y la infraestructura, y en el aumento de vandalismo y violencia. Situación que se convierte en un círculo vicioso, promoviendo y acelerando los procesos de filtración de otros habitantes que adquieren las condiciones económicas para cambiar de vivienda.

Por lo antes mencionado, la hipótesis de esta investigación se cumple, ya que en la consolidación y densificación de la colonia El Pirul Santa Fe si influye la proximidad que tiene con respecto al corporativo, como una fuente de empleo de diversa índole para sus habitantes, aun cuando sus empleos no se encuentran directamente establecidos en la colonia, y es mediante ellos que adquieren la posibilidad de mejorar sus viviendas.

Finalmente, se debe considerar que Santa Fe se convirtió en un lugar donde coexiste lo local y lo global, y que la influencia del corporativo ha traído beneficios y perjuicios a los habitantes, que de acuerdo con su apropiación del espacio y su valoración del lugar, que deviene de los beneficios y perjuicios que presenta, será determinante en la decisión que tomen de permanecer o no en su vivienda actual.

## BIBLIOGRAFÍA

Aguilar, M.; Sevilla A. y A. Vergara, (2001) *La ciudad desde sus lugares, trece ventanas etnográficas para una metrópoli*, CONACULTA-Culturas populares e indígenas-UAM Iztapalapa-Miguel Ángel Porrúa, México.

Ander-Egg, E., (2006) *Metodologías de acción social*, Universidad de Jaén, Jaén, España.

Andonegui Ramírez, J., (2010) *Asentamientos Irregulares. El caso Ecatepec de Morelos 2009-2010*. Tesis de Licenciatura en Ciencias Políticas y Administración, UNAM-FES Acatlán, México.

Bazant, J., (1978) *Tipología de vivienda urbana: Análisis físico de contextos urbano-habitacionales de la población de bajos ingresos en la ciudad de México*, Diana, México.

----- (1985) *Autoconstrucción de la vivienda popular*, Instituto de Acción Urbana e Integración Social-Trillas, México.

----- (2004) *Asentamientos irregulares: Guía de soluciones urbanas*, Trillas, México.

----- (2010) "Paradigma de la planeación urbana en la dinámica de transformación del suelo urbano" en Iracheta, A. y E. Soto (Comp.), *Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano: un mirada a la política habitacional en México: Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano*, El Colegio Mexiquense, México.

Castillo Ferraez, A., (2012) *Influencia socioeconómica de la central de abasto sobre la colonia José Aculco, Distrito Federal*. Tesis de Licenciatura en Geografía, Facultad de Filosofía y Letras -UNAM, México.

Cruz Fosik, P., (2001-2006) "Estado y segregación residencial. El suelo urbano y la localización de las acciones habitacionales en Montevideo (1984-2004)", en *Antología del Programa para la Formación de Expertos en Suelo Urbano, 2001-2006*, Fexsu III, Investigaciones recientes sobre suelo urbano en México y América Latina. [CD-ROM], Coordinación de Humanidades UNAM-PUEC-LINCOLN INSTITUTE, México.

Cruz Rodríguez, M., (2000) "Crecimiento urbano y poblamiento en la ZMCM. El perfil del milenio" en *El Cotidiano*. Vol. 17, Número 103, septiembre-octubre, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México.

Departamento de vivienda y desarrollo urbano-ONU, (1969) *Mesa redonda sobre el problema de la vivienda en las urbanizaciones marginales*, Editorial Litográfica, Washington, D. C, EUA.

Duhau, E., (1998) *Hábitat popular y política urbana*, UAM-Azcapotzalco, México.

Flores Jáuregui, A., (2011) *El concreto sobre las astillas. Estética urbana de Cuajimalpa: crónica gráfica de una transformación*. Tesis de Maestría en Artes Visuales, Escuela Nacional de Artes Plásticas UNAM, México.

García Espíl, E., (2006) *Hacer ciudad. La construcción de las metrópolis*, Nobuko, Buenos Aires, Argentina.

García Salazar, F., (1994) "Arquitectura de paisaje y áreas de protección ecológica en el Programa Maestro de la Zona especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) Santa Fe", en *Economía metropolitana*, Vol. 2 Núm. 16, Ed. Cambio XXI, México.

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, (2009) *Centro de Información Urbana para el desarrollo y la Administración de la Ciudad de México*, GDF, México, [En Línea] disponible en <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/> [Accesado el 7/05/2013]

George, P., (1974) *Geografía Urbana*, Ariel, Barcelona, España.

Gilbert, A. y P. Ward, (1987) *Asentamientos populares contra poder del estado: tres casos de estudio*, Editorial Gustavo Gili, México.

Gobierno Delegacional de Álvaro Obregón, (2007) *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón*, Gobierno Delegacional de Álvaro Obregón, México.

----- (2011) *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón*, Gobierno Delegacional de Álvaro Obregón, México.

González, J. y I. Kunz, (2005) *Regionalización habitacional de la ciudad de México*, Temas selectos de geografía de México, II Textos de carácter general, Instituto de Geografía, UNAM, México.

Grenne, F. y C. Hernández, (2003) *Planeación urbana en el Distrito Federal*, PUEC-Coordinación de Humanidades UNAM-Hemes Impresores, México.

Guillen, G., (1998) *Hotel Ejecutivo Santa Fe*. Tesis de Licenciatura en Arquitectura, Facultad de Arquitectura UNAM, México.

Hauser, P., (1969) "Los asentamientos espontáneos de América Latina en perspectiva" en *Departamento de vivienda y desarrollo urbano-ONU*, Mesa redonda sobre el problema de la vivienda en las urbanizaciones marginales, noviembre 1969, Editorial Litográfica, Washington, D. C, EUA.

INEGI, (2010) *Inventario nacional de vivienda, Censo de Población y Vivienda 2010*, México [En línea] disponible en <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/inv/default.aspx> [Accesado el 18/04/2013]

Iracheta, A. y S. Medina, (2008) *Irregularidad y suelo urbano: ¿cómo incidir en las prácticas sociales y hacia dónde dirigir las políticas públicas en México para enfrentar dicho fenómeno?: memorias del II Congreso Nacional de Suelo Urbano*, El Colegio Mexiquense, México.

Johnson, J., (1974) *Geografía urbana*, Oikos-tau-ediciones, Barcelona, España.

Kunz Bolaños, I., (2008) *Manual de Operación para el Reaprovechamiento y la Redensificación de la Ciudad Interior*, Comisión Nacional de Vivienda-Subdirección General de Fomento del Suelo para Vivienda-Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado: Facultad de Arquitectura, UNAM, México.

----- (2003) *Usos del suelo y territorio. Tipos y lógicas de localización de la Ciudad de México*, Facultad de Arquitectura UNAM-Plaza y Valdez, México.

Lazarte, M. y T. Castellanos, (12/04/2009) "Rehabilitación y consolidación de asentamientos irregulares en Ciudades de América Latina. Hacia una 'tercera generación' de análisis de las políticas públicas y desarrollo" en *Alternativa* [En Línea] Red de Investigación Peter M. Ward, Departamento de Sociology & LBJ School of Public Affairs, disponible en:

[http://www.lahn.utexas.org/Case%20Study%20Cities/Lima/LAHN\\_Lima%20Website%20Materials%20Package/Innerburbs/RehabilitacionLima.pdf](http://www.lahn.utexas.org/Case%20Study%20Cities/Lima/LAHN_Lima%20Website%20Materials%20Package/Innerburbs/RehabilitacionLima.pdf) [Accesado el 19/04/2013]

Lefebvre, H., (1971) *De lo rural a lo urbano*, Ediciones Península, Barcelona, España.

----- (1976) *Espacio y Política: El derecho a la ciudad*, II, Ediciones Península, España.

López, F., (2010) *Diccionario de términos sobre la ciudad y lo urbano*, Biblioteca Nueva, Madrid, España.

Márquez Lobato, B., (2008) *Análisis y simulación del crecimiento urbano utilizando sistemas de información geográfica: Ciudad Juárez, Chihuahua*. Tesis de Maestría en Economía Aplicada, Colegio de la Frontera Norte, Tijuana, BC, México. [En Línea] disponible en: <http://docencia.colef.mx/system/files/Tesis%20completa1.pdf> [Accesado el 19/04/2013]

Martínez, E., (2005) *Estructura urbana de la zona Norte de la Delegación Álvaro Obregón*. Tesis de Licenciatura en Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, UNAM, México.

Mier A. y O. Teran, (2005) *Memoria del taller Alternativas habitacionales para la población de menores ingresos*, Coordinación de Humanidades-PUESC, UNAM, México

Montenegro, L., (1998) *Zona secundaria de usos mixtos. Ponderosa, proyecto Santa Fe*. Tesis de Licenciatura en Urbanismo, Facultad de Arquitectura UNAM, México.

Mora Reyes, J., (23/04/2004) "El problema de la basura en la ciudad de México", en Adolfo Christlieb Ibarrola, *Fundación de Estudios Urbanos y Metropolitanos*, Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento del Territorio del DF, México, [En Línea] disponible en [http://www.paot.org.mx/paot\\_docs/pdf/basura\\_df.pdf](http://www.paot.org.mx/paot_docs/pdf/basura_df.pdf) [Accesado el 18/09/2012]

Moran Escamilla, J., (2006) *Santa Fe: de un tiradero de basura a un megaproyecto urbano*. Tesis de Maestría en Estudios Urbanos, Centro de estudios demográficos, urbanos y ambientales, Colegio de México, México.

Ortega Olivares, M., (1995) *La utopía en el barrio*, División Ciencias Sociales y humanidades, UAM-Xochimilco, México.

Padilla Galicia, S. y E. Ribbeck, (2009) "Colonias populares en la ciudad de México. Urbanismo informal y autoconstrucción" en *Urbanismo informal*, Padilla Galicia, S. (Comp.), Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco, México.

Padilla y Sotelo, L., (2002) *Aspectos sociales de la población en México: Vivienda*, Temas selectos de geografía de México, II Textos de carácter general, Instituto de Geografía, UNAM, México.

Park, R., (1999) *La ciudad y otros ensayos de ecología urbana*, Ediciones del Serbal, Barcelona, España.

Pedrotti Bruno, C., (2001-2006) "La seguridad de tenencia del suelo y la vivienda. Dimensiones del fenómeno desde la perspectiva de la pobreza urbana", en *Antología del Programa para la Formación de Expertos en Suelo Urbano, 2001-2006*, Fexsu III, Investigaciones recientes sobre suelo urbano en México y América Latina. [CD-ROM], Coordinación de Humanidades UNAM-PUEC-LINCOLN INSTITUTE, México.

Pérez, M., (2010) *Santa Fe: ciudad, espacio y globalización*, Universidad Iberoamericana, México.

----- (2007) *Santa Fe: ciudad, espacio y globalización*. Tesis de Doctorado en Antropología Social, Universidad Iberoamericana, México.

----- (2009) *Enclaves de la globalización: expresiones de un discurso civilizatorio en la ciudad*. [En Línea], CIESAS, México, disponible en: <http://www.rniu.buap.mx/infoRNIU/abr09/2/SemCIESASProy.pdf> [Accesado el 26/10/2012]

Pineda Mendoza, R., (1995) *Origen, vida y muerte del acueducto de Santa Fe*. Tesis de Maestría en Historia. Facultad de Filosofía y Letras, UNAM. México.

Prost, A., (1994) "Fronteras y espacios de lo privado", en A. Prost y G. Vincent, *La vida privada en el Siglo XX*, Taurus, Madrid, España.

Ribbeck, E., (2009) "Urbanización popular: la ciudad informal", en *Urbanismo Informal*, Padilla Galicia, S., (Comp.), Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco, México

Rodríguez Vignoli, J., (2001) "Segregación Residencial socioeconómica" en *Series Población y desarrollo*, [En línea] No. 16, Proyecto Regional de Población CELADE-FNUAP (Fondo de Población de las Naciones Unidas)-CEPAL, disponible en:

<http://www.eclac.org/publicaciones/xml/8/7888/lcl1576-P.pdf> [Accesado el 12/11/2011]

Rojas, M. y C. Sahagun, (2012) "Tiraderos a cielo abierto", en *Ciencia y Desarrollo, CONACYT*, [En línea] Mayo-Junio 2012, Disponible en <http://www.conacyt.gob.mx/comunicacion/Revista/259/articulos/tiraderos-a-cielo-abierto.html> [Accesado el 25/09/2012]

Romero Escobar, J., (2004) *Consolidación y saturación urbana: La colonia Santa Cecilia, Tláhuac*. Planificación de vivienda y mejoramiento de barrio. Tesis de Licenciatura en Urbanismo, Facultad de Arquitectura UNAM, México.

Rosas, A., (1995) "Barrio tomado. La invasión de Tepito por el comercio ambulante" en *Ciudades* [En Línea] No. 27, Red de Investigación Urbana- Universidad Autónoma de Puebla, México, disponible en:

<http://www.rniu.buap.mx/edit/revistas/contenido.php?id=27>[Accesado 20/02/2013]

Rossi, A., (1992) *Arquitectura de la ciudad*, Gustavo Gili, Barcelona, España.

Ruvalcaba, R. y M. Schteingart, (1988) "Estructura urbana y diferenciación socio espacial en la Zona Metropolitana de la ciudad de México, 1970-1980" en *Atlas de la Ciudad de México*, El Colegio de México-DDF, México.

Santos, M., (2000) *La naturaleza del espacio*, Ariel Geografía, España.

Seabrook, J., (2008) *Ciudades*, Intermon Oxfam, Barcelona, España.

Tena Ramírez, F., (1977) *Vasco de Quiroga y sus pueblos de Santa Fe en los Siglos XVIII y XIX*, Editorial Porrúa, México.

Valenzuela, A., (14/05/2007) "Santa Fe (México): Megaproyectos para una ciudad dividida", en *Cuadernos Geográficos*, [En Línea] Núm. 40, semestral 2007, pp. 53-66, Universidad de Granada, España, disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=17104003> [Accesado el 18/06/2011]

Villavicencio, J. y A. Duran, (1993) "La vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM)", en Coulomb, R. y E. Duhau (coors.), *Dinámica urbana y procesos socio-políticos*, Lectura de actualización sobre la ciudad de México, División de ciencias sociales y humanidades, UAM-Azcapotzalco, México.

----- (1997) "La vivienda en la ZMCM" en *Dinámica urbana y procesos socio-políticos*. Lecturas de actualización sobre la Ciudad de México, Centro de la vivienda y estudios urbanos-UAM Azcapotzalco- Cenvi, A.C., México.

Ward, P., (2004) *México Mega Ciudad: desarrollo y política 1970-2002*, Colegio Mexiquense, México.

Zarate, M., (2012) *Densificación habitacional en una colonia popular. Caso de estudio Santo Domingo, Coyoacán (1990-2010)*. Tesis de Doctorado en Urbanismo, División de Estudios de Posgrado, Posgrado en Arquitectura UNAM, México.

### **Referencias Electrónicas**

Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón [En línea] disponible en: <http://www.dao.gob.mx/inicio.php> [Accesado el 23/10/2012]

Planes y Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en SEDUVI [En línea] disponible en: <http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/programas-de-desarrollo> [Accesado el 28/03/2013]

SIG de SEDUVI [En Línea] disponible en: <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/> [Accesado el 20/03/2013]

## Anexo Fotográfico



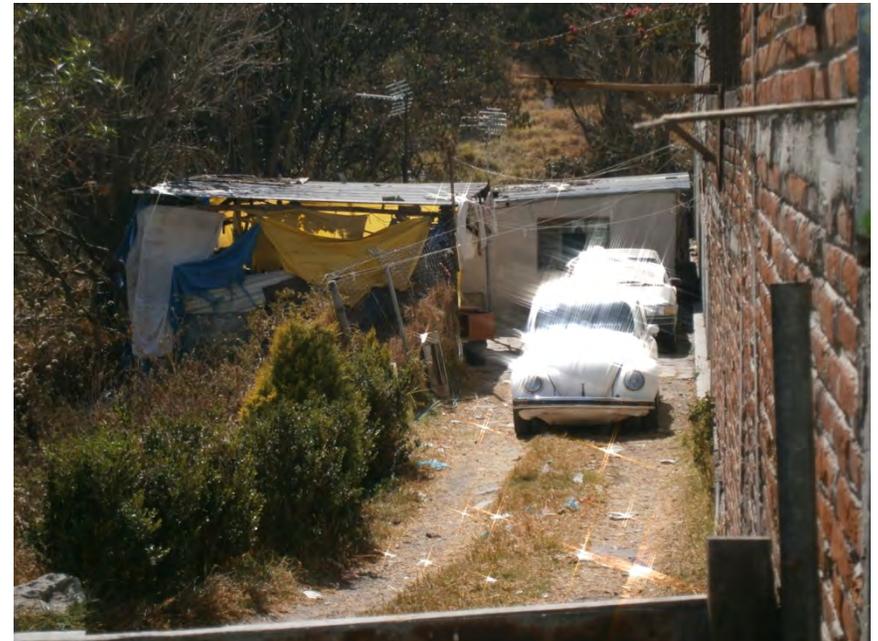
Vivienda de familia extendida, en proceso de consolidación.  
Esquina entre And. Rosales y C. Maravillas.



Infraestructura de autoconstrucción. Andador Lirios, entre C.  
Rosales y C. Maravillas.



Vivienda en condición precaria de una sola habitación.  
C. Claveles.



Asentamiento Irregular, no identificado en SEDUVI, se encuentra  
atrás del Kinder, en lo que corresponde a la barranca. La pared  
de la derecha pertenece a la escuela.



Viviendas de la calle Tulipanes, consolidadas y con terminaciones visualmente agradables.



Viviendas de la privada Tejocote, consolidadas y con terminaciones visualmente agradables.



Viviendas de la calle Lirio con Tulipanes, que exceden la norma de construcción.



Vivienda consolidada y de muchas familias, C.Maravillas con Flores, es una muestra típica de las construcciones de la colonia El Pirul Santa Fe.