



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo

Economía Política y Ambiente

***Socialización de la propiedad privada abandonada en suelo urbano de la colonia Centro de Tlalpan (1980-2010)***

Tesis

Que para optar por el grado de:

Maestro en Urbanismo

Presenta:

**Hugo César Sánchez Gallegos**

Director de tesis:

Dr. Hermilo Salas Espíndola

Facultad de Arquitectura

Ciudad de México, marzo 2016.



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo

Economía Política y Ambiente

***Socialización de la propiedad privada abandonada en suelo urbano de la colonia Centro de Tlalpan (1980-2010)***

Tesis

Que para optar por el grado de:

Maestro en Urbanismo

Presenta:

**Hugo César Sánchez Gallegos**

Director de tesis:

Dr. Hermilo Salas Espíndola

Facultad de Arquitectura

Ciudad de México, marzo 2016.

Director de tesis:

**Dr. Hermilo Salas Espíndola**

Facultad de Arquitectura

Sinodales propietarios:

**Dr. Felipe Albino Gervacio**

Facultad de Arquitectura

**Dr. Oscar Rivera Melo Rivera**

Facultad de Arquitectura

**Mtro. Francisco Morales Segura**

Facultad de Arquitectura

**Mtro. Enrique Díaz Mora**

Facultad de Arquitectura

## **Dedicatoria:**

Es indudable que la dedicatoria de algo a los padres remite a la imploración de un cliché.

¿Qué tan importante es que alguien garantice la existencia de alguien?

Bienvenido el cliché.

¡Va por ellos!

Dedicado también al Dr. Hermilo Salas Espíndola, como muestra de agradecimiento por su admirable y legítimo interés por sus alumnos.

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	1
<b>CAPÍTULO 1 MARCO HISTÓRICO Y TEÓRICO</b> .....	4
1.1 Evolución de la tenencia de la tierra en el territorio de Tlalpan. ....	4
1.2 Propiedad, vivienda y medios de consumo colectivos .....	15
1.3 Teoría de la renta urbana. ....	23
<b>CAPÍTULO 2. SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO DE DESARROLLO SOCIAL EN TLALPAN</b> .....	33
2.1 Vivienda y equipamiento urbano público en Tlalpan.....	33
2.2 Acciones del gobierno delegacional para combatir la vivienda informal en Tlalpan, el caso del “Convenio de crecimiento cero” y los “MOT’s”. ....	40
2.3 Biometrópolis, ¿una acción incluyente al problema de la renta del suelo urbano en Tlalpan? .....	56
<b>CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES PARA LA SOCIALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA ABANDONADA EN EL SUELO URBANO DE LA DELEGACIÓN DE TLALPAN</b> .....	65
3.1 Marco jurídico de la propiedad privada abandonada .....	65
3.2 Movimientos sociales para el acceso a la vivienda .....	76
3.3 Condiciones para la socialización de la propiedad privada abandonada en suelo urbano de la delegación de Tlalpan .....	89
<b>CONCLUSIONES</b> .....	104
<b>FUENTES DE CONSULTA</b> .....	106
<b>ANEXOS</b> .....	112

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo principal determinar los diversos procedimientos necesarios para llevar a cabo la socialización de la propiedad privada abandonada en el suelo urbano de la colonia Centro de Tlalpan. Este fenómeno no obedece a algún proceso coyuntural inmediato, sin embargo, se tomó como periodo de tiempo de 1980 a 2010 sólo como referencia.

¿Pero, qué se entiende por propiedad privada abandonada? ¿A qué conlleva el concepto de socialización? La propiedad privada a la que se hace mención en esta investigación tiene sus orígenes en la llamada “acumulación originaria” designada así por Karl Marx en el capítulo XXIV de su célebre libro “El capital”, y fue nombrada de esa manera para denominar el despojo de las tierras de los pequeños propietarios del siglo XV<sup>1</sup>.

En el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se establece que la propiedad de las tierras y aguas pertenecen a la nación, y es ella la única que tiene el derecho de transmitir el dominio de éstas a particulares, es decir, la transmisión de dominio de pertenencia<sup>2</sup>.

En este sentido, el término “propiedad privada abandonada”, en palabras propias, son todos aquellos bienes inmuebles cuya tenencia de la tierra o régimen de propiedad es privada (con los criterios mencionado anteriormente en el artículo 27) que no poseen un dueño cierto y que en algún momento sí lo tuvieron. Este hecho tiene que ver con la ruptura del lazo hereditario, cuyo destino se termina y no hay nadie que reclame por dichos bienes.

Para Karl Korsch la socialización era el elemento fundamental que requería el socialismo, misma que implicaba una nueva reglamentación de la producción con

---

<sup>1</sup> MARX, C., *El capital, tomo I*, México, p.607-610: Ed. Siglo XXI, 2009.

<sup>2</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México: Última reforma publicadaDOF27-04-2010.

una única finalidad, la sustitución de la economía privada capitalista por una economía comunitaria socialista.<sup>3</sup>

Por tanto, la socialización de la propiedad privada abandonada, para efectos de este trabajo de investigación, es la apropiación de manera social y objetiva de los bienes vacantes que existen en un territorio, con la finalidad de generar el bien común en toda la población, es decir, llevar a cabo una real utilidad pública.

En el Distrito Federal, es el Código Civil<sup>4</sup> quien se encarga de legislar este fenómeno, nombrando a este tipo de propiedad como bienes vacantes, que para efecto de esta investigación, ocupa el mismo significado que la propiedad privada abandonada.

El término “bienes vacantes” proviene del artículo 785 del mismo código, el cual establece que este tipo de propiedad es nombrada así en el Distrito Federal y en la mayor parte del país, y son aquellos bienes inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido<sup>5</sup>.

El concepto de socialización al que hace alusión esta investigación se refiere al disfrute pleno, justo y equitativo de todos los pobladores de algún bien inmueble, en este caso, de la propiedad privada abandonada que deja de tener un valor de uso establecido y que pudiera modificarse por un uso a favor de la comunidad, ya sea para vivienda de bajo recurso, así como de equipamientos a favor de su desarrollo social o medios de consumo colectivos, concepto que se abordará en la estructura de la presente tesis en el marco teórico.

Por lo anterior, en esta tesis de investigación se abordará el marco jurídico encargado de legislar a la propiedad privada abandonada; la postura teórica que ayudará a entender de mejor manera el porqué de la situación de la propiedad privada, la necesidad de vivienda y de equipamientos para la población, la

---

<sup>3</sup> Korsch, Karl, “¿Qué es la socialización? Un programa de socialismo práctico”, Ed. P y P, p. 29, Buenos Aires, 1973.

<sup>4</sup> <http://statecasefiles.justia.com/estatales/distrito-federal/codigo-civil-para-el-distrito-federal.pdf>

<sup>5</sup> <http://statecasefiles.justia.com/estatales/distrito-federal/codigo-civil-para-el-distrito-federal.pdf>



conformación histórica de la tenencia de la tierra en Tlalpan, la especulación del suelo que provoca el mercado, la legislación, las políticas y la planificación urbana existente; las últimas acciones más “importantes” que el gobierno delegacional junto con el local han impulsado con relación a la vivienda y equipamientos sociales; los movimientos sociales que surgen por la contradicción existente de la estructura urbana, los intereses económicos de la oligarquía y el elemento medular de este trabajo, las condiciones necesarias para la socialización de la propiedad privada abandonada.

Por último, la aportación principal de este trabajo académico es la de mejorar la condición de vida de la población mediante la modificación del valor de uso de los bienes vacantes ya que en el año 2015 la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (SEDATU) reportó mediante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) la existencia de 400 mil viviendas abandonadas en todo el país<sup>6</sup>, un número bastante significativo al compararlo con la necesidad de casas que se requieren para cumplir la demanda de habitabilidad, ya que en 2014, la misma secretaría reportó un déficit de 2.9 millones de viviendas en el territorio nacional<sup>7</sup>.

Como una propuesta para que se tome en cuenta en las diversas dependencias urbanas y desde luego, en la Asamblea Legislativa, la presente investigación se llevará a cabo respondiendo a la hipótesis respecto a que es posible hacer uso de todas las herramientas posibles, tanto legales como sociales, para llevar a cabo, como fin último, la socialización de la propiedad privada abandonada en el centro de Tlalpan, es decir, el disfrute pleno, justo y equitativo de todos los pobladores y, en todo el país de este tipo de bienes que han sido poco estudiados.

---

<sup>6</sup> [http://www.milenio.com/estados/400\\_mil\\_viviendas\\_abandonadas-viviendas\\_abandonadas\\_mexico\\_0\\_442755951.html](http://www.milenio.com/estados/400_mil_viviendas_abandonadas-viviendas_abandonadas_mexico_0_442755951.html)

<sup>7</sup> <http://www.magis.iteso.mx/content/las-ruinas-que-dej%C3%B3-el-boom-de-la-vivienda-popular-en-m%C3%A9xico>

## Capítulo 1. Marco histórico y teórico

### 1.1 Evolución de la tenencia de la tierra en el territorio de Tlalpan.

En la Delegación de Tlalpan, los asentamientos humanos poblacionales con más antigüedad son, Cuicuilco, Ajusco y Topilejo. Estos tres territorios han guardado siempre cierta distancia en cuanto a sus diversas relaciones políticas.<sup>8</sup>

La zona con mayor antigüedad es la sociedad de Cuicuilco que data del año 700 a.C. Ésta se caracterizó por ser una sociedad estratificada que alcanzó una extensión territorial sumamente extensa, ocupando aproximadamente 400 hectáreas. Dicha civilización abarcó toda la zona arqueológica que conocemos actualmente, así como parte de Villa Olímpica, el bosque de Tlalpan, parte del cerro Zacatépetl así como la colonia Isidro Fabela.<sup>9</sup>

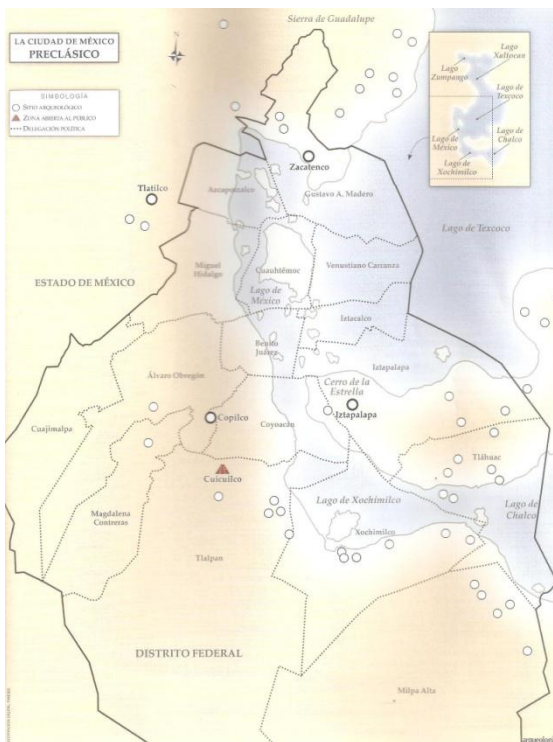


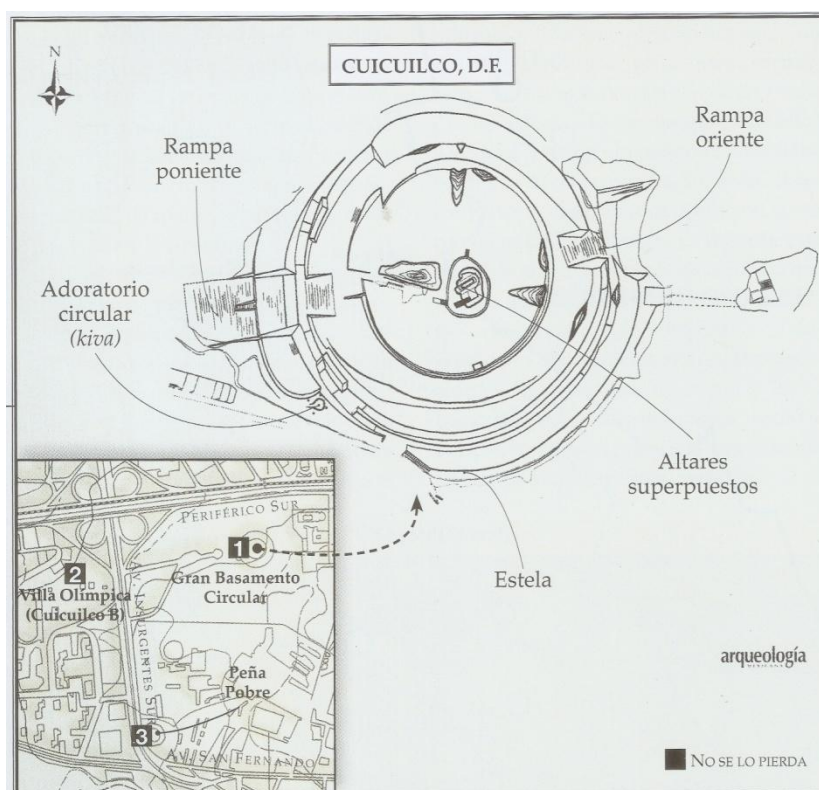
Imagen 1. Ubicación de Cuicuilco en el preclásico.

Fuente: Revista Arqueología mexicana

<sup>8</sup> Rodríguez, F, "Sobre la Tierra, Tlalpan a través del tiempo". Delegación de Tlalpan, México, p.1, 1982.

<sup>9</sup> Ibídem. p.5.

Esta civilización alcanzó aproximadamente una población de 20,000, contando también las zonas periféricas. A diferencia de la actualidad, el territorio se encontraba ordenado, de este modo, los terrenos agrícolas se encontraban separados de la zona habitacional en donde vivía el 50% aprox. de sus habitantes. La traza urbana cuadrangular fue la predominante en la distribución de la vivienda.<sup>10</sup> Posteriormente, con el crecimiento y florecimiento de Teotihuacan a principios del año 100 a.C. (periodo clásico) la civilización de Cuicuilco sufrió una etapa de decrecimiento. Presumiblemente el sitio fue abandonado tras la erupción del volcán “Xitle” ubicado a sus alrededores, en el año 400 d.C. aproximadamente.<sup>11</sup>



**Imagen 2. Gran Basamento o pirámide circular de Cuicuilco**

Fuente: Revista Arqueología mexicana

<sup>10</sup> *Ibíd.*

<sup>11</sup> “Arqueología de la ciudad de México” *Arqueología mexicana*, editorial Raíces, S.A. de C.V., Número 33, edición especial, p. 20, México, 2009.

Una vez fraguada la conquista, que fue un fenómeno nacional, el territorio de lo que sería la nueva España, tuvo que sufrir una tarea fundamental al realizar la reorganización de la tenencia y explotación del suelo. De este modo lo primero que ocurrió fue que todas las tierras pasaron a pertenecer a la corona española, y por lo tanto, tenía el poder absoluto para concederlas en merced o en encomienda a españoles y a indios principales.<sup>12</sup>

Tlalpan no permaneció ajeno a esta situación, ya que las formas de tenencia y las de trabajo de la tierra, se vieron forzadas a modificarse sustancialmente. Es de este modo que en lo relativo a las formas de tenencia, como son las de trabajo de la tierra, tuvieron un cambio muy importante pues se constituyeron dos modalidades: las tierras comunales y las mercedes a españoles e indios principales.<sup>13</sup>

Por su parte, las tierras comunales eran aquellas cedidas por la corona para el establecimiento de los pueblos indígenas para la construcción de sus equipamientos como vivienda y para la extracción de los bienes necesarios para su sostenimiento. De este modo, este tipo de tierras les fue otorgado a prácticamente todos los pueblos, sin contar a aquellos que se esfumaron por haber sido congregados por otros. En dicho acomodo, los pueblos perdieron parte de las tierras patrimoniales de las que anteriormente disfrutaban. En este sentido, el pueblo de Ajusco se vio necesario a aceptar la reducción de sus linderos, en 1531, hasta una superficie aproximada de más de 3,500 hectáreas, pues de lo contrario correrían el peligro de perderlo todo, incluyendo la vida.<sup>14</sup>

Existe un documento llamado “la cédula real” citada por Rivera Cambas y hace referencia a la delimitación de tierras, aguas y montes de Techihuitl, Peña Pobre, Coscomate y Tlapixca. Posteriormente, el pueblo de San Miguel Xicalco recibió dádiva de un sitio de tierras y estancias.

---

<sup>12</sup> *Ibíd.* p.17.

<sup>13</sup> *Ibíd.*

<sup>14</sup> *Ibíd.*

Fue hasta el año de 1560 que el virrey Luis de Velasco reconoció el derecho del pueblo de San Andrés Totoltepec a disfrutar en común de cierta cantidad de tierras al conceder licencia a Baltazar Cuautli y Diego Temecatzin para que pudieran "...amonestar y enseñar y reducir a los que puedan y poblar un pueblo de San Andrés..." Para muchos, dicho acto fue la legalización de una situación de hecho ya que, según algunos testigos presenciales, el pueblo ya había sido agrupado e incluso contaba con una iglesia.<sup>15</sup>

Es de suma importancia para esta investigación resaltar que la superficie de la tenencia comunal estaba formada por dos secciones de acuerdo con su uso. La primera se hallaba por lo general en el bosque y en ella se podía introducir todos los habitantes del pueblo para su habitar. La segunda eran las tierras llamadas de repartimiento que eran asignadas a los indígenas en diversas parcelas para su cultivo.<sup>16</sup>

En este sentido, las tierras comunales se encontraban bajo la custodia de las autoridades locales. Éstas cubrían la función de repartirlas a los pobladores en forma de parcelas llamadas "familiares". También se encargaba de elegir sucesores cuando el beneficiario moría sin dejar herederos o cuando éste abandonaba por varios años la parcela asignada.<sup>17</sup> Esto cobra un sentido esencial para esta investigación, ya que el mecanismo de abandono o lo que hoy se conoce como bien inmueble vacante se expresaba como una sucesión de verdadera utilidad sobre la comunidad.

Para el año de 1554, Pedro de Paz, quien era regidor de ese entonces hizo uso de estas facultades y junto con otras autoridades llevaron a cabo una redistribución de las tierras comunales de Atenanitla, anteriormente

---

<sup>15</sup> Ibíd. p.20.

<sup>16</sup> Ibíd. p. 35.

<sup>17</sup> Ibíd.

permaneciente a Palpan y luego a Huipulco, dando como justificación que sus antiguos poseedores las habían abandonado.<sup>18</sup>

Fue gracias a estos repartos que se dieron desde principios de la colonia que los pueblos indígenas pudieron protegerse en cierta medida de la constante expansión de los españoles, quienes históricamente han procurado por todos los medios apropiarse de las mejores tierras. Los títulos o “instrumentos” de mercedes donadas eran documentos muy valorados, ya que siempre fueron manejados por las comunidades para la defensa legal de sus tierras, continuamente disputadas.<sup>19</sup>

Es un hecho que además de las tierras concedidas a los pueblos, se otorgó un número considerable para uso particular a los españoles y a los indígenas descendientes de la nobleza.<sup>20</sup> Entre estos últimos, ocupa un lugar muy destacado el cacique Juan Iztolingué y Guzmán, quien había adquirido tierras en Ajusco.

Los terrenos situados en San Andrés Totoltepec, San Agustín Atliquipaque y Santo Tomás Ajusco han sufrido históricamente litigios diversos. Algunos de esos terrenos fueron en su momento propiedad del cacique Iztolingué, sin embargo, fueron reclamados más tarde por el pueblo de Xochimilco. Posteriormente, en 1551, en uso de ese derecho, Juan de Guzmán, heredero del cacicazgo, otorgó a Luis Cortés, natural y principal de Coyoacán, un terreno de 71,500 m<sup>2</sup>.<sup>21</sup>

De este modo, son bastantes los registros que se tienen respecto a las distintas mercedes que se otorgaron en el territorio de Tlalpan y zonas anexas como Coyoacán y Xochimilco. Entre otros beneficiados de esta evolución de la tenencia de la tierra se encuentran Bernardino del Castillo,

---

<sup>18</sup> Broda, J. y Carrasco, P., *Economía política e ideológica en el México prehispánico*, CIS-INAH, p. 169, México, 1978.

<sup>19</sup> *Ibíd.*

<sup>20</sup> *Ibíd.*

<sup>21</sup> *Ibíd.* p. 135.

Pedro Pablo de Abarca Arias, Pablo de Carbajal, Baltasar de Carvajal, entre muchos otros.

Era un hecho que se podía distinguir una distancia económica entre las haciendas y el resto de las propiedades, aún siendo que las haciendas en Tlalpan no llegaron a alcanzar las dimensiones ni la complejidad económica de otras partes del nuevo territorio. De este modo, en el transcurso de los años, se fueron originando diversos tipos de conflictos por las tierras entre los dueños de haciendas, pueblos indígenas y pequeños propietarios.<sup>22</sup>

Lo que es un hecho es que desde principios de la colonia, todos los pueblos, por simplemente serlo, gozaban el derecho a tener cierta cantidad de tierras, tanto para fincar sus causas como para el cultivo agrícola o para su explotación, así como el derecho de usufructo de los recursos hidráulicos. Sin embargo, eran constantes las violaciones a este derecho básico de los pueblos.<sup>23</sup>

Sin embargo, las comunidades sufrían constantemente amenazas por las cuales podían perder sus tierras, pues para el siglo XVIII se daba la franca invasión, la compra de las tierras comunales aunque no podían enajenarse legalmente) y el arrendamiento. Es por estos sucesos que varias de las haciendas seguían creciendo y consolidándose.

Para esa época ya existía el derecho a poseer tierras en propiedad privada además del usufructo de las tierras comunales, por parte de los miembros del pueblo de San Agustín, y de este modo, era más susceptible de entrar en el mercado de tierra. Sin embargo, en los pueblos sujetos a San Agustín hubo una mayor tendencia de la población a conservar las tierras para trabajarlas. Justo como en la actualidad, en la cabecera la venta de tierras a

---

<sup>22</sup> *Ibíd.*

<sup>23</sup> *Ibíd.*

personas extrañas a la comunidad fue más frecuente, sobre todo la venta de terrenos situados dentro del propio pueblo, compuestos de casas y huertas.<sup>24</sup>

La forma en cómo se mantenía el clero en el territorio de Tlalpan, era mediante las donaciones de tierra a este tipo de institución, y al transcurrir del tiempo, estas acciones eran sumamente recurrentes, ya que de éstas se mantenía el clero.<sup>25</sup> Sin embargo, tras las leyes de reforma postuladas a finales de la década de los cincuentas (1857) del siglo XIX, se retiraron dichos beneficios y se le quitó poder de decisión en la vida política y de educación.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que hoy nos rige data del año de 1917 y es la máxima autoridad normativa que tiene esta nación. Ésta aplica para todos los niveles de gobierno, incluyendo el delegacional, por lo tanto, el territorio de Tlalpan queda sujeto a las modificaciones y evoluciones del conjunto de leyes, preceptos y normas primarias en que se suscribe la tenencia de la tierra.

De tradición liberal, ésta se constituye definitivamente en el año de 1917 y pese a que ha sido reformada a lo largo de su historia, se podría decir de forma entrecomillada que aún mantiene el mismo espíritu con la que fue votada.

En la actualidad carece de una serie de aspectos respecto a las problemáticas de la vivienda y los espacios de recreación que todo ser humano necesita. De este modo, es verdad que ésta no se cierra al derecho de todo mexicano a tener una vivienda digna y decorosa, pero esto no significa que especifique los mecanismos de exigencia, ya que se enfrenta a una de las grandes contradicciones que tiene el sistema que opera la creación de espacios en donde habitar.

---

<sup>24</sup> *Ibíd.*

<sup>25</sup> *Ibíd.*



El Artículo más importante en materia de desarrollo urbano es sin duda el Art. 27<sup>26</sup> de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que en éste queda estipulado el control y todo lo referente a la propiedad del suelo, planteando que las tierras y aguas son propiedad de la nación, siempre y cuando se encuentren dentro de su territorio. Por lo tanto, queda claro que ésta es la única facultada para otorgar el dominio a particulares, creando así la propiedad privada que desde luego incluye el territorio de Tlalpan. En este sentido, también se asientan las condiciones de la expropiación, la cual sólo será validada si es en bien para la utilidad pública y se indemniza al afectado.

Este Artículo es también el eje principal de los asentamientos humanos y de la cual se deriva la Ley General de Asentamientos Humanos. A su vez se estipulan las medidas para establecer las provisiones, usos, reservas y destinos del territorio nacional así como también la conservación ecológica. A esta legislación se rige la delegación de Tlalpan hoy en día.

Es de destacar que en este artículo se expresa la conformación de la pequeña propiedad ó propiedad social, esto es, la constitución de ejidos y comunidades que se encargarán de administrar su territorio, así como el fraccionamiento de latifundios.

Sin embargo existen posturas ambivalentes respecto a la modificación que sufrió este artículo en el año de 1992 en el sexenio de Carlos Salinas de Gortari, presidente que se caracterizó por impulsar las políticas neoliberales y que abrió la posibilidad de manera definitiva de que la propiedad ejidal en algunas de sus expresiones se pudiera vender, aspecto que antes no podía ser posible. De este modo, la renta del suelo se modificó de forma drástica, ya que se formaron las bases ideales para la expansión urbana.

---

<sup>26</sup> [www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1)

Como se verá posteriormente en el capítulo relacionado con el marco jurídico, la fracción VI<sup>27</sup> de dicho artículo es muy importante para analizar la propiedad privada abandonada en Tlalpan, ya que los estados, sus municipios y el Distrito Federal tienen la libertad plena de adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.

Por su parte también se establece que sólo las leyes de la Federación y de los Estados, pueden decidir en qué momento se aplica la utilidad pública y la ocupación de la propiedad privada, es decir, para el bien de toda la sociedad en su conjunto y la utilización del suelo para bienes particulares. Es en este escenario en que se desarrolla lo referente a la tenencia de la tierra en Tlalpan.

De este modo, en la actualidad, la delegación de Tlalpan cuenta con una “superficie de 30,449 hectáreas, lo cual representa el 20.52 % de la superficie total del Distrito Federal, de las cuales 5,023 ha. (16.4%) de su territorio son Suelo Urbano y las 25,426 (83.6%) restantes constituyen el Suelo de Conservación, de acuerdo con la Declaratoria del límite entre el área urbana y el área de conservación, publicada en el Diario Oficial de la Federación en julio de 1987. y ratificada en los PGDUDF, 1987, 1996 y 2003. Existen tres formas básicas de propiedad sobre la tenencia de tierra: privada, pública y social.<sup>28</sup>

Según el PDDU-Tlalpan, la propiedad privada en la demarcación abarca una superficie total de 6,865.29 has; de ésta, la mayor parte se ubica en la superficie del Suelo Urbano (5,023 ha.), el cual se organizado en diversas colonias, fraccionamientos y unidades habitacionales. Gran parte de este tipo de tenencia de la tierra se encuentra regularizado y escriturado. De la superficie restante, son 634.20 ha. que se encuentran ubicadas en el poblado de San Andrés Totoltepec,; 828.52 ha. en los programas parciales en Suelo de Conservación ya regularizados y escriturados; y, finalmente,

---

<sup>27</sup> Ibídem.

<sup>28</sup> Propuesta del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, 2005

713.73 ha. en las exclusiones positivas de la propiedad comunal en favor de particulares. La forma en cómo se lleva a cabo la acreditación de la propiedad es a través de una escrituración pública o su equivalente (prescripción, juicio de exclusión, etc.), inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.”<sup>29</sup>

En cuanto a la propiedad de tipo social en Tlalpan, el régimen comunal se compone por los poblados de San Miguel Ajusco y San Miguel Topilejo, con una superficie de 17,636.60 hectáreas. El régimen ejidal se compone por Huipulco, San Pedro Mártir, entre otros, con una superficie de 2,856.35 hectáreas. Ver tabla 1.

**Tabla 1. Características de la Propiedad Social en Tlalpan**

<b>Núcleos Agrarios</b>	<b>Fecha de Reconocimiento y Titulación de los Bienes Comunales/ o Donación</b>	<b>Superficie Inicial (ha)</b>	<b>Acciones Agrarias</b>	<b>Superficie Actual (ha)</b>	<b>Superficie Total (ha)</b>
<b>COMUNAL</b>					17,636.60
San Miguel Ajusco	<b>1975</b>	14,100.00	4	7,456.16	
San Miguel Topilejo	1976	10,365.28	9	10,180.44	
<b>EJIDAL</b>					2,856.35
Huipulco	<b>1922</b>	36.00	14	7.75	
San Pedro Mártir	1924	231.00	11	0.55	
San Miguel Topilejo	1936	1,373.51	3	1,354.21	
San Miguel Xicalco	1930	86.46	1	86.46	

<sup>29</sup> Ibídem.

<b>Núcleos Agrarios</b>	<b>Fecha de Reconocimiento y Titulación de los Bienes Comunales/ o Donación</b>	<b>Superficie Inicial (ha)</b>	<b>Acciones Agrarias</b>	<b>Superficie Actual (ha)</b>	<b>Superficie Total (ha)</b>
La Magdalena Petlacalco	1930	141.00	3	755.40	
San Andrés Totoltepec	1930	348.00	5	399.81	
Parres El Guarda	1936	285.65	4	246.95	
Héroes de 1910	1951	5.20	1	5.20	
Tlalpan	1930	84.69	14	0	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>		<b>27,957.79</b>	<b>69</b>	<b>20,492.95</b>	

Fuente: Comisión de Asuntos Agrarios del Distrito Federal, en PDDU de Tlalpan, 2010.

Es de este modo como ha sido la evolución de la tenencia de la tierra en el territorio de Tlalpan, con similitudes siempre visibles a nuestros días y con claras huellas de los periodos históricos que han atravesado al país y a Tlalpan. Cabe resaltar que el reparto de las tierras comunales por parte de las autoridades locales, poco después de la colonización, es un ejemplo práctico de cómo se llevaba a cabo la socialización de la tierra.

## 1.2 Propiedad, vivienda y medios de consumo colectivos

Para analizar de manera teórica a la propiedad es necesario conocer los fundamentos que Carlos Marx planteó en el capítulo XXIV, la llamada acumulación originaria<sup>30</sup>.

Antes de abordar este concepto es necesario mencionar la conformación misma del modo de producción capitalista en el cual vivimos. Para muchos estudiosos de la materia, el capitalismo comienza su curso a partir del siglo XVI con las grandes expediciones, colonizaciones y explotación de las materias primas de los territorios invadidos.

Julio Muñoz Rubio, retomando a Marx, considera que es en el siglo XIV en que comienza la verdadera gestión de dicho modo de producción ya que en Inglaterra y en diversas partes de Europa se comenzó a desplazar a los siervos por los arrendatarios libres. Es por este motivo que los campesinos y los súbditos del señor feudal fueron desposeídos de sus tierras para convertirse en poseedores tan sólo de su fuerza de trabajo al ser privados de sus medios de vida.<sup>31</sup>

Es así como surge la agricultura capitalista, un hecho que deja en claro la máxima expresión del concepto de propiedad y el despojo que tuvo que ocurrir para que el espíritu del capitalismo se generara, la máxima ganancia.

Sin embargo, para analizar a la propiedad es necesario remontarse a sus orígenes, a la relación del ser humano en lo individual y en lo social con respecto a la naturaleza y sus formas sociales de organización, analizando a la comunidad primitiva pues es la primera fase de la sociedad humana.

La aparición de la agricultura juega un papel fundamental, ya que es considerada como la primera revolución económica, siendo la más importante en toda la historia de la humanidad. Ésta se produjo gracias al surgimiento del sobreproducto

---

<sup>30</sup> Marx, Carlos, "El capital", tomo I, México, Siglo XXI, 2009. p. 607-610.

<sup>31</sup> Muñoz R. Julio, "La relación sociedad-naturaleza en la historia" *Diseño y Sociedad, Revista del departamento de Teoría y análisis de CyAD*, Universidad Autónoma Metropolitana, Número 1, Año 1, p. 15, México, 1991.

social originado por la invención de herramientas como arcos, flechas, hachas, el control del fuego, la aparición del tiempo libre y la primera división del trabajo entre hombres y mujeres. Ahora es el humano quien controla totalmente su abastecimiento alimenticio.<sup>32</sup>

Para Federico Engels el origen de la propiedad privada se encuentra ligada directamente al origen de la familia y el Estado. Basándose en los estudios etnográficos, arqueológicos e históricos de Lewis Henry Morgan, hace referencia de los distintos tipos de estadios en que ha habitado la humanidad, como son los prehistóricos de cultura (salvajismo y barbarie) y la barbarie y la civilización.<sup>33</sup>

Antes de la familia monogámica que hoy día se practica, Engels plasma la existencia de otro tipo de familia a lo largo de la historia, como es la sindiásmica, la familia punalúa y la consanguínea. Sin embargo, fue necesaria la creación del primer tipo con la finalidad de garantizar la legitimidad de la herencia de los bienes del padre, entre estos, la propiedad. A su vez, la familia monogámica obedece al estadio de la civilización, ya que Morgan considera que el nacimiento y mantenimiento de ésta se debe principalmente a la propiedad privada, a la acumulación de la riqueza y a la complejidad del proceso para aumentarla.<sup>34</sup>

El concepto de la propiedad ha ido modificándose a lo largo de la historia, desde los distintos modos de producción, sin embargo, desde la ruptura de la sociedad dividida en clases sociales, aquellos que poseen los medios necesarios para la existencia humana y los que no los poseen y dependen de su fuerza de trabajo para garantizarla, ha permanecido prácticamente intacta.

En el esclavismo, el hombre comienza a cultivar una especie de dominación sobre la propiedad y las diversas fuerzas de la naturaleza. Se comenzó a alejar de su concepción comunal al someter a una cantidad importante de integrantes de la

---

<sup>32</sup> *Ibíd.* p.14-16.

<sup>33</sup> Engels, Federico, "El origen de la familia, la propiedad privada y el Estado", Progreso, Moscú, 1970, 214 Pp.

<sup>34</sup> *Ibíd.*

sociedad a una existencia que no les pertenece más. Es el amo quien puede garantizárselas.<sup>35</sup>

Es a partir de este modo de producción en que el hombre comienza a desvincularse de una cierta armonía con la naturaleza. El concepto de propiedad es visto como algo dado e incuestionable desde el momento en que se ejerce la rendición en la sociedad.<sup>36</sup>

Tras la imposición del modo de producción feudalista, la propiedad cobra un sentido ideológico, ya que en la Edad Media se instaura la doctrina cristiana, en la cual existía una relación monoteísta y todo poderosa con relación a un solo ser. Al ser Dios el centro de todo, los herederos de ese ser (los hombres) comienzan a abandonar toda concepción lógica de armonía y se instaura una relación de dominio total de la naturaleza y por tanto, de la propiedad.<sup>37</sup>

Esta mentalidad judeo-cristiana pos-esclavista y la desaparición de las relaciones amos-esclavos, trasladó como forma dominante de relación social a las relaciones entre campesinos no propietarios y a los dueños auténticos de la propiedad (no todos, ya que existía cierta cantidad de campesinos dueños de sus medios de producción incluyendo sus parcelas), los señores feudales.<sup>38</sup>

Leo Huberman en su libro "Los bienes terrenales del hombre"<sup>39</sup> explica de manera breve, entendible y desde una perspectiva marxista la transición del feudalismo al capitalismo y su músculo político y económico como lo es el imperialismo. Aborda de manera extensa la funcionalidad de la propiedad en la edad media y la forma en cómo se administraban y operaban las riquezas extraídas de esta, siendo la iglesia y la nobleza las clases gobernantes, apoderándose de la tierra y el poder que de esta emanaba.

---

<sup>35</sup> Muñoz, R. Julio, "La relación sociedad-naturaleza en la historia" *Diseño y Sociedad, Revista el departamento de Teoría y análisis de CyAD*, Universidad Autónoma Metropolitana, Número 1, Año 1, p.9, México, 1991.

<sup>36</sup> *Ibíd.*

<sup>37</sup> *Ibíd.* p.12.

<sup>38</sup> *Ibíd.* p.13.

<sup>39</sup> Huberman, Leo, "Los bienes terrenales del hombre", *Nuestro Tiempo*, México, 1975, 378 Pp.

Posteriormente, Huberman explica el crecimiento del comercio y la ascensión de la clase comerciante o burguesa, gracias a las Cruzadas cristianas, que lejos de recuperar sólo las tierras históricamente pertenecientes o no a la religión judeo-cristiana que estaban en manos de los musulmanes, y que a su vez fue una búsqueda de apropiación de terrenos, mismos que generaron durante muchos años las riquezas de la clase dominante en el feudalismo, estas Cruzadas necesitaban “invertir” en los gastos de operación de la misma guerra. Es en este periodo en que los comerciantes toman provecho de los servicios que necesita el clero y la nobleza para tal fin, y prestan sus servicios, un claro ejemplo son las embarcaciones que comerciantes de Viena ofrecieron para la transportación de escuderos y caballería, cobrando por cada uno de estos y con la firme esperanza de sacar provecho con el dominio de las propiedades arrebatadas.

Como se mencionó anteriormente, la acumulación originaria dio pie al desarrollo del modo de producción en el cual vivimos hoy. La propiedad cobra sentidos diversos y nacionalistas tras la instauración de los Estado Nación y el desarrollo del liberalismo. La revolución Francesa como una revolución ideológica se expandió como sistema mundo. El concepto de propiedad se legaliza en distintas formas, siendo en el caso mexicano, de la nación.

Una vez abordado el problema de la propiedad, es momento de analizar la concepción de la vivienda y los bienes de consumo colectivo. Según Wallace Smith<sup>40</sup> frecuentemente a la vivienda se le conoce también como albergue, término que hace alusión a lo que la vivienda puede suministrar como es la protección contra la intemperie del exterior; desde un principio, los animales salvajes e inclemencias ambientales.

Sin embargo, el concepto de vivienda es algo más que la concepción misma de albergue, ya que la protección no es sólo la función que le corresponde, pues también brinda la función de intimidad, pues un albergue lo pueden tener los refugiados de guerra, los soldados en los cuarteles, etc. La intimidad es un concepto creado, es producto de las diversas costumbres sociales; es cultural y

---

<sup>40</sup> Smith, W., “Sociología y economía de la vivienda”. Editorial Pax, México, 1973.



varía según la ubicación geográfica y el concepto de familia. A su vez, la comodidad del medio ambiente es de suma trascendencia, ya que es una característica que hace deseable cierta vivienda.<sup>41</sup>

Es un hecho que la vivienda es una mercancía, un bien duradero de capital. Tiene un valor de uso y también un valor de cambio. Como se mencionó anteriormente, la vivienda tiene una relación histórica con la conformación de la propiedad. Para Engels<sup>42</sup> la destrucción del pequeño campesinado se debió al proceso en que el trabajo industrial a domicilio para consumo propio, se vio irrumpido por el producto de la confección y la maquinaria.

Tras analizar las miserables condiciones en que vivía la clase obrera oprimida por la clase burguesa y cómo ésta quería resolver el problema de la vivienda gratificando feudalmente a cada obrero con la propiedad de una pequeña casa, Engels consideró que para acabar con esta cadena de miseria habitacional no había otro remedio que abolir la explotación y la opresión de la clase obrera por la clase dominante, ya que tras las grandes migraciones del ejército industrial de reserva a las urbes en busca de vender su fuerza de trabajo, se agravó la situación de insalubridad y hacinamiento.<sup>43</sup>

No cabe duda que uno de los mejores enfoques para abordar la cuestión de la vivienda y la estructura urbana como tal, es el enfoque crítico, el cual fue impartido y desarrollado de manera científica por primera vez por la escuela francesa de sociología urbana con exponentes como Lefevbre, Castells, Lojkin y entre otros.

Tras la década de los sesenta del siglo XX surge un auge por el concepto de la planificación urbana tecnocrática. Para Topalov es inminente el surgimiento de un arma ideológica de la planificación y la ciencia, subordinando así el trabajo sociológico para los fines de ésta.<sup>44</sup> Es decir, la imposición de la voluntad de unos cuantos sobre otros, siendo o no compatibles y buscando sólo el bien de éstos, cuestión antagónica para llevar a cabo la socialización.

---

<sup>41</sup> *Ibíd.*

<sup>42</sup> Engels, F., "La cuestión de la vivienda", Ediciones y Distribuciones Hispánicas, México, s/f.

<sup>43</sup> *Ibíd.*

<sup>44</sup> Lezama, J., "Teoría social, espacio y ciudad", El Colegio de México, México, 1993, 243 Pp.

Es así como surge en esta misma década, una ruptura en el pensamiento urbanístico, empleando las reflexiones marxistas de la ciudad, la concepción de la historia vista desde el materialismo histórico. Desde Lefebvre y su postura crítica del surgimiento de las ciudades como hoy las conocemos, producto de una gran transición de la producción agraria a la industrialización, lo que conlleva a inclinar la balanza hacia la clase dominante, la cual tiene el derecho exclusivo de la ciudad, hasta la propuesta de teoría que Castells plasma en la Cuestión urbana, que expresa la necesidad de trasladar las categorías marxistas al estudio urbano, tal es el caso de la vivienda que se engloba en el sistema urbano como expresión de la espacialización de la estructura social (económico, jurídico, político e ideológico). La vivienda es parte de la articulación específica de los elementos de la estructuración de una sociedad dentro de una unidad espacial donde se reproduce la fuerza de trabajo.<sup>45</sup>

Respecto a los medios de consumo colectivo, existen diversas posturas respecto a la terminología como tal, sin embargo, todas las terminaciones conceptuales obedecen al mismo rubro. De este modo, esta asignación teórica deviene del pensamiento de la teoría urbana euro-comunista procedente de la misma escuela de francesa. Estos medios se caracterizan por ser los elementos básicos de la estructuración urbana, el campo de acción de dichas prácticas, así como el objeto fundamental de las políticas urbanas del Estado que nos rige en la actualidad.<sup>46</sup>

Tanto Lojkin, Topalov y Castells logran establecer un símil acerca de la postura de Marx respecto a las condiciones generales de la producción, caracterizando así a las comunicaciones, el transporte y el almacenamiento, y a los medios de consumo colectivo<sup>47</sup> para expresar a los equipamientos y de manera individual, a la vivienda.

Esta serie de concepciones respecto a los equipamientos como son la energía eléctrica, los medios de comunicación satelital; la reproducción de los agentes

---

<sup>45</sup> *Ibidem.*

<sup>46</sup> Pradilla, E., "Contribución a la crítica de la teoría urbana. Del espacio a la crisis urbana", UAM-Xochimilco, México, 1984, 731 Pp.

<sup>47</sup> *Ibidem.*

sociales como son los hospitales, las escuelas, los aparatos gubernamentales de recreación como centros culturales, etc., son parte de las aportaciones teóricas que realizaron los tres autores mencionados anteriormente al trabajo teórico de Marx.<sup>48</sup>

Sin embargo, considera Pradilla que estos autores cometen un grave error, el de tratar de rebasar el concepto original de Marx de las condiciones generales de la producción e imponer su propia terminología, los medios de consumo colectivo, reduciendo dichas condiciones generales. Éstos teóricos minimizan lo que Marx había postulado en su conceptualización de todo lo que se encuentra externo al proceso directo de la producción económica.<sup>49</sup>

Por su parte, Emilio Pradilla realiza su propia clasificación de la estructura urbana dentro de su teoría de sistemas de soportes materiales. En ésta, la estructura global del sistema de soportes materiales de las formaciones sociales capitalistas es la representación general social. Se divide por el sistema de soportes materiales de la estructura económica, de la estructura jurídico-política y la estructura ideológica.<sup>50</sup>

Para Pradilla, la vivienda se encuentra ubicada en distintas clasificaciones del sistema de soportes materiales. Entre ellas, en el proceso inmediato de producción, en la construcción de soportes materiales. También se encuentra involucrada en el proceso de intercambio y sus soportes, así como en el de consumo.<sup>51</sup>

Por último, los medios de consumo colectivo (equipamientos) los ubica en el sistema de soportes materiales de las condiciones generales de producción de las formaciones sociales, concepto que él utiliza para denominar a dichos medios de consumo. En general se encuentran clasificados tanto en la producción como en el intercambio, en la reproducción dominación ideológica política y en la

---

<sup>48</sup> Ibíd.

<sup>49</sup> Ibíd.

<sup>50</sup> Ibíd.

<sup>51</sup> Ibíd.

reproducción de la población; es en este último en que se sitúan los soportes de la educación, la salud, la recreación y los cementerios.<sup>52</sup>

La conceptualización teórica de la propiedad, la vivienda y los medios de consumo colectivos varía según la postura epistemológica que se decida abordar. El enfoque crítico aporta una postura materialista de su historia. También, es un hecho que existe una variación respecto a los enfoques de este enfoque, ya que hay diversos autores que abordan estos tres conceptos según su tradición teórica marxista.

La razón fundamental por lo que surge el tema de estudio de la presente tesis es motivada por una empatía con la escuela francesa de sociología urbana y la reflexión marxista de la ciudad y de la propiedad. Sin embargo, fue importante plasmar algunos otros puntos de vista que abordan a la propiedad, la vivienda y los bienes de consumo colectivo.

---

<sup>52</sup> *Ibíd.*

### 1.3 Teoría de la renta urbana.

Para abordar la problemática del tema de esta investigación se analizará la teoría de la renta de la tierra de Carlos Marx abordada desde el punto de vista de Samuel Jaramillo con el texto “El precio del suelo urbano y la naturaleza de sus componentes”.

La propiedad privada se institucionaliza a partir de la revolución Francesa de 1789. La transición del modo de producción feudalista al capitalista trajo consigo un cambio profundo en la estructuración del territorio. El campo quedó subordinado al mandato de la ciudad ya que la industria produjo una nueva complejidad<sup>53</sup>. Al respecto Marx y Engels comentan:

La burguesía ha sometido el campo al dominio de la ciudad. Ha creado urbes inmensas; ha aumentado enormemente la población de las ciudades en comparación con la del campo, substrayendo una gran parte de la población al idiotismo de la vida rural (...) suprime cada vez más el fraccionamiento de los medios de producción, de la propiedad y de la población. Ha aglomerado la población, centralizado los medios de producción y concentrado la propiedad en manos de unos pocos.<sup>54</sup>

---

En lo que respecta a la tierra, Marx demostró que ésta no tiene valor pues es ajena al trabajo humano. De este modo “la tierra es una condición de producción (objeto y medio a la vez) (...) Ninguna rama capitalista produce tierra y muchas de sus características particulares son irreproducibles”.<sup>55</sup> Es por esto que el precio de ésta es consecuencia directa de la renta<sup>56</sup> que genera.

---

<sup>53</sup> Lezama, J., “Teoría social, espacio y ciudad”, El Colegio de México, México, 1993, 430 Pp.

<sup>54</sup> Marx, K. y Engels, F., “Manifiesto del partido comunista”, Progreso, Alemania, p.13, 1872

<sup>55</sup> Jaramillo, S. (1982) “El precio del suelo y la naturaleza de sus componentes” Universidad de los Andes - Bogotá, Bogotá, p23.

<sup>56</sup> Jaramillo hace una definición de renta con base en el pensamiento marxista, la cual es un mecanismo de desviación de parte de la plusvalía extraída por los capitalistas, mediante el control que ejercen los propietarios de la tierra de condiciones de producción externas al capital individual.

En la actualidad, las ciudades contemporáneas siguen teniendo patrones de centralidad, esto es que resguardan las principales instituciones políticas en su territorio, y concentración económica. El régimen de propiedad de la tierra urbana ha sido un parte aguas en el desarrollo urbano y en la armonía de sus componentes, pues ha generado grandes controversias económicas, políticas y sociales.<sup>57</sup>

En “El precio del suelo urbano y la naturaleza de sus componentes”, Jaramillo realiza un esfuerzo de análisis, pero sobre todo de creación teórica en lo que atañe a la cuestión urbana, ya que Marx enfatizó su estudio básicamente en el suelo agrícola y no tanto en el urbano. Aunque éste clasificó a la renta en tres tipos (diferencial, monopólica y absoluta) dio lugar a hacer una analogía entre el procesamiento del ciclo vegetal del suelo rural y la potencialidad de proporcionar un espacio físico para desarrollar actividades, por parte del suelo urbano.

Jaramillo define como “articulación de la tierra urbana” a la industria de la construcción. En el caso urbano, la sujeción del producto al terreno se extiende a toda la vida útil del bien, éste es inmóvil con respecto a la tierra que le da soporte. A su vez, a las relaciones del suelo con procesos económicos a través de espacio construido en su momento de consumo las denomina “articulación secundaria de la tierra urbana”. De este modo, la “articulación compleja de la tierra urbana” es la superposición de ambas.

En resumen, esta teoría desentraña la cuestión de cómo la propiedad privada urbana abandonada implica el control de condiciones de acumulación externas al capital individual y la renta que implica, así como la imposibilidad de su sociabilización.

La tenencia de la tierra es un tema fundamental para la investigación urbana, pues es la herramienta “legalizadora” para la justificación de la propiedad privada de la tierra, Martha Schteingart realiza un muy buen trabajo respecto al origen y su

---

<sup>57</sup> Jaramillo, S. “El precio del suelo y la naturaleza de sus componentes” Universidad de los Andes -Bogotá, Bogotá, p. 45. 1982.

expansión urbana y apropiación del suelo en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Al respecto comenta que la etapa de cambio de uso de suelo, de rural al urbano, tiene lugar al comienzo del ciclo de producción de los objetos inmobiliarios que forman parte del marco n construido habitacional.<sup>58</sup>

En cuanto a la Ciudad de México, existían tres tipos de tierra en la época de los aztecas: Los Calpules que eran las tierras comunes, las tierras ligadas a cargos públicos y los pillis que era la propiedad como derecho individual de los nobles.

Otro factor indiscutible es la expansión y crecimiento urbano que se da a raíz de los años cuarenta, lo que requirió una gran cantidad de vivienda para los sectores asalariados, pues la explosión industrial jugó un papel fundamental en el país. Se realizó una importante cifra de fraccionamientos, sin embargo no fue sino hasta los años sesenta en que se desarrolló de manera más amplia el sistema de producción de vivienda capitalista.<sup>59</sup>

Por su parte, David Harvey afirma que la tierra no deja de ser un activo financiero, y que es tratada como tal, sin embargo, ésta no se compra ni se vende, ya que lo que se compra es tan sólo el “derecho” a ser usada, lo que significa una apropiación de su renta como tal. El papel del interés es de suma importancia, ya que el dinero que se paga por ella es lo equivalente a una inversión. De este modo, lo más importante de la renta y la propiedad privada del suelo, es su papel socialmente necesario, ya que de lo anterior deviene en funcionamiento mismo del capitalismo<sup>60</sup>.

Retomando a Jaramillo, éste plantea que la Teoría General de la Renta de la Tierra de Marx, la matriz de las posturas anteriores, es un punto de partida que se ha vuelto prácticamente obligatorio para el estudio de cualquier aspecto que involucre a la propiedad del suelo urbano, ya que ésta tiene como propósito

---

<sup>58</sup> Scheingart, Martha, “Los productores del espacio habitable, Estado, empresas y sociedad en la Ciudad de México”, Ed. El Colegio de México. Centro de estudios demográficos y de desarrollo urbano, México. 1989.

<sup>59</sup> *Ibidem*.

<sup>60</sup> Marina, Luz, “A propósito de The limits to capital de David Harvey”, tomado de un PDF. de la dirección Web [ddd.uab.cat/pub/dag/02121573n4,p.117.pdf](http://ddd.uab.cat/pub/dag/02121573n4,p.117.pdf)

explicar la continuidad y consolidación de la clase agraria terrateniente, lo anterior estudiado en el contexto de la sociedad capitalista desarrollada. A su vez, también se encarga de generar un lazo de interdependencia con esta sociedad en su conjunto, así como de establecer conceptualmente la delimitación de la categoría que distingue a esta clase poseedora de la tierra y del dominio jurídico de los terrenos<sup>61</sup>.

En este sentido, según Jaramillo citando a Marx, la renta es parte del excedente social, de la plusvalía. Sin embargo, la tierra no es en sí misma un producto de trabajo social, de este modo, no tiene la capacidad de condensar valor, no obstante tiene un precio y se intercambia como las demás mercancías. De este modo, la renta se trata de una especie de dispositivo para desviar un apartado de la plusvalía social que va a parar a manos de los terratenientes y no así a la de los capitalistas comunes.<sup>62</sup>

Es así como la monopolización o apropiación individual de la tierra entra en escena, ya que, ésta al no ser reproducible (por sus mismas capacidades) por parte de la voluntad del capital, genera un dominio jurídico, controlando así una condición de acumulación externa al capital. Por lo tanto, existe una exigencia o condicionante por parte del terrateniente de reclamar una parte de la ganancia a los capitalistas, aún sin participar en el proceso de producción, simplemente por expedir una autorización a éstos para que tengan acceso a las tierras<sup>63</sup>.

Para Marx, el precio de la tierra surge de la emergencia de una emergencia, cuyo producto es el resultado de la “operación de las leyes del valor bajo determinadas circunstancias” por ende asevera que no existe contradicción entre la renta de la tierra y la Teoría del Valor Trabajo. Entre estas circunstancias se puede destacar una construcción imaginaria que denomina “capitalización de la renta”, es decir, llevarla a su concreción. Al respecto comenta Jaramillo que:

---

<sup>61</sup> Jaramillo G., Samuel, “Hacia una teoría de la renta del suelo urbano”, Ed. Universidad de los Andes, Bogotá, 2008.

<sup>62</sup> *Ibíd.*

<sup>63</sup> *Ibíd.*



“consiste a la equiparación (...) al fenómeno de la percepción de la renta. Un terrateniente que posee una porción de tierra, que por lo pronto no tiene ningún precio, en virtud de esta propiedad puede recibir periódicamente una cantidad de valor que es lo que denominamos renta”.<sup>64</sup>

---

Marx al plantear que la renta es una consecuencia de la productividad de la tierra, apuntó que la diferencia de fertilidad, ubicación, cantidad de capital invertido en la tierra, que siempre se da, escasez entre las existentes generaba distintos tipos de renta, las cuales son: La renta diferencial tipo 1, renta diferencial tipo 2, renta absoluta y la renta monopólica.

Sin embargo, Marx enfocó su teoría sólo al proceso económico del primer sector de la economía (al campo). Con la aportación tan importante que ha hecho a lo largo de su vida el economista Samuel Jaramillo, importante investigador de temáticas económico urbanas, es posible plantear las bases que hay que llevar a cabo para dilucidar un desarrollo teórico respecto a la renta que emerge en el marco urbano.

Para Jaramillo existen dos articulaciones básicas para explicar el fenómeno de la renta en el contexto urbano. A estas las clasifica en una serie de sub-rentas, las cuales devienen del contexto urbano y económico en específico. Cabe señalar que las actividades urbanas son muy complejas y variadas, por ende es necesario contar con una clara clasificación.

En el suelo urbano, la articulación primaria corresponde a la relación existente con el proceso de producción del espacio construido; la articulación secundaria le corresponde ámbitos respecto a la conexión del espacio construido, específicamente en el proceso de consumo seguida de diversas actividades urbanas.<sup>65</sup>

Las rentas urbanas primarias se refieren al proceso productivo de la construcción, de este modo, existe un símil importante respecto a la renta rural que es también productivo pero referido a la agricultura. La diferencia básica entre estas dos formas de renta radica en la producción (la rural y la de construcción).<sup>66</sup>

Comenta el autor que desarrolló tres modalidades de la renta urbana primaria, a modo muy similar a la postura que realizó Marx en la Teoría General de la Renta de la Tierra. La Renta Primaria Diferencial tipo 1 trata básicamente de aquellos

---

64 *Ibíd.*, p.6.

65 *Ibíd.*

66 *Ibíd.*

terrenos individuales que cuentan con características diferentes entre sí, generando condiciones de acumulación diversas entre los inversionistas, desde luego enfocado en el aspecto urbano. En pocas palabras, en lugar de tener fertilidad en el sentido agrícola, dichos terrenos tienen constructibilidad.<sup>67</sup>, es decir, potencialidades. Respecto a ésta comenta Jaramillo que,

Se trata de una serie de características geomorfológicas de la tierra que, como pueden ser la capacidad portante del suelo, la pendiente, su anegabilidad, etcétera, que están desigualmente repartidas entre los distintos lotes, y que implican que para crear un producto con un valor de uso similar, por ejemplo, una edificación con una determinada área construida, se debe incurrir en costos diferentes. Esto quiere decir que para obtener un valor de uso homogéneo y que, por tanto, tenga un mismo precio de mercado, los capitalistas que construyen en distintos lotes deben invertir sumas diferentes, y de esta manera, en principio, obtienen distintas remuneraciones sobre su capital.<sup>68</sup>

---

La Renta Primaria Diferencial tipo 2 es la que contempla la variación en la intensidad de capital aplicado a la tierra. De este modo, para el medio urbano tiene un especial interés, ya que con esta herramienta se puede explicar el crecimiento vertical de las ciudades, la construcción de altura. Cabe aclarar que para el autor, este tipo de desarrollos involucran una profunda complejidad, pues no es tan simple la contestación a dicha respuesta, aunque así lo parezca, ya que independientemente de su complejidad técnica, la construcción en altura implica costos más elevados que la construcción horizontal.<sup>69</sup>

Es indudable que existe una relación directa entre la densidad constructiva y la magnitud de los precios del suelo. La relación causal entre ellos se ha tratado de explicar mediante distintos puntos de vista como por ejemplo, por la regulación urbana<sup>70</sup> como es el caso del famoso *zoning* que permite mediante la expresión simbólica de cifras plantear que zonas son aptas y cuáles no de sufrir modificaciones importantes en sus alturas.

Otro punto de vista al respecto obedece a plantear la problemática anterior desde el ámbito e independencia económica de los constructores, ya que podría interpretarse que los promotores no cuentan con el capital necesario para poder hacer desarrollos de este tipo. Sin embargo, “no basta tener la capacidad de

---

67 *Ibíd.*

68 *Ibíd.*, p. 131.

69 *Ibíd.*

70 *Ibíd.*

inversión necesaria para poder producir un inmueble en gran altura para que esta sea la técnica escogida”.<sup>71</sup>

A primera vista, según los promotores también podrían argumentar que en general se construye a mayor altura sólo en las zonas donde los precios del suelo son más elevados. En este sentido se hace parecer el precio de la tierra como un costo, sin embargo, esta postura es totalmente inadecuada dado que no engloba a dicha determinación.

Jaramillo propone hacer una especie de dialéctica pero en sentido opuesto o invertido al postular que no es el precio alto del suelo lo que proporciona el precio elevado de dicho terreno, sino que,

...los precios del suelo son altos porque se construye en altura (...) Más que una causalidad simple en una u otra dirección entre precios del suelo y altura de construcción, existe en el mercado inmobiliario capitalista un dispositivo mercantil que articula fundamentalmente dos aspectos, el costo de producción de las técnicas de construcción en diversa altura por un lado, y por el otro, los precios del espacio construido que alcanza magnitudes diferentes en los distintos lugares de la ciudad.<sup>72</sup>

Es importante señalar que la modulación de estas dos variables interactúa de manera simultánea en el monto de los precios, como en la diversidad de la altura o densidad predominante en las diversas zonas de las ciudades. No obstante, es un hecho que la producción de espacios en altura permite multiplicar el espacio construido, sin embargo, también es cierto que impacta en la sobreganancia de manera inversa.<sup>73</sup> Cabe aclarar que la modalidad de construcción de altura también tiene factores topográficos y geológicos muy importantes que destacan, como es el caso de la ciudad de México, la cual se asienta sobre suelo arcilloso.

La Renta Absoluta Urbana planteada por Jaramillo es también directamente inspirada en la Teoría General de la Renta de la Tierra de Marx en el sentido de que las tierras que al parecer carecen de alguna ventaja relativa como algunas otras, presentan también una renta positiva.

En el sentido urbano, es un hecho que los lotes que se asientan en las ciudades presentan características heterogéneas, de allí que dada esta situación exista la renta diferencial urbana. Esta fase secundaria de la renta trata básicamente de los procesos de consumo del espacio construido,<sup>74</sup> es decir, las diversas

---

71 *Ibíd.*

72 *Ibíd.*, p. 136.

73 *Ibíd.*

74 *Ibíd.*

determinantes en cuanto a la distribución de las diversas actividades urbanas en la ciudad capitalista así como del funcionamiento del mercado del suelo.

La Renta Absoluta Urbana trata acerca de todos esos terrenos ubicados en las ciudades capitalistas y que se adhieren al marco urbano y que presentan un precio considerable, asimismo trata de dar una explicación coherente al nivel de la renta mínima de los terrenos urbanos, ya que sobre dicho mínimo se estructuran las demás rentas<sup>75</sup>.

Es un hecho que es de suma importancia la aportación de esta concepción urbana de la renta urbana del suelo. En la acepción de la Renta Absoluta Urbana, ésta pertenece como una competencia de los usos no urbanos de la tierra.<sup>76</sup> De lo anterior se puede desprender la expansión de las mismas ciudades y la creación de asentamientos humanos irregulares. También da bastante pertinencia a la explicación de cómo se da paulatinamente el proceso de urbanización y el cambio del uso de suelo. De este modo comenta Jaramillo que,

...los propietarios de esas tierras, cuya estrategia consiste en precisamente en maximizar sus rentas, sólo las cederán para un destino urbano a condición de que reciban por ello una renta igual o superior a las que les ofrecería un capitalista agrícola.<sup>77</sup>

Dentro de las rentas secundarias, que surgen del proceso de consumo de dichos bienes o mercancías (espacio construido) se encuentra la Renta Diferencial de Comercio, la cual está vinculada de forma directa al proceso de la circulación de las mercancías. Es la más característica, ya que tiene una relación directa con la actividad comercial.<sup>78</sup>

Para Jaramillo es indudable la existencia de una heterogeneidad que es inherente al espacio urbano. Ésta va a presentar una seria dificultad respecto al tiempo en que rotan los capitales comerciales, a su vez, esta misma circunstancia va a permitir que exista una cierta disparidad permanente en el precio final de las mercancías.<sup>79</sup>

Para Jaramillo es muy importante no descartar en lo absoluto la lógica económica, ya que ésta asienta su postura teórica. Definiciones tan coherentes en el sentido marxista del capital permiten generar la concepción de la renta Diferencial de Comercio. Al respecto comenta que ésta,

---

75 *Ibíd.*

76 *Ibíd.*

77 *Ibíd.*, p. 149.

78 *Ibíd.*

79 *Ibíd.*

no emerge alrededor de un proceso productivo, y ciertamente no tiene que ver con el proceso de producción del espacio construido, sino que está ligado a su consumo, en esta ocasión con fines comerciales (...) su modulación es de tipo gradual: no es que exista una discriminación binaria entre lugares que son aptos para la actividad comercial y otras que no lo son.<sup>80</sup>

---

La Renta de Monopolio de Segregación y la Diferencial de Vivienda, obedece al uso del espacio construido como proceso de reconstitución humana. La primera emerge también en el espacio construido que es canalizado a la vivienda y que sin duda se conecta al fenómeno más representativo de la sociedad capitalista, la famosa y muy estudiada segregación socioespacial,<sup>81</sup> es decir, la divergencia de la ocupación espacial de la ciudad de acuerdo al distinto tipo de valor del suelo y sus distintos grupos sociales.

Por su parte, la Renta Diferencial de Vivienda surge en el contexto de la vivienda misma y varias conexiones con la de Segregación. Al respecto es necesario recordar el papel que juega la vivienda en la lógica del Modo de Producción Capitalista y su pertinencia en la producción.

Al ser un bien la vivienda, ésta genera a su vez un encadenamiento de demás valores de uso<sup>82</sup>, como es el caso de la infraestructura, los servicios y los equipamientos (en su caso la industria) que componen de manera heterogénea la estructura urbana de cada ciudad.

La Renta Diferencial de Vivienda obliga que se dispare el costo de la reproducción de la fuerza de trabajo elevando los salarios, ya que surge de,

la afluencia en el mercado habitacional de otros obreros demandantes de vivienda [que] se encargará de obligar al obrero que quiera ubicarse en los lugares mejor situados, a desprenderse de esta suma a favor del terrateniente: si se niega uno de sus concurrentes lo reemplazará.<sup>83</sup>

---

Es de suma importancia la aportación teórica que ha dejado al estudio de los fenómenos urbanos Samuel Jaramillo, ya que su desarrollo teórico se desarrolla en prácticamente todos los cimientos que tengan que ver con las ciudades de todo el mundo.

En cuanto al fenómeno de los bienes inmuebles vacantes, la aplicación de esta teoría es de suma ayuda ya que permite designar a la teoría de forma concreta el

---

80 *Ibíd.*, p. 159.

81 *Ibíd.*

82 *Ibíd.*

83 *Ibíd.*, p. 168.

papel que lleva la renta urbana. A su vez, este tipo de propiedades puede pertenecer a distintos tipos de renta que se expusieron anteriormente.

Desde la época prehispánica hasta los tiempos actuales, las variedades de renta del suelo se han contrapuesto a los distintos tipos de apropiación que una sociedad equitativa y balanceada debería tener, un ejemplo claro es la organización de la tierra en la época de los aztecas y los calpules que obedecía a una estructura social y justa gobernada por un poder teocrático.

Analizar los intereses específicos de los distintos grupos sociales en cuanto al suelo y la renta que esta genera, así como conocer hace más clara la percepción y el objetivo del presente trabajo ya que la demanda de bienes inmuebles, sea cual sea su valor de uso, habitacional, comercial, industrial, recreativo o de equipamiento, en una ciudad como la de México, es alta.

Saber el funcionamiento de los diversos intereses económicos y de la diversidad de las rentas urbanas, en especial los del capital, permite dimensionar mejor el acaparamiento del que hace uso y así develar la importancia que implica la socialización de la propiedad privada abandonada.

## Capítulo 2. Situación actual de la vivienda y equipamiento urbano público en Tlalpan

### 2.1 Vivienda y equipamiento urbano público en Tlalpan

La Vivienda y equipamiento de desarrollo social en Tlalpan son la pieza clave del objeto de estudio de esta tesis de investigación. De este modo es necesario realizar un diagnóstico que enmarque la situación de éstos en el contexto social.

Según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan 2010 vigente, en el año de 1970, esta demarcación contaba con 22, 026 viviendas y para el año 2000 aumentó a 142,178<sup>84</sup>, más de seis veces en 30 años. Cabe aclarar que es de suma importancia identificar el número de habitantes por vivienda según el año en cuestión, ya que de éste deriva el déficit o superávit del diagnóstico.

Con relación a las mismas décadas referidas en el párrafo anterior, el número de habitantes por vivienda en los años setenta en Tlalpan era de 5.93 y para el año 2000 fue de 4.09.<sup>85</sup> Esto significa que en tres décadas, existió una disminución de 1.84 habitantes, lo que también explica que se redujo el número de habitantes por familia. Ver tabla 2.

En el año 2010 la población del Distrito Federal (8, 851, 080 habitantes) sufrió una disminución en su tasa de crecimiento con respecto al año 2000 (0.27 en el año 2010 y 0.44 en el 2000) a pesar del crecimiento absoluto que fue de 246 mil habitantes.<sup>86</sup>

En el caso de la delegación de Tlalpan, la población para el año 2010, según el Instituto Nacional de Estadística y Geografía en el Censo de Población y Vivienda 2010, ascendió a 650,567 habitantes con una tasa de crecimiento del 1.09 por ciento, siendo la cuarta delegación más poblada del Distrito Federal, sólo por debajo de Iztapalapa y Gustavo A. Madero.<sup>87</sup>

Para el año 2010 el número total de viviendas particulares en el Distrito Federal fue de 2, 744, 441, de las cuales 211, 245 (7.7%) se encontraban deshabitadas. Por su parte, la delegación de Tlalpan registró para el mismo año un total de 175,

---

<sup>84</sup> Delegación de Tlalpan y UNAM, "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan", México, 2010.

<sup>85</sup> *Ibidem*.

<sup>86</sup> [http://www.inegi.org.mx/prod\\_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/censos/poblacion/2010/pri.nc\\_i\\_result/df/09\\_principales\\_resultados\\_cp2010.pdf](http://www.inegi.org.mx/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/censos/poblacion/2010/pri.nc_i_result/df/09_principales_resultados_cp2010.pdf)

<sup>87</sup> *Ibidem*.

983 viviendas particulares habitadas con una tasa de crecimiento anual de 2000 a 2010 del 2.1%.<sup>88</sup>

**Tabla 2. Ocupación promedio de hab/viv y tasas de crecimiento media anual (TCMA) 1970 – 2000**

Año	Concepto	Distrito Federal	Tlalpan
1970	Total de viviendas	1,219,419	22,026
	Población total	6,874,165	130,719
	Habitantes / vivienda	5.64	5.93
1980	Total de viviendas	1,754,727	69,929
	Población total	8,831,079	368,974
	Habitantes / vivienda	5.03	5.28
	Tasa de crecimiento 70-80. Vivienda	3.71%	12.25%
	Tasa de crecimiento 70-80. Población	2.54%	10.93%
1990	Total de viviendas	1,799,410	103,961
	Población total	8,235,744	484,866
	Habitantes / vivienda	4.58	4.66
	Tasa de crecimiento 80-90. Vivienda	0.25%	4.05%
	Tasa de crecimiento 80-90. Población	-0.70%	2.77%
1995	Total de viviendas	2,005,084	129,383
	Población total	8,489,007	552,516
	Habitantes / vivienda	4.23	4.27
	Tasa de crecimiento 90-95. Vivienda	2.19%	4.47%
	Tasa de crecimiento 90-95. Población	0.61%	2.65%
2000	Total de viviendas	2,132,413	142,178
	Población total	8,605,239	581,781
	Habitantes / vivienda	4.04	4.09
	Tasa de crecimiento 95-00. Vivienda	1.24%	1.90%
	Tasa de crecimiento 95-00. Población	0.27%	1.04%

Fuente: INEGI. Censos Generales de Población y Vivienda 1970, 1980, 1990 y 2000 y Conteo de Población y Vivienda 1995, en PDDU de Tlalpan, 2010.

<sup>88</sup> *Ibíd.*



El porcentaje de viviendas particulares desocupadas en el territorio tlalpense fue del 6.4%, ocupando el treceavo lugar en orden descendente de las delegaciones que componen el Distrito Federal. Por su parte, sólo el 3% fueron viviendas de uso temporal.<sup>89</sup>

El promedio de ocupantes por vivienda particular habitada ha ido modificándose a lo largo del tiempo. En el año de 1990 dicho promedio fue de 4.6 ocupantes. Para el año 2010 el promedio fue de 3.6 para el Distrito Federal.<sup>90</sup>

La delegación de Tlalpan ocupa un lugar medio alto en cuanto a la estratificación de las delegaciones según el promedio de ocupantes por vivienda particular habitada, teniendo un estrato cuyo intervalo va de 3.7 a 3.8 ocupantes por vivienda.<sup>91</sup>

El número total de hogares en la delegación de Tlalpan para el año de 2010 fue de 170, 428<sup>92</sup>, contando jefaturas masculinas y femeninas. Contrastando el número de hogares con el número de viviendas particulares habitadas en ese mismo lapso de tiempo (175, 983) surge un superávit de 5,555 viviendas.

Cabe resaltar que en el superávit arrojado se tomó sin considerar una diferencia de 11,462 habitantes aproximadamente (lo que representaría a 3, 056 familias), los cuales no se encuentran integrados a un núcleo familiar y que sin duda también deben ser tomados en cuenta. Esta cifra generaría una modificación en el superávit mostrado anteriormente reduciéndolo a 2, 498 viviendas.

Por último, según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan 2010 vigente, la principal oferta de vivienda construida se encuentra localizada dentro del área urbana actual al norte del territorio delegacional del suelo de conservación ecológica, mientras que los Poblados Rurales concentran los terrenos en expansión, generando así una posible tendencia de crecimiento urbano hacia las zonas rurales, debido a la saturación del espacio urbano actual y al bajo costo que representa la renta de la tierra en dichas zonas.

A lo largo del presente trabajo de investigación se ha tomado como herramienta clave la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, la cual es la instancia cuya responsabilidad es la generación e implementación de políticas y estrategias para llevar a cabo las dinámicas urbanas así como establecer las bases para el ordenamiento del

---

<sup>89</sup> *Ibíd.*

<sup>90</sup> *Ibíd.*

<sup>91</sup> *Ibíd.*

<sup>92</sup> *Ibíd.*

territorio.<sup>93</sup> También es la dependencia encargada de realizar los programas de desarrollo urbano a nivel delegacional y parcial.

De este modo, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan 2010 vigente establece un diagnóstico ampliado de la situación actual del equipamiento urbano público, del cual se apoya este subcapítulo. Al respecto, establece que en la actualidad existen un total de 693 inmuebles dedicados a este rubro.<sup>94</sup>

Los equipamientos de educación existentes son: 68 Jardines de niños, 69 primarias, 11 secundarias generales, 11 secundarias técnicas, 1 telesecundaria, 5 centros de desarrollo infantil, 3 preparatorias y 2 universidades.

En cuanto a cultura se ubican: 18 Bibliotecas públicas, 3 Casas de Cultura, 1 Foro, 1 teatro, 14 centros sociales culturales y 3 auditorios.

En el subsistema de salud existen: 9 hospitales de especialidades, 1 hospital de tercer nivel, 1 hospital general, 1 unidad de medicina familiar del IMSS, 2 clínicas de medicina familiar del ISSSTE, 22 centros de salud, 12 casas de salud, y 22 consultorios delegacionales. En asistencia social existen: 21 centros comunitarios, 3 guarderías del IMSS, 1 guardería del ISSSTE, 1 velatorio del ISSSTE, 1 centro de integración juvenil y 1 centro de readaptación social.<sup>95</sup>

En el subsistema de recreación hay: 11 plazas cívicas, 26 jardines vecinales, 26 parques de barrio, 4 parques urbanos, 5 áreas de juegos infantiles, y 2 rodeos y áreas de ferias y exposiciones. En cuanto al subsistema de deporte existen: 8 centros deportivos, y 87 módulos deportivos.<sup>96</sup>

En el caso del equipamiento de desarrollo social se analizaron las Unidades Básicas de Servicio (UBS) que la Secretaría de Desarrollo Social utiliza para sus mediciones. Éstas corresponden a cada rubro en particular (salud, educación, etc.) De este modo, dichas unidades son el principal componente físico que representa un elemento en cada instalación complementaria. Cada unidad representa la dotación de un elemento o de grupos afines.<sup>97</sup>

En la siguiente tabla se especifica el déficit / superávit de equipamiento público en la delegación por subsistema y elemento, esto con la finalidad de tener un conocimiento más amplio de la necesidad de socializar los bienes vacantes. Se han incluido subelementos que no son afines a esta investigación con el objetivo

---

<sup>93</sup> <http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/acerca-de-seduvi>

<sup>94</sup> Delegación de Tlalpan y UNAM, "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan", México, 2010.

<sup>95</sup> *Ibíd.*

<sup>96</sup> *Ibíd.*

<sup>97</sup> <http://www.sedesol2009.sedesol.gob.mx/archivos/802402/file/Estructura.pdf>

de mostrar la dinámica de todos los subsistemas, como son el transporte, la seguridad pública, entre otros. Ver tabla 3.

**Tabla 3. Déficit / Superávit de Equipamiento público en la Delegación por Subsistema y Elemento**

Subsistema/ Elemento	Capacidad Instalada	Unidad / UBS	Capacidad Requerida	Unidad / UBS	Déficit/ Superávit
<b>Educación</b>					
Jardín de Niños	22,300	Alumnos	30,951	Alumnos	-8,651
Primaria	82,400	Alumnos	68,112	Alumnos	14,288
Secundaria	21,850	Alumnos	31,668	Alumnos	-9,818
CENDI	400	Alumnos	222	Alumnos	178
<b>Cultura</b>					
Bibliotecas	517	Silla en sala de lectura	490	Silla en sala de lectura	27
Casa de Cultura	1,589	M <sup>2</sup> construidos	4,801	M <sup>2</sup> construidos	-3,212
<b>Salud</b>					
Centro de Salud Urbano (SSA)	63	Consultorios	42	Consultorios	21
Hospital General (SSA)	209	Cama de hospitalización	400	Cama de hospitalización	-191
Unidad de Medicina Familiar (IMSS)	58	Consultorio	120	Consultorio	-62
Clínica de Medicina Familiar (ISSSTE)	15	Consultorio	16	Consultorio	-1
Casas de Salud (SSA)	19	Consultorio	48	Consultorio	-29
Consultorios Delegacionales (SSA)	33	Consultorio	48	Consultorio	-15
<b>Asistencia Social</b>					
Velatorio (ISSSTE)	12	Capilla	2	Capilla	10
Centro de Integración Juvenil	4	Consultorio	7	Consultorio	-3
Centro de Desarrollo Comunitario (CDC)	24	Aula y/o Taller	410	Aula y/o Taller	-386
Guardería IMSS	149	Cuna	512	Cuna o Silla	-363
<b>Comercio</b>					

Subsistema/ Elemento	Capacidad Instalada	Unidad / UBS	Capacidad Requerida	Unidad / UBS	Déficit/ Superávit
Plaza de Usos Múltiples (Tianguis o Mercado sobre ruedas)	11,397	Espacio para puesto (6.10 m <sup>2</sup> )	4,800	Espacio para puesto (6.10 m <sup>2</sup> )	6,597
Mercado público y Concentraciones en vía pública	2,095	Local o Puesto	4,800	Local o Puesto	-2,705
<b>Transporte</b>					
Terminal de Autobuses Urbanos	42	Cajón de Abordaje	80	Cajón de Abordaje	-38
<b>Recreación</b>					
Plaza Cívica	19,659	M <sup>2</sup> de plaza	96,000	M <sup>2</sup> de plaza	-76,341
Jardín Vecinal	90,503	M <sup>2</sup> de jardín	580,000	M <sup>2</sup> de jardín	-489,497
Juegos Infantiles	1,434	M <sup>2</sup> de terreno	165,000	M <sup>2</sup> de terreno	-163,566
Áreas de ferias y exposiciones	3,167	M <sup>2</sup> de terreno	50,000	M <sup>2</sup> de terreno	-46,833
Parque de Barrio	206,465	M <sup>2</sup> de parque	600,000	M <sup>2</sup> de parque	-393,535
Parque Urbano	2,877,972	M <sup>2</sup> de parque	1,456,000	M <sup>2</sup> de parque	1,421,972
<b>Deporte</b>					
Centros Deportivos	318,693	M <sup>2</sup> de Cancha	37,593	M <sup>2</sup> de Cancha	281,100
Módulos Deportivos	294,280	M <sup>2</sup> de Cancha	40,071	M <sup>2</sup> de Cancha	254,208
<b>Administración Pública</b>					
Edificio Delegacional	7,006	M <sup>2</sup> construido	6,000	M <sup>2</sup> construido	1,006
Oficinas de Gobierno	82,497	M <sup>2</sup> construido	6,000	M <sup>2</sup> construido	76,497
Oficinas de Hacienda	280	M <sup>2</sup> construido	2,500	M <sup>2</sup> construido	-2,220
Tribunales de Justicia	1,922	M <sup>2</sup> construido	7,500	M <sup>2</sup> construido	-5,578
Ministerio Público	2,044	M <sup>2</sup> construido	2,400	M <sup>2</sup> construido	-356
<b>Servicios Urbanos</b>					
Cementerio (Panteón) (b)	23,788	Fosa	11,630	Fosa	12,158
Comandancia de Policía	3,101	M <sup>2</sup> construido	6,120	M <sup>2</sup> construido	-3,019

Notas: (a) Los signos negativos indican déficit de UBS o unidades.

(b) No se conoce el grado de saturación del cementerio, no es posible precisar el déficit o superávit existente.

Fuente: PDDU Tlalpan 2010

En la tabla anterior se muestra claramente el déficit y el superávit de los equipamientos públicos en Tlalpan. Los números que se muestran en negativo reflejan el déficit, siendo que en prácticamente todos los subsistemas, exceptuando el de deporte que presenta un superávit considerable, presentan diversos déficits, a pesar de que en la delegación de Tlalpan se concentran gran parte de los equipamientos de salud del D.F.

Es importante aclarar que el subsistema de cultura presenta un déficit muy importante en cuanto a los metros cuadrados construidos que se requieren para garantizar un adecuado desarrollo en los habitantes de Tlalpan. De este modo, se podría solventar dicha carencia con la propuesta de socializar los bienes vacantes o propiedad privada abandonada para utilizarlos en este rubro.

Lo anterior demuestra una clara importancia por modificar el marco jurídico en cuanto a los bienes vacantes a beneficio del desarrollo de los habitantes de Tlalpan, ya sea en el rubro educacional, cultural, de salud, de asistencia social, de transporte, de recreación, seguridad e incluso administrativo, así como plantear estrategias en donde el presupuesto destinado a la operación de estos rubros se incremente, ya que el problema del equipamiento y de los servicios no sólo radica en el espacio físico, sino también en los gastos de operación y adquisición de estos inmuebles.

### **2.3 Acciones del gobierno delegacional para combatir la vivienda informal en Tlalpan, el caso del “Convenio de crecimiento cero” y los “Modelos de Ordenamiento Territorial” (MOT’s).**

En este capítulo se desarrollará con base en una serie de argumentaciones teóricas, prácticas y empíricas la siguiente tesis: No es posible frenar la formación y crecimiento de los asentamientos humanos irregulares mediante la firma del “convenio de crecimiento cero” en el pueblo San Miguel Topilejo de la delegación de Tlalpan.

Por lo anterior, se abordará la definición de asentamiento humano irregular, así como un breve diagnóstico de la situación de éstos en el contexto de la ciudad de México, así como la definición y origen de la política de control “convenio de crecimiento cero” y el papel que juega en la planeación urbana.

Los asentamientos humanos irregulares son aquellos núcleos de población o conglomerado geográfico que se encuentra asentados sobre suelo no apto para habitar, ya sea por la zonificación o el uso de suelo no correspondiente, así como por el tipo de tenencia de la tierra.

Según datos del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) la mayoría de éstos se ubican en zonificación de Rescate Ecológico, sin embargo, en el caso de Tlalpan, el 41.6% de los casos se encuentran en Producción Rural Agroindustrial (PRA), lo anterior según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan (PDDU-Tlalpan) vigente.

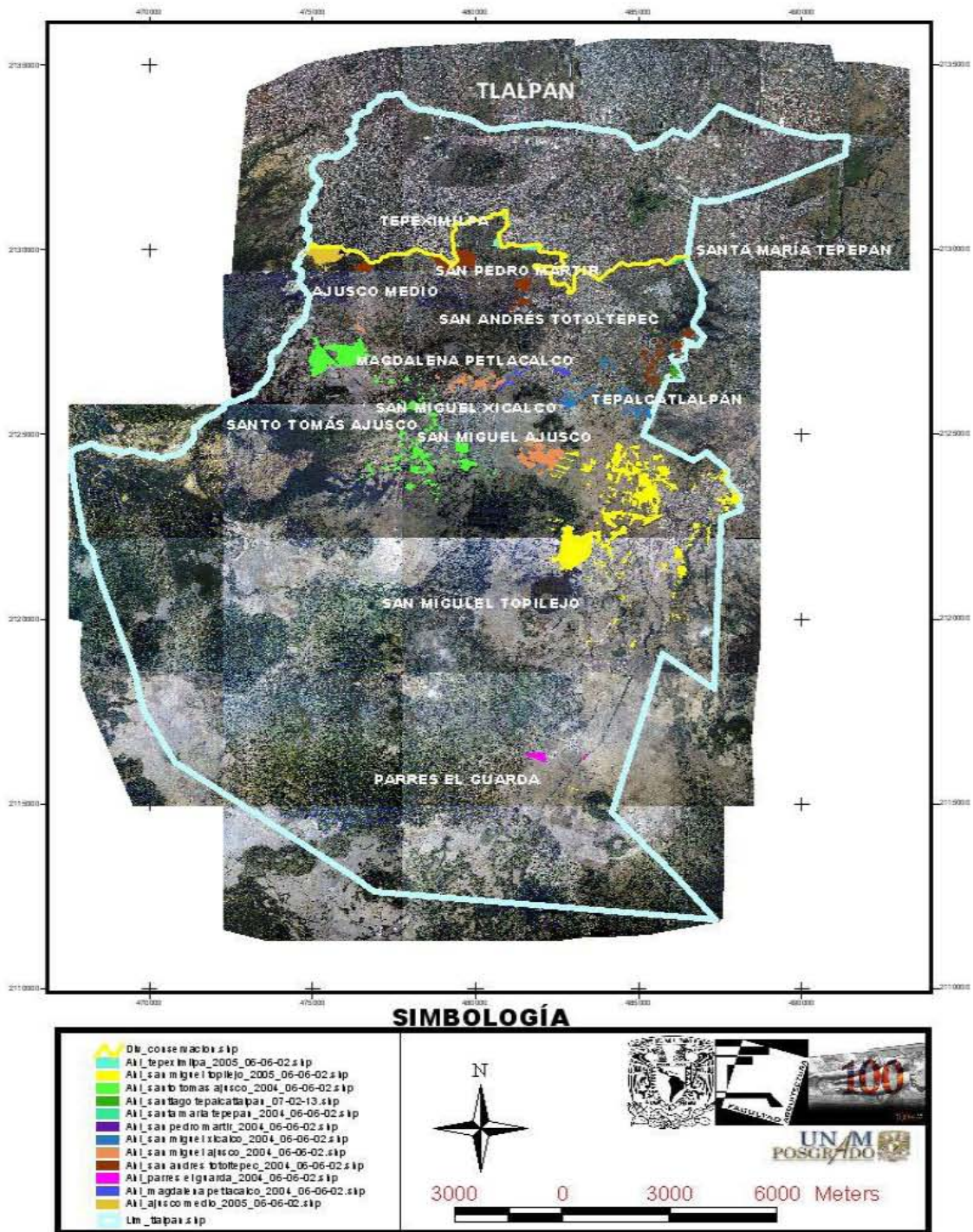
Por su parte, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal (PGOEDF) identifica 538 asentamientos humanos irregulares, así como sus soportes materiales correspondientes como son los equipamientos urbanos que, en conjunto, ocupan una extensión territorial de 10,154 hectáreas.

En la delegación de Tlalpan existen 189 asentamientos de esta índole, con un aproximado de 1,120 hectáreas<sup>98</sup>, el 11% del total del DF. Estos a su vez se encuentran distribuidos en los pueblos originarios y zonas susceptibles. Ver plano 1 y tabla 4.

---

<sup>98</sup> Esta información fue proporcionada por la Dirección General de Ecología y Desarrollo Sustentable y la Dirección de Ordenamiento Territorial de Tlalpan, la cual es una actualización del PDDU-Tlalpan vigente, cuyos datos son del año 2004.

# Plano 1. Asentamientos humanos irregulares en Tlalpan.

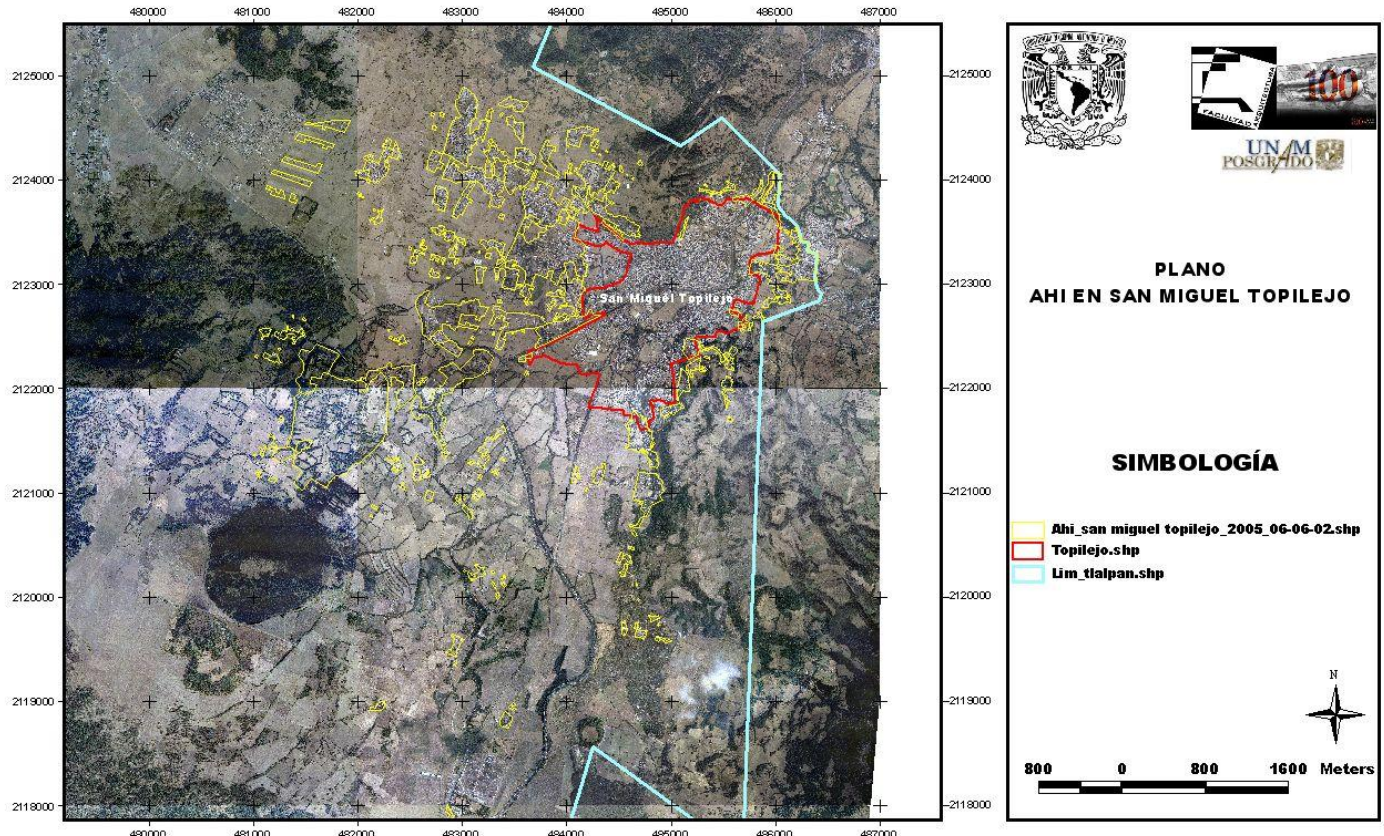


Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por la delegación de Tlalpan.



Por su parte, el pueblo de San Miguel Topilejo contiene 64 asentamientos humanos irregulares con una superficie total de 364.18 hectáreas, siendo el pueblo con la mayor cantidad de construcciones en esta situación. Ver tabla 4 y plano 2.

### Plano 2. Asentamientos humanos irregulares en Topilejo.



Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por la delegación de Tlalpan

En este sentido, la legislación que atañe esta temática corresponde a la Ley General de Asentamientos Humanos, sin embargo, al tratarse de habitantes que viven de suelo de conservación, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente es la encargada de dictar las medidas al respecto, delegando las atribuciones a la federación, las entidades federativas, el Distrito Federal y los municipios. De este modo, las políticas gubernamentales que se llevan a cabo en la actualidad en el gobierno de la ciudad de México están dotadas de cierta autonomía con respecto a la federación.

**Tabla 4. Distribución de Asentamientos Humanos Irregulares<sup>99</sup>**

<b>Pueblo/Zona</b>	<b>N° de Asentamientos</b>	<b>Superficie Ocupada (ha)</b>
Ajusco Medio	6	49.31
Tepeximilpa	5	18.17
San Pedro Mártir	3	3.19
Santa María Tepepan	1	8.58
Parres El Guarda	2	10.82
San Andrés Totoltepec	31	131.61
Santiago Tepalcatlalpan	5	6.54
San Miguel Xicalco	15	54.53
La Magdalena Petlalcalco	6	18.43
San Miguel Ajusco	19	92.71
Santo Tomás Ajusco	32	218.12
San Miguel Topilejo	64	364.18
<b>TOTAL</b>	<b>189</b>	<b>1,120,00</b>

Fuente: Dirección General de Ecología y Desarrollo Sustentable de la Delegación Tlalpan.

<sup>99</sup> Esta tabla fue tomada del PDDU-Tlalpan vigente, tabla 30, y modificada según información reciente.

Es así que el “convenio de crecimiento cero” surge como parte de la política en materia ambiental por parte de la administración del gobierno del Distrito Federal en el periodo 2001-2006, con el objetivo de vigilar y controlar el suelo de conservación. Esta herramienta gubernamental está enfocada específicamente en monitorear el control del crecimiento de los asentamientos humanos irregulares.<sup>100</sup>

El objetivo principal de este convenio es entablar una relación participativa de los habitantes que pueblan los asentamientos humanos irregulares, en contubernio con las autoridades del gobierno, para firmar un acuerdo en el que se comprometen a no seguir construyendo tanto horizontal como verticalmente en las poligonales anteriormente previstas.

El año 2004 fue fundamental para la ejecución de este convenio ya que se materializó la voluntad de este instrumento de ordenamiento al crearse la “Comisión de Crecimiento Cero”, formada por diversas figuras representativas en materia urbana (SEDUVI), ambiental (PAOT), punitiva (SSP), de gobierno (Secretaría de Gobierno) y agraria (Comisión de Asuntos Agrarios), cuyo objetivo era diagnosticar y emanar medidas de recuperación del territorio.<sup>101</sup>

El papel que juega la planeación urbana institucional, en tanto que dicta las normas de ordenamiento tales como la zonificación, y determina qué asentamientos son regulares y cuáles no, es de suma importancia, pues el “convenio de crecimiento cero” se encuentra enmarcado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la zona a estudiar (Tlalpan), y asume la lógica e ideología del estado de derecho en el cual vivimos en la actualidad.

¿Por qué no es posible frenar la formación y crecimiento de los asentamientos humanos irregulares mediante la firma del “convenio de crecimiento cero” en el pueblo San Miguel Topilejo de la delegación de Tlalpan? En primer lugar, y desde una visión estrictamente crítica y teórica, porque no existen asentamientos humanos irregulares, y en segundo lugar, retomando lo concreto y real y

---

<sup>100</sup> Sheinbaum, Claudia, “Problemática ambiental de la ciudad de México”, Ed. Limusa, México, p. 13, 2008.

<sup>101</sup> *Ibíd.*

asumiendo su existencia (desde la ideología dominante y funcional) porque económica, política y socialmente es imposible.

La problemática de los asentamientos humanos irregulares es un fenómeno relativamente reciente. Éstos no han existido desde siempre. En este sentido, el análisis de la historia desde el enfoque del materialismo histórico ha demostrado que la apropiación de la propiedad desde una figura privada obedece a intereses de poder económico<sup>102</sup>. Existe evidencia antropológica de sociedades comunales cuyas tierras eran propiedad de la sociedad en conjunto.

De este modo, Carlos Marx desarrolla en su libro “El capital”, cómo fue la transición que permitió el desarrollo del capitalismo mediante el despojo de la tierra para convertirla en una mercancía, privatizando los medios de producción a los siervos ingleses, modificando así el tipo de renta del suelo, es decir, el destino y uso del suelo aumentando así su precio o renta, arrojándolos a la calle y ofertando su único medio de subsistencia, su fuerza de trabajo. Esta “acumulación originaria” dio paso a la actual edificación del sistema urbano en el cual vivimos, pues el surgimiento de la industrialización produjo una implosión severa en la ruralidad, destinando y centralizando la actividad económica en las ciudades.

En este sentido, el papel que juega el estado es de suma importancia ya que históricamente ha jugado el papel de protector y justificador del sistema acumulador en el cual vivimos actualmente, pues mediante su aparato punitivo e ideológico, que se establece en las sociedades precapitalistas y se solidifica, se legaliza y se institucionaliza a nivel mundial en el periodo coyuntural de la revolución francesa, permite establecer una etapa de derecho que justifica la explotación del ser humano y la destrucción del medio ambiente.

Desde esta misma visión crítica, Wallerstein retoma el enfoque marxista, y de otros autores como Braudel, generando la teoría de sistemas-mundo, siendo el sistema-mundo moderno en el que vivimos actualmente, cuya importancia cobra

---

<sup>102</sup> La base económica determina la superestructura (política, el aparato jurídico y la cultura) de toda estructura social.

sentido al analizar al mundo y sus procesos sociales desde una mirada heurística, y no desde la primera impresión que la realidad nos permite percibir, o que la ideología que domina la geocultura<sup>103</sup> ha impuesto mediante instrumentos sofisticados y aceptados en el ámbito científico; sino desde un pensamiento que rebasa lo ya dado y establecido. En cuanto al estado, menciona que *“la economía del mundo capitalista necesita de los estados, necesita del sistema interestatal y necesita de la aparición periódica de poderes hegemónicos (...) La prioridad es siempre la acumulación incesante de capital.”*<sup>104</sup>

Es por lo anterior plasmado que la historia mundial ha sufrido desajustes bastante severos que permiten afirmar que se suscitó un despojo alarmante de la propiedad “social” y que ese despojo legalizado se culturalizó en todo el planeta, monopolizando la realidad subjetiva de las personas y que en la actualidad ha logrado manipular la percepción psico-social a tal punto, que el fenómeno de los asentamientos humanos irregulares, al estar sustentado en las leyes, reglamentos, programas y normas como un proceso de ilegalidad, se materializan como un aspecto primordial para su vigilancia y remoción.

Es así como la planeación urbana tradicional y la política, son simples instrumentos tecnocráticos y demagogos, que justifican y segregan a la población que, a su parecer, reside en suelo no apto para ser habitable, simplemente porque rebasan los límites “lógicos” de la expansión urbana.

Es cierto que existe una confrontación teórica entre las grandes contradicciones del sistema capitalista, ya sea la preservación del medio ambiente (suelo de conservación) versus la necesidad de suelo barato por parte de las familias de bajos recursos para habitar. Otro ejemplo es el que la maquinaria económica del sistema capitalista se provisiona de la materia prima para su funcionamiento, materia que es natural y que proviene del medio ambiente, lo cual produce una depredación del mismo, versus el desarrollo de la sociedad que se encuentra en

---

<sup>103</sup> La geocultura es el proceso histórico, determinado por la revolución francesa, en el cual se establece la dominación de una geocultura liberal y centrista.

<sup>104</sup> Wallerstein, Immanuel *“Análisis de Sistemas-Mundo, una introducción”*, Ed. Siglo XXI editores, México, p. 85, 2005.

proceso de crecimiento demográfico y cuyo híper consumo requiere de esta misma materia prima. Sin embargo, ésta población, al estar en un proceso histórico de alienación no es consciente de su misma condición de clase, lo que produce una imposibilidad de racionamiento crítico, en el sentido de cuestionar las políticas de ordenación propuestas por la planeación urbana. En este sentido, existen instrumentos de planeación tales como el PGOUDF, que, mediante una consulta pública, menciona la reprobación de los AHI por parte de la ciudadanía, pidiendo frenar su avance. Así pues, la ideología colectiva en cuanto al tema es de ataque e incomodidad. Según el PGOEDF el proceso que ha prevalecido en torno a los asentamientos irregulares es dotarlos de servicios, consolidarlos y regularizarlos, señalando sin fundamento teórico a los AHI como una amenaza.

Sin embargo, para la visión de la planeación y a la elaboración de políticas tales como el “convenio de crecimiento cero”, es fácil guardar en el bolsillo de los olvidos los procesos histórico-culturales de crecimiento de los pueblos y no sólo de éstos, sino de la población en general. En este sentido, las primeras familias que habitaron en San Miguel Topilejo datan del año 1517, provenientes de la tribu Acolhua<sup>105</sup>, cuya actividad principal siempre fue la agricultura. En la actualidad, este poblado ha sido emparejado en cuanto a su actividad económica por el sector terciario.

Así pues, la necesidad por habitar una vivienda y el origen de las primeras medidas de planeación chocan contradictoriamente, pues la primera es una necesidad biológica que data desde el surgimiento de la humanidad misma, y la segunda nace a mediados del siglo XIX, producto del crecimiento de las ciudades industriales y su mal manejo sanitario.

En México fue hasta el año 1930 en que se establece la primera ley en materia de planeación, y a mediados de los setenta se crea la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, así como la primer secretaría relacionada con la ecología a principios de los años ochenta. La planeación a comparación de la

---

<sup>105</sup><http://sanmigueltopilejo.hostoi.com/historia.html>

historicidad de las necesidades de los asentamientos que viven en la irregularidad, se encuentra en un periodo muy joven.

El periodo de la colonización juega una pieza clave pues la propiedad comunal que existía en la época prehispánica es un ejemplo de la poca necesidad por la tierra habitable y la poca exclusión socio-espacial derivada por la tenencia<sup>106</sup> y uso de la tierra. Aunque existían tierras en propiedad privada, es un hecho que predominaba la propiedad comunal. Tras el despojo e invasión de España, se repartió la tierra. Según Fernando Rodríguez *“La zona de Tlalpan no pudo sustraerse a esta situación. Tanto las formas de tenencia, como las de trabajo de la tierra, sufrieron una modificación sustancial. En lo relativo a las formas de tenencia se constituyeron dos modalidades: las tierras comunales y las mercedes a españoles e indios principales”*<sup>107</sup>, generando con esto grandes extensiones de tierras privadas e impulsando así el surgimiento de terratenientes. Aunque se respetaron algunos pueblos de la época, otorgándoles tierras de cultivo, fue muy poco proporcional dicho reparto, robándoles demasiado territorio.

Por otra parte, a lo largo de la década de los noventa y hasta nuestra época actual, ha surgido un auge importante en materia ambiental, es por eso que hasta hace poco existían muy pocos estudios al respecto.

En la actualidad, todo lo que no sea “verde” o que invada el concepto “verde” es una amenaza, y desde luego que es cierto, sin embargo, dentro de estas determinaciones se encuentran los AHI. Es cierto que gran parte de estas colonias fueron invadidas por profesionales en la materia, obedeciendo intereses de partidos políticos, sin embargo, ninguno de estos agentes han generado directamente la necesidad por habitar.

---

<sup>106</sup> Calpules, tierras ligadas a cargos públicos y los pilli, en Schteingart, Martha, “Los productores del espacio habitable, Estado, empresas y sociedad en la Ciudad de México”, Ed. El Colegio de México. Centro de estudios demográficos y de desarrollo urbano, México, p. 56, 1989.

<sup>107</sup> Rodríguez, Fernando, *“Monografía Tlalpan”*, Ed. Centro de Investigaciones Históricas de Tlalpan, México, p. 67, 1994.

Al respecto, la hipótesis de Jhon F. C. Turner es que *“el asentamiento humano no regulado es una manifestación de las modalidades normales de desarrollo urbano en condiciones históricamente anómalas.”*<sup>108</sup> En este sentido, el “convenio de crecimiento cero”, el cual pretende generar un cero crecimiento en asentamientos humanos irregulares mediante acuerdos, va en contra de la naturaleza misma de la dinámica poblacional. El mismo autor comenta que a no ser que se detenga la lógica del proceso de urbanización existente, sería un error aseverar que no deberían de existir los AHI.

Por su parte, Pradilla y Pino afirman que es irreversible la lógica estructural actual de la ciudad de México, pues analizan la propuesta contenida en el PGOUDF, que en ese entonces estaba en aprobación y que hoy se conoce como bando 2, la cual impulsa el crecimiento hacia el centro y un “cero crecimiento” a las delegaciones periféricas, incluyendo Tlalpan, ya que

“existen serios problemas de viabilidad y conveniencia, y los instrumentos puestos en juego no son convenientes ni suficientes para revertir la lógica de estructuración urbana en curso, ni para modificar sus determinaciones socioeconómicas y culturales.”<sup>109</sup>

A su vez, la macrocefalia o sistema de ciudades de alta primacía<sup>110</sup> ejerce una presión y concentración económica en la ZMCM, provocando un gigantismo de la capital, expulsando a una gran cantidad de población a las periferias<sup>111</sup>, o en contraposición, atrayéndolas y creando inmigraciones en estas zonas.

En cuanto a la refutación desde la perspectiva funcional y concreta de esta tesis, tampoco es posible, con las políticas y voluntades actuales, frenar la formación y crecimiento de los asentamientos humanos irregulares mediante la firma del “convenio de crecimiento cero” en el pueblo San Miguel Topilejo de la delegación de Tlalpan, ya que es necesaria una fuerte cantidad económica destinada a las

---

<sup>108</sup> Turner, Jhon F. C. en Unikel, Luis “Desarrollo urbano y regional en América Latina”, Ed. Fondo de Cultura Económica, México, p. 39, 1975.

<sup>109</sup> Pradilla, Emilio y Pino, Ricardo, “Ciudad de México: de la centralidad a la red de corredores urbanos”, en “Anuario de Espacios Urbanos”, CyAD, Uam- Xochimilco, p. 85, México 2004.

<sup>110</sup> Unikel, Luis, “El desarrollo urbano de México, diagnóstico e implicaciones futuras”. Ed. El Colegio de México, México, 1976.

<sup>111</sup> En este caso de estudio, el suelo de conservación de la delegación de Tlalpan.



diversas direcciones generales delegacionales, una suma de trabajo logístico importante y una voluntad política claramente definida.

En la delegación de Tlalpan, en el periodo comprendido de 2006 a 2009 de la gestión gubernamental, se dio paso a la firma de este convenio sólo a 16 asentamientos humanos irregulares (ver tabla 5 y plano 3), cifra que hasta hoy en día sigue siendo la misma y que para lograr una socialización plena, podría aumentar e incluir a todos los asentamientos de la delegación. No se ha aumentado este acuerdo en otras colonias en estas condiciones, lo que lleva a reforzar la tesis que aquí se expone. Pero, ¿por qué no se ha expandido este convenio?, ¿obedece a intereses particulares?

**Tabla 5. Asentamientos Humanos Irregulares sujetos a MOT'S y al "Convenio de crecimiento cero".**

AHI
Achichipisco
Ahuacatitla
Ampliacion Tezontitla
Cuanejaque
Estrella Mora
Las Torres
Los Angeles
Los Arcos
Ocotla
Ocotla Chico
San Miguel Tehuisco
San Miguel Toxiac
Tezontitla
El Calvario
Ayometitla
Ayometitla polígono 28

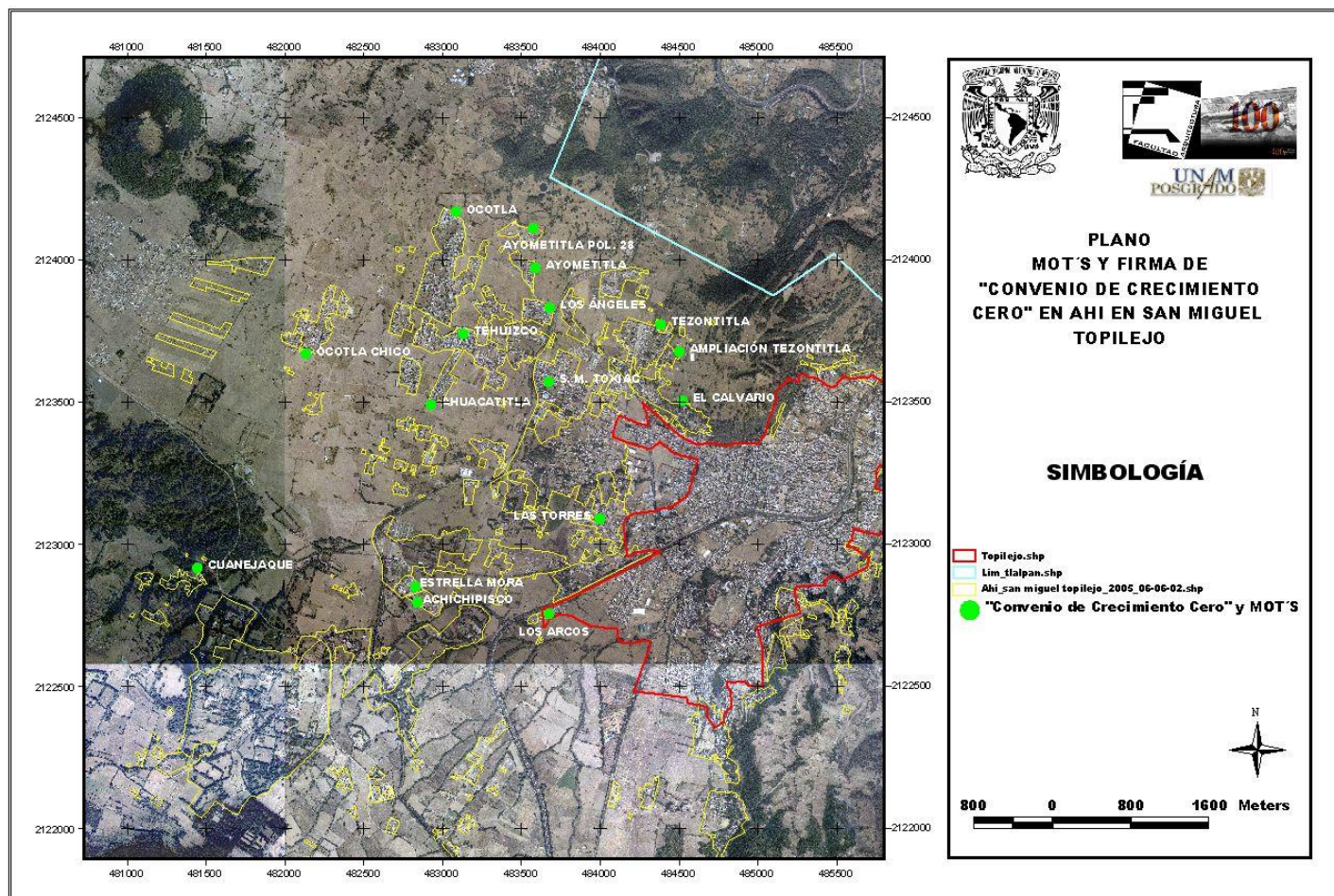
Fuente: Dirección General de Ecología y Desarrollo Sustentable de la Delegación Tlalpan.

Este convenio sólo se firmó en AHI que participaron en otro programa delegacional, el cual se llamó "Modelos de Ordenamiento Territorial" (MOT'S),

cuyo objetivo pretendía regularizar a los asentamientos más consolidados de la delegación. No existió otra forma de firmar el convenio.

Este programa se fundamentaba en la participación ciudadana en cooperación con el gobierno delegacional para la realización de obras de infraestructura y construcción de muros. La delegación proporcionó el material de construcción, los proyectos ejecutivos y asesoría de ingeniería a dichos AHI para consolidarse, empleando ecotécnicas como empedrados hechos con piedra volcánica, sistemas de recolección de aguas grises mediante biodigestores y la delimitación física mediante muros de piedra brasa y drenaje. Por su parte, los colonos aportaban cierta cantidad económica a sus representantes internos para pagar sólo la mano de obra.

### Plano 3. Asentamientos humanos irregulares en Topilejo con MOT´s.



Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados Dir. Gral. de Ecología y Desarrollo Sustentable Tlalpan.

En el periodo de gobierno 2006 -2009, el recurso destinado aproximado para la aplicación de este programa fue de los MOT'S fue de 90 millones de pesos por año, 270 millones en total. El recurso para el presente año fue de 0 pesos. Si se retoma esta lógica, se necesitaría una gran inversión económica para repartir materiales de construcción a los 64 AHÍ que condensa San Miguel Topilejo, así como el pago de proyectos ejecutivos, los honorarios de la asesoría de ingeniería y renta de maquinaria pesada.

Actualmente, estos proyectos se encuentran prácticamente abandonados, precisamente por la falta de presupuesto y la transición gubernamental a que fue

sujeta la Dirección General de Ecología y Desarrollo Sustentable. Las medidas que se realizan sólo se dedican a reportar el crecimiento y monitoreo de los AHÍ, pues la política del Delegado en curso fue la intocabilidad de estos asentamientos.

Por su parte, Claudia Sheinbaum, quien fuera secretaria general de la Secretaría de Medio Ambiente en el periodo 2001-2006, y principal impulsora de este tipo de medidas, menciona que sí se logró cierto éxito con este tipo de medidas, pues del año 2000 al 2005 se redujo la tasa de crecimiento de los AHÍ en suelo de conservación de 108 hectáreas en el periodo de 1995-2000 a 94 ha. Sin embargo, no existe una precisión a esta cifra<sup>112</sup> en cuanto a delegaciones, pues no fue sino hasta el año 2006 que en Tlalpan se llevó a cabo el “convenio de crecimiento cero” de manera significativa.

Dado los argumentos teóricos y prácticos mencionados anteriormente, reafirmo que no es posible frenar la formación y crecimiento de los asentamientos humanos irregulares mediante la firma del “convenio de crecimiento cero” en el pueblo San Miguel Topilejo de la delegación de Tlalpan, ya que es tan sólo una medida gubernamental implementada sin un criterio crítico que estudie desde sus raíces la problemática de estas colonias, ignorando los procesos históricos y culturales de la región. En este sentido, afirmo que no existen los AHÍ, pues las circunstancias específicas de cada desarrollo de las fuerzas productivas y de las relaciones sociales de producción le han dado el apellido de irregularidad.

En este mismo sentido, para lograr frenar la formación y crecimiento de los AHI, es absolutamente necesario revertir la lógica de estructuración urbana en curso, así como modificar las determinaciones socioeconómicas y culturales de este periodo histórico. A su vez, la macrocefalia o sistema de ciudades de alta primacía, ejerce una presión económica a la concentración económica en la ZMCM, provocando un gigantismo de la capital, expulsando a una gran cantidad de población a las periferias, o en contraposición, atrayéndolas y creando inmigraciones en estas zonas.

---

<sup>112</sup> Seguramente porque no necesariamente su estudio debía contenerla.

Por otra parte, aceptando su irregularidad desde un sentido funcionalista y gubernamental, el presupuesto del cual se apoya la jefatura delegacional es insuficiente, así como la voluntad política ya que se viola al existir la transición del periodo de legislación.

## 2.4 Biometrópolis ¿Una acción incluyente al problema de la renta del suelo urbano en Tlalpan?

El estudio de la competitividad urbana ha sido abordado desde distintos puntos de vista a partir de la década de los setentas. Autores como Ni Pengfei, Kresl y Manzano han realizado un esfuerzo por realizar indicadores que ayuden a comprender mejor su medición. A pesar de que las variables que ellos manejan son distintas entre sí, no cabe duda que han dejado atrás las aproximaciones y se han dedicado a analizar seriamente el tema.

Sin embargo, el análisis de la competitividad urbana queda expuesto de manera endeble al no existir una postura crítica que aborde la temática desde un punto de vista económico e ideológico. Pese a lo anterior, y como señala Peter Kresl<sup>113</sup> es Paul Krugman, economista estadounidense quien imprime una crítica a la competitividad urbana argumentando que las ciudades no son un ente económico como tal.

En este sentido, los últimos megaproyectos que han impulsado los distintos gobiernos de la ciudad de México, tienen como uno de sus objetivos impulsar la competitividad de la ciudad en su entorno nacional e internacional. Sin embargo, en muchas ocasiones las consecuencias traen consigo una serie de destrucciones al ambiente y a la sociedad, generando una igualdad en la renta del suelo urbano.

Biometrópolis es un claro ejemplo de lo expuesto anteriormente, ya que este megaproyecto que impulsa el gobierno local, la iniciativa privada y la UNAM, tiene como propósito generar una “ciudad del conocimiento” es decir, un polo de “desarrollo” único en la ciudad y así reposicionar competitivamente a la ciudad en sus inmediaciones regionales ¿Pero es realmente éste el propósito principal de este tipo de desarrollos? ¿Es posible llevar a cabo el desarrollo sustentable al construir soportes materiales “ecológicos” sobre un predio que ha sido definido como monumento y maravilla natural por su incalculable valor ambiental? ¿Y las

---

<sup>113</sup> Sobrino J., “Competitividad urbana, una perspectiva global y para México”, Colegio de México, México, p. 39, 2010.

medidas de vivienda y desarrollo de la actividad cultural tomando una postura crítica? No, no es posible.

La Delegación Tlalpan cuenta con una superficie de 30,449 hectáreas y como se mencionó anteriormente, el suelo urbano de la Delegación de Tlalpan está compuesto por 5, 023 ha, 16% del total del territorio<sup>114</sup>.

Por su parte, el Área Natural Protegida “Los Encinos” se ubica en el norte de la delegación de Tlalpan. Ocupa una superficie de 71 hectáreas y se localiza en la colonia U.H. Lic. Emilio Portes Gil (PEMEX), a un costado de TV. Azteca. Según el SCINCE 2000 por colonias sólo cuenta con ocho personas habitando en ese sitio.

Este capítulo toma como referencia el periodo de tiempo de 1986 al año 2011 ya que a partir de la primera fecha, México ingresa al o Acuerdo General sobre Aranceles Aduaneros y Comercio (GATT por sus siglas en inglés), lo que simboliza la inserción al modelo económico neoliberal. A su vez, es en esta década en donde comienza a generarse un mayor interés por la competitividad urbana.

A su vez, en esta década el país se enfrentó a una crisis económica de magnitudes serias pues el gobierno pecó de ineptitud al enfrentarse a los intereses generados por la deuda externa. También fijó topes a los aumentos de salario, liberó el comercio exterior y limitó el crecimiento del sector paraestatal de la economía.<sup>115</sup> En cuestión de vivienda, se tradujo “en el uso mercantil de las ciudades y que provocó que el espacio se utilice casi exclusivamente en función del mayor beneficio económico”<sup>116</sup> y que se agravó como comenta Mori en el texto de Herrera “La vivienda popular en México”, principalmente:

Porque la economía sigue sustentándose poco en el aumento de la productividad y la ampliación de los mercados y mucho en el mantenimiento de niveles excesivamente bajos del salario; porque el capital se ha desplazado a sectores no directamente productivos, -como el inmobiliario- que aseguran

---

<sup>114</sup> Delegación de Tlalpan y UNAM, “Propuesta de Programa de Desarrollo Urbano de Tlalpan”, México. 2005

<sup>115</sup> Guillén H., “Orígenes de la crisis en México. 1940/1982”, Ediciones Era, México, p.123, 1990.

<sup>116</sup> Herrera F., “La vivienda popular en México”, Gernika, México. p. 45, 1991.

altas tasas de beneficio; porque existe un aparato financiero poco desarrollado que hizo del suelo urbano un activo económico y financiero y basó su seguridad en la rentabilidad del mercado hipotecario, y finalmente porque el proceso inflacionario de los últimos años transformó el suelo urbano en uno de los pocos elementos que permiten mantener y acrecentar el valor de los ahorros y las inversiones.<sup>117</sup>

---

Es en el marco temporal expresado anteriormente en que cobra sentido el concepto de competitividad urbana, ya que con la inmersión de la globalización en las políticas económicas neoliberales se ha importado una ideología de competencia urbana.

Biometrópolis es un megaproyecto impulsado por el Gobierno del Distrito Federal, la Universidad Nacional Autónoma de México, el Gobierno Federal y la iniciativa privada en donde se realizarán investigaciones biomédicas en las áreas de nutrición, cancerología, diabetes, geriatría, infectología y cardiovascular y estará ubicado en la delegación de Tlalpan.<sup>118</sup>

La superficie del terreno es de 71 hectáreas y se localiza sobre avenida Periférico Sur, a la altura de Televisión Azteca. El proyecto incluye la edificación de hospitales para investigación, laboratorios, empresas tecnológicas, escuelas avanzadas en medicina, zonas comerciales y áreas habitacionales para los residentes que allí trabajen.<sup>119</sup>

El Grupo Frisa, quien es el propietario del terreno, encabezado por su presidente Gaspar Rivera Torres, donaron 87 hectáreas al Gobierno del Distrito Federal para la concreción de un área de reserva ecológica y así desarrollar un proyecto para la regeneración del Río Magdalena.<sup>120</sup>

---

<sup>117</sup> Mori A. (1982) "El desafío mexicano, s/d edit. México.

<sup>118</sup> www. Tlalpan.info, 2009.

<sup>119</sup> Cuenca, A., (2009) "[Biometrópolis, el mega proyecto de investigación y enseñanza de ciencias de la salud en que lograron coincidir el GDF, la UNAM y el Gobierno Federal, estará en Tlalpan](http://www.tlalpan.info/biometropolis-el-mega-proyecto-de-investigacion-y-ensenanza-de-ciencias-de-la-salud-en-que-lograron-coincidir-el-gdf-la-unam-y-el-gobierno-federal-estara-en-tlalpan)", El Universal, 1 de diciembre de 2009. En <http://www.tlalpan.info/biometropolis-el-mega-proyecto-de-investigacion-y-ensenanza-de-ciencias-de-la-salud-en-que-lograron-coincidir-el-gdf-la-unam-y-el-gobierno-federal-estara-en-tlalpan>

<sup>120</sup> Ibídem.



El motivo principal por el cual se decidió la construcción en este sitio es porque posee una buena ubicación, pues se encuentra cerca de una serie de infraestructura médica, de investigación educativa; por la existencia de hospitales y universidades públicas y privadas.<sup>121</sup>

Este proyecto también incluye obras de mejoramiento vial en el sitio, pues se tiene planeado incrementar la capacidad de circulación de Periférico, aumentando un carril adicional en ambos sentidos, así como la reestructuración del aparcamiento de transporte ya que incluirá dos nuevos paraderos.<sup>122</sup>

Según Elva Mendoza, quien reporta para la revista “Contralínea”, Biometrópolis, el proyecto más ambicioso del GDF, se construirá sobre una reserva natural que posee propiedades únicas en el Distrito Federal, ya que alberga especies endémicas protegidas que se encuentran en peligro de extinción, así como un Monumento Natural que en conjunto poseen un alto valor biológico, geológico, histórico y ambiental de importancia mundial<sup>123</sup>, contradiciendo así la utilidad real del proyecto.

Por si fuera poco, el predio “Los encinos”, como es conocido, posee el más amplio sistema de tubos lávicos del D.F. y uno de los más extensos y complejos sistemas de origen volcánico de todo México. Este sistema tiene aproximadamente 4 kilómetros de largo y alberga aproximadamente 15 especies de murciélagos, dos de ellas amenazadas. Algunos investigadores de la UNAM se han referido a ellas como una maravilla natural y han expuesto que dos terceras partes del predio se encuentran ocupados por éstas. A su vez, destacan que el trazo arquitectónico del proyecto de dicho proyecto afectará severamente la geología del lugar.<sup>124</sup>

No obstante a que los investigadores universitarios encargados de realizar el estudio de impacto ambiental propusieran que se decretara al predio como monumento natural, en 2009 se decretaron sólo 25 hectáreas como Área Natural

---

<sup>121</sup> Ibíd.

<sup>122</sup> Ibíd.

<sup>123</sup> Mendoza, E., (2010) “Biometrópolis: negocios a cambio de medio ambiente”, Contralínea, 9 de noviembre de 2010. [http://contralinea.info/archivo-\\*Revista/index.php/2010/11/09/biometropolis-negocios-a-cambio-de-medio-ambiente/](http://contralinea.info/archivo-*Revista/index.php/2010/11/09/biometropolis-negocios-a-cambio-de-medio-ambiente/)

<sup>124</sup> Ibíd.

Protegida con la categoría de zona de protección hidrológica y ecológica, el resto sigue siendo propiedad privada sujeta al desarrollo del proyecto. Pese a todo lo anterior, este megaproyecto también pone en riesgo:

“a la fauna del lugar: más de 1 mil especies de artrópodos; una especie de salamandra; 10 de reptiles; 26 de mamíferos y 135 especies de aves, de las cuales 20 especies son endémicas, dos amenazadas (el gavián pajarero, *Accipiter striatus*, y el mulato común, *Melanotis caerulensis*) y dos más estarían sujetas a protección especial (la serpiente de cascabel, *Crotalus molossus*, y la aguililla cola roja, *Buteo jamaicensis*). Lo que daría un total de nueve especies amenazadas, seis especies raras, dos especies sujetas a protección especial y una en peligro de extinción (la cactácea *Mammillaria san-angelensis*).<sup>125</sup>

Imagen 3. **Tlalpan, áreas naturales protegidas**

Nombre	Delegación	Hectáreas
Reserva Ecológica del Pedregal de San Ángel de Ciudad Universitaria	Coyoacán	237
Parque Ecológico Guayamilpas	Coyoacán	
Parque Ecológico Arqueológico Cuicuilco	Tlalpan	23
Bosque de Tlalpan	Tlalpan	
Parque Ecológico Ecoguardas Los Encinos	Tlalpan	71
Parque Ecológico de la Ciudad de México	Tlalpan	726

Fuente: Contralínea.

Queda claro que el afán por competir urbanísticamente mediante la realización de este tipo de proyectos beneficia a todos, directa o indirectamente, sin embargo, los principales impulsores y beneficiarios de esta maniobra es la iniciativa privada que construirá dicha ciudad y los dueños de los comercios que operarán en él. A su vez, el afán del grupo FRISA por vender y además construir (negocio redondo) en un terreno que se encontraba inmovilizado por el uso de suelo asignado por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan de 1997 y que aún en la

<sup>125</sup> *Ibíd.*

propuesta de 2004 era AV (ver anexos), es evidente que la triangulación que hace con la institución mexicana más reconocida a nivel mundial (UNAM) y con el Gobierno del Distrito Federal, “legítima” ideológicamente la importancia de concretar este negocio. ¿Ésta es la estrategia sustentable del gobierno actual para la ciudad?

Por su parte, comenta Zambrano, investigador de la UNAM del Instituto de Biología que “no es posible aplicar el término sustentable a la construcción de ciudades sobre reservas naturales. El término, explica, es utilizado cuando a los complejos urbanos ya existentes se le hacen modificaciones para reducir su consumo ecosistémico, es decir, en agua y energía”.<sup>126</sup>

Parte de la justificación indirecta de que hacen uso los desarrolladores de este proyecto es la desinformación mediática hacia su ciudadanía. La falta de información difundida a todos los habitantes de la ciudad genera una profunda ignorancia, la cual sumada al desinterés y enajenación de los ciudadanos, produce el éxito de este tipo de “desarrollos”.

Lo anterior queda demostrado en una encuesta que se realizó a treinta ciudadanos que habitan en las inmediaciones del terreno en donde se llevará a cabo este proyecto.

Las tres preguntas que se realizaron fueron las siguientes:

1. ¿Usted ha escuchado hablar del proyecto Biométrópoli?
2. ¿Usted conoce el ANP “Los encinos”?
3. ¿Le gustaría tener una ciudad del conocimiento cerca?

Los resultados se pueden resumir en que de las 30 personas encuestadas, a la pregunta ¿Usted ha escuchado hablar del proyecto Biométrópoli? sólo una escuchó hablar del tema al igual que a la pregunta dos ¿Usted conoce el ANP “Los encinos”? No obstante, ocurrió casi lo contrario al preguntarles ¿Le gustaría

---

<sup>126</sup> Zambrano, 2010 citado en Mendoza, E., (2010) “Biométrópolis: negocios a cambio de medio ambiente”, Contralínea, 9 de noviembre de 2010. [http://contralinea.info/archivo-\\*Revista/index.php/2010/11/09/biometropolis-negocios-a-cambio-de-medio-ambiente/](http://contralinea.info/archivo-*Revista/index.php/2010/11/09/biometropolis-negocios-a-cambio-de-medio-ambiente/)

tener una ciudad del conocimiento cerca? ya que el cien por ciento respondió que sí. Ver tablas 6, 7, 8 y 9.

## Tablas 6, 7, 8 y 9.

### Frecuencias

#### Estadísticos

		HA_ESCUCHADO_HABLAR_DE_BIOMETRÓPOLIS	HA_ESCUCHADO_HABLAR_DE_ANP_LOS_ENCINOS	LE_GUSTARÍA_UNA_CIUDAD_DEL_CONOCIMIENTO_CERCA
N	Válidos	30	30	30
	Perdidos	0	0	0

### Tabla de frecuencia

#### HA\_ESCUCHADO\_HABLAR\_DE\_BIOMETRÓPOLIS

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SI	1	3.3	3.3	3.3
	NO	29	96.7	96.7	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

#### HA\_ESCUCHADO\_HABLAR\_DE\_ANP\_LOS\_ENCINOS

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SI	3	10.0	10.0	10.0
	NO	27	90.0	90.0	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

#### LE\_GUSTARÍA\_UNA\_CIUDAD\_DEL\_CONOCIMIENTO\_CERCA

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válidos	SI	30	100.0	100.0	100.0

Fuente: Elaboración propia.

Lo anterior demuestra cómo el efecto mediático de la desinformación genera el ambiente propicio para la realización de este tipo de obras que afecta severamente el entorno ambiental. La poca claridad, la falta de imparcialidad de la información, así como la “legitimidad” que garantiza la UNAM, hacen que todo ciudadano acepte todo concepto que derive de “conocimiento”, sin saber que detrás de este “futuro *cluster*” se esconden intereses económicos fuertemente arraigados por parte de la iniciativa privada y el gobierno local.

Queda demostrado cómo la competitividad urbana expresada en el megaproyecto “Biometrópolis” afecta ambiental y socialmente al entorno de la ciudad. Es cierto que la llamada “ciudad del conocimiento”, en su vertiente de investigación, traería consigo un beneficio para toda la población, sin embargo, el costo beneficio a nivel ambiental es muy alto. Bastaría con reforzar el presupuesto federal que se designa a este rubro para mejorar las condiciones de salud, de educación y de investigación de nuestro país. Sin embargo, queda claro que el interés primordial es el intensificar la competitividad de las firmas y empresas que están involucradas tanto en la posesión del predio “Los Encinos” como en la construcción de dicho desarrollo.

Lo anterior queda también demostrado en la maniobra de cambio de uso de suelo que se hizo en este predio por parte de la oligarquía involucrada, para poder legalizar la construcción de “Biometrópolis”.

También se evidencia tácitamente el tipo de desarrollo sustentable a que se refiere el actual jefe de gobierno; sustentabilidad que se expresa en dar prioridad a la iniciativa privada por encima del patrimonio ambiental. En general, esto es el desarrollo sustentable que se lleva a cabo en todo el mundo. Así mismo, se refleja el tipo de política de desarrollo que se lleva a cabo en la capital y en general en todo el país, privilegiando en primer plano a los grandes capitales y en último lugar a la población en general, evitando traer a su cartera de propuestas políticas que “socialicen”, no solo a la propiedad privada abandonada, sino en general todo tipo de bien común.

Por último, la desinformación y la falta de divulgación de este tipo de proyectos, sumada a la “legitimidad” que produce la Universidad Nacional Autónoma de México al involucrarse en este tipo de proyectos, genera que el concepto de “conocimiento” se vulgarice y se acepte, sin importar las consecuencias ambientales futuras.

## **Capítulo 3. Condiciones generales para la socialización de la propiedad privada abandonada en el suelo urbano de la delegación de Tlalpan**

### **3.1 Marco jurídico de la propiedad privada abandonada**

A continuación se analizará el marco jurídico que normaliza la problemática de la propiedad privada abandonada en el Distrito Federal. Es importante mencionar que al ir de lo global (el país) a lo local (Delegación de Tlalpan) se tomará en cuenta la máxima carta normativa de la nación, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como la normatividad más depurada a nivel local que obedece al Distrito Federal.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es la máxima autoridad normativa que tiene esta nación. Ésta se engloba en un conjunto de leyes, preceptos y normas primarias, fijando así los límites y definiendo la compleja relación entre los distintos poderes que constituyen este Estado soberano, así como la creación de sus instituciones.

De tradición liberal, ésta se constituye definitivamente en el año de 1917 y pese a que ha sido reformada a lo largo de su historia, se podría decir de forma entrecorillada que aún mantiene el mismo espíritu con la que fue votada.

No obstante a lo anterior y a pesar del contenido amplio que la enmarca<sup>127</sup> y su profunda intención de salvaguardar las garantías sociales e individuales, en la actualidad carece de una serie de aspectos respecto a las problemáticas de la vivienda y los espacios de recreación que todo ser humano necesita. Por lo tanto, es verdad que ésta no niega el derecho de todo mexicano a tener una vivienda digna y decorosa, sin embargo, no se especifica los mecanismos de exigencia, ya que se enfrenta a una de las grandes contradicciones que tiene el sistema que opera la creación de espacios en donde habitar.

---

<sup>127</sup> 136 artículos y 19 transitorios

Así pues, la renta del suelo urbano sigue determinando la inclusión, pero sobre todo la exclusión a ese derecho tan marcado y tan necesitado que es la “ejecución”, el derecho y obligación a garantizar a todos los ciudadanos de México una vivienda y un lugar de recreación.

Por lo anterior, se hará una revisión del marco jurídico en la cuestión urbana, extendiéndose así, de manera justificada, a aspectos esenciales que permitan realizar una construcción de los cimientos normativos básicos para así abordar la problemática de forma particular.

Para dar comienzo a este análisis es necesario evocar el Artículo 1º, el cual versa acerca de las garantías individuales, ya que en los Estados Unidos Mexicanos, queda prohibida la esclavitud en cualquiera que sean sus formas y derivados.

En este mismo camino, se prohíbe cualquier tipo de discriminación, ya sea por alguna discapacidad, el tipo de origen (indígena o internacional), la preferencia sexual, religiosa, de opiniones, de preferencias sexuales, o cualquier otro aspecto referido con la dignidad de cada persona<sup>128</sup>.

El papel que juegan las garantías individuales en el subjetivo de las personas es de suma importancia para el desarrollo urbano, ya que éste debería de arrojar los mismos resultados en ese ámbito.

El artículo 4<sup>129</sup> recalca que, además del derecho a la libre reproducción, a la salud, a la alimentación, el medio ambiente, etc. también se tiene derecho a una vida digna y decorosa. Cabe aclarar que más adelante se menciona que la ley instrumentará apoyos para dicha obtención, mas no está obligada a proporcionarla.

Por su parte, el Artículo 25<sup>130</sup> establece la importancia que juega el estado y su rectoría del desarrollo integral y sustentable. Éste también tiene que establecer los mecanismos para garantizar la democracia, así como la justa distribución del

---

<sup>128</sup> [www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1)

<sup>129</sup> *Ibidem*.

<sup>130</sup> *Ibid*.



ingreso y la riqueza. En particular, éste es un artículo definitorio, pues de éste también se deriva la “libertad” y dignidad de los individuos. Es así que llegamos a una coyuntura específica entre leyes y realidades, ya que la conducción de la actividad económica se contrapone con el desarrollo urbano pues en la actualidad existe una gran inequidad en la distribución de la riqueza, dado que el porcentaje de la concentración de la riqueza en México es abrumador, lo cual merma el objetivo de este artículo generando así una reacción escalada en el acceso democrático de los bienes inmuebles.

Así mismo, el Artículo 26<sup>131</sup> reconoce que el Estado se encargará del desarrollo del sistema de planeación democrática, el desarrollo político, social y cultural. Otro punto importante a destacar en este artículo son las bases que se asientan para la realización de la participación democrática en los diversos programas y sobre todo del Plan Nacional de Desarrollo.

Cabe aclarar que la propiedad privada abandonada debería de ser uno de los puntos a discutir de manera democrática, socializando así su dominio con la finalidad de imprimirle un bien público para toda la sociedad. Sin embargo, debido al poco estudio que se ha hecho de éste, permanece hasta cierto punto sin atención.

El Artículo más importante en materia de desarrollo urbano es sin duda el 27<sup>132</sup>, ya que en éste queda estipulado el control y todo lo referente a la propiedad del suelo, planteando que las tierras y aguas son propiedad de la nación, siempre y cuando se encuentren dentro de su territorio. Por lo tanto, queda claro que ésta es la única facultada para otorgar el dominio a particulares, creando así la propiedad privada. En este sentido, también se asientan las condiciones de la expropiación, la cual sólo será validada si es para la utilidad pública y se indemnice al afectado.

---

<sup>131</sup> Ibid.

<sup>132</sup> Ibid.

Este Artículo es también el eje principal de los asentamientos humanos y de la cual se deriva la Ley General de Asentamientos Humanos. A su vez se estipulan las medidas para establecer las provisiones, usos, reservas y destinos del territorio nacional así como también la conservación ecológica.

Es de destacar que en este Artículo se expresa también la conformación de la pequeña propiedad ó propiedad social, esto es, la constitución de ejidos y comunidades que se encargarán de administrar su territorio, así como el fraccionamiento de latifundios.

Sin embargo existen posturas ambivalentes respecto a la modificación que sufrió este artículo en el año de 1992, pues se abrió la posibilidad de manera definitiva de que la propiedad ejidal en algunas de sus expresiones se pudiera vender, aspecto que antes no podía ser posible. De este modo, la renta del suelo se modificó de forma drástica, ya que se formaron las bases ideales para la expansión urbana.

La fracción VI<sup>133</sup> de dicho artículo es muy importante para analizar la propiedad privada abandonada, ya que los estados, sus municipios y el Distrito Federal tienen la libertad plena de adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.

Por su parte, también se establece que sólo las leyes de la Federación y de los Estados pueden decidir en qué momento se aplica la utilidad pública y la ocupación de la propiedad privada.

En este apartado también queda asentado que “la Nación se ocupará de la ocupación, administración, remate o venta de las tierras o aguas de que se trate y todas sus accesiones, sin que en ningún caso pueda revocarse lo hecho por las mismas autoridades antes que se dicte sentencia ejecutoriada”<sup>134</sup>.

---

<sup>133</sup> Ibid.

<sup>134</sup> Ibid.

El Artículo 73<sup>135</sup> trata respecto a las facultades que tiene el Congreso para legislar las cuestiones urbanas, sobre la explotación y aprovechamiento de los recursos naturales. Por su parte, el Artículo 115 manifiesta la autonomía de los municipios para hacerse cargo de una serie de responsabilidades urbanas referentes a los servicios públicos como son el agua potable, el drenaje, alumbrado público, alcantarillado, aguas residuales, residuos sólidos, mercados, seguridad, etc.

De este modo, el apartado V trata acerca de las facultades que tienen los Municipios para dirigir el desarrollo urbano particular, esto significa la elaboración de los planes de desarrollo urbano, así como su financiamiento.

Existe una crítica severa respecto a este artículo, pues al otorgarle a los municipios la tarea de asignar las distintas zonificaciones y usos de suelo, no se provee equitativamente de presupuesto suficiente para la realización de estos estudios. Por lo tanto, existe una gran posibilidad de que éstos no se actualicen cada periodo correspondiente y así se creen lagunas en el desarrollo urbano. Sin embargo, éste no es el mayor problema, ya que no existe en la planeación urbana un mecanismo para que en la elaboración de los distintos programas, el encargado de realizar dicha planificación determine la renta del suelo correspondiente en cada zonificación, es decir, la planificación actual no permite al encargado de asignar la zonificación ponerle “precio” al suelo, tan sólo asigna densidades de vivienda por habitante, superficies de áreas libres por predio, giro o uso y alturas de edificaciones. Es así que el libre mercado se encarga de asignar el precio del suelo.

El Artículo 122<sup>136</sup> habla de la naturaleza jurídica que tiene el Distrito Federal. Éste permanece a cargo de los Poderes Federales y de los órganos Ejecutivo, Legislativo y Judicial. También hace mención de cómo se estructura su forma de gobierno, anunciando que es la Asamblea Legislativa la autoridad local así como el Jefe de Gobierno y el Tribunal Superior de Justicia.

---

<sup>135</sup> Ibid.

<sup>136</sup> Ibid.

Por su parte, las leyes son aquellas que se derivan de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de sus artículos, particularizando cada aspecto relacionado con su contenido. En materia urbana y con relación a la propiedad privada abandonada, la Ley de Planeación<sup>137</sup> juega un papel trascendental ya que se estipulan las normas para realizar la Planeación Nacional de Desarrollo, la planeación democrática y la participación de los indígenas, pueblos y demás grupos sociales. De este modo, el capítulo cuarto es el que rige la elaboración de planes y programas en el cual se encuentra la planeación urbana.

Asimismo, La Ley General de Asentamientos Humanos<sup>138</sup> tiene por objetivo regular y ordenar todo lo referente a los asentamientos humanos que se encuentran en el territorio nacional. Otro de sus objetivos es el de establecer una serie de normas, principios y determinaciones encaminadas a la fundación, conservación y mantenimiento de los centros de población, así como de las reservas, usos y destinos, con una base social participativa.

A nivel local, la encargada de establecer el ordenamiento territorial es Ley De Desarrollo Urbano del Distrito Federal<sup>139</sup>, impulsando así el crecimiento controlado de la mancha urbana, y tratando de preservar el medio ambiente mediante el desarrollo sustentable.

El Artículo 2 de esta ley es de suma importancia para el estudio de la propiedad privada abandonada y su posible socialización, ya que, al planearse el desarrollo urbano se estipula o se concibe que los habitantes del Distrito Federal tienen un derecho al suelo urbano, a la vivienda, y en general a la estructura urbana. Esto pareciera tener tintes contradictorios, ya que el espacio físico urbano de la ciudad se encuentra muy limitado, y el existente está determinado por el tipo de renta urbana que estipula el libre mercado.

Éste también habla de obligaciones que tienen los propietarios de ciertos tipos de inmuebles con respecto de los demás habitantes del Distrito Federal para

---

<sup>137</sup> [www.snieg.mx/contenidos/espanol/normatividad/.../leydeplaneacion.pdf](http://www.snieg.mx/contenidos/espanol/normatividad/.../leydeplaneacion.pdf)

<sup>138</sup> [www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/133.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/133.pdf)

<sup>139</sup> [www.paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/ldudf\(11ago06\).pdf](http://www.paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/ldudf(11ago06).pdf)

garantizar la sustentabilidad de éstos. Sin embargo, no es muy claro a que se refiere con “los demás” y a qué tipo de bien inmueble se refiere.

Como se mencionó en el capítulo 2.3, el desbordamiento de los asentamientos humanos mal llamados irregulares, es debido en gran parte a la injusta administración y distribución de la riqueza y al precio tan elevado del suelo en la zona urbana, esto ligado al tipo de producción que se hace en México de la vivienda. En este contexto, la Ley De Desarrollo Urbano del Distrito Federal se presenta como un instrumento idóneo sin nada que perder más que plasmar el ideal de desarrollo urbano que debería establecerse en la ciudad.

Por su parte, la fracción VIII de esta ley estipula que se deberá otorgar mayor certidumbre al tráfico inmobiliario. Esto no queda establecido como un derecho del ciudadano de asignar una renta más baja en zonas dignas del suelo urbano.

En el mismo camino y en donde se reglamenta a la propiedad privada abandonada en suelo urbano de la delegación de Tlalpan es en el Código Civil para el Distrito Federal<sup>140</sup>. En éste se estipulan una serie de capacidades jurídicas de igualdad entre los hombres y las mujeres, enmarcados en el Artículo 1 constitucional.

Es en el Título Segundo, Capítulo I, Artículo 750<sup>141</sup> en donde se realiza una clasificación de los bienes inmuebles del Distrito Federal. Estos bienes son el suelo, así como las construcciones que se encuentren adheridas a él. Es ardua la clasificación, ya que también las plantas, árboles y frutos unidos a la tierra, las estatuas, relieves, ornamentaciones, palomares, colmenas, estanques de peces, los aparatos eléctricos, los manantiales, aljibes, corrientes de agua, acueductos, cañerías; los animales que formen un pie de cría, las bestias de trabajo; los diques y construcciones flotantes; los derechos reales sobre inmuebles y las líneas telefónicas y tele- radiográficas fijas.

---

<sup>140</sup> <http://statecasefiles.justia.com/estatales/distrito-federal/codigo-civil-para-el-distrito-federal.pdf>

<sup>141</sup> *Ibidem*.

Asimismo, el Capítulo III<sup>142</sup> hace mención de lo estipulado en el Artículo 27 constitucional, al concertar que las consideraciones del dominio de los bienes, que puede ser público o particular. En este mismo tenor, el Artículo 756 de este código menciona que los bienes de dominio público son aquellos que son de la Federación, el Distrito Federal, los Estados o de sus Municipios.

A lo que se refiere para el Distrito Federal, sus bienes de dominio público tendrán que regirse por éste código. Éste tipo de bienes son exclusivos de uso común para servicios y operación del gobierno. Éstos son inalienables e imprescriptibles y pueden ser aprovechados por habitantes, existiendo también restricciones<sup>143</sup>. Aquí es en donde se enmarca la estrategia de socialización del presente trabajo, ya que para ser aprovechados especialmente estos inmuebles se necesita una concesión especial.

Sin embargo, en el Artículo 769<sup>144</sup> se considera el estorbo de éstos al no ser aprovechados correctamente. Aquí se enmarca una serie de contravenciones y ligas en los demás artículos de las distintas leyes constitucionales y del mismo Código Civil.

Por otra parte, el Artículo 772<sup>145</sup> del mismo Código establece que los bienes de propiedad particular son todas las cosas que les pertenecen legalmente a los dueños, garantizando la propiedad privada al hacer mención de que nadie puede aprovecharse de éstos sin la autorización del mismo o de la ley.

El Capítulo V<sup>146</sup> del Código Civil para el Distrito Federal es el más importante para esta investigación, ya que se enmarcan las reglas fundamentales para la propiedad privada abandonada ya que el Artículo 785 establece que este tipo de propiedad es nombrada como bien vacante en el Distrito Federal y son aquellos bienes inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido.

---

<sup>142</sup> *Ibíd.*

<sup>143</sup> *Ibíd.*

<sup>144</sup> *Ibíd.*

<sup>145</sup> *Ibíd.*

<sup>146</sup> *Ibíd.*

En este sentido, el Artículo 786 establece claramente el mecanismo de cómo deben ser manejados este tipo de bienes, ya que el descubridor de éstos debe de notificar de dicha existencia en el Ministerio Público de la demarcación en donde ocurrió el suceso.

El papel de descubridor es sumamente importante para esta tesis, ya que de él deviene la estrategia contenida en el capítulo 3.4 como agente de acción social para la democratización de dicha propiedad.

De este modo, el Ministerio Público debe estimar la procedencia de dicha notificación (Artículo 787<sup>147</sup>) deduciendo ante el juez en turno el valor de dicho bien. Éste determinará la acción correspondiente si es que se trata de un bien vacante. Asimismo se le adjudicará a la Hacienda Pública del Distrito Federal la responsabilidad, incluyendo al descubridor como tercer coadyuvante.

El Artículo 788 expone la remuneración para aquellos descubridores. Éstos recibirán una cuarta parte del valor catastral del inmueble descubierto una vez que haya sido subastado.

Es importante aclarar de nueva cuenta que el espíritu de esta investigación es la socialización de la propiedad privada abandonada, y por ningún caso es el acceso a un nivel de ingresos económicos. El sentido fundamental que motiva este trabajo es el de la cooperación social. Por lo tanto, debe existir una congruencia académica y no monetaria. De esto se deriva la estrategia plantada más adelante.

Por último, el Artículo 789<sup>148</sup> establece las sanciones para toda aquella persona que haga uso de los bienes vacantes de manera negativa y contravenga lo dispuesto en los artículos anteriores, sancionando con una multa de cinco a cincuenta pesos dicho ilícito.

Cabe aclarar que dicha sanción es bastante laxa, ya que la ocupación de la propiedad privada abandonada no debe caracterizarse como un delito grave, pues

---

<sup>147</sup> Ibid.

<sup>148</sup> Ibid.

el tipo de abandono de la misma obedece a un suceso social, de rompimiento total del vínculo social del antes propietario.

Los artículos 790 al 827 tratan acerca de la posesión y todo lo que deviene de ella. Derechos y obligaciones, la buena y mala fe, así como las sanciones pertinentes que se produzcan de esto.

Por su parte, el Artículo 828<sup>149</sup> establece los factores de la pérdida de la posesión, siendo éstos el abandono, la cesión a título oneroso o gratuito, la pérdida o destrucción, por despojo de más de un año, reivindicación o por expropiación por causa de utilidad pública.

La utilidad pública queda concebida en el Título Cuarto, Artículo 832<sup>150</sup> generando así una controversia entre agentes que estudian el fenómeno urbano desde el espíritu de las leyes, pues según ciertos enfoques, dicha utilidad no debería incluir lo estipulado en este código; se incluye el patrimonio de la familia conteniendo la construcción de casas habitaciones con el fin de ser alquiladas a las familias pobres, aportando éstas una renta módica por dicha vivienda.

Lo anterior se enmarca en la política de vivienda que actualmente lleva a cabo el Gobierno del Distrito Federal y en particular por parte del Instituto Nacional de Vivienda.

La revisión del marco de la legislación urbana en materia de la propiedad privada abandonada cumple una función muy importante para la introspección en el marco jurídico del presente tema de investigación, ya que, como se observó en el desarrollo del trabajo, desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pasando por la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, hasta la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Código Civil para el Distrito Federal; la legislación urbana es la pieza clave para entender los procesos que por antonomasia moldean toda investigación respecto al tema.

---

<sup>149</sup> Ibid.

<sup>150</sup> Ibid.



Asimismo, el Código Civil para el Distrito Federal enmarca de manera importante la fundamentación de esta investigación, ya que en éste se estipula todo lo referente a la propiedad privada abandonada ó bienes vacantes.

La legislación es una herramienta indispensable para la investigación pues de ella se derivan todos los derechos y obligaciones en materia de desarrollo urbano y vivienda.

Cabe resaltar que el reformar algunos artículos del Código Civil para el Distrito Federal brindaría una opción factible para la socialización de la propiedad privada abandonada en pos de exaltar la cooperación social.

Sin embargo, no se debe de desviar la atención a lo que realmente ha producido toda la problemática en materia de propiedad privada, siendo el actual modo de producción capitalista quien a nivel mundial ha establecido el devenir y el derecho de ésta. El cambio de modo de producción y de sistema político y económico sin duda contravendría a generar una nueva forma de propiedad y de concepción de lo privado y lo público, generando así un nuevo tipo de marco legal.

### 3.2 Movimientos sociales para el acceso a la vivienda

No cabe duda que la construcción de las ciudades modernas obedece a la lógica capitalista de las ganancias y la acumulación de capital, esto se ve reflejado en la estructura urbana<sup>151</sup> que incluye toda la infraestructura vial y de transporte, servicios, equipamientos y vivienda.

El legado teórico que dejaron los grandes pensadores de la corriente crítica de la escuela francesa de sociología urbana fue tan amplio y tan citado, que hasta la fecha siguen vigentes sus postulados.

Pensadores como Borja, Pradilla, Castells, entre otros hicieron de la visión urbana latinoamericana un campo repleto de temáticas estructurales siguiendo la postura crítica. Este último autor ha sido uno de los que más representación y renombre ha tenido y uno de los que más desarrolló la temática de los Movimientos Sociales Urbanos. Para él estos movimientos son un conjunto de “sistemas de prácticas sociales contradictorias que controvierten el orden establecido a partir de las contradicciones específicas de la problemática urbana”.<sup>152</sup>

Existen otras aportaciones de igual importancia pero a escala distinta como la de Immanuel Wallerstein que vaticinó la aparición de los movimientos de indignación que actualmente surgen en escena en los países europeos y norteamericanos, no sin antes tomar como parámetro lo sucedido en Francia, México y demás países en el año de 1968 y el surgimiento de los movimientos sociales que actualmente conocemos.

Los movimientos sociales urbanos juegan un papel decisivo en las luchas políticas en América Latina en búsqueda de nuevas formas de gobernar con el objetivo de realizar cambios sociales a distintos tipos de escalas, macro (estructural e ideal) y micro (donde se direccionan la mayoría de las demandas).

---

<sup>151</sup> Juan Manuel Ramírez Sáiz. *Organizaciones populares y lucha política*, en *Cuadernos Políticos*, número 45, México D.F., ed. Era, enero-marzo, 1986, pp.38-55.

<sup>152</sup> Castells Manuel, *Movimientos sociales urbanos, Siglo XXI*, México D.F., 1975

Según los autores Juan Manuel Ramírez Sáiz y Patricia Safa Barraza, en México más del 70% de la población vive en zonas urbanas. Este cambio se generó, desde finales del siglo XIX y sobre todo a partir de los años cuarenta del siglo XX. Entre las causas directas se encuentra la concentración del dinamismo económico, así como la concentración del dinamismo social. En este sentido, las indirectas obedecen a ciertas mejoras de oportunidades y empleo, así como de educación y condiciones de vida.<sup>153</sup>

Sin embargo, existen muchas contradicciones que han generado bastantes problemas en la metrópolis como la de la ciudad de México, tal es el desarrollo urbano no planificado y desequilibrado; inseguridad, contaminación ambiental, falta de acceso al agua, problemas vehiculares, entre otros. De este modo, dicho proceso negativo ha generado una urbanización desigual (disolución), un proceso de territorio disperso y cortado por las vías de comunicación (fragmentación) y la proliferación de guetos urbanos, así como la sustitución de calles, plazas y mercados por centros comerciales privados (privatización)<sup>154</sup>

La inequidad juega también un papel de suma importancia en la contextualización de los MSU, ya que ésta se presenta de manera abrupta en nuestras ciudades y es en gran parte la causante directa de los levantamientos de los movimientos sociales descritos por Castells y Wallerstein.

Para Sáiz y Safa, la ciudad de México, así como las dos ciudades que la preceden en magnitud y jerarquía (Guadalajara y Monterrey) experimentan una fuerte inequidad social y cultural, de este modo, la pobreza en ellas es un hecho histórico, estructural y de larga duración debido a las grandes desigualdades sociales.<sup>155</sup>

---

<sup>153</sup> Sáiz R., Juan Manuel y Safa B. Patricia *Tendencias y retos recientes en tres metrópolis mexicanas: ciudad de México, Guadalajara y Monterrey* Cuadernos de Antropología Social N° 30, pp. 77-92, 2009 © FFyL – UBA – ISSN: 0327-3776

<sup>154</sup> *Ibidem.*

<sup>155</sup> *Ibid.*

Junto con las migraciones del campo a la ciudad comenzaron a expandirse los asentamientos irregulares. En México, durante el periodo de 1950-1970, el 64% de la vivienda fue financiada por los mismos sectores populares gracias a la invasión de terrenos y la autoconstrucción y servicios urbanos.<sup>156</sup>

En cuanto al contexto histórico y el papel de las políticas internacionales, según Guadarrama, la aplicación de las políticas del Consenso de Washington en México trajo serias repercusiones:

“Después de veintiún años ininterrumpidos de hegemonía absoluta de dicha orientación, el ingreso per cápita de los mexicanos aumentó en todo ese período tan sólo el 0,3% y esto gracias a que en ese mismo lapso (1982-2003) abandonaron el país algo más de 10 millones de personas. A pesar de sus promesas, el neoliberalismo –reforzado por el ingreso al Tratado de Libre Comercio en 1994– no generó crecimiento económico, al paso que empeoraba radicalmente la distribución del ingreso, ahondando la injusticia social prevaleciente en México”.<sup>157</sup>

A partir de 1982, la irregularidad dejó de ser una alternativa para el sector popular, debido a las restricciones económicas y al endurecimiento de las autoridades. Tras las últimas crisis económicas, el Estado se reorientó al camino del neoliberalismo. El trabajo y la organización social se vieron afectados. En cuanto al trabajo, se agudizó el subempleo, el trabajo parcial y el desempleo, existiendo así una polarización en el mercado laboral. De este modo, tras estos últimos 25 años de política neoliberal se ha radicalizado la desigualdad y el malestar social.<sup>158</sup> Por lo anterior se generaron nuevos actores sociales como por ejemplo el Ejército Zapatista de Liberación Nacional; los pequeños agricultores endeudados de México, agrupados en “El campo no aguanta más”; los jóvenes y una variedad de

---

<sup>156</sup> *Ibíd.*

<sup>157</sup> Guadarrama H., José de Jesús 2004 “Fatiga social y nostalgia por el populismo en México, advierte Slim”, en *El Financiero* (México) 24 de marzo en Atilio A. Boron, *Neoliberalismo vs. movimientos sociales en América Latina*, [www.rebelión.org](http://www.rebelión.org)

<sup>158</sup> Sáiz R., Juan Manuel y Saña B. *Patricia Tendencias y retos recientes en tres metrópolis mexicanas: ciudad de México, Guadalajara y Monterrey en Cuadernos de Antropología Social* N° 30, pp. 77–92, 2009 © FFyL – UBA – ISSN: 0327-3776

movimientos de inspiración tendientes a la identidad (de género, opción sexual, etnia, lengua, etc.) hastiados por la mercantilización de lo social y las políticas de supresión de las diferencias promovidas por el neoliberalismo.<sup>159</sup>

Comentan al respecto Sáiz y Safa que las principales tendencias o facetas desde donde se tiene que analizar a profundidad las cuestiones de la urbe son desde la multiculturalidad, pues las grandes ciudades son escenario de heterogeneidad social, donde convergen distintas culturas por las diversas procedencias de los migrantes, a su vez, estas grandes ciudades son multiculturales debido a las identidades de los viejos pueblos y barrios que hoy día conforman la ciudad. Estas costumbres y tradiciones son importantes también por el fenómeno de migración que se dio de manera explosiva.<sup>160</sup>

A su vez, la ciudad ha experimentado fuertemente un proceso de inequidad social y cultural, de este modo, la pobreza se ratifica como un hecho histórico, estructural y de larga duración<sup>161</sup> que, de seguir con el ritmo y lógica de desarrollo que implementa el sistema capitalista, nunca terminará de existir. Esta inequidad produjo una expansión de asentamientos humanos irregulares. Siguiendo con esta misma lógica, en México, durante el periodo de 1950-1970, el 64% de la vivienda fue financiada por los mismos sectores populares gracias a las invasiones de terrenos y la autoconstrucción y servicios urbanos. Sin embargo, a partir de 1982 la irregularidad dejó de ser una alternativa para el sector popular ya que las restricciones económicas y el endurecimiento de las autoridades causaron dicho efecto.<sup>162</sup>

La pauperización del trabajo, la agudización del subempleo, el trabajo parcial y el desempleo son consecuencia directa de de estos últimos 25 años de política

---

<sup>159</sup> Guadarrama H., José de Jesús 2004 "Fatiga social y nostalgia por el populismo en México, advierte Slim", en El Financiero (México) 24 de marzo en Atilio A. Boron, *Neoliberalismo vs. movimientos sociales en América Latina*, [www.rebelión.org](http://www.rebelión.org)

<sup>160</sup> Sáiz R., Juan Manuel y Safa B. Patricia *Tendencias y retos recientes en tres metrópolis mexicanas: ciudad de México, Guadalajara y Monterrey en Cuadernos de Antropología Social N° 30*, pp. 77-92, 2009 © FFyL – UBA – ISSN: 0327-3776

<sup>161</sup> *Ibidem.*

<sup>162</sup> *Ibid.*

neoliberal que provoca a su vez la radicalización de la desigualdad y el malestar social<sup>163</sup>. Al respecto comenta Atilio A. Boron que:

Habría que decir que este proceso ha sido también alimentado por la crisis que se ha abatido sobre los formatos tradicionales de representación política. Pocas dudas caben de que la nueva morfología de la protesta social en nuestra región es un síntoma de la decadencia de los grandes partidos populistas y de izquierda, y de los modelos tradicionales de organización sindical. Decadencia que, sin duda, se explica por las transformaciones ocurridas en la “base social” típica de esos formatos organizativos debido a:

(a) la creciente heterogeneidad del universo asalariado,

(b) la dedinante gravitación cuantitativa del proletariado industrial en el conjunto de las clases subalternas.<sup>164</sup>

---

Es bastante claro que el desarrollo del modelo económico neoliberal ha provocado una generación cada vez mayor de levantamientos de toda escala e índole, entre ellos desde luego, los Movimientos Sociales Urbanos, en específico a los que están luchando por el acceso a la vivienda.

Identificando a los actores sociales pro-vivienda en la Ciudad de México, para Juan Manuel Ramírez Sáiz, de entre los movimientos sociales que han surgido en el AMCM (Área Metropolitana de la Ciudad de México) sólo los ecologistas o ambientales y los urbano-populares explicitan su base territorial y, en diferentes grados, convierten al espacio urbano en un objeto directo de lucha social y política.<sup>165</sup>

---

<sup>163</sup> *Ibíd.*

<sup>164</sup> A. Boron, *Neoliberalismo vs. movimientos sociales en América Latina*, [www.rebelión.org](http://www.rebelión.org)

<sup>165</sup> Juan Manuel Ramírez Sáiz. *Organizaciones populares y lucha política*, en *Cuadernos Políticos*, número 45, México D.F., ed. Era, enero-marzo, 1986, pp.38-55.

A su vez, este autor comenta que “los nuevos espacios políticos (...) encuentran un terreno de materialización en el ámbito urbano”.<sup>166</sup> En este sentido se configura el escenario y los actores.

En el Área Metropolitana de la Ciudad de México se configuran muchos Movimientos Sociales Urbanos cuyo fin máximo es que se limen y se derogue el déficit que se demanda. Al respecto, el movimiento de los damnificados por el sismo posee su propia especificidad, pero se inscribe en el marco de las luchas urbanas que se vienen librando en la ciudad de México<sup>167</sup>, tal es el caso de la UVID que surge a raíz del terremoto de 1985.

No se puede dejar de lado la importancia que ha tenido el Movimiento Urbano Popular (MUP) en el desarrollo de los movimientos Sociales Urbanos, ya que surge en el periodo de los años setenta y en la explosión teórica de las aportaciones de la escuela francesa de sociología urbana. Es así como la articulación de protesta y diversos actores sociales generan las condiciones para su aparición y de este modo se crea también la Coordinadora Nacional del Movimiento Urbano Popular (CONAMUP).<sup>168</sup>

No cabe duda que la construcción de las ciudades obedece a la lógica capitalista de las ganancias y la acumulación de capital, esto se ve reflejado en la estructura urbana<sup>169</sup> que incluye toda la infraestructura vial y de transporte, servicios, equipamientos y vivienda.

Los movimientos más característicos en busca de vivienda son los movimientos que invaden terrenos. Éstos normalmente se localizan en las zonas periféricas. Sin embargo, no son los únicos actores de importancia. A continuación se presenta una lista con las organizaciones y colonias adscritas al MUP en el Área Metropolitana de la Ciudad de México. Ver tabla 10.

---

<sup>166</sup> Juan Manuel Ramírez Sáiz, *¿Son políticos los movimientos urbano-populares?* Ed. CISMOS. Univ. de Guadalajara, 1993.

<sup>167</sup> Juan Manuel Ramírez Sáiz. *Organizaciones populares y lucha política*, en *Cuadernos Políticos*, número 45, México D.F., ed. Era, enero-marzo, 1986, pp.38-55.

<sup>168</sup> <http://www.rniu.buap.mx/edit/revistas/presenta2.php?id3=55>

<sup>169</sup> Juan Manuel Ramírez Sáiz. *Organizaciones populares y lucha política*, en *Cuadernos Políticos*, número 45, México D.F., ed. Era, enero-marzo, 1986, pp.38-55.

**Tabla 10. Organizaciones y colonias del MUP en el AMCM.**

Delegación	Organizaciones
A. Obregón	<p>Unión de Colonos, Inquilinos y Solicitantes de Vivienda (UCISV) 11 de Noviembre. El Salitrero, Barrio Norte, Coordinadora del Ex-ejido San Bernabé Ocoatepec, Col. Jalapa, Primera Victoria, La Era, Cedros, Lomas de Becerra</p>
Azcapotzalco	<p>Unión de Colonos Democráticos de S. M. Amantla</p>
Coyoacán	<p>Colonia Ajusco, Coordinadora de los Culhuacanes, Santa Martha del Sur, Carmen Serdán, Movimiento Independiente de los Pedregales (MIP), Cuchilla de la Magdalena, Los Reyes Culhuacán, Unión de Colonos Santo Domingo.</p>
Cuauhtémoc	<p>Unión de Vecinos de la Colonia Guerrero.  Comité de Residentes de la Unidad Tlatelolco.</p>
Cuajimalpa	<p>Coordinadora de Cuajimalpa</p>



Iztacalco	Campamento 2 de Octubre.
Iztapalapa	<p>Unión de Colonos de San Miguel Teotongo, Col. Ricardo Flores</p> <p>Magón, Emiliano Zapata, Asociación Democrática de Colonos</p> <p>Ixtlahuacan (ADCI), Ampliación Santiago Acahualtepec, San José</p> <p>Aculco, Comuna Santo Domingo, Col. Jalpa, Unión de Colonos de</p> <p>Sto. Domingo, Guaya- milpas, Unión Popular de Colonos.</p>
M. Contreras	Cerro del Judío, Coordinadora Ex-ejido San Bernabé Ocotepc.
G. A. Madero	Col. Felipe .Ángeles
Tlalpan	<p>Movimiento Popular de Pueblos y Colonias del Sur (MPPCS).</p> <p>Sta. Úrsula Xitla, Unión de Solicitantes y Colonos de la Vivienda</p> <p>Popular (USCOVI), Col. Hidalgo, El Metro, Tepetongo, Unión de</p> <p>Colonos San Nicolás Totolapan, 2 de Octubre, Ampliación Miguel</p> <p>Hidalgo, Colonia Belvedere, Colonia Bosques del Pedregal, Leona</p>

	<p>Vicario, El Capulín, Las Fuentes, Curamagüey, Frente de Defensa del Ajusco, San Juan Tepechimilpa, Tepetongo, Pedregal de San Nicolás.</p>
--	---

Fuente: Juan Manuel Ramírez Sáiz. Organizaciones populares y lucha política, en Cuadernos Políticos, número 45, México D.F., ed. Era, enero-marzo, 1986, pp.38-55.

Es preciso señalar que la fundamentación teórica y práctica de por se decidió integrar esta al movimiento Antorchista en esta sección política es debido a su historia y su fundamento antagónico a lo que es un verdadero Movimiento Social Urbano. De este modo, a pesar de los vínculos directos de poder que esta organización política tiene con el represor Partido Revolucionario Institucional decidí integrarlo sin ninguna vacilación como ejemplo de ideología utilitaria que juega con los fundamentos básicos y las necesidades generales de las personas de bajo ingreso.

Su historia se remonta a los años 70, donde un grupo de profesores y estudiantes de la Escuela Nacional de Agricultura encabezaba un movimiento en defensa de una universidad nacionalista, cuyo propósito fundamental era ayudar al campo, a los campesinos mexicanos a resolver su problemática de elevar su producción y, en consecuencia, elevar su nivel de vida. Luchaban por una universidad popular, que garantizara el acceso al estudio de los hijos de la gente humilde.<sup>170</sup>

Aquiles Córdova Morán, ahora dirigente nacional del Movimiento Antorchista era en ese entonces profesor de la escuela. A su vez dirigía al grupo que luchaba por la transformación de la Escuela Nacional de Agricultura en Universidad. Participó activamente en la elaboración del Proyecto Universidad Autónoma Chapingo (Proyecto U.A.Ch.) hasta que el movimiento logró que la Cámara de Diputados la

---

<sup>170</sup> <http://www.antorchacampesina.org.mx/antorcha.html>

aprobara y se publicara la Ley Orgánica de la Universidad Autónoma Chapingo en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1974.<sup>171</sup>

Una vez aprobada la ley, mucha gente que aspiraba a ocupar el cargo de rector y, en consecuencia, tener el control sobre la Universidad, desató una campaña en contra del grupo que encabezaba la lucha y, a pesar de que éste ganó un plebiscito en el que se votó a favor de su permanencia en la universidad, finalmente fue expulsado, por medio de la violencia, con la entrada del Ejército. Sin embargo, se logró el cambio que garantizaba el ingreso, en forma preferente, de los hijos de campesinos pobres, obreros, artesanos, es decir, hijos del verdadero pueblo. Hasta el día de hoy, es la única institución que reconoce como autoridad a la comunidad magisterial, estudiantil y de trabajadores, y es la única universidad en donde está por ley que el rector tiene que ser electo por voto universal, directo y secreto de toda la comunidad.<sup>172</sup>

No hay una fecha exacta del momento en que nació el Movimiento Antorchista, aunque éste reconoce como oficial el año de 1974. De hecho, cuando oficialmente se reunieron cerca de 30 elementos y decidieron formar el grupo (en Tecamatlán, “la cuna de Antorcha”), lo que se estaba haciendo era materializar la idea que había ido creciendo desde tiempo atrás. En la fundación estaban presentes el ingeniero Aquiles, algunos de sus hermanos, dos o tres profesionistas y el resto eran campesinos. Es decir, Antorcha Campesina nació de los campesinos, de personas muy modestas que vieron bien el proyecto y se pusieron a trabajar para llevarlo a cabo.<sup>173</sup>

Cabe señalar que cuando un Movimiento Social Urbano desvía sus intereses fundamentales de corregir y solventar los olvidos y negligencias conocidas del capitalismo y se integra a los intereses de alguna facción partidista como la del PRI, se genera una total desvirtualización y se empieza a hacer una concepción

---

<sup>171</sup> *Ibidem.*

<sup>172</sup> *Ibid.*

<sup>173</sup> *Ibid.*

utilitarista de adquisición de capital político, en pocas palabras, a la necesidad se le utiliza como agente de votos y adeptos.

Por su parte, el Frente Popular Francisco Villa Independiente, quien a su vez es miembro de la Unidad Nacional de Organizaciones Populares de Izquierda Independiente, es un movimiento que se ha caracterizado, entre otras cosas, con la lucha social a favor de las personas que no tiene acceso a la vivienda y por permanecer lo más posible alejado de las cotas de poder institucionales.

De pensamiento sumamente crítico, postulan que los poderosos intentan sumergir cada día más en el capitalismo neoliberal a este país, ocasionando con ello mayor pobreza y desigualdad, negando los derechos humanos, sociales y políticos más elementales. Por lo anterior es que surgen y se desarrollan grandes e importantes luchas populares que persisten y resisten con dignidad a una constante represión revestida en todas sus formas.<sup>174</sup>

Imagen 4.



Fuente: zapateando.wordpress.com

Al respecto comentan que:

“Desde hace más de 10 años iniciamos un proceso organizativo, primero de acercamiento, discusión e intercambio de experiencias entre tres organizaciones, las que tras una larga serie de consultas con las bases sociales en las colonias y comunidades, nos reconocimos como hermanos y con el objetivo común de asumimos como sujetos actuantes en nuestra historia.”

Es así que surge la Unidad Nacional de Organizaciones Populares de Izquierda Independiente (UNOPII), la cual nace de la necesidad de contar con un referente honesto y verdadero.<sup>175</sup>

<sup>174</sup> [http://unopii.org/index.php?option=com\\_content&view=article&id=184:introduccion](http://unopii.org/index.php?option=com_content&view=article&id=184:introduccion)

<sup>175</sup> Ibídem.

Para el Frente Popular Francisco Villa Independiente es de suma importancia la búsqueda de opciones para el acceso a la vivienda, ya que a pesar de que ésta es un derecho que se enmarca en el Artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, hoy día es inaccesible para la mayoría de los mexicanos. De este modo, el Frente nace en la universidad y de la universidad se nutre, de donde surge la organización política y los activistas que posteriormente conformarán el Frente, donde acampan las miles de familias desalojadas del Ajusco medio en 1988. Dicha organización también creció en las zonas marginales y se convirtió, entonces, en alternativa para los desplazados por las políticas neoliberales, es decir, para los comerciantes, para los transportistas, en general para las víctimas del engaño oficial y la represión.<sup>176</sup>

Este movimiento se ha caracterizado por ser un movimiento de masas y autonomías, sumado a una congruencia y criterio crítico; no pertenece ajeno a las demandas y luchas que otras organizaciones urbanas y no urbanas no alineadas ejercen en la ciudad.

Por su parte, Superbarrio Gómez y la asamblea de barrios son centrales en el análisis de los movimientos sociales pro-vivienda, ya que la participación de izquierda más alineada con el cuadro progresista (desde luego con representaciones de izquierda crítica) se presenta como una mediación a los movimientos anteriormente mencionados.

Se dice que la inspiración de su famoso traje es causada por el Chapulín Colorado y Superman. Su aparición en los escenarios políticos lo hizo el 7 de junio unificando los sentimientos de solidaridad y participación ciudadana que surgieron del terremoto de 1985.<sup>177</sup> En la actualidad ya no aparece en los escenarios políticos, sin embargo, su legado dejó una huella difícil de persuadir.

Es un hecho que es imprescindible dejar de lado las tendencias y el contexto que ha generado que existan levantamientos de Movimientos Sociales Urbanos, ya

---

<sup>176</sup> Ibid.

<sup>177</sup> <http://dfamilagrosa.wordpress.com/2007/10/27/super-barrio/>

que el modelo de producción en el que actualmente vivimos dicta las pautas para que sea rotundamente imposible la desaparición del vapor que genera una presión innegable sobre la válvula que es la sociedad.

Por su parte, conocer los principales Movimientos Sociales Urbanos, las organizaciones que los han cobijado o desprestigiado y los que se encuentran enfocados sólo al acceso de la vivienda, es un ejercicio de suma importancia e interés para todos aquellos que se interesen en el estudio del tema.

Por último, conocer los distintos tipos de Movimientos Sociales Urbanos pro-vivienda (a algunos no deberían siquiera considerárseles así) es de suma importancia, ya que se puede mostrar la pauta respecto a cómo se han desenvuelto en el contexto social y político.

El estudio de la propiedad privada abandonada pudiera ser de gran utilidad para los movimientos honestos que buscan un acceso digno a la vivienda, ya que es una forma distinta de analizar el camino a los bienes inmuebles sin el costo tan elevado determinado por el mercado y la renta urbana del suelo.

El conocimiento profundo de las leyes de la propiedad privada abandonada pudiera dar mayor certidumbre a este tipo de movimientos sociales que surgen de manera honesta, cuya formación queda demostrado que es producto de la desigualdad que enfrenta el país y en general, en todo el mundo neoliberal.

### **3.3 Condiciones para la socialización de la propiedad privada abandonada en suelo urbano de la delegación de Tlalpan**

Existen varias condiciones necesarias para lograr el mejor aprovechamiento de la propiedad privada abandonada en el suelo urbano de la delegación de Tlalpan. Para garantizar una socialización justa que beneficie a todos los habitantes, es necesario hacer una serie de modificaciones en el marco legal a nivel local (del DF) un cambio en la lógica de cómo se planifica institucionalmente la urbanización, una transformación en la voluntad política que gestiona y gobierna la ciudad y una metodología que permita la identificación de este tipo de bienes y garantice la interconexión entre los factores mencionados anteriormente, piedra angular en esta propuesta.

¿Pero, qué se entiende por socialización? Para Karl Korsch la socialización era el elemento fundamental que requería el socialismo, misma que implicaba una nueva reglamentación de la producción con una única finalidad, la sustitución de la economía privada capitalista por una economía comunitaria socialista.<sup>178</sup>

Para Gregorio Kaminsky la socialización es más neutral, abarcando no sólo los aspectos principales de las relaciones de producción, extendiendo la definición al aseverar que la socialización son todas y cada una de las instancias a través de las cuales un sujeto integra e incorpora las consignas y determinaciones de la estructura social en la que interactúa, es decir, la socialización incluye todas las instancias a través de las cuales un sujeto humano se hace individuo, por lo que ser un individuo implica la acción de individualizar en una persona aquellas características generales que connotan una estructura social.<sup>179</sup>

Por lo tanto, la socialización de la propiedad privada abandonada, para efectos de este trabajo de investigación, es la apropiación de manera social y objetiva de los

---

<sup>178</sup> Korsch, Karl, "¿Qué es la socialización? Un programa de socialismo práctico", Ed. P y P, p. 29, Buenos Aires, 1973.

<sup>179</sup> Kaminsky, Gregorio, "Socialización 1", Editorial Trillas, p.11, México, 1981.

bienes vacantes que existen en un territorio, con la finalidad de generar el bien común en toda la población, es decir, llevar a cabo una real utilidad pública.

Una vez que en el capítulo 3 se han plasmado los límites legales de la propiedad privada abandonada, es decir, qué se puede hacer según la ley y qué no, es momento de identificar la propiedad privada abandonada o bienes vacantes en el territorio propuesto como zona de estudio.

Parte de la metodología de esta investigación es la de hacer un registro de los antecedentes de las denuncias de bienes vacantes ante el Ministerio Público de Tlalpan, pues es de suma importancia tener un registro histórico de éstos. Por lo que se realizó una solicitud de información pública o de acceso a datos personales al Instituto Federal de Acceso a la Información y Protección de Datos (IFAI por sus siglas en español) mediante el Instituto de Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Distrito Federal (INFODF) y el Sistema de Solicitudes de Información del Distrito Federal (INFOMEX). Ver imagen 5.



## Imagen 5. Solicitud aceptada.



07/06/2012 01:33:02 PM

### Solicitud de Información Pública o de Acceso a Datos Personales

Número de Folio

0001700107512

**Solicitante:**

Nombre o Razón Social

HUGO CÉSAR SÁNCHEZ GALLEGOS

Representante:

Domicilio:

Calle CORREGIDORA, No. E5 202 Colonia Miguel Hidalgo 1A Sección C.P. 14260, TLALPAN, Distrito Federal, México

**Unidad de enlace:**

Dependencia o entidad:

PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Para efecto del cómputo del plazo establecido en el artículo 44 (en el caso de solicitudes de acceso a información pública) y 24 (para las solicitudes de acceso a datos personales), de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental se ha recibido su solicitud con fecha 7 de junio de 2012.

Al haber enviado su solicitud por medio electrónico, acepta que las notificaciones y resoluciones que se formulen en atención a la misma, se pondrán a su disposición en los plazos establecidos en la Ley referida, en esta página, misma que se obliga a consultar para dar seguimiento a su solicitud. En el caso de acceso a datos personales se expedirán copias simples o certificadas. La entrega de éstos se hará en el domicilio de la Unidad de enlace o en el del solicitante mediante correo certificado con notificación.

El seguimiento a su solicitud podrá realizarlo, mediante el número de folio que se indica en este acuse, en la página de internet con dirección:

<http://www.infomex.org.mx/gobiernofederal>

Si por alguna falla técnica del sistema, no pudiera abrir las notificaciones y resoluciones que se pongan a su disposición en esta página, deberá informarlo a la unidad de enlace de la dependencia o entidad a la que solicitó información en un plazo de 5 días hábiles, a fin de que se le notifique por otro medio.

Plazo de respuesta a la solicitud de acceso a información pública gubernamental:

Conforme se establece en los artículos 40 y 44 de la Ley referida, los tiempos de respuesta o posibles notificaciones referentes a su solicitud, son los siguientes:

Respuesta a la solicitud, indicando la forma y medio en que se pondrá a su disposición la información, así como en su caso, el costo:	20 días hábiles	(05/07/2012)
Notificación en caso de que la información solicitada no sea de competencia de la dependencia o entidad;	5 días hábiles	(14/06/2012)
Requerimiento para proporcionar elementos adicionales o corregir información que permitan	10 días hábiles	(21/06/2012)
Notificación de ampliación de plazo para dar atención a la solicitud:	20 días hábiles	(05/07/2012)
Respuesta a la solicitud, en caso de que haya recibido notificación de ampliación de plazo:	40 días hábiles	(16/08/2012)
Acceso o envío de información una vez que indique el medio y forma de entrega y de tener costo, una vez efectuado el pago:	10 días hábiles	

Fuente: IFAI

Para llevar a cabo la metodología que se propone en este trabajo de investigación, es necesario realizar un levantamiento urbano mediante el apoyo de la cartografía adecuada. Para ello se utilizó el plano catastral de la delegación de Tlalpan del año de 2002 mediante la Jefatura de Unidad Departamental de Monitoreo e Impacto Ambiental.

Una vez resuelto el problema técnico de la cartografía, se realizó un ejercicio de delimitación, demarcando la zona del Centro de Tlalpan según el PDDU vigente en Tlalpan, así como las colonias en que se suscribe. Al ser tan extenso el territorio en cuestión (227,6331 m<sup>2</sup>) se llevó a cabo un muestreo, tomando tres zonas territoriales.

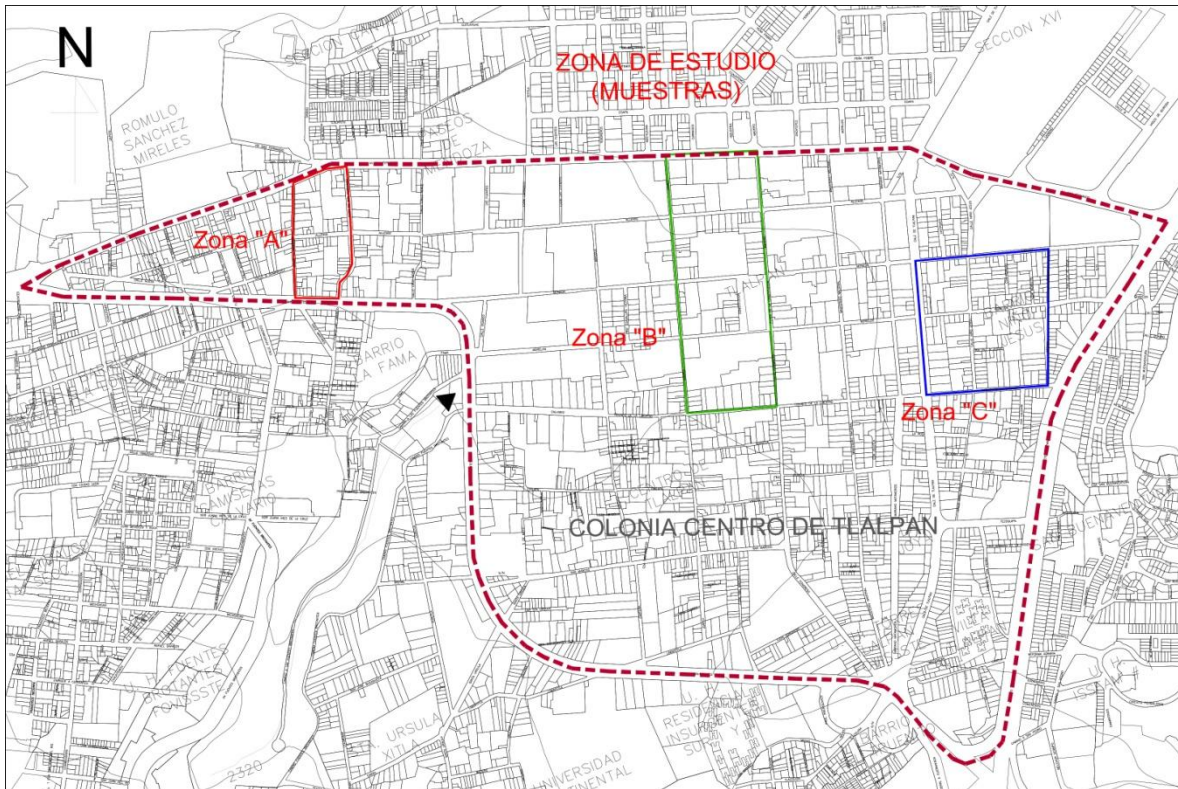
La primera zona se denominó Zona A, la segunda Zona B y la tercera Zona C. La "A" se sitúa en la colonia Tlalpan Centro, circunscribiéndose al norte por la avenida San Fernando y al sur por avenida Insurgentes, con una superficie de 43,944.17 m<sup>2</sup>. La "B" tiene 149,896.83 m<sup>2</sup> de superficie total y se encuentra incrustada en la colonia Tlalpan; al norte limita con la avenida San Fernando, al sur con la calle Triunfo de la Libertad, al este con la calle Plaza de la Constitución y al oeste con la calle Juárez. Por último la "C" se ubica en la colonia Barrio del Niño Jesús, siendo delimitada al oeste por calzada de Tlalpan, al este por la calle Retama, al norte por calle Hidalgo y al sur por Hermenegildo Galeana con un total de 110,793.84 m<sup>2</sup>. Ver plano 4, 5, 6 y 7.

Una vez dispuestas las tres zonas en donde se realizará el trabajo de muestreo, se procedió a realizar el levantamiento físico de uso de lote. La ventaja que permite el trabajar con la cartografía catastral es que se cuenta con la división de los predios y no es necesario hacerla manualmente en dicho momento.

Es un hecho que el simple adjetivo de la palabra "abandonada", en el ámbito urbano, remite a realizar el prejuicio de analizar lo referente a este tipo de bienes

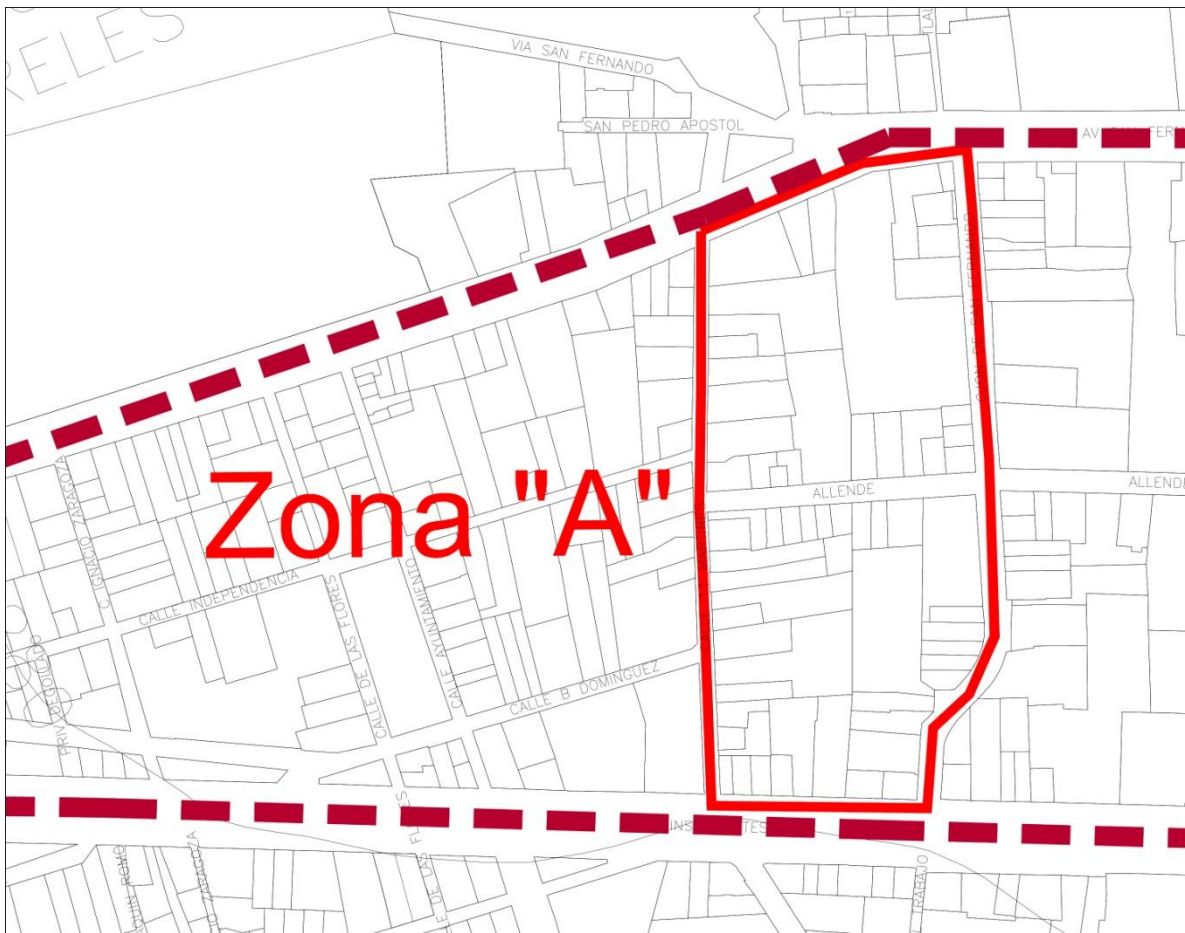
mediante un levantamiento de uso de suelo actual o uso de lote, privilegiando la atención debida en aquellos predios que poseen una apariencia descuidada y de signos claros y fehacientes de abandono.

#### Plano 4. Zona de trabajo.



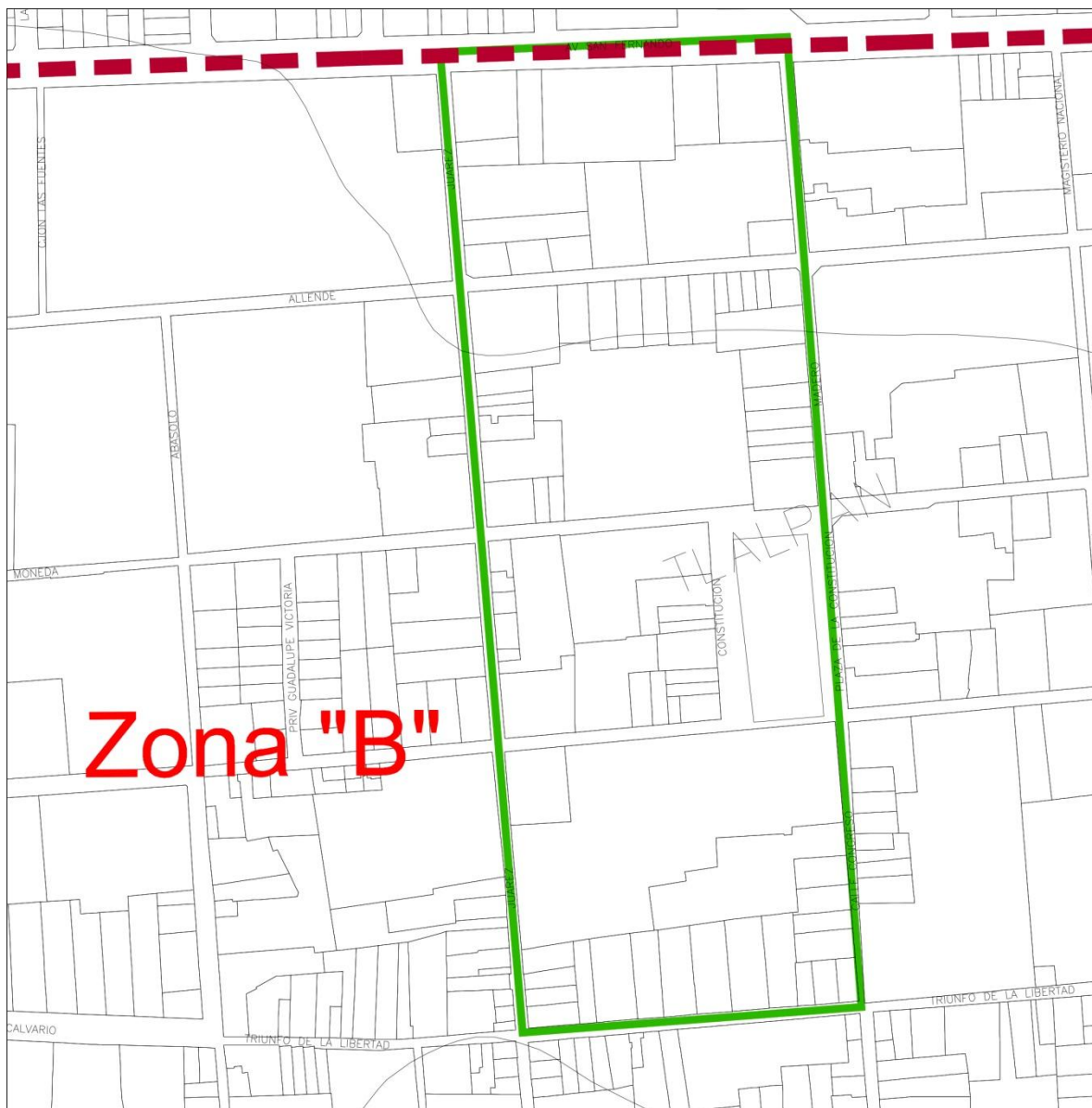
Fuente: Elaboración propia con base en el plano de catastro proporcionado por la Delegación de Tlalpan.

## Plano 5. Zona de trabajo, Zona "A".



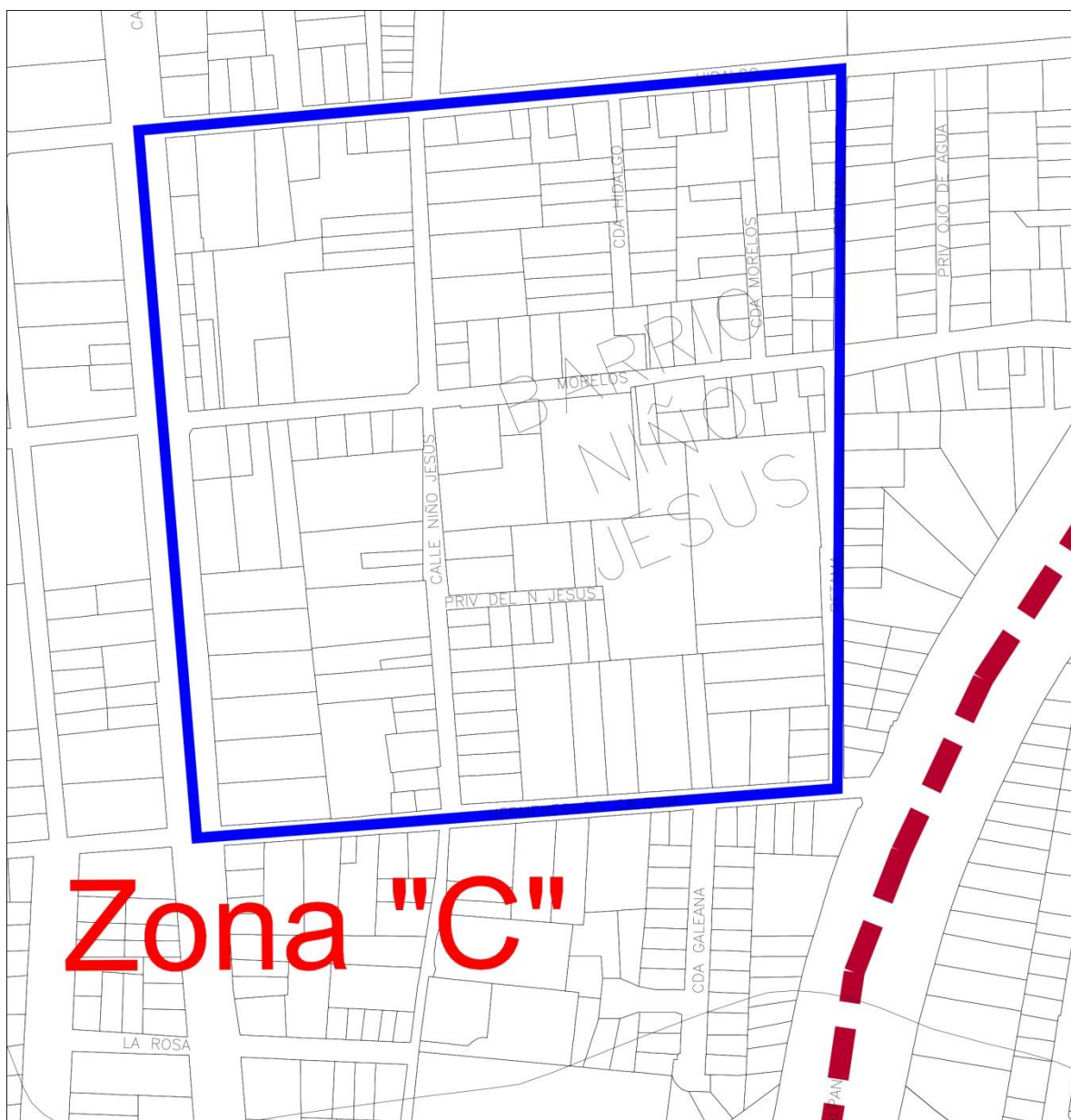
Fuente: Elaboración propia con base en el plano de catastro proporcionado por la Delegación de Tlalpan.

## Plano 6. Zona de trabajo, Zona "B".



Fuente: Elaboración propia con base en el plano de catastro proporcionado por la Delegación de Talpan

## Plano 7. Zona de trabajo, Zona "C".



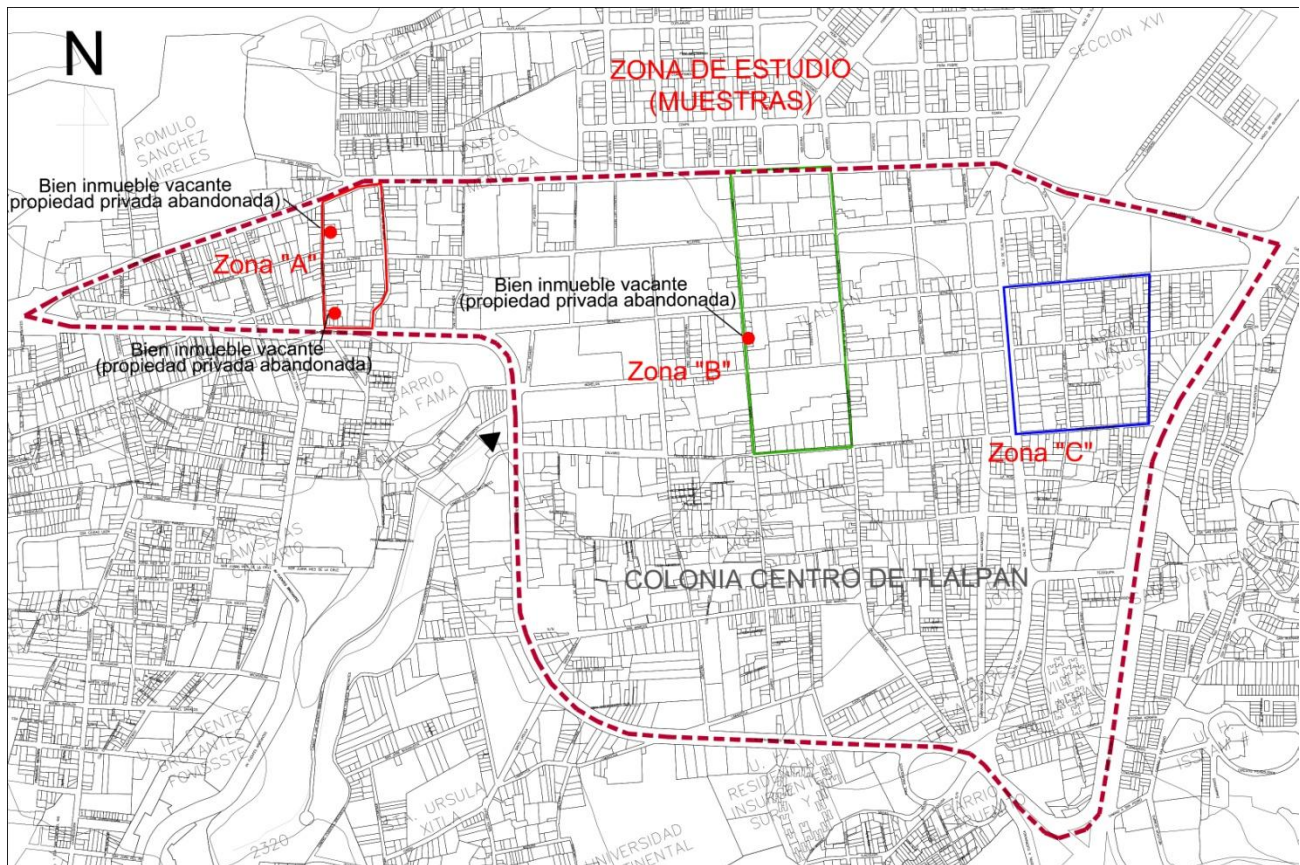
Fuente: Elaboración propia con base en el plano de catastro proporcionado por la Delegación de Tlalpan

Sin embargo, es necesario tener presente que los bienes vacantes se hacen presentes al romperse el lazo hereditario, es decir, no existir testamento alguno (abintestato) y al no existir alguien que reclame dicha propiedad. Esto conlleva a realizar una lectura urbanística en el sentido de que pueden existir bienes vacantes o propiedad privada abandonada con un uso de lote y con una apariencia de no abandono, ya que puede ocurrir un quebranto hereditario en cualquier momento, incluso realizando dicho levantamiento.

Se tomará como único factor de levantamiento de lote el de la apariencia de abandono, dado que los alcances de la presente investigación sólo se proyectan a un levantamiento físico. No con esto se pretende universalizar esta metodología, sin embargo, el agente tiempo obliga a relegar el análisis de la vía notarial.

Una vez recorridas las tres zonas propuestas del Centro de Tlalpan se identificaron un total de 317 lotes, 66 en la "Zona A", 82 en la "Zona B" y 169 en la "Zona C", de los cuales sólo se localizaron tres inmuebles con apariencia de abandono, es decir, 0.95%, dos de ellos en la "A" y uno en la "B". Su respectiva dirección y número oficial se mantendrán en el anonimato por cuestiones legales, no así su localización gráfica y fotografía. Ver plano 8 e imágenes 6, 7 y 8.

## Plano 8. Bienes inmuebles vacantes (propiedad privada abandonada).



Fuente: Elaboración propia con base en el plano de catastro proporcionado por la Delegación de Tlalpan.

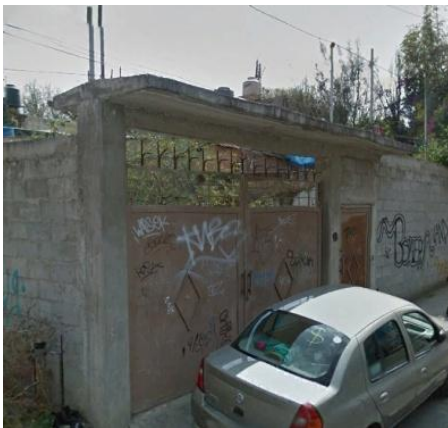


Imagen 6. Bien inmueble ubicado en la Zona "A"

Fuente: Elaboración propia





**Imagen 7. Bien inmueble  
ubicado en la Zona "A"**

Fuente: Elaboración propia



**Imagen 8. Bien inmueble  
ubicado en la Zona "B"**

Fuente: Elaboración propia

Es necesario acudir a la Subsecretaría de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal para solicitar la clave catastral de dicho inmueble. Como se mencionó anteriormente, el alcance de esta investigación no incluye el procedimiento legal. Sólo se plasman los pasos a seguir que serán de utilidad para investigaciones posteriores.

Ya con esta clave se deberá acudir al Registro Público de la Propiedad y de Comercio Ciudad de México para solicitar los documentos de secuencia registral de los bienes registrados en un periodo dado en la zona de estudio, así como los títulos inscritos en dicho registro para conseguir el nombre original del propietario y todos los datos que proporcionen la certeza de que es un caso de bien inmueble vacante.

Es necesario tener en cuenta que este último proceso es de una amplia complicación, ya que es necesaria la contratación de un abogado especialista en este tipo de casos.

La identificación de la propiedad privada abandonada o bienes vacantes es una tarea sumamente compleja, ya que es un proceso en donde intervienen una cantidad importante de pasos, tanto técnicos, como lo es la manipulación de cartografía física y digital; el trabajo de campo que, de no tener los medios necesarios, se puede convertir en un trabajo cansado y desgastante, así como conocer los conceptos básicos de derecho y conocer el tema a nivel jurídico.

Es fundamental cambiar el rumbo del marco legal en beneficio de la población en general como condición necesaria para la socialización de la propiedad privada abandonada en suelo urbano de la delegación de Tlalpan, en el Distrito Federal y en todo el país.

Otra condición fundamental es la voluntad de la autoridad a tener un registro fidedigno de la situación de estos bienes inmuebles vacantes. Tanto la Procuraduría General de la República como el gobierno local y delegacional deben de estar en una coordinación constante. La primera instancia se debe de encargar de generar una base de datos con este tipo de propiedad y sus actas de denuncia; la segunda y tercera, organizarlas mediante un Sistema de Información Geográfica.

Socializar este tipo de propiedad que por antonomasia le pertenece a la nación obliga a abordar otro tipo de método, de conceptualización y de voluntad política, ya que una propuesta lógica sería que por ley, toda la propiedad que pierde la garantía de posesión hereditaria se confinara directamente al beneficio de la población en general, y no interponerla al destino de una subasta, que es lo que hoy se establece en la legislación.

Dado que todo el territorio pertenece a la nación, sería una propuesta adecuada que una vez que se tenga el registro a nivel federal y de gobierno central, se compartiera dicha lista a todos los gobiernos locales para poder identificar los predios abandonados y hacerlos susceptibles para ser utilizados en beneficio de la comunidad, ya sea en programas comunitarios, de proyectos productivos como cooperativas, centros culturales y demás actividades que promuevan la justicia social y el bien común.

El tipo de posesión que se propone instaurar en cada uno de estos bienes vacantes es la posesión en usufructo, no oneroso y por un periodo de tiempo determinado.

El concepto de *posesión en usufructo* hace mención al derecho de hacer uso y poder gozar de los beneficios de un bien público, una especie de concesión determinada.

El concepto *no oneroso* se refiere a hacer un contrato jurídico de la posesión en usufructo sin que represente un pago económico en ningún sentido por el uso de dicho bien vacante.

Para lo anterior es necesario determinar un periodo de uso de la propiedad abandonada, por eso el *tiempo determinado* hace alusión al periodo de tiempo que la posesión no onerosa tendrá para su utilización, estableciendo su duración según convenga a las partes, de este modo se garantiza la no perpetuidad a la que hace referencia la propiedad privada, pudiendo garantizar la justa utilización de la misma.

La necesidad de trascender la lógica de planificación institucional es de suma importancia, ya que es necesario modificar el marco legal desde el ámbito estatal, directamente el Código Civil del Distrito Federal, para crear un nuevo paradigma respecto a la propiedad privada abandonada.

Una ventaja es que en la Constitución Política no se plantea ningún tipo de obligación por parte del poder local para subastar este tipo de propiedades. De allí la importancia de generar una reforma al dicho código civil para asentar las bases necesarias para que el gobierno local se encuentre obligado a reportar de manera pública este tipo de bienes y crear un ambiente participativo entre los pobladores, para que sean ellos los encargados de decidir el rumbo del uso que se dará a éstos.

Es un hecho que llevar a cabo este tipo de propuestas, tanto a escala local como federal, implicaría un reto muy grande para dichos gobiernos, ya que se verían en la obligación de trabajar más coordinados, tanto en el presupuesto que les asigna el congreso, como en el aspecto técnico de operación.

Es difícil realizar este tipo de aseveraciones, ya que no se obtuvo un diagnóstico certero de la situación histórica y actual del comportamiento de dicho tipo de propiedad debido a que no se ha obtenido respuesta a la petición que se realizó mediante el IFAI.

El levantamiento urbano que se llevó a cabo no arroja resultados certeros, debido a que el aspecto de un bien inmueble, en este caso de abandono, no determina su situación jurídica, ya que puede encontrarse intestado e incluso, puede tener un dueño certero que no hace uso del bien por motivos diversos y esta investigación sólo se remite a los casos en que la propiedad privada queda totalmente abandonada, es decir, vacante, pues existe una ruptura total del lazo hereditario en caso de defunción del propietario y no exista absolutamente nadie que lo reclame ya sea mediante algún documento como una escritura, testamento o algún vínculo familiar.

No cabe duda que, para hacer una propuesta que conlleve a la socialización de este tipo de inmuebles, es necesario hacer un cambio radical en el marco legal, en

este caso le corresponde al Código Civil del Distrito Federal dar un giro vertical, privilegiando la concepción de bien común, cambiando la perspectiva del valor de cambio e impulsando el valor de uso en beneficio de la población.

## CONCLUSIONES

Examinar el pasado histórico de Tlalpan; la concepción teórica de la propiedad y la renta urbana y sus determinaciones que afectan nuestro presente; la situación de la vivienda y el equipamiento de la zona de estudio; el análisis de uno de los “mega proyectos urbanos” que estuvo en puerta en la gestión del gobierno de Marcelo Ebrard y que encamina en nuestros días la política urbana; el marco jurídico y legal que encierra el objeto de estudio y analizar las condiciones generales necesarias para la socialización de la propiedad privada abandonada, no sólo a nivel Tlalpan, sino a nivel nacional, amplía el panorama de los llamados bienes vacantes que hasta ahora no han sido analizados de manera suficiente.

Las determinaciones de las condiciones necesarias para la socialización de la propiedad privada abandonada han quedado plasmadas de manera concreta. En primera instancia, es posible realizar modificaciones al marco legal para cambiar la forma en cómo se maneja a la propiedad privada abandonada o bien vacante, sin embargo, sin el diagnóstico concreto de cómo se comportan y se han comportado los bienes vacantes en determinado tiempo, esto debido a que no se respondieron las solicitudes de información por parte del IFAI, la respuesta a la hipótesis planteada padece de estabilidad.

A su vez, la complejidad que conlleva a realizar un trabajo en donde se incluya la exposición de los resultados del procedimiento burocrático y legal para obtener el resultado de los bienes abandonados reales, es más complejo de lo que se esperaba, pues se involucra una gran cantidad de tiempo y recursos económicos para sustentar un procedimiento legal.

Sin embargo, los aportes que se realizaron en la metodología de esta investigación, el análisis del marco teórico y legal, así como las acciones gubernamentales que se han empleado en estos últimos años, dan pie a futuras investigaciones que aporten y profundicen más en la temática.

Es fundamental cambiar el rumbo del marco legal implementando propuestas novedosas como la expuesta en el último capítulo, en donde la posesión que se propone instaurar en cada uno de estos bienes vacantes es la posesión en usufructo, no oneroso y por un periodo de tiempo determinado, para ser usados en beneficio de todos los habitantes de esta ciudad, ya sea en forma de programas comunitarios, de proyectos productivos, cooperativas sustentables, centros culturales y demás actividades promotoras del bien común.

Por último, es necesario señalar que la raíz de las grandes contradicciones (por ejemplo el suelo de conservación versus la necesidad de habitar; la producción económica versus la destrucción del medio ambiente para dichos fines, etc.) relacionadas con todos los tipos de propiedad que establece la Constitución Política de nuestro país, y que de ella a su vez deriva la propiedad privada abandonada o bien vacante, son originadas por el modo de producción capitalista que determina el devenir del valor de uso y del valor de cambio de ésta. Un cambio en el modelo de civilización y en el tipo de desarrollo en que la humanidad se desenvuelve en la actualidad, mismo que privilegia ante todo la máxima ganancia por encima del bien común de los habitantes y la preservación del medio en el cual se desenvuelven, sin duda crearía un nuevo paradigma y tras él, una nueva concepción del concepto de propiedad.

## FUENTES DE CONSULTA

ÁVILA, R., *Vivienda para México*, México: s/d edit. 1976.

CAPEI, H., *Las pequeñas ciudades en la urbanización generalizada y ante la crisis global*, México: Investigaciones Geográficas (Mx), Núm. 70, diciembre, 2009.

CABRERO, E., ORIHUELA I., ZICCARDI A., (2007) *Ciudades Competitivas-Ciudades Cooperativas: conceptos clave y construcción de un índice*, en ARCE C., CABRERO MENDOZA E., ZICCARDI A. (Coord.) *Ciudades del Siglo XXI*, México: CIDE, Miguel Ángel Porrúa, 2007.

CASTELLS, M., *Movimientos sociales urbanos*, México: Siglo XXI, 1975.

ENGELS, F., *El origen de la familia, la propiedad privada y el Estado*, México: Progreso, 1970.

ENGELS, F., *La cuestión de la vivienda*, México: Ediciones y Distribuciones Hispánicas, s/f.

ENGELS, F., *Sobre el problema de la vivienda*, Argentina: Anteo, 1874.

GUADARRAMA, H., *Fatiga social y nostalgia por el populismo en México, advierte Slim*, en Atilio A. Boron, *Neoliberalismo vs. movimientos sociales en América Latina*, México: en El Financiero 24 de marzo, 2004.

GUILLÉN, H., *Orígenes de la crisis en México. 1940/1982*, México: Ediciones Era, 1990.

HERRERA, F., *La vivienda popular en México*, México: Gernika, 1991.

HUBERMAN, L., *Los bienes terrenales del hombre*, México: Nuestro Tiempo, 1975.

JARAMILLO, S., *El precio del suelo y la naturaleza de sus componentes*, Colombia: Universidad de los Andes-Bogotá, 1982.



- KAMINSKY, G., *Socialización 1*, México: Editorial Trillas, 1981.
- KRESL, P., *Competitividad urbana: una revisión de la teoría y práctica en Sobrino J. (coord.) Competitividad urbana, Una perspectiva global y para México*, México: El Colegio de México, 2010.
- KORSCH, K., *¿Qué es la socialización? Un programa de socialismo práctico*, Buenos Aires: Ed. P y P, 1973.
- LEZAMA, J., *Teoría social, espacio y ciudad*, México: El Colegio de México, 1993.
- MARX, C., *El capital, tomo I*, México: Ed. Siglo XXI, 2009.
- MARX, C., ENGELS, F., *Manifiesto del partido comunista*, México: Progreso, 1990.
- MORI, A., *El desafío mexicano*, México: s/d, 1982.
- MANZANO, N., *Competitividad entre metrópolis de América Latina*, en *EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, vol. XXXV, núm. 106, diciembre México, 2009.
- MUÑOZ, R. J., *La relación sociedad-naturaleza en la historia*, *Revista Diseño y Sociedad del departamento de Teoría y análisis de CyAD*, México: Universidad Autónoma Metropolitana, Número 1, Año 1, 1991.
- O'CONNOR, J., *¿Es posible un capitalismo?* En: O'Connor James, *Causes naturales. Ensayos de marxismo ecológico*, México: Siglo XII, 2001.
- PENGFEI, N., *Estatus competitivo de las ciudades de México entre las ciudades del mundo*, en Sobrino J., (coord.) *Competitividad Urbana, Una perspectiva global y para México*, México: El Colegio de México, 2010.
- PRADILLA, E., *Contribución a la crítica de la teoría urbana. Del espacio a la crisis urbana*. México: UAM-Xochimilco, 1984.

- PRADILLA, E., PINO, R., *Ciudad de México: de la centralidad a la red de corredores urbanos*, en *Anuario de Espacios Urbanos*, México: CyAD, UAM-Xochimilco, 2004.
- PRADILLA, E., *Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina*, México: UAM-Xochimilco, 1982.
- PUENTE, L., *El problema habitacional en México*, México: Siglo XXI, 1972.
- REVISTA ARQUEOLOGÍA MEXICANA, México: Editorial Raíces, S.A. de C.V., Número 33, edición especial, 2009.
- RODRÍGUEZ, F., *Monografía Tlalpan*, México: Centro de Investigaciones Históricas de Tlalpan, 1994.
- RODRÍGUEZ, F., *Sobre la Tierra, Tlalpan a través del tiempo*, México: Delegación de Tlalpan, 1982.
- SOBRINO, J., *Competitividad urbana, una perspectiva global y para México*, México: Colegio de México, 2010.
- SCHTEINGART, M., *Los productores del espacio habitable, Estado, empresas y sociedad en la Ciudad de México*, México: El Colegio de México. Centro de estudios demográficos y de desarrollo urbano, 1989.
- SHEINBAUM, C., *Problemática ambiental de la ciudad de México*, México: Limusa, 2008.
- SÁIZ, R. J.M., *Organizaciones populares y lucha política*, en *Cuadernos Políticos*, número 45, México: Era, enero-marzo, 1986.
- SÁIZ, R. J.M., SAFA, B., P., *Tendencias y retos recientes en tres metrópolis mexicanas: ciudad de México, Guadalajara y Monterrey*, México: en *Cuadernos de Antropología Social* N° 30, 2009.
- SÁIZ, R. J.M., *¿Son políticos los movimientos urbano-populares?* México: CISMOS. Univ. de Guadalajara, 1993.

SMITH, W., *Sociología y economía de la vivienda*. México: Pax, 1973.

TURNER, J. F. C., en UNIKEL, L., *Desarrollo urbano y regional en América Latina*, México: Fondo de Cultura Económica, 1975.

UNIKEL, L., *El desarrollo urbano de México, diagnóstico e implicaciones futuras*. México: El Colegio de México, 1976.

WALLERSTEIN, I., *Análisis de Sistemas-Mundo, una introducción*, México: Siglo XXI editores, 2005.

## **LEYES, REGLAMENTOS, PLANES Y PROGRAMAS**

Asamblea Legislativa del Distrito Federal, *Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*, México: Gaceta Oficial del Distrito Federal, 2003.

Asamblea Legislativa del Distrito Federal, *Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal*, México: Gaceta Oficial del Distrito Federal, 2000.

Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, México: Diario Oficial de la Federación, 1917.

Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, *Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente*, México: Dilma, 2006.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México: Última reforma publicadaDOF27-04-2010.

Delegación de Tlalpan y UNAM, *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan*, México, 2010.

Delegación de Tlalpan y UNAM, *Propuesta de Programa de Desarrollo Urbano de Tlalpan*, México. 2005.

## RECURSOS DIGITALES

<http://www.mni.u.buap.mx/edit/revistas/presenta2.php?id3=55> <http://www.antorchacampesina.org.mx/antorcha.html>

[http://unopii.org/index.php?option=com\\_content&view=article&id=184:introduccion](http://unopii.org/index.php?option=com_content&view=article&id=184:introduccion)  
<http://dflamilagrosa.wordpress.com/2007/10/27/super-barrio/>

[http://contralinea.info/archivo-\\*Revista/index.php/2010/11/09/biometropolis-negocios-a-cambio-de-medio-ambiente/](http://contralinea.info/archivo-*Revista/index.php/2010/11/09/biometropolis-negocios-a-cambio-de-medio-ambiente/)

[http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO\\_BUS=3&LEMA=competitividad](http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=competitividad)

[http://es.wikipedia.org/wiki/Medio\\_ambiente](http://es.wikipedia.org/wiki/Medio_ambiente)

<http://buscon.rae.es/draeI>.

<http://www.cleta.org/%C2%BFquienes-somos/>

<http://www.derechos.org/nizkor/colombia/doc/tierras.html>

[www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1)

[www.snieg.mx/contenidos/espanol/normatividad/.../leydeplaneacion.pdf](http://www.snieg.mx/contenidos/espanol/normatividad/.../leydeplaneacion.pdf)

[www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/133.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/133.pdf)

[www.paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/ldudf\(11ago06\).pdf](http://www.paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/ldudf(11ago06).pdf)

<http://statecasefiles.justia.com/estatales/distrito-federal/codigo-civil-para-el-distrito-federal.pdf>

<http://sanmigueltopilejo.hostoi.com/historia.html>

<http://www.sedesol2009.sedesol.gob.mx/archivos/802402/file/Estructura.pdf>

[http://www.inegi.org.mx/prod\\_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/censos/poblacion/2010/princi\\_result/df/09\\_principales\\_resultados\\_cpv2010.pdf](http://www.inegi.org.mx/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/censos/poblacion/2010/princi_result/df/09_principales_resultados_cpv2010.pdf)

<http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/acerca-de-seduvi>

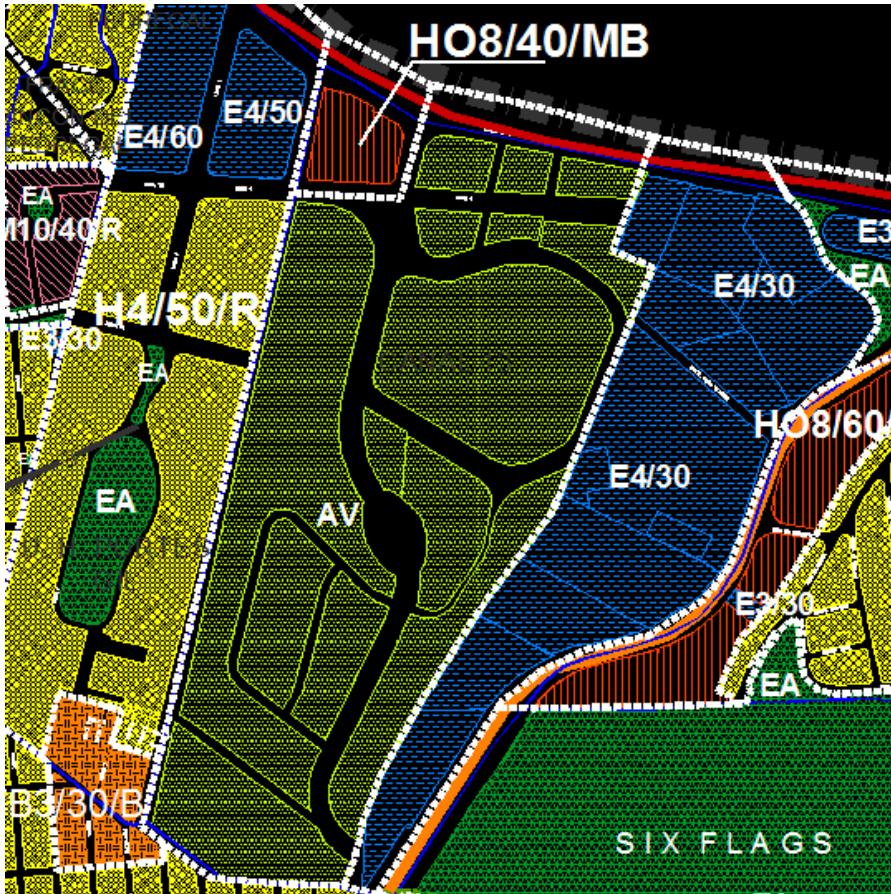
[http://contralinea.info/archivo-\\*Revista/index.php/2010/11/09/biometropolis-negocios-a-cambio-de-medio-ambiente/](http://contralinea.info/archivo-*Revista/index.php/2010/11/09/biometropolis-negocios-a-cambio-de-medio-ambiente/)

## ANEXOS

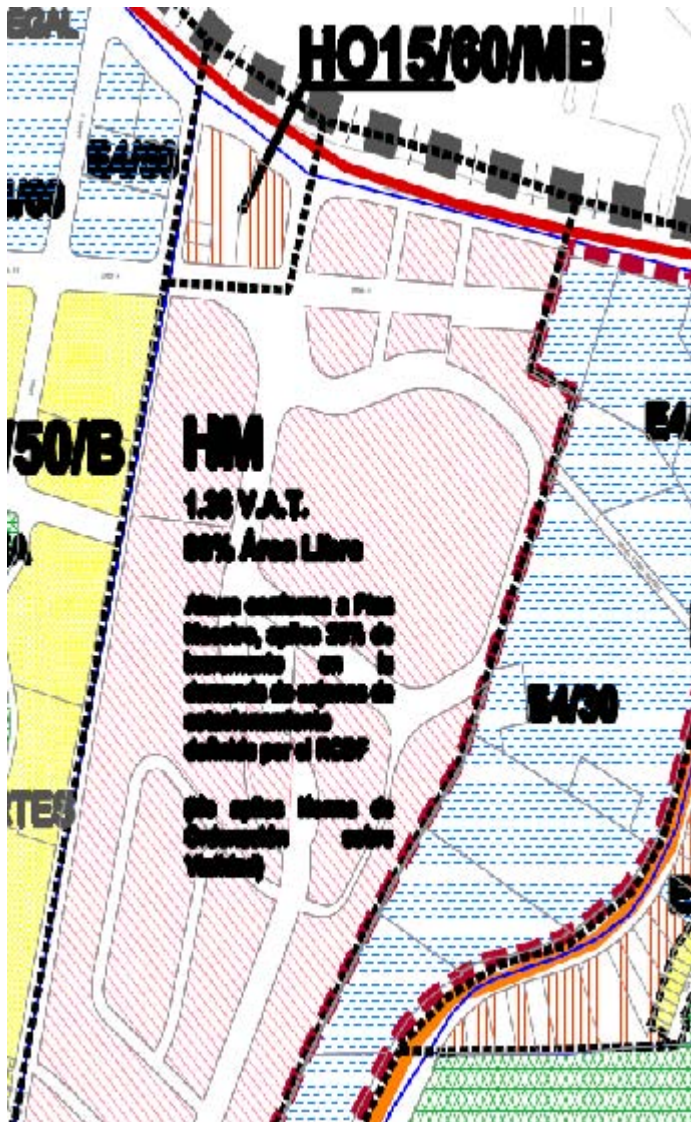


Trazo arquitectónico del megaproyecto revela afectaciones irreparables en las cuevas hasta ahora exploradas

Fuente anexos: Revista Contralínea, de Capítulo 2.4 Biometrópolis ¿Una acción incluyente al problema de la renta del suelo urbano en Talpan?



Fuente anexos: Propuesta PDDU Tlalpan 2004 de Capítulo 2.4 Biimetrópolis  
¿Una acción incluyente al problema de la renta del suelo urbano en Tlalpan?



Fuente anexos: PDDU Tlalpan vigente de Capítulo 2.4 Biometrópolis ¿Una acción incluyente al problema de la renta del suelo urbano en Tlalpan?