



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE
MÉXICO**

FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES

**LA SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL URBANA A ESCALA
COMUNITARIA. EL CASO DEL AJUSCO MEDIO,
DELEGACIÓN TLALPAN.**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

**Licenciada en Ciencias Políticas y
Administración Pública**

(Especialidad en Administración Pública)

P R E S E N T A:

ELIZABETH SÁNCHEZ CARRILLO

DIRECTOR DE TESIS :

DR. ADÁN ARENAS BECERRIL

Ciudad Universitaria, CdMx, 2017





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.

Contenido

Introducción	5
Capítulo 1. Marco teórico - conceptual.....	13
1.1 Estado y ciudad	13
1.1.2 La ciudad como parte del Estado	15
1.1.3 Gestión Urbana	21
1.2 La segregación socio-espacial urbana.....	31
1.2.2 Concepto	32
1.2.3 Niveles de desagregación geográfica de la segregación socio-espacial	37
1.2.3 Causas y consecuencias de la segregación socio-espacial urbana	39
Capítulo 2. El proceso de urbanización, institucionalización de la gestión urbana y segregación socio-espacial en la Ciudad de México y la delegación Tlalpan	44
2.1 Etapas del proceso de urbanización, segregación socio-espacial e institucionalización de la gestión urbana en la Ciudad de México	45
2.1.1 Crecimiento medio-acelerado (1900-1940)	46
2.1.2 Crecimiento acelerado (1940-1980).....	47
2.1.3 Crecimiento desacelerado (1980-2016)	51
2.2 La Delegación Tlalpan.....	62
2.2.1 Características geográficas	62
2.2.2 Elementos demográficos y socioeconómicos.....	64
2.2.3 Estructura político-administrativa	65
2.2.4 Instrumentos y facultades de gestión urbana de la Delegación Tlalpan	67
2.2.5 Zonas administrativas de la Delegación Tlalpan.....	68
Capítulo 3. La segregación socio-espacial a escala comunitaria. El caso de la zona del Ajusco Medio.....	85
3.1 Estado actual de la zona	86
3.1.2 Construcciones inmobiliarias de 2010 a 2016.....	94
3.1.3 Instrumentos de Gestión Urbana de la delegación Tlalpan durante el periodo 2010-2016.....	106
3.2 Análisis de los instrumentos de desarrollo urbano	120
3.2.1 Omisiones y vacíos en la estructura de los instrumentos de gestión urbana...	121
3.2.2 Desafíos del provenir	123
Consideraciones finales	127
Anexos	142

Fuentes de consulta 144

Agradecimientos

La presente investigación es también un esfuerzo construido a partir de todas aquellas personas que me otorgaron su apoyo no sólo a lo largo de esta gran aventura, sino en momentos maravillosos que siempre mantendré en mi corazón, con sus palabras de aliento, consejos, cariño y compañía. A ellos, a quienes escribo las siguientes líneas de agradecimiento:

A mi más grande amor, mis padres, Raúl Sánchez, por jamás haber dudado de mi y dar todo lo que está en sus manos para verme feliz, y Beatriz Carrillo, por forjar en mi el carácter para desafiar la vida y porque, a pesar de no confiar totalmente en mi, nunca dejó de apoyarme cada día. Los amo con todo mi ser.

A Alan Armijo, por enseñarme que el coraje debe ser tomado como esfuerzo y determinación para toda aquella situación que deba ser enfrentada; por hacerme volar y a la vez mantener los pies sobre la tierra; por su amor.

A mis amigos. A Nicté Muñoz y Nayeli Zamarrón por compartir las experiencias más memorables, clases, viajes, fiestas, tristezas y alegrías. A Zurishadai Reyes quien se volvió mi confidente y gran amiga; por esas canciones que entonamos, las lágrimas y los consejos de vida. A Daniel Nahuacatl, por todas esas risas, chismes y clases que compartimos; por ser una gran persona. A Abraham González y Aldo Luevano, por ser los mayores motivadores a lo largo de este proceso; por tantas risas, apoyo y humor ácido. Al resto de mis amigos que continúan formando parte de mi vida y tienen mi admiración, respeto y aprecio.

A mi director, jefe y compañero, Dr. Adán Arenas, por brindarme su apoyo en todo momento y guiarme en este grandioso camino de la profesionalización. A Gerardo Medina por ser un gran compañero de trabajo y amigo fiel. Al Centro de Estudios en Administración Pública. A mis revisores.

A la UNAM porque además de brindarme una grandiosa educación, me acobijó con empleo; por hacer que me diera cuenta cuánto deseo continuar con la vida académica; por eso y más, devuelvo todo aquello a través de esta tesis de grado que contiene días y noches de dudas, miedos, esfuerzo, dedicación y orgullo.

*Soy el que pese a tan ilustres modos
de errar, no ha descifrado el laberinto
singular y plural, arduo y distinto,
del tiempo, que es de uno y es de todos.*

J.L.B.

Introducción

La organización espacial de la sociedad a lo largo de la historia ha sido concebida a partir de dos tipos de territorio, la dicotomía campo – ciudad; dos construcciones físicas que forman parte del Estado y, por lo tanto, son parte de un sistema de relaciones sociales, económicas, culturales, jurídicas y políticas. Pese a la existencia de ambas concepciones espaciales, la noción ciudad ha tomado fuerza en su indagación debido a la gran cantidad de acontecimientos que suceden en su interior.

Pensar en una ciudad parece un ejercicio sencillo. La primera imagen que aparece en la mente al escuchar esta palabra es un conjunto de edificios, automóviles, puentes, grandes avenidas, multitudes de personas y trabajo, pues, físicamente, estas características permiten diferenciar una zona urbana de una zona rural. La historia ha permitido conocer que desde épocas antiguas han existido ciudades donde estas particularidades son sólo el sustento somático de actividades y procesos como la concertación política, la administración pública, el intercambio mercantil, la cultura y la socialización de la información y el conocimiento.

A partir de la industrialización, a finales del siglo XIX¹, se le atribuyó a la ciudad una serie de características que definen su razón de ser a través de las relaciones sociales, políticas, económicas y culturales que acontecen en este espacio y que, como territorio que forma parte del Estado, toda acción y consecuencia benefician o perjudican el fin último de éste que es el bien común de la sociedad. Además, no es sólo el estudio y evidencia de estos procesos, también es el reconocimiento de los efectos positivos y negativos que provocan, así como el estudio de los actores e instrumentos involucrados.

¹ Aliste Almuna, Enrique; Contreras Alonso, Miguel; Sandoval Manríquez, Valeria. Industrialización, desarrollo y ciudad: Transformaciones sociodemográficas y espaciales en la geografía social del Gran Concepción (1950- 2010) Revista INVI, vol. 27, núm. 75, agosto, 2012, pág. 41 Universidad de Chile Santiago, Chile.

Las grandes revoluciones en los sistemas económicos y de producción alrededor del mundo han logrado una gran atracción poblacional hacia espacios urbanos. Hoy en día, el 70% de la población total del mundo vive en ciudades, especialmente en medianas y grandes zonas urbanas donde la producción de riqueza es preponderante. Se estima que para el año 2050, este porcentaje va a aumentar hasta un 85%², poniendo en tela de juicio cuestiones como la gobernabilidad local, la democracia, la igualdad, la cohesión social en una sociedad cada vez más individualizada, y la identidad cultural, que desde hace décadas son grandes problemas que el gobierno de cada Estado ha tratado de atender dentro de su territorio reaccionando ante los procesos globales a los que están atados.

El gobierno y la administración pública son actores fundamentales del desarrollo en cada territorio. Ello queda demostrado a través de funciones o acciones en materia de desarrollo urbano tales como el registro público de las propiedades, la zonificación y dictaminación en lo usos de suelo, el catastro, los permisos de construcción, el equipamiento, la dotación de servicios públicos, entre otras.

En la actualidad, dada la lógica de libre mercado, donde ciertos actores que promueven el desarrollo económico aluden a intereses particulares y no a intereses que promocionen el bien común, la conciliación entre sujetos y los resultados obtenidos de ello se complejizan y logran dibujar desigualdad entre los grupos sociales. Ejemplo de esta aseveración es la mercantilización del suelo. La justificación sobre por qué se propuso basar la investigación en este bien material es porque, al ser un recurso escaso, se tiende a especular sobre su precio generando una gran brecha de desigualdad entre la sociedad que habita en una ciudad, pues la accesibilidad se vuelve limitada.

El aumento en el precio del suelo genera un serie de efectos negativos alrededor de la ciudad, entre ellos el déficit de vivienda, la movilidad, la contaminación ambiental, el acceso limitado a espacios públicos, la pobreza

² Página web de ONU-Hábitat: <https://es.unhabitat.org/> Fecha de consulta: 9 de enero de 2017

urbana, la falta de accesibilidad en bienes y servicios, marginación, exclusión y segregación social en el territorio, la cual produce otros efectos negativos como la falta de cohesión y participación social.

La segregación social dentro del territorio urbano supone la separación de grupos sociales de acuerdo a ciertas características que los homogenizan; entre estas características se encuentra la clasificación socioeconómica. La segregación socio-espacial puede ser entendida como un fenómeno natural inherente a las ciudades y al comportamiento de grupos sociales en búsqueda de convivir con personas similares para crear vínculos comunitarios los cuales, finalmente, coadyuvan a la generación de capital social y humano, pero por otro lado, produce exclusión y desigualdad.

En una ciudad articulada, donde hay armonía entre hogares y empleos, áreas de recreación, comerciales, educativas y de salud, es decir, el sistema de movilidad y las localizaciones permiten el disfrute de bienes y servicios, la separación de grupos sociales no representa una desigualdad en el acceso a los bienes que la ciudad ofrece; pero en una ciudad desarticulada, como es el caso de la Ciudad de México, la situación para quien habita en zonas disfuncionales es reprochable, sobre todo para la población más vulnerable.

En la zona urbana que se propuso estudiar en esta investigación, la segregación socio-espacial se ha manifestado de una forma peculiar. Dando por hecho la existencia de segregación en las ciudades, este fenómeno ha impregnado escalas geográficas menores, es decir ya no se manifiesta por zonas alrededor de la ciudad, sino dentro de zonas como el Ajusco Medio donde, inicialmente, fue un espacio que albergó a familias a través de asentamientos humanos irregulares, promovidos por figuras políticas y propietarios ejidatarios, que pertenecen a grupos socioeconómicos vulnerables, quienes tras la lucha por pertenecer a la ciudad, trazaron vínculos comunitarios en función de exigir a las autoridades la urbanización mediante equipamiento e infraestructura urbana y regularización de la tenencia de la tierra.

Además, en un escenario de crisis económicas constantes, otro de los grupos sociales que más se ha visto afectado es la clase media, la cual a través del tiempo va siendo excluída de ciertas zonas por su incapacidad de obtener o rentar una propiedad conforme incrementan los precios del suelo. Esta situación, aunada al crecimiento desmedido de las ciudades y la formación de nuevos centros económicos, ha propiciado y manifestado la segregación a través de la construcción de vivienda en espacios ubicados en la periferia para la clase media y media alta. Un porcentaje de estos nuevos desarrollos se caracterizan por ser grandes estructuras dotadas de servicios como vigilancia privada, grandes muros de protección y entradas principales eléctricas que evitan la relación directa de los habitantes de estos condominios con su entorno comunitario.

El crecimiento inmobiliario de iniciativa privada alrededor de la ciudad tuvo su auge a partir de la segunda mitad de la década de los dos mil, pero en la zona del Ajusco Medio y zonas aledañas se observó un crecimiento considerable de construcciones de tipo residencial, así como en el número de habitantes, a partir del año 2010, razón por la cual se propuso limitar este periodo a partir de ese año. Aunado a ello, la última ley de desarrollo urbano se decretó ese año

La Ciudad de México es ejemplo de una urbe que está inmersa dentro del mundo globalizado, pero, a la par, la gran brecha de desigualdad social y económica al interior del país y de la ciudad no ha permitido que haya un desarrollo sostenible en beneficio de la sociedad, sumado a la implementación tardía y débil de los instrumentos de desarrollo urbano.

La hipótesis que se generó afirma que el crecimiento de la población en la zona del Ajusco Medio, así como la progresiva construcción inmobiliaria son efectos de un marco normativo poco claro, cuya debilidad provoca el aprovechamiento de actores que sólo buscan un beneficio privado a costa de atentar contra el bien común. El resultado de este vacío es el constante aumento en los precios de suelo alrededor de la ciudad, especialmente en el centro urbano y las zonas de desarrollo económico, comerciales y financieras, y la especulación inmobiliaria cuyo objetivo pareciera ser el desarrollo de vivienda sin una visión clara.

En ese sentido, los principales objetivos de la investigación son estudiar el proceso de urbanización e institucionalización de la gestión urbana e instrumentos normativos en la Ciudad de México y en la Delegación Tlalpan para reconocer los aciertos y errores que han sucedido y son el antecedente del fenómeno de segregación social actual.

Asimismo, se pretende analizar el conjunto de instrumentos de gestión urbana del ámbito federal como la Ley General de Asentamientos Humanos, así como la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, y los Programas Delegacionales correspondientes al periodo elegido, para entender si toda la serie de acontecimientos que se describirán son efecto de omisiones en lo estipulado o sencillamente, son causa de herramientas débiles o inexistentes.

Con lo planteado en las líneas superiores, la tesis es propuesta bajo una estrategia metodológica que consiste en la inclusión de un marco teórico que contempla conceptos como ciudad, gestión urbana, políticas del suelo urbano y segregación socio-espacial, los cuales forman parte del primer capítulo.

Se cree que la organización de una ciudad a partir de las autoridades correspondientes, y la relación de éstas con actores privados y sociales, especialmente a través de políticas que promueven programas donde el suelo urbano es el principal protagonista, es impulsor del fenómeno de segregación socio-espacial. En el estado físico actual de la Ciudad de México su presencia en niveles de desagregación geográfica menores, como una comunidad, colonia o manzana.

Asimismo, cabe destacar que se eligió el concepto segregación socio-espacial urbana por ser un fenómeno cabal que no sólo simboliza una separación insustancial de grupos sociales, pues este desprendimiento social surge a causa de un mecanismo que lo promueve a través de legislaciones, políticas, programas o procesos de corrupción en algunos casos.

Se revisaron fuentes de información diversas que trascienden del punto de vista sociológico y logran compaginar aspectos políticos y administrativos, principalmente, así como algunos aspectos geográficos, jurídicos y económicos, pues el estudio de la ciudad y los fenómenos que ocurren dentro de ella no pueden quedar encasillados en una sola disciplina.

Otras fuentes que se consultaron fueron bases de datos institucionales entre las que destacan las de INEGI y CONAPO, organigramas de periodos de gobierno pasados, procedimientos institucionales, autores que describen el proceso de urbanización tanto de México como de la Ciudad de México y una revisión minuciosa al marco jurídico en materia de desarrollo urbano desde el ámbito federal hasta las delegaciones político-administrativas.

De igual forma, se realiza un estudio de caso el cual deriva del diseño de un instrumento de recopilación de información que ilustra el creciente fenómeno de segregación socio-espacial urbana a escala comunitaria, en los términos que describe la teoría, dentro de un periodo de seis años (2010-2016). Este ejercicio consta de un estudio de campo a través del cual se detectaron las nuevas construcciones inmobiliarias en la zona, sus características o servicios privados, precio y niveles de construcción, mediante entrevistas, visitas a los lugares, llamadas telefónicas a inmobiliarias y visita de portales de internet especializados en la promoción de venta y renta de desarrollos inmobiliarios.

El trabajo construido a partir de mencionada información se reparte en cuatro apartados. El primer capítulo es la construcción teórica de la cual derivan conceptos que se mencionan a lo largo de todo el trabajo. El punto de partida es el concepto Estado, pues de él derivan elementos que dan razón a la existencia de segregación socio-espacial.

El elemento territorio recae directamente en el concepto ciudad cuya organización es atribuida principalmente al gobierno y al orden jurídico, de los cuales nace la gestión urbana y, específicamente, las políticas para el uso y regulación del suelo, y las actividades que sobre éste suceden. Esta

administración del bien físico y las relaciones que suceden dentro de este territorio repercuten directamente en otro elemento que es el pueblo y su interés común.

El segundo capítulo es dedicado a describir el proceso de urbanización e institucionalización de la gestión urbana en México y la capital del país. A través de un recorrido histórico se mencionan los principales acontecimientos ocurridos a lo largo del siglo XX que lograron que el país, especialmente la zona Centro, se volviera urbana casi en su totalidad, así como las acciones y respuestas normativas e institucionales ante estos eventos. De igual forma, se aterriza en el ámbito local con la descripción del proceso de urbanización de la Delegación Tlalpan y cómo surgió la zona del Ajusco Medio en este proceso que la ha llevado a ser un nuevo núcleo de construcciones inmobiliarias.

El tercer capítulo incluye el estudio de caso antes mencionado en el cual se toma una muestra de cuatro colonias que forman parte de la zona estudiada, y en donde se ha manifestado la presencia de un número mayor de construcciones inmobiliarias desde el año 2010 hasta el año 2016. A partir de la información obtenida a través de los diversos medios, se hace un análisis de los resultados y, posteriormente, se relacionan los hechos con lo estipulado en instrumentos normativos de desarrollo urbano aplicables a esta zona. En este apartado se cuestiona si el efecto de los instrumentos escasos, nulos o débiles son la causa de la construcción de nuevos condominios residenciales cuyo crecimiento provoca segregación socio-espacial debido a sus características físicas.

Finalmente, en el último apartado se presentan las conclusiones en las cuales se incluye una serie de propuestas que, tras el análisis de toda la investigación, se consideran fundamentales para su inclusión en las agendas de políticas públicas con el fin de transitar hacia un desarrollo urbano sostenible en un mundo y país con cada vez más ciudades, grandes y complejas.

Capítulo 1. Marco teórico - conceptual

1.1 Estado y ciudad

Desde la evolución del ser humano como especie sedentaria, los individuos han buscado establecerse en espacios determinados para interactuar con otras personas. La vida en sociedad es un factor determinante para la conservación de la especie humana, pues ésta requiere socializar con sus iguales para lograr fines comunes que satisfagan demandas individuales.

El Estado es una construcción social que existe en función de generar un pacto o consenso que permita a los individuos alcanzar sus objetivos a través de la organización. “La función de la organización en la sociedad humana es la de facilitar el esfuerzo y la realización del hombre, la de proporcionar un camino más fácil que, de otra manera, sería más complejo.”³

El Estado ha sido visto como una concepción abstracta que se materializa en la vida pública por ello posee una serie de elementos que coadyuvan a identificar esta estructura social moderna y son la base para alcanzar dichos fines comunes; los elementos del Estado son:

1. **Población:** Es el elemento sustancial y constitutivo del Estado. Se forma tras un pacto social donde se transfieren derechos, de acuerdo con Hobbes⁴, y se unen voluntades con fines comunes. La población por sí misma es el conjunto de personas que habitan en un lugar. De este concepto deriva la palabra *pueblo*, cuya definición, dentro de la Teoría General del Estado hace alusión a “la carga de derechos políticos y civiles que tiene la población y que le dan la característica de ciudadano”⁵.

³ Merriam, Charles. Administración Pública y Teoría Política. Revista de Administración Pública. [En línea], México, Instituto de Investigaciones Jurídicas. Fecha de consulta: 8 de agosto de 2016. Disponible en: <http://www.juridica.unam.mx/publica/librev/rev/rap/cont/44/pr/pr9.pdf>, pág. 23

⁴ Hobbes, Thomas. Leviatán, o la materia, forma y poder de una república eclesiástica y civil, Fondo de Cultura Económica, México, 2012 p. 109

⁵ Jellinek, George. Teoría General del Estado. Editorial Porrúa, Segunda Edición, México, 1968, pág. 332

2. **Territorio:** Por su parte, el territorio es un espacio dentro del cual se concentra un número de pobladores y da estabilidad a sus actividades cotidianas. Pese a ser una condición importante para la existencia de un Estado, autores como Heller piensan que el territorio no es el elemento sustancial que da vida al Estado, pues él menciona que “la unidad del Estado tiene su ley propia y no se constituye únicamente por el espacio geográfico, pero la comunidad del espacio es condición esencial de la unidad estatal”⁶. El territorio es, por lo tanto, un elemento material, en palabras de Alberto Dalla⁷, imprescindible para el desarrollo de ciudades y sus actividades así como el ejercicio de poder, según Jellinek.
3. **Autoridad:** El Estado representa un conjunto de relaciones de poder. Para que éste pueda preservar la estabilidad y la paz social, requiere depositar dicha parte de ese poder en un aparato o estructura dedicada a la decisión y acción del bien público; además, que esté sujeta a un orden jurídico, que de legalidad y legitimidad a los actos de poder, dentro del territorio y frente a los habitantes quienes depositan su soberanía en esta estructura llamada gobierno. Esta unidad estatal legítima se encarga de la toma de decisiones y la creación de determinadas instituciones para la organización y permanencia del Estado y bienestar de quienes lo habitan.
4. **Orden jurídico:** De manera implícita a los elementos anteriores, el conjunto de normas jurídicas debe tener una base que guíe la legislación y el funcionamiento del Estado tanto en su parte dogmática, como en su estructura orgánica. Además, debe regular las relaciones en lo social, lo político, lo administrativo y lo económico. La Carta Magna es la ley suprema de cualquier Estado; ninguna ley puede estar encima de ella y define la forma de Estado y la forma de gobierno de un territorio estatal. “Es el Estado quien actúa en el ámbito de las relaciones Jurídicas”⁸.

⁶ Heller, Hermann. Teoría del Estado. FCE. México, 1971, pág 160.

⁷ Doctor en Derecho Constitucional y Ciencia Política. Académico de Número de la Academia Nacional de Ciencias Morales y Políticas de España.

⁸ Dalla, **op., cit.**, Pág. 56

De acuerdo con Hermann Heller, estos componentes son condiciones de unidad estatal y son imprescindibles para la vida en sociedad.

Cabe mencionar que a partir de los elementos constitutivos del Estado, éste adopta formas de acuerdo a la voluntad de sus habitantes, en función de ejercer el poder y administrar el bien público. El Estado se divide en dos formas a. Unitario, el cual alude a una autoridad con una estructura centralizada, es decir, el poder político y la organización de los subterritorios donde viven los habitantes se concentra en un gobierno; y b. Federal, cuyo poder político se distribuye en entidades o demarcaciones con cierto grado de autonomía y soberanía en sus funciones administrativas.

El concepto Estado ha sido objeto de múltiples debates debido a la complejidad de su concepción. Lo que es un hecho, dentro de la Teoría que reconoce los elementos antes descritos, es la cantidad de acontecimientos que suceden dentro de él, como la construcción de estructuras territoriales conocidas como ciudades a favor del deseo de la sociedad por transformar su entorno para facilitar el acceso y la interacción de diversos medios que les permita beneficiarse de acuerdo a sus intereses.

Como parte fundamental de la investigación, a continuación se realiza una construcción teórica sobre el concepto ciudad como parte del Estado, no sólo desde un aspecto físico, también como una estructura territorial que sostiene a la población cuyas relaciones son reguladas bajo un orden jurídico y un gobierno que intervienen en aspectos como la regulación de los procesos sociales, económicos y culturales.

1.1.2 La ciudad como parte del Estado

Desde la conformación de los seres humanos en sociedad, se han concebido dos tipos de espacios que sostienen la organización espacial de ésta. La dicotomía territorial campo-ciudad ha estado presente durante muchos años. Esta relación ha mostrado la existencia de ciudades desde épocas antiguas, como la

polis griega, la *civitas* en Roma, las ciudades medievales y modernas, así como las ciudades industriales de las cuales derivan las grandes estructuras contemporáneas que existen hoy en día.

Manuel Castell plantea la concepción de la ciudad bajo dos vertientes: 1. Lo urbano y 2. El espacio urbano las cuales crean un “Sistema Urbano donde suceden prácticas sociales o situaciones históricas concretas de las cuales se pueden extraer leyes”⁹. El primer punto conduce a concebir a la ciudad a partir de instancias o unidades económicas, político-jurídicas e ideológicas que sostiene la estructura social. El autor llama a estas unidades *prácticas urbanas*¹⁰.

Para que la articulación de estas instancias pueda suceder se requiere del espacio urbano al cual define como:

“El espacio definido que contribuye a expresar las unidades articuladas a través de un proceso de repartición de cada elemento de la estructura social. En él se crea el espacio ideológico, el espacio institucional, el espacio de la producción, del intercambio y del consumo”¹¹.

El espacio físico no puede situarse por sí solo para la concepción de ciudad, como el territorio no puede constituir todo lo que significa el Estado, pero su contribución como espacio donde suceden o expresan diversos procesos sociales que derivan en las unidades antes descritas dan sentido a su existencia y atribuyen una connotación diferente al espacio rural.

Aunado a la concepción teórica de Castells, es importante mencionar que el número de población es mayor en zonas urbanas en comparación al que se concentra en zonas rurales, cuyas actividades económicas son diferentes y no demandan la presencia de un gran número de población. En el sistema económico actual la presencia de ciudades es imprescindible para la concertación política, la gestión de políticas y la generación de riqueza y cultura.

⁹ Castells, Manuel. La cuestión urbana. Siglo XX Editores, 6ta edición, México, D.F. 2004, pág. 285

¹⁰ **Ibid.** pág. 275

¹¹ **Ibid.** pág. 280

Una ciudad se construye y transforma de acuerdo con procesos históricos sociales y económicos. Las ciudades son lugares que están en constante y veloz dinámica de transformación y crecimiento. Actualmente, más de la mitad de la población mundial vive en zonas urbanas, sobre todo en grandes complejos metropolitanos y megalopolitanos; por eso, sin restar importancia a las zonas rurales, las urbes requieren gran atención en razón de la serie de acontecimientos que se presentan día con día.

Es posible identificar un territorio urbano por sus características físicas o elementos que la componen. Las ciudades se han caracterizado por ser espacios con una forma de vida diferente a la que predomina en áreas rurales. Los edificios, monumentos que reflejan la historia de la ciudad, la proximidad de las viviendas, el acceso a bienes, servicios y empleo, así como las actividades secundarias en las periferias y actividades terciarias en los centros urbanos, son los atributos físicos más comunes.

Además, dentro de estos lugares también se conjuntan personas y familias con diversas identidades culturales, de diferentes grupos socioeconómicos, las cuales buscan sacar provecho del usufructo que las urbes ofrecen de tal manera que puedan conseguir una mejor calidad de vida y, por ende, un mejor desarrollo humano.

A la concentración de todos esos factores se le conoce en economía urbana como principio de aglomeración y, de acuerdo con Roberto Camagni, es una característica fundamental y principio genético de la ciudad¹². Este principio permite que las actividades se realicen con mayor eficiencia.

Conexo a lo anterior, en la aglomeración citadina se forman localizaciones comerciales en las cuales se ubican las actividades económicas, por ejemplo, empresas privadas, escuelas, hospitales, espacios de recreación, y, en general, todas aquellas que producen riqueza para la ciudad.

¹² Camagni, Roberto. Economía Urbana. Antoni Bosch editor, 2005, pág. 74

Para que los habitantes puedan hacer uso y disfrutar del usufructo que una zona urbana ofrece es importante que exista el principio de la accesibilidad, es decir, “la rápida disponibilidad de factores de producción y bienes intermedios, sin tener que soportar un tiempo/coste de transporte; también significa para las personas poder disfrutar de servicios infrecuentes, vinculados a localizaciones específicas.”¹³

Si las personas no tienen accesibilidad a los servicios para satisfacer sus demandas, la ciudad se vuelve difusa y deja de cumplir su fin. El principio de accesibilidad puede ser alterado por procesos sociales y económicos; por ejemplo, la expansión urbana descontrolada del territorio a causa del movimiento de ciertos grupos sociales en búsqueda de satisfacer necesidades como el acceso a la vivienda.

En suma a lo anterior, es posible reconocer que la ciudad posee elementos físicos primordiales¹⁴, los cuales son:

1) **Población:** Ésta se caracteriza por ser de elevada densidad. Su crecimiento se debe a un proceso natural (nacimientos) y a un proceso social (migraciones)¹⁵;

2) **Territorio:** Se refiere al uso de suelo para asentar infraestructura compleja y aglomeración de viviendas y edificios donde se concentran los medios de producción y las viviendas. Además, cabe añadir que el territorio urbano crece a través de contornos y ejes que se forman alrededor del centro urbano, en las cuales nacen localizaciones comerciales o residenciales; y

3) **Actividades:** Predominan las actividades secundarias y terciarias, es decir, la industria, el comercio y los servicios, las cuales permiten que haya un crecimiento económico y social. “Es en el espacio urbano donde se dan las innovaciones

¹³ **Ibid.**, pág. 52

¹⁴ Lo elementos descritos fueron personalmente elegidos tras la lectura de la bibliografía consultada para una mejor esquematización del concepto Ciudad y los apuntes tomados en clase de Política Urbana en la Facultad de Ciencias Políticas y Sociales de la UNAM, en el ciclo escolar 2015-II.

¹⁵ Sobrino Jaime, *La Urbanización en México: Evolución Contemporánea y prospectiva al 2030*, en Cabrero Mendoza Enrique (Coord.), “Ciudades Mexicanas: Desafíos en concierto”, Fondo de Cultura Económica, México, 2011, pág. 74

tecnológicas y la formación de capital más importante. Es ahí donde se concentra no sólo la población y el empleo, sino la serie de satisfactores en todos los ámbitos”¹⁶.

Cada Estado define dónde establecer zonas urbanas bajo los procesos sociales, históricos y económicos. De igual forma, establecen sus propios criterios geográficos y demográficos a partir de los cuales identifican áreas urbanas. Por ejemplo, la existencia de regiones o zonas con ciertas vocaciones económicas productivas, cuyos procesos políticos y sociales derivados de éstas conllevan automáticamente al gobierno y las instituciones a establecer mecanismos que faciliten y continúen promoviendo las actividades que benefician a la población del lugar mediante atracción de inversión, equipamiento, infraestructura, servicios públicos, empleos y vivienda.

Existen zonas muy pequeñas, pero al ser catalogadas bajo los criterios propios de cada gobierno como ciudades, se vuelven un territorio con una importancia económica, social y político-administrativa. Con base en estas características se crean legislaciones e instituciones adecuadas. La siguiente tabla muestra ejemplo de ello:

Características de una zona urbana en algunos países	
México	Localidades con más de 15,000 habitantes. ¹⁷
Perú	Centro con cien o más viviendas.
Canadá	Zonas con más de mil habitantes con una superficie de +400km ² .
Turquía	Asentamientos de más de 20,001 habitantes.

¹⁶ Víctor García. Presidente de la Asociación Civil Forópolis en 10 Propuestas Urbanas sobre la Constitución de la Ciudad de México. Museo Universum Ciudad Universitaria. 18 de agosto de 2016.

¹⁷ Luis Unikel y el Sistema Urbano Nacional confirman este dato, pues en sus fuentes también consideran un territorio urbano a aquel que rebasa los 15 mil habitantes. Para mayor información, consulte: Unikel, Luis, Chiapetto, Crescencio, Garza Gustavo. El desarrollo urbano de México. Diagnóstico e implicaciones futuras. Colegio de México. México, D.F., 1976. Y Catálogo del Sistema Urbano Nacional 2015 de CONAPO en: http://www.conapo.gob.mx/en/CONAPO/Catalogo_Sistema_Urbano_Nacional_2015

Islandia	Áreas de más de 200 habitantes.
Sudáfrica	Lugar con alguna forma de autoridad local.
Japón	Área con más de 50 mil habitantes en donde el 60% de la población se dedica a actividades no rurales

Fuente: Elaboración propia con base en la página web de ONU-HABITAT, <http://es.unhabitat.org/>

Posteriormente, si la ciudad se expande, nacen territorios conurbados los cuales se definen como: “la unión de dos o más centros de población que forman una entidad geográfica, económica y social.”¹⁸ Si los centros de población unidos en una demarcación político-administrativa se conjuntan con los de otra demarcación vecina, donde la población se moviliza para acceder a servicios, empleo, educación y recreación, nace una zona metropolitana donde el número de habitantes rebasa un millón de personas. A este proceso se le conoce como *metropolización*¹⁹ y, con ello, se vuelve aún más indispensable la organización del territorio y coordinación entre actores que definen el desarrollo de la ciudad el cual, finalmente, impacta en el fin último del Estado.

Por lo tanto, una ciudad por muy grande o pequeña que sea representa la oportunidad de acceder a bienes y servicios, a través de los medios de producción de riqueza presentes en las zonas urbanas que diferencian este espacio de las áreas rurales.

Lo anterior sólo es posible bajo una administración integral de la ciudad. Es decir, bajo políticas en materia de usos de suelo, ordenamiento territorial, vivienda, transporte, infraestructura, equipamiento y servicios públicos, de tal

¹⁸ Citado de C.B. Fawcett en Geographical Journal, 1932, por Habitat International Coalition América Latina (HIC-AL) [en línea] Disponible en: www.hic-al.org/glosario_definición.cfm?id_entrada=19 Fecha de consulta: 18 de octubre de 2016

¹⁹ “La metropolización ocurre cuando una ciudad, independientemente de su tamaño, rebasa su límite territorial político-administrativo para conformar un área urbana que abarque dos o más municipios” (Garrocho, C., & Sobrino, J., 1995, p.53). Algunas ciudades que han sido testigos del fenómeno metropolización son: La Ciudad de México, cuyos límites están unidos a los municipios conurbados del Estado de México. Lo mismo sucede con la ciudad de Guadalajara, cuyos límites están próximos a los municipios San Pedro Tlaquepaque, Zapopan, Tlajomulco y El Salto. Como último ejemplo, se encuentra la gran ciudad de Nueva York, cuyo territorio abarca demarcaciones (condados) de Long Island, Nueva Jersey y Pensilvania.

manera que haya una accesibilidad al verdadero disfrute de los bienes que proporciona una ciudad a diferencia de la vida rural.

1.1.3 Gestión Urbana

Las ciudades se crean por movimientos sociales, políticos y económicos. Bajo esa lógica, es preciso retomar la idea de Castells sobre la composición del espacio urbano a través de instancias que definen lo urbano y permiten identificar una ciudad, obviando su espacio físico. Dentro de esa concepción, el elemento gestión, el cual encuentra su espacio en la esfera política e institucional, define, de igual manera, el desarrollo y crecimiento de una ciudad.

Por lo tanto, la articulación de la estructura social con aspectos económicos, jurídicos, y en general con la estructura espacial urbana²⁰, precisa un contenido político que incita a la intervención de los *aparatos del Estado*, es decir, la política urbana, cuya acción se refleja en la acción gubernamental a través de las instituciones correspondientes.

Es preciso recordar que uno de los elementos del Estado es el gobierno. Este elemento, en conjunto con la administración pública entendida como: “la actividad del Estado que está encaminada a producir las condiciones que facilitan la perpetuación de la sociedad y crean las capacidades de desarrollo de los elementos que la constituyen, ya sean colectivos o individuales”²¹, tienen la facultad y responsabilidad de organizar los elementos que componen una ciudad, bajo una legislación e instituciones con el objetivo de establecer un desarrollo urbano, es decir, un mejoramiento de las condiciones de cada sujeto y objeto que pertenece a la ciudad, de tal manera que tenga un impacto positivo al interior, en el resto del territorio del Estado y a nivel internacional.

²⁰ Castells, Manuel, *op.cit.*, pág. 285

²¹ Guerrero, Omar. Principios de la Administración Pública. [En línea] México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1997. [consultado el 9 de agosto de 2016] Formato PDF, Disponible en: <http://bibliohistorico.juridicas.unam.mx/libros/libro.htm?l=1826> Pág. 25

La realización de las acciones para atender y mejorar los acontecimientos que ocurren en la ciudad depende tanto de la parte sustantiva (actividades llevadas a cabo de acuerdo con la materia por la cual fue creado un órgano administrativo), como de la parte orgánica (la organización interna de una institución) de la administración pública.

Asimismo, el logro de los objetivos también resulta de una interacción de las instituciones de gobierno con otros actores, ya sean privados o de la sociedad civil. La organización de la ciudad debe realizarse por profesionales dentro y fuera de las instituciones, siempre y cuando haya una coordinación entre actores.

Por lo tanto, a la acción del gobierno en los asuntos correspondientes a la ciudad se le denomina *Política Urbana*, ésta se define como: “la intervención de los aparatos del Estado, en todas sus variantes, sobre la organización del espacio y sobre las condiciones de reproducción de la fuerza de trabajo”²². La política urbana está alineada a una serie de políticas sociales, económicas, ambientales, laborales, culturales, fiscales, entre otras, que sirven para hacer frente a los diversos fenómenos que pueden ocurrir en una ciudad²³.

La materia que estudia los fenómenos dentro de las ciudades es tan amplia que atraviesa asuntos como la regulación y usos de suelo, registro público de la propiedad, movilidad, espacio público, seguridad ciudadana, equipamiento e infraestructura, pobreza, segregación social, recuperación de plusvalías, catastro, impuestos sobre uso de suelo, entre otros.

La política urbana es resultado de las actividades orgánicas, como de las actividades sustantivas, como se mencionó anteriormente. Con respecto a las actividades sustantivas, la actividad urbana se ejecuta mediante un proceso de gestión y planificación urbana; la primera como labor administrativa y la segunda como función técnica. Ambos son instrumentos indispensables que el

²² Castell, M. (1974) Propositiones teóricas para una investigación experimental sobre los movimientos sociales urbanos. Citado por Ziccardi, A., Saltalamacchia, H. Estado y política urbana., pág. 308

²³ Iracheta, **op.cit.** pág. 162

gobierno y la administración debe utilizar para organizar la ciudad, es decir, para que el ordenamiento territorial y, en consecuencia, el desarrollo urbano sea posible a través de planes, programas y proyectos.

“El proceso de adecuación y ordenamiento a través de la planeación del medio urbano, en sus aspectos físicos, económicos y sociales implica, además de la expansión física y demográfica, el incremento de las actividades productivas, la elevación de las condiciones socioeconómicas de la población, la conservación y mejoramiento del medio ambiente y el mantenimiento de las ciudades en buenas condiciones de funcionamiento.”²⁴

Cabe recordar que la política urbana no puede quedarse en el carácter físico o técnico, ni sólo en el análisis de los fenómenos sociales, políticos, económicos, ambientales y culturales. Para resolver los problemas dentro de la urbe, esta conjunto de acciones requiere de una multidisciplinariedad para traducir el análisis y las ideas en respuestas físicas concretas. “Los fenómenos sociales no se comportan de manera disciplinaria”²⁵. Por ello, la intervención de sociólogos, geógrafos, politólogos, economistas, urbanistas, arquitectos, ingenieros y administradores públicos en la gestión urbana es fundamental en la toma de decisiones.

Si las ciudades no fueran ordenadas por legislaciones adecuadas a la realidad y características de un territorio en específico habría caos debido a su estructura compleja y particular; además, los planes, programas y proyectos serían escasos, nulos o inadecuados. Por ello, el sistema gubernamental debe gestionar los recursos necesarios y disponibles para mantener la organización dentro de las ciudades.

Al existir literatura diversa que expone conceptos como administración, gestión, planeamiento, planeación y planificación a partir de diferentes visiones, pero con significados similares, resultaría confuso usar todos ellos a

²⁴ Habitat International Coalition América Latina (HIC-AL) [en línea] Disponible en: www.hic-al.org/glosario_definición.cfm?id_entrada=19 Fecha de consulta: 18 de octubre de 2016

²⁵ Iracheta, **op.cit.**, pág. 153

lo largo del texto. Es por ello que, para evitar malentendidos, se usará el concepto de gestión urbana, cuyo trabajo encierra cuestiones como el proceso administrativo, además de la función técnico-instrumental para el cual se usará el concepto de planificación urbana.

Así, la gestión urbana se traduce como “un conjunto de procedimientos que intentan asignar coherencia, racionalidad, creatividad y conducción a las distintas medidas de políticas públicas que tendrán como escenario objetivo la ciudad”²⁶. Además, la gestión de lo urbano es el proceso mediante el cual se reúnen todos los elementos necesarios que dan pie a la materialización de las políticas urbanas con ayuda de la planificación urbana como disciplina técnica mediante la cual los proyectos se vuelven tangibles. La gestión proviene de los órganos de gobierno correspondientes y, bajo un esquema legal, investiga, analiza, propone, planifica, organiza, financia, controla y evalúa la o las políticas que se ejecutan, siempre dentro de un marco legal regulatorio.

Por su parte, la planificación urbana, mencionada anteriormente, es:

“el conjunto de técnicas que tiene como meta plantear y controlar el desarrollo de la estructura urbana a través de la formulación de planes: zonificar, localizar y dosificar áreas y servicios más efectiva, económica y sustentable posible para facilitar la creación de riqueza económica y de todo tipo, así como el bienestar anhelado por la sociedad.”²⁷

En este proceso se conjunta la parte técnica y el resultado de la parte administrativa, es decir, la revisión y aplicación de la legislación vigente, y los recursos financieros, humanos y materiales disponibles para la ejecución de las políticas urbanas. Ni la planificación urbana, ni la gestión pueden lograr por sí mismas un resultado que resuelva o reduzca una necesidad o problema

²⁶ Sagredo C. F. y Carbonetti H. M., en Febres C., 2011; pág. 187.

²⁷ Andrés E. Miguel Velasco, Pedro Maldonado Cruz y Julio Cesar Torres Valdez. Fundamentos de la Planeación Urbano – Regional. <http://www.eumed.net/libros-gratis/2011b/943/CAPITULO%205%20LAS%20CARACTERISTICAS%20DE%20LA%20PLANIFICACION%20URBANO%20REGIONAL.htm> Fecha de consulta: 14 de febrero de 2017

dentro de la ciudad. Sólo el trabajo en conjunto permite materializar las demandas sociales y objetivos dentro del territorio urbano, por ejemplo, crear o mejorar espacios públicos, infraestructura, equipamiento, desarrollar nuevas áreas urbanas, rutas de transporte, servicios públicos, localización de escuelas, hospitales, empleos, etc.

Cabe destacar la importancia de actores no gubernamentales que inciden en los procesos de gestión y planificación urbana. Las empresas privadas y la sociedad civil son sujetos que promueven el desarrollo urbano a través de procesos económicos o movimientos sociales que transforman el entorno de acuerdo con sus intereses y demandas.

El papel del gobierno y la administración es crear instrumentos preventivos mediante la planeación estratégica para mitigar los efectos negativos de este tipo de procesos dentro de la ciudad, o bien, responder a los efectos de las acciones que puedan ocurrir sin previo conocimiento a través de políticas receptivas asertivas.

1.1.3.1 Políticas del suelo urbano

Como se mencionó en el apartado anterior, la política urbana es la acción por parte del gobierno y su administración pública para la resolución de problemas que se presentan en una ciudad tras un proceso de planeación. Los acontecimientos en la ciudad son diversos y complejos porque involucran a una población afectada mayor en número, en comparación con áreas rurales; por lo tanto, se requiere de estudios y políticas específicas, pero a su vez integrales, para cada fenómeno dentro de la urbe. Uno de los aspectos que es fundamental regular bajo leyes, planes, programas e instrumentos adecuados es el suelo urbano.

El suelo es la base de los procesos de urbanización y es imprescindible para las relaciones económicas y sociales entre los individuos. Es el medio a

través del cual las personas se conectan con su entorno natural y lo transforman de acuerdo con sus intereses y demandas individuales y colectivas. Todos los acontecimientos ocurren sobre él. La importancia de estudiar y administrar este recurso recae en su valor como generador de riqueza y, por lo tanto, del desarrollo social y humano, a pesar de que su explotación no sea directa como en el suelo rural.

El estudio del suelo urbano es muy amplio y puede analizarse desde una perspectiva social y cultural, como espacio público de interacción o segregación social; desde una visión económica, como medio de producción; urbanísticamente como espacio de alteración física, etc.

Bajo ese sentido, en esta investigación se estudia la propiedad que se ejerce sobre el suelo, característica de la ciudad industrial y capitalista, la llega incluso a formar un mercado económico que crea desigualdad social, en cuanto a accesibilidad a bienes y servicios, y, como consecuencia, segregación social en el territorio. Por lo tanto, el gobierno debe implementar instrumentos para organizar dicho bien, evitar conflictos sociales y transitar al fin último del Estado, que es el progreso social y el desarrollo humano a favor de la voluntad política de sus habitantes.

“El Estado efectúa intervenciones en materia de ocupación y utilización del suelo urbano, la coordinación entre los diferentes agentes de urbanización y la financiación de equipamientos urbanos desvalorizados que constituyen también los principales objetivos y modalidades de la política urbana.”²⁸

La posibilidad de su apropiación e inserción como medio de producción al proceso económico lo sujeta a leyes del mercado, de acuerdo con su localización y potencialidades, y su escasez a la especulación y desigualdad en su acceso y distribución entre los grupos sociales que se forman en la ciudad a partir de la división del trabajo, generando pugnas, exclusión y segregación entre ellos.

²⁸ **Ibid**, pág. 40

Dentro de la lógica de libre mercado que dibuja este sistema, el gobierno se ha retirado en cierta medida de los procesos económicos, pues éste tiende a regularse por sí mismo, es lo que Adam Smith nombra la Mano Invisible y Vincent de Gournat *Laissez faire, laissez passer*; sin embargo, las acciones gubernamentales siguen centrándose en aspectos como la administración de bienes y servicios, o la impartición de justicia, lo cual convierte la pugna por el acceso al suelo de los grupos sociales en un asunto de justicia que el gobierno tiene que atender para mantener la estabilidad al interior del Estado.

La gestión urbana del suelo supone la regulación de la oferta de suelo tanto para vivienda de la sociedad, el espacio público y las áreas con vocación comercial donde se reproduce la fuerza de trabajo. Se ha mencionado que en la ciudad capitalista el suelo es una mercancía irreproducible como otro tipo de objetos. Por lo tanto, y de acuerdo con Carlos Morales²⁹, es importante que el gobierno regule el mercado del suelo.

El autor mencionado reúne una serie de políticas en materia de regulación de suelo urbano las cuales divide en tres grandes rubros. Éstas son:

POLÍTICAS DEL SUELO URBANO		
Las que inciden en la demanda aumentando los precios de suelo:	Las que inciden en la demanda aumentando los precios de suelo:	Los que inciden en la oferta pero que pueden aumentar la calidad de la oferta e incluso reducir el precio del suelo.
a. Subsidios a los adquirentes de un inmueble (habitacional o comercial) o directamente del suelo. b. Liberación del acceso de suelo. c. Accesibilidad abundante (extensión de una vialidad o ramal de un transporte público).	a. Regularización en los títulos de propiedad. b. Reducción de estándares de urbanización. c. Desgravación fiscal.	a. Propiedad pública del suelo. b. Obligaciones a propietarios. c. Venta de derechos de construcción o desarrollo.

Elaboración propia con base en Morales, Carlos. Notas sobre la regulación del mercado de suelo y sus instrumentos. Texto preparado para el curso de Educación a Distancia Financiamiento de las Ciudades Latinoamericanas con Suelo Urbano, marzo, 2005. Lincoln Institute of Land Policy, [en línea] Disponible en: <https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/15cefb8ea520925b?projector=1> Fecha de consulta: 31-08-2017

²⁹ Profesor de la Universidad Nacional Autónoma de México y del Lincoln Institute of Land Policy.

Por lo tanto, la responsabilidad del gobierno es, de igual manera, crear una función social del suelo y la propiedad, definida como “la llave fundamental para promover instrumentos de gestión viable y eficiente”³⁰, para que los grupos sociales más vulnerables tengan acceso a la serie de disfrutes que la ciudad ofrece, tomando en cuenta el principio de accesibilidad, centralidad y funcionalidad, en este caso acceso al suelo urbano y su habitabilidad, bajo el tercer rubro que el autor considera más viable dentro de la dinámica de urbanización de las ciudades latinoamericanas, como es el caso de la Ciudad de México.

De acuerdo con Alfonso Iracheta, el gobierno y su administración pública deberían ser el agente económico más importante que regula aspectos como el acceso al mercado del suelo a través de la creación de instrumentos locales que alienten la igualdad socioeconómica, por medio de políticas públicas urbanas en materia de suelo.

“Sin duda desde que los derechos de propiedad se han constituido, ha sido necesario un conjunto de herramientas diferentes, algunas llamadas planes, las cuales tienen la función de intervenir sobre las libertades y derechos de propiedad a fin de evitar el abuso absoluto de ellos.”³¹

La falta o escasez de procesos e instrumentos gubernamentales, que permiten la formulación y ejecución de políticas públicas en el ámbito urbano, bajo una normatividad adecuada (recordando que el gobierno y la administración pública no pueden hacer más de lo que la ley señala), y que regulan aspectos como los usos del suelo o sus precios, tienen como consecuencia conflictos especialmente de exclusión y segregación social en el

³⁰ Cabrero, Juan. El de derecho de propiedad, la función social del suelo y la normativa urbana. [En línea] Disponible en: <https://orbi.ulg.ac.be/bitstream/2268/95341/1/EL%20DERECHO%20DE%20PROPIEDAD.pdf> pág. 10

³¹ *Ibid.* Pág. 12. [El concepto *derechos de propiedad* es referente a la cuestión que engloba la idea liberal del derecho de cada individuo a la propiedad privada. (Veáse en Duguit, Leon. Las transformaciones generales del derecho privado desde el Código de Napoleón, 2da edición, Madrid, España, 1920.)]

espacio, pues el libre mercado no mide sus efectos a costa de seguir generando riqueza.

“Las acciones incongruentes de diversas autoridades públicas dan señales confusas a los agentes privados y crean incógnitas y oportunidades para que los intereses especiales puedan modificar los planes gubernamentales”³².

Una de las causas que promueven desigualdad, en la Ciudad de México, por ejemplo, y en general en muchas ciudades latinoamericanas donde la urbanización llegó tardíamente, es que gran parte de grupos sociales vulnerables no pueden acceder a una propiedad en el área central, viéndose obligados a asentarse en zonas periféricas que, por falta de regulación en usos de suelo, en su momento fueron espacios irregulares con servicios públicos inexistentes y, actualmente, después de un proceso de regularización de títulos de propiedad como medida receptiva, los individuos y familias que habitan esas áreas son grupos que no tienen accesibilidad y gozan de un derecho limitado a los disfrutes de la ciudad.

Aunado a lo anterior, es importante reconocer que tras el reconocimiento de la clase media como estrato socioeconómicamente vulnerable o *sociedad en riesgo*, el distanciamiento del Estado en los procesos económicos y la creciente especulación en el suelo a causa de las crisis económicas gestadas a partir de la década de los ochenta, los espacios de la periferia en una ciudad, desarrollados para ofrecer vivienda residencial, nacen como una opción para hacer frente a la exclusión social de las familias de clase media, que si bien no pueden pagar o rentar una propiedad con características residenciales en zonas céntricas, sí lo pueden hacer en estos espacios.

³² Rosalind Greenstein, Francisco Sabatini, y Martim O. Smolka. “Declaración de Buenos Aires” en Políticas del Suelo, Temas Críticos en Políticas del Suelo en América Latina. Instituto Lincoln. Estados Unidos, 2010, pág. 8.

“La aparición de nuevas clases medias y de nuevas formas de exclusión social ilustra la emergencia de una nueva sociedad. Aparece una nueva clase media que, una vez superadas sus necesidades básicas, concentra su atención en demandas y expectativas postmaterialistas. Ya no se conforman con las clásicas políticas de ‘lo mismo para todos’, sino que articulan demandas fragmentadas y cambiantes, reclaman un trato personalizado y exigen a los nuevos servicios públicos tanto cantidad como calidad”³³.

La falta de acceso a ciertas áreas de la urbe, así como el desplazamiento de clases medias, genera segregación dentro de la ciudad y a escalas menores en colonias o incluso, dentro de una manzana. Esta heterogeneidad de grupos sociales puede ser positiva en el sentido que hay diversidad poblacional socioeconómica y cultural dentro de un mismo espacio; sin embargo, puede ser negativa debido a que las personas y sus familias no comparten los mismos aspectos culturales, históricos y económicos. Lo que alguna vez fueron espacios socialmente homogéneos, se han convertido en núcleos residenciales de desigualdad, pobreza urbana y exclusión social.

La desigualdad en el acceso al suelo en ciertas áreas de la ciudad como efecto de las omisiones o escasez de instrumentos normativos y administrativos de la materia, genera espacios donde se asienta la pobreza urbana³⁴, inseguridad, identidades culturales escasas, problemas ambientales derivados de la ocupación irregular del suelo o la contaminación del aire por el uso forzado de vehículos motorizados para recorrer grandes distancias a lo largo de la ciudad, etc. El principio de aglomeración y accesibilidad se ven alterados, aparecen ciudades difusas, y la cohesión social se debilita.

“Los mercados del suelo latinoamericanos se destacan por la magnitud y persistencia de actividades ilegales, irregulares, informales o clandestinas relacionadas con el acceso y ocupación de la tierra, todas ellas derivadas

³³ Brugué, Quím. Políticas para la cohesión social: Nuevos contenidos y nuevas formas. Universidad Autónoma de Barcelona.

³⁴ De acuerdo con el Consejo Nacional de Evaluación (CONEVAL), La pobreza urbana, a diferencia de la pobreza rural, se refiere a la falta de acceso a los bienes y servicios que la ciudad ofrece de acuerdo a la capacidad económica de cada sujeto.

*principalmente de la escasez de tierras urbanas asequibles. Esta escasez desempeña un papel importante en la cultura social latinoamericana dado que el acceso al suelo es frecuentemente una condición tácita para obtener el sentido de ciudadanía y movilidad social. Los tipos de intervenciones urbanas (que abarcan desde proyectos de rehabilitación a gran escala de áreas abandonadas o en malas condiciones, hasta los nuevos proyectos inmobiliarios de uso mixto en las áreas de bordes urbanos están redefiniendo la forma urbana, la dinámica de las ciudades y los patrones de segregación espacial y social*³⁵.

El ámbito administrativo local se vuelve pionero en la ejecución de dichas acciones debido a su proximidad con el territorio y su población, siempre y cuando esté en constante coordinación con otros ámbitos o actores que definen el desarrollo urbano y haya concurrencia financiera, bajo un esquema democrático donde la población sea, además de objeto de estudio, sujeto de cambio a través de la participación e interacción social.

1.2 La segregación socio-espacial urbana

La ciudad supone un sinfín de relaciones sociales y económicas que se traducen en progreso social, pero, contrariamente, en constantes fenómenos que desvirtúan el deber ser de ésta. Por otra parte, el suelo es la base de los procesos y acontecimientos que suceden en el espacio físico, pues a partir de él surgen las dinámicas por las cuales un territorio urbano crece y se desarrolla, o bien, promueve la aparición de aspectos negativos como la desigualdad, la segregación y la exclusión social cuyas consecuencias parecieran demostrar que son fenómenos naturales en la ciudad.

En este apartado se estudian los principales puntos teóricos sobre la segregación socio-espacial, con base en autores que han desarrollado su conceptualización, de tal forma que se logre entender de manera más

³⁵ Ibid. Pág. 25

completa. En ese sentido, se analizan las causas de la segregación socio-espacial y, posteriormente, sus consecuencias. La importancia de estudiar ampliamente este concepto y sus categorías es que también puede tener consecuencias positivas o negativas dependiendo de cada caso y su nivel de desagregación geográfica. Además de que los espacios públicos donde las personas interactúan son núcleos de valores, hábitos y posibilidades de desarrollo social y humano.

1.2.2 Concepto

Existen múltiples situaciones que nacen a partir del establecimiento de una ciudad; por un lado, el crecimiento y desarrollo económico que coadyuva a alcanzar objetivos colectivos e individuales como la producción de riqueza y excedente de capital y, por otro, la desigualdad social producto de la división del trabajo y, con ello, el acceso limitado a bienes y servicios de acuerdo con la capacidad económica de cada persona y su familia. De acuerdo con Lincoln Institute, la desigualdad social se manifiesta a través de la pobreza, la marginalidad e, incluso, la discriminación y exclusión de grupos sociales³⁶.

El acceso al suelo, más específicamente al mercado del suelo habitable, es una cuestión que provoca segregación de la sociedad y, en consecuencia, rompimiento de la cohesión social, pobreza urbana, marginalidad, inseguridad y otra serie de problemas que se agudizan dentro de los espacios que habitan los grupos socioeconómicamente vulnerables cuya calidad de vida se ve afectada.

De acuerdo con la Real Academia Española, la palabra *segregar* proviene del latín *segregare*, que quiere decir separar o apartar algo o alguien de otra u

³⁶ Véase en LILP, Allegra Calder and Rosalind Greenstein. (2017). *Política del suelo, mercados inmobiliarios y segregación espacial urbana*. [En línea] Disponible en: <https://www.lincolninst.edu/es/publications/articles/politica-del-suelo-mercados-inmobiliarios-segregacion-espacial-urbana>, Fecha de consulta 24 de agosto de 2017.

otras cosas o grupos. El acto de segregación ha sido estudiado desde diferentes disciplinas, por ejemplo, la biología, la química, las matemáticas y las ciencias sociales.

Dentro de las ciencias sociales, la segregación se ha estudiado desde enfoques sociológicos, geográficos, económicos, políticos, culturales e, incluso, psicológicos, siendo los dos primeros los que definen de mejor forma la segregación socio-espacial debido a que sus objetos de estudio son la sociedad y el territorio donde los individuos interactúan y realizan actividades productivas. “En términos sociológicos, segregación significa la ausencia de interacción entre grupos sociales. En un sentido geográfico, significa desigualdad en la distribución de los grupos sociales en el espacio físico”³⁷.

“La segregación socio-espacial es un concepto que hace referencia a la existencia de diferencias o desigualdades sociales dentro de un colectivo urbano y al agrupamiento de los sujetos según atributos específicos en aglomerados con tendencia a la homogeneización en su interior y a la reducción de las interacciones con el resto de los grupos. El aislamiento espacial y distanciamiento entre las clases promueve la desintegración social, lo cual es considerado perjudicial, especialmente para los grupos pobres.”³⁸

Existen clasificaciones dentro de la segregación social que son parte de la historia y cultura de un Estado y sus ciudades. Entre los tipos de segregación más comunes se encuentran la segmentación bio-social y cultural, en el cual se encuentran atribuciones de color de piel o raza, etnias minoritarias, religión, idioma o casta; y por el otro lado se encuentra la segregación por estratificación, que se define por las oportunidades socioeconómicas como el

³⁷ Fondo de Población de las Naciones Unidas. Segregación residencial socioeconómica: ¿qué es?, ¿cómo se mide?, ¿qué está pasando?, ¿importa?, CEPAL, 2011, pág. 80.

³⁸ Linares, Santiago. Las consecuencias de la segregación socio-espacial: un análisis empírico sobre tres ciudades medias Bonaerenses (Olavarría, Pergamino y Tandil). *Cuaderno urbano* [online]. 2013, vol.14, n.14 [citado 2017-03-02], pp. 0-0. Disponible en: <http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1853-36552013000100001&lng=es&nrm=iso>. ISSN 1853-3655. Fecha de consulta: 16 de febrero de 2017

acceso a la educación, el empleo, el ingreso y las condiciones materiales como la vivienda.

La segregación racial, por ejemplo, es común en países como Estados Unidos y algunas ciudades de Europa; la segregación por religión es visible en Medio Oriente; la segregación de grupos étnicos minoritarios en países con una amplia diversidad cultural como en América Latina; y la segregación socioeconómica, cuya presencia es bastante común, de igual forma, dentro de las ciudades latinoamericanas. Para efectos de la presente investigación, se utilizará la segregación socio-espacial urbana a raíz de la desigualdad socioeconómica entre individuos y familias, especialmente la que se refiere a la desigualdad en el acceso a bienes materiales como el suelo urbano y, con ello, la vivienda.

Otra de las modalidades de segregación que vale la pena añadir son los barrios cerrados cuyo objetivo es la auto-segregación y se materializa a través de condominios cerrados con la idea de tener un ambiente más seguro y socialmente homogéneo. Los condominios cerrados se distinguen por tener seguridad privada, acceso restringido y, en varias ocasiones, como sucede en la Ciudad de México, estar en medio de entornos con una realidad distinta, es decir, en medio de barrios marginales.

“La segregación es ante todo una cuestión de acceso y de poder en distintas esferas de la vida social, política, cultural y económica. En términos espaciales lo anterior se traduce en la organización social de acuerdo con los poderes y la capacidad de incidir en distintas esferas de decisiones. El espacio, por tanto, es la arena y el receptor de los conflictos, ya que es el resultado de la capacidad de toma de decisiones y del poder de llevarlas a cabo. La segregación, en este tenor, refleja las diferencias socioeconómicas y políticas

*de los grupos en la ciudad, y la división entre los barrios o partes de la ciudad en donde los sujetos se apropian del espacio de acuerdo con sus poderes.*³⁹

Dentro de la segregación socio-espacial causada por la desigualdad socioeconómica, existen diversas condiciones para que este fenómeno se presente y quiebre la interacción entre grupos, una de las principales razones se centra en la apropiación del suelo o el acceso al mercado del suelo y la vivienda; quienes pueden pagar su acceso a este bien y establecerse en ciertas localizaciones, ya sea para vivir o establecer un área comercial, definen un patrón de crecimiento y organización de la ciudad mediante el cual los demás grupos sociales van acomodándose en otras zonas menos provechosas o menos accesibles de acuerdo con su capacidad económica, ya sea residencial o comercialmente. A partir de este proceso se generan espacios socioeconómicamente homogéneos en ciertas localizaciones.

“Así, la segregación es un fenómeno tridimensional: residencial (donde la gente vive), territorial (donde la gente realiza sus actividades cotidianas) e interactivo (las relaciones que establecen las redes sociales). La segregación desde este punto de vista es el resultado de dos estrategias: la lucha por habitar espacios exclusivos que sean homogéneos social, racial o culturalmente y evitar los contactos con individuos pertenecientes a otro grupo social (Schnell, 2002).”⁴⁰

Desde el aspecto residencial, de acuerdo con la Fondo de Población de las Naciones Unidas, la segregación socio-espacial se divide en dos partes:

- 1) **Localización por grupo:** La concentración de una fracción poblacional en una zona de la ciudad en específico;
- 2) **Exclusión:** La ausencia de interacción entre grupos sociales en espacios comunes, es decir, falta de mezcla social dentro de zonas heterogéneas.

³⁹ Citado por Pérez Campuzano, Enrique. En Segregación socio-espacial urbana: Debates contemporáneos e implicaciones para las ciudades mexicanas Estudios Demográficos y Urbanos, vol. 26, núm. 2, mayo-agosto, 2011, pp. 403-432 El Colegio de México, A.C. Distrito Federal, México, Pág. 407

⁴⁰ *Ibid.* pág. 408

A partir de la segregación de la sociedad, vale la pena mencionar que, de igual forma, dentro de la dimensión interactiva:

“Se entiende la segregación como una distancia social y psicológica; sin embargo esto no podría ocurrir si no hubiera desigualdades en términos de poder y no existiera una voluntad de separación entre los grupos. Así, a las desigualdades sociopolíticas y económicas se suman las de corte psicológico, que en última instancia determinan la acción de los sujetos.”⁴¹

La desigualdad, la exclusión y la segregación definen las acciones de los sujetos de acuerdo con su entorno. Un entorno marginal es núcleo de un nivel de escolaridad bajo o inseguridad que automáticamente queda segregado de otras áreas dentro de la ciudad, ya sea por los habitantes que viven dentro de esta zona quienes crean vínculos sociales con sus vecinos y rechazan a personas externas, o por personas a las cuales las acciones de tal zona les afecta su seguridad o integridad y la de sus familias y deciden auto-segregarse.

Por ejemplo, ante tales entornos, y con una creciente percepción de violencia, los grupos sociales de estratos económicos medios deciden por voluntad propia separarse de estos entornos y su población; este fenómeno suele suceder a escalas geográficas menores, dentro de un centro de población o colonia, mediante calles, condominios y parques privados con acceso limitado.

Dentro del mundo globalizado, las grandes ciudades, como las zonas metropolitanas o megalopolitanas, están estrechamente relacionadas con la concentración y generación de riqueza. Además, en un territorio mayormente extenso y densificado los procesos sociales y económicos se agudizan de tal forma que, aparte de circular en torno al centro urbano, se crean otras localizaciones comerciales y de servicios económicamente importantes, generando áreas residenciales que, de igual forma, siguen la dinámica de

⁴¹ *Ibid*, pág. 409

ubicarse cerca de dicho centro, desplazando poco a poco a quien no puede acceder a estos espacios en ubicaciones más lejanas.

El principal problema de esta desarticulación radica en la ausencia de vinculación entre centros económicos, servicios y residencias y, por lo tanto, segregación socio-espacial pero a escalas geográficamente menores.

“El patrón tradicional de segregación característico del siglo XX comienza a mostrar cambios importantes como producto de nuevas dinámicas socio-espaciales a partir de la década de los 90. Entre ellas: la apertura de alternativas de desarrollo residencial fuera de los barrios de altos ingresos; la emergencia de sub-centros comerciales, oficinas y servicios fuera del centro tradicional; la aparición de formas de crecimiento residencial discontinuas con respecto a la ciudad tradicional compacta y la renovación urbana de áreas centrales.”⁴²

1.2.3 Niveles de desagregación geográfica de la segregación socio-espacial urbana

La segregación social en el territorio urbano es una característica común de las ciudades. Crea localizaciones residenciales a partir de la separación y asentamiento de los diversos grupos sociales, de acuerdo con características culturales o económicas, a lo largo y ancho, e incluso un poco fuera de los límites de la urbanización. El más grande mal de la segregación radica en la falta de interacción, exclusión y pobreza urbana entre individuos en los espacios públicos por el simple hecho de no poder acceder a ciertas localizaciones, bienes y servicios.

La segregación socio-espacial urbana puede medirse desde distintas escalas, como una zona metropolitana, un centro urbano, un municipio, un barrio o colonia, e inclusive una manzana. Cabe mencionar que dentro de las grandes ciudades es más común encontrar segregación a distintas escalas, ya

⁴² Linares, Santiago., **op.,cit.**, pág. 19

que los espacios residenciales están asentados en diferentes localizaciones, especialmente construcciones residenciales en áreas periféricas.

“En la mayoría de las grandes ciudades latinoamericanas se está observando una tendencia a construir nuevos proyectos inmobiliarios para la población adinerada o de clase media en las tierras de la periferia, aquellas que tradicionalmente habían estado reservadas para la clase baja.”⁴³

Este tipo de acciones generan segregación socio-espacial a una escala menor. En el caso de la Ciudad de México, por ejemplo, las zonas periféricas fueron hábitats que albergaron en su inicio a población socioeconómicamente vulnerable, pues la fuerte migración suscitada en la segunda mitad del siglo XX, y la incapacidad de acceso a zonas habitables urbanizadas obligó a estos grupos a asentarse irregularmente en estas áreas.

Una característica de estas zonas fue la homogeneidad social y económica de los habitantes, cuyas necesidades y demandas los llevaron a unirse para exigir la urbanización de las zonas a través de servicios públicos que se fueron instalando paulatinamente.

Actualmente, estas zonas son núcleos atractivos para la construcción de condominios cerrados para clases medias, como consecuencia de las nuevas localizaciones económicas, el alto precio de la vivienda en el centro de la ciudad y el relativo gran espacio que aún poseen estas zonas. El resultado de dichos sucesos es la falta de interacción entre los habitantes iniciales y los nuevos habitantes, además de la agudización de la desigualdad.

La mayoría de las personas que pueden habitar las nuevas construcciones inmobiliarias tienen medios para movilizarse o proveer a sus familias de ciertos bienes, como la seguridad, además de que no comparten los espacios públicos de la zona en la que habitan por tener posibilidad de acceder a otro tipo de espacios socialmente más homogéneos para sus estratos sociales.

⁴³ Rosalind Greenstein, Francisco Sabatini, y Martim O. Smolka, *op.,cit.*, pág. 28

“Las dependencias se han roto. Vivimos en una sociedad individualizada, donde no tenemos tiempo ni ganas de relacionarnos con los demás. Pretendemos haber superado las tradicionales segmentaciones sociales, aunque al hacerlo hemos roto también los vínculos entre nosotros y, de este modo, hemos puesto en entredicho los mecanismos de cohesión social”⁴⁴

1.2.3 Causas y consecuencias de la segregación socio-espacial urbana

Causas

La segregación es un fenómeno inherente a las ciudades, donde los grupos se separan en el espacio, es importante analizar las principales causas sobre el porqué sucede. Algunos autores que han tratado de desarrollar este tema no han dejado claro que las causas no siempre son las mismas; sin embargo, han afirmado que la segregación socio-espacial puede tener consecuencias positivas o negativas, aunado a la forma en la que las políticas públicas de cada Estado atiendan el fenómeno de la manera más justa posible.

“La determinación de las causas de la segregación socio-espacial remite a una discusión viva que se inicia con la misma noción de ciudad. Algunos, principalmente los seguidores de escuelas estructuralistas –como el marxismo– ponen énfasis en las relaciones derivadas de la forma en que los procesos económicos separan espacialmente a los grupos sociales; por el otro lado, la teoría económica prioriza las decisiones de los agentes; una tercera explicación afirma que el gobierno contribuye a la segregación ya sea haciendo o no; por último, el factor determinante de la creación de guetos es la creciente migración hacia las ciudades.”⁴⁵

Enrique Pérez Campuzano⁴⁶ propone tres principales causas que generan segregación socio-espacial en las ciudades; la primera causa la llama *Organización “natural” de las ciudades*, con ello se refiere a dimensionar la

⁴⁴ Brugué, Quim, **op.,cit.**, pág. 10

⁴⁵ Pérez Campuzano, Enrique, **op.,cit.**, pág. 414

⁴⁶ Investigador del Colegio de México.

ciudad como un organismo vivo en el cual sus componentes, en este caso los individuos que lo habitan, compiten por tener un espacio dentro de él; para que haya orden y equilibrio dentro, es necesario que sucedan procesos de invasión, sucesión y concentración.

La segunda causa se la atribuye al *proceso de globalización*, en el cual afirma que las nuevas formas de producción, así como la división del trabajo y el retiro parcial del gobierno en los procesos económicos, son las principales razones por las cuales las ciudades adoptan procesos de distribución espacial de acuerdo con la relación entre el espacio, la oferta y la demanda. “La oferta ha debido modificarse para insertarse dentro de la lógica de la expansión del suelo para usos de mercado mundial, el comercio y la vivienda”⁴⁷

Finalmente, la tercera causa que presenta el autor es el papel del gobierno ante los procesos de segregación a través de tres acciones:

- 1) *Promoción de la segregación;*
- 2) *Transformación del gobierno;*
- 3) *Políticas adoptadas para reducir la segregación*⁴⁸

En suma a los puntos anteriores, una de las acciones que el gobierno promueve ante los procesos de segregación son las políticas de vivienda, así como aquellas que buscan regular los usos de suelo para incentivar el equilibrio entre el mercado de trabajo y el mercado de vivienda. Ejemplo de ello es la Política Nacional Urbana y de Vivienda de la SEDATU, elaborada en el año 2013, la cual intenta controlar, a través de su cuatro estrategias la expansión desordenada, reducir el rezago de vivienda y rehabilitar el parque habitacional que ya existe, y promover sistemas de movilidad eficientes⁴⁹.

⁴⁷ *Ibid.*, pp. 415 y 416

⁴⁸ *Ibid.*, pág. 417

⁴⁹ Política Nacional Urbana y de Vivienda, SEDATU. Disponible en: <https://www.gob.mx/presidencia/acciones-y-programas/politica-nacional-de-vivienda> Fecha de consulta: 21 de agosto de 2017

Consecuencias

Tras haber estudiado las causas de la segregación, vale la pena analizar las secuelas que este fenómeno deriva en la esfera social. Es importante recordar que la segregación socio-económica puede tener efectos positivos o negativos. En este caso se analizarán algunos aspectos negativos y dos aspectos positivos generales que van relacionados con el estudio que se presentará en el capítulo tercero de la presente investigación.

De acuerdo con el autor Santiago Linares⁵⁰, la segregación socio-espacial presenta las siguientes consecuencias negativas:

1. Efecto pares: Esta consecuencia se refiere al conjunto de comportamientos disfuncionales, tales como el empleo informal, la deserción escolar, la inactividad, etc., que predominan en una zona y tienden a repetirse y a aumentar en los vecinos que la habitan, especialmente entre los más jóvenes;
2. Proceso de socialización colectiva: Esta consecuencia es similar a la anterior con la diferencia de que los habitantes adultos de una comunidad juegan roles de comportamiento que son ejemplo para niños y jóvenes. Por ejemplo,
“en áreas residenciales habitadas por población de altos ingresos, los adultos exitosos transfieren a los jóvenes valores que permiten visualizar su propio éxito. Por el contrario, en un barrio caracterizado por una alta tasa de desempleo implica que los niños y jóvenes crecen sin tener un modelo de rol adecuado”⁵¹
3. Socialización institucional: Este efecto se refiere a cómo autoridades externas que sirven a una zona segregada subestiman las capacidades de los habitantes del lugar, dando por hecho su disfunción social; por ejemplo, “los niños pobres en áreas segregadas serán considerados disfuncionales para la educación universitaria y serán por lo tanto socializados como tales”⁵²;
4. Desajuste espacial entre mercado laboral y residencias: Este factor se refiere tanto a la gran distancia que puede haber entre los centros de trabajo en relación con las viviendas, la discriminación o estigmatización de las personas

⁵⁰ Investigador y docente del Centro de Investigaciones Geográficas de la Universidad de Buenos Aires.

⁵¹ Linares, Santiago., **op.,cit.**, pág. 22

⁵² **Ibid.** 25

por ser vecinos de ciertas zonas y la falta de acceso a mercados de trabajo formales que derivan en la inserción de las personas en el mercado informal;

5. Acceso limitado a “activos” de capital social: Finalmente, el autor describe esta consecuencia como la acción que favorece la aparición de lo que él mismo llama “subculturas marginales”, es decir, el aislamiento social en un entorno marginal difícilmente promueve la colaboración de ciertos grupos con otros de estratos económicos más altos, y viceversa, pues las redes sociales son escasas o nulas, ya que están espacialmente divididas.

En ese sentido, otra de las consecuencias derivadas de la segregación socio-espacial denota el debilitamiento de la ciudadanía y la participación social, lo cual impacta en los procesos de las políticas públicas y, especialmente, las que tratan de hacer frente a los problemas de este fenómeno contradictorio.

Así, “la segregación socio-espacial urbana profundiza la tendencia a la segmentación social, entendiéndola como un proceso de reducción de las oportunidades, de interacción de grupos o categorías sociales distintas.”⁵³ Aunado a ello, la modalidad de segregación mediante barrios o condominios segregados también atenta contra la interacción social y el debilitamiento de la ciudadanía, pues se privatizan espacios públicos como calles o parques donde la gente comúnmente puede congeniar, consensuar y organizarse.

Por otra parte, dos de los efectos positivos que el autor mencionado aborda, con base en la literatura de Sabatini y Brain⁵⁴, mencionan, por un lado, la ventaja de que una ciudad posea minorías étnicas segregadas, ya que su permanencia enriquece culturalmente sobre todo a las grandes ciudades en el mundo actual globalizado.

El segundo efecto positivo supone que la homogeneidad social en ciertas áreas de las ciudades coadyuva a la formación de capital social dentro de una

⁵³ **Ibid.** 26

⁵⁴ Sabatini, Francisco y Brain, Isabel. La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves. *EURE (Santiago)* [en línea]. 2008, vol.34, n.103 [citado 2017-04-17], pp.5-26. Disponible en: <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612008000300001&lng=es&nrm=iso>. ISSN 0250-7161. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000300001>. Fecha de consulta: 19 de febrero de 2017

comunidad a través del tejido de lazos de confianza que promueven la interacción entre vecinos.

Las ciudades son socialmente heterogéneas, pero poseen zonas homogéneas. Las zonas con alto índice de marginalidad son las más vulnerables a sufrir los estragos negativos del crecimiento de las ciudades y la segregación socio-espacial. Por lo tanto, el gobierno requiere ejecutar políticas que promuevan la seguridad, la educación, el empleo, el acceso a servicios públicos, etc., en dichos espacios con la finalidad de fomentar el desarrollo social.

Por otra parte, la apuesta por crear espacios heterogéneos dentro de una zona, como sucede actualmente en las periferias de algunas ciudades, como la Ciudad de México, mezclando grupos sociales de diversos estratos, puede promover la interacción social entre individuos o bien desincentivarla, sobre todo en áreas que son marginales y se crean condominios cerrados que, pese a que compartan ciertos espacios públicos como parques, no hay motivos suficientes para que las personas interactúen.

Capítulo 2. El proceso de urbanización, institucionalización de la gestión urbana y segregación socio-espacial en la Ciudad de México y la delegación Tlalpan

La tendencia a que la población se asiente en ciudades es cada vez mayor, especialmente en las denominadas metrópolis y megalópolis. En ese sentido, la urbanización es una oportunidad de generación de riqueza, pero, contrariamente, es un fenómeno que ha traído consigo problemas de desigualdad social y económica en cuanto al acceso a bienes y servicios; uno de ellos es el suelo urbano y la vivienda que, finalmente, segrega a la población de acuerdo con sus capacidades adquisitivas⁵⁵.

Después de haber expuesto algunos de los conceptos más importantes que coadyuvan a enriquecer el tema de la investigación, tales como ciudad, su gestión y segregación socio-espacial, el segundo capítulo se enfoca en describir la parte histórica mediante la cual se conformó lo que actualmente se conoce como la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, proceso a través del cual nacieron zonas periféricas como la zona del Ajusco Medio en la Delegación Tlalpan.

Es importante mencionar que, para evitar confusiones, se usa tanto Ciudad de México como Distrito Federal para referirse a la capital mexicana, ya que el estudio es temporalmente delimitado hasta antes del cambio de nombre propio de ésta en el año 2016.

⁵⁵ Castells, Manuel, *op.cit.*, pág. 17

2.1 Etapas del proceso de urbanización, segregación socio-espacial e institucionalización de la gestión urbana en la Ciudad de México

Los procesos económicos internacionales y nacionales durante el siglo XX definieron el crecimiento de las ciudades mexicanas mediante la oferta de trabajo que la sociedad mexicana demandaba y encontraba en estas zonas. De acuerdo con Jaime Sobrino, en su obra *La urbanización en México*, señala el número de migraciones del campo a la ciudad e inmigraciones hacia otras ciudades del interior y fuera del país (crecimiento social), así como los nacimientos y defunciones de la población (crecimiento natural), aunados a la industrialización creciente de la década de los 40 a la década de los 70, estructuraron al país en cinco grandes regiones con características económicas diferentes, pero con similares, más no iguales, dinámicas de urbanización; éstas son: Centro, Sur, Frontera Norte, Norte y Sureste.

La región que más resintió el proceso de urbanización a causa del crecimiento económico, industrial y laboral fue la región Centro, cuya población total es actualmente urbana en su mayoría y representa un tercio de la población total del país. “La región centro se integró con 129 municipios de 4 entidades federativas –D.F., Hidalgo, Estado de México y Morelos-, de los cuales 118 eran metropolitanos, un urbano y 10 mixtos⁵⁶.”

El principal motor de crecimiento territorial en la zona proviene de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, la cual comenzó su proceso de metropolización a partir de la segunda mitad del siglo XX.

Dentro del Distrito Federal se concentró el sector político-administrativo (sede de los Poderes de la Unión), el sector financiero y de servicios, la tecnología, la investigación científica y el mercado de bienes de consumo y

⁵⁶ Sobrino Jaime, *La Urbanización en México: Evolución Contemporánea y prospectiva al 2030*, en Cabrero Mendoza Enrique (Coord.), “Ciudades Mexicanas: Desafíos en concierto”, Fondo de Cultura Económica, México, 2011, pág. 85

acumulación de capital. Por lo tanto, la demanda de fuerza de trabajo siempre ha sido necesaria.

A continuación, se hace un breve repaso histórico sobre el proceso de urbanización en la Ciudad de México, basado en la dinámica que propuso Jaime Sobrino, dividiendo tres etapas fundamentales durante el siglo XX y lo que va del siglo XXI las cuales han definido la dinámica de crecimiento urbano, la segregación socio-espacial y el proceso de institucionalización de la gestión urbana, señalando las principales acciones de política e instrumentos normativos que se han puesto en marcha durante este periodo de tiempo y que han coadyuvado o alterado el desarrollo urbano en la capital mexicana.

2.1.1 Crecimiento medio-acelerado (1900-1940)

A nivel nacional, las primeras cuatro décadas del siglo XX se caracterizaron por la aún fuerte población rural. “En 1990 el país contaba con tan solo treinta y tres ciudades de más de quince mil habitantes donde residía el 10.4% de la población total del país”⁵⁷.

El crecimiento de las ciudades comenzó a darse a causa del rompimiento con el esquema económico liberal, además que la industrialización cobró importancia en el país al final de esta etapa, conformando centros urbanos. Sobrino comenta que la población urbana ascendió de 1.4 millones de habitantes a 4 millones de habitantes. Mientras que el grado de urbanización se incrementó del 10.5% al 20.2%⁵⁸. La mayoría de los habitantes del país vivían en zonas rurales.

Tras la instauración del Distrito Federal como territorio sede de los poderes de la federación en el siglo XIX, y para la llegada del siglo XX, la población apenas alcanzaba 345 mil habitantes, lo cual significa que el territorio capitalino

⁵⁷ *Ibid*, pág. 21

⁵⁸ *Ibid*, pág. 23

concentraba al 2.5% de la población total. Estos habitantes se ubicaban principalmente en lo que ahora son las delegaciones Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez; estas demarcaciones conformaron la ciudad central a partir de la cual se formaron contornos urbanos con el anexo de las demás delegaciones.

Posterior a la época de la revolución y postrevolución, la población urbana creció significativamente. La Ciudad de México comenzó poco a poco a vislumbrar en el escenario económico a partir de la década de los treinta⁵⁹, donde se promovió el crecimiento de la industria manufacturera, cuando hubo un aumento considerable en la población tanto nacional, como urbana.

Al inicio de 1930, la población en la Ciudad de México rebasó el millón de habitantes y participó con el 6.3% de la población total del país: por lo tanto, el territorio empezó a expandirse poco a poco alrededor de la ciudad central sumando buen número de unidades territoriales en las siguientes décadas.

Durante esta etapa la zona del Ajusco Medio aún no era objeto de explotación en cuanto al uso de suelo, pues la fuerte migración ocurrida dentro de las tres últimas décadas de la siguiente etapa fue la causa de la ocupación de esta zona urbanizada. Los espacios más cercanos a la zona que ya estaban poblados fueron los pueblos originarios de la delegación, los cuales serán descritos más adelante.

2.1.2 Crecimiento acelerado (1940-1980)

Durante la segunda etapa, el proceso de urbanización en México fue acelerado. Las ciudades y la población dentro de ellas aumentaron estrepitosamente debido al crecimiento social producto del *Milagro mexicano*

⁵⁹ Unikel, Luis. La urbanización y la zona metropolitana de la Ciudad de México. Comercio Exterior, vol. XVI, núm. 11, noviembre de 1966, pág. 817

(1940-1970)⁶⁰, como consecuencia del nuevo modelo económico de sustitución de importaciones. Durante esta etapa la zona centro del país se volvió un núcleo de concentración poblacional y económica. Por su parte, la población urbana del país creció de cuatro a 39.6 millones y el grado de urbanización incrementó del 22.1% al 59.3%⁶¹

Durante la década de los cuarenta el número de habitantes aumentó a 1 millón 757 mil personas⁶². Esta población contribuyó a la expansión territorial en la cual se añadieron al territorio de la Ciudad de México las delegaciones Azcapotzalco, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Obregón y Magdalena Contreras (primer contorno)⁶³.

Fue en las décadas de los cincuenta y sesenta cuando se visualizaron las primeras zonas conurbadas con los municipios del Estado de México (comenzó el proceso de *metropolización*) y comenzaron a urbanizarse zonas rurales del Distrito Federal. Las unidades que se añadieron a la ciudad en estas dos décadas fueron: En 1950: Iztapalapa y Tlalnepantla de Báez, y en 1960: Cuajimalpa, Tlalpan, Xochimilco (segundo contorno), y los municipios de Naucalpan, Chimalhuacán y Ecatepec⁶⁴. La población se duplicó, conjuntando 2 millones 982 mil habitantes para 1950. Diez años después, la dinámica demográfica dobló sus números nuevamente y la población aumentó hasta 5 millones 155 mil personas⁶⁵.

Cabe destacar que, debido al crecimiento poblacional durante este periodo, los nuevos habitantes de la Ciudad de México comenzaron a asentarse irregularmente en territorios con escasos o nulos servicios urbanos, en búsqueda de pertenecer a la ciudad a través de la vivienda pese a que el

⁶⁰ Se conoce como *Milagro mexicano* a aquella época en la cual el crecimiento económico permitió un desarrollo sostenido a través de la industrialización de ciertos sectores económicos donde el país se posicionó en la economía internacional.

⁶¹ Sobrino., **op. cit.**, pág. 66

⁶² Sobrino, Jaime, **op.,cit.**, pág. 97

⁶³ Unikel, Luis., **op., cit**, pág. 847

⁶⁴ **Ibid**, pág. 845

⁶⁵ Sobrino, Jaime, **op.,cit.**, pág. 101

entorno sea precario, en zonas como Héroes de Padierna, Miguel Hidalgo y Ajusco Medio, de la delegación Tlalpan.

En consecuencia al fenómeno de expansión territorial y ocupación irregular del suelo, en 1955 el entonces Departamento del Distrito Federal (DDF), en conjunto con el gobierno federal, prohibieron por primera vez los asentamientos en zonas irregulares del territorio capitalino. La decisión más radical que se tomó fue la negación de servicios públicos a los habitantes de estas zonas así como el desalojo de las mismas. De igual forma, se prohibió la construcción de infraestructura para industrias nuevas dentro de la ciudad.

A la par, el gobierno del Estado de México tomó decisiones contrarias. El desarrollo urbano fue promovido a través de la construcción de industria y vivienda⁶⁶. En consecuencia, la Ciudad de México se unió con los municipios de Tlalnepantla y Naucalpan sin una coordinación entre el Distrito Federal y la entidad federativa. Ambos acontecimientos en lugar de frenar la expansión territorial, la alentaron en mayor medida.

En la década de los setenta, la metrópoli llegó a tener 8 millones 656 mil residentes, lo cual representaba un 17.6% de la población total en el territorio nacional.⁶⁷ La población de la ciudad aumentó casi tres veces su número en cuarenta años. Durante esta década se anexó Milpa Alta (tercer contorno) y veinticuatro municipios del Estado de México. Además, 52.2% de la población del Distrito Federal vivía en las delegaciones centrales, 33.3% en las delegaciones contiguas, 4.5% en las delegaciones del sur y 9.7% en municipios conurbados del Estado de México. Para esta década la Zona Metropolitana de la Ciudad de México ya estaba conformada.

En consecuencia al progresivo crecimiento de asentamientos irregulares en la ciudad, el gobierno federal decretó la creación de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), en el año 1973. La

⁶⁶ Sánchez, Enrique. El desarrollo de la Ciudad de México. Posgrado UNAM. [en línea] Disponible en: www.posgrado.unam.mx/sites-7default/files/2016/04/1103.pdf fecha de consulta: 30 de octubre de 2016

⁶⁷ Sobrino, *op. cit.*, pp. 70-76

primera acción de la dependencia fue la incorporación y regularización del estatus de propiedades, de un número considerable de zonas de ocupación irregular al área urbana de la ciudad.

Un punto importante que vale la pena destacar en este periodo, es la expedición de la Ley General de Asentamiento Humanos (LGAH) a nivel Federal en el año 1976, la cual marcó los lineamientos para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el territorio nacional.

En conjunto con la Ley de planeación, decretada en los primeros años de la década de los ochenta (1983), la LGHA permitió establecer una coordinación institucional entre dependencias del gobierno federal y ámbitos de gobierno para la implementación de programas sectoriales, Planes y programas estatales, y Programas municipales de desarrollo urbano⁶⁸.

El decreto de la LGAH permitió también la creación de la Secretaría la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP) y, a partir de ello, se decretó la primera Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal con su respectivo reglamento, y un año más tarde se elaboró el primer Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal el cual incluyó por primera vez la zonificación urbana⁶⁹.

Posteriormente, cada gestión delegacional elaboró Programas de Desarrollo Urbano, los cuales deben ser revisados y modificados, si es el caso, cada tres años. (El primer Programa de la Delegación Tlalpan fue elaborado en el año 1993); sin embargo, aún existía una fuerte dependencia del Distrito federal al gobierno federal.

⁶⁸ Méndez, Gisela. Adecuación y modernización del marco legal urbano. La Ley General de Asentamientos Humanos. [en línea]
http://www.senado.gob.mx/comisiones/desarrollo_urbano/reu/docs/presentacion_250214_1.pdf Fecha de consulta 26 de agosto de 2017, pág. 27

⁶⁹ La zonificación es la segmentación del territorio de una ciudad cuyas áreas se determinan para una función determinada ya sea comercial, residencial o industrial y se construye infraestructura con base en dichas características y los usos de suelo. Fuente:
<https://www.oas.org/dsd/publications/Unit/oea34s/ch039.htm> Fecha de consulta: 7 de marzo de 2017

2.1.3 Crecimiento desacelerado (1980-2016)

En el contexto nacional, la tercera etapa (1980 – 2016), se caracteriza por la reducción en el grado de urbanización ocasionada por la crisis económica, pero, a su vez, por la concentración y crecimiento de la población en áreas metropolitanas. En este período de tiempo, el grado de urbanización aumentó hasta 62.5%.

El replanteamiento de un nuevo sistema económico, tras la crisis del modelo de sustitución de importaciones, dictaminado por el Fondo Monetario Internacional (FMI), impactó en las actividades del Estado y los fenómenos urbanos dentro del territorio nacional. La apertura comercial y la inversión privada y extranjera causaron que el gobierno tuviera menor incidencia en los procesos económicos y, por lo tanto, en el desarrollo urbano.⁷⁰

En el caso de la Ciudad de México, durante esta etapa, la capital expulsó un número considerable de habitantes hacia zonas periféricas, municipios conurbados del Estado de México, y zona sur y oriente de la ciudad; a pesar de ello, éste último mantuvo la oferta laboral dentro de la zona centro. Aquí cabe hacer mención que la población comenzó a desplazarse en trayectos más largos debido a la estructura polinuclear de la ciudad y la desarticulación entre el mercado de trabajo y el mercado de la vivienda.

“La gran extensión de la ciudad y la localización concentrada de fuentes de trabajo generaron trayectos largos. El grado de motorización creció a partir de 1980 por lo cual se construyó el Circuito Interior en torno a la ciudad central y el sistema de radiales hacia la periferia”⁷¹.

En la década de los ochenta, la población de la zona metropolitana aumentó a 13 millones 734 mil habitantes. El 64% de la población de la ya formada metrópoli vivía en el Distrito Federal, mientras que el 36% en los municipios conurbados del Estado de México.

⁷⁰ Sobrino., **op.cit.**, pág. 67

⁷¹ Sánchez., **op.cit.**, pág. 13

En ese sentido, el gobierno federal y el DDF crearon la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en 1984. Esta dependencia presentó el primer Programa de Reordenamiento Urbano y Protección Ecológica; sin embargo, por una serie de conflictos en la administración, el programa no fue aprobado y la dependencia fue sustituida por la Dirección General de Planeación del DDF, que en 1986 formuló el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal con base en la Ley General de Asentamientos Humanos. El principal punto de este programa fue la prohibición de construcciones de más de diez pisos, para prevenir accidentes tras el paso del sismo de 1985 el cual también cambio la estructura de la ciudad.⁷²

El imparable crecimiento demográfico, logró que la población de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México alcanzara los 15 millones 47 mil residentes, quienes continuaban aglutinándose alrededor del centro urbano.

La política urbana estaba altamente centralizada tanto en el gobierno federal como en el DDF; las delegaciones tenían escasa participación en los procesos de planeación. Tras la instauración de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF) a finales de los ochenta, y la reforma por la cual se reconoció la figura de Jefe de Gobierno, la última década del siglo XX se caracterizó por la descentralización administrativa en los procesos gubernamentales, consolidando una serie de instrumentos de política urbana que construyeron ejes de acción más sólidos e independientes a las decisiones del gobierno federal.

El primer gobierno de la ciudad decretó un renovado Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal basado en una legislación reformada.

“A partir de 1997 la ciudad evolucionó en sus formas de gobierno impulsando la participación social en la toma de decisiones, promoviendo la

⁷² *Ibid.*, pág. 15

*descentralización de la administración pública hacia las delegaciones y aprobando nuevas leyes que norman y regulan el desarrollo de la ciudad.*⁷³

*“En el Distrito Federal la planeación había estado altamente centralizada en el Gobierno de la Ciudad debido al estatuto especial de la propia ciudad, que es sede de los poderes federales. Esta centralización dejaba una limitada participación a las delegaciones políticas; la responsabilidad recaía básicamente en el sector urbano del gobierno de la ciudad –a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI)- y descansaba en procedimientos restringidos de participación ciudadana bajo la forma de consulta popular. La actual administración reformó la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y expidió un nuevo reglamento, que consigna sistemas de actuación privado, social y por cooperación, así como diversos instrumentos para la cooperación y concertación.”*⁷⁴

Como se mencionó en los párrafos anteriores, la tercera etapa se caracterizó por una crisis económica y un nuevo modelo que apoyaba el libre comercio, la inversión privada y extranjera, así como la privatización de empresas paraestatales, de acuerdo con los lineamientos dictaminados por el FMI y el Banco Mundial (BM).

Ante el ambiente de decisiones que se tomaron a nivel internacional y nacional, actores privados y extranjeros comenzaron a ser sujetos del desarrollo urbano del país. Es importante mencionar este acontecimiento porque la apertura de la inversión privada y extranjera hizo que el Estado, es decir, el gobierno y la adecuación del marco jurídico, permitiera a estos actores tomar decisiones con base en leyes de mercado internacional y no con base en las necesidades y requerimientos locales de la sociedad mexicana y las características de su territorio.

⁷³ Decreto por el cual se aprueba el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 31 de diciembre de 2003. [en línea] Disponible en www.invi.df.gob.mx/portal/transparencia/pdf/PGDUDF.pdf
Fecha de consulta: 13 de octubre de 2016, Pág. 8

⁷⁴ Eibenschutz, Roberto y Rébora, Alberto. El Desarrollo Urbano en el Distrito Federal en el año 2000. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 1ra edición, México, 2000. Pág. 54

“Desde los años noventa se ha estado sistemáticamente desmantelando el aparato federal de planeación urbana bajo la errónea premisa de que los mecanismos del mercado podrán asignar los usos de suelo y los servicios urbanos en forma adecuada al desarrollo de las ciudades. La ciudad misma como una colosal fuerza productiva, hace que las leyes del mercado no se apliquen a la producción de espacio urbano y metropolitano. Lo único que se logra es una especulación febril del suelo y un crecimiento anárquico de la trama urbana, lo cual produce grandes problemas de infraestructura y de funcionalidad en las ciudades.”⁷⁵

En ese sentido, gran parte de la inversión privada fue destinada al desarrollo de complejos inmobiliarios habitacionales. La vivienda de interés social se encomendó al gobierno federal como parte de programas sectoriales. La importancia de mencionar el desarrollo de vivienda recae en que es una causa que permite a los habitantes de una ciudad no sólo su permanencia, también determina la serie de bienes y servicios a las que tienen acceso, creando segregación socio-espacial.

“El inicio de las transformaciones en la política habitacional mexicana se puede ubicar desde el gobierno de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994) con el Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda, creado en octubre de 1992. Este programa, impulsado por los lineamientos del Banco Mundial, establecía como objetivo central la disminución del papel regulador del Estado mexicano en la actividad habitacional.”⁷⁶

Para el comienzo del siglo XX, México se había convertido en un país urbano en su mayoría, 67 de cada 100 mexicanos vivían en ciudades, la mayor

⁷⁵ Garza, Gustavo. “La transformación urbana en México 1970-2020” en Los grandes problemas de México Tomo II.

Desarrollo urbano y regional. COLMEX, 2010, pág. 84

⁷⁶ Memoria del Congreso Nacional de Vivienda 2013, Eje Temático 1. LA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA 2000-2013, La política de vivienda en las administraciones del Partido Acción Nacional: 2000- 2012 Mellado Hernández Roberto. [en línea]

http://www.economia.unam.mx/cedrus/descargas/01_Eje%201_Politica_Nacional_Vivienda.pdf

[Consultado el día 12 de agosto de 2017], pág. 27.

parte en metrópolis. Del años 2000 al año 2010, el grado de urbanización se elevó hasta el 62.5% y el número de ciudades registradas por el SUN incrementó a 367 “lo que indica que cada año, en promedio, cuatro localidades rebasaron el umbral de 15 mil habitantes para integrarse al Sistema Urbano Nacional”⁷⁷

En la Zona Metropolitana del Valle de México la población aumentó hasta 17 millones 942 mil, de los cuales, 8.6 millones residían en el Distrito Federal (sólo el 19% habitaba en las delegaciones centrales; el resto vivía en el resto de las delegaciones)⁷⁸. La vivienda y la ocupación ilícita del suelo continuaba siendo un problema que las agendas gubernamentales de todos los ámbitos debían atender.

En el Distrito Federal la desocupación y abandono de propiedades en la zona centro continuaba creciendo a la par del crecimiento de vivienda en zonas conurbadas y en todos los puntos cardinales de la capital debido a los altos costos del suelo.

Una de las políticas públicas urbanas ejecutadas durante el periodo de gobierno de 2000 a 2006 y que ha causado buen número de controversias por sus resultados fue el Bando 2, modificado en el sexenio siguiente. Este instrumento de desarrollo urbano pretendía revertir la expansión territorial debido a los efectos sociales, económicos y ambientales. Se restringió la construcción habitacional en nueve delegaciones y se promovió la construcción en las otras siete delegaciones. Los resultados del Bando 2 no fueron favorables. Empresas inmobiliarias comenzaron a construir infraestructura habitacional lo cual provocó un alza en el precio del suelo en zonas centrales del Distrito Federal.

A la par, la política de vivienda gobierno federal, en conjunto con el gobierno del Estado de México, promovió los créditos de vivienda y la

⁷⁷ Sobrino, **op. cit.**, pág. 72

⁷⁸ Decreto por el cual se aprueba el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, **op.cit.**, p. 7

construcción de grandes conjuntos habitacionales en los municipios conurbados⁷⁹, sobre todo al oriente y nororiente de la ciudad.

“El sexenio de Vicente Fox (2000-2006) fue calificado como el de la política de vivienda más grande en la historia de México. El presidente Fox, presentó el Programa Nacional de Vivienda 2001-2006 en el que estableció la meta de otorgar a lo largo de su sexenio, la cantidad de tres millones de créditos para la adquisición de vivienda con un ritmo de construcción de 750 mil viviendas por año”⁸⁰.

Las consecuencias de este acontecimiento impactaron en la accesibilidad de la población que, a la fecha, continua asentándose en zonas periféricas debido al bajo costo de la vivienda. “Los cambios ocurridos en la dinámica demográfica y urbana de la ZMCM durante la década del 2000 están interrelacionados con la política nacional y local de vivienda y desarrollo urbano.”⁸¹ En este mismo periodo se modificó por última vez el Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, donde se declaró ser revisado cada tres años.

El siguiente sexenio presidencial, encabezado por Felipe Calderón, continuó con la implementación del Programa Nacional de Vivienda, tanto en la construcción de grandes complejos, como en el financiamiento a través de los institutos correspondientes.

“Para intentar comprender el impacto que esta opción habitacional ha tenido en las familias, algunos expertos han hecho una serie de encuestas que se levantaron en algunos grandes conjuntos de la periferia metropolitana de la ciudad de México producidos por diferentes empresas inmobiliarias. Respecto a la localización, por sus dimensiones estos grandes conjuntos se localizan en zonas periféricas, alejadas del tejido urbano. Esta situación agudiza la separación entre la vivienda y el lugar del trabajo, afectando la forma de vivir y

⁷⁹ Por ejemplo, conjuntos habitacionales GEO y ARA en los municipios de Chalco, Ixtapaluca, Los Reyes, Texcoco, Tecámac, Nezahualcóyotl, Ecatepec, etc.

⁸⁰ Memoria del Congreso Nacional de Vivienda 2013, **op.,cit.**, pág. 28

⁸¹ Serge, Gruzinski, La Ciudad de México: Una historia. México, 2004, Fondo de Cultura Económica, pág. 529

*utilizar los espacios del conjunto y de la ciudad. Estas distancias no sólo son físicas sino especialmente no funcionales, es decir, no se trata sólo de problema de distancias sino de accesibilidad, de la ausencia de medios de transporte masivos que sean seguros, rápidos y eficientes como los de las grandes ciudades norteamericanas o europeas*⁸².

Por su parte, durante el periodo de gobierno de Marcelo Ebrard (2006-2012), se hizo a un lado el programa Bando 2 y se implementó el instrumento jurídico Norma 26 en el año 2007. Esta norma revirtió los objetivos del Bando 2 por lo cual se permitió la construcción de desarrollos inmobiliarios en todas las delegaciones políticas de la ciudad. La Norma exigía que las edificaciones fueran de interés social. La ciudad se comenzó a llenar de edificios.

*“Lo que ocurrió en esa etapa del desarrollo urbano en la Ciudad de México no tiene suficientes luces. Según la Comisión de Vivienda de la ALDF, hay constancia de que seis mil 272 viviendas fueron construidas al violar la norma 26. Las delegaciones que más problemas presentaron fueron Miguel Hidalgo (86), Cuauhtémoc (67), Álvaro Obregón (32), Atzacapotzalco (31) y Tlalpan (29)”*⁸³

Para el año 2010, la población del Distrito Federal y los municipios que conforman la Zona Metropolitana de la Ciudad de México era de 20 millones de personas, de las cuales, sólo 8 millones vivían en el Distrito Federal. Actualmente, la ZMCM está conformada por dieciséis delegaciones de la Ciudad de México, cuarenta municipios del Estado de México y un municipio de Hidalgo.

En ese mismo año, se emitió la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente hoy en día. Esta legislación es fundamental porque incorporó por primera vez la figura de polígono de actuación, los cuales no son más que una política de suelo para concentrar zonas de desarrollo económico y, por lo

⁸² Memoria del Congreso Nacional de Vivienda 2013, **op.,cit.**, pág. 34

⁸³ El boom inmobiliario en la CdMx: Tres gobiernos, vecinos hartos, leyes “a modo” y, ahora, caos. Redacción Sin Embargo, noviembre 19, 2016. <http://www.sinembargo.mx/19-11-2016/3116733> Fecha de consulta: 25 de septiembre de 2017.

tanto, social dentro de la ciudad⁸⁴. Con esta figura se abrió un canal que facilitó el cambio en los usos de suelo bajo la justificación de crear áreas en beneficio de la ciudad y sus habitantes.

Los costos de las propiedades continuaban incrementando en la capital, obligando a nuevos habitantes y nuevas familias a asentarse en los municipios conurbados o en delegaciones periféricas, especialmente al sur de la ciudad. Este hecho situó al Distrito Federal como la ciudad más cara para vivir en México y dentro de las seis más caras del mundo con relación con el ingreso de sus habitantes⁸⁵.

Años más tarde, durante el primer año del periodo presidencial, se creó la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), de la cual derivó la Política Nacional de Vivienda basada en la coordinación institucional, la reducción del rezago de vivienda a nivel nacional, la propuesta para un modelo de desarrollo urbano inteligente y la procuración de vivienda digna a la sociedad⁸⁶

Dentro de dicha Política emanó el Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales que gestiona SEDATU y CONAVI. En este Programa se establecieron una serie de medidas que buscan controlar la expansión descontrolada y el acceso a la población a vivienda, mediante la creación de *Perímetros de Contención Urbana* (PCU) que contemplan a las 384 ciudades que pertenecen el Sistema Urbano Nacional (SUN), entre ellas el ordenamiento de la Ciudad de México a través de la coordinación institucional entre ámbitos de gobierno.

Los PCU se clasifican en tres ámbitos o contornos:

⁸⁴ Ibidem

⁸⁵ Gabriela Jiménez, Sin Embargo septiembre 6, 2016 ¿Por qué la vivienda en la CDMX es dos veces más cara que en el resto del país? Disponible en: <http://www.sinembargo.mx/06-09-2016/3089171> Fecha de consulta 27 de agosto de 2017

⁸⁶ Presidencia de la República, Acciones y Programas, Política Nacional de Vivienda. Disponible en: <https://www.gob.mx/presidencia/acciones-y-programas/politica-nacional-de-vivienda> Fecha de consulta: 22 de agosto de 2017

- *Intraurbano, U1: Son zonas urbanas consolidadas con acceso al empleo, equipamiento y servicios urbanos;*
- *Primer contorno, U2: zonas en proceso de consolidación con infraestructura y servicios urbanos de agua y drenaje mayor al 75% inmediatas a U1;*
- *Segundo contorno, U3: zonas contiguas al área urbana, en un cinturón periférico al área urbana, definido de acuerdo al tamaño de la ciudad.⁸⁷*

En el caso de la ZMCM, la dinámica de crecimiento, de acuerdo con la encuesta intercensal realizada por el INEGI en 2015, llevó a que la población aumentara a 22 millones de personas, de las cuales 8 millones 918 mil 653 habitan en la Ciudad de México; esto significa que la población continúa creciendo como consecuencia de la dinámica natural y la unión de más municipios a la zona metropolitana que, por sus características físicas, ha tomado la clasificación de zona megalopolitana.

Por su parte, en lo local, el gobierno de Miguel Ángel Mancera modificó la política del suelo del Distrito Federal a través de dos figuras similares a los polígonos de actuación de Marcelo Ebrard, pero con el nombre de Sistemas de Actuación por Cooperación (SAC's) y Zonas de Desarrollo Económico y Social (ZODES) que operan en la actualidad.

La sociedad capitalina demanda espacios para habitar la ciudad. Actualmente, los actores que definen el desarrollo urbano siguen apostando por la especulación inmobiliaria. Es posible observar edificaciones nuevas alrededor de la ciudad como si el marco jurídico se hubiera hecho a un lado o fuera escaso. Este proceso sigue creando exclusión y segregación.

De acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, reformada por última vez en el año 2016 y la cual se basa en la LGAH, cuya reforma no ocurrió hasta el año 2016, los actores político-administrativos del desarrollo urbano en el Distrito Federal son: la ALDF, el Jefe de Gobierno, la SEDUVI, las delegaciones y

⁸⁷ García, Dahyna. Revista ENLACE Arquitectura. ¿Sabes qué son los Perímetros de Contención Urbana? [en línea] Disponible en: <http://enlacearquitectura.com/sabes-que-son-los-perimetros-de-contencion-urbana/>
Fecha de consulta: 29 de agosto de 2017

la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT). Cabe resaltar que la ley menciona la existencia de órganos auxiliares⁸⁸.

Por su parte, el marco legal que regula la política urbana del D.F., en adición al marco regulatorio señalado, se basa en principio en leyes federales, entre las cuales destacan la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, el Plan Nacional de Desarrollo y el Plan Nacional de Desarrollo Urbano. En el ámbito local, el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los reglamentos de dichas leyes, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los programas delegacionales y parciales de desarrollo urbano, las normas de ordenación, la Ley de Vivienda para el D.F., la Ley de Planeación en Condominio de Inmuebles para el D.F., la Ley ambiental del D.F., la Ley de Registro Patrimonial del D.F., la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico del D.F. y la Ley de Obras Públicas para el D.F., además de sus diversos programas. Es importante mencionar que aún resta el marco jurídico que regula cuestiones como los servicios públicos, es decir, el agua, el alumbrado público, el transporte, entre otras.

Por lo tanto, el gran crecimiento poblacional y territorial de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México fue posible gracias a la concentración económica que tuvo la capital a partir de la década de los cincuenta. Esta concentración atrajo a miles de personas que venían en búsqueda de una mejor calidad de vida a través del acceso al empleo y a los servicios.

⁸⁸ Los órganos auxiliares del desarrollo urbano que contempla la LDUDF en el Distrito Federal son: El Consejo para el Desarrollo Urbano Sustentable, la Comisión Mixta de Mobiliario Urbano, la Comisión de Nomenclatura del Distrito Federal, la Comisión para el Mejoramiento de la Infraestructura y el Equipamiento del Distrito Federal, la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, la Comisión de Evaluación de Peritos en Desarrollo Urbano y Peritos Responsables de la Explotación de Yacimientos, el Comité de Normalización Territorial de Desarrollo Urbano, la Comisión de Límites del Distrito Federal, el Comité Técnico de las Áreas de Gestión Estratégica y el Comité Técnico de Modificaciones a los Programas de Desarrollo Urbano.

El crecimiento poblacional fue tan veloz que la estructura orgánica gubernamental a nivel federal, estatal y municipal no estaba preparada para hacer frente a los fenómenos producidos por el proceso de urbanización. Es posible recordar que la primer legislación en la materia tuvo lugar a mediados de la década de los setenta cuando algunas zonas metropolitanas en el país ya estaban conformadas.

Es por ello que muchas cuestiones se salieron de control, entre ellas el acceso a la vivienda formal. La demanda de la población por habitar la ciudad provocó el nacimiento de mercados informales de vivienda que se tradujeron en invasiones, lotificación de terrenos ejidales y venta ilícita de títulos de propiedad en diferentes zonas de la ciudad. Si bien, el mercado informal surgió como respuesta a la demanda de vivienda, la reacción gubernamental se tuvo que sujetar únicamente a una política reactiva que reconociera y regularizara a nuevos propietarios.

Indiscutiblemente, el reconocimiento legal de nuevas zonas habitacionales, jamás previstas en las agendas de gobierno, obligó a las autoridades posteriormente creadas a proveerlas de servicios públicos, logrando que surgiera más demanda para habitar en zonas de recién urbanización a causa de la falta de acceso a zonas urbanizadas por completo. Este fenómeno fue más frecuente en delegaciones periféricas y municipios conurbados, entre ellos la Delegación Tlalpan.

A pesar de la existencia histórica de asentamientos humanos en Tlalpan, gran parte de su crecimiento territorial, sobre todo al sur de la delegación, fue a causa de la venta de terrenos previamente lotificados a partir de los ejidos manipulados por grupos de terratenientes y actores políticos. En el siguiente acápite se estudia de manera particular esta situación en dicha demarcación capitalina.

2.2 La Delegación Tlalpan

Tras haber repasado los hechos históricos sobre el proceso de urbanización en México y la institucionalización de la política urbana, así como algunos de los procesos que provocaron parte de la segregación socio-espacial, es pertinente seguir describiendo algunos puntos que guiarán al caso de estudio en particular.

Es por ello que, este apartado aborda una descripción del ámbito local, es decir, el análisis de algunos puntos históricos, geográficos y poblacionales sobre la Delegación Tlalpan que permitirán poner en contexto los antecedentes y que coadyuvaron a la situación actual de la zona del Ajusco Medio en cuanto al fenómeno de segregación socio-espacial que se ha venido estudiando.

2.2.1 Características geográficas

La Delegación Tlalpan está ubicada al Sur del territorio capitalino y forma parte de los dieciséis órganos político-administrativos que componen la actual Ciudad de México. Tlalpan es un territorio con una gran historia; data desde antes de la época de la conquista en la cual se formaron poblaciones, sin pertenecer al Distrito Federal, que hoy en día integran los once pueblos originarios asentados en la delegación. Durante el siglo XIX, ante los diversos escenarios políticos de disenso que hubo, las partes que conformaban el territorio delegacional pertenecieron al Estado de México y, finalmente, en el siglo XX se decidió adherir a Tlalpan al Distrito Federal.

Tlalpan pertenece al segundo contorno de demarcaciones que se unieron a la ciudad central en la década de los cincuenta del siglo XX, de acuerdo con Unikel⁸⁹, y que en la década de los setenta se delinearon los límites territoriales que actualmente son conocidos. Además, es la demarcación más grande de la capital y su territorio es bastante diverso; posee áreas urbanas, zonas rurales y grandes extensiones de suelo natural, como parques y áreas naturales protegidas. “El 70%

⁸⁹ Unikel, Luis, *op.,cit.*, pág. 850

del territorio es suelo de conservación. Tlalpan es la segunda delegación que posee la segunda superficie de suelo de conservación más extensa, sólo debajo de Milpa Alta⁹⁰, lo que la convierte en una zona de máxima importancia en servicios ambientales para el equilibrio ecológico de la capital.

De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan del periodo 2015-2018, de los 312 kilómetros cuadrados que conforman la demarcación, 70% del relieve es montañoso, 17% es una superficie ocupada por bosques, 29% posee vegetación secundaria, 9% son pastizales, 29% son zonas agrícolas y 16% únicamente, es suelo urbano. Además, cabe resaltar que, el relieve está conformado por roca volcánica, por lo cual, la urbanización de ciertas zonas ha sido difícil, sobre todo en las zonas ocupadas por asentamientos humanos irregulares en Suelo de Conservación.

El suelo de conservación que posee esta demarcación es tan importante para la regulación del medio ambiente no sólo en la delegación, sino en toda la ciudad, debido a sus impactos ambientales como se mencionó en las líneas anteriores. Algunos de estos servicios son: la regulación del clima, la recarga de mantos acuíferos para el abastecimiento de agua, la retención de partículas como el CO₂, la conservación de la biodiversidad y los espacios de recreación, ya que Tlalpan cuenta con parques ecológicos importantes.

Los asentamientos irregulares y el mal uso del suelo han provocado la alteración de estas condiciones.

“El deterioro del suelo de conservación está asociado, entre otros fenómenos, al cambio de uso de suelo atribuido, principalmente, al crecimiento de asentamientos

⁹⁰ Urbanización periférica y deterioro ambiental en la Ciudad de México: El caso de la Delegación Tlalpan en el Distrito Federal. Informe técnico del proyecto. UNAM, SEMARNAT. Octubre, 2006. [en línea] Disponible en: www.inecc.gob.mx/descargas/ord_ecol/proy_urba_tlalpan.pdf Fecha de consulta: 14 de febrero de 2017

*irregulares, contaminación del agua, mala disposición de residuos sólidos y residuos de construcción y mala producción agropecuaria*⁹¹

Con respecto al suelo de conservación es menester mencionar que una parte de éste pertenece a ejidos y comunidades, lo cual provocó que durante la segunda mitad del siglo XX hubiera un aprovechamiento insostenible a través de su comercialización.

2.2.2 Elementos demográficos y socioeconómicos

Demográficamente, de acuerdo con el censo poblacional realizado por el INEGI en 2010, la población para ese año era de 650 mil 567 habitantes, y de acuerdo con la encuesta intercensal del año 2015 hecha por la misma institución, la población aumentó a 668 mil personas, lo cual representa un 7.6% de la población total de la ciudad. El grupo de que representa la mayor proporción de población por edad se encuentra entre los 15 y los 24 años de edad. “En términos absolutos la población ha aumentado; sin embargo, la Tasa de Crecimiento Poblacional (TCP) reporta disminuciones en las últimas cinco décadas. En el 2010 la TCP, era de 1.07”⁹² La densidad poblacional es de 2,079 habitantes por kilómetro cuadrado en toda la demarcación, pero si sólo se cuenta la zona urbana, la densidad se eleva a los 10,000 habitantes por kilómetro cuadrado.

En cuanto a los indicadores de pobreza y marginación, la delegación Tlalpan se encuentra en un rango en el que permea la desigualdad socioeconómica. De acuerdo con el índice de marginación poblacional que elabora CONAPO

“cinco de las 24 Áreas Geo-Estadísticas Básicas (AGEBs), catalogadas como de marginación Muy Alta, se encuentran en Tlalpan y de las 239 AGEBs que tienen un grado de marginación urbana Alta, solamente Iztapalapa (79) supera las de la

⁹¹ Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan 2015-2018 [en línea] Disponible en: http://www.tlalpan.gob.mx/docs/Programa_Delegacional.pdf Fecha de consulta: 6 de marzo de 2017 pág. 12

⁹² Segundo Informe de Gobierno de la Delegación Tlalpan, 2014. [en línea] Disponible en: http://www.tlalpan.gob.mx/transparencia/images/stories/documentos_transparencia/14_xix/2015/sp/2o_informe_texto%20general.pdf Fecha de consulta: 16 de noviembre de 2016.

Delegación Tlalpan (38). Lo anterior significa que 140,787 (22%) de los 639,7953 habitantes que tiene la delegación Tlalpan, se encuentran con un Alto y Muy Alto grado de marginación. Tomando en cuenta la categorización del CONEVAL, en 2012, el 2.5% de la población de la delegación Tlalpan vive en pobreza extrema y 26.8% en pobreza. Después de Cuajimalpa de Morelos, Tlalpan es la segunda delegación con mayor desigualdad y concentra 4 de las 10 localidades de menos de 1000 habitantes con mayor grado de rezago social (las otras 6 las tiene Milpa Alta).⁹³

Con respecto a los datos de vivienda, hasta el año 2015 había 190,591 viviendas habitadas, de las cuales 81.3% son casas/habitación, 15% departamentos y 2% vecindades, lo cual dice que, por su gran extensión territorial, el proceso de poblamiento de la delegación Tlalpan ha permitido la construcción de casas habitación de mayores dimensiones en comparación con delegaciones centrales. Del año 2010 a 2015 la ocupación de la vivienda aumentó de 170 mil a 190 mil.⁹⁴

Es importante mencionar que la población ocupada hasta 2015 de la Delegación Tlalpan ascendió a 307,257 personas, de las cuales 0.9% trabaja en el sector primario, 14.6% en el sector secundario, 15.9% en el comercio y 65.4% en el sector servicio. Con respecto al resto de la población que no está económicamente activa, el 42.3% se dedica a las labores del hogar, 41.3% son estudiantes, 10.4% son personas jubiladas y pensionadas, 1.8% de la población tiene limitaciones físicas que les impiden ejercer un trabajo y 4.2% se dedica a otras actividades no especificadas.⁹⁵

2.2.3 Estructura político-administrativa

Como se mencionó anteriormente, las delegaciones son órganos desconcentrados de la administración pública centralizada de la Ciudad de

⁹³ Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan 2015-2018 pág. 12

⁹⁴ *Ibid.*, pág 16

⁹⁵ *Ibid.*, pág. 19

México, anteriormente Distrito Federal, por lo tanto están jerárquicamente subordinadas al Jefe de Gobierno.

De acuerdo con la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal y su Reglamento, estos órganos político-administrativos poseen cierto grado de autonomía en cuanto a sus funciones, pero no en cuanto a su presupuesto, personalidad jurídica y patrimonio. Están encabezados por un Jefe Delegacional cuyo puesto se elige mediante el ejercicio democrático del voto.

Las delegaciones tienen una composición administrativa, es decir, una estructura orgánica en la cual los titulares de cada delegación eligen y se apoyan en Directores Generales, Directores de Área, Subdirectores y Jefes de Unidad Departamental para un mejor ejercicio de las acciones que se ejecutan.

De acuerdo con el organigrama de la Delegación Tlalpan, aparte de las áreas que apoyan al Jefe Delegacional como la Secretaría Particular, la Coordinación de Asesores, la Dirección del Centro de Servicios y Atención Ciudadana, la Dirección de Protección Civil, la Dirección de Gestión y Comunicación Social, la estructura se conforma por Direcciones Generales, divididas en diferentes temas de política pública las cuales, a su vez, se subdividen en Direcciones, Subdirecciones y Unidades Administrativas. El organigrama completo es bastante extenso, por lo cual, a continuación se señalan únicamente las Direcciones Generales y sus Direcciones adjuntas.

Direcciones Generales	Direcciones adjuntas
Dirección General Jurídica y de Gobierno	<ul style="list-style-type: none"> • Dirección Jurídica, la Dirección de Gobierno • Dirección de Ordenamiento Territorial y la Dirección de Seguridad Ciudadana
Dirección General de Administración	<ul style="list-style-type: none"> • Dirección de Modernización Administrativa e Informática • Dirección de Recursos Humanos • Dirección de Recursos Financieros y Presupuestales • Dirección de Recursos Materiales y Servicios Generales

Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano	<ul style="list-style-type: none"> • Dirección de Obras y Operación • Dirección de Desarrollo Urbano • Dirección de Planeación y Control
Dirección General de Servicios Urbanos	<ul style="list-style-type: none"> • Dirección de Proyectos y Programas de Servicios Urbanos
Dirección General de Desarrollo Social	<ul style="list-style-type: none"> • Dirección de Educación • Dirección de Salud • Dirección de Equidad de Género, Desarrollo Social y Comunitario • Dirección de Desarrollo de Actividades Deportivas
Dirección General de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable	<ul style="list-style-type: none"> • Dirección de Recursos Naturales y Desarrollo Rural • Dirección de Ordenamiento Ecológico y Educación Ambiental • Dirección de Desarrollo Económico Sustentable y Fomento Cooperativo
Dirección General de Cultura	<ul style="list-style-type: none"> • Dirección de Fomento Cultural y la Dirección de Cultura Comunitaria
Dirección General de Participación y Gestión Ciudadana	<ul style="list-style-type: none"> • Dirección de Concertación Política y Atención Social

Fuente: Elaboración propia con base en el Organigrama de la delegación Tlalpan [en línea] Disponible en: <http://www.tlalpan.gob.mx/transparencia/images/stories/TRANSPARENCIA.2016/121-II/121-ii-orga-9-16.pdf>

2.2.4 Instrumentos y facultades de gestión urbana de la Delegación Tlalpan

En adición al marco jurídico e institucional que se mencionó anteriormente, el cual regula y sustenta las acciones de política urbana que se aplican en la ciudad, cabe mencionar los instrumentos o funciones de las delegaciones político-administrativas las cuales, pese a su limitación de autonomía en ciertos procesos, son fundamentales para el desarrollo urbano a nivel local, aunado a que éstos son los órganos más próximos a la sociedad y sus demandas, como es el caso de los municipios en las entidades federativas.

Con base en la normatividad que sostiene los procesos institucionales de administración pública en cuanto a planeación y desarrollo urbano en la Ciudad de

México, las delegaciones, en este caso Tlalpan, bajo la Dirección General Jurídica y de Gobierno, la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, y la Dirección General de Servicios Urbanos, en coordinación con otras áreas y organismos, si es el caso, tienen las siguientes funciones:

En materia de suelo urbano, emite licencias que permiten la construcción o demolición de obras que alteran el suelo de la demarcación territorial, por ejemplo, la construcción de condominios habitacionales. Asimismo, la delegación tiene la facultad de analizar y certificar los usos del suelo con apego a la normatividad y a las características físicas del suelo el cual será alterado; la normatividad es más estricta si se trata de licencias de construcción especiales, por ejemplo, construcciones sobre suelo de conservación. Además, ésta puede “proponer la adquisición de reservas territoriales necesarias para el desarrollo urbano de su territorio”⁹⁶, y solicitar y coordinar en conjunto con el organismo correspondiente la regularización de la tenencia de la tierra, expropiar u ocupar bienes de propiedad privada si existe un fin adecuado para el desarrollo del territorio.

De igual forma, los órganos político-administrativos tienen la facultad de ofrecer servicios urbanos como la limpieza de espacios públicos, recolección de residuos sólidos, mejora de vialidades tanto para peatones como para vehículos, alumbrado público y abastecimiento de agua a la población mediante servicio de pipas. Con respecto a la vivienda, equipamiento y servicios, la delegación se coordina en todo momento con la SEDUVI y otros actores que intervengan en esta materia para desarrollar y promover programas de vivienda que beneficien a la población de la demarcación.

2.2.5 Zonas administrativas de la Delegación Tlalpan

Como se describió anteriormente, Tlalpan es la demarcación político-administrativa con la mayor extensión territorial de la capital mexicana, lo cual la

⁹⁶ Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, artículo 36°, Fracción XX

convierte en un espacio con gran diversidad espacial, social, económica, ambiental y cultural, si se estudia la historia y características de cada una de las comunidades, sean colonias en zonas urbanizadas o pueblos originarios, los cuales aún poseen espacios rurales.

Cabe recordar que más de la mitad del territorio de la delegación es un área natural, por ello, las regulaciones en materia de suelo y medio ambiente, aunado al desarrollo urbano, no pueden faltar dentro de la agenda política, especialmente, aquellas que atiendan cuestiones como la zonificación urbana sobre suelo de conservación que alteran no sólo la parte ambiental, sino también implican otra serie de fenómenos relacionados con la accesibilidad, la pobreza, la exclusión y la segregación socio-espacial.

El territorio diverso de Tlalpan está compuesto tanto por zonas residenciales donde habitan grupos socioeconómicos de clase alta, los cuales, en su mayoría, son áreas cerradas con acceso restringido, como por colonias con alto grado de marginación; de acuerdo con el índice de marginalidad de CONAPO, “la delegación tiene 29 localidades catalogadas con alto grado de marginación”⁹⁷.

También existen zonas heterogéneas donde es posible observar casas con estructuras o acabados de mayor complejidad a lado de casas con acabados sencillos, y zonas casi homogéneas en su totalidad como es el caso de los pueblos originarios. Es posible afirmar que dentro de la delegación Tlalpan existe segregación socio-espacial, si se toma en cuenta la escala territorial a nivel de la demarcación completa.

En este sentido, cabe mencionar que, con base en el texto *Hacia un presupuesto participativo. La experiencia en Tlalpan, Distrito Federal*, de Roberto Morales Noble⁹⁸, Tlalpan se divide geográficamente en cinco zonas cuyas características históricas, territoriales, sociales, económicas y culturales son muy

⁹⁷ Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, 2015-2018, **op.cit.**, pág. 17

⁹⁸ Morales, Roberto, *Hacia un presupuesto participativo. La experiencia en Tlalpan, Distrito Federal*, en Ziccardi, Alicia (Coord.), Participación ciudadana y políticas sociales en el ámbito local, Memorias I, México, 2004, pp. 430-437

diferentes en comparación con otras delegaciones donde existe más homogeneidad entre sus habitantes. Estas zonas son:

- 1. Pueblos originarios;**
- 2. Centro de Tlalpan,**
- 3. Coapa,**
- 4. Miguel Hidalgo-Héroes de Padierna y**
- 5. Ajusco Medio.**

Es importante resaltar que existen otros documentos en los cuales varían los nombres de las zonas geográficas de Tlalpan, por ejemplo, el INEGI en el *Cuaderno Estadístico Delegacional de Tlalpan, Distrito Federal, edición 2008*, se refiere a estos espacios como localidades y sustituye a Miguel Hidalgo por la localidad de Villa Olímpica, y hace presentes tres localidades que, en la referencia que se utilizará, forman parte de los pueblos originarios. Para efectos de la presente investigación, se hará la descripción con base en el texto que se señaló en primer lugar.

A continuación, se hace una revisión de cada una de las zonas señaladas tomando en cuenta aspectos como principales sucesos históricos, ubicación geográfica dentro de la Delegación Tlalpan, sus vías de comunicación principales, su proceso de urbanización y sus características físicas actuales, para reconocer la diferencia que puede existir en un territorio y que esto provoca que la planeación y la puesta en marcha de políticas públicas por parte de las autoridades delegacionales sea más compleja.

2.2.5.1 Pueblos originarios

Los pueblos originarios de Tlalpan son el primer antecedente de asentamientos humanos de la delegación. Éstos datan de antes de la época de la conquista española y son territorios que aún se rigen bajo ciertas tradiciones y costumbres. Además, cabe resaltar que fue hasta el año 1997 cuando, tras una larga lucha por

parte de los habitantes, el gobierno federal, el Distrito Federal y la Delegación les dio el reconocimiento y título de pueblos originarios⁹⁹.

Tlalpan se compone por once pueblos originarios lo cuales son: 1. San Miguel Ajusco, 2. Santo Tomás Ajusco, 3. San Miguel Topilejo, 4. San Andrés Totoltepec, 5. San Pedro Mártir, 6. Parres el Guarda, 7. La Magdalena Petlascalco, 8. Chimalcoyoc, 9. San Miguel Xicalco, 10. San Lorenzo Huipulco y 11. Santo Úrsula Xitla. Los últimos dos pueblos ubicados alrededor de la zona centro de Tlalpan. Los primeros nueve pueblos están asentados sobre suelo de conservación.

Diez de los once pueblos originarios de Tlalpan se ubican totalmente al sur de la demarcación territorial. Las vías de comunicación principales que conectan nueve de los once pueblos originarios, los cuales están en el sureste de la delegación, con el resto de la ciudad son, Viaducto Tlalpan, Insurgentes Sur, Avenida México y la Carretera Federal México-Cuernavaca. Por su parte, Santo Tomás Ajusco tiene conexión con las vías anteriores, pero su principal vía de traslado es la Carretera Picacho-Ajusco¹⁰⁰. Finalmente, San Lorenzo Huipulco es el único pueblo que se encuentra ubicado al norte de la delegación, en colindancia con la delegación Coyoacán. Las vías de comunicación principales de este pueblo son Viaducto Tlalpan, Anillo Periférico y Calzada Acoxta.

En lo que respecta al proceso de urbanización de esta zona de la Delegación, la transición rural - urbano se dio principalmente por la expansión, unión de asentamientos humanos provenientes del centro de la ciudad y, finalmente, anexo de estas localidades a la mancha urbana.

Este acontecimiento tuvo como resultado la extensión de servicios públicos hacia los pueblos. Aunado a ello, el cambio en la economía rural a urbana y el predominio de las actividades terciarias en la ciudad conjugó la necesidad de movilizar a los habitantes de esa zona para conectarse con la ciudad central y acceder al mercado laboral a través de vías primarias y transporte público.

⁹⁹ Tlalpan reconoce importancia de sus pueblos originarios 7 de Noviembre de 2015 Delegación Tlalpan – Noticias <http://www.tlalpan.gob.mx/noticias/0711201502.php> Fecha de consulta: 19 de marzo de 2017

¹⁰⁰ Cuaderno Estadístico Delegacional de Tlalpan, 2008. Mapa 1. Infraestructura para el transporte.

Uno de las edificaciones que tuvo gran importancia a nivel nacional y se encuentra en los pueblos de San Pedro Mártir y San Andrés Totoltepec es la construcción del Heroico Colegio Militar, inaugurado en 1976, y que actualmente es el centro de educación militar más importante del país.¹⁰¹

Algunos de los pueblos originarios aún se dedican a producir en el sector agrícola y agropecuario a pesar de que no es su actividad económica principal. Por ejemplo, en San Miguel Topilejo se cultivan algunas hortalizas y maíz; inclusive, el pueblo tiene una feria anual del elote.¹⁰² Además, en cuanto a sus tradiciones, cada año celebran fiestas patronales en honor al santo de cada pueblo.

“Tlalpan no ha perdido del todo su esencia, pues aún perduran vestigios de las antiguas comunidades originarias que mantienen vigentes algunas de las costumbres prehispánicas que reviven en sus fiestas y celebraciones. Pero sus habitantes enfrentan un enorme reto: preservar el entorno ecológico, que incluye la protección de bosques y garantizar el abasto de agua potable para sus colonias.”¹⁰³

2.2.5.2 Centro de Tlalpan

Casi a la par histórica de los primeros asentamientos humanos en la zona de los pueblos originarios, se encuentra la aparición de la zona centro de Tlalpan cuyo nacimiento se remonta a la época de la conquista. Su establecimiento no se conjuntó con lo que entonces era el Valle de México debido a la gran distancia que había entre ambos territorios. Por esa misma razón, esta zona estuvo suscrita al Estado de México durante el siglo XIX, bajo el régimen de Antonio López de Santa

¹⁰¹ Página web del Heroico Colegio Militar <http://www.heroicocolegiomilitar.gob.mx>

¹⁰² Los 8 pueblos de Tlalpan LIDIA ARISTA 01 de septiembre 2011 EL UNIVERSAL DF. <http://www.eluniversaldf.mx/tlalpan/nota33131.html> Fecha de consulta: 13 de marzo de 2017

¹⁰³ Historia de la Delegación Tlalpan, Ciudad de México. [en línea] Disponible en: <https://www.turimexico.com/ciudades-de-mexico/ciudad-de-mexico/historia-de-las-delegaciones-de-la-ciudad-de-mexico/historia-de-la-delegacion-tlalpan-ciudad-de-mexico/> Fecha de consulta 17 de marzo de 2017.

Anna e, incluso, fue la tercera capital de dicha entidad. Fue hasta el siglo XX cuando pasó a formar parte del Distrito Federal y fue reconocida como órgano político-administrativo dada su importancia política y demográfica.

La zona central de Tlalpan se caracteriza por su arquitectura y estilo colonial, monumentos y recintos históricamente importantes. Aún es posible observar calles adoquinadas, edificios con estructuras representativas de la colonia y monumentos que reflejan la historia del lugar.

En este espacio se encuentran las oficinas administrativas centrales de la delegación cuyo edificio fue construido en el siglo XIX, así como otros recintos, por ejemplo, la antigua Casa de Moneda, la Casa de Cultura, la Escuela Nacional de Antropología e Historia, la Sala Ollin Yoliztli, el Mercado de la Paz, la Capilla de las Monjas Capuchinas, éstas últimas dos construcciones fueron llevadas a cabo por los famosos arquitectos José Luis Barragán y Alberto J. Pani.¹⁰⁴

La delimitación geográfica de esta zona es trazada por la Avenida San Fernando al sur, la Calzada de Tlalpan al oriente y la Avenida Insurgentes hacia el sur-poniente. Debido a su cercanía física, si se toman en cuenta las localidades de Villa Olímpica, Cuicuilco y Huipulco, la zona centro de Tlalpan también conecta con el Anillo Periférico como vía de comunicación importante.

El proceso de urbanización de esta zona se debe a la importante actividad política y administrativa desde su figuración en el escenario político tanto del Estado de México como del Distrito Federal, por la cual se adecuó la infraestructura y los servicios públicos para llevar a cabo las actividades correspondientes.

Asimismo, en la cuestión de movilidad, esta zona tuvo los primeros tranvías, los primeros de tracción animal y después, en 1990, tranvías eléctricos que

¹⁰⁴ **ibid.** <https://www.turimexico.com/ciudades-de-mexico/ciudad-de-mexico/historia-de-las-delegaciones-de-la-ciudad-de-mexico/historia-de-la-delegacion-tlalpan-ciudad-de-mexico/> Fecha de consulta: 14 de marzo de 2017

movilizaban a la sociedad hacia otros puntos de la ciudad.¹⁰⁵ Y, con respecto al sector económico, a principios del siglo XX se crearon importantes fábricas textiles y la fábrica de papel Loreto y Peña Pobre la cuales brindaron empleo a la población. En este último punto, es importante mencionar que a causa de este desarrollo económico nacieron asentamientos humanos, irregulares en su mayoría, en la zona de Miguel Hidalgo la cual se describirá más adelante.

La urbanización de esta zona se dio por iniciativa gubernamental lo cual es importante resaltar ya que en las últimas tres zonas la urbanización no fue el resultado de un proceso de política pública, sino a través de movimientos sociales urbanos lo cual generó segregación socio-espacial, pobreza y marginación.

Uno de los grandes logros en cuanto a equipamiento urbano en esta zona de la delegación es la existencia de siete Institutos Nacionales de Salud¹⁰⁶ y varios hospitales generales públicos en su mayoría, que se ubican en una zona conocida como la Ciudad de la Salud, cuya presencia es importante para el sector salud en cuanto a atención poblacional e investigación científica. Como se mencionó en el primer capítulo, las ciudades son el conjunto de servicios públicos y conocimiento; por ello la importancia de esta zona en particular en cuanto a servicios públicos de salud para la sociedad, no sólo de Tlalpan, también de la ciudad y algunas entidades federativas, cuyos habitantes vienen a ser atendidos.

Actualmente el centro de Tlalpan es también un atractivo turístico debido a su oferta de atracciones tanto culturales como comerciales. En ese sentido, la construcción inmobiliaria es incesante. En 2013 la SEDUVI comenzó a promover esta zona, especialmente la parte donde se encuentran los hospitales e institutos, y otras nueve zonas a lo largo de la ciudad bajo el Programa de Regeneración

¹⁰⁵ **Ibid.** <https://www.turimexico.com/ciudades-de-mexico/ciudad-de-mexico/historia-de-las-delegaciones-de-la-ciudad-de-mexico/historia-de-la-delegacion-tlalpan-ciudad-de-mexico/> Fecha de consulta: 15 de marzo de 2017

¹⁰⁶ Instituto Nacional de Cancerología, Instituto Nacional de Cardiología “Ignacio Chávez”, Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición “Salvador Zubirán”, Instituto Nacional de Enfermedades Respiratorias “Ismael Cosío Villegas”, Instituto Nacional de Neurología y Neurocirugía “Manuel Velasco Suárez”, Instituto Nacional de Psiquiatría “Dr. Ramón de la Fuente Muñiz” y el Instituto Nacional de Rehabilitación. Fuente: <http://portal.salud.gob.mx/contenidos/institutos/institutos.html> Secretaría de Salud Lunes 07 de septiembre de 2015 Institutos.

Urbana mediante el cual se impulsó el desarrollo inmobiliario el cual continúa creciendo hoy en día.¹⁰⁷

“En el área que comprende la zona de hospitales de Tlalpan y sus colonias adyacentes, lo ideal es la compra de vivienda o espacios comerciales para renta. La Ciudad de la Salud ya alberga nosocomios de especialidad, pero se espera un desarrollo mayor. Se calcula que en las inmediaciones hay una población flotante de 59,600 personas, muchas de ellas pacientes. La Ciudad de la Salud albergará la Escuela de Medicina de la Ciudad de México, Escuela de Enfermería, Centro de Prevención de Diabetes y el Centro de Prevención y Obesidad Infantil. Vecinos del lugar que solía ser de barrios populares se oponen a la nueva vocación que adquirirá la zona, por lo que se espera cierto nivel de migración, lo que abrirá oportunidades inmobiliarias.”¹⁰⁸

2.2.5.3 Coapa

La zona de Coapa es joven. Tiene como antecedente las grandes haciendas a principios del siglo XX las cuales fueron los primeros asentamientos humanos cuya presencia creó las primeras colonias. La transformación urbana devino en la década de los 60 tras la construcción de viviendas con características similares las cuales fueron ocupadas por clase media. Esto ha hecho que la zona sea socioeconómicamente homogénea en la mayor parte del territorio; sin embargo, existen ciertas diferencias entre colonias que son visibles, sobre todo, en cuanto a las características físicas de las viviendas y quienes las habitan.

La zona de Coapa está delimitada por las siguientes vías principales: al sur por el Anillo Periférico, al norte con Avenida Santa Anna, al este con Avenida Canal

¹⁰⁷ **Ibid.** <http://www.metroscubicos.com/articulo/busqueda-de-inmuebles/2015/07/30/las-10-zonas-del-df-mas-atractivas-para-comprar-casa> Las nuevas zonas hot del DF para comprar casa Cinthya Bibián Fecha de consulta: 19 de marzo de 2017

¹⁰⁸ **Ibid.** <http://www.metroscubicos.com/articulo/busqueda-de-inmuebles/2015/07/30/las-10-zonas-del-df-mas-atractivas-para-comprar-casa> 19 de marzo de 2017

Nacional y al oeste con Calzada de Tlalpan. Además esta zona colinda con la delegación Coyoacán con la cual, comparte un par de colonias.

La celebración de los Juegos Olímpicos en el año 1968 en México, puso al canal de Cuemanco como escenario importante y sede de los deportes acuáticos que ahí sucedieron, como remo y canotaje. En ese sentido, el tránsito e influencia hacia ese lugar se volvió notorio en conjunto con la creciente urbanización del Distrito Federal, por lo cual se comenzó a zonificar con proyectos residenciales, por iniciativa gubernamental, a través de la construcción de casas en serie, edificios, departamentos y fraccionamientos privados los cuales se habitaron por población de clase media, pues la zona prometía ser una localización residencial y comercial importante en el futuro.

“Coapa es el sueño iluso de la prosperidad de la clase media mexicana; convertido todo en un suburbio norteamericano. Residencias con casetas de vigilancia, casas estilo California en serie, jardines traseros, garajes delanteros.”¹⁰⁹

Las colonias que hoy en día componen esta zona son Ex Hacienda Coapa, Ejido Viejo Santa Úrsula, Villa Coapa, Residencial Villa Coapa, Prado Coapa 1°, 2° y 3° sección, Villas Prado, El Vergel, Villa Lázaro Cárdenas, Residencial Acoxa, Los Girasoles, Rinconada Coapa, Granjas Coapa, Floresta Coyoacán, Villa Cuemanco y Unidad Alianza Popular Revolucionaria.

La zona está totalmente urbanizada y se caracteriza por sus diversos centros y zonas comerciales¹¹⁰. De igual forma, es una zona atractiva para la construcción inmobiliaria por su gran abasto en cuanto a bienes y servicios y se han llevado a cabo proyectos de construcción de condominios. Actualmente, las colonias que conforman el centro de Tlalpan y Coapa son las zonas de la delegación con los servicios públicos urbanos más completos, equipamiento e infraestructura.

¹⁰⁹ Cayuela Gally, Ricardo. Letras Libres. Por ejemplo Coapa, www.letraslibres.com/mexico-espanol/por-ejemplo-coapa 14 de febrero de 2007

¹¹⁰ Vargas Lara Raquel. *Villa Coapa Ciudadanos en Red. Vol. XXI*, marzo 28, 2012 <http://ciudadanosenred.com.mx/villa-coapa/> Fecha de consulta: 29 de marzo de 2017

2.2.5.4 Miguel Hidalgo-Héroes de Padierna

La zona Miguel Hidalgo – Héroes de Padierna es resultado del crecimiento acelerado de la ciudad a partir de la segunda mitad del siglo XX. El hecho principal que convirtió esta zona en área urbana fue la ocupación irregular de la tierra a través de movimientos sociales de grupos socioeconómicos vulnerables con ayuda de líderes políticos y propietarios ejidales que lotificaron el territorio y lo vendieron sin un sustento legal de por medio. Este acto trajo consecuencias, en un principio fatales, después respuestas receptivas por parte del gobierno, las cuales resultaron en la regularización de los terrenos. A diferencia de las zonas de Coapa y Centro de Tlalpan, este hecho mostró que el proceso de urbanización en la capital mexicana también ha emergido de la sociedad civil organizada.

Por un lado, las colonias que actualmente conforman la zona Miguel Hidalgo son resultado tanto del desarrollo económico de la zona centro de Tlalpan, como de la migración hacia la ciudad. En esta zona resalta el ejido¹¹¹ como figura importante en el proceso de urbanización. En este caso, el gran ejido de Tlalpan fue desintegrado en la década de los 40 para la construcción de Ciudad Universitaria y en la década de los 50 para la construcción de la carretera Picacho Ajusco la cual se volvió una vía importante por el desarrollo posterior de localizaciones residenciales y centros educativos¹¹².

Bajo ese contexto de urbanización naciente, los propietarios de terrenos ejidales, en conjunto con autoridades delegacionales, fraccionaron en lotes y los repartieron a personas y familias que llegaban a la zona en búsqueda de un lugar dónde asentarse de acuerdo con sus capacidades económicas, pese a la escasez de servicios públicos, equipamiento e infraestructura.

¹¹¹ El reparto agrario tras la Revolución Mexicana se dio a través de propiedad comunal mediante la figura del ejido.

¹¹² El acceso al agua y la construcción de la ciudadanía, Caso de Estudio Delegación Tlalpan. Tesis que para obtener el grado de Doctora en Ciencias Sociales con Mención en Sociología presenta: Juana Amalia Salgado López, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO), México, D.F., agosto de 2013. Pág. 56 Disponible en: http://www.flacso.edu.mx/biblioiberoamericana/TEXT/DOCCS_VIII_promocion_2010-2013/Salgado_JA.pdf#page81 Fecha de consulta: 25 de marzo de 2017.

Como respuesta a la serie de conflictos que se suscitaron tras la venta ilegal de propiedades, los asentamientos humanos irregulares, procesos de invasión y desalojo, por parte de las autoridades, en la década de los 70 el gobierno federal, a través de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), en conjunto con el Departamento del Distrito Federal (DDF) y la delegación Tlalpan, decidió regularizar los asentamientos humanos en esta zona pero sin ofrecer a los habitantes toda la serie de infraestructura, equipamiento y servicios públicos necesarios en una ciudad. Ante esta situación, los mismos habitantes del lugar fueron los que se organizaron comunitariamente para exigir y llevar paulatinamente los servicios públicos hacia sus colonias.

Los habitantes cuentan que, antes de que el gobierno equipara la zona con conexiones de agua para el abastecimiento en cada casa, las mujeres de aquel entonces se veían en la necesidad de ir a un lugar llamado “Los Lavaderos” para lavar la ropa de sus familias ya que este punto era abastecido de agua por medio de pipas que enviaba la delegación¹¹³.

Del otro lado, la zona Héroes de Padierna debe su nombre a un importante hecho histórico que sucedió a mitad del siglo XIX. Tras la invasión del territorio mexicano por parte de los Estados Unidos, las tropas norteamericanas llegaron al centro del país y entraron a la capital; el ejército mexicano salió en defensa de la nación mediante una batalla armada que tuvo lugar en diferentes puntos del sur y centro de la ciudad, en los cuales destaca el Zócalo capitalino, Chapultepec, Tacubaya y la zona mencionada de Tlalpan donde se suscitó la principal lucha bélica entre ambos bandos; dicho hecho es recordado como la Batalla de Padierna.

El proceso de urbanización de esta zona fue similar a la de Miguel Hidalgo, pues la zona también pertenecía a propietarios ejidales que mercantilizaron la tierra para venderla como un terreno apto para la vivienda; sin embargo, el

¹¹³ Información obtenida del Taller de Microhistorias organizado por Estudio Abierto A.C. en junio 2016, cuyo objetivo fue recuperar la memoria colectiva de la comunidad con la finalidad de plasmarlo en un mural pintado en un espacio público que fue recuperado tras ser foco rojo de delincuencia.

proceso de urbanización de esta zona tuvo un número más elevado de invasiones, pues, después del fraccionamiento de la tierra en lotes, muchos de ellos estaban baldíos y fueron aprovechados por la población que no tenía para pagar un pedazo de suelo y hacerlo propio. Las características físicas de estas viviendas eran precarias pues muchas de ellas estaban construidas con materiales como lámina y cartón. Finalmente, se acordó dejar varias manzanas con los lotes invadidos a esta fracción poblacional¹¹⁴ y, al igual que la colonia Miguel Hidalgo, los servicios y el equipamiento urbano se fueron atrayendo paulatinamente por parte de los habitantes en progresivo crecimiento.

“La migración a Tlalpan siempre fue positiva, sobresalen los sesenta cuando pasa de 4% anual y en los setenta alcanzando su máximo valor con el 5.8%. Cabe destacar que es en estas dos décadas cuando la delegación aumenta su superficie urbana, surgen varios asentamientos irregulares (algunas secciones de la colonia Miguel Hidalgo, la Isidro Fabela, Padierna, etc.) y algunos fraccionamientos privados (Jardines de la Montaña).”¹¹⁵

Tanto la parte de la zona de Miguel Hidalgo, como la de Héroes de Padierna, cuentan con la Avenida Insurgentes Sur y la Carretera Picacho Ajusco como principales vías de comunicación las cuales desembocan en el Anillo Periférico. Ambos complejos territoriales se distinguen por su heterogeneidad socioeconómica ya que, si bien el proceso de urbanización se dio por movimientos sociales, también existen importantes zonas residenciales de clase media y asentamiento de este mismo grupo dentro de las colonias que conforman la zona.

“Actualmente, esta zona se caracteriza también por contrastes, es decir, por áreas residenciales y colonias populares que son muestra de diferentes formas de vida y relación. La dinámica del precio del suelo habitacional ha

¹¹⁴ Salgado, Juana, *op.,cit.*, pág. 75

¹¹⁵ Juárez Díaz, María Sabas. Crecimiento y Reestructuración Urbana en la Delegación Tlalpan, D.F. 1970-1997, Tesis Maestría en Urbanismo, Posgrado de Arquitectura, UNAM, 1998, México, pág. 79

*hecho que pequeños fraccionamientos y algunos condominios se asienten en el lugar.*¹¹⁶

En la actualidad, tras el *boom inmobiliario* que sucede en la ciudad y el crecimiento en los precios del suelo, la zona se ha vuelto un horizonte para la construcción de vivienda que no es de interés social, especialmente, condominios cerrados con acceso limitado. En las páginas de internet Inmuebles24.com.mx y MetrosCúbicos.com.mx es posible observar la cantidad de departamentos en venta y renta con precios que no son accesibles para algunos grupos sociales. La especulación inmobiliaria se ha apoderado del lugar y, al mismo tiempo, es posible observar el constante deterioro en los servicios públicos y la infraestructura. La segregación socio-espacial es visible en esta zona a escala de colonia.

2.2.5.5 Ajusco Medio

Los asentamientos humanos que dieron origen a la zona del Ajusco Medio, y unieron esta zona con el resto de la mancha urbana, también son producto del mercado informal de vivienda e incapacidad de acceso a la vivienda formal en el centro de la ciudad y otras zonas urbanizadas por parte de las personas que migraron hacia el Distrito Federal a partir de la década de los cincuenta, y las nuevas generaciones que se dieron a la tarea de buscar vivienda para conformar un hogar con sus familias.

Ante la previa invasión de terrenos en la zona de Miguel Hidalgo-Héroes de Padierna y la posterior regulación de los asentamientos humanos, el precio del suelo también aumentó en esta zona, provocando la ocupación de espacios continuos en estos lugares. A continuación, se describe de forma amplia el proceso de urbanización y características físicas y sociales de la zona del Ajusco Medio.

¹¹⁶ Salgado, Juana, *op.,cit.*, pág 76

Hasta hace unas décadas, la zona del Ajusco Medio era un lugar que se caracterizaba por ser parte del suelo de conservación y, al estar inmerso dentro de grandes terrenos boscosos, éste se conformaba por espacios rocosos, con una gran flora donde destacan grandes árboles como el oyamel, encino, cedro, pino, entre otros (algunas calles de la zona llevan por nombre estos árboles), fauna, y relieve desigual, es por eso que, actualmente, posee vialidades con pendientes pronunciadas, esto también ha propiciado que sea difícil montar servicios públicos. Por ser colonias que se conformaron a partir de la irregularidad, actualmente están posicionadas a un lado del bosque que caracteriza esta parte de la delegación Tlalpan.

La historia de la conformación de esta zona es relativamente reciente. Debe su creación a dos circunstancias en específico; la primera, la progresiva migración del campo a la ciudad y, la segunda, la expansión de las mismas colonias del sur y las personas que habitaban en otras delegaciones o zonas al sur de la ciudad que, al comenzar a formar su propio hogar, salieron en búsqueda de una vivienda donde habitar.

Fue así como, bajo la lógica de la repartición y mercantilización de propiedad ejidal, a partir de la década de los ochenta, se comenzaron a trazar los asentamientos en el Ajusco Medio en un principio precarios, pues no contaban con el mínimo equipamiento en cuanto a servicios públicos.

La extensión de la carretera Picacho Ajusco coadyuvó a que las personas se asentaran en la zona. El transporte público en forma de autobuses colectivos concesionados fue uno de los primeros servicios públicos que se establecieron en este lugar para movilizar y aproximar a la sociedad hacia el centro. Las primeras rutas de transporte colectivo desbocaban a puntos de transferencia como metro Universidad, metro Taxqueña, metro Barranca del Muerto y San Ángel.

El proceso de venta de terrenos fue posible mediante la socialización sobre el conocimiento de la venta de terrenos económicos en la zona del Ajusco Medio. Los terrenos oscilaban entre los seis mil pesos con una extensión de 200 m². En

ese entonces no había pavimento en las calles, drenaje, conexión de agua, ni luz. El agua tenía que ser suministrada a través de pipas de agua, depositada en tambos comunitarios.¹¹⁷ Las calles, a pesar de que ya estaban trazadas, eran de terracería. Los servicios eran escasos, pues no había mercados comunitarios, tianguis o tiendas cercanas. El drenaje era inexistente, por lo que los vecinos se dieron a la tarea de construir fosas sépticas.

A mitad de la década de los noventa la mayoría de las colonias fue regularizada mediante el Programa de Regularización de Títulos de la Propiedad, instrumento de regulación en materia de suelo por parte de la CORETT y la Dirección General de Regularización Territorial del Departamento del Distrito Federal¹¹⁸. La colonia Solidaridad fue la única que tardó una década más en regularizar los títulos de propiedad de los asentamientos que se formaron irregularmente. Hasta el año 2007, la CORETT continuaba repartiendo títulos de propiedad en la colonia mencionada. Al año 2016, aún existían propiedades que estaban en proceso de regularización.

Hasta la llegada del nuevo milenio, las colonias del Ajusco Medio no contaban con servicios como drenaje y pavimentación en algunas calles. Fueron los vecinos quienes se organizaron para exigir estos servicios a las autoridades de la delegación y poco a poco se fueron equipando cada una de las colonias. Actualmente, las colonias tienen deficiencias en sus servicios públicos, por ejemplo, en las colonias Chimilli, Rincón del Mirador I y II, Cruz del Farol,

¹¹⁷ Entrevista a la señora Beatriz Carrillo Ramos, habitante de la colonia Chimilli desde principios de la década de los noventa.

¹¹⁸ Base de Datos abiertos: Número de decretos expropiatorios publicados para la regularización e incorporación al desarrollo urbano. Obtenida en: <https://datos.gob.mx/busca/dataset/numero-de-decretos-expropiatorios-publicados-para-la-regularizacion-e-incorporacion-al-desarrollo> a partir de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), disponible en: <http://corett.gob.mx/da/22-Tabla-de-numero-de-decretos-expropiatorios-publicados-para-la-regularizacion-e-incorporacion-al-desarrollo-urbano-por-entidad-federativa-2016.xlsx> Fecha de consulta: 25 de agosto de 2017

Primavera, Verano, Paraje 38, 2 de octubre, Belvedere, Bosques del Pedregal y Zacatón se han ido instalando tuberías de agua a partir del año 2015.

Esta zona se ubica hacia el Sur en la parte este de la delegación Tlalpan, en lo que se conoce como las faldas del Ajusco. Colinda con la zona Miguel Hidalgo y Héroes de Padierna, así como con la delegación Magdalena Contreras. Su vía de comunicación principal es la Carretera Picacho Ajusco que empieza en el Anillo Periférico a la altura de Boulevard de la Luz, hasta el poblado de Santo Tomás Ajusco y la salida hacia Toluca; sin embargo, también las calles de la zona mencionada conectan con las colonias del Ajusco Medio.

El transporte público que comunica esta zona con el resto de la ciudad tiene rutas hacia puntos importantes como el metro Universidad, Copilco, Tasqueña, Barranca del Muerto, Huipulco y San Ángel. Además, otra de las vías que no sólo comunica la zona con otras, sino también es un espacio público de recreación e interacción social, es la ciclovía diseñada para peatones y bicicletas.

Actualmente, de acuerdo con CONAPO, la zona es considerada con alto grado de marginación; sin embargo, el entorno físico ha evolucionado notablemente, pues a lo largo de los años, a partir de su nacimiento, también llegaron a construirse algunos asentamientos residenciales de clase media alta, en su minoría, lo cual hace que la zona tenga presencia de estas casas con acabados más complejos en medio de muchas otras casas hechas con materiales más sencillos y diferentes niveles de hacinamiento.

En lo que respecta al entorno público, la zona muestra un entorno característico de la pobreza urbana y marginación. Las calles están deterioradas, algunos espacios públicos como la ciclovía están tomados por grupos que promueven el comercio ambulante, hay problemas con el abastecimiento de agua y el servicio de internet también presenta problemas con respecto a la velocidad de navegación, esto último se debe a la ubicación geográfica y tipo de relieve sobre el que están los asentamientos humanos.

Si bien no es una zona que muestre un alto índice en cuanto a eventos delictivos, sí hay inseguridad y la protección civil también está en riesgo debido al deterioro en las calles; por ejemplo, la ciclovía tiene partes de terracería que son peligrosas para la comunidad.

En ese sentido, el entorno marginal y la situación socioeconómica que impera en la sociedad de estas colonias ha producido un *efecto pares* y un *proceso de socialización colectiva de comportamientos*¹¹⁹. Afortunadamente, se ha logrado recuperar algunos otros espacios públicos como los parques que eran foco de inseguridad y delincuencia, como es el caso del Deportivo Solidaridad, en donde, incluso, se instaló una alberca semi-olímpica para la recreación de la comunidad y el embellecimiento del lugar.

La zona del Ajusco Medio es una zona urbana en la actualidad. El uso de suelo ya no se basa en el cuidado del suelo de conservación, ni éste proporciona servicios ambientales como lo hizo en algún momento. Ahora, con el *boom inmobiliario* creciente en la Ciudad de México y la tendencia en el crecimiento demográfico en la periferia de la ciudad, la zona también se ha vuelto escenario de construcciones habitacionales, sobre todo departamentos.

Si bien es cierto, aún no hay tanta presencia de estas edificaciones como en la zona centro de Tlalpan o Héroes de Padierna, pero año tras año se construyen nuevos edificios que tienden a ser unidades habitacionales cerradas con acceso limitado, lo cual, tras lo repasado en el primer capítulo, ocasionan segregación socio-espacial urbana. En el siguiente capítulo se ahondará más al respecto a través de un estudio de caso.

¹¹⁹ Recordar que estos resultados son consecuencias de la segregación socio-espacial que presenta la zona con rezago económico y social. (Ver capítulo 1, acápite 2.2)

Capítulo 3. La segregación socio-espacial a escala comunitaria. El caso de la zona del Ajusco Medio

Uno de los efectos más evidentes cuando una ciudad se expande desordenadamente sin planeación ni ordenamiento territorial es la pérdida y cambio en los usos del suelo. La Ciudad de México creció tanto a partir de la segunda mitad del siglo XX que la falta de vivienda orilló a los habitantes a establecerse en zonas alejadas del centro de la ciudad, es decir en la periferia, mediante ocupación irregular del suelo, o como resultado de políticas de vivienda de interés social descoordinadas entre la capital y el Estado de México, las cuales no contemplaban el principio de proximidad y accesibilidad de los habitantes a la ciudad central, segregándolos de acuerdo con sus características socioeconómicas.

La Delegación Tlalpan es una de las demarcaciones que más ha cambiado el uso de su suelo tras el acelerado proceso de urbanización. Pese a ser la delegación más grande territorialmente hablando y la segunda con la mayor superficie de suelo de conservación, los asentamientos humanos en las zonas como Miguel-Hidalgo, Pueblos Originarios y Ajusco Medio, la mayoría irregulares cuando comenzaron a poblarse, transformaron el tipo suelo para construir vivienda la cual se caracteriza, en su mayoría, por ser de producción social, es decir, los mismos habitantes han construido sus casas de acuerdo con sus posibilidades económicas, provocando consecuencias ambientales y en la dinámica de funcionamiento de la ciudad, tanto en aspectos cotidianos, como en las acciones gubernamentales.

A diferencia de zonas como Coapa o el Centro de Tlalpan donde el equipamiento y la infraestructura fueron proporcionados por las autoridades gubernamentales, en las tres zonas mencionadas en el párrafo anterior, los entornos físicos se caracterizan por la pobreza urbana y marginalidad debido a la escasez o deterioro en los servicios públicos, las características de la vivienda y la poca eficiencia en los procesos gubernamentales de los cuales derivan las

diferentes políticas urbanas receptoras que se han implementado para atender esta zona.

La zona del Ajusco Medio, ubicada al Sur de la Delegación Tlalpan, es ejemplo de un entorno marginal donde la mayoría de sus habitantes se enfrentan a la falta, escasez y/o deterioro en equipamiento, infraestructura y accesibilidad. En este capítulo se profundiza más en la descripción de la zona del Ajusco Medio añadiendo a la información del capítulo anterior aspectos como el estado actual del lugar en cuanto al entorno físico y social, es decir, el número de habitantes, las condiciones en la que se encuentran las viviendas, los servicios y espacios públicos, así como las características de la población que vive en esta zona con base en un estudio de campo, experiencia personal y entrevistas a vecinos que habitan la zona.

Posteriormente, a través de una muestra de cuatro colonias de la zona, se elaboran mapas que van del año 2010 al 2016, para reconocer las edificaciones que se construyeron en este periodo y que se caracterizan por ser condominios residenciales segregados del entorno. Aunado a ello, se describe el precio de estas viviendas y quienes pueden habitarlas para, posteriormente, comparar estos hechos con la legislación y programas vigentes y realizar un análisis crítico que permita reconocer si existe segregación socio-espacial, si los instrumentos de desarrollo urbano promueven su crecimiento, de qué forma se está manifestando y, a través de una proyección a mediano plazo, concluir si este fenómeno aumentará o disminuirá.

3.1 Estado actual de la zona

El Ajusco Medio ha crecido territorial como demográficamente. Actualmente, las colonias que componen esta zona son: Primavera, Verano, Cruz del Farol, Paraje 38, Chimilli, Rincón del Mirador I y II, 2 de octubre, Belvedere, Lomas de

Cuilotepec, Vistas del Pedregal, Bosques del Pedregal, Solidaridad y Zacatón¹²⁰. Es una zona relativamente pequeña en comparación con otras zonas de la delegación Tlalpan. Todas las colonias están conectadas por la Carretera Picacho Ajusco, principal vía de comunicación que moviliza a la población de este lugar. Esta vía sólo cuenta con dos carriles de diferentes direcciones por lo cual, con el crecimiento de la población, en ciertas horas del día el tránsito se vuelve lento.

Características físicas urbanas

De acuerdo con el mapa de CONAVI, el señala los Perímetros de Contención Urbana (PCU) por entidad federativa y municipio, las colonias de la zona del Ajusco Medio se encuentran en el Primer Contorno (U2) en el cual se ubican todas las colonias de la zona. Este contorno identifica a la zona y las colonias señaladas por tener alrededor del 75% de infraestructura consolidada y equipamiento de servicios públicos¹²¹.

Por su parte, de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan del periodo de gobierno 2009-2012, el cual incluye un Plano de Divulgación¹²², señala que el uso de suelo en todas las colonias de la zona del Ajusco Medio es mixta, es decir, habitacional y comercial, pero el comercio únicamente puede estar situado en planta baja.

Ajusco Medio se encuentra contigua a área de reserva natural, cuya característica principal es el suelo de conservación. De hecho, en el plano de

¹²⁰ El DeFe. La Ciudad de México a través de sus colonias. Mapa de colonias de la delegación Tlalpan. [en línea] Disponible en: <http://eldefe.com/mapa-colonias-delegacion-tlalpan/> Fecha de consulta: 2 de abril de 2017

¹²¹ Para observar el mapa nacional de Perímetros de Contención Urbana consultar: <http://www.conavi.gob.mx:8080/oferta/mapa.aspx>

¹²² ¹²² El plano de divulgación es un mapa que contiene el tipo de zonificación de la delegación, así como las normas de ordenación que regulan los usos del suelo dentro de la demarcación. Asimismo, también incluye las normas de ordenación de vialidades. El plano de divulgación de la delegación Tlalpan está disponible en la siguiente liga:

http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/programasdelegacionales/PLANO-DIVULGACI%C3%93N_PDDU_TLALPAN.pdf Fecha de consulta: 28 de abril de 2017

Divulgación antes mencionado, las colonias del Ajusco Medio colindan con la línea de conservación ecológica. Las colonias Primavera, Verano y Solidaridad son las que se encuentran más próximas a esta área. Al resto de las colonias las divide la carretera Picacho Ajusco de esta reserva natural protegida a nivel federal.

Población

De acuerdo con en el Sistema para la Consulta de Información Censal 2010 del INEGI a nivel AGEB Urbana, la población de la zona para ese año era de 44 mil 296 habitante¹²³. De acuerdo con estimaciones de CONAPO, con base en datos del Censo de Población y Vivienda 2010, las colonias que componen el Ajusco Medio son catalogadas con medio, alto y muy alto grado de marginalidad¹²⁴, de acuerdo con resultados en indicadores como la vivienda, la distribución de la población, el nivel de ingresos monetarios y el nivel de educación.¹²⁵

Economía

Como se mencionó anteriormente, la zona no posee grandes complejos comerciales. Por lo cual, los habitantes deben salir de la zona para atender demandas de cierto tipo de servicios, como los financieros, por mencionar un ejemplo. La economía local se basa en comercios pequeños como el abasto de alimentos a través de mercados y tianguis, y otros giros como estéticas, locales de

¹²³ Sistema para la Consulta de Información Censal 2010 (SCINCE), Versión 2012. Disponible en: <http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>. Tipo de datos: Absoluto, Indicador: Población Total, Nivel de Desagregación: AGEB Urbana, Corte: D.F., Tlalpan, TLALPAN. Fecha de consulta: 3 de abril de 2017.

¹²⁴ Colonias con grado de marginación Medio: Primavera, Verano, Cruz del Farol, Paraje 38, Chimilli, Rincón del Mirador I y II. Colonias con grado de marginación Alto: Bosques del pedregal, Vistas del Pedregal, Lomas de Cuilotepec, 2 de octubre y Belvedere. Colonias con grado de marginación Muy Alto: Solidaridad. Para mayor información consultar el Mapa de Marginación de Zonas Metropolitanas, CONAPO.

¹²⁵ Índice de Marginación por Entidad Federativa y Municipio 2010, [en línea] Disponible en: http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/indices_margina/marginacion_urbana/AnexoA/Documento/04A_AGEB.pdf Fecha de consulta: 5 de abril de 2017.

comida, consultorios médicos, tiendas de abarrotes, ferreterías, tlapalerías, papelerías, etc.

Espacios Públicos

Con respecto a los espacios públicos ¹²⁶, en cuanto a vialidades las características son las siguientes: la vía principal (la carretera Picacho Ajusco) está en buenas condiciones en cuanto al estado del asfalto, pero muchas calles al interior de las colonias están deterioradas.

En primer lugar, el relieve de la zona no es plano, por lo cual una de las características principales de las vialidades es que son pendientes, varias con un grado de inclinación o declive pronunciado. Esto ha dificultado el suministro de servicios; por ejemplo, el abasto de agua mediante pipas por parte de la delegación se vuelve complejo debido a las condiciones físicas de la calle ¹²⁷.

Por otra parte, el deterioro del asfalto ha ocasionado la formación de un sinfín de baches en la mayoría de la calles. Finalmente, otra cuestión es la escasez u ocupación de banquetas. La seguridad de los peatones se ve amenazada porque las banquetas están ocupadas por jardineras particulares o están quebradas, esto ha obligado a las personas a transitar sobre las vías poniendo en riesgo su seguridad, además de crear un patrón de comportamiento común en el cual se acepta el entorno inseguro.

En cuanto a los parques o áreas de recreación, la zona del Ajusco Medio no posee grandes extensiones de áreas verdes y recreativas como en la colonia del Valle, por ejemplo. Esta zona sólo cuenta con el parque y deportivo Solidaridad en

¹²⁶ De acuerdo con Jordi Borja el espacio público es un indicador de calidad en el cual se resguarda un valor no sólo monetario a través del espacio físico como son calles, parques, centros históricos, hospitales, escuelas, etc., es también un lugar que le da un valor ciudadano en las infraestructuras porque es en este tipo de lugares donde las personas interactúan. Borja, Jordi. El espacio público, ciudad y ciudadanía. Barcelona, 2000.

¹²⁷ Entrevista con el Supervisor de la Garza para el suministro de agua potable en pipas FLACSO, Tlalpan, Raúl Sánchez González, el día 31 de marzo de 2017.

el cual se practican actividades deportivas y hay juegos infantiles instalados, y la ciclovía cuya función esencial es ser una vía de comunicación para ciclistas y peatones. Antes de su reacondicionamiento y recuperación, el parque Solidaridad era un foco rojo de inseguridad para la población; había delincuencia y el estado físico del terreno estaba deteriorado, pues había hoyos, algunos juegos infantiles estaban quebrados, las áreas verdes descuidadas, etc. A partir de la administración delegacional del año 2009, se invirtió para mejorar este espacio y hoy en día es un lugar agradable para convivir, ejercitarse y recrearse.

Con respecto a la ciclovía la infraestructura en este espacio no está deteriorada, pero su alrededor si lo está. Para posicionarse dentro de ésta, se tiene que pasar por calles que aún están sin pavimentar y hay partes que no tienen alumbrado público, esto ha generado inseguridad a través de actos delictivos como asaltos, además, la parte que va de la colonia Rincón del Mirador I hasta la colonia Cruz del Farol ha sido tomada por tianguistas que han cambiado el uso y función principal de la ciclovía.

Seguridad Pública

El Ajusco Medio es una zona que no reporta altos índices de inseguridad. Generalmente, la presencia de bandas delictivas, narcomenudeo o asaltos a mano armada es baja en comparación con delegaciones como Iztapalapa, Álvaro Obregón o Xochimilco. “La delegación Tlalpan redujo su incidencia delictiva, descendiendo del lugar 8 al 13 entre las demarcaciones del Distrito Federal, tras aplicar el programa Operativo de Vigilancia en el Ajusco”¹²⁸.

¹²⁸ Jiménez, Gerardo. *Reducen incidencia delictiva en Tlalpan con operativo en el Ajusco*, Excelsior, CIUDAD DE MÉXICO, 7 de septiembre 07/09/2015 05:51 <http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2015/09/07/1044369> Fecha de consulta: 14 de abril de 2017

Servicios Públicos

Otro punto importante que vale la pena resaltar es lo que respecta a infraestructura y equipamiento en los servicios de salud y educación. Cuando las colonias de la zona del Ajusco Medio comenzaron a asentarse no había infraestructura para atender las necesidades básicas de la población.

Uno de los primeros servicios, además de la instalación de la luz eléctrica, fue la construcción de escuelas públicas de educación básica alrededor de la zona. Hoy en día, existen cinco jardines de niños, tres primarias, dos secundarias y un Instituto de Educación Media Superior (IEMS) del ámbito público. En la zona también hay centros que imparten educación privada; hay dos kinders, una escuela que enseña a todos los niveles de educación básica y una escuela de bachillerato tecnológico¹²⁹.

Con respecto a servicios de salud, se han instalado pequeños consultorios particulares atendidos por médicos generales alrededor de las colonias. Aunado a los servicios de salud, la construcción y equipamiento del Hospital General Ajusco Medio, ubicado en la colonia Miguel Hidalgo 4ta sección, a un costado de la colonia Cruz del Farol, ha contribuido a la atención de la salud de la población de esta zona que no está asegurada al IMSS, ISSSTE o algún otro servicio de salud particular.

En lo que corresponde a los servicios públicos que la sociedad demanda dentro de sus hogares, el abasto de agua, por ejemplo, se suministra mediante dos vías; la primera, mediante pozos que captan alrededor de 70 litros por segundo y están conectados a una red hidráulica que abastece las cisternas de los hogares. El agua potable es repartida los días jueves o viernes¹³⁰. La segunda vía es el suministro mediante pipas por parte de la delegación Tlalpan. El drenaje fue instalado paulatinamente en las colonias de la zona durante la primera década del

¹²⁹ La relación de instituciones educativas se muestra en cuadro anexo 3.1

¹³⁰ Gasta Tlalpan 100 mdp anuales en suministro de agua en pipas. 4 de sep de 2014. El Economista. <http://eleconomista.com.mx/distrito-federal/2014/09/04/gasta-tlalpan-100-mdp-anuales-suministro-agua-pipas>.

siglo XXI. Hoy todas cuentan con sistema de drenaje. El sistema de alcantarillado funciona correctamente, pues además el relieve de la zona coadyuva a que no haya una saturación en éste y por ende inundaciones.

Todas las colonias cuentan con alumbrado público. Durante los primeros años de vida de las colonias, el servicio de luz eléctrica en los hogares fallaba mucho, pero a lo largo de los años ha ido mejorando.

Otra cuestión es el manejo de residuos sólidos. Este servicio urbano funciona mediante camiones de basura que pasan por las colonias dos veces por semana; un día se recoge la basura inorgánica y el otro día los residuos orgánicos. En la colonia Cruz del Farol, sobre la carretera Picacho Ajusco, kilómetro 5.5 hay un Centro de Transferencia de Residuos.

Finalmente, vale la pena describir otros servicios contratados por los habitantes como el gas y el internet. El abasto de gas se da a través de tanques estacionarios o cilindros de gas LP. El gas natural no es un servicio que se suministre en la zona porque el suelo no permite la instalación de infraestructura para éste. Otro servicio es telefonía e internet, con respecto a éste último, debido a las características físicas de la zona la red es lenta a comparación de zonas más céntricas de la ciudad. De igual forma, debido a las características del suelo la opción de meter fibra óptica no es viable aún.¹³¹

Vivienda

La zona del Ajusco Medio está asentada en lo que alguna vez fue terreno ejidal y suelo de conservación. Los primeros asentamientos humanos eran irregulares. Muchas viviendas, al ser de producción social, eran precarias, pues, aparte de contar con el mínimo acceso a servicios públicos, los materiales con los cuales estaban construidas eran básicos (cartón, lámina, asbesto, etc.); sin embargo,

¹³¹ Entrevista a los ciudadanos Karen Carrillo Jiménez y Javier Casique, habitantes de la colonia Bosques del Pedregal; a las ciudadanas María Elena Serrano y Eloísa Rodríguez, habitantes de la colonia Rincón del Mirador I, a las ciudadanas Laura Rosas y Beatriz Carrillo, habitantes de la colonia Chimilli, a los ciudadanos Alexis Ruíz Sánchez y Laura Sánchez, habitantes de la colonia Paraje 38, y a los ciudadanos Liliana Palafox y Josué Arizmendi, habitantes de la colonia Cruz del Farol.

también se asentaron familias que, pese a no ser de estratos sociales medios o altos, el bajo precio del suelo les permitió construir casas con acabados más complejos. Hoy en día, el entorno de la zona y las características de las viviendas han cambiado mucho tanto por el acceso a servicios públicos, como por el mejoramiento en los materiales de construcción.

El crecimiento demográfico en la zona ha hecho que los terrenos que estaban baldíos se ocupen. Además, el aumento en los precios del suelo ha ocasionado dos efectos, el primero, que el nivel de hacinamiento o número de habitantes por casa aumente, y el segundo, que se construyan viviendas a precios residenciales provocando la llegada de nuevos habitantes con características socioeconómicas distintas a las que predominan en la zona, la mayoría de estas nuevas construcciones son desarrolladas a través de empresas inmobiliarias.¹³² Las características socioeconómicas han vuelto muy heterogéneo el entorno.

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2010, y el Sistema para la Consulta de Información Censal 2010 del INEGI, para ese año existían de 12 mil 018 viviendas, de las cuales 11 mil 150 estaban habitadas¹³³. Entre estas viviendas, sólo 8 mil 477 contaban con luz eléctrica, agua entubada en el ámbito de la vivienda y drenaje¹³⁴. El número de viviendas ha crecido a lo largo de estos años, especialmente con la construcción de edificios con departamentos para habitantes que no pueden acceder a una vivienda en el centro de la ciudad, o bien que sus lugares de trabajo se encuentran cerca de esta zona.¹³⁵

¹³² Recordar que ante la especulación, alza en el precio del suelo y ocupación total del suelo en áreas centrales de la ciudad, la tendencia actual es construir vivienda en las periferias. (Capítulo 1, Acápites 1.2.2).

¹³³ Sistema para la Consulta de Información Censal 2010 (SCINCE), **op.cit.**, Tipo de datos: Absoluto, Indicador: Total de viviendas y Total de viviendas habitadas, Nivel de Desagregación: AGEB Urbana, Corte: D.F., Tlalpan, TLALPAN.

¹³⁴ **Ibid.** Indicador: Viviendas particulares habitadas que disponen de luz eléctrica, agua entubada en el ámbito de la vivienda y drenaje, Nivel de Desagregación: AGEB Urbana, Corte: D.F., Tlalpan, TLALPAN.

3.1.2 Construcciones inmobiliarias de 2010 a 2016

Pese a existir una desocupación habitacional en el centro urbano de la Ciudad de México, la demanda de vivienda ha ocasionado que las personas busquen lugares dónde habitar a un precio más accesible ya sea adquiriendo una propiedad o rentándola. En México predomina la idea de obtener una propiedad forja un patrimonio que indica niveles de calidad de vida; por ello, ante las políticas de vivienda existentes y la realidad socioeconómica de la población mexicana, los grandes terrenos que aún existen en zonas periféricas de la ciudad se han convertido en objeto para el desarrollo de vivienda de producción comercial.

A continuación, se muestran tres mapas de la zona con apoyo en la aplicación tecnológica Google Maps¹³⁶, la cual muestra ciudades, avenidas, calles y colonias de todo el mundo. En este caso, las imágenes del mapa que se toma son las respectivas a cuatro colonias de la zona del Ajusco Medio (Rincón del Mirador I, Chimilli, Cruz del Farol y Paraje 38). El propósito de este ejercicio es tomar como muestra estas cuatro colonias, con base en una edición del mapa señalando el límite de éstas, e identificar condominios construidos en el periodo 2010-2016. Se optó por tomar esta muestra porque en estas colonias se ha observado el mayor número de construcciones de edificios con departamentos, varios de ellos con características de vivienda residencial que se diferencian inmediatamente del entorno y características de la zona, con vigilancia privada, y promocionados y vendidos por empresas inmobiliarias a precios altos.

Tras la identificación de estas nuevas viviendas, en la segunda parte del ejercicio se describen en una tabla las características de estos edificios, es decir, el precio al público, el número de niveles de construcción, el número total de viviendas que hay dentro y otras cualidades, por ejemplo, si tienen vigilancia y el tamaño de los departamentos.

Finalmente, se hace una revisión a la legislación local para analizar si los desarrolladores de estos edificios se han mantenido al margen de las leyes y

¹³⁶ Google Maps [en línea] Disponible en: <https://www.google.com.mx/maps/@19.2700863,-99.217599,15z>
Fecha de consulta: 7 de abril de 2017

reglamentos correspondientes en materia de desarrollo urbano, usos y precios del suelo, y construcción, además de conjeturar si su presencia y la de los nuevos habitantes ocasiona o no segregación socio-espacial a partir de sus características socioeconómicas y las de su pequeño hábitat que inmerso en el entorno marginal en el que está clasificada esta zona.

3.1.2.1 Radiografía de la zona

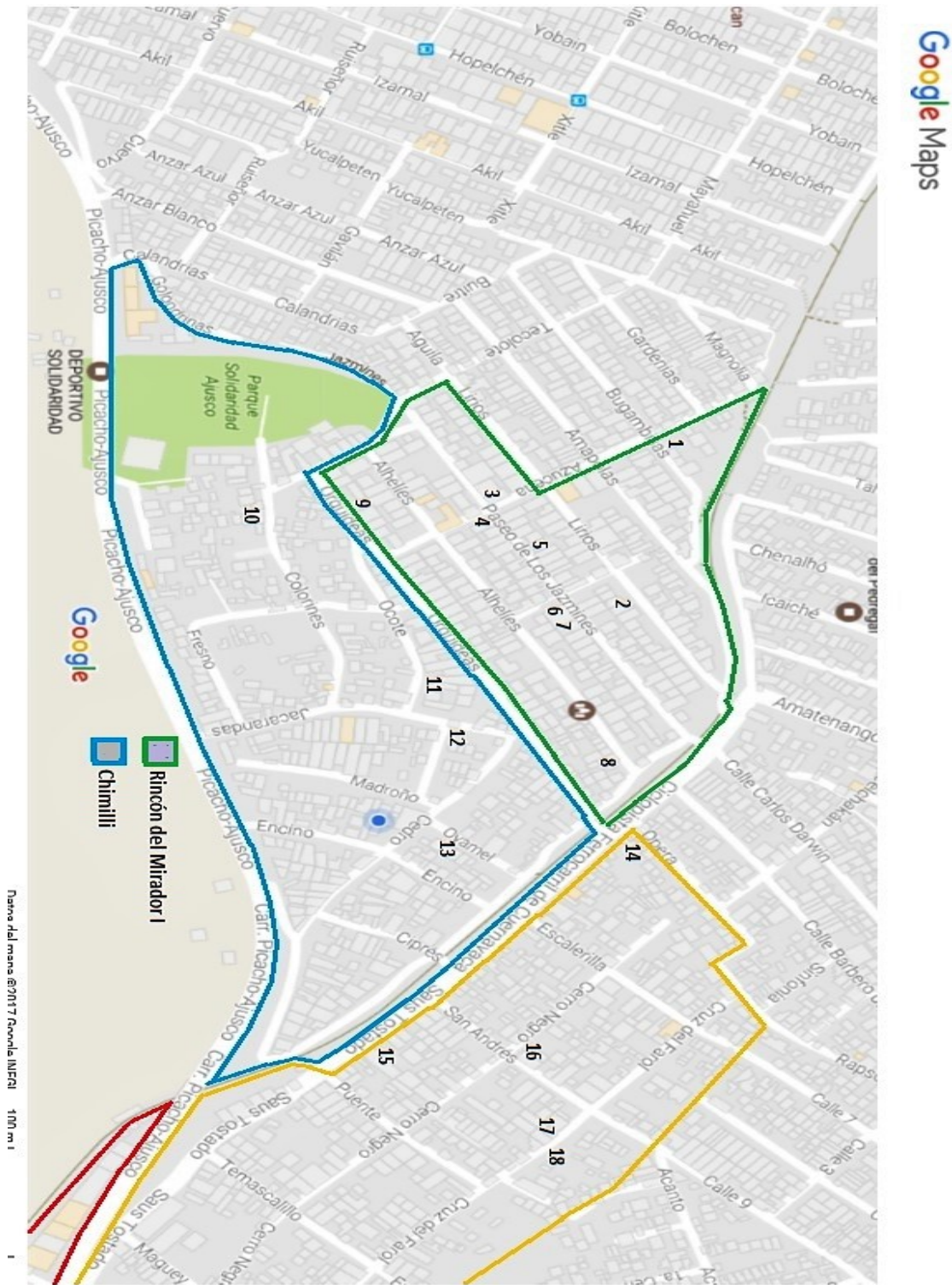
Los siguientes tres mapas señalan con trazos de diferente color los límites de las colonias que se toman como muestra. Los números escritos en negritas dentro de los límites de las colonias señalan los predios en los que se identificaron nuevas construcciones en un lapso de seis años (2010-2016). El pequeño punto azul que se puede observar en los primeros dos mapas es el lugar de residencia de quien lleva a cabo la presente investigación.

Asimismo, cabe destacar que la información aquí vertida se recopiló de diversas fuentes a través de un estudio de campo.

1. El primer ejercicio fue el reconocimiento físico de la zona a través de recorridos y visitas a los predios;
2. El segundo se basó en entrevistas a algunos de los habitantes o trabajadores (vigilantes privados o trabajadores domésticos) que proporcionaron algunos datos sobre estas viviendas;
3. El tercer ejercicio fue el contacto vía telefónica o correo electrónico con agencias inmobiliarias que promueven la venta de los departamentos y anuncian afuera de los edificios mediante rótulos la venta de éstos; y
4. El cuarto fue la visita a los portales de internet Metros Cúbicos, Inmuebles24 y Propiedades¹³⁷.

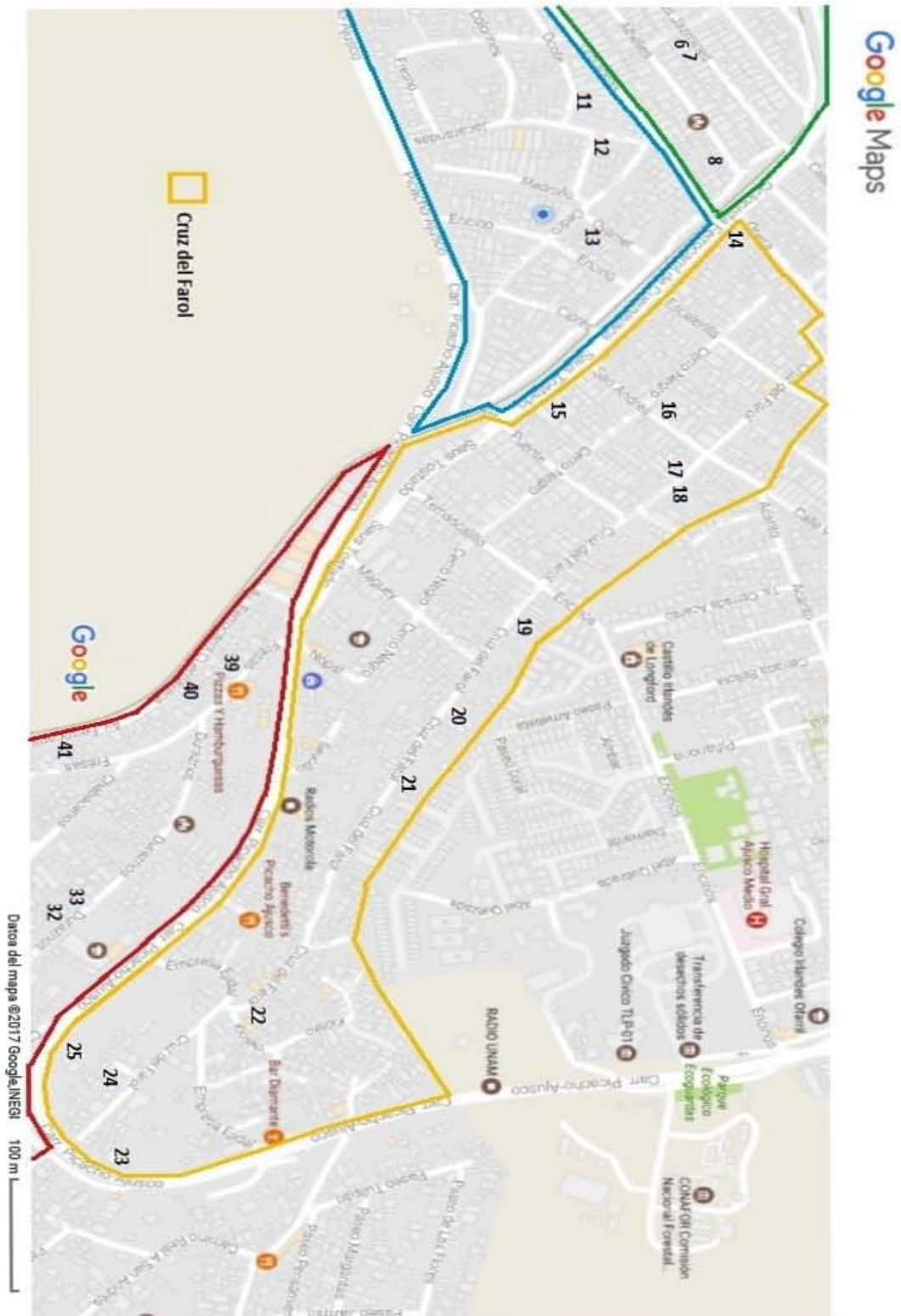
¹³⁷ metroscubicos.com.mx, inmuebles24.com.mx, propiedades.com.mx Las tres páginas de internet contienen información sobre inmuebles que están a la venta o en renta, en ese caso, en México. Mediante un sistema que filtra la información de acuerdo a las características que la persona busca para encontrar una propiedad, la página desglosa resultados ya sea por ubicación, rango de precios, tipo de inmueble, características adicionales, etc. Para la presente investigación, se utilizaron los siguientes filtros: 1. Tlalpan,

Mapa 1. Colonias Rincón del Mirador I y Chimilli



Ciudad de México; 2. Departamentos en venta; 3. Colonia: Rincón del Mirador I, Chimilli, Cruz del Farol y Paraje 38

Mapa 2. Colonia Cruz del Farol



Mapa 3.Colonia Paraje 38



Tras el recorrido por las calles de las colonias seleccionadas y visita a los predios, se identificaron cuarenta y un edificios construidos durante el periodo 2010-2016 (cabe mencionar que en la actualidad se siguen construyendo nuevos desarrollos inmobiliarios). El 78% de los edificios que se identificaron están construidos con acabados residenciales, es decir, 32 edificios cuentan ya sea con acabados de lujo, casetas de vigilancia, portón eléctrico, cercas eléctricas y/o elevador. La colonia con mayor aglomeración de nuevos condominios fue Paraje 38 con dieciséis edificios, seguida por la colonia Cruz del Farol con once construcciones, después Rincón del Mirador I con siete y, finalmente, la colonia Chimilli con cuatro. Es importante mencionar que las colonias no son territorialmente extensas.

3.1.2.2 Características de las construcciones identificadas

La siguiente tabla contiene información sobre las características de las viviendas en los edificios a través de los datos que se obtuvieron por uno o más de los cuatro medios ya descritos. Los precios señalados de las viviendas que fueron identificados son promedio, pues varían de una casa o departamento a otro en una misma construcción de acuerdo al nivel en el que están o su dimensión física. El tamaño de los departamentos también varía, por lo cual se señalan las medidas que más predominan en los edificios. En algunos condominios la información fue negada con la excusa de que la privacidad de los habitantes podía verse amenazada si se facilitaba lo solicitado; tampoco fue encontrada en medios electrónicos, por lo tanto, esos datos son omitidos a continuación.

Cabe recordar que en todas las viviendas aquí mencionadas, el uso de suelo es mixto, habitacional y comercial, con comercio en planta baja.

Número en el mapa	Características	Número en el mapa	Características
1	1. Precio: \$1,350, 000	22	1. Precio: \$1,200,000

	<p>2. Niveles de construcción: 2 torres con 3 niveles c/u.</p> <p>3. Número de viviendas: 14 departamentos.</p> <p>4. Adicionales: 70m²/ Vigilancia privada/ Portón eléctrico.</p>		<p>2. Niveles de construcción: 3 niveles</p> <p>3. Número de viviendas: 8 departamentos.</p> <p>4. Adicionales: 69 m²</p>
2	<p>1. \$1,500,000</p> <p>2. 3 niveles.</p> <p>3. 8 departamentos.</p> <p>4. 75 m²/Vigilancia privada/Portón eléctrico/Elevador.</p>	23	<p>1. CONSTRUCCIÓN DESHABITADA Y ABANDONADA DESDE NOVIEMBRE DE 2015</p> <p>2. 3 niveles</p> <p>3. ---</p> <p>4. ---</p>
3	<p>1. \$1, 240,00</p> <p>2. 3 niveles.</p> <p>3. 7 departamentos.</p> <p>4. 80 m²</p>	24	<p>1. \$1,350,000</p> <p>2. 3 niveles.</p> <p>3. 10 departamentos</p> <p>4. 63m²/Vigilancia privada/Portón eléctrico.</p>
4	<p>1. \$1,330,000</p> <p>2. 3 niveles.</p> <p>3. 6 departamentos.</p> <p>4. 80 m²/Vigilancia privada/Portón eléctrico/Elevador</p>	25	<p>1. CONSTRUCCIÓN DESHABITADA Y ABANDONADA DESDE ABRIL 2016.</p> <p>2. 3 niveles.</p> <p>3. ---</p> <p>4. ---</p>
5	<p>1. \$1,749,000</p> <p>2. 3 niveles.</p> <p>3. 15 departamentos</p> <p>4. Vigilancia privada/portón eléctrico/Elevador.</p>	26	<p>1. \$1,325,000</p> <p>2. 3 niveles</p> <p>3. 7 departamentos.</p> <p>4. 81 m²/Portón eléctrico.</p>
6	<p>1. \$1,310,000</p> <p>2. 3 niveles.</p> <p>3. 14 departamentos</p> <p>4. 65 m²</p>	27	<p>1. \$1,560.000</p> <p>2. 4 niveles.</p> <p>3. 8 departamentos.</p> <p>4. 82 m²/Portón eléctrico/Vigilancia privada.</p>
7	<p>1. \$1,250,000</p> <p>2. 2 niveles.</p> <p>3. 5 departamentos.</p> <p>4. 70 m²</p>	28	<p>1. \$ 1,320,000</p> <p>2. 3 niveles.</p> <p>3. 10 departamentos</p> <p>4. 70 m²</p>
8	<p>1. \$1,210,00</p> <p>2. 3 niveles</p> <p>3. 7 departamentos</p> <p>4. 70 m²</p>	29	<p>1. INFORMACIÓN NO PROPORCIONADA NI ENCONTRADA.</p> <p>2. 3 niveles.</p> <p>3. ---</p> <p>4. ---</p>
9	<p>1. \$1,250,000</p> <p>2..3 niveles</p> <p>3. 7 departamentos</p> <p>4. 79 m²</p>	30	<p>1. \$1,970,000</p> <p>2. 3 niveles.</p> <p>3. 11 departamentos.</p> <p>4. 81 m²/ Vigilancia privada/Portón eléctrico/Elevador.</p>
10	<p>1. \$2,190,000</p> <p>2. 7 casas de 2 niveles c/u</p>	31	<p>1. INFORMACIÓN NO PROPORCIONADA NI ENCONTRADA.</p>

	3. 121 m ² /Vigilancia privada/Portón eléctrico.		2. 3 niveles. 3. --- 4. ---
11	1. \$1,150,000 2. 3 niveles 3. 5 departamentos 4. 65 m ²	32	1. \$ 1,480,000 2. 3 niveles. 3. 11 departamentos 4. 82 m ² /Portón eléctrico
12	1. \$4,700,000 2. 6 casas de 3 niveles c/u 3. 150m ² /Vigilancia privada/Portón eléctrico.	33	1. \$1,465,000 2. 3 niveles. 3. 12 departamentos 4. 80 m ² /Vigilancia privada/Portón eléctrico/Elevador.
13	1. \$2,140,00 2. 3 casas de 2 niveles c/u 3. 150 m ²	34	1. \$1,500,000 2. 3 niveles. 3. 13 departamentos 4. 82 m ² / Portón eléctrico/Vigilancia privada.
14	1. \$2,205,000 2. 3 casas de 2 niveles c/u 3. 135 m ² / Portón eléctrico/Vigilancia privada.	35	1. \$1,200,000 2. 3 niveles. 3. 18 departamentos 4. 50 m ²
15	1. \$1,990,000 2. 5 torres con 4 niveles c/u 3. 31 departamentos 4. 90 m ² /Vigilancia privada/Portón eléctrico/Elevador.	36	1. \$2,000,000 2. 3 niveles. 3. 11 departamentos 4.112 m ² / Vigilancia privada/Portón eléctrico.
16	1. INFORMACIÓN NO PROPORCIONADA NI ENCONTRADA. 2. 3 niveles. 3. --- 4. ---	37	1. \$1,760,000 2. 3 niveles. 3. 10 departamentos 4. 106 m ² /Vigilancia/Portón eléctrico/Elevador.
17	1. \$2,456,000 2. 12 casas de 2 niveles c/u 3. 144 m ² /Vigilancia privada/Portón eléctrico.	38	1. \$1,900,000 2. 3 niveles. 3. 4 departamentos. 4. 112 m ² /Portón eléctrico.
18	1. \$2,000,000 2. 2 torres con 5 niveles c/u. 3. 7 departamentos 4. 120 m ² /Vigilancia privada/Portón eléctrico/Elevador.	39	1. \$2,200,000 2. 3 niveles. 3. 9 departamentos 4. 112 m ² /Vigilancia privada/Portón eléctrico/Elevador.
19	1. \$1,600,000 2. 4 niveles 3. 25 departamentos 4. 63 m ² /Vigilancia privada/Portón eléctrico/Elevador.	40	1. \$1,670,000 2. 3 niveles. 3. 11 departamentos 4. 75 m ² /Portón eléctrico/Elevador
20	1. \$1,200,000 2. 2 torres con 3 niveles c/u 3. 16 departamentos 4. 64m ²	41	1. INFORMACIÓN NO PROPORCIONADA NI ENCONTRADA. 2. 3 niveles. 3. ---

			4. ---
21	1. \$1,800,000 2. 4 niveles. 3. 13 departamentos 4. 96m ² /Vigilancia Privada/Portón eléctrico/Elevador.		

Fuente: Elaboración propia con base en un estudio de campo que se realizó a través de entrevistas personales a los habitantes de las viviendas, vigilantes y trabajadores domésticos; entrevistas telefónicas a los desarrolladores inmobiliarios; y visita a páginas portales de internet especializados en la promoción de inmobiliarias antes mencionadas.

Los datos proporcionados en los tres mapas y la tabla anterior son una evidencia del nuevo fenómeno de construcción inmobiliaria en la periferia de las ciudades de la cual se habló en el primer capítulo, en este caso, en la zona suburbana del Ajusco Medio de la Delegación Tlalpan, Ciudad de México.

Pese a que estas construcciones son una respuesta al déficit de vivienda que existe actualmente en el país y la capital, resultado de los altos costos del suelo, desocupación en delegaciones céntricas de la ciudad y la actual estructura polinuclear, las características de varias de las nuevas viviendas que se identificaron no son similares a las condiciones socioeconómicas reales del entorno.

Se han construido grandes complejos residenciales con particularidades como vigilancia privada que puede denotar un indicio de auto-segregación manifestado también a través de condominios cerrados, ya sea para crear un ambiente en el que los nuevos habitantes se sientan seguros o para mantener el mínimo contacto con las demás personas y/o las condiciones en las que se encuentra el espacio público que las rodea. Se puede representar este fenómeno como pequeñas islas residenciales, en medio de un mar de marginalidad.

En ese sentido, de las 41 nuevas edificaciones que se detectaron tras el estudio de campo, se puede deducir que el rango de precios entre estas nuevas viviendas va de \$1'240,000.00 a \$2'000,000.00 para departamentos, y de \$2'140,

000.00 hasta \$4'700,000.00 para casas dentro de condominios. Cabe resaltar que los precios varían conforme a las características y amenidades que componen el condominio, ya sea la superficie en metros cuadrados de la vivienda, servicios adicionales como elevador, portón eléctrico, caseta de vigilancia privada y/o acabados residenciales. La media aritmética de los precios de los departamentos en esta zona es de \$1'527,633.00. Los precios también demuestran que el costo del suelo, y por ende la vivienda, ha aumentado en la Ciudad de México.

Por otra parte, no fue posible encontrar información sobre cuatro edificios porque ésta fue negada vía entrevista y además no fue hallada en los portales de internet antes mencionados. Dos edificios más están totalmente construidos, pero no hay indicios de personas que vivan en ellos y han comenzado a deteriorarse.

Veinte condominios, es decir el 48% del total, pagan por un servicio de vigilancia privada. Esto refleja la necesidad que los habitantes de estas nuevas viviendas tienen de protegerse del entorno exterior el cual podrían percibir como inseguro. Veinticuatro edificios, es decir el 58% del total, cuentan con un portón eléctrico. Esta última característica se tomó en cuenta porque se pudo observar que los habitantes que poseen y se trasladan en vehículos motorizados privados, al no tener la necesidad de bajarse de su automóvil para guardarlos, como comúnmente se observa en otros hogares de la zona, no tienen contacto con los vecinos en su misma calle.

“Si en América y más recientemente en Europa se generaliza esta caricatura moderna de zonas residenciales protegidas con policías privados, de grandes equipamientos concebidos como fortalezas, es porque la segmentación urbana es funcional. La agorafobia urbana, el temor al espacio público, se combate con el automóvil y con el hábitat protegido por las ‘fuerzas del orden’”¹³⁸

El conjunto de datos recabados y manifestados en las líneas anteriores muestran que si bien el precio de la vivienda en la zona estudiada es bajo en comparación con zonas más cercanas al centro de la ciudad o localizaciones

¹³⁸ Borja, Jordi. Espacio público, Ciudad y Ciudadanía. Ed. Electa, Barcelona, 2003. Pág. 46.

comerciales grandes, las características con las que se está desarrollando y promocionando gran parte de la vivienda no van de acuerdo con la realidad socioeconómica de la mayoría de los habitantes que o llegaron a asentarse irregularmente y llevan entre dos y tres décadas habitando el lugar, o han llegado a elevar el número de hacinamiento en cada hogar, sufriendo los rezagos característicos de la pobreza urbana.

Los habitantes que se han establecido en la zona recientemente –a partir del años 2010- son familias de clase media que pueden adquirir créditos para financiar vivienda formal en los nuevos desarrollos, o bien, pagar rentas entre los \$4,000 y \$9,000¹³⁹, dependiendo de las características físicas de cada condominio y vivienda.

En el caso de los edificios con acabados residenciales, los cuales están marcando una tendencia de crecimiento en su construcción no sólo en el Ajusco Medio, sino en las zonas aledañas a ésta, la razón que justifica la ocupación de estas viviendas se detiene en la relación costo-servicios. Los desarrolladores inmobiliarios dotan de características residenciales a los condominios, por lo cual, los habitantes pueden acceder a servicios como vigilancia privada, acabados residenciales complejos, portones eléctricos y privacidad del espacio público o entorno real pagando un precio menor al que destinarían si vivieran en zonas con mayor desarrollo social y económico, a costa de sacrificar la distancia entre la vivienda y otros lugares de desenvolvimiento personal.

Partir de estos supuestos colabora en entender su relación con la generación de segregación socio-espacial urbana a escala comunitaria. En el plano espacial, los nuevos edificios mejoran la percepción visual de la zona, pero sus características físicas hacen que en el plano social los habitantes de estos inmuebles se autosegreden del resto de la comunidad. Es posible recordar que el espacio urbano mencionado por Castells no es más que el lugar físico que

¹³⁹ Información encontrada en los portales Inmueble24.com.mx, propiedades.com.mx, metrosubicos.com.mx y segundamano.com.mx.

sostiene las relaciones sociales, en este caso los procesos que producen segregación.

Los bienes y servicios que puede pagar la fracción de población que habita y habitará las nuevas viviendas residenciales pueden coadyuvar a que ésta construya una percepción personal y no comunitaria del entorno, es decir, que pueda pensar que las necesidades sean cuestiones como la seguridad privada, la infraestructura para vehículos particulares, la atracción de mercados focalizados a estas familias y no al resto de la comunidad. De igual forma, puede colaborar en la falta de conciencia, incluso por parte de las autoridades, sobre las necesidades sociales primordiales del resto de los habitantes y sobre el fortalecimiento de la comunidad.

A lo largo de la presente investigación se ha mencionado que el proceso de urbanización en una ciudad y sus diferentes zonas se lleva a cabo ya sea por una acción de coordinación entre gobierno, iniciativa privada y sociedad, zonificando áreas residenciales o comerciales, o bien por movimientos sociales que buscan dónde asentarse y vivir.

Los primeros asentamientos humanos que dieron paso a la urbanización de la zona del Ajusco Medio fueron a través de ocupación irregular y regularización posterior de títulos de propiedad. En la actualidad, las viviendas, especialmente los condominios que se han construido son resultado de permisos y licencias de construcción que los desarrolladores inmobiliarios obtienen en las oficinas correspondientes de la Delegación Tlalpan. El siguiente acápite tiene como objetivo el estudio y análisis de aquellos instrumentos normativos e institucionales locales que han alentado la construcción de edificios y, por ende, la segregación socio-espacial dentro de la zona.

3.1.3 Instrumentos de Gestión Urbana de la delegación Tlalpan durante el periodo 2010-2016

Uno de los elementos del Estado es el orden jurídico, cuyo fin es regular las relaciones y acciones del gobierno, la sociedad y todo lo demás que pertenece a este ente. De igual forma, la administración pública debe alinear sus acciones a una normatividad que permita cumplir un orden en virtud de transitar hacia el fin último del Estado. Con la aparición y crecimiento de ciudades alrededor del mundo, la necesidad de crear recursos jurídicos y, a partir de éstos, otros instrumentos como instituciones y algunas otras normas de ordenación que promueven la acción de planes, programas y proyectos resulta fundamental. En México, como se mencionó, existe un entramado normativo e institucional para atender los asuntos correspondientes al desarrollo urbano.

En este apartado se hace una revisión a algunos instrumentos de desarrollo urbano en el ámbito local (Distrito Federal y delegación Tlalpan) para encontrar aquellos mecanismos que *de jure* tienen el propósito de intervenir en asuntos como regular los precios y usos del suelo, amortiguar la expansión urbana descontrolada, lo correspondiente en materia de permisos de construcción y licencias, la promoción de la igualdad social en el acceso a bienes y servicios en la ciudad y la participación ciudadana en los procesos de planeación, de tal manera que se entienda la importancia del marco jurídico y si las acciones institucionales lo ha respetado o, por el contrario, han habido otros procesos de poder que hacen a un lado el deber ser.

Los principales instrumentos jurídico-administrativos en materia urbana en el Distrito Federal y la delegación Tlalpan se basan en los artículos 25, 26, 27, 73 y 122 de la Constitución Política, la Ley General de Asentamientos Humanos (en esta ocasión se refiere a la ley de 1993), el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y los programas de la SEDATU (que antes del año 2013 gestionaba la Secretaría de Desarrollo Social), como el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda. Estos instrumentos locales son:

3.1.3.1 Ley y Reglamento de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, decretada el día 15 de julio de 2010 y reformada por última vez 24 de marzo de 2015, en conjunto con su reglamento, decretado el 29 de enero de 2004 y reformado el 16 de enero de 2010, delinear todas las pautas a seguir para consolidar políticas urbanas en la Ciudad de México.

Una primera señalización, tras el análisis de ambos instrumentos, es la disparidad entre las fechas de elaboración y publicación, así como en las reformas hechas posteriormente. La desarticulación temporal entre estos ordenamientos refleja la probable mala interpretación y accionamiento por parte de los sujetos de acción, tanto sociedad, entes privados y personal dentro de las instituciones de la administración pública quienes, finalmente, son los responsables de que haya o no desarrollo urbano.

Con relación al contenido de ambas legislaciones, es importante rescatar la figura progresista de la normatividad al señalar la igualdad, inclusión y prevención de la segregación socio-espacial mediante garantizar *de jure* derechos sociales específicos de la ciudad tales como: derecho al suelo urbano, a la vivienda, al espacio público, al transporte, al esparcimiento, al patrimonio histórico, a la imagen urbana y, muy importante, a la calidad de vida.¹⁴⁰ Esta señalización en específico que vela por el derecho a la ciudad de los habitantes en la Ciudad de México, supone la existencia de otros mecanismos que coadyuven al cumplimiento de lo ya escrito; sin embargo, *de facto* los habitantes, en este caso particular, las personas que viven en la zona del Ajusco Medio, aún sufren algunos estragos, ya descritos, de la mala planeación y la desigualdad social que se traduce en pobreza urbana y que vulnera su calidad de vida.

Por otro lado, en cuanto al tema de suelo urbano, ordenamiento territorial y construcciones inmobiliarias, la Ley menciona la importancia de detener la

¹⁴⁰ Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Artículo 2, Fracción I.

expansión territorial a las periferias de la Ciudad; aunado a ello, se señala la importancia de crear localizaciones residenciales y comerciales funcionales, es decir, sustentables, accesibles, donde se distribuya equitativamente la población y donde haya un uso óptimo de los servicios públicos. Lo anterior relaciona directamente a los propietarios de inmuebles, sobre todo a aquellos que pretenden promocionar uso de suelo habitacional, señalando sus obligaciones y responsabilidades, entre los cuales destaca la obligación de presentar estudios de impacto ambiental si se desarrollan edificaciones de más de diez mil metros cuadrados de uso habitacional o más de cinco mil metros cuadrados si es de uso mixto, de acuerdo con el Reglamento de la Ley¹⁴¹.

La zona habitacional del Ajusco Medio no es una localización funcional porque está elevando su nivel de densidad demográfica a costa de la desocupación en áreas más cercanas al centro de la ciudad, lo cual ha provocado impactos negativos en la movilidad urbana y el medio ambiente, tanto por la ocupación del suelo, como por la contaminación producto de los largos tiempos de traslado y congestión vial en las vías de circulación primarias.

Finalmente, tanto la Ley como el Reglamento recalcan la importancia de la participación social y privada en la gestión urbana y el ordenamiento territorial. Con respecto a la esfera social, se hace hincapié en las vías de participación ciudadana, en donde se señala la figura del Consejo Asesor, la representación vecinal y el mecanismo de consulta pública, con base en la Ley de Participación del Distrito Federal, para planeación y concertación de proyectos en materia urbana que coadyuven a generar acciones íntegramente favorables para la gran

¹⁴¹ Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, **op., cit.**, Artículo 77. De acuerdo con el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, el Estudio de Impacto Urbano es un documento que contiene: memoria descriptiva del proyecto con resumen de áreas, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo, área libre, superficie total de construcción, número de niveles y altura, y Proyecto arquitectónico (planta, cortes, fachadas, alzados) impreso y digital, en seis tantos, firmado y rubricado por el Propietario, Poseedor o Representante Legal, así como por un Perito en Desarrollo Urbano, integrados de acuerdo al instructivo anexo. Este trámite está a cargo de la SEDUVI y de él se obtiene un Dictamen que permite la construcción de un complejo arquitectónico en un terreno de 10,000m² para uso habitacional y 5,000m² para uso mixto. Información disponible en: http://www.tramites.cdmx.gob.mx/tramites_servicios/muestraInfo/69 Fecha de consulta: 12 de mayo de 2017

mayoría de los habitantes, especialmente la población en situación de vulnerabilidad en las colonias y barrios de la ciudad.¹⁴²

En esta parte cabe resaltar de nueva cuenta el problema de la segregación socio-espacial a nivel comunitario, pues la existencia de desarrollos inmobiliarios residenciales en medio de entornos marginales con graves problemas urbanos, que parecen fortalezas y excluyen al resto de los habitantes, impide la interacción entre personas de la comunidad y por ende la participación social; esto puede romper con las demandas reales de la población al no atender los problemas necesarios.

3.1.3.2 Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

El Programa se decretó oficialmente el día 31 de diciembre de 2003. Una primera señalización sobre este instrumento de gestión urbana es la falta de actualización en su contenido. Del año 2003 al año 2016 han ocurrido un sinnúmero de cambios físicos, sociales y culturales en la Ciudad de México. Además, el artículo 25 de la LDUDF menciona la importancia y obligación de las autoridades responsables de revisarlo cada tres años, y actualizarlo de ser necesario.

En efecto, la ley y su reglamento son la base legal del desarrollo urbano en la capital, pero el Programa es una herramienta que funge como eje medular, porque en él se especifican los objetivos, estrategias, periodos de ejecución e instancias responsables a atender en cada delegación político-administrativa de la ciudad¹⁴³. Los proyectos difícilmente pueden ser los mismos durante más de diez años, salvo los que se concertaron a largo plazo, ya que cambian indicadores poblacionales, territoriales, ambientales, culturales, etc.

¹⁴² **ibid.** Artículo 2, Fracción III, Artículo 77 y Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del D.F., **op.cit.**, Artículo 120 y 121.

¹⁴³ Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Lineamientos estratégicos del Programa
Pág. 11

Al mismo tiempo, en los objetivos particulares, prioridades y líneas de acción se señala el aprovechamiento del suelo a través de la distribución equitativa de la población mediante la redensificación y reciclamiento de áreas centrales para frenar la formación y crecimiento de zonas periféricas; la regulación del mercado inmobiliario a fin de evitar especulación, apropiación y desarrollo de vivienda inaccesible a la población, especialmente para la más vulnerable; el derecho a la accesibilidad y movilidad; el fomento de la convivencia y la interacción social; mejoramiento del espacio público; y la participación ciudadana como efecto de la organización vecinal.¹⁴⁴

3.1.3.3 Programas de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan

Los Programas delegacionales pretenden ser aún más específicos en su contenido porque el desarrollo urbano depende en gran medida de las acciones que ejecutan los órganos político-administrativos.

“El Programa delegacional incorpora y precisa los lineamientos de la estrategia del Programa General de Desarrollo Urbano al interior de cada demarcación, además de que considera y detalla las áreas de actuación donde aplican las políticas, estrategias y líneas de acción previstas para conservar, mejorar y encauzar el desarrollo urbano.”¹⁴⁵

En el capítulo anterior se describió la serie de facultades que las administraciones de cada delegación tienen. Por ello, la importancia de revisar y actualizar los programas cada cierto tiempo es fundamental, aunado al corto tiempo que duran los periodos de gobierno en las delegaciones. En el caso de la Delegación Tlalpan cabe mencionar que desde 1997 no se había modificado el Programa, sino hasta el año 2010 con el gobierno de Higinio Chávez García. Este mismo Programa permaneció durante el gobierno de Maricela Contreras Julián, es

¹⁴⁴ **Ibid.** Imagen objetivo del PGDUDF, pág. 66

¹⁴⁵ Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan 2010, pág. 168

decir, tres años más, hasta la llegada de Claudia Sheinbaum Pardo, en el 2015, tras una alternancia partidista en el gobierno.

Por lo que se refiere al primer Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, durante periodo de gobierno 2009-2012, publicado el 13 de agosto de 2010, tiene una estructura muy similar al Programa General, pero acotada al territorio tlalpense. Vale la pena rescatar que este Programa también incluye en su contenido un Plano de Divulgación, así como un mapa de las colonias de la delegación que sirven como guía para identificar algunos lineamientos en materia de zonificación (usos de suelo, niveles de construcción, restricciones en la construcción de zonas habitacionales, de comercio o mixtas, etc.). Los tres elementos que conforman este instrumento de gestión urbana configuran un Programa con una estructura muy completa en cuanto a la información que proporciona, en comparación con el Programa actual.

Los principales objetivos y puntos del Programa, con relación al tema y vertientes de esta investigación, son la equidad en el acceso a los bienes y servicios en la demarcación, la sustentabilidad y la competitividad bajo un esquema que bautizaron como Nuevo Orden Urbano. Asimismo, resalta el papel del suelo urbano como eje para la consolidación de proyectos óptimos con base en el mejoramiento, disponibilidad y acceso a servicios públicos, localizaciones ventajosas y mejoramiento de la movilidad.¹⁴⁶

Con base en el Plano de divulgación y el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, que a su vez se describe en el documento del Programa se puede rescatar la siguiente información sobre la zona y las colonias del Ajusco Medio:

La mayoría de las colonias se ubican en Suelo Urbano y el uso de suelo en éste es Habitacional (H) en donde se permite el comercio siempre y cuando esté ubicado en planta baja, y Habitacional Mixto (HM), es decir, “que los inmuebles localizados se dedican en su totalidad a un uso específico o se encuentran

¹⁴⁶ Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan 2010, *op.,cit.*, pág. 86

mezclados¹⁴⁷. Sólo las colonias Zacatón, Paraje 38, Primavera y Verano, están sobre lo que el mapa marca como Suelo de Conservación y su uso es Habitacional Rural (HR). De hecho, estas últimas cuatro colonias están fuera de la línea que marca el Límite de Zonificación y fuera de la Línea de Conservación Ecológica; además, están sobre Área Natural Protegida; sin embargo, este Programa también consideró a estas colonias como polígonos de actuación sujetos a la modificación del Área Natural Protegida para integrarlas al Suelo Urbano. Es importante resaltar esto porque en la colonia Paraje 38 es donde más construcciones inmobiliarias se detectaron a partir del año 2010, en el estudio de campo realizado, pese a los lineamientos descritos en las líneas anteriores, por lo cual se deduce que hubo un cambio de uso de suelo aunque no hay un documento o decreto que acredite este proceso.

El número de niveles permitido es de tres pisos. Aquí se puede deducir que la mayoría de las construcciones cumplen con este lineamiento, pero tres edificios, dos en la colonia Cruz del Farol (el número quince en el mapa de cuatro niveles y el número dieciocho, de cinco niveles) y uno en la colonia Paraje 38 (número veintisiete en el mapa, de cuatro niveles), no se sujetaron a la normatividad.

Otro punto importante que marca el Programa es la densidad de viviendas en relación con el terreno donde se construye una habitación. Para las colonias de la zona del Ajusco Medio se determinó que en las colonias Zacatón, Paraje 38, Primavera y Verano, la densidad es restringida (R), es decir, que no puede haber más de una vivienda por cada 500m² de terreno. En el resto de las colonias, la densidad es catalogada como baja (B), es decir, una vivienda por cada 100m² de terreno.¹⁴⁸ Este punto del Programa es controversial porque en los hechos estos

¹⁴⁷ **Ibid.** Pág. 109

¹⁴⁸ El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. La literal se identifica con las densidades: A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación: A = Una vivienda cada 33.0 m² de terreno; M = Una vivienda cada 50.0 m² de terreno; B = Una vivienda cada 100.0 m² de terreno; MB = Una vivienda cada 200.0 m² de terreno; R = Una vivienda cada 500.0 m² o 1,000.0 m² de terreno o lo que indique el programa correspondiente; y Z = Lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá. **Ibid.** Pág. 121

lineamientos no son respetados por los directores de obra o desarrolladores inmobiliarios, especialmente los edificios con mayor número de departamentos de una superficie debajo de los 100 m² cada uno.

Por otra parte, algunas de las acciones estratégicas de desarrollo urbano que se propuso este Programa fueron:

Acción	Zona de implementación	Periodo de implementación
Impulsar el Mejoramiento de la vivienda económica en las colonias populares que se encuentren en proceso de consolidación, y en aquellas que muestran un alto grado de deterioro	Colonias populares de la delegación	Corto Plazo
Fomentar la participación de la comunidad en el Mejoramiento de las viviendas y en la introducción de servicios, de manera conjunta entre Gobierno y Sociedad.	Colonias Dos de Octubre, Bosques, Cruz del Farol, El Zacatón, Paraje 38, Belvedere, Rincón del Mirador I y II, Primavera, Verano y Chimilli	Corto Plazo
Desarrollar Programas para dar acceso a la vivienda a los estratos socioeconómicos débiles de la población	Toda la Delegación	Mediano y Largo Plazo
Promover la construcción de nuevas vialidades para dar acceso y salida a la Delegación y desahogar la saturación de las vialidades primarias. Estas vialidades deberán tener características físicas y de funcionamiento que permitan ser una barrera al crecimiento urbano y no un	Dentro del Territorio Delegacional y en las entradas y salidas al mismo.	Largo Plazo

vector de crecimiento, así como, que su impacto a la ecología sea el mínimo.		
Mejorar el Equipamiento Urbano existente	Toda la delegación	Corto Plazo
Prever la dotación del Equipamiento Urbano necesario para el crecimiento poblacional, para los distintos estratos sociales de la población.	Toda la Delegación	Corto, mediano y largo plazo
Incrementar y rescatar los espacios públicos con criterios de sustentabilidad y habitabilidad	Corredores Urbanos Estratégicos y Corredores urbanos	Corto y Mediano
Incrementar las áreas verdes, dotándolas de infraestructura, mobiliario urbano y elementos de accesibilidad.	Toda la Delegación	Corto, Mediano y Largo

Fuente: Elaboración propia con base en el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan 2010. [En línea] Disponible en: http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetitas/2015/PDDU_TLALPAN.pdf
Fecha de consulta: 14 de mayo de 2017

Finalmente, un último punto que vale la pena rescatar de este instrumento de desarrollo urbano en la delegación Tlalpan, es el artículo transitorio quinto, el cual dice así:

De conformidad con lo establecido por el artículo 22, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observación del presente Programa en lo que se refiere a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y al aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados dentro del ámbito espacial de validez del Programa Delegacional aprobado mediante el presente Decreto¹⁴⁹

¹⁴⁹ Programa de desarrollo urbano de la delegación Tlalpan, 2010 **op.cit.**, pág. 189

El segundo Programa a analizar es el que se encuentra vigente a partir del mes de marzo de 2015. Este Programa de Desarrollo Urbano es un documento más sencillo, es decir, no contempla la cantidad de información que el anterior. Todo el contenido se encuentra sustentado bajo un esquema jurídico, antecedentes históricos del proceso de urbanización y el contexto actual tanto nacional como local, sin embargo, en la parte de los objetivos y acciones estratégicas, sólo se limita a describir diez ejes y puntos específicos de acción, bajo los cuales se guía el gobierno delegacional en materia de desarrollo urbano. A continuación se describen los ejes de acción y las principales acciones estratégicas que, implícitamente, también pretenden mitigar los efectos de la segregación socio-espacial urbana.

1. Buen gobierno y cero tolerancia a la corrupción
 - Realizar jornadas permanentes de recuperación del espacio público del gobierno delegacional, en colaboración con la ciudadanía.
2. Rescate de la seguridad ciudadana
3. Rescate, dignificación y creación de los espacios públicos y la promoción de la cultura, como articuladores de la vida comunitaria y la convivencia solidaria.
 - Rescatar los espacios públicos privatizados ilegalmente (estacionamientos, deportivos, centros de aprendizaje, comunitarios y de recreación) para el uso público.
 - Rescatar y ampliar campos y módulos deportivos, como espacios públicos y no lucrativos, mejorando su infraestructura y promoviendo el deporte comunitario de forma gratuita.
 - Rescatar y construir banquetas, accesos y puentes peatonales dignos, que promuevan la seguridad y la vida comunitaria en las colonias, barrios y pueblos.
 - Rescatar y potenciar zonas para peatones, parques, así como la ciclovía y sus accesos para convertirla en un verdadero parque lineal.
 - Rescatar y construir Centro de Desarrollo Integral Comunitario (CDIC) que promuevan servicios y actividades culturales y de capacitación gratuitos para diferentes edades (adultos mayores, niños y niñas).

- Apoyar actividades culturales comunitarias y promover encuentros, conciertos, cine y teatro comunitarios.
4. Fortalecimiento y ampliación de derechos sociales para promover la equidad
 5. Promover la garantía del derecho al agua y mejora de los servicios urbanos
 - Establecer un programa emergente de mantenimiento, reparación y sustitución de luminarias en vía pública. 5.12 Establecer un programa permanente
 - Establecer un programa permanente de mantenimiento, reforestación y limpia de parques, camellones y vegetación en banquetas, que fomente la participación vecinal y de empresas y comercios, así como el empleo de habitantes de la delegación.
 - Establecer un programa intensivo, para los tres años de gobierno, de bacheo y pavimentación de avenidas y calles de la delegación
 6. Ampliación de oportunidades de educación, cultura, deporte y empleo para los jóvenes.
 - Ofrecer espacios para la enseñanza y difusión de actividades artísticas como cine, teatro, música, artes visuales y el aprendizaje de oficios en cuatro Centros de Artes y Oficios ubicados en diferentes puntos de la demarcación, así como en al menos 40 Centros de Integración Comunitaria.
 7. Promoción de la equidad de género y mejores opciones de vida para las mujeres de Tlalpan.
 8. Respeto irrestricto a los usos de suelo, rescate del patrimonio cultural y promoción del ordenamiento urbano y la movilidad.
 - Respetar de forma irrestricta los usos de suelo
 - Promover el ordenamiento en vía pública
 9. Rescate urbano y cultural de los pueblos originarios de Tlalpan.
 10. Preservación del medio ambiente, apoyo al campo, protección del suelo de conservación y desarrollo económico sustentable.¹⁵⁰

Con la información anterior no se pretende afirmar que los lineamientos del actual Programa son más o menos funcionales que los del anterior, ya que contempla puntos importantes y nuevos como la lucha contra corrupción, la cultura

¹⁵⁰ Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan 2015-2018. [En línea] Disponible en: http://www.tlalpan.gob.mx/docs/Programa_Delegacional.pdf Fecha de consulta: 15 de mayo de 2017, pp. 23-32

como eje vinculador de las comunidades, la perspectiva de género y el apoyo a la juventud, pues cabe mencionar que una gran parte de la población de la zona del Ajusco Medio son jóvenes que han vivido toda su vida en el lugar y han visto la transformación del entorno y sufrido los rezagos en cada etapa de su vida, a diferencia de las personas adultas que vivieron su infancia y juventud en otros puntos de la ciudad y por diferentes razones fueron orillados a asentarse en esta zona.

Un problema detectado que vale la pena añadir al texto, tras el ejercicio comparativo de ambos Programas, es que, a pesar de que el actual instrumento incluye en cada eje acciones concretas, no se contemplan especificidades como la temporalidad ni las zonas o colonias donde se pueden o deben llevar a cabo los proyectos. En el capítulo anterior, se mencionó que la delegación Tlalpan es muy grande y diversa en cuestiones territoriales, sociales, culturales y económicas, y en un instrumento tan específico como lo es un programa delegacional se deben tomar en cuenta este tipo de indicadores. Hasta el año 2016 tampoco se han decretado programas delegacionales parciales.

3.1.3.4 Registro de Manifestación de Construcción tipo B

Con base en estos instrumentos de gestión urbana, en conjunto con el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y la Ley de Propiedad Inmobiliaria, los desarrolladores inmobiliarios han construido las grandes edificaciones que fueron identificadas en los mapas que se elaboraron tras el estudio de campo, en un periodo de seis años.

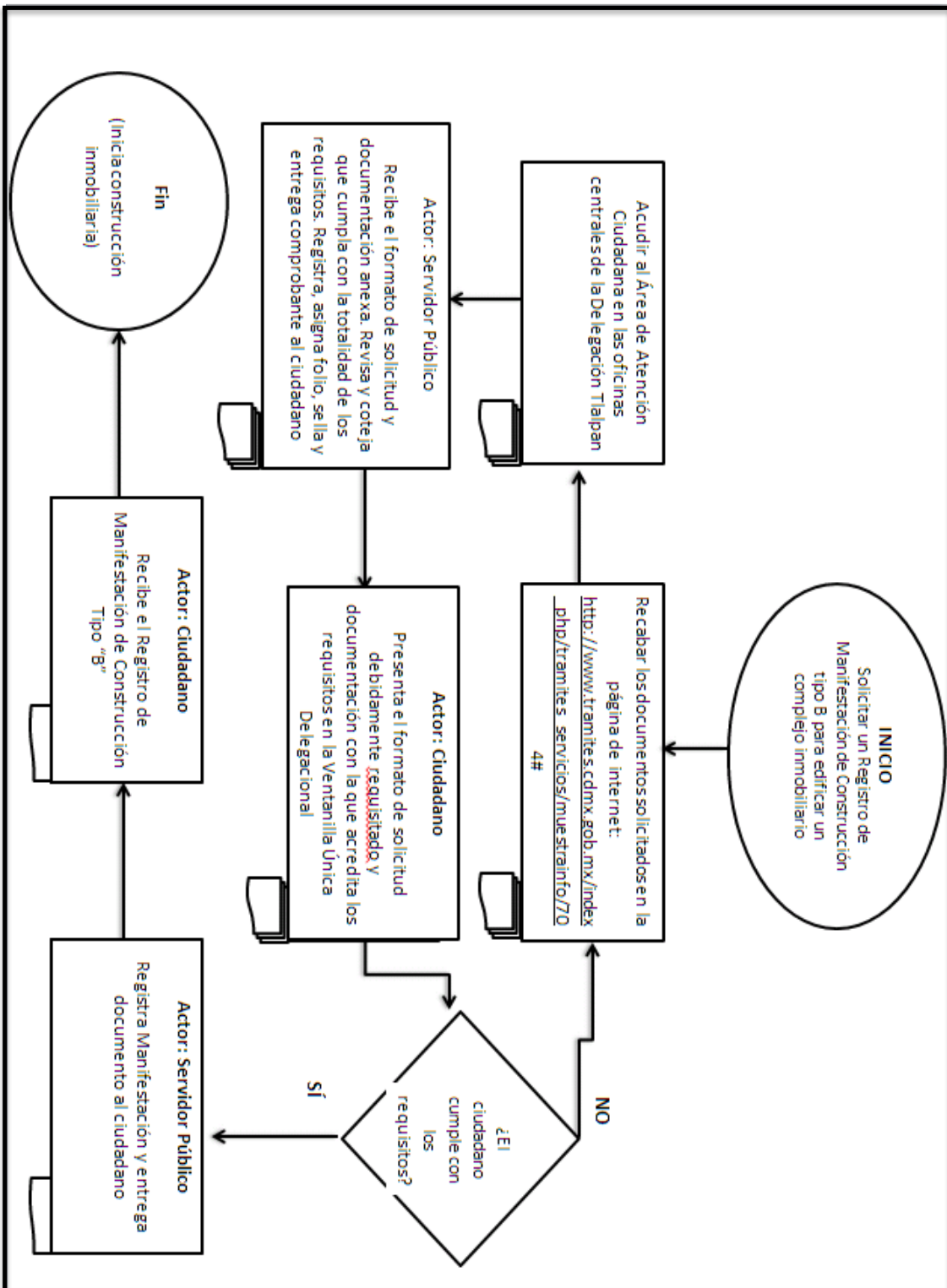
De igual forma, un procedimiento importante para la construcción de los complejos inmobiliarios es la obtención de la Licencia o el Registro de Manifestación de Construcción tipo B. “El registro manifestación de construcción tipo "B", aplica para el uso no habitacional o mixto de hasta 5,000 m² de construcción o de más de 200 m² y hasta 10,000 m² de construcción con uso

habitacional”¹⁵¹ Este procedimiento depende totalmente de la delegación Tlalpan, es específico, del Área de Atención Ciudadana en la Ventanilla Única Delegacional y el tiempo de respuesta es inmediato con una prórroga de tres días hábiles.

Este procedimiento se lleva, bajo los lineamientos que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Artículos 7 fracción VII, 8 fracción IV y 87 fracción VI), el Reglamento de Construcciones (Artículos 3 fracciones IV y VIII, 47, 48, 51 fracciones II y III, 53, 54 fracción III, 61, 64, 65 y 70), el Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal (Artículo 50 A fracción XXIX), la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal (Artículo 39, fracción II) y el Código Fiscal del Distrito Federal (185 apartado A) fracciones II y III, y Apartado B), y en su caso, 181 y 182, 300, 301 y 302) disponen. Consultar cuadro anexo 3.2 que señala los requisitos para la solicitud y obtención del Registro de Manifestación de Construcción tipo B.

Tras el cumplimiento de los requisitos solicitados por la Delegación Tlalpan para la obtención del Registro Manifestación de Construcción tipo B, el cual permite la construcción de desarrollos habitacionales, el procedimiento para la obtención del documento que avala la obtención es el siguiente:

¹⁵¹ Construcciones y Obras, Unidad responsable: DELEGACIÓN TLALPAN. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, C, Prórroga del registro y Aviso de terminación de obra. http://www.tramites.cdmx.gob.mx/index.php/tramites_servicios/muestraInfo/704 Fecha de consulta: 16 de mayo de 2017



Fuente: Elaboración propia con base en la página de internet: http://www.tramites.cdmx.gob.mx/tramites_servicios/muestralInfo/88

3.2 Análisis de los instrumentos de desarrollo urbano

Es un hecho que los instrumentos jurídicos que regulan las acciones dentro de las instancias gubernamentales en materia de desarrollo urbano existen en México, la Ciudad de México y las Delegaciones político-administrativas. El cuestionamiento no implica reconocer su existencia, sino en analizar su contenido y adecuación con la realidad del Estado mexicano y sus ciudades.

Por un lado, los diversos instrumentos en materia de desarrollo urbano y las acciones que derivan de éstos han respondido a los fenómenos urbanos como es el caso de la consolidación y anexo de diferentes colonias y zonas a la ciudad central, a través de regularización de títulos de propiedad y equipamiento en cuanto a infraestructura y servicios urbanos, con medidas que pretendieron dar una solución inmediata a los problemas que se fueron formando al pasar de los años hasta salirse de control.

Asimismo, los instrumentos actuales tienen claros los problemas actuales y futuros que sucederían si no se actúa en el presente; por ejemplo, el control de la expansión territorial de la ciudad, la accesibilidad a espacios de recreación, trabajo y educación, la justicia social en función de los más vulnerables, la seguridad ciudadana, la vivienda digna, el fortalecimiento de la comunidad y el mantenimiento y creación de infraestructura para un mejor disfrute de la ciudad para todos los segmentos sociales que habitan la gran urbe.

Ante este panorama jurídico y gubernamental que pretende hacer frente a los fenómenos que el proceso de urbanización ha traído consigo, a través de legislaciones que tienen clara la situación que acontece tanto en el país como en la Ciudad de México, la gran interrogante para este trabajo es la razón por la cual suceden procesos que coadyuvan la aparición de segregación socio-espacial dentro de una colonia o zona, la cual supone ser el mayor vínculo comunitario de la sociedad.

En ese sentido, es cierto que los instrumentos de regulación urbana no generan segregación socio-espacial por sí solos, pero la ejecución de éstos, a

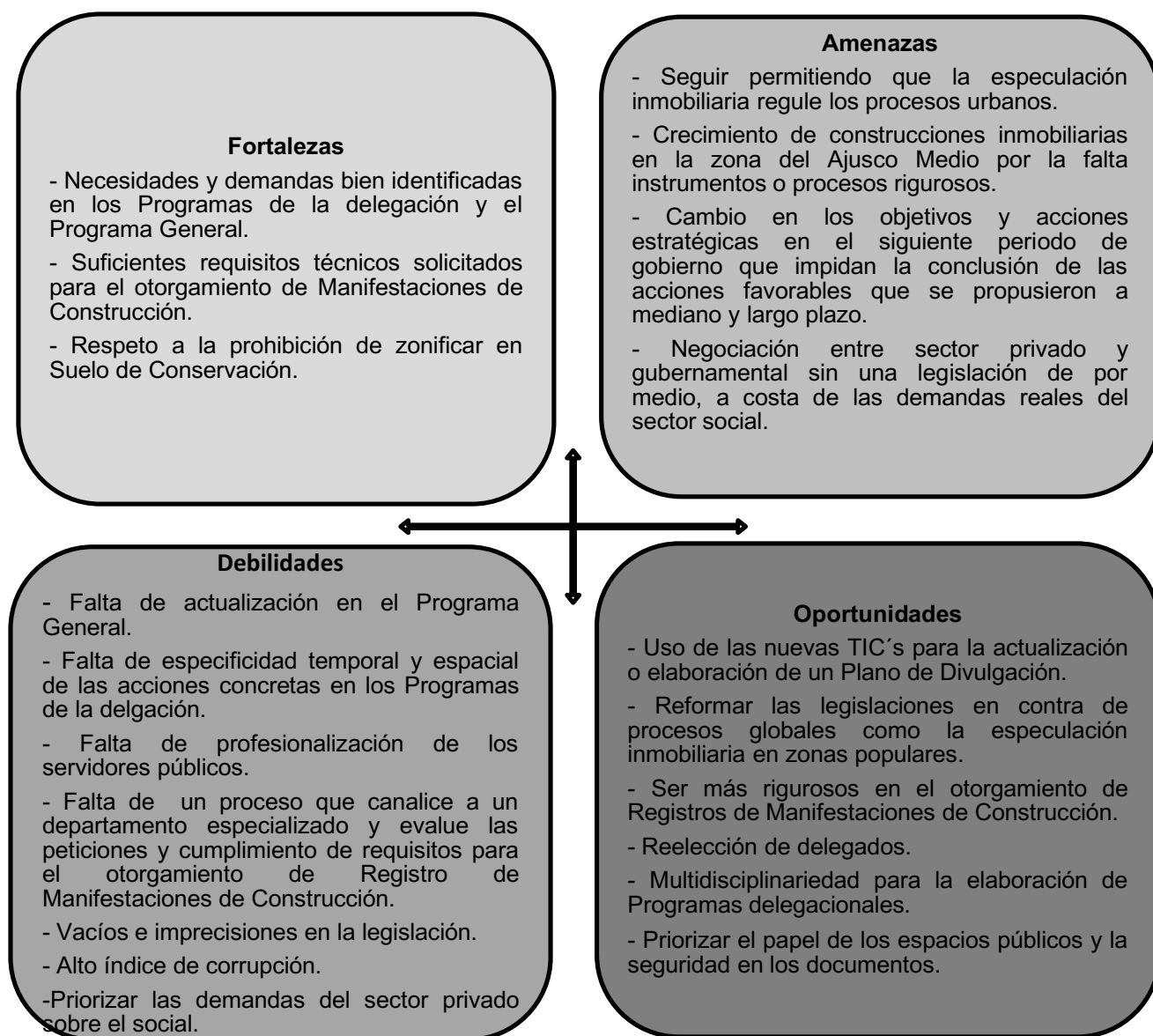
través de programas a nivel nacional o local, exponen la aparición de este fenómeno y la serie de consecuencias que produce y se han descrito en el primer capítulo. Por ejemplo, la falta de instrumentación para que los artículos y apartados de leyes y programas que mencionan el control de la expansión territorial sean verdaderamente ejecutados a través de un mayor control y evaluación de las razones que permiten la obtención de Registros de Manifestación para desarrollar construcciones inmobiliarias en zonas específicas urbanas. “La segregación espacial es el reflejo tanto de la estructura social existente como de un mecanismo que impone esa estructura”¹⁵².

3.2.1 Omisiones y vacíos en la estructura de los instrumentos de gestión urbana

Tras la descripción y análisis de los principales instrumentos de desarrollo urbano, los cuales suponen la generación de acciones para revertir o atender las causas y consecuencias de la segregación socio-espacial urbana a nivel comunitario en la zona del Ajusco Medio de la delegación Tlalpan, se hacen las siguientes observaciones mediante un análisis FODA. La herramienta de análisis FODA permitirá reconocer los elementos críticos de los instrumentos de desarrollo urbano descritos, para, finalmente, formular propuestas de mejora, las cuales se abordarán en el último apartado de esta investigación.

¹⁵² Segregación espacial urbana Fuerzas, consecuencias y respuestas normativas Por Rosalind Greenstein, Francisco Sabatini, y Martim O. Smolka Noviembre 2000 <https://www.lincolnst.edu/es/publications/articles/segregacion-espacial-urbana> Fecha de consulta: 23 de agosto de 2017

En primer lugar, se describen las fortalezas las cuales se pueden definir, en este caso, como los elementos favorables con los que cuentan los instrumentos de desarrollo urbano y sus resultados finales. Las oportunidades son aquellas áreas en las que se puede mejorar un proceso, programa o proyecto a través del impacto positivo de las decisiones sobre la legislación vigente y su accionar. De lado contrario, las debilidades y amenazas representan aquellas limitaciones internas y externas que vulneran el fin último de los procesos de gubernamentales.



A partir del esquema y análisis FODA se puede inferir que a pesar de la presencia de demandas y necesidades en los instrumentos de desarrollo urbano locales vigentes, tanto en las leyes, reglamentos y programas general y delegacional, tales como el control de la expansión urbana, el ordenamiento territorial, el respeto a las áreas de conservación ecológica o el acceso equitativo a bienes y servicios, aún hay un vacío operacional en los Programas gubernamentales, así como un desfase temporal entre ellos, aunado a su falta de actualización.

A pesar de que la reforma a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal es reciente -2015-, hay una separación temporal con su reglamento -2010- de cinco años y con el Programa General -2003- de doce años que deriva de ésta. Durante estos lapsos de tiempo han ocurrido un sinnúmero de acontecimientos, entre ellos el crecimiento de construcciones inmobiliarias alrededor de la ciudad.

3.2.2 Desafíos del provenir

De acuerdo con el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2003) y el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan (2010), la población en la capital y en la demarcación tlalpense seguirá creciendo; no tanto como en otras ciudades o centros de población, pero sí en cantidad considerable para que los gobiernos se planteen y replanteen políticas públicas urbanas que atiendan a la sociedad, especialmente a la menos favorecida en la delegación.

El PGDUDF versión 2010 incluye un recuadro en el cual se señala una proyección a futuro, con base en datos históricos tendenciales, sobre el crecimiento de la población en la Ciudad de México y en cada una de las delegaciones políticas. A continuación se presenta este escenario tendencial a partir del año 2000 y hasta el año 2025 tanto de la capital, como de la delegación Tlalpan. Se añade una relación porcentual que permite reconocer el crecimiento progresivo de la población en la Delegación Tlalpan con respecto al crecimiento de la población total de la Ciudad de México –Distrito Federal hasta el año 2016-.

**POBLACIÓN TOTAL EN EL DISTRITO FEDERAL Y DELEGACIÓN TLALPAN
2000-2025. ESCENARIO TENDENCIAL.**

Año	2000	2003	2006	2010	2020	2025
Distrito Federal	8,605,239	8,681,749	8,747,755	8,831,853	9,020,898	9,111,886
Tlalpan	581,781 = 6.76%	601,607 = 6.92%	618,764 = 7.07%	641,189 = 7.25%	690,364 = 7.65%	711,764 = 7.8%

Fuente: Elaboración con base en información de INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000, Aguascalientes 2001. CONAPO, Proyecciones de la población de México 1995-2020, México, 1999. PGDUDF, pág. 139

El aumento en la población no se asemeja al crecimiento acelerado ocurrido a partir de la década de los 40 y hasta el final de la década de los 70; sin embargo, hay indicios de un progresivo aumento que refleja la necesidad de trabajar en materia urbana dentro de la Ciudad de México y la Delegación Tlalpan. Los números vertidos también señalan que Tlalpan no es el centro de atracción poblacional de la capital pese al crecimiento territorial del que ha sido víctima los últimos años.

Por lo tanto, la presencia creciente de desarrollos inmobiliarios puede responder a la gran existencia de suelo disponible para la construcción en zonas como Héroes de Padierna, Miguel Hidalgo y Ajusco Medio, y su bajo costo. Además, el escenario prospectivo poblacional en la Delegación, pese a arrojar números bajos en comparación con otras demarcaciones, puede estar creando especulación inmobiliaria, es decir, un interés por parte de los actores privados en obtener ganancias futuras de la propiedad del suelo y su desarrollo inmobiliario.

La Encuesta Nacional de Hogares, llevada a cabo por el INEGI anualmente, a partir del año 2014, afirma que la demanda en la Ciudad de México continúa creciendo. En el año 2014 había un total de 2'437,444 hogares, de los cuales, 1'322,005 eran viviendas propias y el resto rentadas, prestadas, no tenía escrituras de propiedad o se encontraba bajo un litigio. Para el año 2016, esta cifra

aumentó a un total de 2'543,438, de las cuales sólo el 1'376,493 son viviendas propias¹⁵³.

Los números y hechos que señalan la desocupación habitacional en Delegaciones centrales de la capital -mencionados en el capítulo anterior- infieren que la demanda de vivienda se posiciona en delegaciones periféricas, como es el caso de Tlalpan, sin afirmar, nuevamente, que sea la Delegación con mayor atracción poblacional. En ese sentido, las miles de personas que año con año encuentran zonas como el Ajusco Medio aptas para habitar, requieren algo más que políticas de vivienda y créditos financieros.

Asentarse en un espacio urbano como es la zona del Ajusco Medio implica, de igual forma, tomar en cuenta aspectos como la movilidad, seguridad del entorno, extensión de redes de servicios públicos, mayor inversión en equipamiento e infraestructura vial y pública, y la atracción de servicios comerciales, educativos, financieros, de salud, etc., para satisfacer la demanda de los habitantes, mismos aspectos que pueden generar segregación social.

En cuestión de movilidad, la atracción de segmentos sociales con medios económicos mayores al resto de los habitantes de la zona implica su capacidad de poseer un vehículo particular para trasladarse a diversos puntos de la ciudad. La cuestión que este hecho marca es el gran congestionamiento de las vías primarias, como la carretera Picacho Ajusco, la cual puede coadyuvar a que las autoridades respondan en primer lugar a demandas como la extensión de infraestructura para vehículos particulares, en lugar de mejorar la calidad en el servicio de transporte público, el cual continúa siendo inseguro y poco eficiente, lo cual no alienta a los habitantes de la zona a dejar sus automóviles.

Asimismo, el reto que supone el fortalecimiento de la comunidad y combate de la segregación en la zona urbana consolidada del Ajusco Medio implica que los programas delegacionales se enfoquen en la promoción de espacios públicos que se perciban seguros y generen un ambiente armónico. Lo anterior sólo es posible

¹⁵³ Encuesta Nacional de los Hogares, INEGI 2014, 2015 y 2016.

bajo el equipamiento de espacios públicos mediante iluminación, vías peatonales seguras, áreas verdes de esparcimiento, así como el apoyo del Gobierno de la ciudad para que garantice la seguridad en las calles en contra de actos delictivos que sólo promueven que los habitantes que viven dentro de los nuevos desarrollos de la zona, donde se garantiza su seguridad a través de medios privados, no quieran presentarse en los espacios públicos, lo cual tiene como consecuencia la falta de interacción y reconocimiento del resto de la comunidad.

Finalmente, otro desafío que combatiría, en este caso, la exclusión social es el acceso a servicios públicos de calidad. La red de servicios públicos cubre tanto a nuevos desarrollos inmobiliarios, como al resto de los hogares; sin embargo, no se debe priorizar a los segmentos sociales. Las autoridades deben enfrentarse al hecho que se debe garantizar la igualdad en el acceso a servicios como luz, agua y drenaje, que las demandas públicas no obedezcan a la capacidad adquisitiva de las personas, sino a su necesidad.

Consideraciones finales

Después del ejercicio de investigación, descripción y análisis que incluyó esta investigación, a continuación se presentan una serie de conclusiones las cuales son acompañadas por propuestas que se consideran adecuadas para su integración en planes, programas y agendas de gobierno en materia de desarrollo urbano.

Las ideas aquí vertidas parten de hacer frente al fenómeno de segregación socio-espacial urbana en el Ajusco Medio e incluso en otras zonas con características similares que están padeciendo el mismo fenómeno, cuyas consecuencias estudiadas no delinear objetivos favorables para la promoción de la igualdad y fortalecimiento de la estructura social que integra la ciudad y el Estado.

Entre las propuestas sugeridas es posible leer ideas que buscan hacer frente al fenómeno desde estrategias a nivel local a través de adecuaciones al marco normativo que regula aspectos como los permisos de construcción y precios del suelo y la vivienda en la ciudad; entender que el fenómeno de segregación socio-espacial en la Ciudad de México es un hecho y que debe continuar estudiándose y ser analizado a niveles de desagregación geográfica como son las colonias o barrios donde se forma el capital social; y promover políticas y programas que en verdad incluyan a grupos vulnerables a disfrutar los bienes y servicios que una ciudad ofrece para combatir la desigualdad y exclusión social.

Las conclusiones y propuestas son escritas esquemáticamente en los siguientes seis puntos:

1. Economía global y Estado;
2. El crecimiento urbano y el rescate de la centralidad mediante la regulación en los precios del suelo;
3. La importancia de estudiar la segregación socio-espacial a escala geográfica menor;

4. El desmantelamiento de las unidades de interacción y socialización;
5. El derecho a la ciudad para los grupos sociales menos favorecidos; y
6. La importancia de continuar estudiando la segregación socio-espacial desde la administración pública y la ciencia política.

Todos los puntos anteriores se enmarcaron bajo la lógica de la segregación socio-espacial a escala comunitaria porque tras la evidencia recolectada y analizada en esta investigación, se puede afirmar que quien más resiente los procesos de mercado globales y los instrumentos jurídicos e institucionales débiles es la comunidad, especialmente aquella asentada en territorios o áreas de la ciudad disfuncionales, provocadas por el choque entre los movimientos sociales urbanos, la imposición del mercado global y la limitada actuación gubernamental, lo cual ocasiona un sinnúmero de secuelas entre las cuales destacan la falta de cohesión social.

1. Economía global y Estado

“La globalización ha estimulado el movimiento de la fuerza laboral y el capital, lo que ha dado lugar al acercamiento de las experiencias, tanto positivas como negativas, de los países desarrollados y en desarrollo. La exportación de tales normas a los países en desarrollo puede conducir a nuevos patrones de discriminación geográfica (es decir, exclusión) según la raza o grupo étnico, en lugares donde anteriormente estas prácticas eran menos explícitas”¹⁵⁴.

El retiro del gobierno de los procesos económicos ha logrado que el sector privado y el libre mercado sean los protagonistas del crecimiento y el desarrollo económico, social y, por lo tanto, urbano. La ambición y acciones de este sector ponen en tela de juicio las funciones reales y posición del Estado, lo cual finalmente se descifra directamente en el sector social porque parece quedar como objeto receptor de toda decisión, procesos y consecuencias.

¹⁵⁴ Greenstein Rosalinde, Sabatini Francisco y Smolka Martin O., **op.cit.**, pág. 15

Si los efectos de estas acciones y decisiones son negativos y excluyentes se daña principalmente a quienes quedan fuera, regularmente estos grupos excluidos son de clase media o baja que, día con día, luchan por seguir perteneciendo tanto a los procesos que forman parte del sistema económico, como al espacio que los representa, es decir, la ciudad, pese a la serie de dificultades que se presentan y porque no hay otro camino por el cual optar.

La separación del elemento gobierno de los procesos económicos no significa total omisión a los efectos de éstos. La justicia sigue siendo una función que el gobierno debe garantizar en todo momento a su población; por ello, no puede desaparecer totalmente del escenario. Esta inclusión se debe basar en continuar creando instrumentos locales que hagan frente a las consecuencias desmedidas de la globalización y el sistema económico, tomando en cuenta aspectos como las características socioeconómicas y culturales de cada territorio, sobre todo instrumentos que protejan a los menos favorecidos, entre ellos garantizar una buena calidad de vida a los habitantes.

El gobierno ha garantizado la vivienda como un derecho constitucional; sin embargo, por lo aquí estudiado, pareciera ser que este tipo de derechos se dan sólo si las personas pueden pagar por este bien, como lo propone el capitalismo. La dinámica de la demanda del suelo y la vivienda genera un incremento en los precios del bien ofertado, así como especulación.

Aquí se estudió que a partir del año 2000 la Ciudad de México tuvo un incremento en el precio de zonas habitacionales y comerciales a causa del gran desarrollo inmobiliario atado a la oferta y demanda del suelo. Como consecuencia de ello, la especulación y el libre mercado han permitido que desarrolladores inmobiliarios continúen apostando por la construcción de inmuebles con la idea de generar desarrollo social y económico alrededor de toda la ciudad, incluso en zonas donde permea la pobreza urbana y la marginalidad.

Pese a la buena intención de mejorar el entorno a través de la vivienda y por ende alentar el desarrollo económico, en zonas como el Ajusco Medio el estado

físico y social demanda otro tipo de intereses y necesidades que van más allá de un mejoramiento urbano a través del desarrollo inmobiliario el cual sólo intenta crear pequeños guetos y evitar toda interacción que promueva el fortalecimiento social, así como el crecimiento de la densidad poblacional en la zona.

Es por ello que, ante la garantía de acceso a la vivienda que el Estado promueve, así como la clara y necesaria idea de detener la expansión urbana descontrolada, las autoridades locales, en este caso de la Ciudad de México, en conjunto con las delegaciones, deben ser un protagonista más de los procesos económicos, en este caso en la regulación y creación de instrumentos que detengan a toda costa los intereses privados sobre los comunes. Por ejemplo, impuestos sobre empresas constructoras, otorgación de permisos de construcción a cambio de la promoción de necesidades sociales, normas que exijan la construcción de vivienda de interés social en zonas funcionales de la ciudad.

Otra cuestión importante en este punto es el riesgo en el que se encuentra la clase media, cuya situación es contingente en comparación con la clase baja donde la pobreza y la marginalidad son un hecho. Las políticas existentes apenas protegen a esta fracción poblacional porque la mayor parte de éstas se han destinado al asistencialismo de sectores socioeconómicos bajos.

Más que garantizar la calidad de vida a la clase media, de la misma forma que se contempla a la clase baja, las políticas urbanas, sociales y económicas se tendrían que focalizar en asegurar que los grupos de clase media continúen accediendo a la serie de satisfactores que en algún momento, antes de la elevación de costos, pudieron disfrutar, como es el caso de la vivienda, la cual no tendría que sujetarse a la especulación y aumento de precios si factores como la economía nacional se estacan.

2. La tendencia al crecimiento urbano y rescate de la centralidad mediante la regulación en los precios del suelo.

El futuro dibuja un escenario en el cual las ciudades serán los espacios dominantes por encima de los espacios rurales. La tendencia mundial y nacional indica que las ciudades continuarán formándose, creciendo y densificándose, algunas hasta consolidar grandes zonas metropolitanas o megalopolitanas, como es el caso de la región centro de México, ya que el sistema económico mundial exige la presencia de zonas urbanas porque en ellas se concentra la mayor parte de la riqueza tanto económica, social, industrial, tecnológica y cultural.

Como se mencionó al inicio de la investigación, actualmente el setenta por ciento de la población habita en ciudades, y los estudios y escenarios prospectivos indican que para mitad de este siglo el número incrementará hasta el ochenta y cinco por ciento ocasionando una verdadera preocupación por parte de los gobiernos para atender los fenómenos o efectos negativos comunes del proceso de urbanización al interior de cada Estado, tales como la desigualdad, la pobreza urbana, la marginación, la vivienda, la precarización laboral, el medio ambiente, la salud, la movilidad, posicionarse para que sus ciudades sean competitivas, la inversión y el desarrollo económico, social y urbano.

En ese sentido, es importante que la expansión territorial se detenga cuanto antes. En México, a pesar de que todos los instrumentos jurídicos y programas de desarrollo urbano manifiestan o tienen claro este problema, las ciudades continúan creciendo descontroladamente. Ante ello, más que sugerir un control en el cual se prohíban en primer lugar los asentamientos en las franjas límites de la ciudad, se debe optar por el rescate de la centralidad plasmado en una legislación y expuesto en la nueva Constitución de la Ciudad de México.

Aquí se estudió que el mercado del suelo y la vivienda suponen un aumento en la plusvalía de las propiedades en función de su cercanía con los bienes y servicios de un centro urbano. Las políticas públicas de cada Estado, y a su vez, del ámbito local, deben enfocarse e intervenir, a través de este instrumento, y

reconociendo la función social del suelo, en detener el aumento desmedido en los precios y permitir zonas habitacionales centrales donde se regule en todo momento el costo de venta y renta de propiedades. Se debe detener la construcción de grandes complejos habitacionales económicamente inalcanzables para la mayoría de la población, con la idea equívoca de que son zonas de desarrollo social y económico, puesto que éstas resultan totalmente excluyentes y alteran la dinámica urbana en cuanto al principio de accesibilidad, además de que aientan la desocupación habitacional.

Esta dinámica de aumento de precio del suelo y la propiedad impacta de igual forma en zonas como el Ajusco Medio, pues al estar expuesta a ser demandada por nuevos habitantes que optan por vivir en este lugar debido a sus relativos bajos costos a cambio de una vivienda con servicios como seguridad e infraestructura de tipo residencial, entra en la dinámica de libre mercado y especulación económica.

“¿Debiera el cambio tomar la forma de programas correctivos (como son los de regularización o mejora de los asentamientos informales) o materializarse en políticas más fundamentales que implicarían la dotación masiva de suelo urbanizado a precios asequibles? Una opción “correctiva” hace contrastar la informalización de los acuerdos formales (es decir, la desregulación) con la formalización de los acuerdos informales (es decir, la redefinición de los códigos de zonificación o la regularización de los sistemas alternativos de tenencia de la tierra)”¹⁵⁵.

La paradoja que este fenómeno crea es que en cierto sentido se atrae el crecimiento económico a la zona del Ajusco Medio, pues los mercados se ven en la necesidad de crear bienes y servicios para los nuevos habitantes de los desarrollos inmobiliarios de tipo residencial de la zona, tales como centros comerciales, de recreación, educativos y financieros. Este tipo de crecimiento es una oportunidad para la generación de empleo y plusvalía en el lugar. Por otra parte, estos mercados no focalizan grupos socioeconómicos vulnerables,

¹⁵⁵ Greenstein Rosalinde, Sabatini Francisco y Smolka Martin O., **op.cit.**, pág. 9

excluyéndolos totalmente del disfrute de estos nuevos bienes y servicios debido a los altos costos y, posteriormente, desplazándolos.

“La segregación puede aumentar los ingresos territoriales de los promotores inmobiliarios y terratenientes. Asimismo sabemos que la rentabilidad de las obras de construcción de viviendas depende de las inversiones públicas que se hagan en carreteras, instalaciones y servicios. Al mismo tiempo, reconocemos que la segregación tiene efectos positivos y negativos sobre la vida ciudadana, que van desde la exclusión social que dificulta la vida de la población pobre hasta el fortalecimiento de identidades sociales y culturales que contribuyen a la diversidad y vitalidad de la ciudad.”¹⁵⁶

Asimismo, se considera que se deben promover herramientas de ahorro y desincentivar la idea de que una propiedad (casa o departamento) es un logro personal. De acuerdo con la revista Forbes, a raíz de los altos costos del suelo y los altos intereses que genera el pago de un crédito hipotecario, resulta más favorable para la economía de las familias rentar que comprar una propiedad, siempre y cuando la renta mensual sea igual o menor a los montos de los créditos¹⁵⁷. En suma a lo anterior, la estructura polinuclear de la ciudad de México, su gran extensión territorial y la emergencia de ciudades en otras entidades, la probabilidad de cambiar de domicilio a causa de la inestabilidad laboral es alta. De esta forma, se ataca implícitamente el problema de movilidad. Los trayectos y la congestión podrían disminuir, e inclusive hacer uso de otros transportes como la bicicleta si se recorren trayectos cortos.

Bajo la legalidad que confirma la posibilidad de crear zonas de desarrollo social y económico o polígonos de actuación, se debe apelar por una política de suelo que permita la creación de zonas en espacios centrales de la ciudad que contemplen específicamente la integración de población económicamente

¹⁵⁶ Greenstein Rosalinde, Sabatini Francisco y Smolka Martin O., **op.cit.**, pág. 23

¹⁵⁷ Ameth, Emmanuel. Conviene más alquilar que adquirir una vivienda a crédito. Revista Forbes Diciembre 23, 2014 [en línea] <https://www.forbes.com.mx/conviene-mas-alquilar-que-adquirir-una-vivienda-credito/>
Fecha de consulta: 21 de mayo de 2017

vulnerable. Zonas donde se pueda ofertar vivienda de interés social bajo programas federales y locales de créditos para la obtención de vivienda, además de servicios acordes a la población y no al interés de unos cuantos.

“Una solución todavía más fundamental sería la implementación en tramos o la designación obligatoria de proyectos de vivienda de interés social en áreas de altos ingresos. Un tipo diferente de herramienta consiste en abrir a la participación popular la toma de decisiones sobre la asignación de inversiones públicas, como es el proceso “orçamento participativo” utilizado con éxito en el municipio brasileño de Porto Alegre, en el que se distribuye el presupuesto con amplia participación pública. Otras respuestas podrían centrarse en la mejora drástica de los asentamientos periféricos de bajos ingresos ya existentes, el uso más extendido de gravámenes por vinculación o la eliminación definitiva de los mercados del suelo, como sucedió en Cuba. No obstante, precisamos más información acerca de la eficacia de estos variados programas e instrumentos y llevar a cabo un análisis más minucioso de las condiciones necesarias para aumentar las probabilidades de éxito.”¹⁵⁸

3. La importancia de estudiar la segregación a escalas geográficas menores

Es menester considerar que la segregación socio-espacial es un fenómeno inherente a la ciudad si se estudia a escala regional, metropolitana o en un centro de población. Los grupos sociales se comportan de tal forma que buscan la homogeneidad en su entorno para sentirse protegidos y crear vínculos comunitarios. Además, “el rostro de la segregación varía dentro de cada metrópoli y de una a otra”¹⁵⁹. No es desacertado tener una ciudad compuesta por zonas de diferentes clases sociales, dando por hecho que la división del trabajo no permite un reparto de riqueza de corte socialista.

La amenaza a la que se somete esta idea es únicamente aceptar y seguir coadyuvando en la separación interactiva entre grupos sociales de diferentes

¹⁵⁸ Por Rosalind Greenstein, Francisco Sabatini, y Martim O. Smolka, **op.,cit**, pág 12

¹⁵⁹ **Ibíd**, pág. 10

clases, lo cual no representa un verdadero problema si a los demás grupos se les garantiza un verdadero derecho a la ciudad o equidad en la ocupación de espacios habitacionales y no aglutinándolos en zonas inseguras o periféricas disfuncionales.

Sin embargo, estudiar la existencia segregación socio-espacial a escala barrial o comunitaria afirma la existencia de un problema. Visto que durante el proceso de urbanización en la Ciudad de México, suscitado en la segunda mitad del siglo XX, en su segunda etapa (1940-1970), el gobierno resguardó las zonas periféricas para los grupos sociales de estratos bajos (una manera malquedada de ofrecer vivienda), con la expansión urbana, la crisis de la década de los ochenta y noventa, en la cual este estrato social medio pasó a ser inerte, la elevación constante y pronto inalcanzable en los precios del suelo, el olvido del gobierno por crear una función social del suelo, la crisis de las instituciones y el *boom inmobiliario* a partir del año 2003, los espacios suburbanos se han convertido en el cobijo de gran parte de nuevas generaciones de clase media por su imposibilidad de no poder acceder a zonas más funcionales, además de la necesidad y querer de cosechar un patrimonio.

En ese sentido, la construcción de vivienda comercial en estas zonas es justificada por los actores involucrados en el desarrollo con la idea de mejorar el entorno físico; sin embargo, la realidad se traduce en edificios cerrados, con vigilancia privada y portones eléctricos, en su mayoría donde lo último que desean sus habitantes es generar un vínculo con el resto de la población de la zona, y se vulnera la cohesión social que tanto enuncian las instituciones y los instrumentos jurídicos en la actualidad.

La evidencia que recolectó esta investigación indica que los edificios residenciales aún no tienen presencia invasiva en las colonias del Ajusco Medio que se tomaron como muestra, pero sí muestran la tendencia creciente a seguir construyendo este tipo de complejos habitacionales.

Actualmente, es posible observar la construcción de nuevos edificios que no se tomaron en cuenta en este trabajo porque salen del periodo de tiempo estudiado, pero con ello se puede afirmar que en tanto no se configure una Ley o que la nueva Constitución de la Ciudad de México considere el rescate de la centralidad mediante la regulación del precio del suelo, la elaboración de un Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que apunte aspectos más técnicos como las características que deben cumplir los desarrolladores inmobiliarios, la exacta revisión y evaluación de solicitudes para obtener el Registro de Manifestación de Construcción tipo B, el crecimiento poblacional, señalado en el capítulo tercero, conllevará a seguir construyendo condominios en la zona del Ajusco Medio sin preocupación alguna por las consecuencias que esto provoca.

El proceso de urbanización en la Ciudad de México trajo consigo la formación de zonas socioeconómicamente homogéneas, con una desigualdad a vista de todo habitante. La cuestión actual ante el *boom inmobiliario* radica en crear pequeños guetos en zonas donde permea la pobreza y marginación; donde lo que se busca no es ser parte del entorno, sino autosegregarse de éste a través de medios como grandes muros de seguridad, vigilancia o grandes puertas eléctricas que inhiben la relación entre vecino, servicios reservados para quien puede pagar por ellos. Incluso de recurrió a la analogía que representa pequeñas islas en medio de un mar de pobreza y marginación.

En Ajusco Medio la segregación social continúa creciendo a través de la autosegregación promovida por el desarrollo inmobiliario y la percepción del lugar como marginal e inseguro. En tanto no se busque implementar un instrumento que coadyuve a la detención de construcciones inmobiliarias de este tipo y se permita a clases medias y media altas a vivir en zonas que se ajustan más a sus características socioeconómicas, donde puedan percibir un ambiente más armónico en el cual los motivo a relacionarse entre individuos, la población en esta zona continuará con la dinámica que sólo debilita la participación social y ciudadana.

4. El desmantelamiento de las unidades de interacción y socialización

Como se expuso en el marco teórico, la segregación socio-espacial supone la homogeneización de un entorno y la exclusión de otros grupos, sea racial, étnica, religiosa o socioeconómica. En una sociedad cada vez más individualizada, caracterizada dentro de la sociedad posmoderna, o lo que Lipovetsky relaciona con el narcisismo¹⁶⁰, los canales de comunicación o vínculos sociales se han cerrado cada vez más. "Somos más autónomos, pero también más frágiles"¹⁶¹.

La segregación socio-espacial tiene una idea hedonista la cual, a través de la homogeneización e individualización desalienta el principio de universalidad cuyo propósito es alentar las acciones sociales en defensa de los derechos sociales, entre ellos la calidad de vida dentro de una ciudad.

*"Padecemos el riesgo de exclusión porque a menudo no disponemos de suficientes recursos personales, pero también porque estamos solos. Debemos reconocer que las incertidumbres y los riesgos del futuro son tan potentes que difícilmente son abordables de manera individual, por muy bien preparados que estemos."*¹⁶²

En el caso específico de la zona del Ajusco Medio, se puede deducir, tras lo investigado y analizado, que la segregación socio-espacial es un efecto multifactorial que va desde el aumento en los costos del suelo en zonas centrales de la Ciudad de México, la estructura polinuclear de la ciudad y los mercados inmobiliarios que ofrecen vivienda de tipo residencial en esta zona a un precio inferior por las mismas características, más la seguridad y exclusión que garantizan.

Asimismo, como se mencionó, la segregación es un fenómeno que se produce tanto por un sistema que lo reproduce, como los desarrollos inmobiliarios, como de

¹⁶⁰ Lipovetsky, Gilles. La edad del vacío. Ed. Anagrama, pág. 33

¹⁶¹ **Ibid.** Pág. 54

¹⁶² Brugué, Quim., **op.cit.**, pág.10

una estructura que permite que esto suceda, en ese caso el marco normativo y los procesos administrativos débiles en su instrumentación o actividades sustantivas.

En este sentido, los programas delegacionales deberían ser aún más específicos y técnicos en su contenido, y agendar propuestas de acción reales y estrictamente necesarias a corto, mediano y largo plazo, con la garantía jurídica de que, a pesar de los cambios de gobierno tras procesos electorales, se sigan llevando a cabo proyectos que benefician a la población que habita en una zona.

Un hecho que no puede quedar retirado de las ideas vertidas es la realidad sobre la heterogeneización y existencia de desigualdad entre la población del Ajusco Medio. Con la presencia de nuevos grupos sociales que habitan las nuevas construcciones inmobiliarias, las acciones deben encaminarse a generar políticas de cohesión social, especialmente, aquellas que se enfocan en la interacción de personas en el espacio público y se pueda formar capital social.

“Necesitamos políticas públicas que, anticipándose al proceso de exclusión, ofrezcan a los ciudadanos recursos para protegerse ante los riesgos del futuro. Las políticas públicas no tienen experiencia en este ámbito, aunque en los últimos años han empezado a preocuparse por reforzar entidades de la sociedad civil, por impulsar procesos participativos, por crear espacios donde recrear las relaciones o promover programas que reconstruyan vínculos vecinales o generacionales. La relación con el vecino o la pertenencia a determinados grupos, nos hacen más fuertes.”¹⁶³

Dicho de otra manera, con la información recopilada a lo largo de la investigación, en las colonias del Ajusco Medio se requiere la implementación de espacios públicos dignos donde no luzca un ambiente de inseguridad o completa marginalidad, sea ésta delictiva o de protección civil.

El mantenimiento de espacios como el parque Solidaridad o la ciclo vía, que son los espacios recreativos, así como las vías públicas, y la seguridad pública no deben quedar fuera de las agendas en ningún momento. Sólo así se motiva a las

¹⁶³ **Ibid.** Pág. 11

personas, especialmente a las que se autosegregan del entorno que perciben como marginal e inseguro, a salir y ver la realidad en la cual viven y, de esta manera, motivar la vinculación que alienta la participación social en beneficio de la comunidad.

5. El derecho a la ciudad para los grupos sociales menos favorecidos

Aunado a la elaboración de políticas para la cohesión social entre grupos dentro de la comunidad que conforman las colonias del Ajusco Medio, es pertinente implementar acciones para mejorar la experiencia de los menos favorecidos en la zona y en la ciudad.

Muchas personas que conforman los grupos de habitantes clase media y media alta en este lugar tienen los medios para acceder a bienes y servicios que los alejan de la experiencia de vivir día con día las secuelas negativas de los malos servicios como la calidad del transporte público aunado al incremento en los recorridos, el mal estado físico de calles y banquetas para peatones, el peligro de acudir a espacios públicos como parques donde existen focos de inseguridad.

Regularmente estos grupos sociales cuentan con vehículos privados que, si bien no coadyuvan a optimizar la movilidad en la ciudad, reducen el riesgo de enfrentarse a un servicio de mala calidad; pueden pagar servicios de educación para sus hijos en escuelas privadas, de salud o recreación en otras zonas de la Delegación o ciudad, pues en el Ajusco Medio estos servicios son insuficientes o percibidos como de mala calidad, alterando el principio de accesibilidad.

Ante esta situación es preciso diseñar una política que mejore la calidad del servicio de transporte público para la población que no puede pagar por otro tipo de bienes de mayor costo. Esta calidad debe verse reflejada en el aumento del número de vehículos utilizados como transporte de pasajeros para soportar a la cantidad de usuarios, así como la atención y seguridad dentro de las unidades. Una opción para la zona del Ajusco Medio es el anexo de una ruta del sistema de

transporte colectivo RTP, pues no existe y, actualmente, es uno de los medios de transporte más accesibles en la Ciudad de México.

Otras cuestión que se debe atender es el rescate de espacios públicos, pero no sólo el mejoramiento de parques públicos o lugares de recreación, lo cual es fundamental para promover la interacción social, también espacios viales de tránsito, especialmente para peatones. En el Ajusco Medio las calles poseen una escasa existencia de banquetas donde los transeúntes pueden caminar con seguridad, por ello se debe promover un programa de equipamiento o restauración de banquetas y mantenimiento de vialidades, así como su iluminación y accesibilidad a personas de la tercera edad o con capacidades diferentes.

Finalmente, se debe promover la economía local, especialmente la que abastece alimento en los mercados, haciendo estos lugares más seguros y mejorando su aspecto estético, porque también son lugares de convivencia social y de fácil acceso económico a la población vulnerable.

6. La importancia de continuar estudiando la segregación socio-espacial desde la administración pública y la ciencia política

Finalmente, el fenómeno de la segregación socio-espacial aquí tratado se vuelve objeto de estudio académico y gubernamental por su influencia en la articulación y dinámicas de los procesos urbanos, porque los efectos que provoca la segregación, y ésta a su vez ocasiona, no pueden quedar fuera de las agendas gubernamentales, ni de los discursos políticos.

“Necesitamos mejorar nuestra comprensión de los problemas sociales en estas áreas segregadas para poder diseñar e implementar políticas adecuadas que sean necesariamente multidimensionales. Nos queda mucho por entender con respecto al efecto de la interacción del suelo y los mercados de la vivienda y la estructura

*normativa de la segregación espacial y las oportunidades de vida de los residentes urbanos.*¹⁶⁴

En adición a lo anterior, por muy inocente que se considere el tema o fácil de entender, es un fenómeno poco estudiado, donde escasos trabajos ahondan en vertientes del tema que van más allá de su definición y puntos generales. Por ello, desde la visión científico-social del administrador público, aquí se planteó estudiar la segregación socio-espacial a un nivel de desagregación comunitario, lo cual, indiscutiblemente, forma parte de los temas que la Administración Pública y la Ciencia Política que, tras los grandes procesos económicos de la globalización, debe puntualizar en lo local, añadiendo estos temas a las líneas de investigación y como puntos de referencia para la investigación en otras disciplinas.

¹⁶⁴ Por Rosalind Greenstein, Francisco Sabatini, y Martim O. Smolka, **op.,cit**, pág 12

Anexos

Anexo 3.1 Servicios educativos en la zona del Ajusco Medio

Grado escolar	Plantel	Colonia donde se ubican	Carácter
Jardín de niños	Tinemi	Bosques del Pedregal	Público
	Ajusco	2 de Octubre	
	Nezcaltiloyan	Belvedere	
	Milli	Rincón del Mirador I	
	Primavera	Primavera	
	Simba y Nala	Chimilli	Privado
	KO-QUI S.C.	Cruz del Farol	
	Colegio Sharon Christa Mc Auliffe S.C.		
Primaria	José Ma. Chávez Andrade	Cruz del Farol	Público
	Gustavo Baz Prada	2 de Octubre	
	Cicilio Mijares Poblano	Bosques del Pedregal	
	Colegio Sharon Christa Mc Auliffe S.C.	Cruz del Farol	Privado
Secundaria	Secundaria Técnica No. 19	Rincón del Mirador II	Público
	Secundaria Técnica No. 112	Vistas del Pedregal	
	Colegio Sharon Christa Mc Auliffe S.C.	Cruz del Farol	Privado
Bachillerato	IEMS Plantel General Francisco J. Múgica	Belvedere	Público
	Colegio Tecnológico del Sur S.C	Paraje 38	Privado

Anexo 3.3 Requisitos para la obtención del Registro de Manifestación de Contrucción tipo B

1. Identificación Oficial o Carta Poder firmada ante dos testigos ante Notario Público para personas físicas; y Acta Constitutiva, Poder Notarial e Identificación Oficial del representante para personas morales;
2. Formato TTLALPAN RMC 2 debidamente requisitado y firmado por duplicado;
3. Comprobantes de pago de derechos previstos en los artículos 181, 182, 185, 300 y 301 del Código Fiscal del Distrito Federal;
4. Comprobantes de pago de derechos del registro, análisis y estudio, en su caso de los aprovechamientos para mitigar afectaciones ambientales y viales, así como el de los derechos por la instalación o modificación de tomas de agua y conexión a la red de drenaje;
5. Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos;
6. Comprobante de pago de los aprovechamientos previsto en el artículo 302 del Código Fiscal del Distrito Federal o, en su caso, del acuerdo con el Sistema de Aguas de la Ciudad de México para la construcción de la obra de reforzamiento hidráulico por parte del desarrollador;
7. Dos tantos del proyecto arquitectónico, de instalaciones y del proyecto estructural, así como sus memorias en términos del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal;
8. Libro de bitácora de obra foliado y firmado por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsables;
9. Copia del carnet del director responsable de obra y de los corresponsables, en su caso;
10. Copia de constancia de alineamiento y número oficial vigente;
11. Copia del certificado único de zonificación de uso del suelo o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.
12. Copia de la Declaratoria de cumplimiento ambiental o Dictamen de daño ambiental o resolución administrativa en materia ambiental correspondiente expedida por la Secretaría del Medio Ambiente, en su caso.
13. Solicitud de conexiones y comprobante del pago de derechos, cuando la construcción requiera instalación o modificación de tomas de agua y conexión a la red de drenaje a que se refiere el artículo 128 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal;
14. Copia del dictamen favorable de impacto urbano, en su caso.
15. En zonas de conservación patrimonial con valor histórico, artístico o arqueológico, licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes o dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en su caso.
16. Licencia de construcción especial o registro de manifestación de construcción, autorización de uso y ocupación o registro de obra ejecutada, así como indicar en planos, la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos, cuando sean ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes;
17. Constancia de adeudos a que se refiere el artículo 20 del Código Fiscal del Distrito Federal

Fuentes de consulta

Documentos oficiales

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley General de Asentamientos Humanos 1976
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal
- Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal
- Reglamento de Construcciones del Distrito Federal
- Programa de Desarrollo Urbano de la delegación Tlalpan 2010
- Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan 2015-2018 pág. 12
- Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, artículo 36°, Fracción XX
- Segundo Informe de Gobierno de la Delegación Tlalpan, 2014. [en línea] Disponible en: http://www.tlalpan.gob.mx/transparencia/images/stories/documentos_transparencia/14_xix/2015/sp/2o_informe_texto%20general.pdf Fecha de consulta: 16 de noviembre de 2016.

Bibliografía

- Borja, Jordi. Espacio público, Ciudad y Ciudadanía. Ed. Electa, Barcelona, 2003. Pp. 23-55.
- Brugué, Quím. Políticas para la cohesión social: Nuevos contenidos y nuevas formas. Universidad Autónoma de Barcelona. Pp. 17-62
- Camagni, Roberto. Economía Urbana. Antoni Bosch editor, 2005, pág. 57-80
- Castells, Manuel. La cuestión urbana.
- Castell, Manuel (1974) Propositiones teóricas para una investigación experimental sobre los movimientos sociales urbanos. Citado por Ziccardi, A., Saltalamacchia, H. Estado y política urbana., pág. 308
- Cuaderno Estadístico Delegacional de Tlalpan, 2008. Mapa 1. Infraestructura para el transporte.

- Dalla Vía, Alberto Ricardo (2006). "La Teoría General del Estado de Georg Jellinek" Teoría Política y Constitucional, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, México, Pp. 43-60
- Eibenschutz, Roberto y Rébora, Alberto. El Desarrollo Urbano en el Distrito Federal en el año 2000. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 1ra edición, México, 2000. Pág. 25-64
- Fondo de Población de las Naciones Unidas (2011). Segregación residencial socioeconómica: ¿qué es?, ¿cómo se mide?, ¿qué está pasando?, ¿importa?, CEPAL, pág. 26-100.
- Heller, Hermann, Teoría General del Estado, Fondo de Cultura Económica, México, 1996, pág. 34
- Juárez Díaz, María Sabas. Crecimiento y Reestructuración Urbana en la Delegación Tlalpan, D.F. 1970-1997, Tesis Maestría en Urbanismo, Posgrado de Arquitectura, UNAM, 1998, México, pág. 79
- Lipovestky, Gilles. La era del vacío. Ed. Anagrama, pág. 33
- Morales, Carlos, Políticas del Suelo Urbano.
- Morales, Roberto, *Hacia un presupuesto participativo. La experiencia en Tlalpan, Distrito Federal*, en Ziccardi, Alicia (Coord.), Participación ciudadana y políticas sociales en el ámbito local, Memorias I, México, 2004, pp. 430-437
- Pérez Campuzano, Enrique. En Segregación socio-espacial urbana: Debates contemporáneos e implicaciones para las ciudades mexicanas Estudios Demográficos y Urbanos, vol. 26, núm. 2, mayo-agosto, 2011, pp. 403-432 El Colegio de México, A.C. Distrito Federal, México, Pág. 407
- Sagredo C. F. y Carbonetti H. M., en Febres C., 2011; pág. 187.
- Serge, Gruzinski, La Ciudad de México: Una historia. México, 2004, Fondo de Cultura Económica, pág. 529
- SMOLKA "Declaración de Buenos Aires" en Políticas del Suelo, Temas Críticos en Políticas del Suelo en América Latina. Lincoln Institute of Land Policy. Estados Unidos, 2010. Pp. 8-14
- Sobrino Jaime, *La Urbanización en México: Evolución Contemporánea y prospectiva al 2030*, en Cabrero Mendoza Enrique (Coord.), "Ciudades Mexicanas: Desafíos en concierto", Fondo de Cultura Económica, México, 2011, pág. 74-120
- Unikel, Luis. La urbanización y la zona metropolitana de la Ciudad de México. Comercio Exterior, vol. XVI, núm. 11, noviembre de 1966, pág. 847

Fuentes electrónicas

- Ameth, Emmanuel. *Conviene más alquilar que adquirir una vivienda a crédito*. Revista Forbes Diciembre 23, 2014 [en línea] <https://www.forbes.com.mx/conviene-mas-alquilar-que-adquirir-una-vivienda-credito/> Fecha de consulta: 21 de mayo de 2017
- Cabrero, Juan. El de derecho de propiedad, la función social del suelo y la normativa urbana. [En línea] Disponible en: <https://orbi.ulg.ac.be/bitstream/2268/95341/1/EL%20DERECHO%20DE%20PROPIEDAD.pdf> Pp. 10-54
- Cita de C.B. Fawcett en Geographical Journal, 1932, por Habitat International Coalition América Latina (HIC-AL) [en línea] Disponible en: www.hic-al.org/glosario_definición.cfm?id_entrada=19 Fecha de consulta: 18 de octubre de 2016
- Cayuela Gally, Ricardo. *Por ejemplo Coapa*, Letras Libres [en línea] www.letraslibres.com/mexico-espanol/por-ejemplo-coapa 14 de febrero de 2007
- Consejo Nacional de Evaluación <http://www.coneval.gob.mx>
- Construcciones y Obras, Unidad responsable: DELEGACIÓN TLALPAN. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, C, Prórroga del registro y Aviso de terminación de obra. http://www.tramites.cdmx.gob.mx/index.php/tramites_servicios/muestraInfo/704 Fecha de consulta: 16 de mayo de 2017
- Dulce Rubio, Juan Esteban. Aproximaciones al concepto de propiedad privada del suelo urbano. Estado del arte en Latinoamérica 1990-2014. [en línea] Disponible en: <http://repository.urosario.edu.co/bitstream/handle/10336/11669/1020776700%20-%202015.pdf?sequence=4> Pp. 21-39, Fecha de consulta: 23 de enero de 2017
- El acceso al agua y la construcción de la ciudadanía, Caso de Estudio Delegación Tlalpan. Tesis que para obtener el grado de Doctora en Ciencias Sociales con Mención en Sociología presenta: Juana Amalia Salgado López, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO), México, D.F., agosto de 2013. Pág. 56 Disponible en: http://www.flacso.edu.mx/biblioiberoamericana/TEXT/DOCCS_VIII_promocion_2010-2013/Salgado_JA.pdf#page81 Fecha de consulta: 25 de marzo de 2017.

- El DeFe. La Ciudad de México a través de sus colonias. Mapa de colonias de la delegación Tlalpan. [en línea] Disponible en: <http://eldefe.com/mapa-colonias-delegacion-tlalpan/> Fecha de consulta: 2 de abril de 2017
- Gasta Tlalpan 100 mdp anuales en suministro de agua en pipas. 4 de sep de 2014. El Economista. <http://eleconomista.com.mx/distrito-federal/2014/09/04/gasta-tlalpan-100-mdp-anuales-suministro-agua-pipas> Fecha de consulta: 27 de abril de 2017
- Google Maps [en línea] Disponible en: <https://www.google.com.mx/maps/@19.2700863,-99.217599,15z> Fecha de consulta: 7 de abril de 2017
- Guerrero, Omar. Principios de la Administración Pública. [En línea] México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1997. [citado el 9 de agosto de 2016] Formato PDF, Disponible en: <http://bibliohistorico.juridicas.unam.mx/libros/libro.htm?l=1826> Pág. 20-35
- Habitat International Coalition América Latina (HIC-AL) [en línea] Disponible en: www.hic-al.org/glosario_definicion.cfm?id_entrada=19 Fecha de consulta: 18 de octubre de 2016
- Heroico Colegio Militar <http://www.heroicocolegiomilitar.gob.mx>
- Historia de la Delegación Tlalpan, Ciudad de México. [en línea] Disponible en: <https://www.turimexico.com/ciudades-de-mexico/ciudad-de-mexico/historia-de-las-delegaciones-de-la-ciudad-de-mexico/historia-de-la-delegacion-tlalpan-ciudad-de-mexico/> Fecha de consulta 17 de marzo de 2017
- Inmuebles 24 <http://www.inmuebles24.com.mx>
- Instituto Nacional de Cancerología, Instituto Nacional de Cardiología “Ignacio Chávez”, Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición “Salvador Zubirán”, Instituto Nacional de Enfermedades Respiratorias “Ismael Cosío Villegas”, Instituto Nacional de Neurología y Neurocirugía “Manuel Velasco Suárez”, Instituto Nacional de Psiquiatría “Dr. Ramón de la Fuente Muñiz” y el Instituto Nacional de Rehabilitación. Fuente: <http://portal.salud.gob.mx/contenidos/institutos/institutos.html> Secretaría de Salud Lunes 07 de septiembre de 2015
- Jiménez, Gerardo. *Reducen incidencia delictiva en Tlalpan con operativo en el Ajusco*, Excelsior, CIUDAD DE MÉXICO, 7 de septiembre 07/09/2015

05:51 <http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2015/09/07/1044369> Fecha de consulta: 14 de abril de 2017

- Linares, Santiago. Las consecuencias de la segregación socio-espacial: un análisis empírico sobre tres ciudades medias Bonaerenses (Olavarría, Pergamino y Tandil). *Cuaderno urbano* [online]. 2013, vol.14, n.14 [citado 2017-03-02], pp. 0-0. Disponible en: <http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1853-36552013000100001&lng=es&nrm=iso>. ISSN 1853-3655. Fecha de consulta: 16 de febrero de 2017
- Los 8 pueblos de Tlalpan LIDIA ARISTA 01 de septiembre 2011 EL UNIVERSAL DF. <http://www.eluniversaldf.mx/tlalpan/nota33131.html> Fecha de consulta: 13 de marzo de 2017
- Mapas de marginación urbana de las zonas metropolitanas y ciudades de 100 mil o más habitantes, 2010 [en línea] Disponible en: http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/indices_margina/marginacion_urbana/AnexoA/Documento/04A_AGEB.pdf Fecha de consulta: 5 de abril de 2017.
- Merriam, Charles. Administración Pública y Teoría Política. Revista de Administración Pública. [En línea], México, Instituto de Investigaciones Jurídicas. Fecha de consulta: 8 de agosto de 2016. Disponible en: <http://www.jurídica.unam.mx/publica/librev/rev/rap/cont/44/pr/pr9.pdf>, pág. 23
- Metros cúbicos <http://metroscubicos.com.mx>
- Plano de Divulgación del Programa de Desarrollo Urbano de la delegación Tlalpan 2010 disponible en la siguiente liga: http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/programasdelegacionales/PLANO-DIVULGACI%C3%93N_PDDU_TLALPAN.pdf
- Sabatini, Francisco y Brain, Isabel. La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves. *EURE (Santiago)* [en línea]. 2008, vol.34, n.103 [citado 2017-04-17], pp.5-26. Disponible en: <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612008000300001&lng=es&nrm=iso>. ISSN 0250-7161. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000300001>. Fecha de consulta: 19 de febrero de 2017

- Sánchez, Enrique. El desarrollo de la Ciudad de México. Posgrado UNAM. [en línea] Disponible en: www.posgrado.unam.mx/sites-7default/files/2016/04/1103.pdf fecha de consulta: 30 de octubre de 2016
- Sistema para la Consulta de Información Censal 2010 (SCINCE)
- Sistema Urbano Nacional
http://www.conapo.gob.mx/en/CONAPO/Catalogo_Sistema_Urbano_Nacional_2012
- Tlalpan reconoce importancia de sus pueblos originarios 7 de Noviembre de 2015 Delegación Tlalpan – Noticias <http://www.tlalpan.gob.mx/noticias/0711201502.php> Fecha de consulta: 19 de marzo de 2017
- Urbanización periférica y deterioro ambiental en la Ciudad de México: El caso de la Delegación Tlalpan en el Distrito Federal. Informe técnico del proyecto. UNAM, SEMARNAT. Octubre, 2006. [en línea] Disponible en: www.inecc.gob.mx/descargas/ord_ecol/proy_urba_tlalpan.pdf Fecha de consulta: 14 de febrero de 2017
- Vargas Lara Raquel. *Villa Coapa Ciudadanos en Red. Vol. XXI*, marzo 28, 2012 <http://ciudadanosenred.com.mx/villa-coapa/> Fecha de consulta: 29 de marzo de 2017
- Velasco Andrés E. Miguel, Maldonado Cruz, Pedro y Torres Valdez, Julio Cesar FUNDAMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN URBANO-REGIONAL <http://www.eumed.net/libros-gratis/2011b/943/CAPITULO%205%20LAS%20CARACTERISTICAS%20DE%20LA%20PLANIFICACION%20URBANO%20REGIONAL.htm> Fecha de consulta: 15 de marzo de 2017

Entrevistas

- Entrevista con el Supervisor de la Garza para el suministro de agua potable en pipas FLACSO, Tlalpan, Raúl Sánchez González, el día 31 de marzo de 2017.
- Entrevista a la señora Beatriz Carrillo Ramos, habitante de la colonia Chimilli desde principios de la década de los noventa, el día 7 de abril de 2017
- Entrevista a los ciudadanos Karen Carrillo Jiménez y Javier Casique, habitantes de la colonia Bosques del Pedregal el día 7 de abril de 2017; a las ciudadanas María

Elena Serrano y Eloísa Rodríguez, habitantes de la colonia Rincón del Mirador I, el día 7 de abril de 2017; a las ciudadanas Laura Rosas y Beatriz Carrillo, habitantes de la colonia Chimilli, el día 9 de abril de 2017; a los ciudadanos Alexis Ruíz Sánchez y Laura Sánchez, habitantes de la colonia Paraje 38, el día 10 de abril de 2017; y a los ciudadanos Liliana Palafox y Josué Arizmendi, habitantes de la colonia Cruz del Farol, el día 11 de abril de 2017.

Otras fuentes de información

- Taller de Microhistorias organizado por Estudio Abierto A.C. en junio de 2016 en el Parque Morelos de la colonia Miguel Hidalgo Delegación Tlalpan.
- García, Víctor, presidente de la Asociación Civil Forópolis Seminario 10 Propuestas Urbanas sobre la Constitución de la Ciudad de México. Museo Universum Ciudad Universitaria. 18 de agosto de 2016.
- Congreso Nacional de Suelo Urbano, Mesa Financiamiento del Desarrollo Urbano, celebrada el día 15 de abril de 2016 en Pachuca de Soto Hidalgo.