



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO
EN ARQUITECTURA
ARQUITECTURA, CIUDAD Y TERRITORIO

**EL PROCESO DE PRODUCCIÓN
SOCIAL DE VIVIENDA DE LAS
COLONIAS POPULARES.
CASO DE ESTUDIO: COLONIA TLALCOLIGIA.**

TESIS

QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE
MAESTRO EN ARQUITECTURA

PRESENTA:
ARQ. OSCAR ZÚÑIGA TORRES

TUTOR:
DR. ERNESTO ALVA MARTINEZ
POSGRADO DE ARQUITECTURA

COMITÉ TUTOR:
ARQ. ALEJANDRO E. SUÁREZ PAREYÓN
POSGRADO DE ARQUITECTURA
DR. GUILLERMO BOILS MORALES
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES SOCIALES
MTRA. MARIANA A. BORJA RODRÍGUEZ
FACULTAD DE ARQUITECTURA
MTRO. EDUARDO TORRES VEYTIA
POSGRADO DE ARQUITECTURA

Ciudad Universitaria, Cd. Mx. Octubre 2019



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.

C O N T E N I D O

Pág.

INTRODUCCIÓN.

Presentación.....	7
Planteamiento del problema.....	7
Justificación.....	8
Objetivo general.....	8
Objetivos particulares.....	8
Preguntas de investigación.....	8
Metodología de estudio.....	9
Marco teórico.....	9

I. LAS COLONIAS POPULARES EN LA CIUDAD DE MÉXICO.

1.1 Política habitacional en la Ciudad de México.....	13
1.2 Demografía y urbanización popular.....	19
1.3 Surgimiento de las colonias populares.....	25
1.4 La irregularidad en el fraccionamiento del territorio.....	28
1.5 La pobreza en la formación de asentamientos populares.....	30
1.6 Marginalidad y sobrevivencia.....	31
1.7 Etapas de desarrollo de las colonias populares.....	33
1.8 Formas de construcción popular.....	35
1.9 El alquiler y capitalización en las colonias populares.....	37

II. LA COLONIA TLALCOLIGIA.

2.1 Tlalcoligia – ubicación y geografía del polígono de estudio.....	41
2.2 Antecedentes históricos.....	44
2.3 Origen de la propiedad de la tierra.....	51
2.4 Traza urbana y desarrollo.....	56
2.5 Imagen urbana actual.....	66
2.6 Primeros casos de producción social.....	72
2.7 Crecimiento urbano – comparativa en diferentes periodos.....	75
2.8 Sectorización por grupos poblacionales.....	82
2.9 Datos estadísticos.....	86
2.10 Costo de la tierra en diferentes periodos.....	98
2.11 Tradiciones culturales.....	101

III. EL REFLEJO SOCIAL EN LA MORFOLOGÍA DE TLALCOLIGIA.

3.1 Realidades sociales.....	110
3.2 El diseño en la vivienda popular.....	113
3.3 Los espacios habitables.....	115
3.4 Los materiales de la vivienda popular.....	119
3.5 La resistencia.....	122
3.6 Estudio del desarrollo formal de 2 viviendas.....	125

IV. CONCLUSIONES.

4.1 Tlalcoligia de baja densidad y en formación.....	139
4.2 Tlalcoligia de densidad media y en proceso de consolidación.....	145
4.3 Tlalcoligia de alta densidad y consolidada.....	152
4.4 Tlalcoligia subcentro económico y con desdoblamiento familiar...	161
4.5 Tlalcoligia encarecimiento del suelo.....	169

V. BIBLIOGRAFÍA.....

174

AGRADECIMIENTOS

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO:

Por la formación recibida en sus aulas a través de sus profesores, su campus y toda la comunidad que la conforman, permitiéndome ser parte de esta máxima casa de estudios de México.

A MI COMITÉ TUTOR:

Dr. Ernesto Alva Martínez
Arq. Alejandro E. Suárez Pareyón
Dr. Guillermo Boils Morales
Mtra. Mariana A. Borja Rodríguez
Mtro. Eduardo Torres Veytia

Por su valiosa orientación en cada una de las etapas de esta investigación, por mostrar compromiso pleno y profesional para la culminación exitosa de esta tesis.

A MIS PADRES:

Lic. José Reyes Zúñiga Hernández
Ing. Luz María Torres Valencia

Con agradecimiento eterno por su amor y ejemplo, por sus cuidados y desvelos, así como su incansable lucha por hacer de mi un hombre de bien.

A MI ESPOSA.:

E.V.I. Arq. Cintia E. Preciado Gutiérrez

Por todo su amor e incondicional apoyo, siendo parte de cada etapa de este proyecto, y por regalarme la oportunidad de formar una hermosa familia.

A MI HIJO:

Emilio Zúñiga Preciado

Que viene a iluminar mi vida, a reinventarme y ser mi más grande amor.

A MIS HERMANAS:

Lic. Silvia Zúñiga Torres
L.C. Diana Zúñiga Torres

Con infinito agradecimiento por su apoyo, sus cuidados y lecciones, por ser mis cómplices de aventuras y mis mejores amigas.

A MI ABUELITA:

Luz María Valencia Jiménez

Con admiración, agradeciendo su cobijo y amor desde el principio de mis días, siendo el pilar que mantiene viva a la familia.

A TODOS MIS TÍOS Y PRIMOS:

Con cariño por su apoyo y buenos deseos. A quienes se nos adelantaron en el camino, donde quiera que se encuentren, gracias.

A LA FAMILIA PRECIADO GUTIÉRREZ:

Por su apoyo, comprensión y cariño.

A LA REVISTA TLALCOLIGIA:

Por toda la ayuda recibida de cada uno de sus integrantes, siendo parte fundamental de esta investigación.

A TODOS MIS AMIGOS:

Que me estimularon dándome su apoyo y cariño sincero.



Construcción de la Iglesia de Tlalcoligia en 1961, realizada por los vecinos organizados.
Fuente: Ignacio Sánchez Pérez (niño sentado en la parte inferior de la fotografía).

“...si ubicamos este fenómeno dentro de la dinámica social y urbana, podemos observar que, en algunos casos con la consolidación y mejoramiento de las colonias, la situación de pobreza puede comenzar a superarse.”

Duhau & Schteingart, 1997



INTRODUCCIÓN

.

Presentación.

La presente investigación muestra como fue el proceso de producción social de vivienda de la colonia Tlalcoligia ubicada en la Alcaldía de Tlalpan al sur de la Ciudad de México. El trabajo se encuentra dividido en 5 partes.

Introducción. Expone el planteamiento del problema y la justificación de la investigación. También muestra las preguntas de investigación, los objetivos, la metodología de estudio y el marco teórico de referencia.

Capítulo 1. Presenta un análisis general de la problemática de vivienda en la Ciudad de México durante el siglo XX, tomando en cuenta aspectos socioculturales, urbano arquitectónicos, demográficos y políticos, para lograr ubicar el nacimiento de las colonias populares, caso Tlalcoligia como resultado de diversas condicionantes.

Capítulo 2. Se presentan datos específicos de la colonia Tlalcoligia; su ubicación geográfica, antecedentes históricos, casos relevantes del proceso de producción social, el origen de la ocupación del territorio, las diferentes etapas de formación que dieron pie al crecimiento urbano y a la consolidación de la colonia, datos estadísticos y aspectos culturales arraigados en la población.

Capítulo 3. Muestra un estudio sobre el reflejo social en la morfología de la vivienda popular progresiva como la que se encuentra en la colonia Tlalcoligia, tomando como elementos de análisis; a las diferentes realidades sociales, el diseño de la vivienda y los espacios habitables, los materiales utilizados en la construcción, la resistencia hacia otros modelos de vivienda, etc. En la última parte de este capítulo se muestra el análisis de tres viviendas ubicadas en la zona de estudio.

Capítulo 4. Contiene las conclusiones finales, sistematizando los datos obtenidos en la investigación y ubicando en 5 periodos las diferentes etapas y procesos de construcción de la colonia Tlalcoligia.

Palabras clave:

Vivienda, Producción Social, Irregularidad, Progresivo, Consolidación, Autoproducción, Autoconstrucción.

Planteamiento del problema.

La colonia Tlalcoligia se ha construido mayormente por la participación de sus habitantes, quienes desde su origen tuvieron que vencer las complicadas condiciones naturales y topográficas del terreno con muy poca o nada de ayuda gubernamental. Estas circunstancias dieron como resultado la formación de un asentamiento que presenta una trama urbana compleja (plato roto) producto de la venta irregular del territorio sobre todo en sus primeros años, situación que también condicionó la introducción de servicios básicos (agua, luz, drenaje, etc.). Esta situación también se ha reflejado en sus edificaciones, la cuales han estado sujetas a un proceso de construcción progresiva.

Justificación.

A pesar de que su formación tiene orígenes de irregularidad, Tlalcoligia se presenta como una colonia de gran importancia en sur de la Ciudad de México, por lo que se considera de interés conocer cómo fue su proceso de construcción, ya que a pesar de contar desde su fundación con población de escasos y medianos recursos económicos, ha logrado consolidarse además lo habitacional como un corazón comercial, cultural y de recreación.

Objetivo general.

Conocer como fue el proceso de construcción de la colonia Tlalcoligia, para identificar las causas de su formación e interpretar las transformaciones urbano-arquitectónicas que ha pasado desde su fundación hasta la actualidad.

Objetivos particulares.

1. Conocer como fue la problemática de vivienda en la ciudad de México en el siglo XX para comprender el origen de las colonias populares, caso Tlalcoligia.
2. Obtener datos específicos de Tlalcoligia para conocer cómo fue su proceso de construcción e identificar que influencia tuvo éste en el crecimiento urbano de la colonia.
3. Identificar cual ha sido el impacto social en la morfología existente en Tlalcoligia (aprovechamiento y uso de la tierra, diseño de los espacios, materiales de construcción, ideologías y maneras de habitar la vivienda, etc.)

Preguntas de investigación.

1. ¿Cómo fue la problemática de vivienda en la ciudad de México y la formación de las colonias populares, entre ellas Tlalcoligia?
2. ¿Cómo fue el proceso de construcción de Tlalcoligia y cómo éste influyó en el crecimiento urbano de la colonia?
- 3.Cuál ha sido el impacto social en la morfología urbana existente en Tlalcoligia?

Metodología de estudio.

Se realiza una Investigación de tipo “explicativa”¹ con un método lógico deductivo, aplicado dentro de las siguientes actividades:

1. Investigación bibliográfica referente a la problemática de vivienda en la Ciudad de México y del surgimiento y formación de las colonias populares.
2. Levantamiento físico del polígono que contiene a la colonia Tlalcoligia y su contexto urbano inmediato.
3. Estudio y análisis de planimetría histórica existente y realización de planimetría de mancha urbana en diferentes periodos de tiempo.
4. Identificación de la ocupación del suelo existente en la colonia (habitacional, comercio, cultura, etc.).
5. Entrevistas y pláticas con habitantes originarios de la colonia, para conocer a través de ellos el proceso de producción social de vivienda en Tlalcoligia.
6. Estudios comparativos de fotografías históricas y actuales, para identificar las transformaciones urbanas de la colonia.
7. Estudios de tipologías, imagen urbana, sistemas constructivos, etc., de la arquitectura existente en la colonia Tlalcoligia.

Marco teórico.

La investigación se apoya en ejes conceptuales que permiten el entendimiento de los procesos de producción de vivienda, así como del contexto en el cual se desarrolló el fenómeno habitacional de las colonias populares, para lograr validar estas teorías en el caso específico de la colonia Tlalcoligia.

Enrique Ortiz Flores, en *“El camino posible, producción social del hábitat en América Latina”*, establece que el hábitat se piensa como producto social y cultural, que implica la participación activa, informada y organizada de los habitantes en su gestión y desarrollo.² Conceptualiza la vivienda en 4 rubros que define de la siguiente manera:

¹ Explicativas: Son aquellos trabajos donde se muestra preocupación, se centra en determinar los orígenes o las causas de un determinado conjunto de fenómenos, donde el objetivo es conocer por que suceden ciertos hechos a través de la delimitación de las relaciones causales existentes, o al menos, de las condiciones en que ellas se producen. Este es el tipo de investigación que más profundiza nuestro conocimiento de la realidad, porque nos explica la razón y el porqué de las cosas. (Ramos Chagoya , 2008)

² El camino posible. Producción Social del Hábitat en América Latina, Programa Regional de Vivienda y Hábitat, Centro Cooperativo Sueco San José, Costa Rica, Ediciones Trilce Montevideo, Uruguay, 2011.

- Como resultado de la oferta y la demanda o como derecho humano.
- Como satisfactor social, como mercancía o como bien de uso.
- Como objeto o como acto de habitar.
- Como producto económico escaso o como bien social potencialmente abundante.

Este último concepto, es el que más apoyo da a la investigación, ya que en él se establece que la vivienda no se produce bajo leyes de escases, sino bajo formas capaces de potenciar los recursos limitados de sus habitantes. Se parte de las propias habilidades, apoyo mutuo, solidaridad, uso de materiales locales reciclados, imaginación, ahorro popular, uso de tiempos libres, supervisión directa del proceso productivo por los interesados, ofertas, oportunidades y la vinculación de los procesos de vivienda con actividades económicas lúdicas, que incrementan la capacidad financiera de los participantes.

En cuanto al fenómeno de la autoconstrucción y la autoproducción, el mismo Enrique Ortiz define en el libro "Integración de un sistema de instrumentos de apoyo a la producción social de vivienda"³, que la autoproducción de vivienda es el proceso de producir vivienda o componentes del hábitat humano sin fines de lucro, por iniciativa y bajo el control directo de sus propios usuarios, sea de manera individual, familiar, comunitaria, colectiva u organizada. Puede hacerse a través de la autoconstrucción o mediante un proceso de construcción realizado por terceros.

La autoconstrucción se refiere a la práctica de edificar la vivienda o los componentes del hábitat por sus propios usuarios. Se realiza bajo formas individuales, familiares (autoayuda) o colectivo-solidarias (ayuda mutua). Puede ser autogestiva, cuando es realizada por iniciativa y la ejecución directa del usuario. Dirigida, cuando es planificada, organizada y ejecutada bajo la coordinación de un asesor técnico. Pura (rara vez lo es), cuando el o los usuarios ejecutan todas o la mayor parte de las tareas constructivas, sin recurrir a mano de obra pagada. Mixta, cuando se combinan trabajos realizados por los propios usuarios y tareas contratadas a trabajadores o empresas especializados.

También, nos apoyamos en los conceptos de crecimiento progresivo de la vivienda, autoconstrucción, autoproducción y producción social del hábitat y la vivienda (PSHV) definidos por Gustavo Romero en el libro "La participación en el diseño urbano arquitectónico en la producción social del hábitat"⁴:

- Crecimiento progresivo de la vivienda: Se adecua a las características y procesos económicos, sociales y culturales de cada una de las familias, basada en el cuarto como "módulo", que se repite y se añade poco a poco.
- Autoconstrucción: Solo abarca el aspecto constructivo del proceso de

³ Integración de un sistema de instrumentos de apoyo a la producción social de vivienda, Universidad Nacional Autónoma de México, 2007.

⁴ La participación en el diseño urbano arquitectónico en la producción social del hábitat, Publicación del Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el desarrollo CYTED, Coordinación de Gustavo Romero y Rosendo Mesías, 2004.

producción. Es solo una de las maneras posibles de realizar la fase de construcción de la vivienda o los componentes del hábitat. Generalmente, más no siempre, se vincula con prácticas de autoproducción.

- Autoproducción: Se refiere al proceso por medio del cual los individuos, familias o grupos organizados llevan a cabo un proceso de producción por propia iniciativa y para su beneficio. Puede hacerse a través de la autoconstrucción o mediante un proceso de construcción realizado por terceros.

- Producción social del hábitat y la vivienda (PSHV): Puede o no hacer uso de la autoconstrucción y generalmente se refiere a procesos de autoproducción coordinada, pero admite ciertos tipos de producción llevada a cabo por terceros, por ejemplo, aquella realizada por ONG's productoras de vivienda sin fines de lucro o por organizaciones filantrópicas.

Por otra parte, la investigación se apoya en las posturas y teorías que puntualizan sobre la formación de la ciudad, como una urbanidad compleja, en donde su formación y crecimiento parte de ciertos factores que permiten su funcionamiento.

La primera de ellas, es la pronunciada por Aldo Rossi en "La arquitectura de la Ciudad"⁵, donde establece que al analizar la vivienda se tiene que tomar en cuenta la función integral del objeto. La función del comercio y de los tráficos comerciales es en realidad el fundamento en términos de producción de una explicación económica de la ciudad. Enfatiza que el todo es más importante que cada una de sus partes, y que a pesar de que exista arquitectura que podría eliminarse fácilmente, esta constituye una parte de la ciudad, cuya forma es siempre la forma de un tiempo.

Rossi reconoce la existencia de lo que define como "homogeneidad tipológica", que se compone de áreas que presentan una constancia de los modos y de los tipos de vivir, que se concreta en edificios semejantes. También hace referencia a que el "barrio", se convierte en un momento, un sector de la forma de la ciudad íntimamente vinculado a su evolución y a su naturaleza constituida por partes y a su imagen, en donde se puede desarrollar cualquier reducción de la realidad urbana y se llegará siempre al aspecto colectivo, que parece constituir el origen y fin de la ciudad.

⁵ La arquitectura de la ciudad, Gustavo Gili, 1966.

I. LAS COLONIAS POPULARES EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Este capítulo se centra en temas que se desarrollan con el objetivo de identificar las razones por las cuales surgieron las colonias populares de la Ciudad de México.

Se estudia la problemática de vivienda existente en la Ciudad de México entre las décadas de 1930 a 1970 aproximadamente, haciendo un análisis de la política habitacional aplicada en diferentes periodos gubernamentales federales y locales, así como las formas o modalidades de vivienda habitadas por las clases de menores ingresos, previo a la formación de las colonias populares (vivienda de alquiler central, vecindad, etc.)

Se analizan fenómenos demográficos que dieron pie a la intensa urbanización de la ciudad, tales como la fecundidad, la mortalidad, la migración y la inserción de la mujer al campo laboral, apoyándose de posturas teóricas y estudios de pirámides poblacionales. Se examina en el momento en que surgen las colonias populares y los procesos de irregularidad en el fraccionamiento y uso del territorio.

Se estudian la pobreza, marginalidad y supervivencia que los habitantes de este tipo de asentamientos han padecido durante la conformación del hábitat. Se hace una revisión de las etapas de desarrollo de las colonias populares según su grado de consolidación urbana, de infraestructura y servicios, nivel de ocupación poblacional y sobre las formas y procesos de construcción de las edificaciones.

Por último, se examina los resultados de la explotación económica por medio del alquiler y la consolidación comercial que presentan las colonias populares consolidadas.

1.1 Política habitacional en la Ciudad de México.

Históricamente en México, el tema de la vivienda ha sido muy controversial, debido a que nunca se han desarrollado programas gubernamentales o planes que logren cubrir el cien por ciento de la demanda existente por la población, sobre todo, en el sector que cuenta con menos poder adquisitivo.

Desde tiempos de la ciudad virreinal, la condición socioeconómica siempre ha sido una limitación para que la población pueda acceder a ser propietaria de una vivienda digna, la cual, pueda estar ubicada en zonas dentro de la ciudad. Solo basta recordar el planteamiento de ciudad y de propiedad de la tierra promovido por los conquistadores españoles, en donde la zona central de aquella ciudad estaba destinada para la población europea que radicaba en la capital de la nueva España, mientras que la población indígena que presentaba un nivel de marginación muy alto, se ubicaba en la también entonces periferia urbana, en llanos dispuestos sin ninguna infraestructura urbana y con construcciones realizadas mediante técnicas prehispánicas, que para la época representaban ya un atraso urbano para las clases bajas.

Posteriormente, tras la consolidación de la independencia nacional, las condiciones en el tema de la vivienda no mejoraron mucho, prácticamente nada, durante todo el siglo XIX las opciones habitacionales para la población más pobre seguían siendo sumamente limitadas, continuando las periferias como la opción más barata.

El movimiento revolucionario iniciado en 1910, traía en su espíritu de lucha ideales de equidad y justicia para las clases trabajadoras, asumiendo que era el momento de equilibrar el derecho de uso y propiedad de la tierra. Lamentablemente, los procesos militares y de guerra conllevan grandes momentos de inestabilidad socioeconómica para un país, y México no fue la excepción, urbanamente la capital mexicana se vio seriamente lastimada durante los diez años de guerra incesante en donde la pelea interna entre grupos rivales en sus ideas y posturas, destinaron a la población desfavorecida, a continuar con la eterna espera por lograr la igualdad del derecho a la vivienda.

La función de la vivienda como un bien socialmente necesario al cual tiene derecho todo trabajador, se ha realizado exclusivamente en palabras impresas en las ediciones sucesivas de la Constitución Política. (COPEVI, 1977)

Si bien, la Constitución política plantea artículos en donde establece referencias al derecho a la vivienda, la realidad es que entre la teoría y la práctica lograda existe un enorme abismo.

Es importante reconocer que los preceptos sobre vivienda incluidos en el artículo 123 constitucional permitieron que, en 1972 se creara un poderoso organismo estatal para financiar la vivienda obrera, el **INFONAVIT** (COPEVI, 1977)

Sumado a ello, el artículo 27 “se dirige principalmente a la cuestión de la propiedad agrícola y de los recursos naturales, pero algunas de sus

cláusulas generales se aplican igualmente a la tierra urbana.” (COPEVI, 1977)

Lamentablemente, la demanda habitacional y de construcción de infraestructura urbana siempre ha sobrepasado la capacidad del estado, y en muchos de los casos este ha promovido las condiciones de carencia, para que, apoyado de inversiones internacionales, pueda sacar adelante las necesidades de la población. La inestabilidad posrevolucionaria trajo consigo una fuerte recesión económica, así como el abandono de infraestructura construida durante el Porfiriato, siendo el tema del ferrocarril uno de los más relevantes.

La inestabilidad política durante la década de 1920-1930... la inversión privada interna era muy reducida mientras que los inversionistas extranjeros se mantenían alejados por su desconfianza en el nuevo régimen y el temor de expropiaciones y aumentos impositivos (COPEVI, 1977)

Para el año de 1925, se crea la Dirección de Pensiones Civiles, primera institución encargada del financiamiento de vivienda, y que para entonces sería la única dependencia gubernamental destinada al otorgamiento de créditos hipotecarios para los derechohabientes. Dicha institución otorgó cerca de 9,600 créditos a trabajadores del estado. Posteriormente en 1943 se fundaría el IMSS (Instituto Mexicano del Seguro Social) como otro organismo de seguridad social, que incluiría también la adquisición de vivienda.

La situación carente en este tema, hizo voltear a las entidades gubernamentales hacia la búsqueda de nuevos modelos que lograran solucionar la problemática. Para 1935 el entonces Banco Nacional Hipotecario (hoy BANOBRAS) llevó a cabo un estudio de la problemática habitacional nacional, en la cual, obtendría como resultado una propuesta innovadora y que se aplicaría en los años siguientes: La vivienda de alquiler subsidiada por el gobierno.

Este nuevo modelo, se presentaba como una solución propicia para cubrir la demanda habitacional, bajo un esquema de control directo del estado, mediante el cual, este fungía como coordinador de todas las etapas de realización de los proyectos habitacionales y como recaudador de las rentas. Lamentablemente el esquema idealizado y dirigido en teoría para las clases trabajadoras, cayó en grandes controversias de corrupción, que más adelante se expondrá, y que terminaron por caducar el modelo.

En resumen, la problemática habitacional consiste en: “la brecha insuperable entre la oferta creada por una producción capitalista de vivienda y la demanda correspondiente a la necesidad social de la habitación.” (CONAPO, 1990).

El alto precio de la vivienda, por su producción vista como mercancía y la imposibilidad de la población para poder pagarla, hace necesaria la intervención del estado, como árbitro que regule y optimice las condiciones para su adquisición. Para el año de 1940, México comenzaría una reconfiguración “positiva” en sus estructuras económicas, procedente del contexto internacional, específicamente del

conflicto militar de la Segunda Guerra Mundial, en donde el país entraría en un nuevo modelo denominado “Sustitución de Importaciones”⁶, mediante el cual, los sectores manufactureros y algunos otros aunque en menor magnitud iniciaron una próspera etapa de alta producción y exportación, que repercutiría directamente en la economía nacional así como en las oportunidades existentes para la población trabajadora.

Esta nueva versión próspera que vivía el país, sobre todo en las ciudades más grandes que contaban en sus territorios con conjuntos industriales, como era el caso de la Ciudad de México, atrajo a pobladores de diferentes estados de la república, quienes llegaron en busca de trabajo (debido a que en sus lugares de origen escaseaba), convirtiéndose así, en la mano de obra base del nuevo modelo nacional y que como consecuencia incrementara los niveles demográficos en la capital.

El crecimiento demográfico de la ciudad fue del 74.4%, pero el número de viviendas aumento solo un 55% lo que implica que el número promedio de habitantes por vivienda sea cada vez más alto. (CONAPO, 1990)

La mayoría de las personas llegadas, encontraron alojamiento en la parte central de la ciudad, en construcciones viejas, antiguas casonas subdivididas por los propietarios o vecindades que rentaban cuartos con servicios sanitarios compartidos. Esta era en aquel momento el tipo de vivienda más económica y accesible. Como tenía que pasar, este dinamismo significó para los propietarios de los inmuebles un gran negocio, que, terminaría por descontrolarse y convertirse en un mercado desregularizado. Como respuesta a ello, el gobierno mediante decreto presidencial estableció durante los años de 1942 a 1948 la congelación de todas las rentas inferiores a los 300 pesos, estrategia vendida a la población obrera como apoyo a su economía, pero cuyo trasfondo venía del control y no aumento del salario mínimo.

Entre los años 1940 a 1945 la producción del sector manufacturero aumentó en un 63% mientras que el índice del salario mínimo real bajo en un 33.1% (COPEVI, 1977)

Como consecuencia de esta estrategia gubernamental, las condiciones de vida de los habitantes, así como de las edificaciones alquiladas se vio seriamente afectada, debido a que la baja recaudación que obtenían los propietarios les impidió darles mantenimiento, dejando a su suerte a los propios inquilinos y en muchos casos, el propietario abandonaba por completo el inmueble, ya que no les resultaba rentable. (Ver gráficos 1.1.1)

El deterioro de las condiciones habitacionales que acompañó la expansión extraordinaria de la Ciudad de México a partir de la década 1940-1950, es sintomático de la crisis general que enfrenta esta ciudad, sobre todo respecto al suministro de agua y otros servicios colectivos (COPEVI, 1977)

⁶ La sustitución de importaciones (también denominado Industrialización por sustitución de importaciones) es una política comercial y económica que aboga por sustituir las importaciones extranjeras con la producción nacional.

Así, la problemática sobrepasó los muros de las vecindades y se derramó por las calles, configurando una ruinoso imagen urbana, en donde los servicios básicos como agua y luz eran cada vez una problemática mayor, así como la complejidad social, que se reflejó en el incremento de segregación y problemas de salud.



Gráfico 1.1.1 Vecindades del Centro Histórico de la Ciudad de México.
Fuente: Google.com

Posteriormente, el gobierno realizaría mediante un programa de traslado y reacomodo poblacional, el cual, se aplicó a los habitantes del denominado "inquilinato ruinoso. Dicho programa buscaba desalojar a la población, debido a que, el precio del suelo en dicha zona de la ciudad, era mucho mayor a lo recaudado por las rentas congeladas del momento, ya que los propietarios buscaban desalojar a sus inquilinos para revalorizarlo mediante su venta o simplemente para especular, situación que fue apoyada y promovida por el gobierno, promoviendo el

cambio uso de suelo en apoyo a los dueños y a favor de los intereses inmobiliarios deseoso de invertir.

Se puede ver entonces que la nueva política aplicada por la Dirección General de Habitación Popular, lejos de pretender resolver el problema habitacional de los estratos poblacionales más necesitados, ha buscado disolver puntos conflictivos surgidos en torno a la economía de los usos del suelo. (COPEVI, 1977)

Con Adolfo López Mateos en la presidencia, se incrementa el interés en la producción habitacional. Entre los proyectos más representativos de este periodo, se encuentra el de la Unidad Habitacional Nonoalco Tlatelolco, que fuese promovido y financiado por el ISSSTE (Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado) y el Banco Nacional Hipotecario, inaugurado en 1964, comprendiendo una densidad poblacional de 900 personas por hectárea repartidas en 12 mil departamentos. Como dato curioso, es importante señalar que el alto costo de los departamentos y la calidad y construcción deficiente, alargó por varios años el periodo de ventas de la unidad. (Ver gráfico 1.1.2)

Cabe mencionar que entre 1969 y 1980, la demanda habitacional anual creció de 775 mil a 1 millo 245 mil viviendas, situación muy contraria al promedio anual logrado que tan solo fue de 53 mil viviendas.

La gran mayoría de estas viviendas construidas antes de la década de los 60, fueron proyectos realizados para trabajadores del estado, siendo este mismo en su papel de patrón, cumplidor del artículo 123 constitucional. Dichos conjuntos habitacionales multifamiliares representaban el ideal progresista revolucionario, ya que incluían en sus fachadas y diversos elementos, grandes murales, obra de referentes artísticos del país. Como antes mencionamos, los grupos beneficiados de estos referentes de la arquitectura moderna mexicana, no fue en su totalidad la clase trabajadora, sino que fueron otorgados mediante pagos de favores entre funcionarios que incluso terminaron como poseedores de algunas viviendas para sus familias y amigos.

El esquema de este tipo de vivienda estaba basado en la vivienda en alquiler, pero debido a que el tiempo de recuperación resultaba muy extenso para el gobierno, se reorientó el ideal al mercado capitalista habitacional, directamente a la propiedad horizontal, siendo vendidos solo a aquellas personas que contaban con la capacidad económica suficiente para adquirirlos, tomando en cuenta que:

Solo una persona que ganara más de tres veces el salario mínimo podía enfrentar el costo de adquisición de una vivienda bajo el programa financiero, esto suponiendo que se dedique el 25% del ingreso anual hacia los pagos de amortización, que es el porcentaje máximo permitido en este programa. Aunado a esta limitación habrá que considerar el pago inicial del 20% del precio de la vivienda lo que también representa un obstáculo fuerte para la adquisición. (COPEVI, 1977)

Podemos decir, que las políticas de vivienda implementadas en los años 60 no lograron cumplir con las demandas sociales y espaciales, dejando las condiciones de la mayoría de los habitantes en una situación peor.

Para el periodo presidencial de Luis Echeverría Álvarez, se enfatizó en la atención a la problemática habitacional nacional, (fondos regularizadores de la tierra y de vivienda para asalariados), por lo cual, se promovió la creación de nueve instituciones que trabajarían en el tema de la vivienda, sumado a que los organismos ya existentes para entonces, reestructuraron y mejoraron sus funciones de manera muy positiva, atendiendo a los sectores económicamente más desfavorecidos.



Gráfico 1.1.2 Aerofoto de la Unidad Habitacional Nonoalco Tlatelolco- 1964.
Fuente: Aerofoto CIA MEX – Fundación ICA

La nueva propuesta de solución habitacional buscaba variedad en las soluciones habitacionales:

1. Vivienda provisoria situada en un lote con servicios.
2. Vivienda permanente de dimensiones mínimas, pero con baño y cocina.
3. Departamento o casa familiar de dimensiones normales (COPEVI, 1977).

La producción habitacional de este periodo se basaba en el ideal de una vivienda económica, tanto en su valor como en la calidad constructiva y espacial. Más de la mitad de las viviendas promovidas en el Distrito Federal tenían un costo aproximado de 30 mil pesos, con pagos de amortización muy bajos.

La reducción del tamaño y calidad de las viviendas producidas, permitió rebajar el precio de tal manera que por primera vez una vivienda promovida por el sector público pudiera estar al alcance de los sectores de población con menores ingresos: los de salario mínimo y los de trabajo inestable. (COPEVI, 1977)

Fue mucho más importante el aspecto ideológico de este modelo que el numero de viviendas construidas.

1.2 Demografía y urbanización popular.

El poblamiento de la mancha urbana de la ciudad, tiene una estrecha relación y origen con las condiciones demográficas, que son a su vez, producto de diversas circunstancias históricas, políticas, económicas y culturales, que han configurado el movimiento poblacional al interior de la Ciudad de México y su zona metropolitana.

La situación demográfica de la ZMCM es el resultado de tendencias de largo plazo que han ido modelando la estructura y distribución territorial de sus habitantes. (CONAPO, 1990)

Como se mencionó anteriormente, el modelo económico de sustitución de importaciones, tuvo grandes efectos en la cantidad de población de la ciudad, al convertirse el sector industrial en el motor de la economía nacional. Por ello, el proceso de urbanización metropolitana se incrementó drásticamente, creciendo la demanda habitacional y extendiendo los límites urbanos, y, por ende, la entonces infraestructura con la que contaba la capital se vio insuficiente para dar servicio a la gran masa poblacional.

Los primeros síntomas de agotamiento del que había sido un modelo económico muy productivo se dieron en la década de los años 70, alterando los procesos urbanos, surgiendo nuevas problemáticas y situaciones de orden regional que gradualmente cambiarían el paisaje urbano de la ciudad. A partir de entonces surgió un nuevo fenómeno demográfico, comenzó a descender la tasa de crecimiento poblacional drásticamente, de 6.1% anual en la década de los cuarenta a 4.3% anual en 1971, hasta llegar a 1.6% en la década de los 90. Asimismo, este fenómeno se vio reflejado en el crecimiento de la mancha urbana, que después de haber crecido 3.4 veces en tan solo 30 años, creció tan solo 54% durante los siguientes 15 años. Un estudio realizado por COPEVI en el año de 1995, señala que son 3 los factores preponderantes que condicionaron los cambios demográficos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México:

- Fecundidad
- Mortalidad
- Migración

Dichos factores en su conjunto establecieron los parámetros para que la tasa de incremento poblacional se fuera reduciendo en las décadas posteriores a 1970. Las repercusiones de cada uno de ellos surgieron a través de los siguientes fenómenos:

La inserción de las mujeres al campo laboral, producto de las difíciles condiciones económicas por las que pasaba el país, así como el incremento en su preparación académica, configuro una nueva ideología femenina, que pasaba de visualizarse y entenderse como ama de casa cuidadora de niños y del hogar, a mujeres trabajadoras y profesionistas que ubicaban la prioridad de ser madres a un segundo término, concibiendo hijos (aunque no en todos los casos) a mayor edad, extendiendo así el tiempo activo en el trabajo. (Ver gráfico 1.2.1)

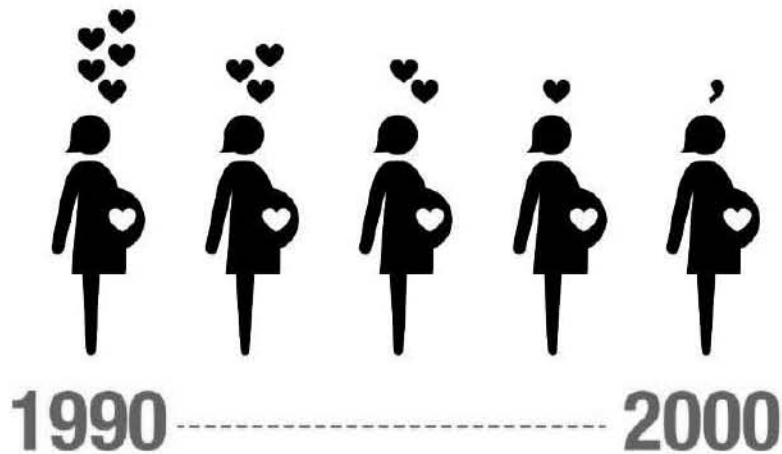


Gráfico 1.2.1 Mujeres en el campo laboral y descenso en el índice de maternidad.
Fuente: Google.com

Al ser la Ciudad de México la entidad del país que albergaba la mayor cantidad de instituciones públicas de salud, la esperanza de vida creció considerablemente, pasando a un proceso de envejecimiento gradual, acompañado de cambios de un perfil epidemiológico a uno de enfermedades crónicas degenerativas adquiridas a mayor edad. Estos cambios, no solo implicaron el aumento de los servicios de salud, sino también, la especialización de las diversas ramas de la ciencia producto de las nuevas enfermedades propias de las personas de la tercera edad, que surgieron con el paso de los años.

Esta condicionante, significó desde luego la necesidad de viviendas para las nuevas familias formadas en la ciudad, que heredaban la vivienda o la herencia económica de los padres en un mayor lapso de tiempo. Cabe destacar que las nuevas familias encontraron en muchos de los casos vivienda en las áreas periféricas de la ciudad, que presentaban un menor costo, que entre el hombre y la mujer laborando, podían pagar. Muchos de estas viviendas se encontraban en nacientes asentamientos o colonias irregulares. (Ver gráficos 1.2.2 a 1.2.5)

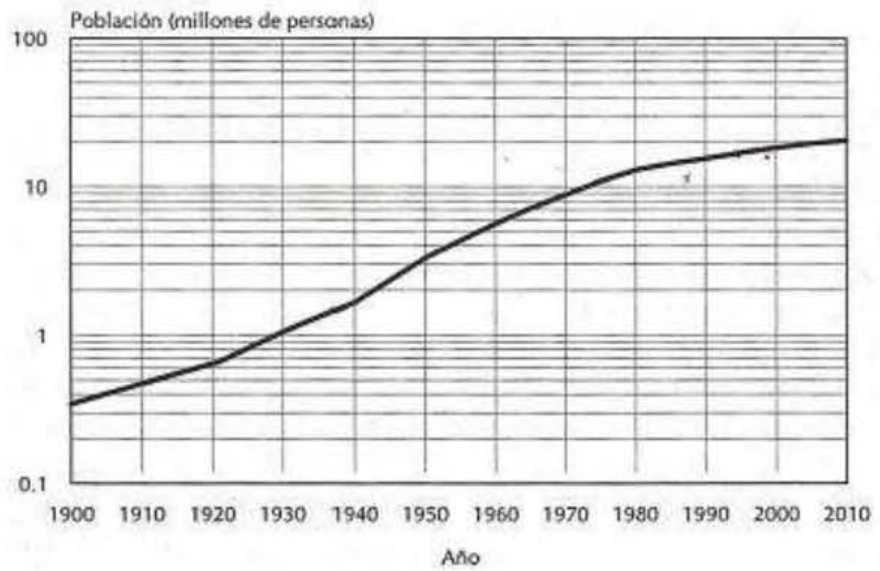


Gráfico 1.2.2 Población total de la ZMCM, 1900-2010.
Fuente: Estimaciones y proyecciones de CONAPO

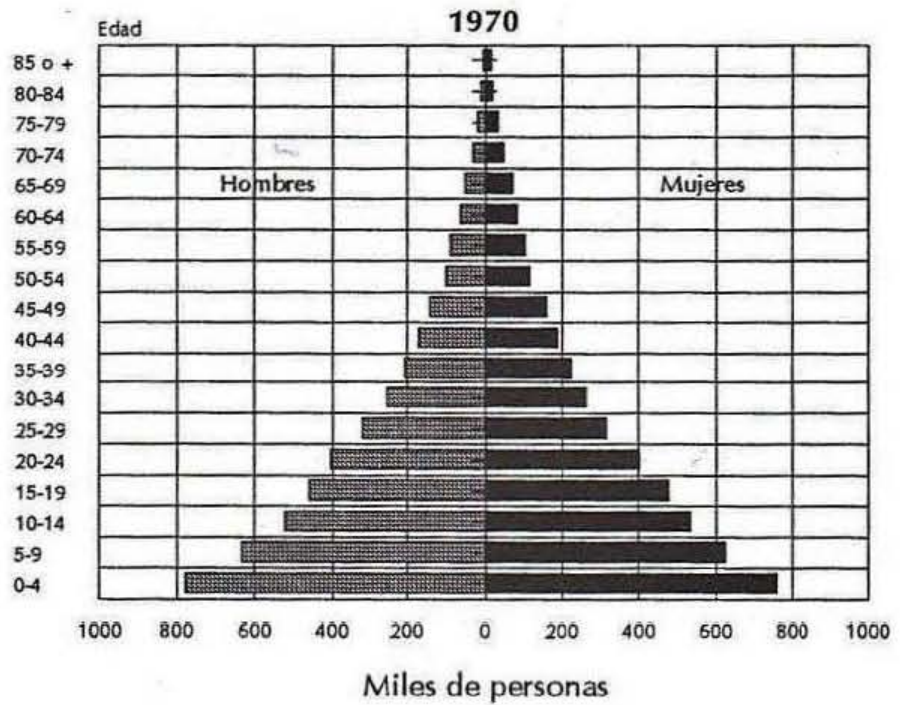


Gráfico 1.2.3 Pirámide de población de 1970.
Fuente: Estimaciones y proyecciones de CONAPO

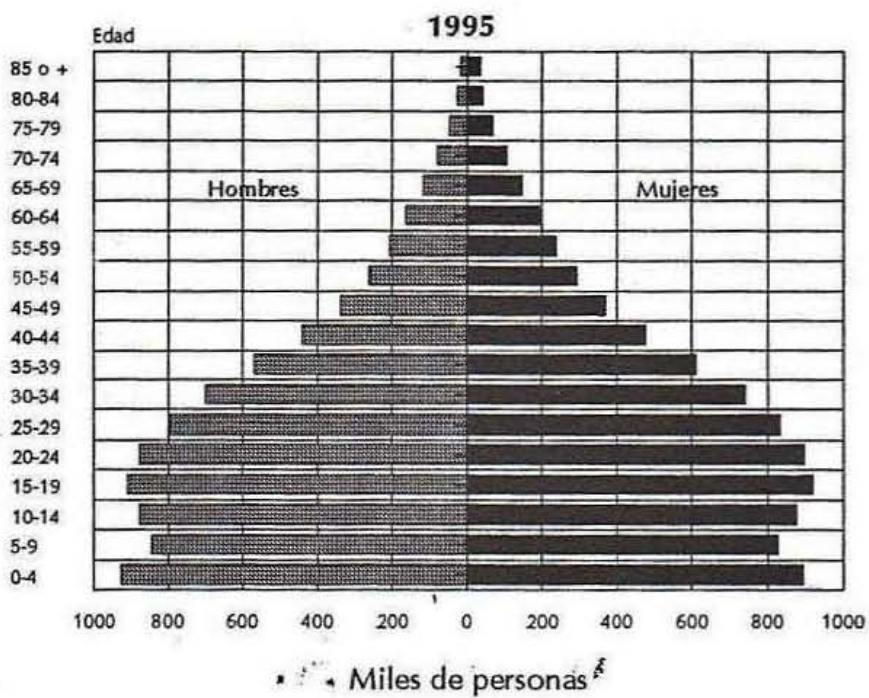


Gráfico 1.2.4 Pirámide de población de 1995.
Fuente: Estimaciones y proyecciones de CONAPO

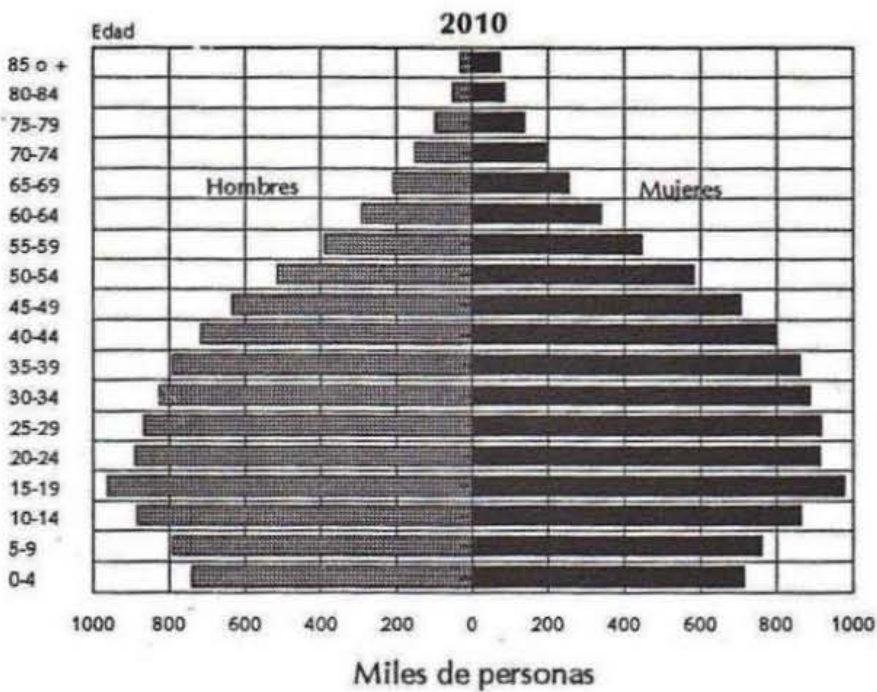


Gráfico 1.2.5 Pirámide de población de 2010.
Fuente: Estimaciones y proyecciones de CONAPO

El nivel de inmigración a la Ciudad de México también presentó cambios por diversas razones, entre las que se encuentran, por un lado, la alta población ya existente y la baja en la oferta laboral, así como en los salarios (por la mayor demanda que oferta), y por otro, la migración de las industrias a la periferia de la ciudad, como Puebla o el Estado de México, debido a la regulación de ubicación de la industria, propiciaron que la población buscara suerte en otros lugares del país.

Si en la década de los 40 existía un alto índice de inmigraciones provenientes de Michoacán, Guerrero, Oaxaca, etc., a partir de la década de los 70 comenzaron a presentarse las inmigraciones de la Ciudad de México y su zona metropolitana, hacia Morelos o los Estados Unidos. (Ver gráficos 1.2.6 a 1.2.9)

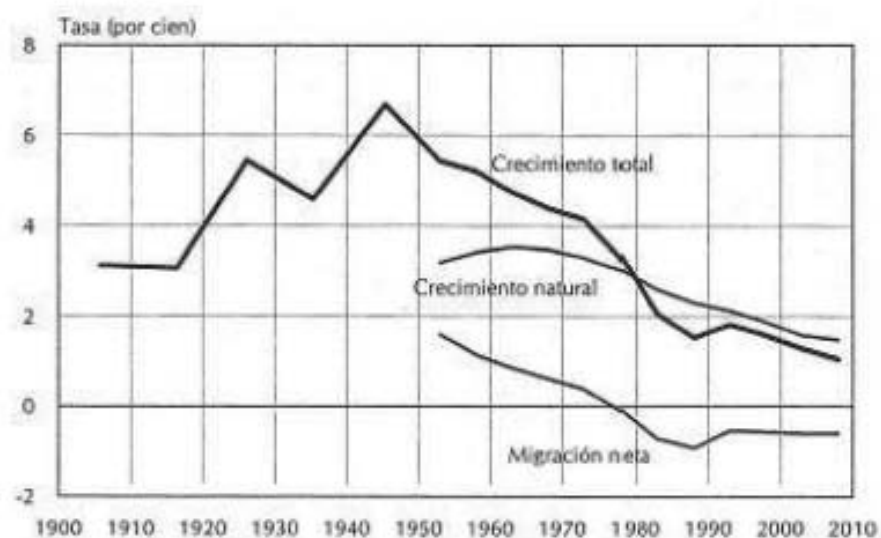


Gráfico 1.2.6 Tasas de crecimiento demográfico de la ZMCM, 1990-2010.
Fuente: Estimaciones y proyecciones de CONAPO

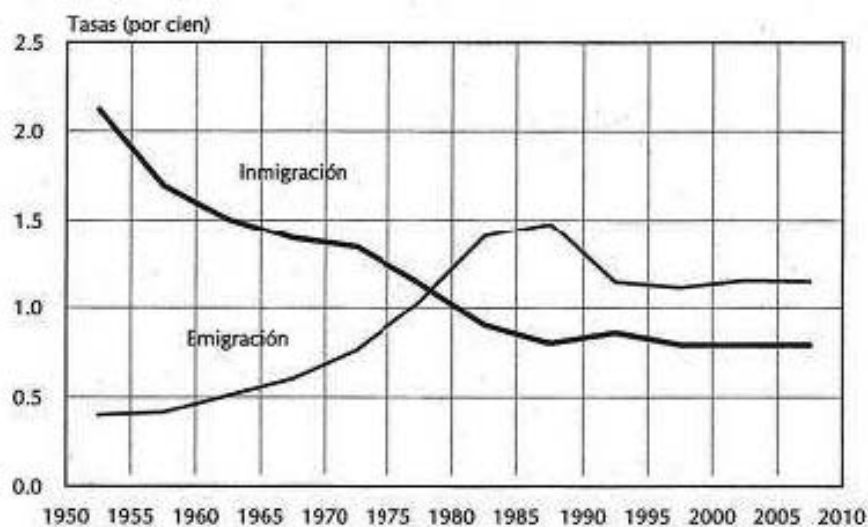


Gráfico 1.2.7 Tasas de migración e inmigración de la ZMCM, 1990-2010.
Fuente: Estimaciones y proyecciones de CONAPO

Así, es posible comprender de manera general las condicionantes que formaron la dinámica demográfica de la Ciudad de México y su zona metropolitana, que darían pie, producto de la natural necesidad de vivienda de la gente, a la formación con el paso de las décadas de nuevos asentamientos urbanos, los cuales, sumados a los poblamientos ya existentes, configuran la mancha urbana, según el estudio antes mencionado de CONAPO de la siguiente manera:

1. Centro Histórico.
2. Pueblo Conurbado.
3. **Colonia Popular (tipo de asentamiento objeto de esta investigación).**
4. Conjunto Habitacional.
5. Colonia Residencial de nivel medio.
6. Colonia Residencial de nivel alto.

La progresiva concentración de población entre 15 y 40 años de edad, que influye en la formación de nuevos hogares, y el descenso de la fecundidad, que propicia la reducción del tamaño de las nuevas familias, originan un crecimiento más rápido de las viviendas que de la población. Las edificaciones habitacionales aumentarían de 3.8 millones en 1995 a 5.7 millones en 2010. Es decir, será necesario construir más de la mitad del inventario existente actual para satisfacer las necesidades esperadas dentro de trece años. (CONAPO, 1990)

	1950	1960	1970	1980	1990	1995
ZMCM (1990)	2 982 075	5 155 327	8 656 851	13 734 654	15 047 685	16 898 316
Distrito Federal (conurbado)	2 923 194	4 846 497	6 874 165	8 831 079	8 235 744	8 489 007
Municipios conurbados	58 881	308 830	1 782 686	4 903 575	6 811 941	7 898 080
Conurbado hasta 1950	2 982 075	4 857 117	7 243 759	9 461 228	8 579 062	8 683 177
Ciudad de México ¹	2 234 795	2 832 133	2 902 969	2 595 823	1 930 267	1 760 359
Benito Juárez, D. F.				544 882	407 811	369 956
Cuauhtémoc, D. F.				814 983	595 960	540 382
Miguel Hidalgo, D. F.				543 062	406 868	364 398
Venustiano Carranza, D. F.				692 896	519 628	485 623
Álvaro Obregón, D. F.	93 176	220 011	456 709	639 213	642 753	676 930
Azcapotzalco, D. F.	187 864	370 724	534 554	601 524	474 688	455 131
Coyoacán, D. F.	70 005	169 811	339 446	597 129	640 066	653 489
Gustavo A. Madero, D. F.	204 833	579 180	1 186 107	1 513 360	1 268 068	1 256 913
Iztacalco, D. F.	33 945	198 904	477 331	570 377	448 322	418 982
Iztapalapa, D. F.	76 621	254 355	522 095	1 262 354	1 490 499	1 696 609
Magdalena Contreras, D. F.	21 955	40 724	75 425	173 105	195 041	211 898
Naucalpan, Mex.	29 876	85 828	382 184	730 170	786 551	839 723
Tlalnepantla, Mex.	29 005	105 447	366 935	778 173	702 807	713 143
Conurbación 1950-1960		298 210	582 185	1 670 901	2 542 838	3 146 732
Cuajimalpa, D. F.		19 199	36 200	91 200	119 669	136 873
Tláhuac, D. F.		29 880	62 415	146 923	206 700	255 891
Tlalpan, D. F.		61 195	130 715	368 974	484 866	552 516
Xochimilco, D. F.		70 381	116 493	217 481	271 151	332 314
Chimalhuacán, Mex.		76 740	19 946	61 816	242 317	412 014
Ecatepec, Mex.		40 815	216 400	784 507	1 218 135	1 457 124
Conurbación 1960-1970			830 907	2 048 388	2 349 073	2 712 654
Atizapán de Zaragoza, Mex.			44 322	202 248	315 192	427 444
Coacalco, Mex.			13 197	97 353	152 082	204 674
Cuautitlán de R. R., Mex.			41 156	39 527	48 858	57 373
Huixquilucan, Mex.			33 527	78 149	131 926	168 221
Milpa Alta, D. F.			33 694	53 616	63 654	81 102
Nezahualcóyotl, Mex.			580 436	1 341 230	1 256 115	1 233 868
La Paz, Mex.			32 256	99 436	134 782	178 538
Tultitlán, Mex.			52 317	136 829	246 464	361 434

Gráfico 1.2.8 Población de la ZMCM por delegación y municipio, 1950-1995.
Fuente: Censos de INEGI - CONAPO

	1980 ha	1990 ha	Incremento 1980-1990	
			ha	Porcentaje
Distrito Federal				
Azcapotzalco	2 936.00	3 330.00	394.00	11.83%
Coyoacán	4 724.00	5 389.00	665.00	12.34%
Cuajimalpa	1 475.00	2 181.00	706.00	32.37%
Gustavo A. Madero	6 062.00	8 276.07	2 214.07	26.75%
Iztacalco	2 290.00	2 290.00	0.00	0.00%
Iztapalapa	8 199.00	10 173.68	1 974.68	19.41%
Magdalena Contreras	1 425.00	1 550.16	125.16	8.07%
Milpa Alta	643.45	643.45	0.00	0.00%
Álvaro Obregón	4 356.00	5 614.90	1 258.90	22.42%
Tláhuac	2 167.00	2 814.44	647.44	23.00%
Tlalpan	4 718.00	6 171.18	1 453.18	23.55%
Xochimilco	1 900.00	3 767.43	1 867.43	49.57%
Benito Juárez	2 663.00	2 663.00	0.00	0.00%
Cuauhtémoc	3 244.00	3 244.00	0.00	0.00%
Miguel Hidalgo	4 640.00	4 640.00	0.00	0.00%
Venustiano Carranza	3 442.00	3 442.00	0.00	0.00%
Total	54 884.45	66 190.31	11 305.86	17.08%

Gráfico 1.2.9 Variación de la superficie urbana de la ZMCM, 1980-1990.
Fuente: Censos de INEGI - CONAPO

1.3 Surgimiento de las colonias populares.

Como se ha expuesto, históricamente las necesidades de vivienda de los sectores socioeconómicos más bajos han representado una fuerte problemática de nivel nacional. Esta situación, no ha logrado ser solucionada por medio de programas gubernamentales de apoyo a la vivienda, ni mucho menos por la producción inmobiliaria privada.

El acceso a un lote ya sea por medio de la ocupación de hecho (invasión) o de procedimientos de compra venta - que se desenvuelven fuera de los marcos jurídicos que regulan la transmisión de la propiedad inmueble y la subdivisión y urbanización del suelo así como la autoproducción de la vivienda han permitido a esos sectores asentarse para satisfacer mínimamente sus necesidades habitacionales en las periferias de las ciudades. (Duhau & Scheingart, 1997)

En el caso mexicano, este tipo de urbanización popular se ha denominado como “Colonias Populares”, las cuales, representan más del 60% de la vivienda existente en las zonas urbanas, con más de 9 millones de personas habitándolas, especialmente en asentamientos de origen irregular,

En cuanto a las formas de producción de estas viviendas, se calcula que en 2010 60% del total en la Ciudad de México y 69% en los municipios metropolitanos eran resultado de procesos de autoproducción, es decir la manera tradicional que las familias tienen de adquirir el suelo y de construir progresivamente la vivienda. (Suárez, et al., 2017)

Estas invasiones y compraventas fraudulentas con las que se generan las colonias populares, se han llevado sobre terrenos estatales y privados, así como comunales y ejidales que con el crecimiento de la mancha urbana o la construcción de alguna infraestructura que habrá la brecha de conexión (carreteras, industria o servicios), colindan o comienzan a tener ya un contacto con la ciudad consolidada. (Ver gráfico 1.3.1)

Por ejemplo, la Delegación Tlalpan: "...mantuvo hasta fines de los años sesenta una separación física del resto de la ciudad. Pero, desde 1970 en adelante, su población y su área urbana comenzaron a experimentar un crecimiento acelerado. Hacia 1980, el área urbana representaba el 13.4% de los 312.0 km² que abarca la Delegación." (Villavicencio & Durán, 1994)



Gráfico 1.3.1 Urbanización popular – Colonia popular.
Fuente: Google.com

La condición económica limitada, es la razón principal para que la gente busque en esta opción de poblamiento, la posibilidad de encontrar alojamiento. Cabe señalar, que las actividades laborales, generalmente informales (comercio, oficios y servicios), los limitan por completo para ser beneficiados con créditos hipotecarios que les permitan adquirir una vivienda en el mercado formal.

Exceptuando los casos en el que el estado interviene desde el principio, como es la producción oficial de los conjuntos habitacionales, la formación de las colonias populares (irregulares) es, por definición, contraria a las leyes y reglamentos que rigen la urbanización. Esto es así, sobre todo, porque las condiciones exigidas por dichas leyes y reglamentos son siempre superiores a las condiciones reales en que las clases populares construyen su espacio urbano (Azuela, 1984)

Por ello, el mercado informal de venta de terrenos se convirtió en un gran negocio, por un lado, su bajo costo era costoso para las familias de bajos recursos, y por otro, los fraccionadores fuera de toda normatividad mercantil, obtuvieron jugosas ganancias con una mínima e incluso nula inversión, ya que la tierra se comercializaba sin ningún tipo de infraestructura urbana. (Ver gráfico 1.3.2)

El mercado ilegal de la tierra posibilita el surgimiento de considerables ganancias para el agente promotor que la compra al ejidatario y la vende posteriormente al colono. Según información disponible, la hectárea de un terreno plano se adquirió por agentes promotores entre 15 y 20 millones de pesos, lo que equivale a mil quinientos y dos mil pesos por m². Sin ninguna inversión considerable, salvo la indispensable para su lotificación, estos terrenos se venden entre 5 mil y 78 mil pesos el m² (Jorge Legorreta, 1991)



Gráfico 1.3.2 Venta irregular de lotes.
Fuente: Google.com

La prioridad de los fraccionadores, era obtener el mayor aprovechamiento económico de la tierra vendida, aunque en muchas ocasiones no fueran los dueños legítimos. También, las condiciones físicas, ambientales y de ubicación, no siempre eran adecuadas para el desarrollo habitacional, en donde incluso, como en el caso de las barrancas y minas, el riesgo de habitar en este tipo de lugares es muy alto. (Ver gráfico 1.3.3)

Emilio Duhau describe que este modelo de venta irregular trajo consigo diversas problemáticas urbanas:

- El trazo irracional de la vialidad
- La división caótica del suelo.
- La ausencia de servicios.
- La no adecuación a normas de urbanización
- Incumplimiento a ciertos estándares de edificación
- La existencia de leyes que impiden la creación de asentamientos en tales áreas. (Duhau & Schteingart, 1997)



Gráfico 1.3.2 Asentamientos irregulares en las periferias, con alto riesgo.
Fuente: Google.com

1.4 La irregularidad en el fraccionamiento del territorio.

La irregularidad en un asentamiento o colonia popular, se refiere directamente a la forma en que la tierra es apropiada en un proceso de urbanización.

Al ser un proceso, tiene implícito diversas etapas de desarrollo, en que la irregularidad acompaña la densificación y consolidación de la colonia popular, siempre relacionada al incumplimiento de normas y reglamentos urbanos, comerciales y constructivos, colocándola fuera de la ley.

Emilio Duhau, establece que es posible encontrar tres casos de irregularidad propios de la etapa de nacimiento de este tipo de poblamientos:

1. Un primer caso es el del fraccionamiento que ha sido autorizado pero cuyo propietario comienza a vender los lotes sin haber introducido las obras de urbanización ni servicios que la ley exige.
2. Otro caso más frecuente es el del propietario que fracciona y vende los lotes sin haber obtenido la licencia correspondiente.
3. El tercer caso consiste en que una persona, haciéndose pasar por el propietario sin serlo, fracciona y vende lotes. En este último caso, se rebasa el ámbito de la legislación sobre fraccionamientos, para entrar al campo del derecho penal, al encajar esta acción dentro de la definición del delito de fraude. (Duhau & Schteingart, 1997)

Por otra parte, las colonias populares continúan presentando procesos de irregularidad durante sus diferentes etapas de consolidación y densificación poblacional:

A. En la edificación. Casi en su totalidad, las construcciones de las colonias populares, se encuentran fuera de cualquier normatividad gubernamental de orden urbano, ya que no se respetan los lineamientos de porcentajes de área libre, área de desplante, metros cuadrados máximos de construcción, número de viviendas por predio, sistemas constructivos, seguridad estructural, instalaciones adecuadas y bajo norma, colindancias, entre muchas otras, que son producto de la modalidad progresiva de la construcción y de la inexistente asesoría profesional.

B. La renta de espacios como pueden ser cuartos, departamentos, locales comerciales, bodegas, etc., se llevan a cabo sin contar con el uso de suelo necesario para la actividad comercial ni las garantías legales requeridas por el gobierno. También, la irregularidad en la renta, genera problemáticas de seguridad y de sobre densificación. (Ver gráficos 1.4.1 y 1.4.2)

Por otro lado, la irregularidad implica, muchas veces, inseguridad física o situación de riesgo originada porque no se respetan los ordenamientos urbanos en cuanto a usos del suelo y los fraccionamientos no cumplen con la legislación local (Schteingart, 1997)



Gráfico 1.4.1 Riesgo en la edificación popular irregular.
Fuente: Google.com



Gráfico 1.4.2 Riesgo en la edificación popular irregular.
Fuente: Google.com

Es importante señalar, que la urbanización de la Ciudad de México por medio de las colonias populares ha sido del total conocimiento de las autoridades, tolerado y hasta promovido por grupos de poder, que han encontrado en el desarrollo de estos asentamientos, una buena manera de control y beneficio electoral. Grupos políticos, sindicales y sociales se han visto beneficiados, lucrando con la posesión, más no propiedad de la tierra, a cambio de apoyo para sectores gubernamentales y empresariales.

Sin embargo, actualmente ha disminuido considerablemente la formación masiva de las colonias populares en las ciudades mayormente pobladas de México.

1.5 La pobreza en la formación de asentamientos populares.

La limitada condición económica de las personas que habitan en las colonias populares presenta diferentes niveles de pobreza que corresponden y se modifican según el crecimiento y consolidación del asentamiento, así como de las actividades económicas desarrolladas en su entorno.

...si ubicamos este fenómeno dentro de la dinámica social y urbana, podemos observar que, en algunos casos, con la consolidación y mejoramiento de las colonias, la situación de pobreza puede comenzar a superarse. (Duhau & Schteingart, 1997)

Dicha condición de pobreza va disminuyendo de manera progresiva, directamente relacionada con las generaciones familiares que habitan la vivienda. Considerando como primera generación a las personas fundadoras de un asentamiento irregular (hoy los abuelos), estos son quienes presentan un mayor grado de pobreza con un nivel socioeconómico muy bajo, y que, a pesar de ello, son en quienes recaen los mayores sacrificios y gastos en la construcción de la vivienda y del hábitat popular en general. Generalmente sus actividades laborales están inmersas en la informalidad, siendo comerciantes, prestadores de servicios básicos e incluso sin empleo, sumando a ello que el nivel académico promedio también es bajo, llegando en la mayoría de los casos al nivel primaria. La adquisición y/o ocupación de la tierra sin servicios ni infraestructura, la construcción de la cimentación y de los primeros cuartos que formarán la vivienda (generalmente en un solo nivel), así como la obtención de agua, electricidad, gas, etc., son algunas de las complicaciones que acompañan a esta primera generación de habitantes, durante los primeros 10 a 15 años de existencia de la colonia.

Posteriormente, la segunda generación (hoy padres), desarrollan su vida dentro de un entorno urbano social que presenta un considerable crecimiento y mejoría. Este grupo de habitantes habitan ya dentro de asentamiento de mediana densidad (aún irregular), en viviendas aún en construcción, pero de hasta dos niveles, donde es evidente el aporte económico a los gastos familiares por parte de esta segunda generación, representando una disminución en el nivel de pobreza. Cuentan con la posibilidad de estudiar hasta la secundaria e incluso preparatoria, situación favorecida por ya existir escuelas en la colonia, mientras que el trabajo informal empieza a presentar niveles menores, debido al ingreso de este sector poblacional al trabajo asalariado. Las condiciones urbanas presentan una ligera mejoría, al contar ya con banquetas, calles pavimentadas, iluminación pública, en solo algunos casos drenaje, mercados, centros de salud, etc., que permiten una mejor calidad de vida.

Para la tercera generación (hoy hijos), las condiciones mejoran considerablemente. La consolidación de la colonia representa una mejor calidad de vida, la infraestructura urbana, aunque caótica, permite a las colonias con buena ubicación y relación directa con avenidas principales y transporte público, convertirse en subcentros urbanos que diversifican los usos y actividades durante el día y la noche. Para este

momento, en que el asentamiento cuenta ya con más de 40 años de antigüedad, el nivel de pobreza ha disminuido considerablemente en comparación con los primeros años de la colonia. El nivel académico mejora un poco, a pesar de que sigue siendo el mayor nivel de estudios el bachillerato, una pequeña parte de la población ya cuenta con estudios de licenciatura e incluso posgrado. La población económicamente activa (hombres y mujeres) se encuentra inmersa mayormente en actividades dentro de la formalidad asalariada.

El nivel de construcción de las viviendas se encuentra muy avanzada y en algunos casos total. Una parte de este grupo poblacional, que ya cuenta con mayor preparación académica y empleos mejor remunerados, emigra a otros lugares por razones de trabajo o en busca de un mejor lugar para vivir. Este fenómeno propicio que al ser este grupo el heredero de la casa construida, al fallecer los abuelos y padres, la pongan en renta en su totalidad o dividida, representando así un ingreso extra a su economía. (Ver gráfico 1.5.1)

Mientras no todos los pobres viven en asentamientos irregulares, tampoco, absolutamente todos los habitantes de esos asentamientos son pobres (aunque si la mayoría). (Duhau & Schteingart, 1997)

Así, podemos determinar que los niveles de pobreza que padecen las familias que habitan las colonias populares mejoran con el paso de los años y el apoyo económico familiar de las generaciones posteriores a la fundadora.



Gráfico 1.5.1 Imagen urbana vivida por la tercera generación.
Fuente: Fotografía propia.

1.6 Marginalidad y sobrevivencia.

La marginalidad acompaña también cada etapa del proceso de producción social de las colonias populares, los habitantes de este tipo de asentamientos se encuentran inmersos en complejas problemáticas de tipo social y económico que configuran para bien y para mal su *modus vivendi*. No contar con apoyo gubernamental ni tener poder de decisión e incluso de participación en las prácticas políticas y gubernamentales que afectan e influyen directamente en su hábitat, son parte de dichas problemáticas a las que se enfrentan los habitantes de las colonias populares o barriadas, como algunos otros autores las definen

...podemos englobar en la definición de marginalidad a importantes segmentos de población “sobrante” que existen en los países

industrializados...estos sectores tienden a encontrarse al margen de los procesos económicos y políticos oficiales [...]

Naturalmente el calificativo “sobrante” debe entenderse desde el punto de vista de la economía industrial dominante, para el que el marginado constituye una carga social, o un símbolo de atraso en el mejor de los casos. (de Lomnitz, 1975)

Por otra parte, este marco está también constituido por complicaciones laborales, ya que la mayoría de los marginados se encuentran inmersos en la economía llamada “informal”, en la cual los bajos salarios y muy pocas oportunidades de crecimiento económico son parte del día a día, y aunque esta situación es mucho más aguda en la primera etapa de desarrollo de las colonias, sigue presente en las posteriores, incluso al encontrarse el asentamiento en un proceso de consolidación urbana y física, lo que demuestra que ello no garantiza que las problemáticas sociales desaparezcan al mismo tiempo.

...los marginados se encuentran insertados en la economía urbana dominante a través de servicios prestados principalmente a la clase media (choferes, jardineros, meseros, mozos, cocineros, servicio doméstico) [...]

La industria de la construcción ha podido absorber un contingente importante de mano de obra marginada, ya que constituye una fuente de empleos de baja calificación...En conclusión, solo queda para los marginados el conjunto de empleos asalariados más bajos. (de Lomnitz, 1975)

Así, este tipo de población busca en la ayuda mutua el apoyo negado por gobernantes, siendo el trabajo hombro con hombro el medio por el cual logran medianamente satisfacer, solucionar o corregir sus necesidades de hábitat. La convivencia entra en una dinámica compleja y peligrosa, en la cual se van logrando pequeños avances personales de cada familia con la ayuda de otros, procesos en los cuales los problemas son muy recurrentes e incluso violentos, pero que al ser en muchos casos la única opción, no les queda más remedio que aprender a convivir y solucionar los problemas sociales entre vecinos y familiares, además de los correspondientes a lo urbano espacial. (Ver gráficos 1.6.1 y 1.6.2)

...con el intercambio recíproco de servicios económicamente valiosos (favores)... el poblador de barriadas logra imponerse en grupo a circunstancias que seguramente lo harían sucumbir como individuo aislado. (de Lomnitz, 1975)





Gráfico 1.6.2 Ayuda entre vecinos de la calle Tepehuanos, Colonia Tlalcoligía después de una inundación.

Fuente: Fotografía propia.

Cabe mencionar, que los grupos gubernamentales ausentes en la mayoría de los procesos de formación de las colonias, han encontrado en sus pobladores una importante reserva electoral, la cual, es atraída o “acarreada” mediante promesas de apoyo y beneficios de diversos tipos; como pueden ser la facilitación de trámites para regularización de sus viviendas hasta el regalo de materiales de construcción, todo a cambio de votos y asistencia a eventos políticos.

La ayuda mutua se institucionalizaba en partidos políticos que aspiraban al control administrativo del país, incrementando los recursos de este estrato social y fortaleciendo su poder económico. (de Lomnitz, 1975)

1.7 Etapas de desarrollo de las colonias populares.

En su origen, los asentamientos irregulares o colonias populares buscan cubrir una necesidad habitacional predominante, pero como se mencionó anteriormente, con el paso del tiempo, se desarrollan “mezclas heterogéneas donde convive la vivienda con comercio, servicios e industria” (CONAPO, 1990)

El Consejo Nacional de Población (CONAPO), establece que es posible distinguir tres variantes o etapas de desarrollo, en la vida de las colonias populares, tomando como factores de referencia las características demográficas y socioeconómicas de la población, la antigüedad del asentamiento, su localización geográfica, ya sea en la centralidad o periferia de la ciudad, condiciones físico naturales como la topografía, clima y condiciones del subsuelo. (Ver gráficos 1.7.1 a 1.7.3)

Colonias populares de baja densidad o en formación: Generalmente no cuentan con obras de urbanización, o cuentan con una urbanización básica mínima, con lo cual las deficiencias en los equipamientos y en los servicios urbanos son importantes. Las edificaciones de vivienda en las colonias populares incipientes son en su gran mayoría de carácter provisional. (CONAPO, 1990)



Gráfico 1.7.1 Vivienda de colonia popular de baja densidad o en formación.
Fuente: Google.com

Colonias populares de densidad media o en proceso de consolidación: Son aquellos asentamientos que, independientemente del periodo de su fundación, no cuentan con una urbanización completa y las construcciones habitacionales presentan diferentes grados de terminación, pudiendo coexistir edificaciones provisionales, en proceso, y total mente terminadas. (CONAPO, 1990)



Gráfico 1.7.2 Vivienda de colonia popular de media densidad o en proceso de consolidación. Fuente: Google.com

Colonias populares de alta densidad o consolidadas: Son asentamientos que ya cuentan con obras completas de urbanización; las construcciones habitacionales son definitivas y general mente se encuentran terminadas o en la última etapa de su conclusión. Dependiendo de la localización en la geógrafa metropolitana y de su jerarquía en el arden funcional, político o administrativa, las colonias

populares consolidadas pueden tener satisfechos sus requerimientos de equipamientos urbanos básicos. En ocasiones pueden llegar a tener superávit de los mismos, convirtiéndose así en la sede de centros o subcentros de servicios de equipamiento urbana. (CONAPO, 1990)



Gráfico 1.7.3 Vivienda de colonia popular de alta densidad o consolidada.
Fuente: Google.com

Si bien, factores sociales, económicos, políticos, culturales y urbanos en conjunto con el estado físico de las construcciones de la colonia popular, permiten evaluar el grado de consolidación en la que se encuentra, es este último indicador, al ser visual, se sobrepone a los demás para diferenciar la etapa en la que se encuentra el poblamiento.

La calidad de los pisos, recubrimientos y acabados, cubiertas (si son de lámina o de losa de concreto), cancelerías, contar con servicio de agua potable, electricidad, calles pavimentadas y con iluminación, etc., representan que la población ha logrado sobreponerse a las duras problemáticas y complicaciones que dieron origen al asentamiento en décadas anteriores.

1.8 Formas de construcción popular.

El modelo que históricamente ha sobresalido en la producción social del hábitat, ha estado basado en un proceso progresivo de edificación, el cual, se adapta a las posibilidades económicas limitadas de la gente, que contribuye a obtener resultados arquitectónicos y constructivos de mala o mediana calidad y sin guía o asesoría técnica de especialistas.

El crecimiento de la familia con el paso de los años, también resulta determinante para la construcción de la vivienda, la cual sufre adaptaciones o ampliaciones para poder ser utilizada por generaciones siguientes, conformadas por familias recién formadas por jóvenes parejas, que regularmente son hijos de los propietarios y que ven en esta opción, la forma más económica para también tener una vivienda, con el conocimiento de que también será parte de un proceso progresivo de edificación, pero que significa una mejor opción a la de

rentar una vivienda o departamento terminado. (Ver gráfico 1.8.1)

El proceso de producción se realiza en mayor medida mediante la Autoconstrucción y la Autoproducción, siendo solo en muy pocos casos mediante un proyecto guiado y realizado por un arquitecto o especialista. Gustavo Romero conceptualiza estas formas de producción del hábitat de la siguiente manera:

Autoconstrucción: Solo abarca el aspecto constructivo del proceso de producción. Es solo una de las maneras posibles de realizar la fase de construcción de la vivienda o los componentes del hábitat. Generalmente, más no siempre, se vincula con prácticas de autoproducción.

Autoproducción: Se refiere al proceso por medio del cual los individuos, familias o grupos organizados llevan a cabo un proceso de producción por propia iniciativa y para su beneficio. Puede hacerse a través de la autoconstrucción o mediante un proceso de construcción realizado por terceros.

Crecimiento progresivo de la vivienda: Se adecua a las características y procesos económicos, sociales y culturales de cada una de las familias, basada en el cuarto como “módulo”, que se repite y se añade poco a poco.

Producción social del hábitat y la vivienda (PSHV): Puede o no hacer uso de la autoconstrucción y generalmente se refiere a procesos de autoproducción coordinada, pero admite ciertos tipos de producción llevada a cabo por terceros, por ejemplo, aquella realizada por ONG's productoras de vivienda sin fines de lucro o por organizaciones filantrópicas. (Romero & Mesias, 2004)



Gráfico 1.8.1 Proceso de autoconstrucción de la vivienda popular.
Fuente: Google.com

En este modelo de producción, el financiamiento de la construcción de la vivienda, provienen directamente de los ahorros e ingresos logrados por los habitantes a lo largo de su vida, de herencias o préstamos solicitados a conocidos para lograr levantar la casa.

A medida que se avanza en el proceso de consolidación habitacional, disminuye la proporción de trabajo familiar y aumenta la relativa al trabajo asalariado, cambiando al mismo tiempo, el tipo de mano de obra utilizada. (Bazant, 1980)

Como anteriormente se expuso, el proceso progresivo de la producción de la vivienda puede tardar más de 15 años para lograr un nivel total de construcción, sumando las modificaciones y adaptaciones que posteriormente puedan realizarse para ponerla en renta como cuartos. La irregularidad acompaña la construcción durante todo su proceso, ya que estos son realizados sin respetar la normatividad vigente, sin contar con los permisos de construcción o ampliación y en muchos casos ni siquiera con el uso de suelo necesario para edificar no solo vivienda, sino también comercios o servicios.

El mejoramiento o consolidación de las viviendas se acelera notablemente cuando comienza el proceso de regularización de las colonias. (CONAPO, 1990)

1.9 Alquiler y capitalización en las colonias populares.

Las colonias populares comienzan a presentar cambios en su sentido meramente habitacional, al moverse la línea periférica de la ciudad con el nacimiento de nuevos asentamientos, provocando que las colonias populares que se ubican dentro de la etapa de proceso de consolidación o de mediana densidad pasen a convertirse en subcentros de abastecimiento de servicios, al ser abrazadas por las nuevas poblaciones.

El giro comercial se intensifica, el precio del suelo se incrementa así como el costo de vivir en ellas, ya que al contar con mayores servicios, las vuelve atractivas para la diversificación de usos, combinando el habitacional con la insutria, comercio, religión y hasta esparcimiento.

Por ello, nace una nueva forma de explotación del suelo, mediante la renta de locales comerciales en las plantas bajas de las construcciones, que pueden llegar a configurar corredores comerciales, que apoyados con la implementación de rutas de transporte público, se consolidan como corazones comerciales, fungiendo también como puertas de acceso hacia las nuevas colonias populares colindantes.

Posteriormente, al encontrarse la colonia popular en la etapa de consolidación y de alta densidad, con la dinámica demográfica y los nuevos estilos de vida adquiridos con el paso del tiempo por las nuevas generaciones, producidos por mayores niveles educativos, acceso a tecnologías y cambios en el esquema ideológico, promueve nuevas modalidades de aprovechamiento de las edificaciones y espacios de las viviendas existentes, así como la inmigración hacia otros lugares en

busca de una mejor calidad de vida. Estas nuevas modalidades se traducen en el aprovechamiento de los espacios por medio de la renta de pequeños departamentos y cuartos muchas veces improvisados, producto de adaptaciones y remodelaciones hechas en las estructuras, generando espacios que en la mayoría de las veces, carecen de condiciones idóneas para la correcta habitabilidad, pero que significan una buena opción de negocio, ofertados a precios bajos o accesibles para jóvenes estudiantes, profesionistas que su trabajo se encuentra en la zona y familias de formación reciente y con recursos limitados que buscan cubrir su necesidad de vivienda, convirtiéndose la renta de estos espacios en una forma benéfica para los propietarios de obtener recursos económicos. (Ver gráficos 1.9.1 a 1.9.4)

La vivienda se integra así, al mercado habitacional irregular, debido a que las rentas de estos espacios se realizan sin ninguna garantía legal, con contratos de arrendamiento genéricos (formatos de papelería) y bajo ningún cumplimiento de la normatividad urbana existente.

La consolidación de las colonias populares se acompaña de la difusión de la vivienda de alquiler, en 1992 el porcentaje de viviendas rentadas en las colonias populares de baja densidad "en formación" era de 11.7% y en las de densidad media "en consolidación" 17.2%, en cambio en las de densidad alta "consolidadas" 26.8%. (CONAPO, 1990)



Gráfico 1.9.1 Vivienda de alquiler en colonias populares consolidadas.
Fuente: Google.com



Gráfico 1.9.2 Accesoría – local comercial en renta.
Fuente: Google.com



Gráfico 1.9.3 Comercio en planta baja en colonia popular.
Fuente: Google.com



Gráfico 1.9.4 Comercio en planta baja en colonia popular.
Fuente: Google.com

II. LA COLONIA

TLALCOLIGIA

Este capítulo se centra en temas específicos de la colonia Tlalcoligia. Se el análisis de su ubicación geográfica para localizarla dentro de un contexto urbano específico y poder identificar las condiciones naturales que presenta como topografía, clima, vías de acceso y comunicación con su entorno inmediato, así como su dimensión física.

Se estudian antecedentes que permitan conocer aspectos particulares de la historia del lugar desde diferentes puntos como el social, el urbano arquitectónico como son el origen y propiedad de la tierra, transformaciones de la traza urbana y su crecimiento progresivo en diferentes periodos. Se expone planimetría que refleja el crecimiento de la mancha urbana del lugar.

Se examinan algunos de los primeros casos de producción social de la colonia en los que los primeros habitantes tuvieron una participación total fundamental, construyendo con sus propias manos y recursos económicos limitados las primeras edificaciones y urbanizaciones.

También se echa mano de información estadística obtenida de fuentes gubernamentales y bibliográficas para conocer el estatus socio económico de la colonia; nivel de escolaridad, comercio existente, acceso a servicios básicos, total de viviendas ocupadas y deshabitadas, número de habitantes, costo de la tierra, costo de las rentas, entre otros datos importantes.

Por último, se hace un análisis de las diferentes tradiciones arraigadas en la colonia, tales como; fiestas patronales, verbenas sociales y el arraigo que tiene el comercio, que en fechas específicas se apropia de la calle para colocar tianguis de temporada; día de muertos, navidad, día de la virgen, día de reyes, año nuevo, etc.

2.1 Tlalcoligia, ubicación y geografía del polígono de estudio.

La colonia Tlalcoligia está ubicada al sur de la Ciudad de México, en la Delegación Tlalpan, la cual cuenta con la mayor superficie territorial de las 16 Delegaciones existentes. Poco más del 80% del total de su superficie es considerada como suelo de conservación, dentro del cual, existen zonas de generación de oxígeno, captura de bióxido de carbono, así como recargas a los mantos acuíferos. (Ver gráfico 2.1.1)



Gráfico 2.1.1 Ubicación de la colonia Tlalcoligia.
Fuente: Elaboración propia.

Los límites geográficos de la colonia Tlalcoligia son; al norte con la Av. Insurgentes Sur y la colonia Tlalpan Centro, al oriente con las colonias Barrio el Truenito, La Joya y con el pueblo de Chimalcoyotl, al sur con las colonias Los Volcanes y Pedregal de las Águilas, y al poniente con las colonias Pedregal de Santa Úrsula Xitla y Santa Úrsula Xitla. (Ver plano EU-01)

Gracias a su ubicación geográfica y altitud aproximada de 2,294 m.s.n.m., la zona cuenta con cinco tipos de climas, lo cuales varían del templado subhúmedo al semifrío húmedo. La temperatura media anual se encuentra entre los 10 a los 12 grados centígrados.

El territorio correspondiente a la Delegación Tlalpan, se encuentra ubicado en la zona que fue ocupada por el pueblo prehispánico de “Tlalli-pan” (lugar sobre tierra), por ser el primer asentamiento antes de entrar a la zona lacustre del Valle de México. (Ver gráfico 2.1.2)

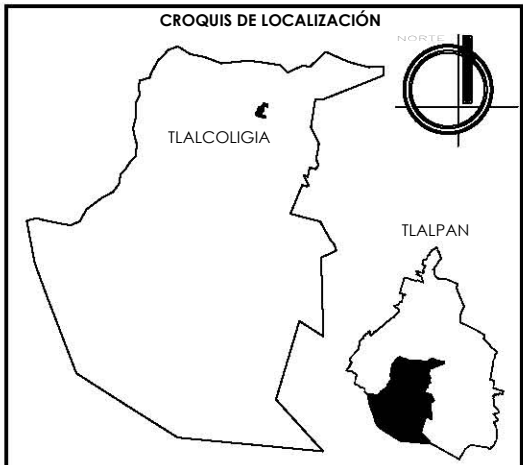
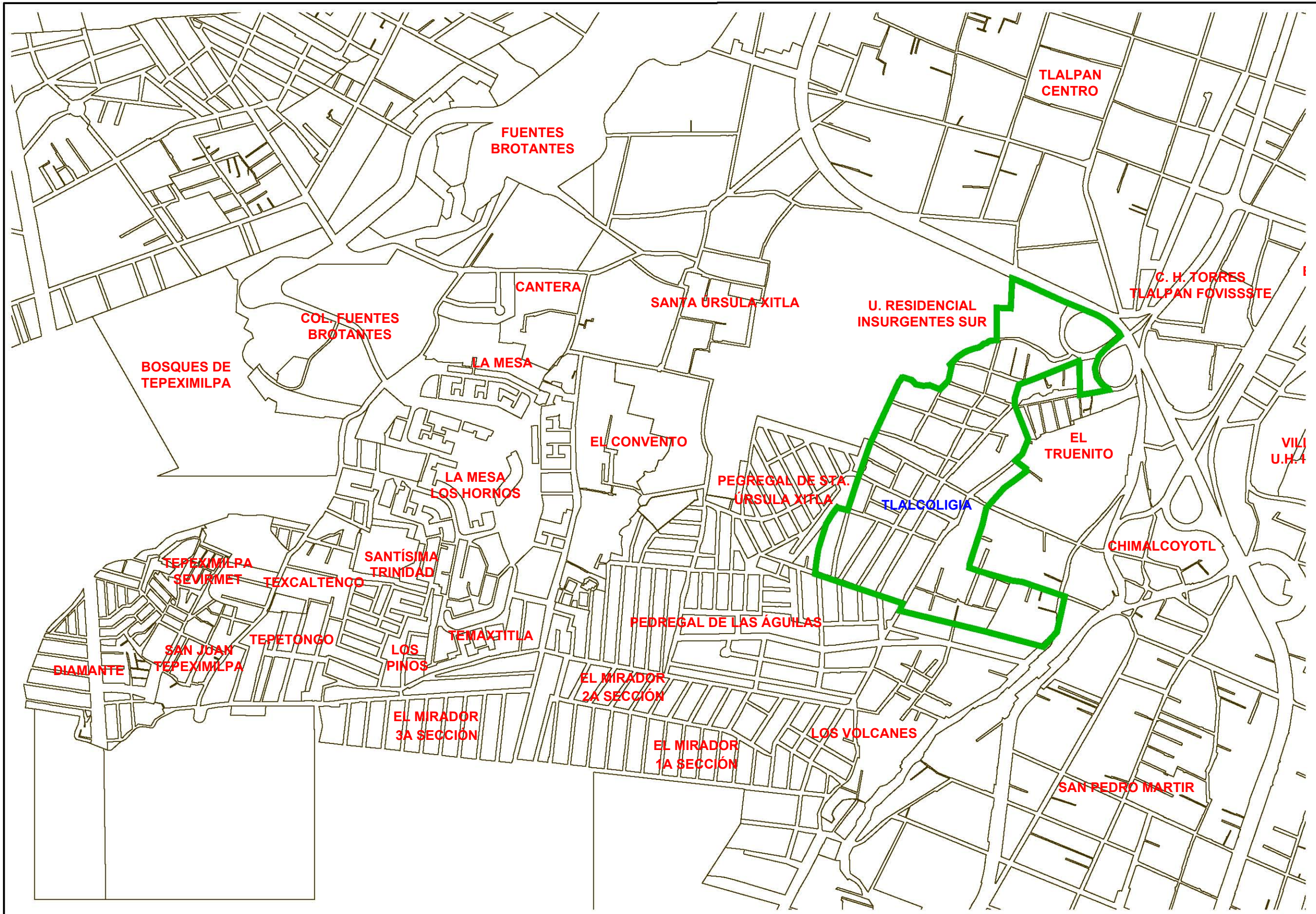


Gráfico 2.1.2 Tlalpan y el lago de Texcoco. Fuente: www.municipios.mx

Por su parte, el territorio sobre el cual se levantan la colonia Tlalcoligia y las colonias colindantes, está compuesto mayormente por diferentes tipos de arcillas y roca volcánica, producto del derramamiento de lava de la erupción del volcán Xitle hace más de dos mil años, la cual logró sepultar hasta 80 km de superficie desde las faldas del Ajusco (donde se encuentra la zona de estudio) hasta la zona que hoy ocupa la Av. Miguel ángel de Quevedo.

Tlalpan alberga la mayor biodiversidad de la Ciudad de México, debido a su gran extensión territorial y la existencia del suelo de conservación en la mayoría de su área, por lo que la zona de estudio cuenta con grandes extensiones de bosque (hoy parte de la reserva ecológica), en las cuales se encuentran flora y fauna endémica, constituida por ejemplares como el Palo Loco, existente en la mayor parte de la zona de pedregal, árboles como el Pirul, Encino, Madroño, Huejote, diversas variedades de Pinos y Cedros, Ocote, Jacalote, Oyamel, entre otros.

También se puede encontrar de manera abundante el zacate grueso, zacatón de cola de ratón, zacayumaque, zacate blanco, pasto de escoba y pasto amarillo.



SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO COLONIA TLALCOLIGIA
- LÍMITE DE MANZANA
- LÍMITE ZONA PATRIMONIAL

TABLA DE ÁREAS

SUPERFICIE COL. TLALCOLIGIA: 326,062 M2
 PERÍMETRO COL. TLALCOLIGIA: 3,570.67 MTS.
 DISTANCIA A TLALPAN CENTRO: 925 MTS.

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

CAMPO:
ARQUITECTURA, CIUDAD Y TERRITORIO

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
 EL PROCESO DE PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA DE LAS COLONIAS POPULARES. CASO DE ESTUDIO: COLONIA TLALCOLIGIA

ALUMNO: ARQ. OSCAR ZÚNIGA TORRES

TUTOR: DR. ERNESTO ALVA MARTINEZ

SERIE: ESTUDIO URBANO

PLANO: COL. TLALCOLIGIA Y COLONIAS COLINDANTES

FUENTE: ARCHIVO CATASTRAL - ESTUDIO DE SITIO

FECHA DE PLANO: OCTUBRE - 2017

UBICACIÓN: CIUDAD DE MÉXICO

FECHA: OCTUBRE 2017

NO. DE PLANO:

ACOTACIÓN: METROS

ESCALA: SIN ESC

EU-01

2.2 Antecedentes históricos.

La colonia Tlalcoligia comenzó a formarse durante la década de los años 30's. Sus primeros pobladores provenían de distintas partes de la Ciudad de México, así como del país, quienes buscaban la oportunidad de adquirir un terreno para poder edificar su vivienda propia. Como es característico del origen de este tipo de colonias, en un principio el número de habitantes era mínimo, las condiciones de habitabilidad eran muy complejas debido a la falta de servicios básicos e infraestructura (luz, agua, gas, etc.), las calles no se encontraban pavimentadas debido a que no existía ninguna planeación de urbanización en la zona, la cual se fue poblando de manera irregular e incluso por medio de invasiones.

Uno de los documentos más antiguos que hace referencia a este lugar data de 1862, donde el señor Francisco Ibáñez pone en venta un gran terreno de su propiedad que se ubicaba al sur del pueblo de Tlalpan, terreno denominado **"Tlacolijay"** o **"Tlacolichay"**, polígono en donde varios años después se levantaría la colonia Tlalcoligia. Desde 1903, la entonces "Municipalidad de Tlalpan", ya contaba con algunos planos urbanos que permitían ver la topografía así como la urbanización entonces existente, también podemos encontrar planimetría histórica correspondiente a los años 1917 y 1929, en donde Tlalcoligia y sus colonias vecinas ubicadas hacia la parte superior de la loma, no contaban aún con presencia, encontrándose únicamente en dichos terrenos formaciones de roca volcánica y algunas zonas de cultivo en las partes más bajas, con algunas chozas.

La venta de terrenos ubicados en la zona que actualmente ocupa la colonia Tlalcoligia comenzó oficialmente en 1940, aunque desde varios años atrás de esta fecha ya se tenía registro de pequeños grupos que habitaban la zona. Posteriormente, a partir de los años 60's comenzaría el poblamiento de la zona ubicada arriba de Tlalcoligia, en las actuales colonias Pedregal de Las Águilas, Los Volcanes, El Mirador, Tepeximilpa y Hornos, esta última posiblemente asentada sobre una importante aldea satélite de Cuicuilco, por las grandes cantidades de material prehispánico encontrado en la zona en los años 50's- 60's que sobrevivieron a la erupción del volcán Xitle, gracias a un montículo de arcilla que se libró de ser sepultado por la lava.⁷

Entre 1948 y 1950 se podía observar en su totalidad despoblada la zona superior a la colonia Tlalcoligia, siendo esta la que contaba ya con población y urbanización además de los pueblos de San Pedro Mártir y Chimalcoyotl. Se podía ver un claro contraste entre los campos de cultivo ubicados en las partes bajas y el pedregal donde actualmente se encuentran las colonias Volcanes, Pedregal de las águilas, Santa Úrsula Xitla y El Mirador, se comenzarían a poblar con mayor fuerza durante los años sesenta. Ya existía el entronque de la Calzada de Tlalpan y la Av. Insurgentes Sur, con su conexión a la carretera federal a Cuernavaca. Cabe destacar que, en muchos casos, fue la misma piedra volcánica del pedregal la que sirvió para la construcción de las casas de la zona. (Ver gráficos 2.2.1 a 2.2.3)

⁷ Información tomada de www.facebook.com/tlalpanhistoria/

No es sino hasta el año de 1971, que la colonia Tlalcoligia aparece ya en un plano urbano de la Delegación Tlalpan, el cual fue realizado por la Oficina de Cartografía del Departamento de Censos, de la entonces Dirección General de Estadística de la Secretaría de Industria. En él, podemos observar las primeras manzanas de la entonces naciente colonia y la primera sección de la hoy colonia El Mirador. La nomenclatura de las calles de Tlalcoligia fueron tomados de diferentes tribus y grupos de origen prehispánico que ocuparon el actual territorio de México, entre estos nombres encontramos: Mayas, Chichimecas, Yaquis, Otomíes, Tepehuanos, Navajos, Chontales, Nahoas, Tarascos, Tzotziles, Chontales, Lacandones, entre otros.⁸ . (Ver planos PH-00, PH-01, PH-02 y PH-03)

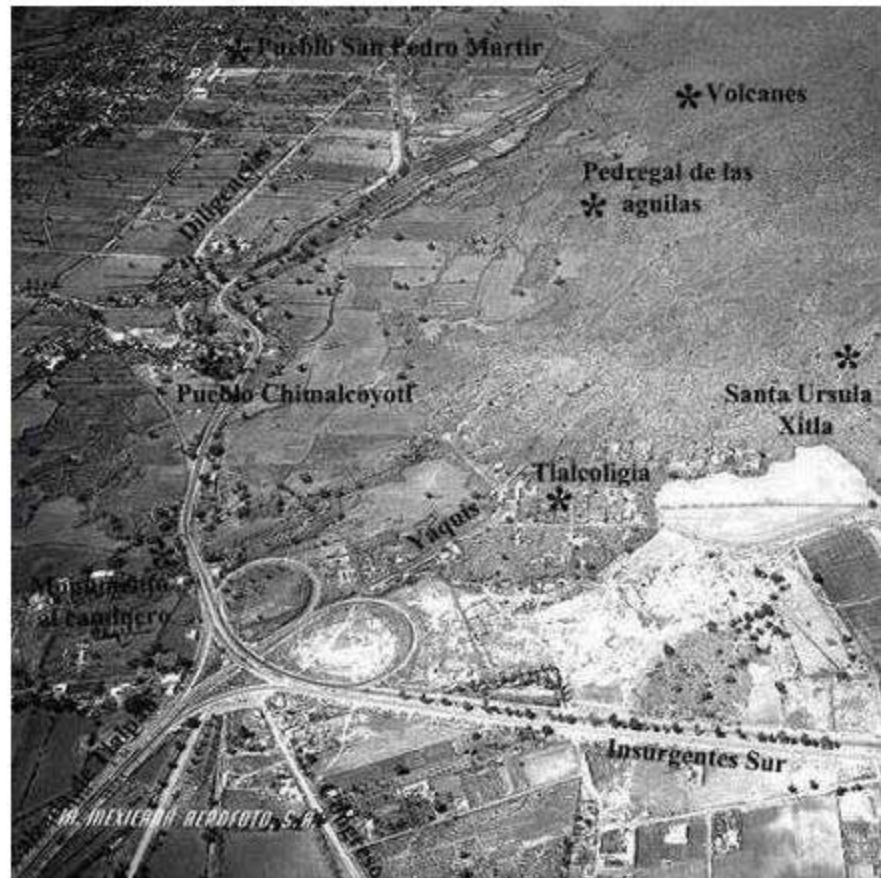


Gráfico 2.2.1 Aerofoto de la zona de estudio del año 1949.
Fuente: Aerofoto CIA MEX – Fundación ICA / Facebook Tlalpan Historia

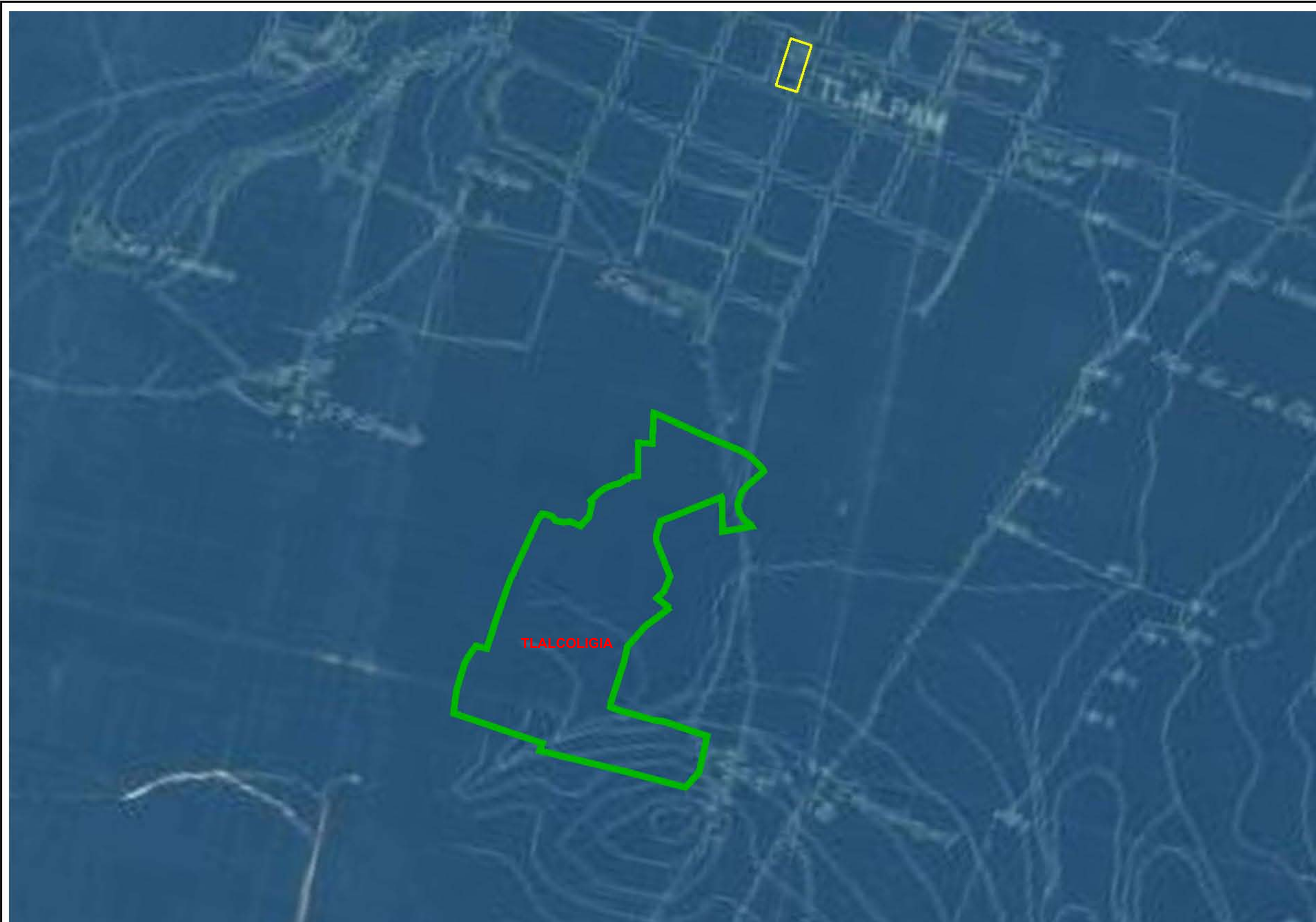
⁸ Información tomada de www.facebook.com/tlalpanhistoria/



Gráfico 2.2.2 Aerofoto de la zona de estudio del año 1950.
Fuente: Aerofoto CIA MEX – Fundación ICA / Facebook Tlalpan Historia



Gráfico 2.2.3 Aerofoto de la zona de estudio del año 1950.
Fuente: Aerofoto CIA MEX – Fundación ICA



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

- ▬ POLÍGONO COLONIA TLALCOLIGIA
- ▬ LÍMITE DE MANZANA
- PLAZA CENTRO DE TLALPAN

TABLA DE ÁREAS

SUPERFICIE COL. TLALCOLIGIA: **326,062 M2**
 PERÍMETRO COL. TLALCOLIGIA: **3,570.67 MTS.**
 DISTANCIA A TLALPAN CENTRO: **925 MTS.**

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

CAMPO: ARQUITECTURA, CIUDAD Y TERRITORIO

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
 EL PROCESO DE PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA DE LAS COLONIAS POPULARES. CASO DE ESTUDIO: COLONIA TLALCOLIGIA

ALUMNO: ARQ. OSCAR ZÚÑIGA TORRES

TUTOR: DR. ERNESTO ALVA MARTINEZ

SERIE: PLANOS HISTÓRICOS

PLANO: MUNICIPALIDAD DE TLALPAN

FUENTE:
 MAPOTECA MANUEL OROZCO Y BERRA
<http://mapoteca.siap.gob.mx/index.php/cgf-df-m6-v5-0363/>

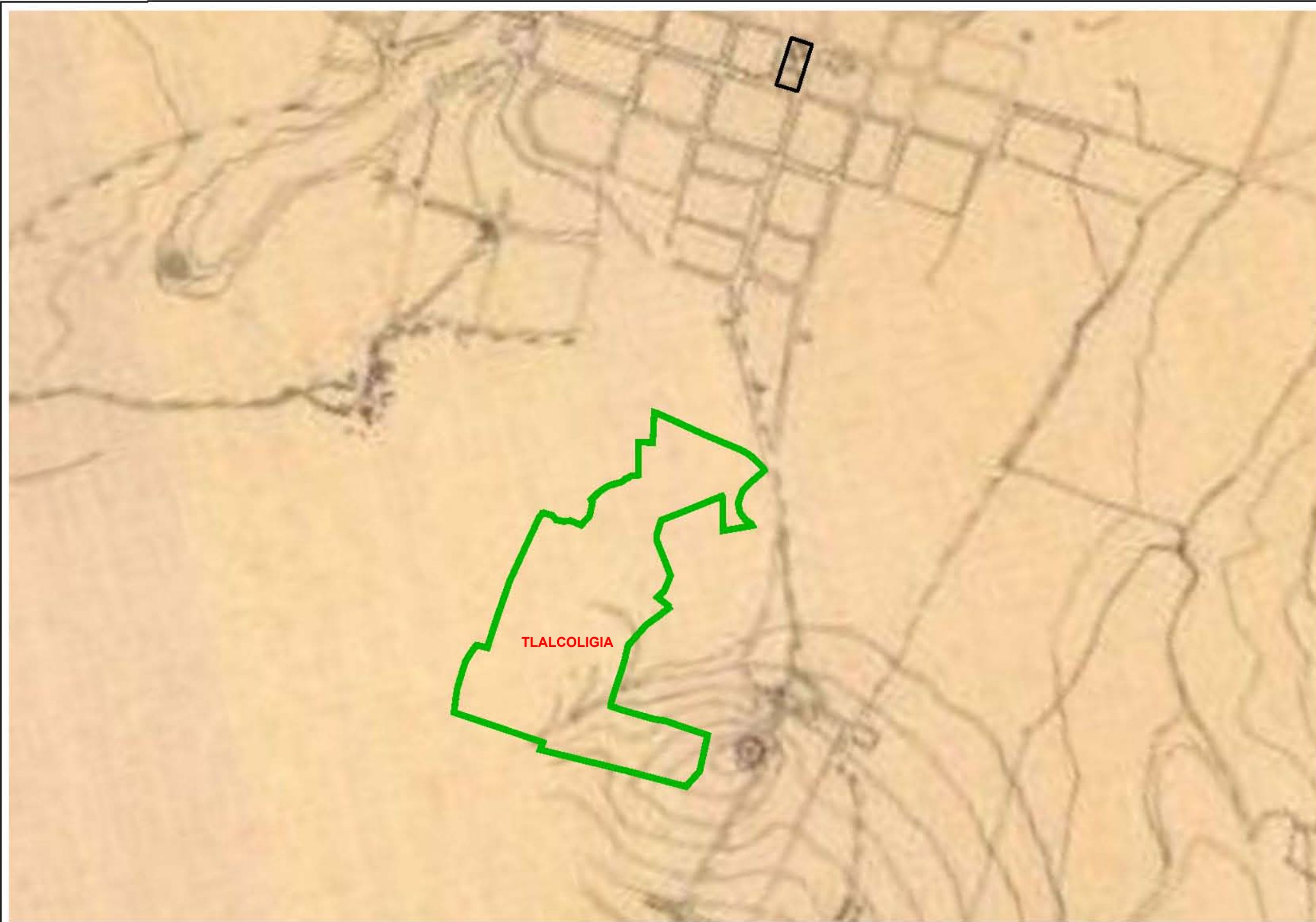
FECHA DE PLANO: 1903

UBICACIÓN: DISTRITO FEDERAL

FECHA: DICIEMBRE 2017

NO. DE PLANO: **PH-00**

ACOTACIÓN: METROS **ESCALA:** SIN ESC



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO COLONIA TLALCOLIGIA
- LÍMITE DE MANZANA
- PLAZA CENTRO DE TLALPAN

TABLA DE ÁREAS

SUPERFICIE COL. TLALCOLIGIA: **326,062 M2**
 PERÍMETRO COL. TLALCOLIGIA: **3, 570.67 MTS.**
 DISTANCIA A TLALPAN CENTRO: **925 MTS.**

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

CAMPO:
 ARQUITECTURA, CIUDAD Y TERRITORIO

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
 EL PROCESO DE PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA DE LAS COLONIAS POPULARES. CASO DE ESTUDIO: COLONIA TLALCOLIGIA

ALUMNO: ARQ. OSCAR ZÚÑIGA TORRES

TUTOR: DR. ERNESTO ALVA MARTINEZ

SERIE: PLANOS HISTÓRICOS

PLANO: TLALPAM

FUENTE:
 PRODUCCIÓN POR LA SRITA. MERCEDES D. FERNÁNDEZ
 MAPOTECA MANUEL OROZCO Y BERRA
<http://mapoteca.siap.gob.mx/index.php/cgf-df-m6-v5-0292/>

FECHA DE PLANO: SEPTIEMBRE -1917

UBICACIÓN: DISTRITO FEDERAL

FECHA: OCTUBRE 2017	NO. DE PLANO:
ACOTACIÓN: METROS	ESCALA: 1:1000

PH-01



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

- ▬ POLÍGONO COLONIA TLALCOLIGIA
- LÍMITE DE MANZANA
- PLAZA CENTRO DE TLALPAN

TABLA DE ÁREAS

SUPERFICIE COL. TLALCOLIGIA: **326,062 M2**
 PERÍMETRO COL. TLALCOLIGIA: **3,570.67 MTS.**
 DISTANCIA A TLALPAN CENTRO: **925 MTS.**

PROGRAMA DE MAestrÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

CAMPO: ARQUITECTURA, CIUDAD Y TERRITORIO

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
 EL PROCESO DE PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA DE LAS COLONIAS POPULARES. CASO DE ESTUDIO: COLONIA TLALCOLIGIA

ALUMNO: ARQ. OSCAR ZÚÑIGA TORRES

TUTOR: DR. ERNESTO ALVA MARTINEZ

SERIE: PLANOS HISTÓRICOS

PLANO: TLALPAN ZONA URBANA

FUENTE:
 MAPOTECA MANUEL OROZCO Y BERRA
<http://mapoteca.siap.gob.mx/index.php/cgf-df-m6-v8-0475/>

FECHA DE PLANO: 1929

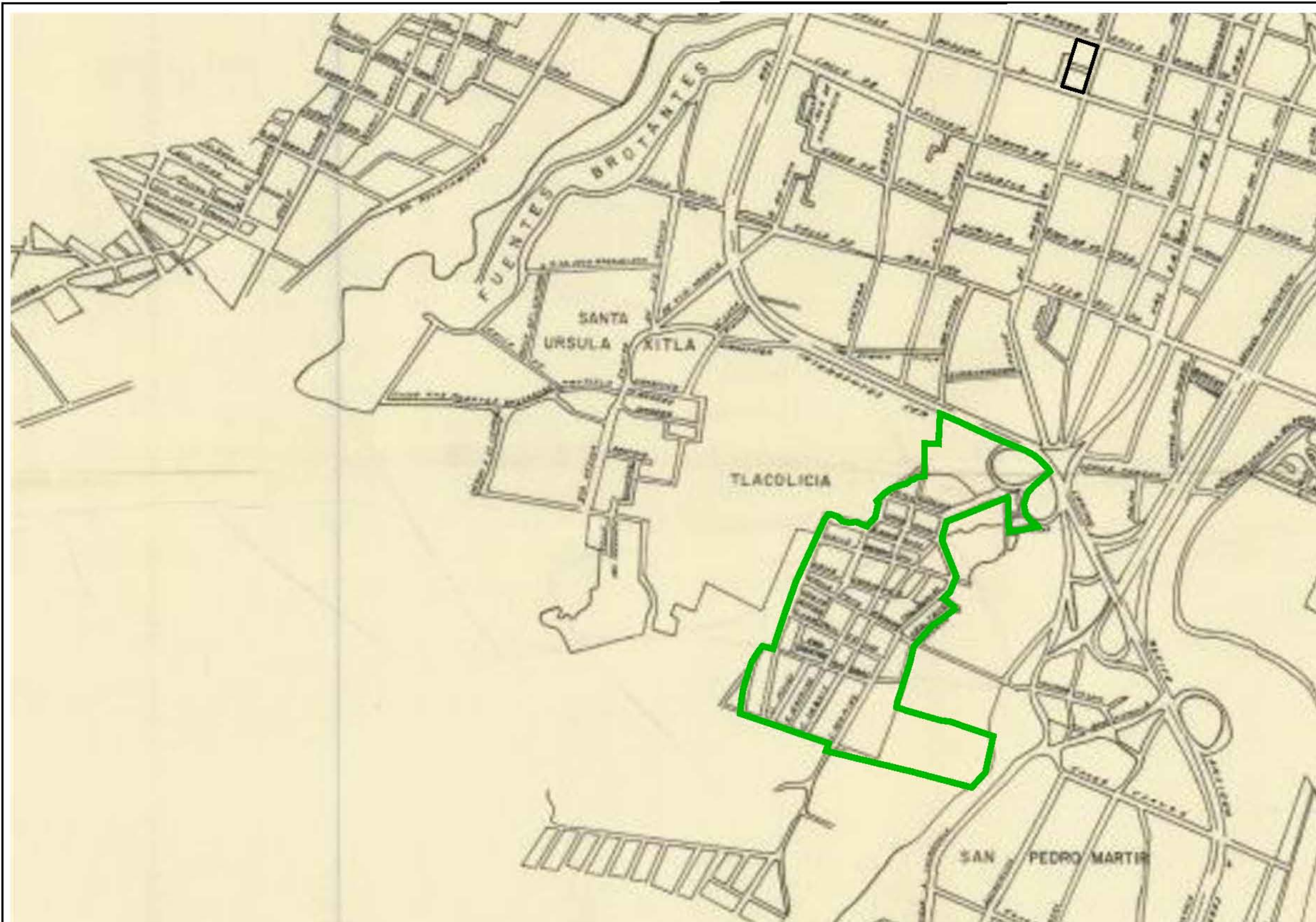
UBICACIÓN: DISTRITO FEDERAL

FECHA: OCTUBRE 2017

ACOTACIÓN: METROS

ESCALA: SIN ESC

NO. DE PLANO: **PH-02**



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO COLONIA TLACOLIGIA
- LÍMITE DE MANZANA
- PLAZA CENTRO DE TLALPAN

TABLA DE ÁREAS

SUPERFICIE COL. TLACOLIGIA: **326,062 M2**
 PERÍMETRO COL. TLACOLIGIA: **3,570.67 MTS.**
 DISTANCIA A TLALPAN CENTRO: **925 MTS.**

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

CAMPO:
 ARQUITECTURA, CIUDAD Y TERRITORIO

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
 EL PROCESO DE PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA DE LAS COLONIAS POPULARES. CASO DE ESTUDIO: COLONIA TLACOLIGIA

ALUMNO: ARQ. OSCAR ZÚÑIGA TORRES

TUTOR: DR. ERNESTO ALVA MARTINEZ

SERIE: PLANOS HISTÓRICOS

PLANO: DELEGACIÓN DE TLALPAN Y LOCALIDADES

FUENTE:
 SECRETARÍA DE INDUSTRIA
 DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICA
 DEPARTAMENTO DE CENSOS
 OFICINA DE CARTOGRAFÍA
 MAPOTECA MANUEL OROZCO Y BERRA
<http://mapoteca.siap.gob.mx/index.php/cgf-df-m6-v12-0722/>

FECHA DE PLANO: 30 - ENERO -1971

UBICACIÓN: DISTRITO FEDERAL

FECHA: OCTUBRE 2017

NO. DE PLANO:

ACOTACIÓN: METROS

ESCALA: SIN ESC

PH-03

2.3 Origen de la propiedad de la tierra.

Uno de los datos existentes en cuanto al origen y propiedad legal de la tierra en la zona donde se ubica la colonia Tlalcoligia, data del año 1976, donde, mediante un decreto presidencial de Luis Echeverría Álvarez, mediante el Director de la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra, se realiza la expropiación de 169-81-80 hectáreas de terrenos ejidales correspondientes al poblado denominado TLALPAN, para mejorar el centro de población existente, regularizando la tenencia de la tierra, toda vez que dicha superficie se encontraba en la mayoría de la superficie en poder de sus vecinos y colonos.

Que los terrenos ejidales y comunales...pueden ser expropiados por causa de utilidad pública que con toda evidencia sea superior al interés social del ejido...el mismo artículo 112 establece la de mejorar un centro de población o sus fuentes de vida (SEGOB, 1976)

...mediante la regularización de la tenencia de la tierra, exponiéndose títulos de propiedad a quienes la han ocupado para colmar una necesidad habitacional insatisfecha por medios regulares, se mejora ese centro de población al otorgarse a sus componentes el uso y disfrute lícito de sus predios; además de que con el producto de la indemnización, se repondrá al público agrario afectado en los medios de producción de los cuales fue privado de hecho... (SEGOB, 1976)

Otro dato importante dentro de dicho decreto, ubica la permuta realizada entre el Ing. Roberto Pacheco por 4-36-00 hectáreas para la realización de la carretera México-Acapulco.

Como es característico de la formación de las colonias populares y como mencionamos en la segunda parte de esta investigación, el origen de la apropiación y uso de la tierra procede de la irregularidad. En el caso específico de Tlalcoligia, es posible clasificar en 3 periodos la venta de los terrenos, siendo de la siguiente manera:

1 - Primera etapa de venta (irregular). Esta se llevó a cabo entre la década de los años 30 y 40, siendo subdividido el terreno sin ninguna planeación urbana, en la cual, los macro lotes (por darles un nombre), eran repartidos en la mayoría de los casos basados en elementos físicos o naturales para su delimitación, esto es, desde un árbol hasta una roca, desde un cambio de nivel hasta un tronco, poste o elemento colocado, etc. La transacción o pago económico por la compraventa podría ir desde el pago en efectivo (muy bajo costo) hasta el pago en especie, siendo cubierto con algún otro bien físico e incluso con animales de ganado, cuyo comprobante físico de pago era un papel firmado por las partes e incluso un simple trato de palabra, sin dar notificación de dicha venta a las autoridades pertinentes, ni ser parte del Registro Público de la Propiedad.

2 – Segunda etapa de venta (irregular). Fueron fraccionamientos realizados por los primeros compradores en sus macro predios, durante de la década de los años 50 y 60, realizando una mínima urbanización y una subdivisión un tanto más organizada, que permitía repartir el territorio siempre con la idea de explotarlo lo más posible, buscando ofertar la mayor cantidad de lotes para uso habitacional, sin destinar

espacios para equipamiento, servicios o áreas verdes. Al ser la venta de la tierra la prioridad, las calles que configuraron la red vial, resultaron angostas y geométricamente irregulares, que, sumado a las complicadas condiciones topográficas del suelo, dieron como resultado una alta densidad con calles que presentan incluso en la actualidad, una importante problemática de movilidad. Las condiciones de pago eran muy similares a las de la primera etapa, así como los comprobantes emitidos por el acto comercial, dejando a los nuevos “propietarios” sin ningún documento oficial que avalara su propiedad legal, destinándolos a ser (con su total conocimiento), poseedores del lugar mientras procedía en algún momento su regularización.

3 – Tercera etapa de venta (regular). Procede en la mayoría de los casos, de terrenos que fueron vendidos en la segunda etapa, dentro de un marco jurídico irregular en su venta, pero que fueron regularizados gracias al programa de regularización de 1981, siendo Jefe del Departamento del Distrito Federal el Lic. Carlos Hank Gonzales. Mediante este ejercicio, todos aquellos poseedores de tierra de la colonia, y que en la gran mayoría ya contaban con construcciones consolidadas y gozaban de servicios básicos, fueron favorecidos con la emisión y otorgamiento por parte de las autoridades de su escritura, que contiene el contrato de compraventa que realizaron años anteriores, dicho documento contaba ya con validez notarial, que les permitió pasar ya, de ser solo poseedores a propietarios legales de la tierra.

Existieron ventas de terrenos dentro de la colonia, posteriores a 1981, que en su mayoría ya se encontraron dentro de un proceso regular de compraventa, y fueron avalados en el Registro Público de la propiedad.

Por otra parte, el 18 de Agosto del año 2009, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, un nuevo decreto de regulación territorial en predios ubicados en algunas colonias que forman parte del polígono de estudio de esta investigación. (Ver gráfico 2.3.1)

Dicho documento expone que:

Decreto por el que se expropia a favor del Distrito Federal, 12 lotes localizados en el pueblo de Chimalcoyotl y las colonias Tlalcoligia, Tepetongo, Pedregal de Santa Úrsula Xitla, Fuentes Brotantes y Santa Úrsula Xitla, Delegación Tlalpan, con superficie total de 3,641.58 metros cuadrados, con la finalidad de regularizar la tenencia de la tierra a favor de sus actuales ocupantes (Administración Pública del D.F., 2009)

Esta regularización también fue llevada a cabo por medio de la Dirección General de Regulación Territorial (DGRT), la cual se encargará también en 1981 de realizar el proceso de regularización de tenencia de la tierra en la colonia Tlalcoligia.

Artículo 2 Para lograr la regularización de la tenencia de la tierra a que se refiere el artículo anterior, se expropián a favor del Distrito Federal los lotes identificados en este artículo con las superficies que se especifican en el mismo, localizados conforme a la nomenclatura siguiente y de acuerdo a los planos elaborados por la Dirección General de Regulación Territorial. (Administración Pública del D.F., 2009)

COLONIA	DELEGACIÓN
TLALCOLIGIA	TLALPAN
LAS COLINDANCIAS DE LA ZONA EN QUE SE UBICA EL LOTE SON LAS SIGUIENTES:	
AL NORESTE CON:	AL SURESTE CON:
CALLE NAHOAS	CALLE MAYAS
AL NOROESTE CON:	AL SUROESTE CON:
CALLE TARASCOS	CALLE ZAPOTECOS

COLONIA: TLALCOLIGIA

TOTAL LOTES	SUPERFICIE EN M ²	ECONÓMICO D.G.R.T.	PLANO
01	221.32	325	2/2

MANZANA	LOTE	SUP. M ²
37	07	221.32

TOTAL	01	221.32

COLONIA	DELEGACIÓN
TEPETONGO	TLALPAN
LAS COLINDANCIAS DE LA ZONA EN QUE SE UBICAN LOS LOTES SON LAS SIGUIENTES:	
AL NORESTE CON:	AL SURESTE CON:
CALLE TEPETONGO	CDA. TEPEMEZCAL Y TERRENOS DE LA MISMA COLONIA
AL NOROESTE CON:	AL SUROESTE CON:
CALLE TEPECOPAL	CALLE COMANCHES

COLONIA: TEPETONGO

TOTAL LOTES	SUPERFICIE EN M ²	ECONÓMICO D.G.R.T.	PLANO
02	315.67	358	1/1

MANZANA	LOTE	SUP. M ²
05A	14	116.60
06A	25	199.07

TOTAL	02	315.67

Gráfico 2.3.1 Tablas de predios de dos colonias mencionadas en el decreto.
Fuente: Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Si bien, con el paso de los años la gran mayoría de los predios que conforman la colonia se han regularizado, al día de hoy es posible encontrar algunos predios que carecen de ella por razones diversas, como casos de litigio por herencias, e incluso, aunque en menor medida, abandono total de los propietarios originales, siendo ocupado el lote por otra familia desde varias décadas atrás.

Ejemplo de regularización de un lote en Tlalcoligia.

A continuación, se muestra un ejemplo del proceso de propiedad y uso de la tierra dentro de la colonia Tlalcoligia, información obtenida de una habitante de la misma, quien, en una entrevista, amablemente proporcionó información de su escritura de propiedad, en la cual, es posible ver datos relevantes que permiten ejemplificar de manera fidedigna un caso compraventa. Por cuestiones de seguridad, el nombre de la propietaria no será descrito, tan solo se presentan datos generales del caso a exponer.

La escritura de propiedad tomada de ejemplo, exponen en sus primeras páginas algunos antecedentes que fueron recabados por la autoridad, que, al no contar con documentación oficial, fue basada en la memoria y versiones de quien en ese momento se convertiría en propietario legal, exponiendo lo siguiente:

En el año de 1942, mediante un contrato privado de compraventa irregular, el Sr. Eduardo López Palomino originario de Nogales, en el estado de Sonora y nacido el 9 de Febrero de 1903, adquiere una porción de tierra, la cual se describe como "ATLAZALPA", ubicado en el barrio de Chimalcoyotl (hoy Tlalcoligia) debido a que, en ese momento, dicho lugar no contaba con ninguna urbanización que permitiera referenciar la ubicación por calle y número.

Dicho terreno contaba con una superficie aproximada de 15,148.27 m², estableciéndose en el documento sus dimensiones en colindancias y propietarios de dichos terrenos vecinos, formando un polígono irregular. (Ver gráfico 2.3.2 y 2.3.3)

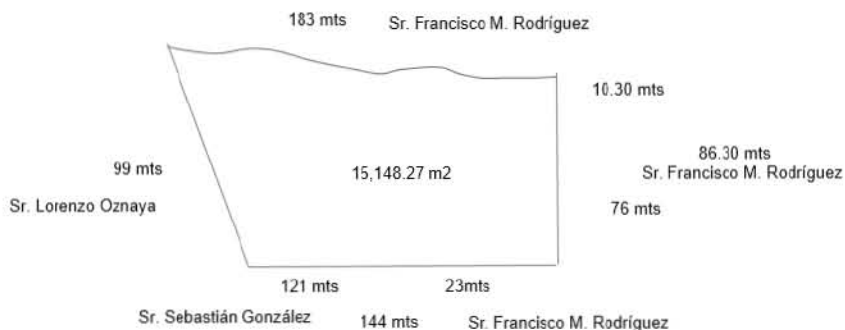


Gráfico 2.3.2 Croquis de predio "ATLAZALPA".

Fuente: Escritura de propiedad - Entrevista

Para ese momento, el macro lote carecía de antecedentes registrales, y no había sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad, siendo hasta el año de 1974 cuando la Juez Lic. Laura Pérez Ríos ratificó la propiedad al señor Eduardo López.

Posteriormente, el señor López, lotificó y vendió su propiedad de forma irregular sin haber antes obtenido la autorización correspondiente del

Departamento del Distrito Federal, violando así las disposiciones establecidas en la Ley de Planificación del Distrito Federal. Para poder llevar a cabo la regularización del nuevo fraccionamiento, el DDF intervino mediante la Dirección del área de Recursos Territoriales de la Comisión de Desarrollo Urbano, quien después de realizar la tramitología y levantamientos correspondientes, concluyó con la autorización del plano de lotificación. (Ver gráfico 2.3.4)

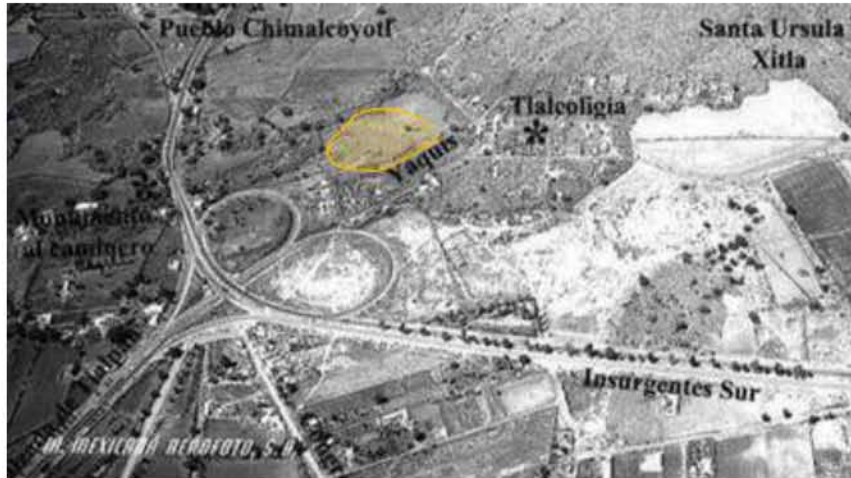


Gráfico 2.3.3 Ubicación del terreno "ATLAZALPA"
Fuente: Aerofoto – Fundación ICA / Facebook Tlalpan Historia

Así fue como la persona entrevistada, en el año de 1976 adquirió el lote ubicado en la calle Otomies Manzana 4 Lote 4, con una superficie de 178.80 m², por una cantidad total de 17,880 pesos. Sería hasta la regularización de tenencia de la tierra antes mencionada, en el año de 1981, que el entrevistado pudo obtener su escritura de propiedad avalada por notario público.

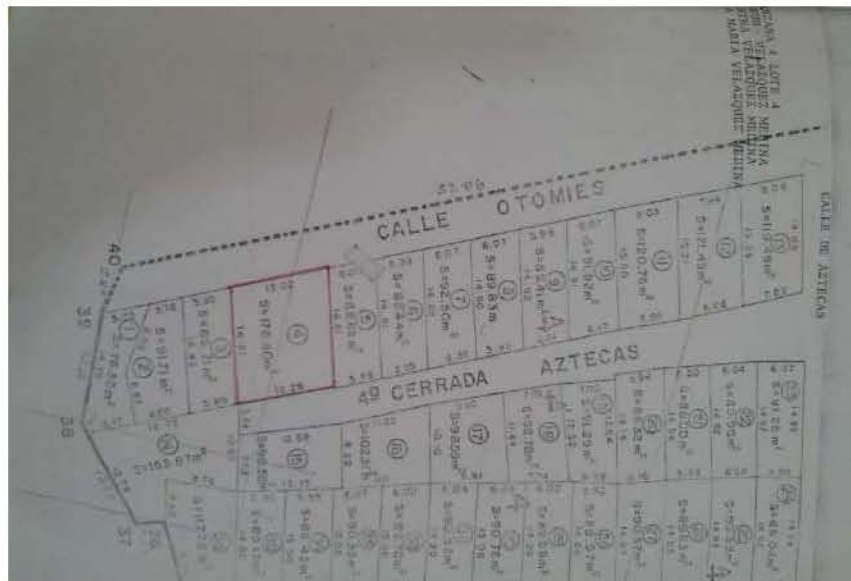


Gráfico 2.3.4 Plano de lotificación que muestra el predio referido.
Fuente: Escritura de Propiedad del entrevistado.

2.4 Traza urbana y desarrollo.

La colonia Tlalcoligia posee una trama urbana que presenta una gran irregularidad en su trazo, a pesar de que en él se percibe cierta ortogonalidad, muchas de las calles presentan discontinuidades y ángulos que responden, por una parte, a la topografía propia del lugar y por otra, al desarrollo no planificado de la colonia. También, el ancho que presentan dichas calles varía en cada caso, pudiendo ser desde los 15 metros en las principales como Yaquis y Otomíes, hasta 6 metros en Navajos y Cda. Nahoas.

La ubicación de la colonia ha sido fundamental para que con el paso del tiempo se haya consolidado como un corazón comercial, el cual, funciona como un subcentro al que los habitantes de las colonias aledañas acuden para realizar sus compras, siendo posible encontrar gran variedad de productos a lo largo de la calle Yaquis, Zempoaltecas, Cristóbal Colón y Tepehuanos, que fungen como corredores comerciales muy consolidados en la imagen colectiva de la gente. La proximidad con las avenidas Insurgentes Sur, inaugurada en 1942 y con la Calzada de Tlalpan, permite que Tlalcoligia sea la entrada y salida de las colonias ubicadas en la parte superior. (Ver gráficos 2.4.1 y 2.4.2)

El mercado de la colonia Tlalcoligia es uno de los principales hitos de la zona, ya que se ubica en la calle Yaquis que es considerada como principal vialidad de salida a la avenida de los insurgentes, a su vez, es considerado uno de los nodos, ya que se desarrollan actividades y venta de productos de todo tipo, así como también se considera como punto de reunión y referencia (Estrada Pérez, 2005)



Gráfico 2.4.1 Fotografía de los años 50, en donde se resalta en rojo las avenidas ya existentes, Insurgentes sur y Calzada de Tlalpan y en amarillo las rutas que posteriormente ocuparían la autopista a Cuernavaca con su continuación hacia Viaducto Tlalpan, así como el actual anillo Periférico. Fuente: Aerofoto CIA MEX – Fundación ICA / Facebook Tlalpan Historia



Gráfico 2.4.2 Fotografía del antes y después, vista desde el puente de insurgentes sur, la imagen se enfoca hacia el medio trébol que se forma en este lugar, arriba, en medio de las dos curvas se observan grandes terrenos baldíos, repletos de arbustos y roca volcánica, en la actualidad en el terreno del lado izquierdo se encuentra el deportivo de la joya y del lado derecho el campo de béisbol, al fondo y a la derecha se observa una pequeña calle que ahora lleva el nombre de Tlalcoligía y que era la entrada a naciente colonia. Fuente: Aerofoto CIA MEX – Fundación ICA / Facebook Tlalpan Historia

La existencia de estas avenidas, favoreció en gran medida el desarrollo urbano y comercial de la colonia Tlalcoligía, que a su vez impactó en el desarrollo de las colonias superiores, ya que se encuentra directamente conectada al norte con lo que podríamos denominar como el principio de la Ciudad de México y al sur con la salida al estado de Morelos. (Ver gráficos 2.4.3 a 2.4.5)



Gráfico 2.4.3 Fotografía de 1940 a la izquierda y de 2016 a la derecha. A principios de la década de los 70's el medio trébol formado por las calles de este entronque, pasaron de ser grandes terrenos de suelo rocoso a convertirse en un deportivo y un campo de béisbol, función que siguen teniendo hasta la actualidad.

Fuente: Aerofoto CIA MEX – Fundación ICA / Facebook Tlalpan Historia



Gráfico 2.4.4 Arriba fotografía de principios de los 60's, abajo de la actual carretera libre a Cuernavaca a la altura del Pueblo de Chimalcoyoc, este lugar es conocido como el 19 ya que como el letrero en la imagen lo indica, son 19 km del centro de la ciudad hasta Chimalcoyoc. Desde hace varias décadas, esta ha sido una de las entradas secundarias a la colonia Tlalcoligia.

Fuente: Aerofoto CIA MEX – Fundación ICA / Facebook Tlalpan Historia

Como antes se mencionaba, uno de los factores más importantes para el desarrollo de Tlalcoligia, fue la gran actividad comercial existente en sus calles. El primer mercado con el que contó la colonia, se remonta a la década de los 60's, el cual estaba ubicado en la calle Navajos, con mucha austeridad según las posibilidades de la época, armado tan solo con estructuras semifijas de madera y lámina. En él, se comenzaron a desarrollar las actividades comerciales que a la larga le darían identidad al lugar, siempre de la mano de la producción autónoma de sus habitantes. Lamentablemente este mercado sería destruido en años siguientes por un incendio. (Ver gráfico 2.4.5)



Gráfico 2.4.5 Fotografía del primer mercado de la colonia, años 60's.
Fuente: Víctor Ávalos.

El desarrollo comercial antes mencionado, se vio favorecido en gran medida por las rutas que desde los años 70 seguía el transporte público, generando así corredores viales y comerciales por las principales calles de la colonia, siendo Yaquis, Tepehuanos, Cristóbal Colón y Zempoaltecas las que mayor presencia de comercios establecidos presenta.

Con el paso de los años el crecimiento de la mancha urbana en la zona se hizo evidente, el cual ocurrió con un poco más de planificación comparado con lo sucedido en Tlalcoligia, las colonias vecinas aprovecharon la existencia de las rutas y avenidas principales existentes, que en conjunto con las posibilidades que daba la topografía existente, dio como resultado asentamientos con lotes amplios, de aproximadamente 250 m², muchos de ellos con existencia de roca volcánica y con pendientes pronunciadas, situación que también se reflejó en las calles y banquetas. (Ver planos EU-02, EU-03, EU-04 y EU-05)

Durante la década de los 60's, la colonia ya contaba con un precario servicio de electricidad, a pesar de ello, las calles eran en su totalidad de terracería y no contaban con drenaje ni servicio de agua, la que tenía que ser acarreada en cubetas desde el pozo que se ubicaba en la colonia la Joya, a un costado de la hoy estación del Metrobus "El caminero".

No fue sino hasta el año de 1973 cuando comenzó la construcción de la infraestructura para dotar a la colonia de estos servicios básicos, viéndose conflictuados dichos trabajos por las condiciones naturales del suelo (de roca volcánica en la mayoría de las calles) resultando en un proceso largo y tortuoso para sus habitantes. (Ver gráficos 2.4.6 a 2.4.8)



Gráfico 2.4.6 Fotografía de la construcción del drenaje en 1973 sobre la calle Otomías.

Fuente: Ana María Velázquez Medina



Gráfico 2.4.7 Fotografía de la pavimentación en 1977 sobre la calle Otomías.

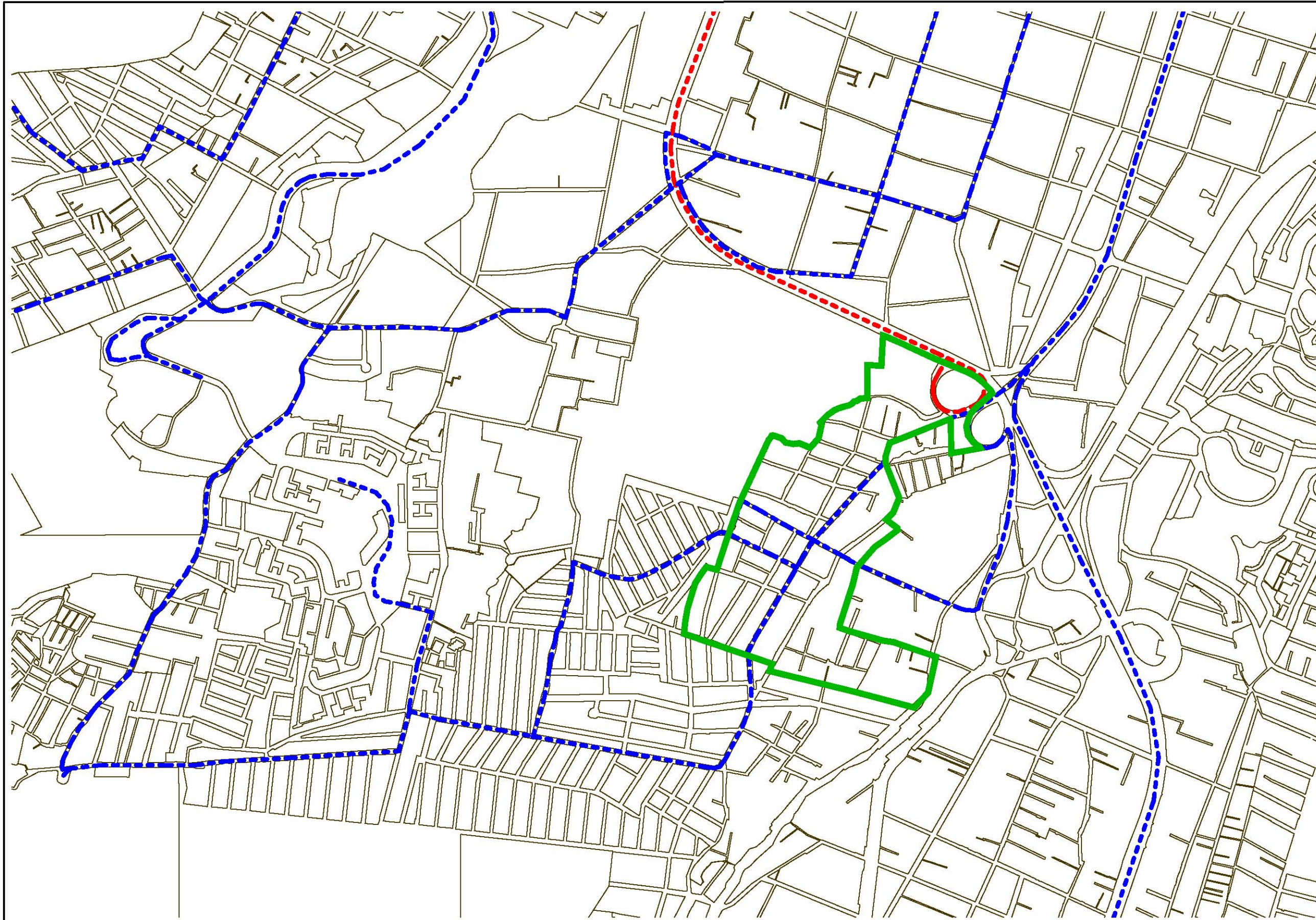
Fuente: Ana María Velázquez Medina



Gráfico 2.4.8 Fotografía de la pavimentación en 1977 sobre la calle Otomías.
Fuente: Ana María Velázquez Medina

Desde sus inicios, la colonia presentó una importante presencia de comercio, la cual desde entonces, es la principal actividad económica entre los vecinos del lugar, estableciéndose así preferentemente en las calles principales como Yaquis y Cristóbal Colón, vías por las cuales corre las diferentes líneas de transporte público, que propician y favorecen en gran medida la actividad comercial, dichas calles albergan desde la década de los años 80's al Mercado Tlalcoligia, y a un costado de este a la denominada Tlalco plaza, en la cual es posible adquirir diversos productos.

Conforme la colonia fue consolidándose con el paso de los años, los servicios básicos e infraestructura se fueron cubriendo y la población creció, logrando así una alta densidad demográfica, el rol comercial de la colonia se consolidó de tal manera que le permitió establecerse urbanamente, como un corazón comercial, un subcentro de abastecimiento mercantil y de servicios que cubre las necesidades primarias de los habitantes de las colonias vecinas y colindantes.



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO COLONIA TLALCOLIGIA
- LÍMITE DE MANZANA
- - - LINEA 1 METROBUS
- - - AUTOBUSES, MICROBUSES

TABLA DE ÁREAS

SUPERFICIE COL. TLALCOLIGIA: 326,062 M2
 PERÍMETRO COL. TLALCOLIGIA: 3,570.67 MTS.
 DISTANCIA A TLALPAN CENTRO: 925 MTS.

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

CAMPO:
 ARQUITECTURA, CIUDAD Y TERRITORIO

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
 EL PROCESO DE PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA DE LAS COLONIAS POPULARES. CASO DE ESTUDIO: COLONIA TLALCOLIGIA

ALUMNO: ARQ. OSCAR ZÚÑIGA TORRES

TUTOR: DR. ERNESTO ALVA MARTINEZ

SERIE: ESTUDIO URBANO

PLANO: COL. TLALCOLIGIA Y COLONIAS COLINDANTES

FUENTE: ARCHIVO CATASTRAL - ESTUDIO DE SITIO

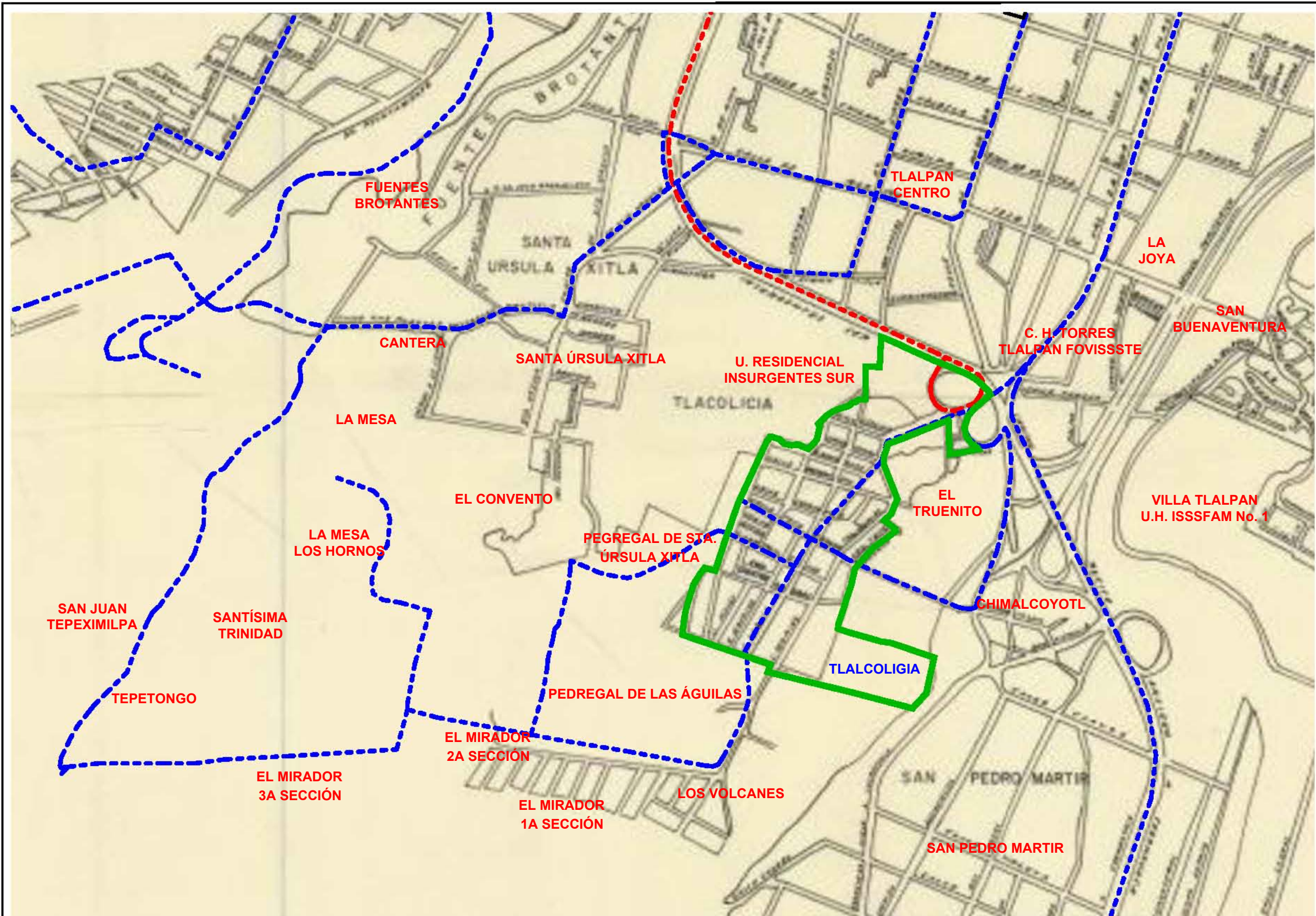
FECHA DE PLANO: OCTUBRE - 2017

UBICACIÓN: CIUDAD DE MÉXICO

FECHA: OCTUBRE 2017 **NO. DE PLANO:**

ACOTACIÓN: METROS **ESCALA:** SIN ESC

EU-02



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO COLONIA TLACOLIGIA
- LÍMITE DE MANZANA
- LINEA 1 METROBUS
- AUTOBUSES, MICROBUSES
- CRECIMIENTO DE MANCHA URBANA
- PREDIOS CON COMERCIO

TABLA DE ÁREAS

SUPERFICIE COL. TLACOLIGIA: 326,062 M2
 PERÍMETRO COL. TLACOLIGIA: 3,570.67 MTS.
 DISTANCIA A TLALPAN CENTRO: 925 MTS.

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

CAMPO:
 ARQUITECTURA, CIUDAD Y TERRITORIO

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
 EL PROCESO DE PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA DE LAS COLONIAS POPULARES. CASO DE ESTUDIO: COLONIA TLACOLIGIA

ALUMNO: ARQ. OSCAR ZÚÑIGA TORRES

TUTOR: DR. ERNESTO ALVA MARTINEZ

SERIE: ESTUDIO URBANO

PLANO: PLANO HISTÓRICO - ANÁLISIS URBANO CONTEMPORÁNEO

FUENTE: SECRETARÍA DE INDUSTRIA
 DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICA
 DEPARTAMENTO DE CENSOS
 OFICINA DE CARTOGRAFÍA
 MAPOTECA MANUEL OROZCO Y BERRA
<http://mapoteca.siap.gob.mx/index.php/cgf-df-m6-v12-0722/>

FECHA DE PLANO: 30 - ENERO -1971

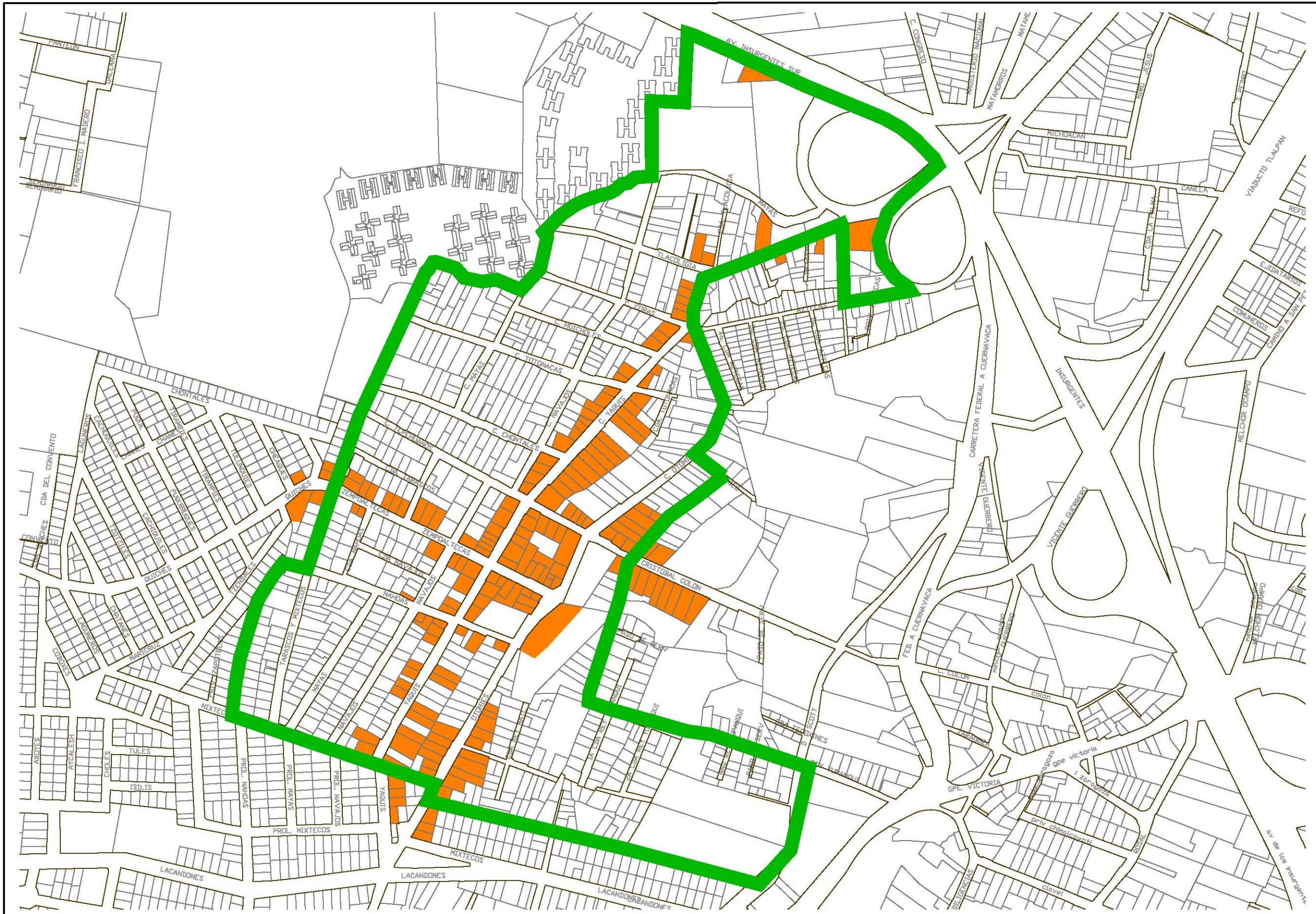
UBICACIÓN: DISTRITO FEDERAL

FECHA: OCTUBRE 2017

NO. DE PLANO: EU-03

ACOTACIÓN: METROS

ESCALA: SIN ESC



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO COLONIA TLALCOLIGIA
- LÍMITE DE MANZANA
- LÍMITE DE LOTES
- PREDIOS CON COMERCIO

TABLA DE ÁREAS

SUPERFICIE COL. TLALCOLIGIA: 326,062 M2
 PERÍMETRO COL. TLALCOLIGIA: 3,570.67 MTS.
 DISTANCIA A TLALPAN CENTRO: 925 MTS.

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

CAMPO:
 ARQUITECTURA, CIUDAD Y TERRITORIO

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
 EL PROCESO DE PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA DE LAS COLONIAS POPULARES. CASO DE ESTUDIO: COLONIA TLALCOLIGIA

ALUMNO: ARQ. OSCAR ZÚNIGA TORRES

TUTOR: DR. ERNESTO ALVA MARTINEZ

SERIE: ESTUDIO URBANO

PLANO: PREDIOS CON COMERCIO COL. TLALCOLIGIA

FUENTE: ARCHIVO CATASTRAL - ESTUDIO DE SITIO

FECHA DE PLANO: OCTUBRE - 2017

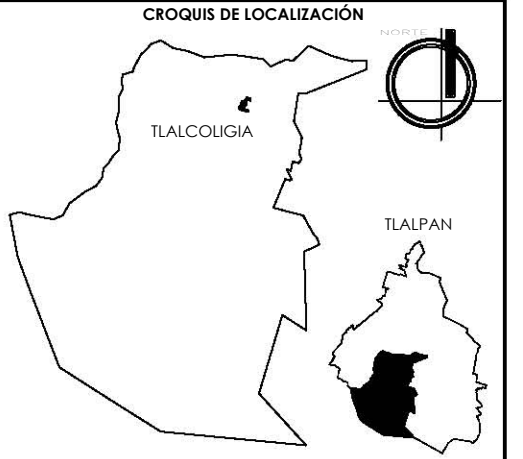
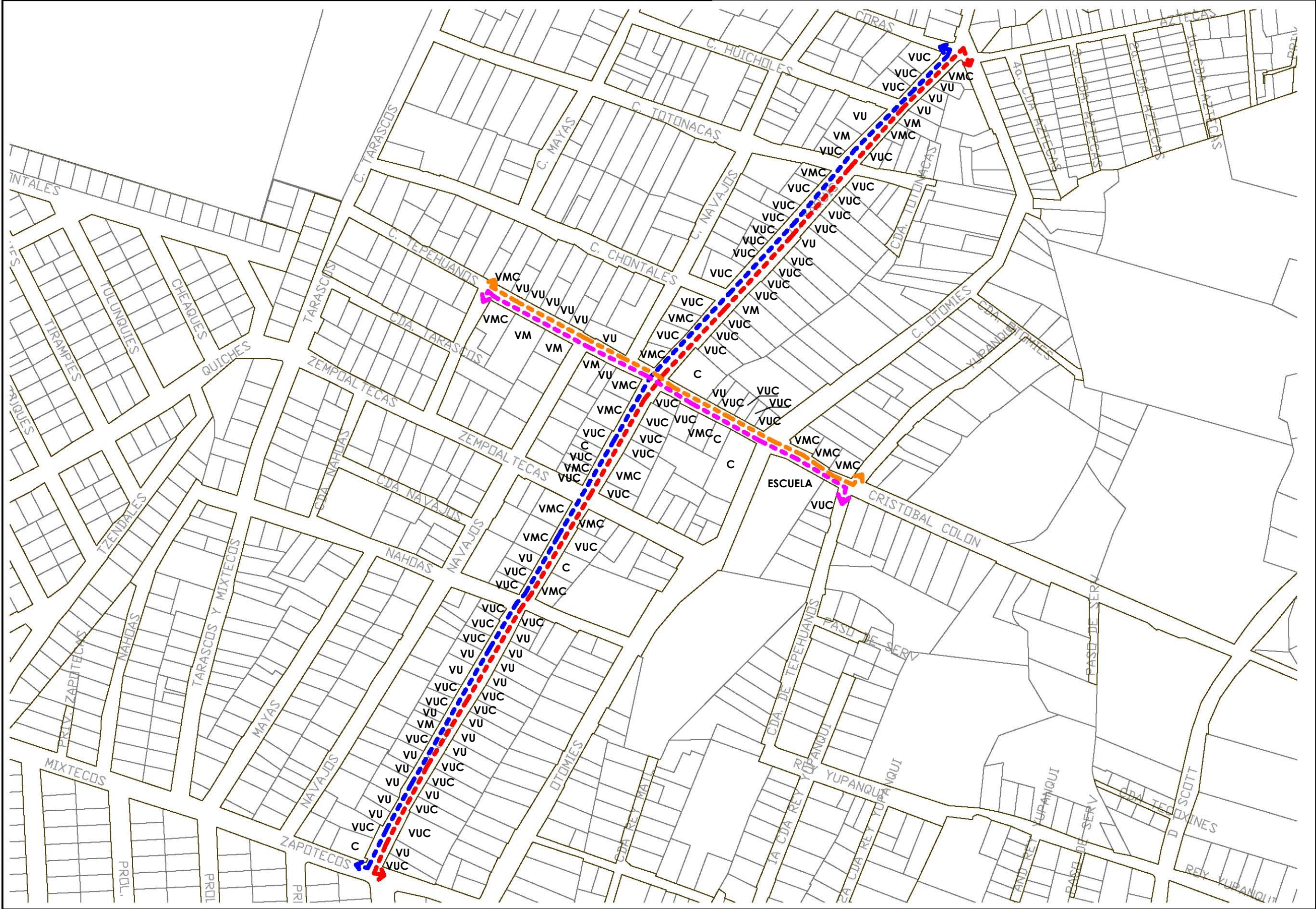
UBICACIÓN: CIUDAD DE MÉXICO

FECHA: OCTUBRE 2017

ACOTACIÓN: METROS

ESCALA: SIN ESC

NO. DE PLANO: **EU-04**



SIMBOLOGÍA

- LÍMITE DE MANZANA - LOTES
- - - LARGUILLO YAQUIS ORIENTE
- - - LARGUILLO YAQUIS PONIENTE
- - - LARGUILLO TEPEHUANOS - C. COLON NORTE
- - - LARGUILLO TEPEHUANOS - C. COLON SUR
- VU VIVIENDA UNIFAMILIAR
- VM VIVIENDA MULTIFAMILIAR
- VUC VIVIENDA UNIFAMILIAR CON COMERCIO
- VMC VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON COMERCIO
- C COMERCIO

TABLA DE ÁREAS

SUPERFICIE COL. TLALCOLIGIA: 326,062 M2
 PERÍMETRO COL. TLALCOLIGIA: 3,570.67 MTS.
 DISTANCIA A TLALPAN CENTRO: 925 MTS.

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA
CAMPO:
ARQUITECTURA, CIUDAD Y TERRITORIO

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
 EL PROCESO DE PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA DE LAS COLONIAS POPULARES. CASO DE ESTUDIO: COLONIA TLALCOLIGIA

ALUMNO: ARQ. OSCAR ZÚNIGA TORRES

TUTOR: DR. ERNESTO ALVA MARTINEZ

SERIE: ESTUDIO URBANO

PLANO: ANÁLISIS DE FACHADAS - LARGUILLOS YAQUIS - TEPEHUANOS - CRISTOBAL COLÓN

FUENTE: ARCHIVO CATASTRAL - ESTUDIO DE SITIO

FECHA DE PLANO: OCTUBRE - 2017

UBICACIÓN: CIUDAD DE MÉXICO

FECHA: OCTUBRE 2017

ACOTACIÓN: METROS

ESCALA: SIN ESC

NO. DE PLANO:
EU-05

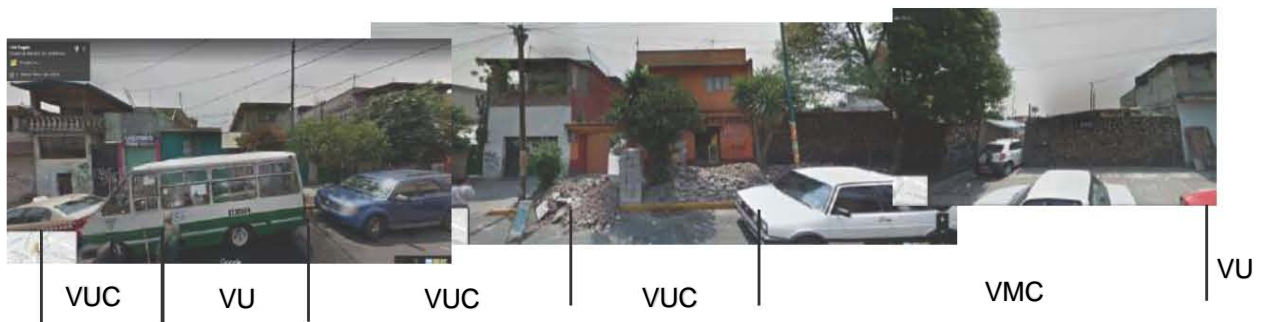
NOMENCLATURA

- VU** VIVIENDA UNIFAMILIAR
- VM** VIVIENDA MULTIFAMILIAR
- VUC** VIVIENDA UNIFAMILIAR CON COMERCIO
- VMC** VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON COMERCIO
- C** COMERCIO

2.5 Imagen urbana actual.

Larguillo Yaquis Oriente.





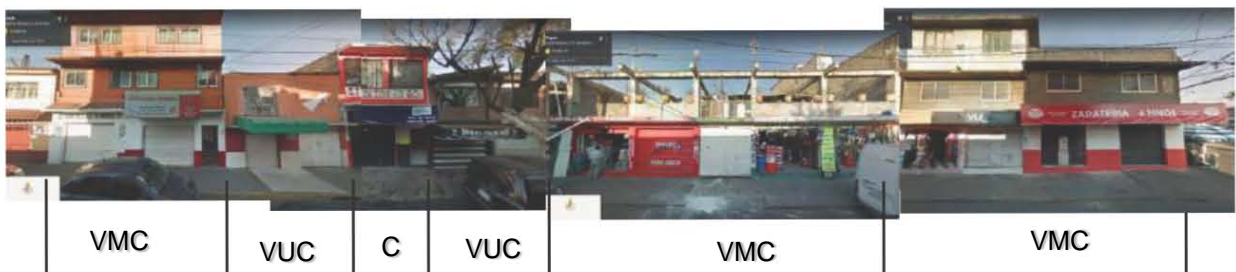
NOMENCLATURA

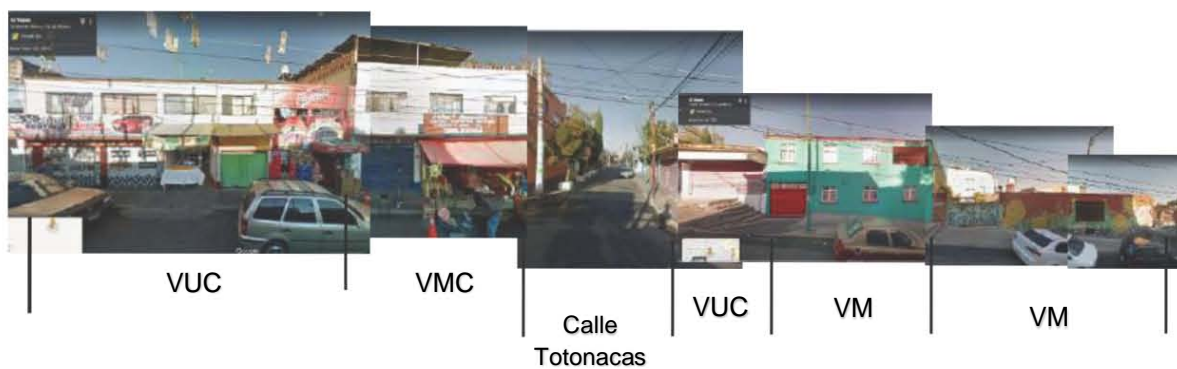
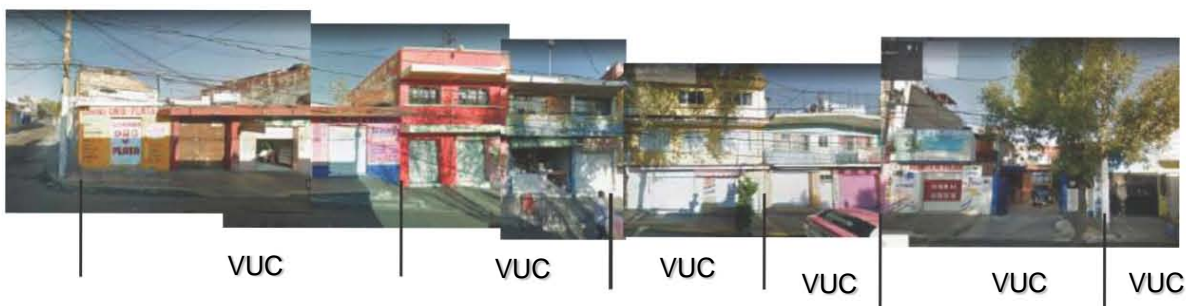
- VU** VIVIENDA UNIFAMILIAR
- VM** VIVIENDA MULTIFAMILIAR
- VUC** VIVIENDA UNIFAMILIAR CON COMERCIO
- VMC** VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON COMERCIO
- C** COMERCIO

NOMENCLATURA

- VU** VIVIENDA UNIFAMILIAR
- VM** VIVIENDA MULTIFAMILIAR
- VUC** VIVIENDA UNIFAMILIAR CON COMERCIO
- VMC** VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON COMERCIO
- C** COMERCIO

Larguillo Yaquis Poniente.





NOMENCLATURA

- VU** VIVIENDA UNIFAMILIAR
- VM** VIVIENDA MULTIFAMILIAR
- VUC** VIVIENDA UNIFAMILIAR CON COMERCIO
- VMC** VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON COMERCIO
- C** COMERCIO

Larguillo Tepehuanos – Cristóbal Colón Sur.



Cda. De Tepehuanos

VUC

Escuela Primaria



Calle Otomies

C

C

C

VUC

VUC



VUC

Calle Yaquis

VMC

VU

VU



Calle Navajos

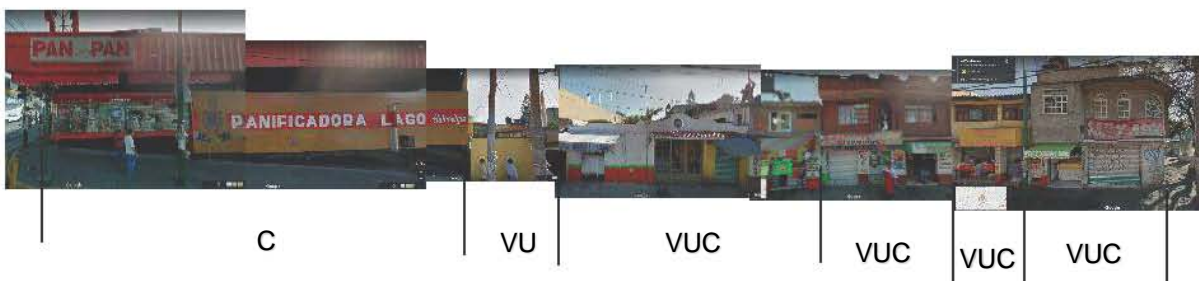
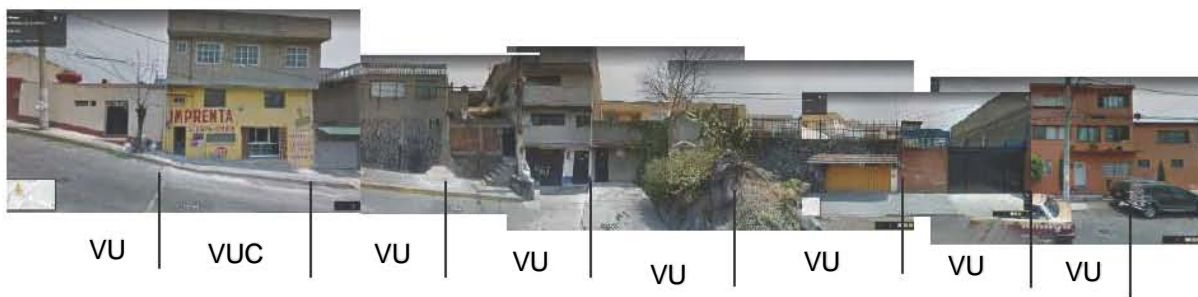
VM

VMC

NOMENCLATURA

- VU VIVIENDA UNIFAMILIAR
- VM VIVIENDA MULTIFAMILIAR
- VUC VIVIENDA UNIFAMILIAR CON COMERCIO
- VMC VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON COMERCIO
- C COMERCIO

Larguillo Tepehuanos – Cristóbal Colón Norte.



NOMENCLATURA

- VU** VIVIENDA UNIFAMILIAR
- WM** VIVIENDA MULTIFAMILIAR
- VUC** VIVIENDA UNIFAMILIAR CON COMERCIO
- VMC** VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON COMERCIO
- C** COMERCIO

2.6 Primeros casos de producción social.

Con el paso del tiempo y el desarrollo de la colonia, comenzó la edificación de la entonces capilla, que estaba construida tan solo con madera en una especie de jacal. Fue hasta 1961, en organización entre el párroco Salvador Estrada y la comunidad, que se comenzó la construcción formal de la que hasta hoy es la parroquia de nuestra señora de Guadalupe, ubicada en la esquina de Navajos y Totonacas.

Las condiciones del terreno en donde se construiría la parroquia obligaron a los entonces habitantes a decidir levantarla entre las rocas volcánicas existentes, teniendo que romper a pico y cincel muchas de estas para abrir espacio, lo que representó diversas dificultades en la ejecución de los trabajos, haciendo de estos un proceso lento que duraría varios años. Cabe destacar que los fondos económicos corrieron totalmente a cargo de la comunidad, así como la mano de obra utilizada, coordinándose en grupos y aprovechando los conocimientos en albañilería y construcción que tenían los entonces habitantes.

En el año de 1976, el entonces párroco Enrique Areyan, realiza la colecta entre los habitantes para poder realizar la construcción de la casa parroquial, que era de gran importancia e indispensable para que pudiera convertirse formalmente en iglesia, ya que, hasta antes de la construcción de la casa, era considerada solo como capilla, dependiente de la Iglesia de San Agustín, ubicada en el centro de Tlalpan. (Ver gráficos 2.6.1 a 2.6.5)



Gráfico 2.6.1 Fotografía tomada por Don José Ávalos Huerta aproximadamente en 1951, en la cual se muestra la zona donde actualmente está construida la iglesia de la colonia.

Fuente: Facebook Tlalpan Historia



Gráfico 2.6.2 Fotografía que muestra a la izquierda, el estado de la iglesia en los años 70's y a la derecha el estado actual.
Fuente: Facebook Tlalpan Historia



Gráfico 2.6.3 Fotografía de vecinos de los años 60's trabajando en la construcción de la iglesia
Fuente: Facebook Tlalpan Historia



Gráfico 2.6.4 Fotografía que muestra arriba, el proceso de construcción de la iglesia y abajo el estado actual. Fuente: Facebook Tlalpan Historia

En 1963 comienza en la parte más alta, la construcción del pozo o tanque de agua que abastecería a la colonia, que fuera también posible gracias a la gestión de los habitantes con la entonces Secretaría de Acción Social y Subdelegación. Los materiales y equipos fueron donados por FONUSA y la mano de obra corrió por cuenta de los colonos, quienes de principio a fin asumieron la coordinación de cada uno de los trabajos sin percibir retribución monetaria alguna. El pozo se encuentra ubicado sobre la calle de Nahoas frente a la lechería de la colonia.

En la siguiente imagen podemos apreciar a los vecinos encargados de la construcción, donde de izquierda a derecha están: Carmen Rivera, Serafín Rivera quién consiguió el terreno donde se construyó el tanque (segundo de izquierda a derecha de suéter con rombos), Alberto

Vázquez, David Olvera (de lentes), Enrique Guzmán, El señor Elías (sombrero en las piernas) y por último Enrique Ponce de León. (Ver gráfico 2.6.5)



Gráfico 2.6.5 Fotografía de la construcción del pozo de agua.
Fuente: Facebook Tlalpan Historia.

2.7 Crecimiento urbano – comparativa en diferentes periodos históricos.

Como es característico de las colonias populares de la Ciudad de México, el crecimiento urbano de Tlalcoligia se dio sin planificación, de manera muchas veces espontánea, resultando en una traza accidentada, en la cual la topografía fungió un papel importante tanto en la configuración de las calles y banquetas como de la arquitectura del lugar. (Ver planos EU-06, EU-07, EU-08, EU-09 y EU-10)

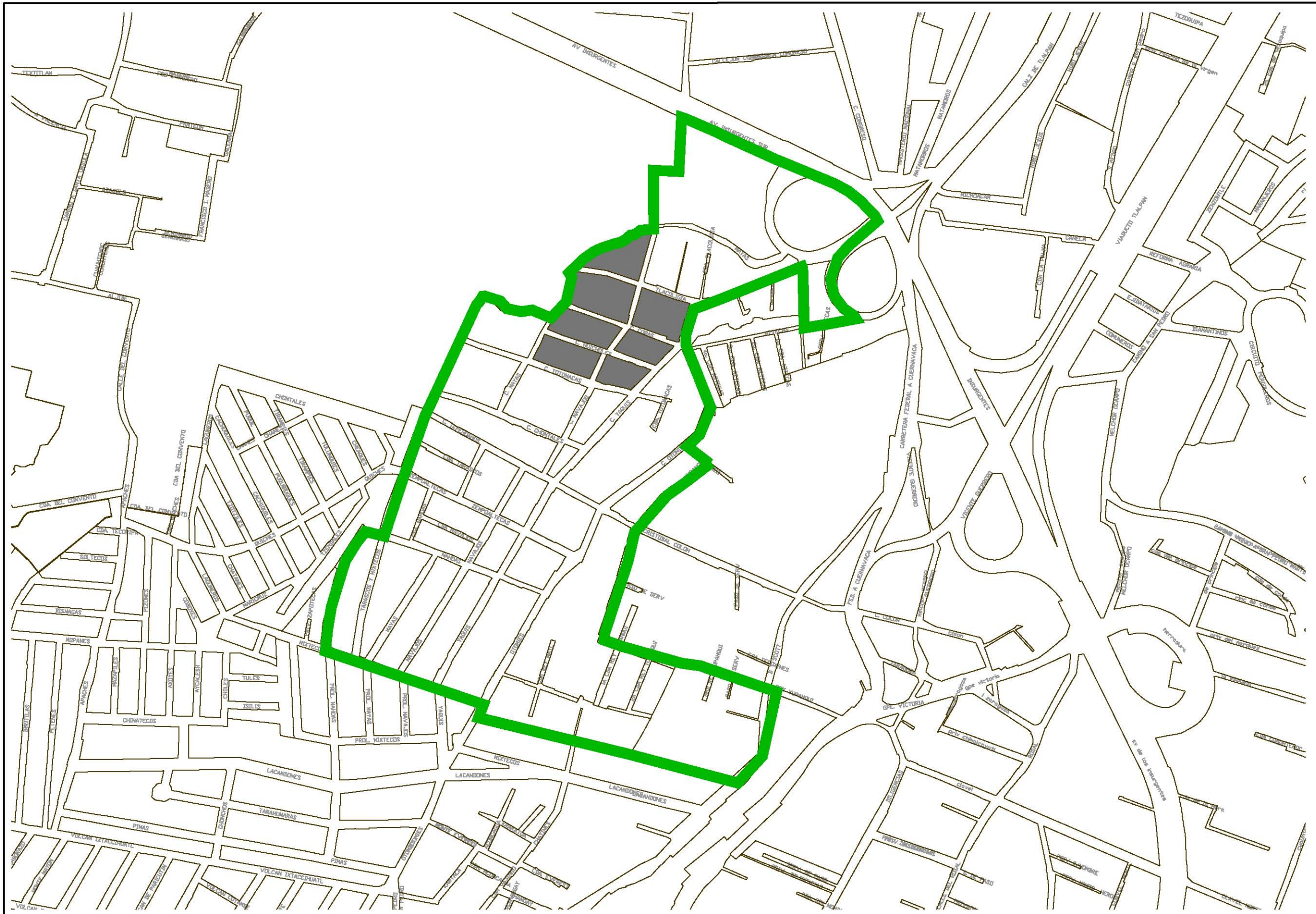
En el año de 1970, según la Carta de uso de Suelo (CETENAL 1: 50000 Censo de 1970) nuestra Zona de Estudio se localizaba entre los pueblos de Santa Úrsula Xitla (4896 hab.) y San Pedro Mártir (7887 hab.), ubicándose asentamientos como Tlalcoligia, Barrio el Truenito y pequeños asentamientos aislados, rodeados de área de reserva ecológica.

Para el año de 1980, aparecen otros asentamientos; la parte media de la colonia Mesa los Hornos (considerado un 40% de dicha colonia), Pedregal de las Águilas y Volcanes.

En el año de 1990, se comenzaron a formar más colonias; creció en un 10% la colonia Mesa los Hornos, Cumbres de Tepetongo,

Tepetongo, Mirador 1, Mirador 2, Mirador 3, Volcanes, Pedregal Santa Úrsula Xitla, Pedregal de las Águilas, y parte de Tlalcoligia; invadiendo cada vez más el área de reserva ecológica.

En el año 2000 también se dio un fuerte crecimiento, aparecieron colonias como: Diamante, Cuchilla Tepeximilpa, (Ampliación), Loma Bonita, Ampliación Tepeximilpa Servimet, San Juan Tepeximilpa, Pequeña Tepeximilpa, Santísima Trinidad, Paraje Temaxtitla, Tlaxcaltenco (La Mesa), Texcaltenco, y se terminó de formar la colonia Mesa los Hornos, es importante mencionar que esta última, la cual a diferencia de las antes mencionadas, aun no tiene una estructura urbana definida, existiendo problemas legales de escrituración. Con todo lo anterior, se termina casi por completo con el área de reserva ecológica. (Estrada Pérez, 2005)



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO COLONIA TLALCOLIGIA
- LÍMITE DE MANZANA
- - - - CRECIMIENTO DE MANCHA URBANA
- MANZANAS EXISTENTES DÉCADA 50S

TABLA DE ÁREAS

SUPERFICIE COL. TLALCOLIGIA: **326,062 M2**
 PERÍMETRO COL. TLALCOLIGIA: **3,570.67 MTS.**
 DISTANCIA A TLALPAN CENTRO: **925 MTS.**

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

CAMPO:
 ARQUITECTURA, CIUDAD Y TERRITORIO

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
 EL PROCESO DE PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA DE LAS COLONIAS POPULARES. CASO DE ESTUDIO: COLONIA TLALCOLIGIA

ALUMNO: ARQ. OSCAR ZÚNIGA TORRES

TUTOR: DR. ERNESTO ALVA MARTINEZ

SERIE: ESTUDIO URBANO

PLANO: **MANZANAS OCUPADAS DÉCADA 60S**

FUENTE: ARCHIVO CATASTRAL - ESTUDIO DE SITIO

FECHA DE PLANO: MARZO - 2019

UBICACIÓN: CIUDAD DE MÉXICO

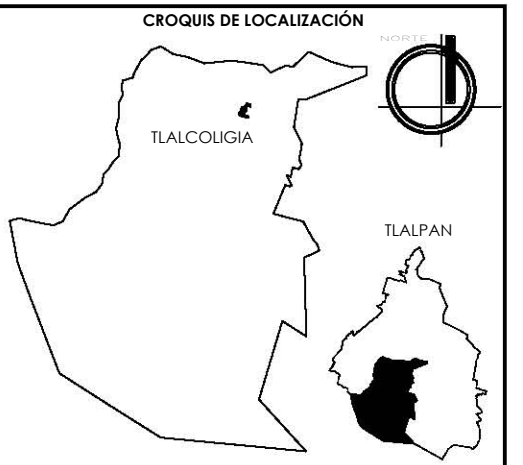
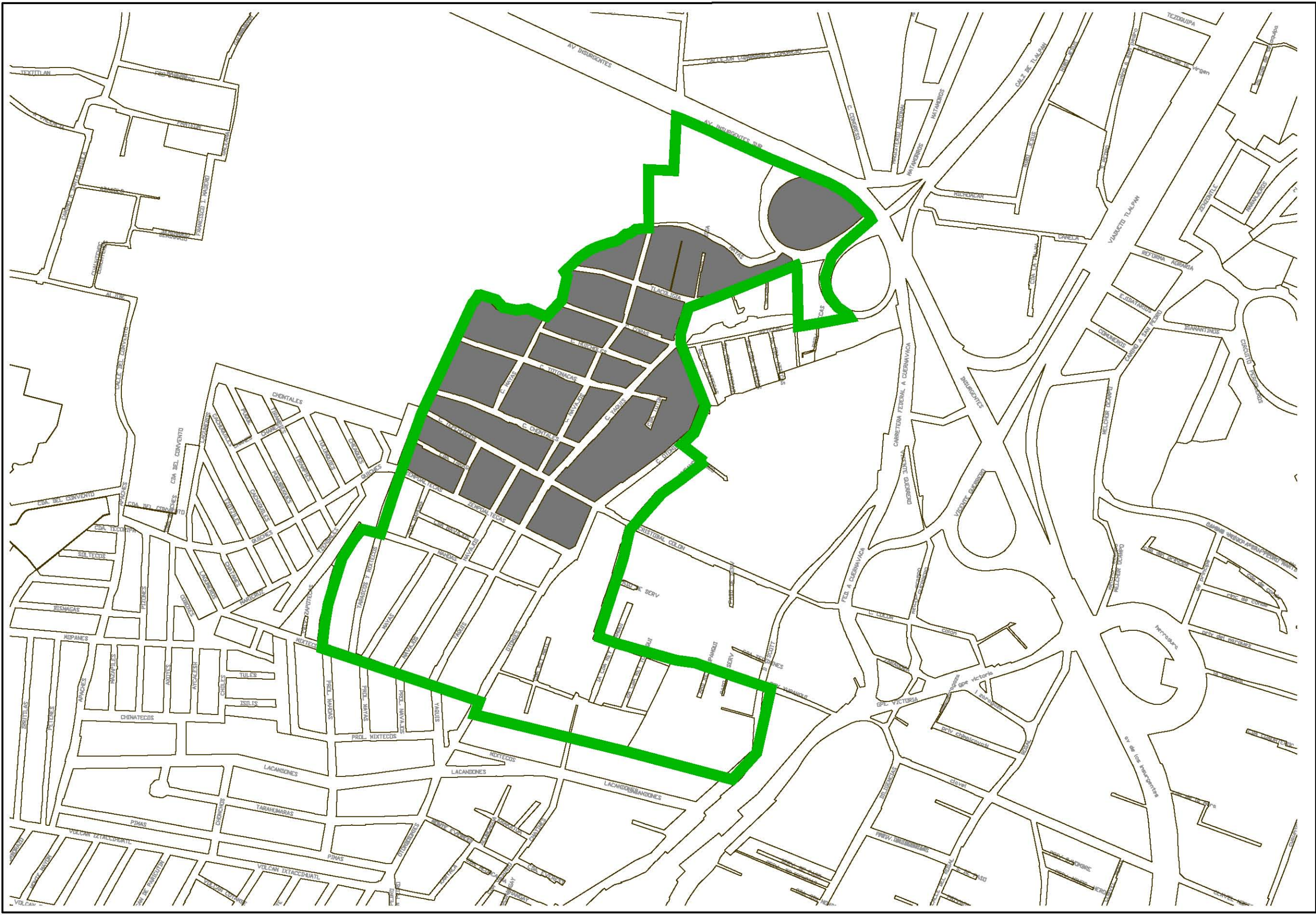
FECHA: NOVIEMBRE 2017

NO. DE PLANO:

ACOTACIÓN: METROS

ESCALA: SIN ESC

EU-06



SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO COLONIA TLALCOLIGIA
- LÍMITE DE MANZANA
- CRECIMIENTO DE MANCHA URBANA
- MANZANAS EXISTENTES DÉCADA 60S

TABLA DE ÁREAS

SUPERFICIE COL. TLALCOLIGIA: **326,062 M2**
 PERÍMETRO COL. TLALCOLIGIA: **3,570.67 MTS.**
 DISTANCIA A TLALPAN CENTRO: **925 MTS.**

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

CAMPO:
ARQUITECTURA, CIUDAD Y TERRITORIO

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
 EL PROCESO DE PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA DE LAS COLONIAS POPULARES. CASO DE ESTUDIO: COLONIA TLALCOLIGIA

ALUMNO: ARQ. OSCAR ZÚNIGA TORRES

TUTOR: DR. ERNESTO ALVA MARTINEZ

SERIE: ESTUDIO URBANO

PLANO: **MANZANAS OCUPADAS DÉCADA 60S**

FUENTE: ARCHIVO CATASTRAL - ESTUDIO DE SITIO

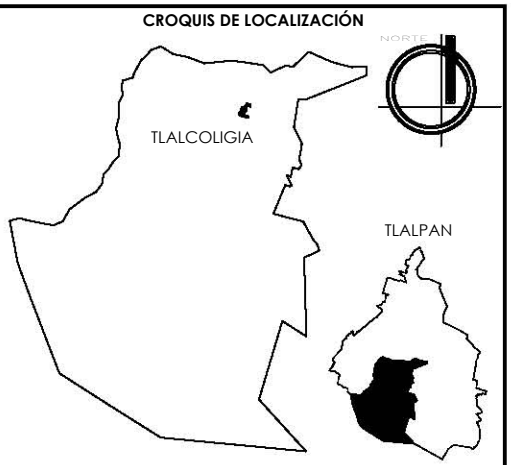
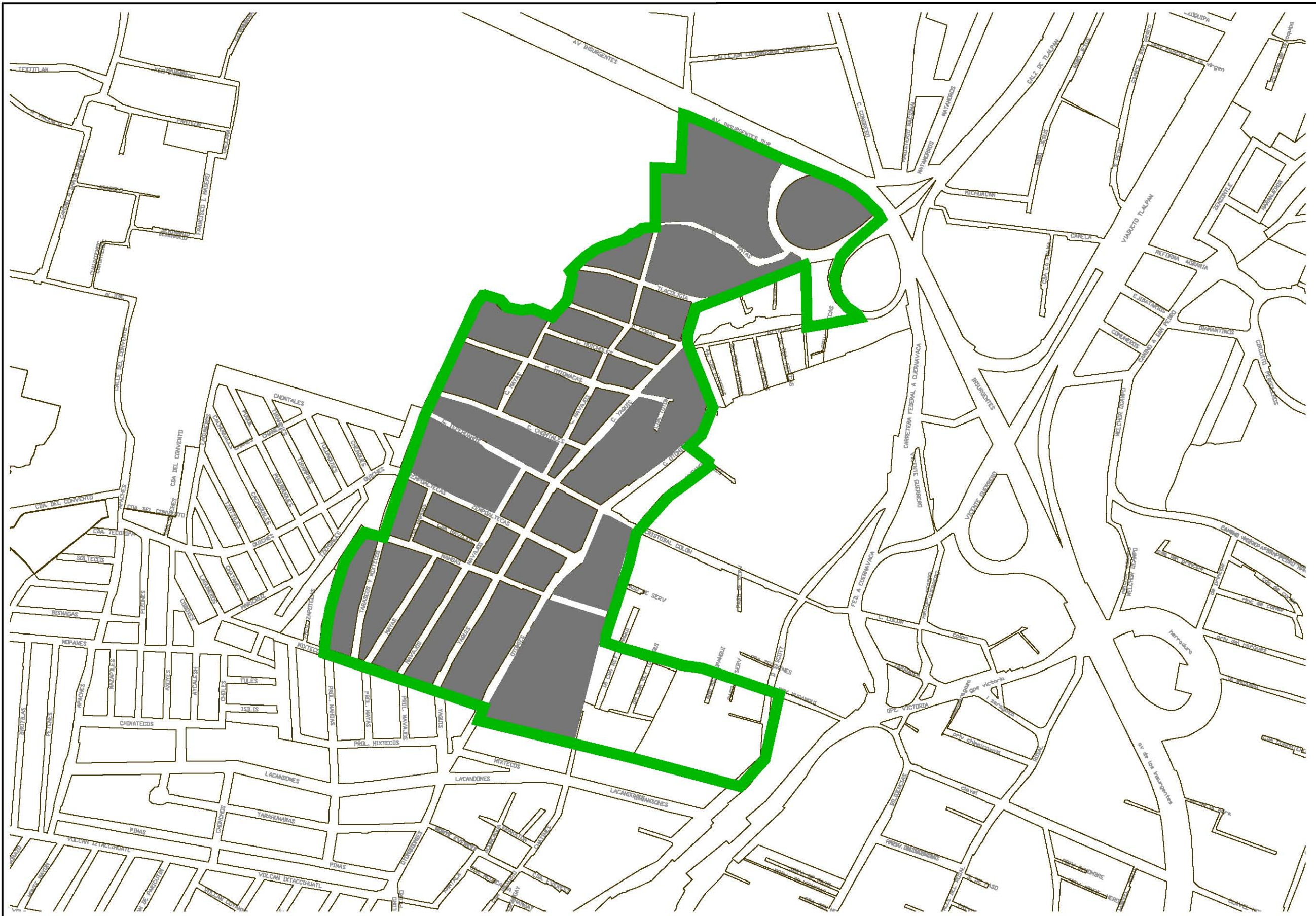
FECHA DE PLANO: MARZO - 2019

UBICACIÓN: CIUDAD DE MÉXICO

FECHA: NOVIEMBRE 2017 **NO. DE PLANO:**

ACOTACIÓN: METROS **ESCALA:** SIN ESC

EU-07



SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO COLONIA TLALCOLIGIA
- LÍMITE DE MANZANA
- CRECIMIENTO DE MANCHA URBANA
- MANZANAS EXISTENTES DÉCADA 70S

TABLA DE ÁREAS

SUPERFICIE COL. TLALCOLIGIA: **326,062 M2**
 PERÍMETRO COL. TLALCOLIGIA: **3,570.67 MTS.**
 DISTANCIA A TLALPAN CENTRO: **925 MTS.**

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA
CAMPO: ARQUITECTURA, CIUDAD Y TERRITORIO

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
 EL PROCESO DE PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA DE LAS COLONIAS POPULARES. CASO DE ESTUDIO: COLONIA TLALCOLIGIA

ALUMNO: ARQ. OSCAR ZÚNIGA TORRES

TUTOR: DR. ERNESTO ALVA MARTINEZ

SERIE: ESTUDIO URBANO

PLANO: **MANZANAS OCUPADAS DÉCADA 70S**

FUENTE: ARCHIVO CATASTRAL - ESTUDIO DE SITIO

FECHA DE PLANO: NOVIEMBRE - 2017

UBICACIÓN: CIUDAD DE MÉXICO

FECHA: NOVIEMBRE 2017

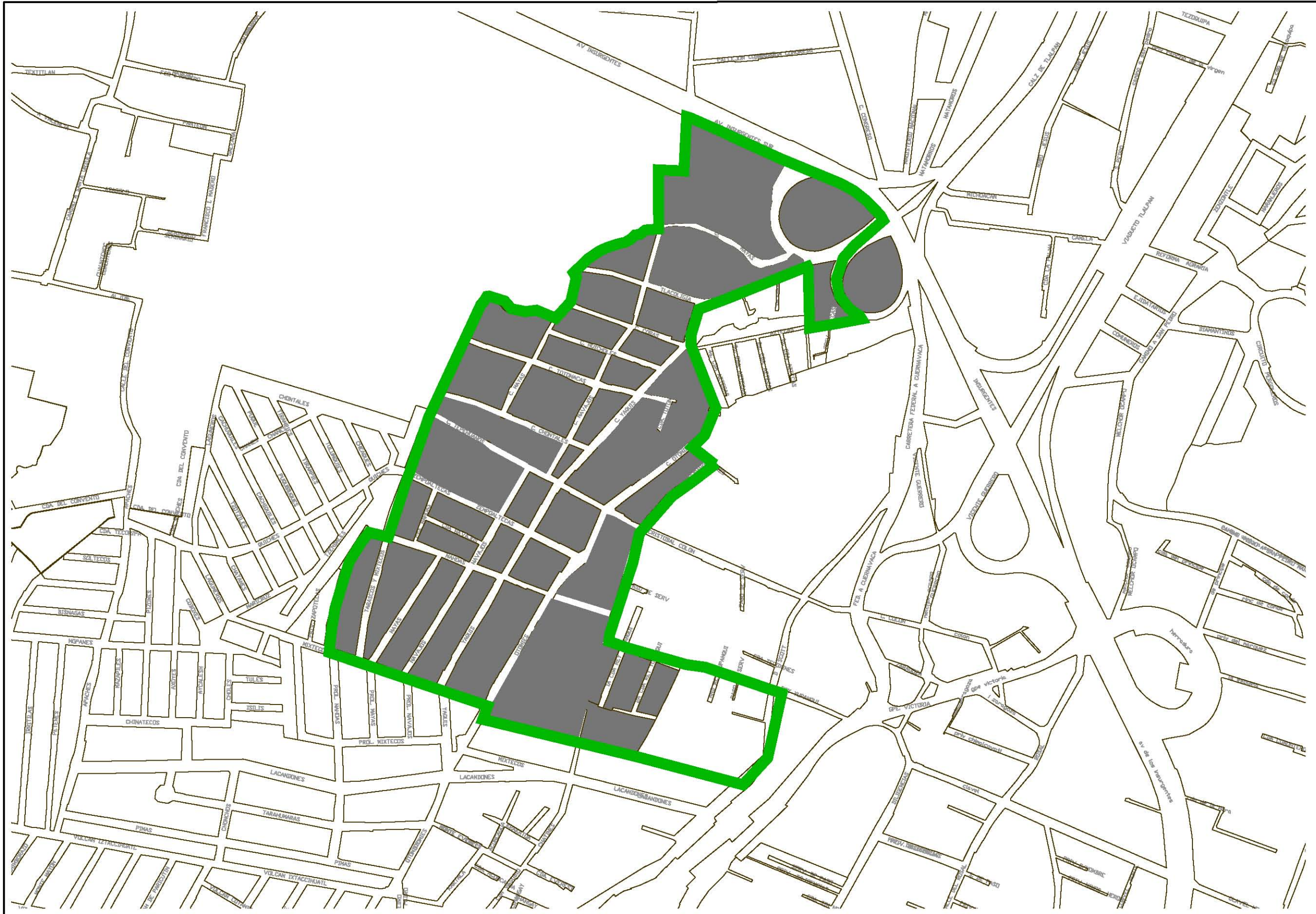
ACOTACIÓN: METROS

ESCALA: SIN ESC

NO. DE PLANO:

EU-08





CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO COLONIA TLALCOLIGIA
- LÍMITE DE MANZANA
- CRECIMIENTO DE MANCHA URBANA
- MANZANAS EXISTENTES DÉCADA 80S

TABLA DE ÁREAS

SUPERFICIE COL. TLALCOLIGIA: **326,062 M2**
 PERÍMETRO COL. TLALCOLIGIA: **3,570.67 MTS.**
 DISTANCIA A TLALPAN CENTRO: **925 MTS.**

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

CAMPO:
 ARQUITECTURA, CIUDAD Y TERRITORIO

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
 EL PROCESO DE PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA DE LAS COLONIAS POPULARES. CASO DE ESTUDIO: COLONIA TLALCOLIGIA

ALUMNO: ARQ. OSCAR ZÚNIGA TORRES

TUTOR: DR. ERNESTO ALVA MARTINEZ

SERIE: ESTUDIO URBANO

PLANO: **MANZANAS OCUPADAS DÉCADA 80S**

FUENTE: ARCHIVO CATASTRAL - ESTUDIO DE SITIO

FECHA DE PLANO: NOVIEMBRE - 2017

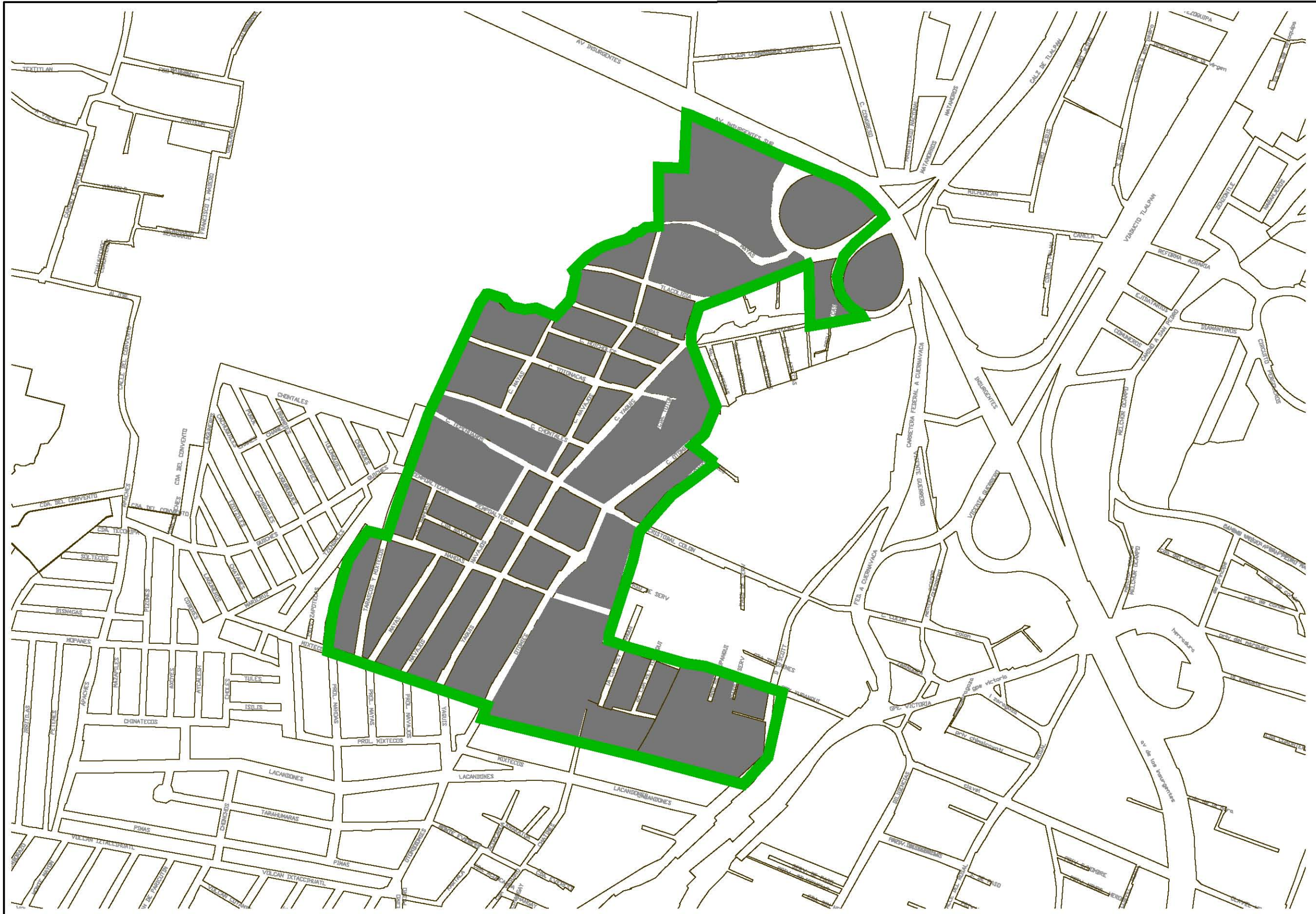
UBICACIÓN: CIUDAD DE MÉXICO

FECHA: NOVIEMBRE 2017

ACOTACIÓN: METROS

ESCALA: SIN ESC

NO. DE PLANO: **EU-09**



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

- POLÍGONO COLONIA TLALCOLIGIA
- LÍMITE DE MANZANA
- CRECIMIENTO DE MANCHA URBANA
- MANZANAS EXISTENTES DÉCADA 90S

TABLA DE ÁREAS

SUPERFICIE COL. TLALCOLIGIA: **326,062 M2**
 PERÍMETRO COL. TLALCOLIGIA: **3,570.67 MTS.**
 DISTANCIA A TLALPAN CENTRO: **925 MTS.**

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

CAMPO:
ARQUITECTURA, CIUDAD Y TERRITORIO

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:
 EL PROCESO DE PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA DE LAS COLONIAS POPULARES. CASO DE ESTUDIO: COLONIA TLALCOLIGIA

ALUMNO: ARQ. OSCAR ZÚNIGA TORRES

TUTOR: DR. ERNESTO ALVA MARTINEZ

SERIE: ESTUDIO URBANO

PLANO: **MANZANAS OCUPADAS DÉCADA 1990 - 2019**

FUENTE: ARCHIVO CATASTRAL - ESTUDIO DE SITIO

FECHA DE PLANO: NOVIEMBRE - 2017

UBICACIÓN: CIUDAD DE MÉXICO

FECHA: NOVIEMBRE 2017

ACOTACIÓN: METROS

ESCALA: SIN ESC

NO. DE PLANO: **EU-10**

2.8 Sectorización por grupos poblacionales.

Tlalcoligia presenta una evidente diversificación en los grupos poblacionales que la habitan, producto de su consolidación urbana y territorial alcanzada durante sus casi 70 años de existencia.

En la actualidad conviven de manera directa habitantes que podemos ubicar dentro de tres clasificaciones o estratos socio-económicos: media baja, media y meda alta, generando así un fenómeno muy interesante para su análisis, ya que la tendencia poblacional actual de la colonia poco a poco se está orientando hacia la clase media alta, desapareciendo paulatinamente la población de clase media baja, esto por diversos factores, entre los que podemos resaltar la consolidación y mejoramiento de las condiciones de vida y económicas de las recientes generaciones de las familias fundadoras aún establecidas en Tlalcoligia, así el encarecimiento del suelo, las viviendas y las rentas. (Ver gráfico 2.8.1)



Gráfico 2.8.1 Sectorización por grupos poblacionales en Tlalcoligia.

Fuente: Elaboración propia.

Al tener una ubicación privilegiada, con salidas directas hacia avenidas de importancia como son Insurgentes Sur, Calzada de Tlalpan, Carretera a Cuernavaca y la Autopista a Cuernavaca-Acapulco, sumado a la existencia de una gran cantidad de servicios, infraestructura y súper estructura comercial y de transporte, han ubicado a la colonia como una buena opción para vivir para muchas personas provenientes de otras partes de la ciudad, e incluso para el sector inmobiliario que desde la década de los años 90 ha desarrollado varios proyectos de vivienda y comercio destinado para grandes cadenas, como farmacias, tiendas de diversos tipos, escuelas privadas, agencias de autos, plazas comerciales, entre otros.

Este escenario ha sido formado también por el mejoramiento de las viviendas y edificaciones originales (autoconstruidas y autoproducidas en su mayoría), además de las calles, banquetas, alumbrado público, drenaje, etc. Hay que mencionar que a pesar de que dichos componentes urbanos no se encuentran en las mejores condiciones debido al natural deterioro por uso, maltrato de los habitantes y falta de mantenimiento por parte de las autoridades delegacionales, si cubren el total de la colonia.

Por último, la ya mencionada existencia de comercio, que la ubican como un centro o subcentro de abasto, es un factor de gran importancia para que la zona sea altamente valorizada. (Ver gráficos 2.8.2 a 2.8.6)



Gráfico 2.8.2 Vivienda en calle Cristóbal Colón – Media baja.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 2.8.3 Vivienda en calle Totonacas esquina con Navajos – Media.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 2.8.4 Viviendas en calle Tepehuanos – Media.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 2.8.5 Fraccionamientos privados sobre calle Cristóbal Colón – Media Alta.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 2.8.6 Fraccionamiento privado frente a la estación del Metro Bus “El Caminero” – Media Alta.
Fuente: Fotografía propia.

2.9 Datos estadísticos de Tlalcoligia.

A continuación, se presentan los datos estadísticos obtenidos en el Inventario Nacional de Viviendas del año 2016 realizado por el INEGI, en donde podemos ver los índices poblacionales, particularidades en las viviendas, servicios en el entorno urbano, comercios, promedio escolar, etc., referenciados por cada manzana de la colonia Tlalcoligia. (Ver gráficos 2.9.1 y 2.9.2)

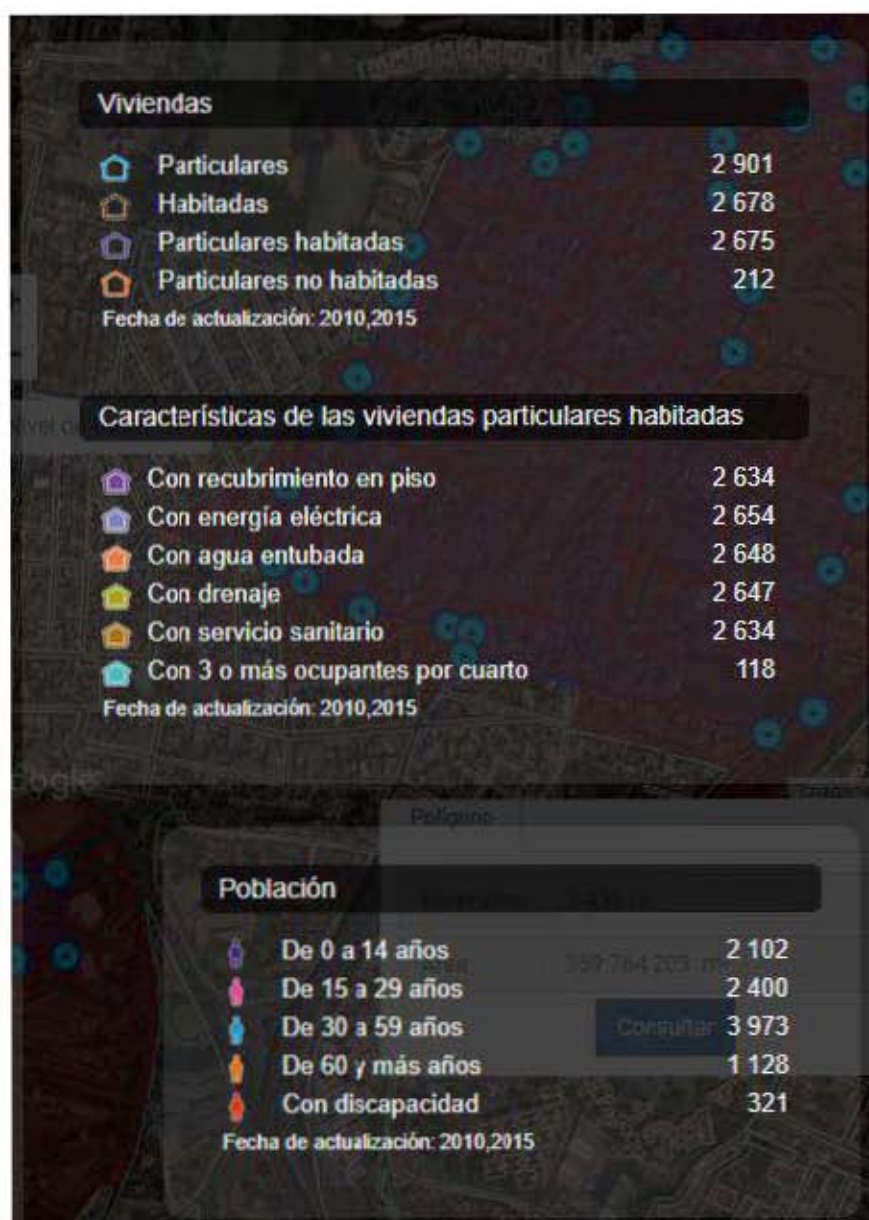


Gráfico 2.9.1 Tabla No. 1 INV2016
Fuente: INEGI

Manzanas con	En todas las vialidades	En alguna vialidad	En ninguna vialidad	No especificado
Erriqmo urbano				
Manzanas con				
Recubrimiento de la calle	39	7	0	0
Barqueta	30	16	0	0
Guarnición	29	17	0	0
Arboles o palmeras	32	14	0	0
Rampa para silla de ruedas	0	0	46	0
Alumbrado público	39	7	0	0
Letrero con nombre de la calle	33	13	0	0
Teléfono público	6	30	10	0
Restricción del paso a peatones	45	1	0	0
Restricción del paso a automóviles	41	5	0	0
Puesto semáforo	0	3	63	0
Puesto ambulante	0	5	41	0
Fecha de actualización: 2010				

Gráfico 2.9.2 Tabla No. 2 INV2016
Fuente: INEGI

Total de viviendas.



Gráfico 2.9.3 Total de Viviendas.
Fuente: INEGI

La morfología urbana de la colonia, presenta una traza reticular no uniforme, existen calles con diferentes anchos, con discontinuidades en su trazo, así como una topografía en pendiente. Como producto de lo anterior, las manzanas presentan diferentes dimensiones y superficies, así como una gran variedad de disposiciones geométricas, albergando lotes de diferentes tamaños que se disponen en varios casos de forma irregular. La cantidad de viviendas dentro de las manzanas varía bastante, debido a que la venta de la tierra en la colonia no fue mediante lotes uniformes, sino que fue a deseo de la gente que los compraba.

Así pues, como se puede observar en la imagen de arriba, es posible encontrar manzanas con diferente número de viviendas, desde 7 hasta 362, siendo un promedio de 40 en la mayoría de las manzanas. Es importante señalar que la construcción progresiva de las viviendas ha configurado en muchos de los casos, la existencia (por necesidad de sus habitantes y/o la intención de rentar) de varios hogares dentro de un mismo lote, lo que representa un claro incremento del número de viviendas existentes por manzana. (Ver gráfico 2.9.3)

Promedio de ocupantes por vivienda.

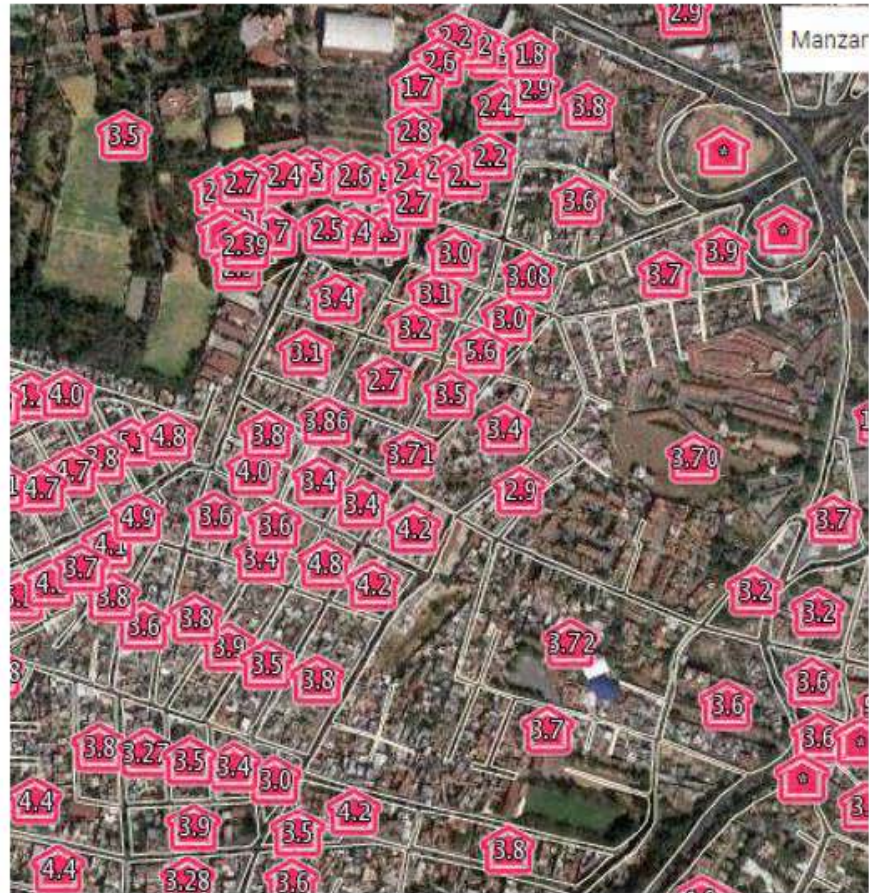


Gráfico 2.9.4 Promedio de ocupantes pro vivienda...
Fuente: INEGI

Los ocupantes promedio por vivienda se estiman según el Inventario Nacional de Vivienda del año 2016, en un promedio estimado de 3.8 habitantes, significando que la mayoría de las viviendas albergan una o varias familias originarias constituidas por dos padres y dos hijos, o sus variaciones posibles. (Ver gráfico 2.9.4)

Por otra parte, también se cuenta con un gran número de habitantes alocados, que rentan casas, cuartos o departamentos ubicados dentro de viviendas de personas originarias, estudiantes de las escuelas cercanas como puede ser la UNAM o que laboran en zonas como hospitales, Calzada de Tlalpan, Av. Insurgentes, etc., siendo la buena ubicación de la colonia así como de la gran variedad de servicios e infraestructura existente, el atrayente para que este tipo de habitantes decidan radicar en la colonia Tlalcoligia y en las colonias colindantes.

Con ello, es posible decir que la colonia presenta una alta densidad de población que radica en la colonia, que se incrementa durante los diversos lapsos del día con gente que la cruza para llegar a las avenidas principales o que realiza compras en los comercios.

Viviendas particulares no habitadas.

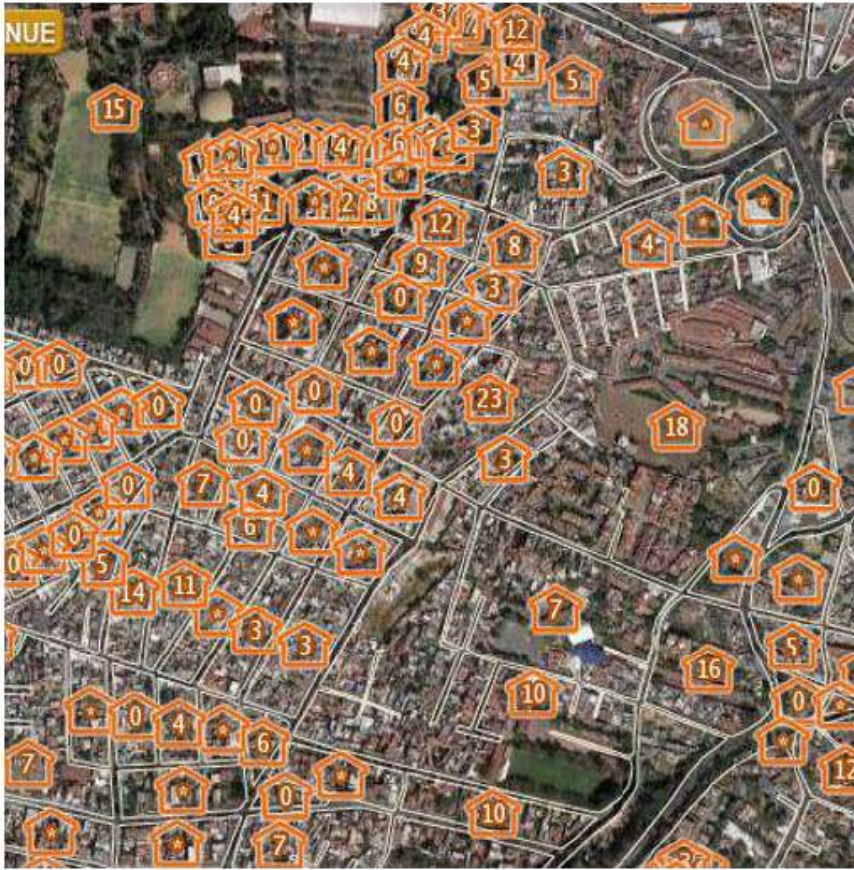


Gráfico 2.9.5 Viviendas particulares no habitadas.
Fuente: INEGI

A pesar de la alta densidad poblacional existente en la colonia, es posible encontrar viviendas no habitadas.

En la imagen de arriba, se describen el número de viviendas desocupadas por manzana. Como se puede observar, el número de casos existentes es muy limitado, siendo aquellas que presentan viviendas en desuso, que cuentan con cuartos o departamentos puestos en renta o que presentan algún problema de litigio legal.

Este fenómeno es sin duda producto del dinamismo demográfico de la zona, ya que, gracias a su ubicación cercana a vías principales como Av. Insurgentes y Calzada de Tlalpan, y a la oferta de vivienda en renta cuyo costo es económico, significa un atractivo lugar de residencia temporal sobre todo para jóvenes que laboran o estudia por la zona. (Ver gráfico 2.9.5)

Total de población.



Gráfico 2.9.6 Total de población.
Fuente: INEGI

Como anteriormente se mencionaba, la colonia Tlalcoligia presenta una alta densidad poblacional con un alto dinamismo entre habitantes originarios, avciñados y temporales.

Los datos obtenidos en el Inventario Nacional de Viviendas del 2016 realizado por el INEGI, establece cantidades muy variadas de habitantes por manzana, producto de la misma configuración irregular de estas, del diverso número de viviendas, así como de la existencia de edificaciones de departamentos o cuartos en renta. (Ver gráfico 2.9.6)

Se estima una población total en la colonia cercana a los 10 mil habitantes, con una relación de edad muy equilibrada, siendo ligeramente mayor la población que se ubica entre los 30 y 59 años de edad y la de menor los adultos de 60 años en adelante, así como las personas con algún tipo de discapacidad.

Promedio de escolaridad.



Gráfico 2.9.7 Promedio de escolaridad.
Fuente: INEGI

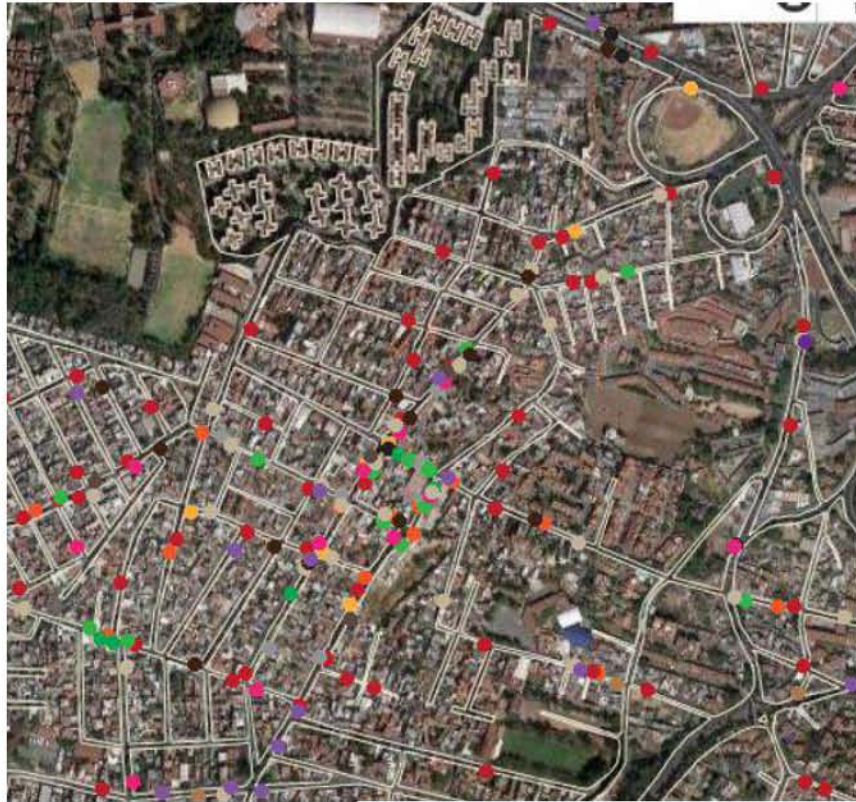
La escolaridad promedio de los habitantes de la colonia se estima en 11 años, esto es, que la mayoría de la gente cursa solo hasta la secundaria. (Ver gráfico 2.9.7)

Esta situación, sin duda es una característica de este tipo de asentamientos urbanos, en los cuales la preparación académica ha sido históricamente vista tan solo como un preámbulo para la inserción lo más temprana posible a la vida laboral y económicamente activa.

En el caso específico de la colonia Tlalcoligia, la orientación altamente comercial, en muchos de los casos como tradición familiar, sumado a un bajo nivel cultural y pensamientos escépticos referentes a la preparación académica, trae como resultado el poco o nulo interés en continuar estudios de preparatoria o bachillerato, y menos aún, de licenciatura o posgrado.

Este tipo de actividades y orientaciones académicas se presentan en solo algunos casos y pobladores originarios de la colonia, siendo la población vecindada y/o temporal la que presenta un mayor nivel de escolaridad.

Establecimientos comerciales.



- Establecimientos económicos
- Panaderías {311812}
- Tortillerías {311830}
- Tiendas de Abarroses {461110}
- Minisúpers {462112}
- Camicerías {461121}
- Pollerías {461122}
- Pescaderías {461123}
- Fruterías y Verdulerías {461130}
- Farmacias {464111} , {464112}
- Papelerías {465311}
- Ferreterías y Tlapalerías {467111}
- Gasolineras {468411}
- Lavanderías y Tintorerías {812210}
- Guarderías {624411}
- Consultorios Dentales {621211}

Gráfico 2.9.8 Establecimientos comerciales.
Fuente: INEGI

La colonia Tlalcoligia se ha consolidado desde varias décadas como un corazón comercial de gran importancia en la zona, que es aprovechada por pobladores de las colonias vecinas. La tradición comercial es muy fuerte, 2 de cada 3 habitantes de la colonia se dedican al comercio, ya sea como empleados o propietarios de algún negocio, muchos de estos de tradición familiar, donde los servicios y venta de productos primarios representan la actividad económica preponderante del lugar.

AGEB (área Geo estadística Básica).

La colonia Tlalcoligia se encuentra ubicada dentro de 3 AGEBS o áreas geo estadísticas básicas: 0901200011104, 0901200011119 y 0901200011123. A continuación, se presentan las ubicaciones de las AGEB y algunos datos poblacionales relevantes obtenidos de los censos de los años 1990, 1995, 2000, 2005, y 2010. (Ver gráficos 2.9.9 a 2.9.13)

Cabe señalar que los datos estadísticos obtenidos reflejan las dinámicas ocurridas en la etapa de consolidación de la colonia, esto es, al ya encontrarse cubierta casi en su totalidad por servicios básicos y con calles pavimentadas. También muchas de las construcciones se encontraban en proceso de término o consolidación y la vocación comercial se encontraba ya sumamente establecida, siendo para 1990 (año del censo más antiguo del cual se obtienen datos) considerada como un subcentro de abastecimiento comercial para las colonias colindantes, algunas en proceso de desarrollo y otras tantas apenas naciendo.

Otro factor que se considera de importancia al hacer el análisis de los datos presentados, es la poca variación en el crecimiento poblacional durante los 20 años reflejados en los censos, siendo probable que esto esté relacionado directamente con la amplitud territorial de la misma colonia, la cual al ser comparada presenta una menor superficie que sus colonias vecinas, siendo éstas las que se poblaran durante la década de los años 90.

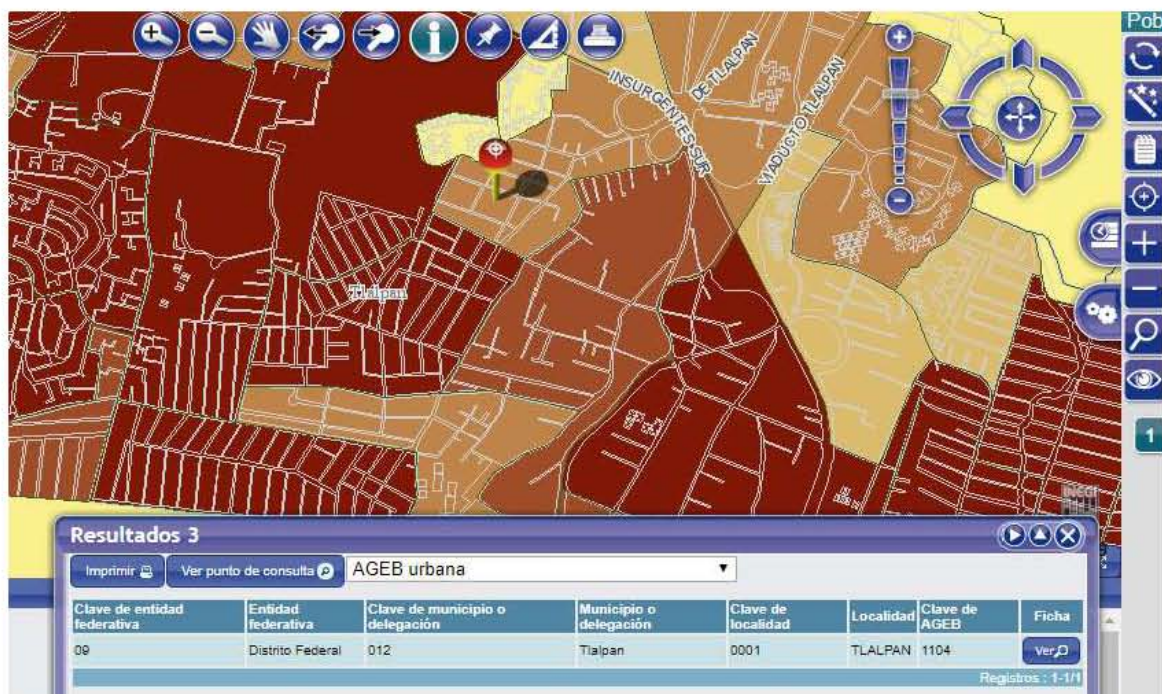


Gráfico 2.9.9 AGEB 0901200011104
Fuente: INEGI

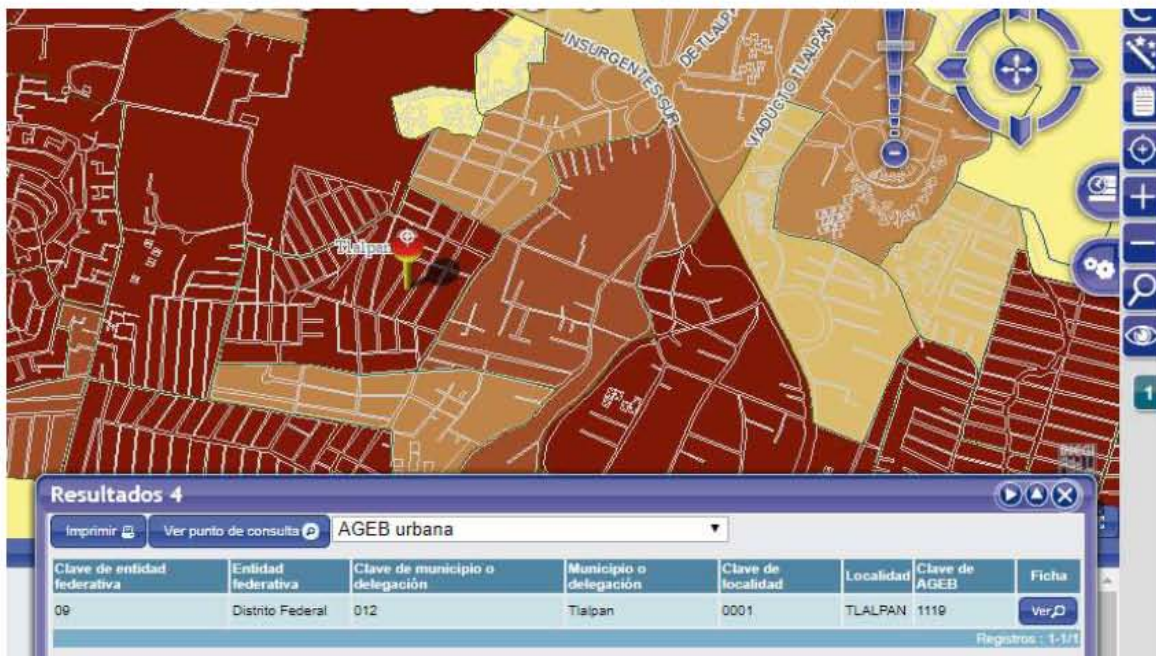


Gráfico 2.9.10 AGEB 0901200011119
Fuente: INEGI

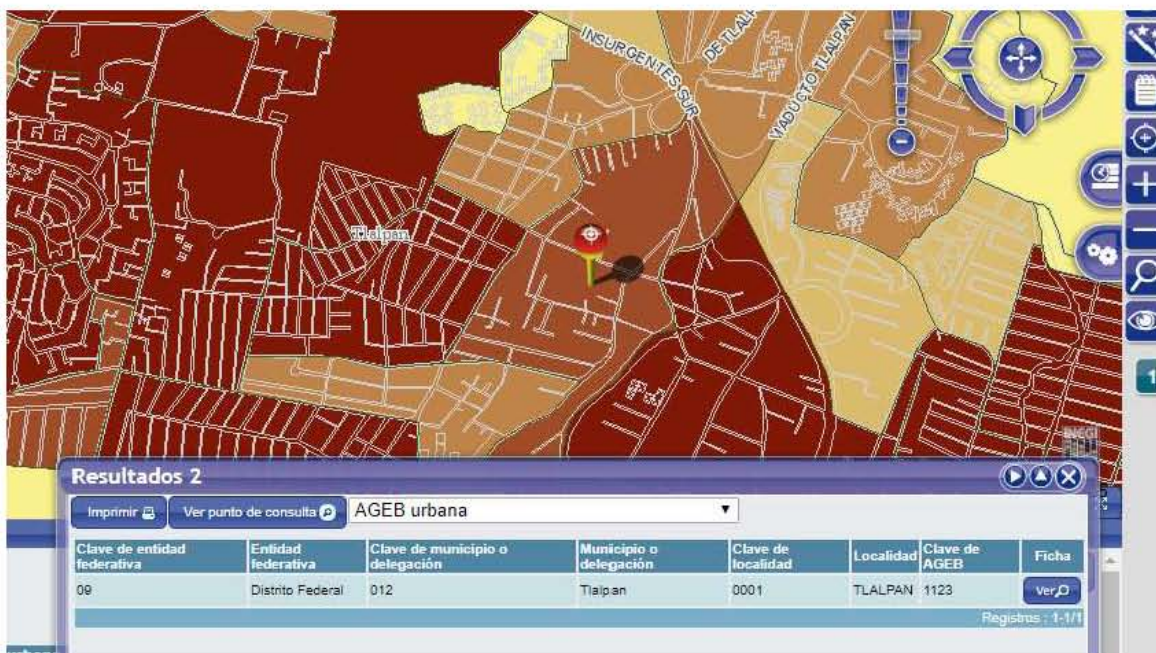


Gráfico 2.9.11 AGEB 0901200011123
Fuente: INEGI

CENSO	1990	1995	2000	2005	2010
Población Total	11,381	12,461	12,251	12,638	12,307
Población Masculina	5,548	5,953	5,851	6,050	5,917
Población Femenina	5,833	6,508	6,400	6,588	6,390
Población nacida en la entidad	8,685		9,517		9,901
Población no nacida en la entidad	2,594		2,590		2,251
Población de 15 años y más alfabeta	7,277	8,653	8,446		
Población analfabeta	0	0	0	0	0
Población de 12 años y más soltera	3,458				3,785
Población de 12 años y más casada	4,373				5,009

Gráfico 2.9.12 Resumen de datos estadísticos de las 3 AGEB que componen la Colonia Tlalcoligia.

Fuente: datos INEGI – tabla elaboración propia.

CENSO	1990	1995	2000	2005	2010
Población económicamente activa	3,831		5,248		5,804
Población económicamente activa desocupada	137		4,109		268
Población ocupada que recibe 1 y hasta 2 salarios	2,053		1,767		
Población ocupada con más de 2 y hasta 5 salarios	932		1,738		
Viviendas particulares habitadas	2,336	2,768	2,954	3,255	3,568
Promedio de ocupantes por vivienda		13.4		11.6	
Viviendas particulares con drenaje conectado a la calle	1,692	2,519	2,646	3,177	3,259
Viviendas particulares que disponen de energía eléctrica	2,315	2,766	2,916	3,178	3,240
Viviendas particulares con agua entubada en la vivienda	1,337	2,024	2,048	3,132	3,251
Viviendas particulares propias	1,615		2,080		
Viviendas particulares rentadas	446		566		

Gráfico 2.9.13 Resumen de datos estadísticos de las 3 AGEB que componen la Colonia Tlalcoligia.

Fuente: datos INEGI – tabla elaboración propia.

2.10 Costo de la Tierra en Tlalcoligia en diferentes periodos.

Como consecuencia de la consolidación de la colonia, producto de la construcción de infraestructura y servicios, así como una mejoría notable en la imagen urbana y economía de sus habitantes lograda progresivamente con el paso de las décadas, se ha presentado el incremento del costo de vida en ella, esto es, el encarecimiento del costo de la tierra y de la renta de la misma. Para la década de los años 60, era posible encontrar un costo por metro cuadrado de terrero aproximado a los 100 pesos (dentro de un marco jurídico irregular), mientras que en el año 2015 y ya dentro de una regularidad urbana, el costo promedio alcanzo los 6,600 pesos, que significa un incremento del 6,500% en el transcurso de 55 años.

Este fenómeno indudablemente impactó a las colonias colindantes, aunque en un porcentaje menor en aquellas que se ubican en las partes más altas. Por ejemplo, es posible encontrar precios aún más altos en la colonia Pedregal de Santa Úrsula, cuyo costo de metro cuadrado de tierra puede superar los 10 mil pesos, y más bajos en la colonia Tepetongo, en la cual el precio apenas supera los 5 mil pesos por metro cuadrado. (Ver gráficos 2.10.1 a 2.10.5)

Valores de casas en venta en Tlalcoligia.

Precio medio a través del tiempo de Casas en Venta Tlalcoligia



Estadísticas de Casas en Venta Tlalcoligia

Precio medio:	\$3,397,960	Casas disponibles en propiedades.com:	3
Mediana de m ² de construcción:	250	Mediana de m ² de terreno:	158
Mediana del precio/m ² de construcción:	\$13,592	Mediana del precio/m ² de terreno:	\$21,506

Gráfico 2.10.1 Precios casas en venta en Tlalcoligia.

Fuente: propiedades.com

Valores de casas en renta en Tlalcoligia.

Estadísticas de Casas en Renta Tlalcoligia

Precio medio:	\$16,118	Casas disponibles en propiedades.com:	0
Mediana de m ² de construcción:	250	Mediana de m ² de terreno:	180
Mediana del precio/m ² de construcción:	\$64	Mediana del precio/m ² de terreno:	\$90

Características típicas de Casas en Renta Tlalcoligia

Recámaras:	3	Estacionamiento:	N/D
Baños:	3	Antigüedad:	Nueva

Gráfico 2.9.2 Precios casas en renta en Tlalcoligia.

Fuente: propiedades.com

Valores de departamentos en renta en Tlalcoligia.

Precio medio a través del tiempo de Departamentos en Renta Tlalcoligia



Estadísticas de Departamentos en Renta Tlalcoligia

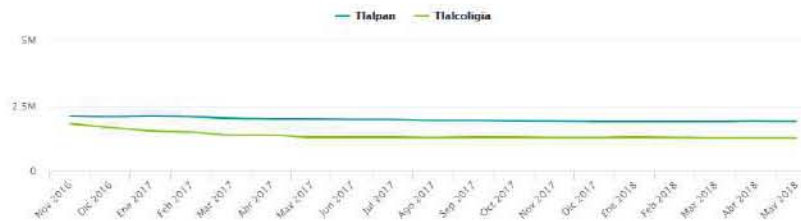
Precio medio:	\$9,231	Departamentos disponibles en propiedades.com:	1
Mediana de m ² de construcción:	80	Mediana del precio/m ² de construcción:	\$103

Gráfico 2.10.3 Precios departamentos en renta en Tlalcoligia.

Fuente: propiedades.com

Valores de departamentos en renta en Tlalcoligia.

Precio medio a través del tiempo de Departamentos en Venta Tlalcoligia



Estadísticas de Departamentos en Venta Tlalcoligia

Precio medio:	\$1,290,800	Departamentos disponibles en propiedades.com:	10
Mediana de m ² de construcción:	76	Mediana del precio/m ² de construcción:	\$16,984

Gráfico 2.10.4 Precios departamentos en venta en Tlalcoligia.

Fuente: propiedades.com

Gráfico 2.10.5 Tabla de costos de inmuebles en Tlalcoligía.
Fuente: Elaboración propia.

RELACION DE PRECIOS VENTA										
TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	COLONIA	SUPERFICIE PREDIO EN M2	SUPERFICIE CONSTRUCCION EN M2	PRECIO TOTAL	PRECIO M2 CONSTRUIDO	PRECIO M2 TERRENO	PRECIO M2 RENTA	AÑO	FUENTE
TERRENO	"ATLAZALPA"	BARRIO CHIMALCOYOC HOY TLALCOLIGIA	15146.77	0.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	1942	ANTECEDENTES EN ESCRITURA
LOTE	CALLE OTIMES MZ. 4 LOT. 4	TLALCOLIGIA	178.80	0.00	\$ 17,990.00	\$ -	\$ 100.00	\$ -	1979	ESCRITURA
CASA EN CONDOMINIO	CONJUNTO RESIDENCIAL ORO CHICO - CALLE CRISTOBAL COLÓN No. 75	TLALCOLIGIA	117.45	192.00	\$ 3,060,000.00	\$ 15,937.50	\$ -	\$ -	2006	AVALÚO
CASA EN CONDOMINIO	CONJUNTO RESIDENCIAL ORO CHICO - CALLE CRISTOBAL COLÓN No. 75	TLALCOLIGIA	117.45	167.05	\$ 3,182,305.50	\$ 16,050.02	\$ 6,800.00	\$ 96.00	2015	AVALÚO
CASA SOLA	CALLE AZUCENAS MZ. 8 LOTE. 19	EL MIRADOR 1RA SECCION	201.00	153.60	\$ 2,185,800.00	\$ 14,206.76	\$ 6,210.00	\$ 66.00	2015	AVALÚO
CASA SOLA	CALLE TEPETZINGO MZ. 2 LOTE. 5	TEPETZINGO	120.00	94.00	\$ 1,289,940.00	\$ 13,510.00	\$ 5,210.00	\$ 77.00	2015	AVALÚO
CASA EN CONDOMINIO	CALLE ALJIBE No. 59	SANTA URSULA XITLA	122.27	197.03	\$ 3,637,173.90	\$ 16,460.00	\$ 6,890.00	\$ 92.00	2015	AVALÚO
CASA SOLA	AV. LACANDONES MZ. 4 LOT. 4	PEDREGAL DE SANTA URSULA	81.67	144.97	\$ 1,564,226.30	\$ 16,780.00	\$ 16,840.00	\$ 90.00	2017	AVALÚO
CASA SOLA	CALLE MAGNOLIA No. 23	TEPEXIMILPA	156.04	247.36	\$ 2,485,365.90	\$ 10,050.00	\$ 6,860.00	\$ 61.00	2017	AVALÚO

2.11 Tradiciones culturales.

Las tradiciones son un elemento muy importante en la cultura de la colonia Tlalcoligia, la mayoría de sus habitantes están estrechamente relacionados con las actividades tradicionales realizadas durante el año.

Como se ha expuesto a lo largo de esta investigación, el comercio es quizás la mayor referencia de la colonia en la memoria colectiva de sus habitantes y de tantos otros que radican en zonas vecinas, por ello la dinámica comercial está también ligada a las actividades culturales y a las tradiciones, las cuales mayormente tienen sus raíces en verbenas de tipo religioso, del catolicismo específicamente. Diversas festividades tienen presencia en las calles de Tlalcoligia, y es mediante los puestos y comercios ubicados al interior del mercado y en las calles aledañas que el clima de festividad es muy perceptible, alegrando el ambiente y dotando a la colonia de colores, olores y sabores que la hacen un lugar especial, un tanto pueblerino y provincial, como si se estuviese en algún lugar fuera de la Ciudad de México.

El tumulto y el congestionamiento vehicular es algo de todos los días, sobre todo en las calles cercanas al mercado, en la avenida Yaquis, las calles Cristóbal Colón, Tepehuanos y Otomies, en las cuales se ubican la gran mayoría de los comercios formales y también los puestos ambulantes. La dinámica es muy atractiva y folclórica, ya que, dependiendo de la fecha, dichos negocios ofertan productos correspondientes a cada fiesta; día de la candelaria, día del amor y la amistad, día del niño, día de la madre, día del maestro, día del padre, día de la independencia, día de San Judas Tadeo, día de muertos, día de la virgen de Guadalupe, navidad, año nuevo, por mencionar los más relevantes. También los periodos de inicio a clases son aprovechados por los comerciantes para la venta de uniformes y útiles escolares.

Cabe señalar que danzantes, bandas de viento y pirotecnia amenizan y acompañan a las peregrinaciones que circulan por diversas calles con dirección a la Parroquia de Nuestra Señora de Guadalupe, ubicada en la esquina de las calles Navajos y Totonacas. Se cierran calles para colocar tianguis de venta especial, escenarios para festivales, sillas, lonas, puestos de antojitos, juegos mecánicos, en fin, lo necesario para poder llevar acabo cada festejo, siendo todo aprobado y apropiado por los vecinos quienes se adaptan y disfrutan.

Como todo barrio tradicional tiene también sus personajes famosos, aquellos que son referencia histórica e incluso de ubicación, siendo muy recurrentes frases como “a dos cuerdas de los tacos del güero” o “allá por el doctor Toache”, quien ha tenido su consultorio por más de 50 años. La Tlalcoplaza, las tlapalerías, la panadería, y algunos otros negocios son también referencia en la colonia. Mención aparte tiene la “Sonora Dominó”, grupo musical conformado por vecinos de la colonia y que tuviera sus mejores años entre las décadas de los 70's y 80's.

Pero sin duda uno de los personajes más interesantes es “Don Víctor”, quien ha sido habitante de Tlalcoligia desde su fundación, llegando muy

pequeño y que por más de 40 años se ha dedicado a recolectar fotografías de familias, eventos y lugares. Es el cronista oficial de Tlalcoligia, presentándose en eventos realizados por grupos sociales y gubernamentales en los que explica de forma muy interesante la historia de la colonia, haciendo énfasis en la riqueza social y cultural de sus habitantes.

Cada 12 de Diciembre, en la fiesta de la Virgen de Guadalupe, expone frente a la iglesia las fotos que ha logrado recabar, años y años de historia, los vecinos se acercan a mirar y disfrutan buscándose a sí mismos, a familiares y amigos, haciendo de esto una actividad que remueve recuerdos y propicia a la convivencia entre generaciones. Cabe destacar que Don Víctor recibe de propia mano de los vecinos fotografías para que las agregue a su bello acervo, siendo ya una tradición muy arraigada. (Ver gráficos 2.11.1 a 2.11.11)



Gráfico 2.11.1 Peregrinación religiosa en calles de Tlalcoligia.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 2.11.2 Peregrinación religiosa en calles de Tlalcoligia.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 2.11.3 Feria por la Fiesta de la Virgen de Guadalupe, 12 de Diciembre.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 2.11.4 Exposición de fotografías de “Don Víctor” (de sudadera azul).
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 2.11.5 Exposición de fotografías de “Don Víctor”.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 2.11.6 Comercios en el Día de Muertos.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 2.11.7 Calles de Tlalcoligia en el Día de Muertos.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 2.11.8 Comercios en Navidad.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 2.11.9 Comercios en Navidad.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 2.11.10 Tianguis de juguetes en Día de Reyes.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 2.11.11 Tianguis de juguetes en Día de Reyes.
Fuente: Fotografía propia.

III. REFLEJO SOCIAL EN LA MORFOLOGÍA DE TLALCOLIGIA

Este capítulo se centra en la influencia que tiene la producción social de vivienda en la morfología de la colonia. Por medio de la realización de entrevistas hechas a habitantes de la colonia se hace un análisis de diferentes aspectos que la investigación considera de importancia, ya que de manera directa o indirecta han condicionado la morfología de Tlalcoligia.

Se estudian las diferentes realidades sociales que cada uno de los entrevistados presenta, ya que, dependiendo de su edad, ocupación, tiempo de habitar la colonia y las relaciones que tengan con otros habitantes estas realidades presentan interesantes diferencias o similitudes. El diseño de la vivienda, la identificación y vivencia de los espacios habitables, los materiales empleados en la construcción, así como la resistencia a usar otro tipo de éstos son aspectos analizados en este capítulo, buscando identificar los porqués y los cómo sobre la producción que realizan las personas en su hábitat.

Por último, se presenta el análisis formal de tres viviendas, en las que se identifica de manera general las transformaciones que han hecho sus propietarios al largo del tiempo, las cuales han tenido su origen en la necesidad de contar con más espacio, el desdoblamiento familiar, así como la posibilidad de contar con un espacio que pueda ser rentado y contribuya al ingreso económico familiar. Por medio de diagramas se expone gráficamente los cambios en las viviendas y las temporalidades de cada una de sus etapas.

Para tener un mayor entendimiento de la morfología de la vivienda popular en Tlalcoligia se realizó trabajo de campo, platicando directamente con vecinos de la colonia e incluso teniendo la posibilidad de conocer el interior de algunas de las viviendas. Para ello se realizaron entrevistas muy informales, sin la aplicación de cuestionarios rígidos y complicados, ya que el objetivo no fue obtener datos estadísticos ni resultados numéricos de las respuestas de los habitantes, por el contrario, se buscó que, mediante pláticas muy sencillas realizadas en uno o varios días según las posibilidades de cada persona, contaran desde su experiencia como ha sido la construcción de su casa.

La dinámica permitió no solo conocer aspectos referentes a las fisionomías de las casas, sino también y enriqueciendo aún más la investigación, aspectos personales, familiares, económicos e ideológicos, los cuales están directamente relacionados con la construcción de la vivienda y que son parte de los logros y metas alcanzadas por las familias.

Como ya se mencionó, no en todos los casos fue posible entrar a las viviendas ni tomar fotografías, siendo respetada en todo momento la privacidad de los entrevistados, por lo que ninguno de sus nombres se expone en este documento. Es muy interesante percatarse de la importancia que tiene para ellos su casa, en menor o mayor medida, pero siempre con un sentimiento de identidad y apropiación muy marcado.

Las personas con las que se tuvo acercamiento son todas habitantes originarias o vecindadas de Tlalcoligia. Pertenecen a diferentes generaciones, teniendo un rango de edad de entre los 20 y 70 años, con el fin de conocer las diferentes perspectivas que pueden existir entre personas de diferentes edades, pues se consideró que la edad era un factor clave que condiciona la percepción del entorno físico y social, atendiendo a lo expuesto en la sección 2.5 de este documento donde se presentan las diferentes etapas del desarrollo de las colonias populares y las generaciones que en ellas intervienen.

Durante las pláticas se les expuso a las personas algunas citas cortas de autores que han realizado investigaciones referentes a la vivienda popular en México y Latinoamérica, para saber que opinaban sobre ellas, si estaban de acuerdo o no, si consideraban que existía relación entre el texto y la su realidad vivida. Ese ejercicio busco contraponer las posturas teóricas con las posturas ideológicas y vivenciales de cada habitante, sin pretender en ningún momento desprestigiar, desvalorizar o minimizar las teorías de los especialistas en la materia, sino todo lo contrario, utilizarlas como herramienta de apoyo para el trabajo de campo.

3.1 Realidades sociales.

Las estrategias aplicadas en el trabajo de campo permitieron identificar la existencia de **muchas realidades** pertenecientes a cada individuo. Se puso identificar que además de la edad otros factores influían en la percepción urbano-espacial y social:

- Nivel de estudios.
- Ocupación.
- Tiempo que pasan en la colonia y en su casa.
- La existencia o no de familiares en la colonia.
- Nivel económico.
- Haber vivido en otro lugar en algún momento.
- Tradiciones.
- Gustos.
- Realizar actividades recreativas y deportivas.
- Religión.
- Lugar de origen de la generación más antigua.
- Etc.

Por ello se consideró pertinente que la cita a contraponer con las diversas realidades de los habitantes, respecto al tema de los complicados procesos que han conformado la construcción de su vivienda y de las opciones que han tenido o no de adquirir una, fuera la siguiente:

Creemos que es momento de reconocer que muchos de los planteamientos técnicos que han pretendido intervenir en el desarrollo de los asentamientos populares han partido de enfoques erróneos o parciales, basados en una manera de entender los problemas y de priorizar las soluciones muy alejada de las realidades sociales de los grupos con los que se trabaja. (Romero & Mesias, 2004)

Los resultados fueron muy variados, pero podemos destacar las siguientes ideas expresadas por las personas:

- Si tuviera la posibilidad de comprar una casa “ya hecha” (vivienda social) tendría que saber bien de que materiales de hizo, para saber su calidad porque muchas de las que venden se deterioran muy rápido, salen muy caras y no duran. Como cuando se compra fruta en el mercado, primero la revisas y si la ves bien entonces la compras.
- No se tiene el dinero suficiente para pagar una casa terminada, para el enganche ni para las mensualidades (en el caso de que tuvieran opción al crédito). Por eso es mejor construir poco a poco en algún pedazo que se pueda conseguir.
- Me siento más seguro haciendo mi casa así (progresiva y por autoproducción).
- Las casas que venden además de ser muy caras, no están hechas para personas como nosotros, nuestras necesidades de espacio son otras.
- Son tan pequeñas que incluso no tienen donde guardar los adornos de temporada (navidad, día de muertos, etc.)
(Ver gráficos 3.1.1 a 3.1.4)



Gráfico 3.1.1 Venta directa en el mercado, "dando y dando".
Fuente: Google.com



Gráfico 3.1.2 Fisionomía de vivienda en el mercado VS fisionomía de la vivienda popular, con la posibilidad de tener locales comerciales para poner un negocio o rentar y obtener ingresos económicos.
Fuente: Google.com



Gráfico 3.1.3 Construcción progresiva y por autoproducción consiguiendo un "pedazo" donde realizarlo.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 3.1.4 Tipo de cocina ofertada en el mercado VS cocina ideal para llevar acabo las actividades necesarias de la casa
Fuente: Google.com

3.2 El diseño en la vivienda popular.

Saber si en la producción social de las colonias populares está implícito un proceso de diseño, en este caso llevado a cabo directamente por los dueños y ocupantes, es uno de los aspectos de mayor interés y curiosidad para esta investigación, por lo que de la misma manera que en el punto anterior fue presentada la siguiente postura teórica referente al tema a la gente para saber que pensaban al respecto:

...en el caso de la autoproducción individual y la espontánea realizada por los sectores populares, las fases de producción se mezclan en un gran proceso a largo plazo, ya que la gente ocupa el terreno donde poco a poco construye, generalmente sin mayor planificación ni diseño y echando mano de los recursos que obtiene paulatinamente durante todo el proceso. (Ortíz, 2011)

Los resultados más relevantes para este ejercicio fueron:

- No están de acuerdo con la idea de que no existe planificación ni diseño, porque sus viviendas si son pensadas previamente antes de construirlas, no con las características como lo haría un arquitecto, pero eso no significa que no diseñemos o hagamos las cosas sin pensar (no generalizar).
 - Es verdad que utilizamos el terreno conforme los recursos económicos lo permiten, lo que genera que la construcción requiera muchos años para ser terminada.
 - La manera en que se comienza a diseñar es viendo imágenes de revistas, periódicos, fotografías y reproduciendo elementos de casas que vieron en otro lugar para poderlas plasmar en su casa. En la actualidad el internet juega un papel fundamental, pues se pueden buscar “casas bonitas” y obtienes muchísimas imágenes que son tomadas como ideas y aplicadas en la construcción progresiva. Estas imágenes se convierten en metas y sueños a cumplir.
 - Generalmente no se toma en cuenta las características propias del sitio donde se construye o remodela, el contexto pasa a un segundo plano en el mejor de los casos o siendo totalmente ignorado, dando como resultado un enorme collage de tipologías, alturas, colores y formas. Por tanto, el diseño de espacios interiores y exteriores tienen su origen más en antecedentes vivenciales, necesidades y gustos propios que en el análisis formal del emplazamiento y la composición arquitectónica.
 - Si existen criterios estructurales en la construcción, que son sencillos y con conocimientos obtenidos por los albañiles en la práctica misma, haciendo consideraciones y suposiciones de dimensiones y armados con el objetivo de que no se caiga. Los empujes laterales por viento o sismo no son considerados.
- (Ver gráficos 3.2.1 a 3.2.3)



Gráfico 3.2.1 Ejemplo de búsqueda en internet para diseño de vivienda.
Fuente: Google.com



Gráfico 3.2.2 Ejemplo de búsqueda en internet para diseño de vivienda.
Fuente: Google.com



Gráfico 3.2.3 Aplicación de las ideas obtenidas en internet en la construcción de la vivienda popular.
Fuente: Fotografía propia.

3.3 Los espacios habitables.

La calidad de los espacios no es mayormente medida por su apariencia, calidad o precio de los acabados, por su ventilación e incluso por su iluminación. Este valor agregado a los espacios está más estrechamente relacionado con la dimensión, ya que el tamaño permitirá que este sea más versátil y que pueda adaptarse a mayores usos y subdivisiones posteriores, algo muy tomado en cuenta cuando los hijos forman sus propias familias y requieren de un lugar para vivir.

Este punto tiene mucha relación con el 4.1 expuesto anteriormente, donde la percepción de los habitantes de las colonias populares hacia otras opciones de vivienda además de ser inalcanzables por un factor económico, también no son apropiadas en su espacialidad. Para este caso la cita expuesta a los entrevistados fue:

...si bien las propuestas habitacionales generadas desde la aproximación, promovidas generalmente por la iniciativa privada o el Estado, han podido ser adaptadas en la solución del hábitat de ciertos grupos sociales – concretamente las clases medias y medias altas – una gran parte de la población urbana no ha encontrado en ellas una respuesta técnica a sus necesidades. Ya sea por falta de recursos o por la imposibilidad de adaptación de los espacios urbanos arquitectónicos a sus necesidades particulares, la realidad es que gran parte de la población necesita otro tipo de propuestas. (Romero & Mesias, 2004)

En este caso los resultados generales son:

- Es importante el tema de la propiedad del patrimonio construido, que les ha llevado mucho tiempo lograr (sobre todo a las primeras generaciones). Es preferible la propiedad individual de un espacio, esto es, no ser copropietario de algo con otras personas que no se conocen, por lo que la opción de aventurarse y comprometerse en la compra de un departamento o vivienda en conjunto, visto desde esta perspectiva no representa una buena idea. Si bien existen una gran cantidad de viviendas populares que albergan varios hogares o familias, esta situación es muy diferente, ya que la convivencia y la repartición de las responsabilidades y gastos se hacen ente la familia misma o con conocidos de mucha confianza.
 - Lo más importante del espacio es que me permita hacer muchas cosas en él, subdividirlo, adaptarlo para algún negocio o rentarlo.
 - Es importante tener siempre presente el desdoblamiento familiar, ya que los hijos cuando hagan su familia tendrán necesidad de una casa.
 - Tener espacio para recibir visitas y un patio para tender toda la ropa y poder hacer fiestas, aunque sea pequeñas, ya que así te ahorras el costo de rentar un salón de eventos. El patio también puede ser utilizado para vender.
 - El tamaño del espacio o terreno es más importante que su ubicación, ya que a ésta es posible adaptarse, pero la falta de espacio complica todo. Se sabe que con el crecimiento de la ciudad el costo de la tierra se encarece, por lo que el menor costo se encuentra siempre en las lejanas periferias, lo que representa un sacrificio realizable, ya que además de ser más barato el terreno, lo importante es tener un lugar donde quepan la mayoría o todos los integrantes de la familia. La falta de servicios y transporte es algo ya conocido (por las primeras generaciones), algún día llegarán de manera correcta cuando ésta nueva zona se termine de poblar y los sacrificios se verán recompensados.
 - No es buena idea pagar una casa a crédito, porque te cobran el doble o más.
 - Sale más barato construir de a poco, aunque se sabe que generalmente esto no es así.
- (Ver gráficos 3.3.1 a 3.3.5)





Gráfico 3.3.2 Tipología promedio de departamentos en la CDMX, los cuales no cumplen las necesidades espaciales de los sectores populares.
Fuente: Google.com



Gráfico 3.3.3 Construcción de varios hogares en un solo predio. Es mejor opción compartir responsabilidades y gastos con la familia o personas de mucha confianza.
Fuente: Google.com



Gráfico 3.3.4 El tamaño del patio permite realizar fiestas y reuniones.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 3.3.5 El patio puede ser utilizado para un negocio e incluso para rentarlo.
Fuente: Fotografía propia.

3.4 Los materiales de la vivienda popular.

En la vivienda popular históricamente se ha construido con los conocimientos empíricos y habilidades de sus habitantes. Estas técnicas constructivas han estado acompañadas de ciertos materiales que reflejan también el nivel de crecimiento o consolidación de las viviendas y sus familias, ya que no es lo mismo un muro de tabicón aparente que un muro que ya cuenta con aplanado rústico o incluso fino, tampoco es lo mismo un techo de lámina que una losa de concreto armado.

A pesar de que el avance tecnológico también ha beneficiado los materiales y las técnicas de construcción, estas son notablemente rechazadas por los sectores populares, quienes consideran en la mayoría de los casos que la una vivienda bien hecha tiene que ser de “material”, refiriéndose concretamente al modo convencional de construir, compuesta por cimientos de piedra, muros de tabique o tabicón (muchas veces de carga), castillos, traveses y losa de concreto armado, etc. Se tiene también la idea de que las nuevas tecnologías como pueden ser las paredes hechas con panel “W” o similares, no son resistentes y además su costo es mucho mayor, ya que al no contar con conocidos que sepan utilizarlo necesitarían contratar a otras personas.

En este sentido, la breve cita expuesta y las opiniones hacia esta postura son:

...preguntarnos si el desarrollo tecnológico ha supuesto una mejoría en la calidad de vida del ser humano. (Romero & Mesias, 2004)

- La tecnología si ha representado una mejoría en la vida, sobre todo para los jóvenes quienes están todo el tiempo usándola “nacidos con un chip integrado”.
- Se ubica a la tecnología más en relación a los aparatos electrónicos, las computadoras y el internet, cosas en las que se está dispuesto a gastar considerables cantidades. A pesar de que se sabe medianamente sobre temas de sustentabilidad, los sistemas de ahorro energético o de agua no son de interés suficiente para que sean implementados en la casa, pues salen muy caros.
- Para la calidad de las construcciones, la losa representa la terminación o mayor avance de la construcción. También significa acceder a un mayor nivel social.
- No todo en la vida es meterle dinero a la casa, también se necesita una pantalla, celular, coche, ropa, comer y pasear.

Así, se puede considerar que los materiales y sistemas utilizados en la construcción de viviendas populares tienen aún una larga vigencia, ya que se vislumbra muy complicado que las nuevas generaciones opten por la utilización de nuevas maneras de construir debido a diversos factores, entre ellos, que las formas tradicionales de construir se encuentran muy arraigadas entre cada generación, además de que las condiciones económicas del país y la sobrepoblación complejizan cada vez más la opción de edificar algo nuevo, sino al contrario los espacios

existentes son reciclados, remodelados y modificados de manera que afecten lo menos posible la economía familiar. (Ver gráficos 3.4.1 a 3.4.5)



Gráfico 3.4.1 La mano de obra para la construcción se obtiene generalmente de la misma colonia, vecinos o familiares quienes conocen los sistemas tradicionales y manejan con maestría los materiales.
Fuente: Google.com



Gráfico 3.4.2 Los materiales utilizados mientras más firmes y rígidos sean son sinónimo de calidad, brindan seguridad y durabilidad a los habitantes.
Fuente: Google.com



Gráfico 3.4.3 Se tiene siempre la esperanza de continuar con la ampliación de la vivienda, dejando dispuestas varillas para que en el momento que se requiera se pueda continuar con la construcción de la estructura.
Fuente: Google.com



Gráfico 3.4.4 Otros sistemas constructivos a pesar de ser confiables y de comprobada calidad son rechazados por lo sectores populares.
Fuente: Google.com



Gráfico 3.4.5 Un fenómeno muy común en las colonias populares es que las condiciones de consolidación de las viviendas se encuentren desfasadas de la tecnología de entretenimiento de los usuarios, quienes pueden gastar grandes cantidades en ellos dejando para después la terminación de la obra.
Fuente: Google.com

3.5 La resistencia.

Se establece como resistencia a la tendencia que tienen los habitantes de las colonias populares a limitar la relación de su vivienda con el entorno físico y social inmediato, esto producto de factores como la seguridad, la relación entre vecinos, las garantías y deseos propios, así como a la falta de consideración y respeto de las normatividades aplicables en la edificación, específicamente del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Estas resistencias impactan directamente a la imagen urbana y a su funcionamiento adecuado. Cabe señalar que en casos como el de la colonia Tlalcoligia, las condiciones topográficas y la deficiente planeación territorial condicionan la dinámica social y el uso de las calles y banquetas, en las cuales se construyen sin mayor consideración rampas, escaleras, jardineras y demás elementos físicos que impiden que el flujo sea constante y seguro en las aceras. Otro elemento interesante de analizar es la apertura de vanos o ventanas hacia las colindancias, lo que está evidentemente prohibido en el reglamento, atendiendo directamente las necesidades de quien lleva a cabo dichas acciones.

Como consecuencia, esta situación es generadora en muchos casos de conflictos entre vecinos, los cuales ven invadida su privacidad, siendo

en muy pocas ocasiones algo consensuado y aceptado por los vecinos laterales o afectados.

Para este tema se presentó la siguiente cita, para saber que representan estas situaciones para los habitantes del caso de estudio:

Un sistema cerrado es autosuficiente, mientras que un sistema abierto no puede aislarse de su entorno...los procesos sociales, entre los que están relacionados la producción del hábitat, son partes de un sistema abierto, ya que suponen la interrelación de personas, grupos sociales y objetos, y están siempre sujetos a intervenciones e interferencias diversas, estrechamente vinculadas con su entorno. (Romero & Mesias, 2004)

Las diferentes pláticas implementadas en la dinámica, específicamente en este tema, arrojan posturas muy interesantes en las que existe una notoria contraposición a la teoría especializada, cuyas raíces se pueden encontrar directamente en la individualidad, producida por la inseguridad y la delincuencia.

- La casa no es un sistema abierto, ya que no tiene nada que ver con el exterior ni tiene la culpa de lo que pase en la calle, por el contrario, hay que ser muy cuidadoso y protegerse de cualquier riesgo, de alguien peligroso que se pueda meter. Luego entonces, la casa es más parecida a un sistema cerrado.
 - Se prioriza la terminación del interior de la vivienda, ya que es lo más importante. El exterior puede ser terminado posteriormente, pero siempre sin ser tan notorio, ya que la gente se da cuenta y puede pensar que se tiene mucho dinero.
 - La arquitectura son los edificios de otros lugares más bonitos, esos si pueden relacionarse con el exterior porque tienen vigilancia. También los centros comerciales, las plazas, los teatros, etc.
 - Las casas de las colonias populares no son arquitectura, porque no son bellas ni caras.
 - La vivienda se valoriza más por lo simbólico que por la calidad espacial y constructiva, pues algo que costó tanto tener vale mucho.
 - Estas casas en su origen no están pensadas para venderse, por ello tienen que ser bonitas solo para quienes las habitan, la fachada puede ser pintada para que se vea lo mejor posible.
- (Ver gráficos 3.5.1 a 3.5.4)



Gráfico 3.5.1 Ventanas a la colindancia.
Fuente: Google.com



Gráfico 3.5.2 Ventanas a la colindancia.
Fuente: Google.com



Gráfico 3.5.3 Las edificaciones laterales no representan un factor importante al construir la vivienda
Fuente: Google.com



Gráfico 3.5.4 Banquetas obstruidas por plataformas, escaleras, rampas y demás elementos que evitan su apropiado uso peatonal.
Fuente: Fotografía propia.

3.6 Estudio del desarrollo formal de 2 viviendas.

Como anteriormente se expuso, durante las conversaciones con habitantes de Tlalcoligia y las colonias colindantes se tuvo la oportunidad de acceder al interior de algunas viviendas para llevar a cabo su análisis, con la finalidad de conocer cuáles han sido sus transformaciones con el paso del tiempo tanto en su morfología como en su uso.

Se presentan 2 de las viviendas analizadas, para ilustrar de forma breve las características actuales de las construcciones, así como su desarrollo formal. Esta información fue obtenida directamente de sus propietarios quienes desde posturas, necesidades e intereses diversos han explotado y aprovechado la superficie de sus predios, siempre de manera progresiva entendiendo a la vivienda como un espacio que debe tener dinamismo a futuro, esto es, que la vivienda sea un bien inmueble que pueda entrar en el mercado de la renta para obtener ingresos económicos. (Ver gráfico 3.6.1)

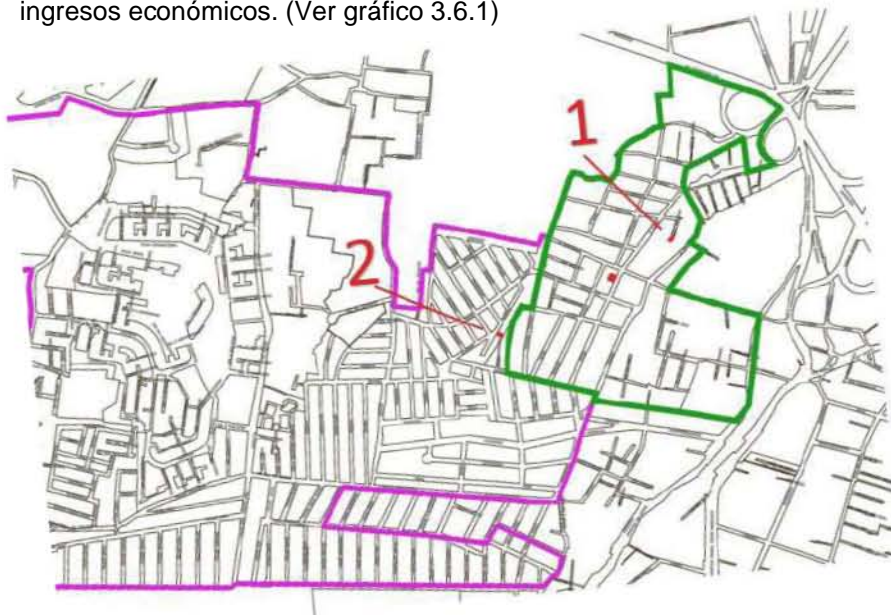


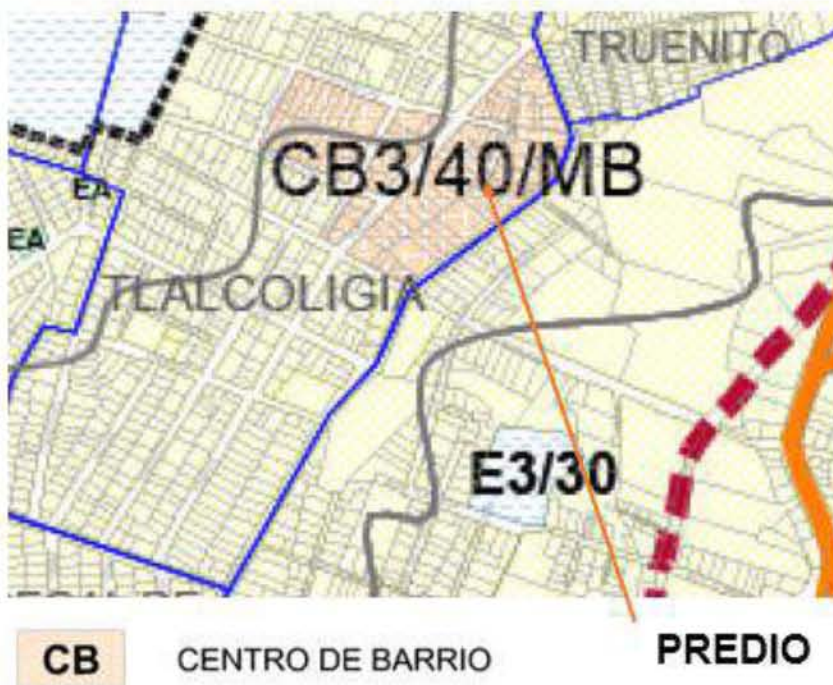
Gráfico 3.6.1 Ubicación de las viviendas presentadas. 1 colonia Tlalcoligia, 2 colonia Pedregal de Santa Úrsula, 3 Tepetongo.
Fuente: Elaboración propia.

Cabe mencionar que en ninguno de los casos expuestos las construcciones respetan en su totalidad las normas establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Área libre, área construida, número de viviendas según los metros cuadrados del lote (densidad), número de niveles construidos, alturas, etc., son de los aspectos más evidente, existiendo otros correspondientes a instalaciones y área de permeabilidad que han sido ignorados por los propietarios. Las viviendas responden entonces a presos largos de construcción, sin conocimiento de las normatividades y sin asesoría profesional, recurriendo a mano de obra local y sin las licencias o

manifestaciones correspondientes para llevar a cabo los trabajos de edificación.

Vivienda 1 – Calle Totonacas No. 5 Colonia Tlalcoligia.

Esta construcción se encuentra en un terreno entre medianeras de 164.10 m² de superficie con un solo frente de 8 metros, cuya normatividad de uso de suelo es CB3/40/MB (Uso Centro de Barrio con un máximo 3 niveles de construcción, teniendo que dejar 40% de área libre sin construcción y con una densidad muy baja, de 1 vivienda por cada 200 m² de terreno). (Ver gráficos 3.6.2 a 3.6.4)



CB CENTRO DE BARRIO **PREDIO**

Gráfico 3.6.2 Uso de suelo del predio.
Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan.



Gráfico 3.6.3 Fachada de la construcción (color naranja).
Fuente: Fotografía propia.

PREDIO



Gráfico 3.6.4 Fotografía satelital de la construcción (color naranja).
Fuente: Google maps.

Ha estado sujeta a 3 periodos de construcción y modificación:

1. Primera construcción correspondiente a la primera generación.
2. Subdivisión de la construcción existente en 4 pequeños departamentos de 1 recámara para rentar, debido a la migración de la familia a otra zona de la ciudad.
3. Construcción de dos departamentos más de 1 recámara en la planta alta.

Así, la morfología de la construcción ha sido adecuada directamente a las necesidades de los propietarios, siendo en su primera etapa una vivienda unifamiliar desplantada en una sola crujía en "L", de aproximadamente 90 m², funcionando así ente 1980 y 1995, año en que se llevó a cabo la primer subdivisión y adecuación en 4 viviendas para ser puestas en renta.

Para el año 2010 uno de los integrantes de la segunda generación quien fungía ya como el propietario y administrador, realiza la construcción de dos departamentos más en planta alta. Cabe resaltar que, al ser subdividida la primera construcción, se tuvieron que hacer baños y pequeñas cocinetas que dotaran de servicios básicos a cada departamento de 1 recámara, así como su contrato independiente con la compañía de luz. Pequeños pasillos de 1.50 metros de ancho separan a los departamentos de planta baja, dejando muy poca independencia entre estos y una limitada entrada de luz natural. Por su parte, los departamentos de planta alta cuentan con mayor luz y

privacidad. Los acabados son muy sencillos, cumpliendo con lo mínimo necesario para poder ser habitados por personas e incluso familias que puedan adaptar sus condiciones de vida en espacios que van de los 24 m² a los 60 m². Estos pequeños departamentos son ocupados en su mayoría por personas que desean vivir solas o por estudiantes que los ocuparán por pequeñas o medianas temporadas, situación promovida por el mismo propietario, ya que la buena ubicación de la edificación, estando tan solo a dos cuadras de la estación del metro bus “Terminal Caminero” y a 20 minutos de Ciudad universitaria y la zona de hospitales de Tlalpan, hacen que sea un muy buen negocio. Los precios de renta oscilan entre los 3,500 a los 3,800 pesos. (Ver gráficos 3.6.5 a 3.6.13)

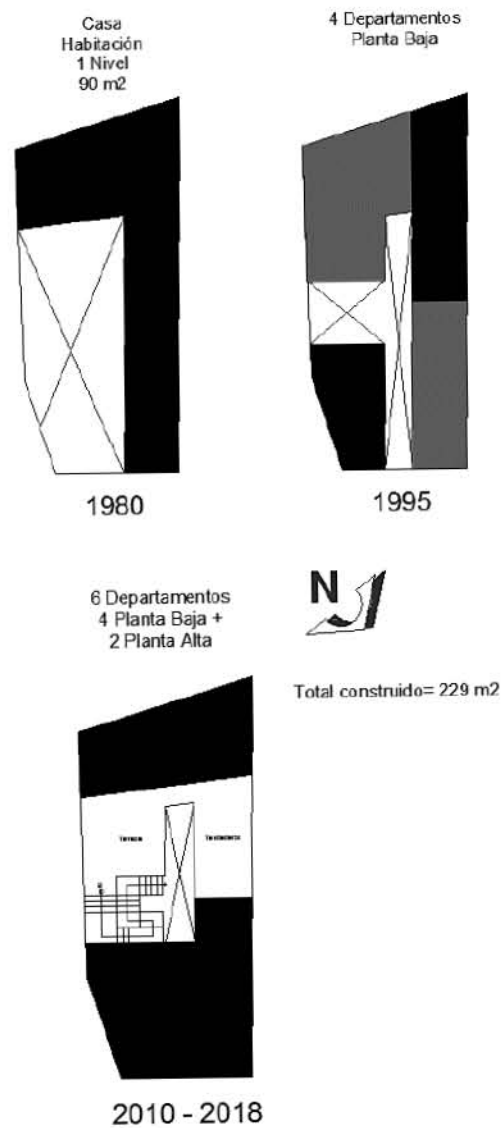


Gráfico 3.6.5 Periodos de intervención y modificaciones formales de la construcción.
Fuente: Elaboración propia.

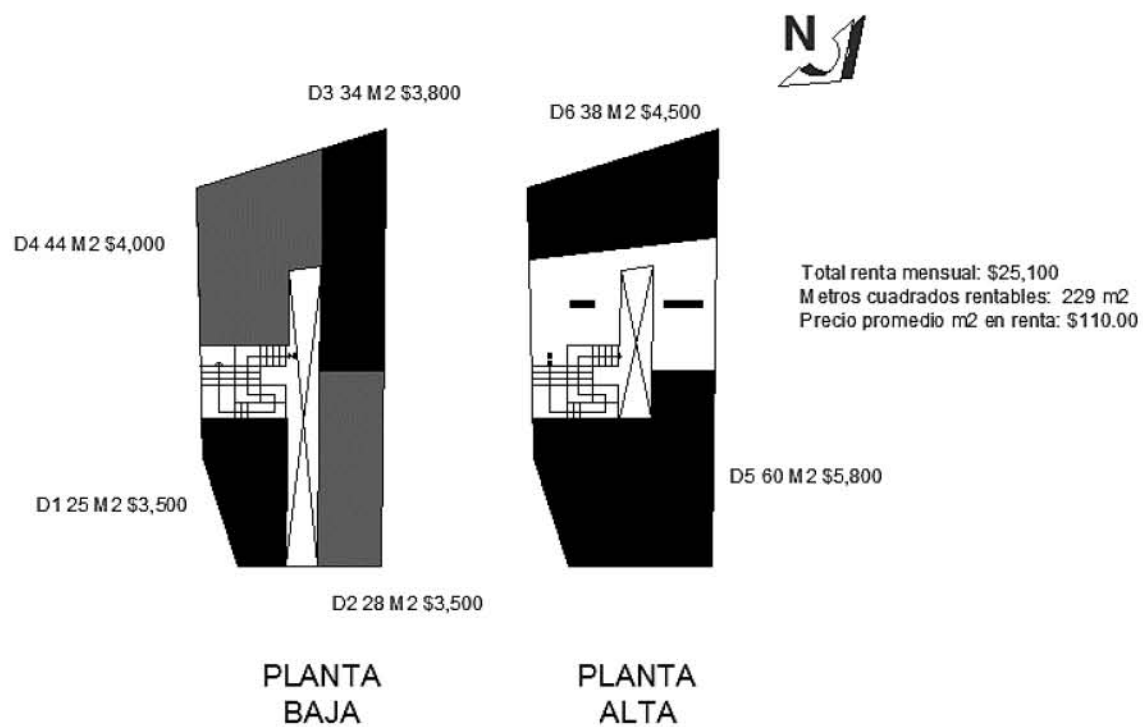


Gráfico 3.6.6 Relación de renta por departamento (1 recámara, 1 baño, cocineta y estancia-comedor).
 Fuente: Elaboración propia.



Gráfico 3.6.7 Fachada del departamento en planta alta D6.
 Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 3.6.8 Fachada del departamento en planta alta D6.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 3.6.9 Pasillo interior en planta baja, a los lados los departamentos D1, D2, D3 Y D4.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 3.6.10 Terraza – zotehuela del departamento D6.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 3.6.11 interiores del departamento D6.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 3.6.12 interiores del departamento D6.
Fuente: Fotografía propia.

Vivienda 2 – Calle Tzendales No. 7 Colonia Pedregal de Santa Úrsula Xitla. (A un costado de Tlalcoligia)

La construcción se encuentra en un terreno entre medianeras de 184 m² de superficie con un solo frente de 10 metros, cuya normatividad de uso de suelo es H3/40/MB (Uso Habitacional con un máximo 3 niveles de construcción, teniendo que dejar 40% de área libre sin construcción y con una densidad muy baja, de 1 vivienda por cada 200 m² de terreno). (Ver gráficos 3.6.12 a 3.6.14)



Gráfico 3.6.12 Uso de suelo del predio.
Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan.



Gráfico 3.6.13 Fachada de la construcción.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 3.6.14 Fotografía satelital de la construcción.
Fuente: Google maps.

Ha estado sujeta a 2 periodos de construcción y modificación:

1. Primera construcción correspondiente a la primera generación, vivienda unifamiliar.
2. Construcción nueva al fondo del predio, departamento.

En este caso la ocupación del predio ha estado orientada también a las necesidades espaciales de la familia propietaria. En la década de los años 80 se realiza la construcción de la vivienda unifamiliar ubicada al frente, cuya superficie construida en dos niveles es de 116 m² aproximadamente, dejando en aquel momento el área restante del terreno como patio y jardín.

Posteriormente el actual propietario, que se ubica en la segunda generación hace uso de la vivienda al formar su familia, por lo que realiza la construcción de un departamento de 43 m² para que fuese utilizado por su madre (primera generación), en el cual se habilita una recámara con vestidor, un baño, estudio, estancia-comedor, cocineta y patio de servicio, dispuestos en una crujía de 1 nivel.

Para la primera década del siglo XXI, la persona que ocupaba el departamento tiene que cambiar de domicilio por cuestiones de salud a otro estado de la República, quedando el espacio sin habitar, por lo que el propietario pone en renta el departamento, que es ocupado en la actualidad por un joven profesionalista que trabaja cerca de la zona.

Al ser una construcción independiente a la vivienda original (obra nueva), no existieron subdivisiones caóticas, los espacios del departamento fueron estudiados y bien distribuidos, todas las zonas

cuentan con una adecuada iluminación y ventilación, así como una apropiada privacidad, quedando el patio como área común y de circulación para las dos viviendas. Las instalaciones eléctrica y sanitaria son adecuadas, pues en el proceso de planeación y construcción del departamento si existió asesoría profesional y técnica. (Ver gráficos 3.6.15 a 3.6.20)

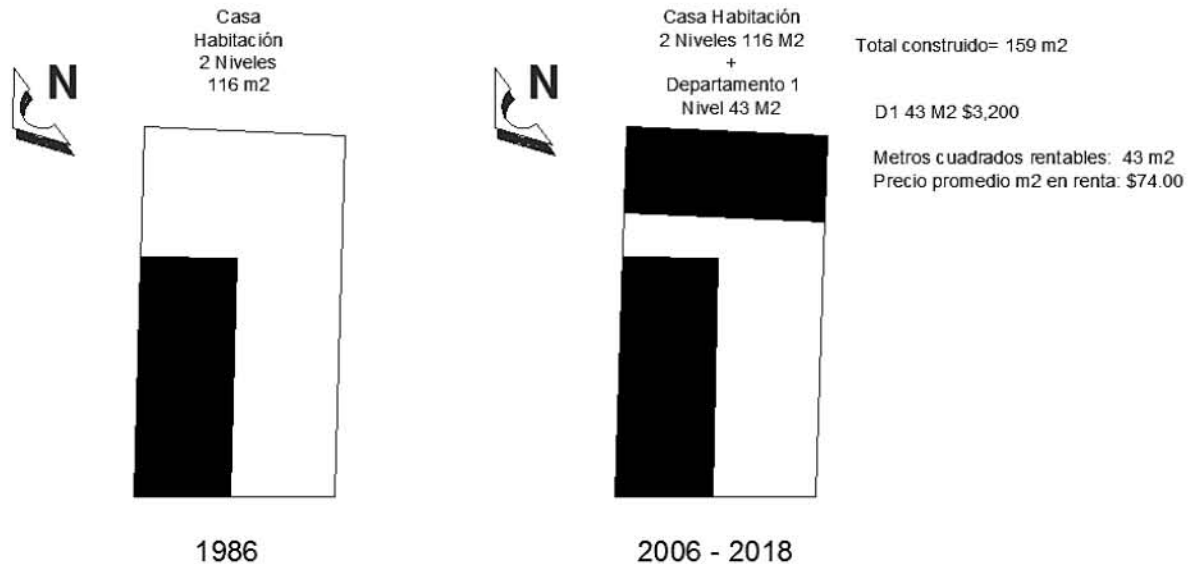


Gráfico 3.6.15 Periodos de intervención, modificaciones formales de la construcción y costo de la renta actual del departamento.
Fuente: Elaboración propia.



Gráfico 3.6.16 Vista del patio, se aprecia a la izquierda la vivienda original y al fondo el departamento de posterior construcción.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 3.6.17 Fachada del departamento.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 3.6.18 Interior del departamento, estancia-comedor.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 3.6.19 Interior del departamento, estancia-comedor, al fondo la cocineta.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 3.6.20 Interior del departamento, hacia baño y recámara.
Fuente: Fotografía propia.

IV. CONCLUSIONES

Este capítulo presenta las conclusiones a las que ha llegado esta investigación, sistematizando en periodos determinados la construcción de la colonia Tlalcoligia, para lograr comprender de mejor manera los momentos en los que se dieron los sucesos relevantes de su formación.

Se ubica a la construcción del caso de estudio en los siguientes 5 periodos:

- 1 - Tlalcoligia de baja densidad y en formación (1930 - 1949)
- 2 - Tlalcoligia de densidad media y en proceso de consolidación (1950-1969)
- 3 - Tlalcoligia de alta densidad y consolidada (1970-1989)
- 4 - Tlalcoligia subcentro económico y con desdoblamiento familiar (1990-2009)
- 5 - Tlalcoligia encarecimiento del suelo (2010 a 2020)

Se exponen las características particulares identificadas en cada periodo, respondiendo a las preguntas que rigieron la investigación y retomando los puntos más importantes considerados para la comprensión de la construcción urbano arquitectónica de la colonia, como son: el contexto político y la problemática de vivienda, contexto demográfico, contexto socio económico, ocupación y costo del suelo, urbanización y servicios y características arquitectónicas de la vivienda.

4.1 Tlalcoligia de densidad baja y en formación, 1930 -1949

Durante este periodo Tlalcoligia aún no era como tal una colonia, por el contrario, el territorio en el que en años posteriores se construiría era parte del pedregal surgido por la erupción del volcán Xitle ocurrida en el año 50 a.C. aproximadamente. Entre estas dos décadas se iniciaría la ocupación formal de la colonia, por lo que es preciso iniciar aquí el recuento de nuestras conclusiones.

A continuación, se presentan de forma sintetizada los datos que a criterio de esta investigación se consideran son de mayor importancia para poder entender y contextualizar la construcción de Tlalcoligia durante las décadas de los años 30 y 40.

I. Contexto político y problemática de vivienda

Presidentes: Pascual Ortiz Rubio, Abelardo L. Rodríguez, Lázaro Cárdenas Del Río, Manuel Ávila Camacho y Miguel Alemán Valdés.

Regentes del D.F.: Lamberto Hernández, Enrique Romero, Lorenzo Hernández, Vicente Estrada, Manuel Padilla, Jua Cabral, Aarón Sáenz, Cosme Hinojosa, José Ramírez, Raúl Castellanos y Javier Rojo.

Delegado de Tlalpan: N/A

- En 1935 Vivienda de alquiler subsidiada por el gobierno (Desarrollada por BANOBRAS, ANTES Banco Nacional Hipotecario). El gobierno funge como coordinador de todas las etapas de producción de la vivienda y como recaudador de las rentas. Es entonces el árbitro que lo regula todo.

- En 1943 el IMMS (Instituto Mexicano del Seguro Social) es también como opción para la adquisición de vivienda.

- Modelo económico de Sustitución de importaciones.

- Vecindades en viejos edificios, con baños y lavaderos compartidos, como vivienda más económica.

- De 1942 a 1948 congelación de todas las rentas inferiores a los 300 pesos.

- Viviendas de renta en grave deterioro, por el poco o nulo mantenimiento producto de la baja recaudación de los propietarios por la congelación de rentas. Esto se convertiría en un problema urbano, social y de salud.

II. Contexto demográfico

Durante las décadas de los años 30 y 40 comenzaron a llegar los primeros pobladores quienes serían los fundadores de la colonia o a quienes para fines prácticos los llamaremos la “primera generación”. Cabe mencionar que según la memoria de algunos habitantes del lugar fue un año antes, en 1929, cuando llegaron las primeras familias.

De acuerdo al testimonio de los propios vecinos, se sabe que de los primeros pobladores que compraron en Tlalcoligia fue la familia Granados, quienes llegaron al sitio en 1929, posteriormente se instaló la familia Lizardi en 1930. (Esparza, et al., 2018)

Al lugar llegaron unas cuantas familias provenientes de la zona central de la Ciudad de México y de estados como Michoacán, Guanajuato, Querétaro y Morelos. Estas personas que venían de provincia llegaban a la capital en busca de trabajo, ya que en sus lugares de origen las condiciones de vida eran muy precarias. Al no encontrar vivienda en el centro de la ciudad por el alto costo o las malas condiciones de los inmuebles tuvieron que buscar otras alternativas, siendo en las entonces periferias la opción quizás más económica, aunque no por ello más sencilla, si no lo contrario, ya que significaba un verdadero sacrificio, pues este tipo de lugares se encontraban muy lejos de las zonas de trabajo y no contaban con infraestructura urbana, lo que las volvía complicadas de acceder. Entre estas periferias se encontraba la zona del pedregal donde se construiría posteriormente la colonia Tlalcoligia.

Apoyándonos en los recuerdos de vecinos originarios podemos estimar que para la década de los 30 un aproximado de 100 personas habitaban en el lugar y para la década de los 40 el total de población quizás llegaría a los 500 habitantes, la mayor parte de ellos adultos jóvenes que buscarían tener vivienda en este sitio.

III. Contexto socio económico

Como es característico de la etapa de formación de este tipo de colonias, la primera generación que las habita pertenece al sector socio económico bajo, y en Tlalcoligia no fue la excepción.

Las primeras familias que llegaron eran de recursos económicos muy escasos, ya que laboralmente se desenvolvían en el sector informal como comerciantes o bien como prestadores de servicios y oficios, como obreros, albañiles, ayudantes en general, limpieza etc. Muy pocos eran los negocios o tiendas existentes en aquel momento, una o dos quizás, algunos vecinos vendían pulque en sus casas y otros tantos encontraron en el abastecimiento de agua un gran negocio, pues había que acarrearla en botes desde el puente de la Joya, ayudados de burros o mulas, trayéndola incluso desde el panteón 20 de noviembre, ubicado muy cerca del centro de Tlalpan.

Las mujeres se dedicaban al hogar y otras tantas a vender tortillas y otros productos en el mercado de Tlalpan, e incluso en el de la Merced, haciendo grandes recorridos para llevar sus productos. Con la falta de servicios de salud, algunas mujeres de aquel momento también hacían labores de curación, eran como se conoce “curanderas”, atendiendo a la población de la colonia.

Por otra parte, es importante mencionar que el nivel académico también era muy bajo. La mayoría llegaba a cursar hasta 2 o 3 años de la escuela primaria, debido a que su complicada situación económica los obligaba a dejar los estudios para incorporarse en el mundo laboral, además de que en aquellos años estudiar era algo mucho más propio de las clases media y alta.

IV. Ocupación, propiedad y costo del suelo

En este punto es muy importante resaltar que la ocupación de los terrenos pertenecientes a la colonia Tlalcoligia fue en sus inicios por medio de ventas irregulares y no por invasiones.

Cabe señalar que la venta de los terrenos se realizaba en muchos casos de forma irregular, teniendo como comprobante de pago un simple papel o la palabra misma de los contrayentes y no con un documento legal que avalara la compraventa. Familias que eran dueñas de grandes parcelas las subdividían para su venta, delimitando dichos fraccionamientos a partir de referencias físicas como árboles, piedras, palos o algún otro elemento que permitiera identificar de donde a donde era el espacio vendido.

Todos los terrenos se fueron comprando sin ningún tipo de lotificación, pues cada quien escogía el que le parecía mejor, de cuatrocientos u ochocientos metros cuadrados, incluso más grandes que luego se revenderían por partes. (Esparza, et al., 2018)

De esta manera la primera generación de pobladores adquiría de forma irregular un pedazo de pedregal, que los hacía poseedores del mismo más no propietarios, pues no contaban con la garantía legal y gubernamental, cosa que sucedería varias décadas más tarde.

Por otra parte, el costo de la tierra era algo muy peculiar, ya que, para los primeros propietarios, la mayoría habitantes del pueblo vecino de Chimalcoyotl, vender pedazos de pedregal era algo simplemente sin importancia, ya que se nunca se pensó en lo que se convertiría aquel lugar imposible de habitar en aquel momento. La investigación permitió conocer que existieron ventas de 10, 500 m² por \$2,000 pesos e incluso de 28,600 m² por solo 100 pesos⁹, lo que nos muestra que no existía un parámetro o tabulador que determinara el costo por metro cuadrado de tierra

⁹ Datos obtenidos de Revista Tlalcoligia No. 1, años 30 y 40, diciembre 2018.

El metro costaba 50 centavos, la noticia empezó a correr de boca en boca y las familias fueron llegando cada quien, por su cuenta, todas con pocos recursos, pero con ganas de progresar. (Esparza, et al., 2018)

Como es lógico, en esta etapa la renta y explotación de la vivienda como bien económico era prácticamente inexistente, ya que, para la primera generación, la vivienda y el hábitat estaba mucho más orientado a albergar a la familia como necesidad primaria y adecuada a la precaria condición económica.

V. Urbanización y servicios

Para la década de los años 30 la colonia Tlalcoligia no contaba con calles definidas ni mucho menos pavimentadas, era tan solo la hoy calle Tlalcoligia que para entonces era una pequeña vereda la que servía como entrada y salida al lugar, siendo entonces la calle más antigua de la colonia. La topografía accidentada del pedregal condicionaba las veredas por donde la gente podía transitar. Para poder ganarle terreno al pedregal fue necesario el trabajo de los mismos pobladores, que, con herramientas básicas como picos, cinceles y barretas, y en muy pocos casos con maquinaria o dinamita, iban abriendo espacio para poder acceder más adentro de las rocas. (Ver gráfico 4.1.1)

No se contaba con servicios de agua potable, drenaje y energía eléctrica, el tamaño de los lotes era muy diverso, ya que la venta irregular traía como resultado lotes desde 200 m² hasta 4,000 m².

Para la década de los años 40 las cosas no cambiarían tanto, y aunque se abrieron algunas nuevas calles o senderos, estos no contaban con pavimentación ni banquetas, los servicios básicos seguían siendo inexistentes y el número de casas que había se estima entre 15 y 20, dispersas por el territorio. Para poder contar con energía eléctrica, las pocas familias existentes tenían que extender un cable por medio de un “diablito” desde el último poste de luz existente, ubicado en la esquina de las hoy calles Yaquis y Otomíes.

Siguiendo la ruta escrita por la Oficina de Trabajo Social de la Delegación Tlalpan, a partir de 1937 la colonia se fue poblando por etapas: primero, de calle Tlalcoligia a Otomíes; una segunda etapa, con el señor Osnaya, de Otomíes a Nahoas. Luego vino la tercera etapa en la figura como vendedor del señor Aguilar, que se dice se llevó a cabo desde Nahoas hasta Zempoaltecas [...]

El hecho de que los terrenos anhelados estuviesen en la salida a Cuernavaca, hacía suponer la posibilidad de acceder a una propiedad que los acercaba a una del estado de Morelos más cálida y bella, aunque la realidad era que sólo era un territorio accidentado, donde la gente como pudo se fue acomodando en las partes más planas. Crecieron las veredas hacia arriba y hacia abajo, rodeando inmensos riscos de más de diez metros de altura, como el que existió en donde ahora están las calles de Totonacas y Yaquis; había que hacerlo con cuidado y de preferencia de día. (Esparza, et al., 2018)



Gráfico 4.1.1 Tlalcoligia en el año 1929.
Fuente: Mapoteca Orozco y Berra.

VI. Características arquitectónicas de la vivienda

Muros de piedra encimada y pegadas en el mejor de los casos con un poco de cemento o mortero, techos de lámina de asbesto o cartón “pequeñas chozas de 1 nivel” y grandes parcelas delimitadas con palos o piedras, que permitía que los niños de la época se metieran a jugar en cualquier terreno, era lo que podía encontrarse en la colonia durante la década de los años 30 y 40. Fue un tiempo en que las primeras casas se levantaban sobre el terreno de topografía muy accidentada, naciendo construcciones compuestas por sencillos cuartos que representaban el inicio de un sueño, la construcción de la casa familiar.

La materialización de la vivienda se realizaba mediante la autoconstrucción, esto es, que la gente con sus propias manos iba haciendo sus casas, siendo en algunos casos responsabilidad del padre de familia e hijos varones, quienes trabajaban los fines de semana en el terreno y avanzaban progresivamente con la construcción mientras la esposa e hijas vivían en otra parte, esperando se lograría un avance en la edificación para la migración de la familia a Tlalcoligia.

Como emplazamiento típico se colocaba la casa o los cuartos en la zona más plana del predio o parcela y si no se contaba con un espacio adecuado se rompía la piedra de tal manera que se pudiera lograr una planicie óptima, la piedra rota a barreta y cincel era aprovechada para ser usada como cimientos y material de construcción. El baño estaba

siempre afuera de la casa porque a falta de drenaje se usaba fosa séptica, en tanto que el agua “potable” era almacenada en botes o piletas, ya que se acarreaba desde el puente de la joya por medio de cubetas o haciendo uso de los servicios de venta del vital líquido que algunos vecinos de la época convirtieron en un fructífero negocio. Si se tenía la posibilidad de comprar material para construcción éste solo podía llegar a la calle Tlalcoligia ya que los camiones no podían subir más por las condiciones de las calles, obligando a las familias a acarrear dicho material a mano o en carretilla hasta el lugar donde estaría su casa. (Ver gráficos 4.1.2 y 4.1.3)



Gráfico 4.1.2 Fotografía de casa de los años 40's ubicada en la calle Totonacas.
Fuente: Familia Torres.



Gráfico 4.1.3 Fotografía que muestra el trabajo realizado sobre el terreno natural y la piedra volcánica para poder habitar el lugar.
Fuente: Víctor Ávalos.

4.2 Tlalcoligia de densidad media y en proceso de consolidación, 1950 - 1969.

Durante las décadas de 1950 y 1960 la colonia Tlalcoligia tendría un crecimiento urbano y poblacional importante, influido en gran parte al desarrollo económico impulsado sobre todo por el presidente Miguel Alemán Valdés, que tuvo como una de sus consecuencias más relevantes el incremento poblacional en la capital del país. Así, Tlalcoligia entraría paulatinamente a un proceso de consolidación como asentamiento urbano, en el que tanto su morfología como su dinámica social tendrían un interesante avance.

I. Contexto político y problemática de vivienda

Presidentes: Miguel Alemán Valdés, Adolfo Ruíz Cortines, Adolfo López Mateos y Gustavo Díaz Ordaz.

Regentes del D.F.: Fernando Casas Alemán, Ernesto Uruchurtu Peralta y Alfonso del Rosal.

Delegados de Tlalpan: N/A

Programa de traslado y reacomodo poblacional al denominado "inquilinato ruinoso", el cual buscó liberar espacios del centro de la ciudad que representaban un mayor valor económico comparado con las rentas recaudadas por la congelación. Esta política fue promovida y aplicada por la Dirección General de Habitación popular y aprovechada por muchos propietarios y por los intereses inmobiliarios para invertir y explotar los terrenos. La gran mayoría de las familias, fueron reacomodadas en las entonces periferias de la Ciudad de México.

- Durante el sexenio de Adolfo López Mateos se incrementa el interés en la producción habitacional.

- El ISSSTE se suma a las dependencias gubernamentales que producen vivienda.

- Se desarrollan proyectos como La Unidad Multifamiliar Nonoalco Tlatelolco. La mayor parte de las viviendas construidas estaban destinadas a los trabajadores del estado en cumplimiento con su obligación patronal establecida en el artículo 123 constitucional.

- Primero como vivienda de alquiler, pero debido a lo tardado de la recuperación bajo ese sistema se optó por cambiar a la venta bajo el modelo de propiedad horizontal

- Los grupos beneficiados de estos referentes de la arquitectura moderna mexicana, no fue en su totalidad la clase trabajadora, sino que fueron otorgados mediante pagos de favores entre funcionarios que incluso terminaron como poseedores de algunas viviendas para sus familias y amigos.

- Las políticas de vivienda implementadas en este periodo no lograron cumplir con las demandas sociales y espaciales, dejando las condiciones de la mayoría de los habitantes en una situación peor.

II. Contexto demográfico

Para los años 50 del siglo XX, la población existente en Tlalcoligia no cambió radicalmente en su posición social, pero sí lo hizo en su número. Durante esta década y la de los años 60, la colonia recibiría quizás a su mayor número de habitantes nuevos, quienes, atraídos por el desarrollo económico y urbano promovido por el gobierno federal, buscarían acceder a una mejor calidad de vida en el entonces Distrito Federal.

En los años 50, la Ciudad de México estaba en su primer gran momento de expansión, las perspectivas de crecimiento económico, recién terminada la segunda guerra mundial, se centraban en el impulso de grandes zonas industriales, ya fueran estatales o privadas, atrayendo con ello a una gran cantidad de campesinos, migrantes de ciudades más pequeñas o incluso de algunas partes de Europa en busca de una vida mejor. (Esparza, et al., 2019)

El proyecto modernizador mexicano representó para la zona sur de la capital, la del pedregal, una importante oportunidad para muchos habitantes cercanos y no cercanos a la zona, ya que con proyectos como la construcción de Ciudad Universitaria entre los años 1948 a 1952 (ubicada sobre la Avenida Insurgentes Sur) o la sede del Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición, cuya construcción se realizaría durante la década de los años 60 para ser inaugurado en 1970 (ubicado en calzada del Viaducto Tlalpan), muchas personas llegarían en busca de trabajo y encontrarían asilo en zonas cercanas a las obras mencionadas. Entre estas zonas se encontraban los terrenos correspondientes a Tlalcoligia, que como se mencionó anteriormente, muchos de ellos se encontraban a la venta a muy bajo costo.

Otras tantas personas también llegarían a trabajar para las familias de las viejas casonas ubicadas en el centro de Tlalpan, ubicado a poco más de 900 metros de distancia de Tlalcoligia.

La construcción de más y mejores edificaciones, permitió el crecimiento del ramo de la albañilería. Las minas para la extracción de grava y arena en la zona poniente de la ciudad ya no eran suficientes y la explotación de la cantera en los pedregales, al sur de la gran metrópoli, estaba en su mejor momento. Era la época del “desarrollo estabilizador”, había trabajo en fábricas, oficinas y talleres, los comercios florecían. (Esparza, et al., 2019)

Además de las personas recién llegadas y de los habitantes fundadores pertenecientes a la “primera generación”, una nueva sería parte ya de la realidad social de muchas familias, pues una “segunda generación” conformada por los hijos de los fundadores sería también un motor activo en la construcción de Tlalcoligia.

III. Perfil socio económico

El perfil socioeconómico continuaba siendo de familias de recursos económicos muy limitados y con bajo nivel de escolaridad. Es importante destacar que las primeras escuelas datan de la década de los años 60, éstas se adaptaban a pequeñas construcciones ubicadas sobre las calles de Tlalcoligia y Navajos, así como en las calles de Mayas y Seris, siendo una nueva oportunidad sobre todo para la “segunda generación”, pues esto significaría poder estudiar por lo menos la educación primaria.

Jardineros, mecánicos, servidumbre, hereros, albañiles etc., seguirían siendo los oficios y empleos de muchos de los habitantes, quienes recibían por su trabajo salarios castigados que complicaban el mejoramiento en la calidad de vida. Por otra parte, el comercio local tendría ya una mayor presencia, pues además de pequeñas tiendas de abarrotes, pulquerías y algunos talleres, también existían comercios ubicados por las calles existentes para entonces, así como el primer mercado sobre semi fijo, el cual se ubicaba en la calle de Navajos o el tianguis que se colocaba los días miércoles sobre la pequeña calle se Yaquis. También algunas otras personas seguían continuaban vendiendo sus productos en el mercado de Tlalpan o en el de la Merced.

Las familias se fueron llenando de hijos, de seis, diez o más hermanos, al grado que para su mantenimiento las cosas se fueron complicando. La gente en sus casas comenzó a criar chivos y borregos, algunos más pudientes compraron unas becerritas que después se convirtieron en buenas vacas lecheras. Los marranos también fueron buen negocio y la venta de pulque se extendió en ese pequeño territorio. (Esparza, et al., 2019)

IV. Ocupación, propiedad y costo del suelo

Durante estos años los habitantes de la colonia seguían siendo poseedores irregulares de la tierra, pues aún no contaban con la documentación que avalara la propiedad legal de sus predios. Si bien lo anterior significaba una condicionante importante, algunos de los habitantes fundadores que compraron grandes extensiones de terreno y pedregal, durante la década de los 50's y 60's fraccionaron sus propiedades para revenderlas en parcelas más pequeñas. Las condiciones de pago eran muy similares a los del periodo anterior (años 30's y 40's) así como los comprobantes emitidos por el acto comercial, dejando a los nuevos “propietarios” sin ningún documento oficial que avalara su propiedad legal, destinándolos

a ser (con su total conocimiento), poseedores del lugar mientras procedía en algún momento su regularización.

El costo de la tierra se incrementaría solo un poco, pues si durante la etapa anterior, la de los pobladores fundadores o “primera generación” el metro cuadrado podría costar 50 centavos, durante este periodo según información de personas que compraron en Tlalcoligia a finales de los años 30, el costo por metro era apenas de \$1.30 a \$2.00 pesos aproximadamente.

V. Urbanización y servicios

Para la década de los años 50, Tlalcoligia comenzó a formar sus primeras calles en la parte más baja del pedregal, a un costado de la avenida de los Insurgentes, resaltando que el terreno sobre el que se asentaría la colonia, estaba formado en su gran mayoría por bancos de piedra volcánica. La hoy calle Tlalcoligia fue entonces la puerta de entrada a la naciente colonia, en la que era posible encontrar un aproximado de 30 a 35 construcciones repartidas en las 7 manzanas que albergaban parcelas de 400 a 600 metros cuadrados aproximadamente, cuyo trazo irregular repercutiría también en el accidentado trazo de las calles.

Así, la antes mencionada calle Tlalcoligia, avanzaba de norte a sur abriéndose paso en la topografía accidentada del pedregal hasta entroncar con la calle de Mayas, la cual se extendía hacia el poniente a tan solo dos manzanas. Al sur la extensión máxima era hasta la calle de Huicholes cuyas manzanas daban la espalda a la que sería posteriormente la calle de Totonacas, en donde actualmente se ubica la iglesia. (Ver gráfico 4.2.1)

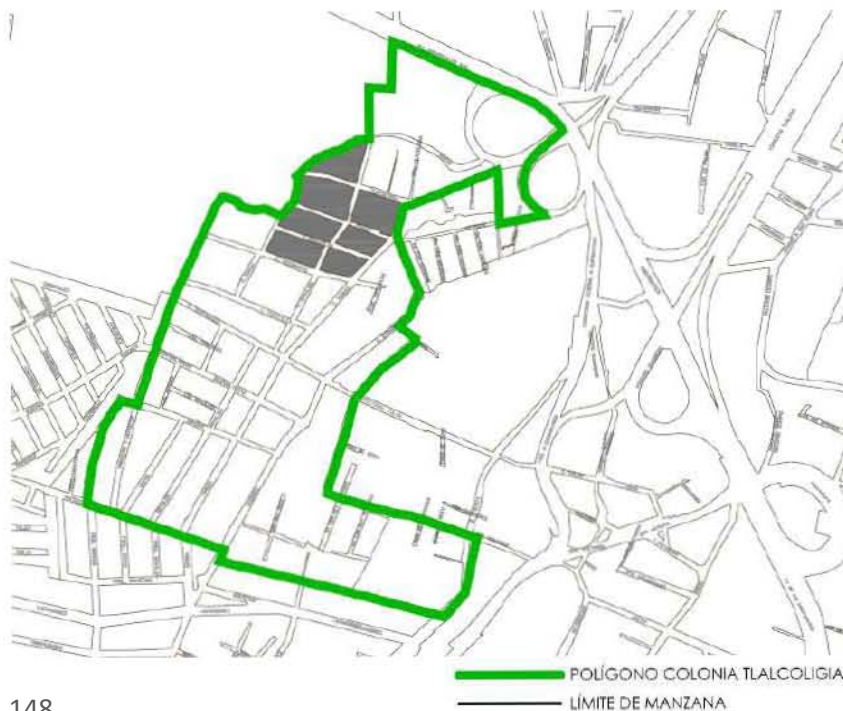


Gráfico 4.2.1 Plano que muestra resaltadas las manzanas habitadas o medianamente formadas que componían la colonia en los años 50's.
Fuente: Elaboración y construcción propia.

Como es hasta el día de hoy, la calle de Tlalcoligia llegaba a la “Y” donde comenzaban las calles de Yaquis y Otomies, la primera apenas llegaba al cruce con la calle Huicholes y la segunda era una vereda casi intransitable repleta de piedra y desniveles. En ese momento era inimaginable pensar que varios años después se convertiría en la calle que conectaría a la colonia con la entonces parte alta del pedregal, específicamente con la hoy colonia El Mirador, siendo así la calle más larga y la de mayor importancia para el crecimiento urbano de la zona.

Las condiciones de desplazamiento y uso de las calles era algo muy complicado, teniendo en muchos de los casos que cruzar por barreras naturales y desniveles formados por bancos de piedra volcánica que obligaban a la gente a rodearlos por veredas estrechas para poder llegar a la Joya y a la Avenida Insurgentes

En la década de los años 60 la colonia presentó un crecimiento importante, logrando abarcar más superficie hacia la parte alta del pedregal, llevando el límite de la colonia a la hoy calle Zempoaltecas, esto sumó 11 manzanas más, resultando un total de 18 manzanas medianamente pobladas y cuya forma dependió en mayor medida de las posibilidades existentes del terreno. Las calles no cambiaron mucho, pues seguían siendo de terracería con desniveles accidentados y bancos de piedra volcánica aún sin romper. (Ver gráfico 4.2.2)

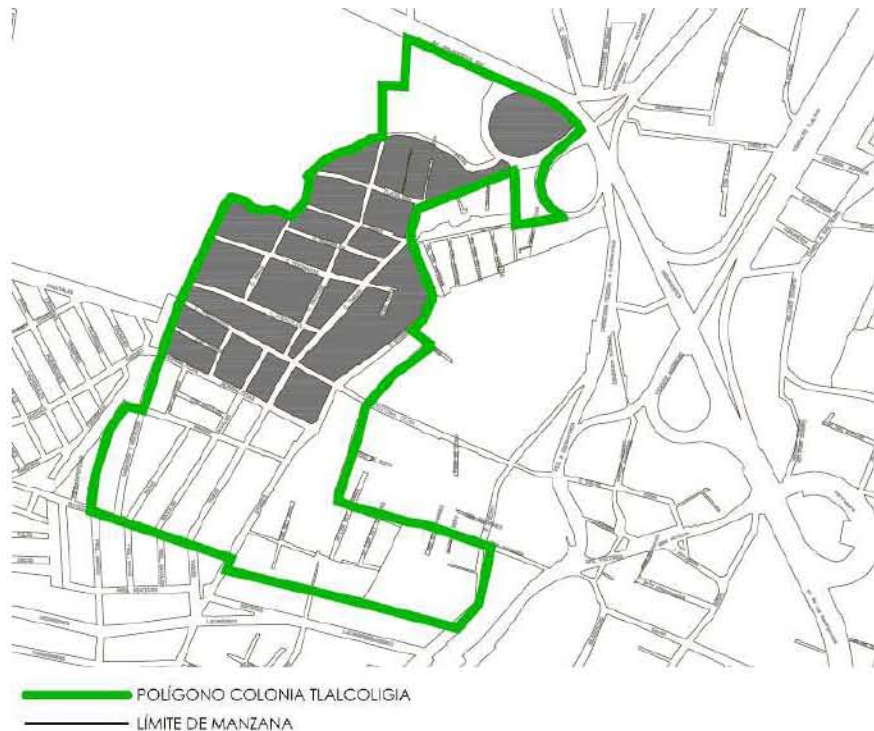


Gráfico 4.2.2 Plano que muestra resaltadas las manzanas habitadas o medianamente formadas que componían la colonia en los años 60's.
Fuente: Elaboración y construcción propia.

VI. Características arquitectónicas de la vivienda

Las viviendas seguían siendo en su mayoría de un nivel construidas con muros de piedra encimada con techos de lámina de asbesto o cartón y muy pocas eran de dos niveles construidas con muros tabique o tabicón con losa de concreto armado. Se levantaban sobre el terreno de topografía muy accidentada, emplazadas dentro grandes parcelas delimitadas con palos o piedras.

Las viviendas seguían sin contar con drenaje y los servicios de agua y luz tan solo llegaban a la zona más baja, específicamente a la calle Tlalcoligia donde se encontraba una llave de la cual se abastecían la mayor parte de los vecinos. Es importante señalar que, con el crecimiento de los hijos pertenecientes a la segunda generación, muchas familias tuvieron que ampliar su vivienda, construyendo nuevos cuartos para satisfacer sus necesidades de espacio. La autoconstrucción siguió siendo el medio por el cual se realizaron las edificaciones. (Ver gráficos 4.2.3 a 4.2.5)



Gráfico 4.2.3 Fotografía de la casa ubicada en la calle Totonacas No. 84 en el año 1962, Sr. Cándido Torres y el niño José María, que muestra cómo se utilizaba la piedra volcánica apilada ya sea para la construcción o para la delimitación de un predio. La vegetación existente era utilizada o retirada a consideración de cada dueño

Fuente: Familia Torres



Gráfico 4.2.4 Casa de los años 50 colocada en la parte alta del terreno.
Fuente: Víctor Ávalos

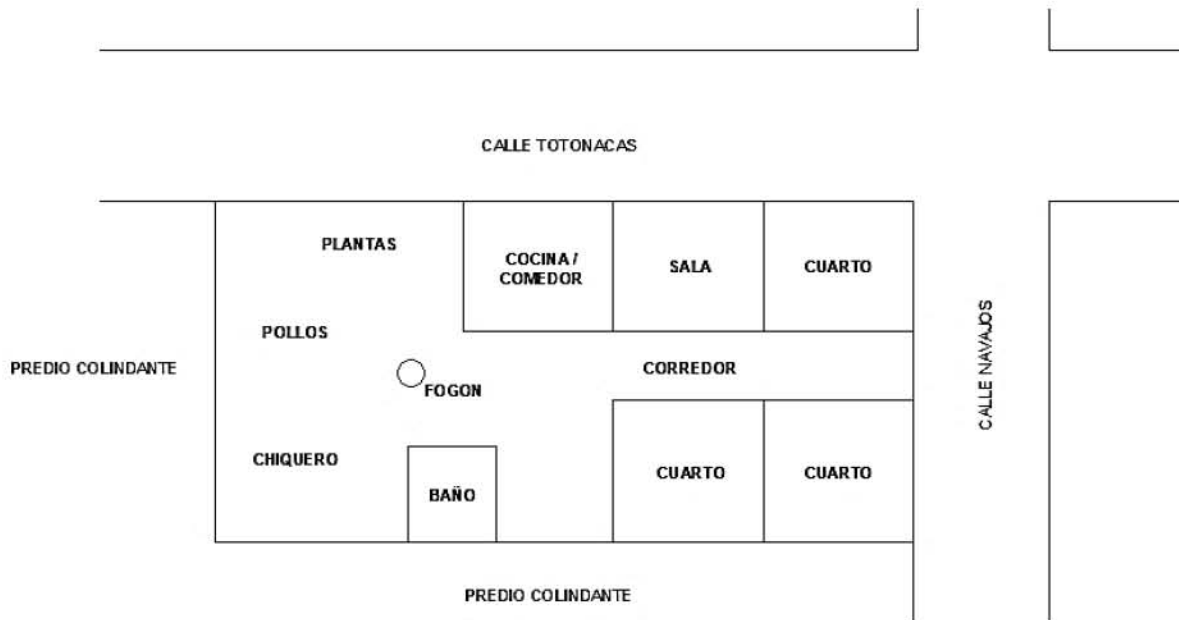


Gráfico 4.2.5 Una muestra de casa de los años 50 ubicada en la esquina de las calles Navajos y Totonacas.
Fuente: Familia Sánchez Pérez.

La construcción de las casas pasaría por diversas etapas de crecimiento y consolidación, poco a poco, ahorrando un tanto para seguir con otro pedazo de la casa, para después de lograrlo volver a iniciar a juntar dinero para la siguiente etapa, y así, una tras otra. Con el “cuarto” como módulo, la vivienda de cada familia tomaría en años e incluso décadas posteriores formas muy variadas, que responden a sus propias necesidades y posibilidades

4.3 Tlalcoligia de densidad alta y consolidada, 1970 - 1989

Tlalcoligia alcanzaría la consolidación como asentamiento urbano durante los años 70's y 80's del siglo XX, ya que sería durante este periodo cuando la colonia sería ocupada aproximadamente en un 95% de su superficie, y colindaría ya con otras nuevas colonias que se irían construyendo en la parte alta del pedregal, tal es el caso de Volcanes, El Mirador y una parte de Mesa los Hornos.

Para entonces Tlalcoligia se estaba convirtiendo en una referencia de la zona, pues una gran dinámica social le daría identidad, que la convertiría más adelante en un subcentro económico de gran importancia para sus habitantes y los de las colonias vecinas, comenzando así una interesante tradición comercial.

Por otra parte, el crecimiento acelerado y descontrolado recorrería la línea de asentamientos periféricos de la gran Ciudad de México, naciendo muchas colonias populares en zonas cada vez más alejadas del centro del Distrito Federal. En el caso de la zona sur, dicho crecimiento ocuparía sin control, terrenos que eran parte de la reserva ecológica, causando así severos daños ambientales, problemática que fue tolerada e incluso promovida por las propias autoridades y grupos políticos de aquel momento.

Por lo anterior la Tlalcoligia dejaría de ser ya una colonia periférica, para pasar a ser la puerta de entrada a otras colonias más recientes y alejadas.

I. Contexto político y problemática de vivienda

Presidentes: Gustavo Díaz Ordaz, Luis Echeverría Álvarez, José López Portillo, Miguel de la Madrid Hurtado y Carlos Salinas de Gortari.

Regentes del D.F.: Alfonso Corona del Rosal, Alfonso Martínez Domínguez, Octavio Sentíes Gómez, Carlos Hank González, Ramon Aguirre Velázquez y Manuel Camacho Solís.

Delegados de Tlalpan: José González Varela, Carlos Real Encinas, Ernesto González Aragón, Gilberto Nieves Jenkins, Jesús Salazar Toledano, David Ramos Galindo y Guillermo Orozco Loreto.

- Los años setenta se caracterizaron por una crisis de legitimidad política, debido a demandas del movimiento obrero en un entorno de altas tasas de crecimiento de la población urbana – 58.76%- y de desinterés privado por invertir en la vivienda social. (García Peralta, 2010)
- El gobierno fortaleció su papel como promotor, creando fondos nacionales para la vivienda de los trabajadores. En 1972 nace el INFONAVIT como fondo solidario de las aportaciones de los trabajadores.

II. Contexto demográfico

La “tercera generación” se haría presente en la colonia, pues los hijos aquellos primeros habitantes que fundarían Tlalcoligia tendría ya su propia descendencia, creciendo así el número de habitantes por familia y por vivienda. Este crecimiento sumado a la llegada de nuevas familias procedentes de distintas partes de la ciudad y el país, aunque en mucho menor cantidad que en otros periodos, trajo consigo una nueva serie de problemáticas urbanas y sociales, ya que al existir mayor número de habitantes mayor era la demanda de servicios como agua, electricidad, alimento, educación etc.

Es durante estas dos décadas que se presenta a primera versión de desdoblamiento familiar. Si bien, existieron algunas familias que compraron varios terrenos o uno lo suficientemente grande para que dentro cada nueva familia pudiera construir su propia vivienda, en otros muchos casos la única opción que existió fue la de construir en los niveles superiores, adaptando la construcción existente. (Ver gráfico 4.3.1)



Gráfico 4.3.1 Imagen que muestra a tres generaciones de una familia de Tlalcoligia. Fuente: Víctor Ávalos.

Así, Tlalcoligia experimentaría el que sería quizás su mayor crecimiento poblacional, pues a diferencia de las dos etapas anteriores en las que la primera o segunda generación se dedicaron a acondicionar el espacio habitable durante los fines de semana o tiempos libres, viviendo pocas personas en la colonia, para los años 70's ya las familias completas eran habitantes de tiempo completo y más aún para los años 80's con la consolidación urbana y el inicio de regularización del territorio.

III. Perfil socio económico

Como se dijo anteriormente, la colonia se comenzaría a convertirse durante estas dos décadas en un subcentro económico de gran importancia en la zona. El comercio iniciaría a consolidarse como una de las más importantes actividades económicas para los habitantes de Tlalcoligia, pues durante los años 70 una buena cantidad de negocios serían abiertos por los vecinos y otros muchos más durante los años 80.

Se podían encontrar pollerías, tlapalerías, carnicerías, zapaterías, panaderías, tiendas de abarrotes, verdulerías, mercerías, farmacias, peluquerías, entre muchos otros, los cuales se ubicaban dentro de accesorias construidas a paramento de las banquetas o en puestos rodantes, siendo parte de la imagen urbana característica de la mayor parte de la colonia. Cabe resaltar que durante este periodo se realizó la construcción del actual mercado ubicado en la esquina de las calles Otomíes y Cristóbal Colón, que abriría nuevos espacios dedicados al comercio, reforzando así esta tradición local. (Ver gráfico 4.3.2)

Por otra parte, la población tendría acceso a un mayor nivel de estudios académicos, pues para este periodo se construirían también las actuales escuelas; el jardín de niños “Ana María Navarro” ubicado en la esquina de las calles Otomíes y Nahoas, la primaria “Héroes de Chapultepec” ubicada en la esquina de Otomíes y Cristóbal Colón frente al mercado y la secundaria Diurna No. 276 “Juventino Rosas” ubicada en la calle de Tarascos. Estas escuelas representarían una buena oportunidad sobre todo para la “tercera generación”, pues conforme el tiempo pasó, las condiciones y posibilidades de estudio mejorarían para las nuevas generaciones, quienes, aunque no en su totalidad, lograrían tener un mayor nivel académico.



Gráfico 4.3.2 Mercado Tlalcoligia, ubicado en la esquina de Otomíes y Cristóbal Colón. Fuente: Internet

IV. Ocupación, propiedad y costo del suelo

Durante este periodo muchos de los pobladores de Tlalcoligia comenzarían a realizar los trámites correspondientes para la regularización de sus predios lo que significaría un gran avance en la consolidación de la colonia.

Estos predios adquiridos por sus habitantes por medio de ventas irregulares, sin apego a la ley y sin ningún comprobante legal que avalara la compra, fueron regularizados por el Departamento del Distrito Federal por medio de la Dirección del área de Recursos Territoriales de la Comisión de Desarrollo Urbano, organismo que realizó los levantamientos y tramitología correspondientes para autorizar el plano de lotificación oficial y así poder expedir a los interesados después del cobro de ciertos impuestos, la escritura que los convertía ya en propietarios de su lote.

Como se muestra en la sección “2.3 Origen de la propiedad de la tierra” de esta investigación, otro de los datos existentes en cuanto al origen y propiedad legal de la tierra en la zona donde se ubica la colonia Tlalcoligia, data del año 1976, donde, mediante un decreto presidencial de Luis Echeverría Álvarez, mediante el Director de la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra, se realiza la expropiación de 169-81-80 hectáreas de terrenos ejidales correspondientes al poblado denominado TLALPAN, para mejorar el centro de población existente, regularizando la tenencia de la tierra, toda vez que dicha superficie se encontraba en la mayoría de la superficie en poder de sus vecinos y colonos.

Por otra parte, datos obtenidos en la investigación permitieron conocer que el costo promedio por m² de terreno en Tlalcoligia durante los años 70 era de 100 a 200 pesos, mientras que finales de la década de los 80 el costo por m² llegaría hasta los 800 pesos.

V. Urbanización y servicios

Como ya se mencionó, para la década de 1970 Tlalcoligia tenía casi la totalidad de su superficie ocupada, quedando solo algunos predios deshabitados o baldíos, aunque no sin dueño, pues pertenecían a familias que adquirieron en el pasado varios lotes pero que por falta de dinero o por especulación no habían construido sobre ellos, pues de la manera en que la colonia se estaba configurando, esos lotes representaban una buena inversión a futuro, pues se pensaba acertadamente, que en años posteriores su precio sería mucho mayor.

La investigación permitió conocer por medio de personas que habitaban Tlalcoligia en aquellos años, y ayudados por el plano realizado en 1971 por la Secretaría de Industria y la Dirección General de Estadística, mediante el Departamento de Censos, que para ese año ya se encontraban trazadas y definidas el 80 % de las manzanas que hasta la actualidad conforman la colonia, siendo la calle de Otomies la puerta de

acceso a la parte alta del pedregal, específicamente con la naciente primera sección de la colonia El Mirador. (Ver gráfico 4.3.3 y 4.3.4)



Gráfico 4.3.3 Plano de Tlalcoligia en 1971.

Fuente: Mapoteca Orozco y Berra - Secretaría de Industria y la Dirección General de Estadística, mediante el Departamento de Censos

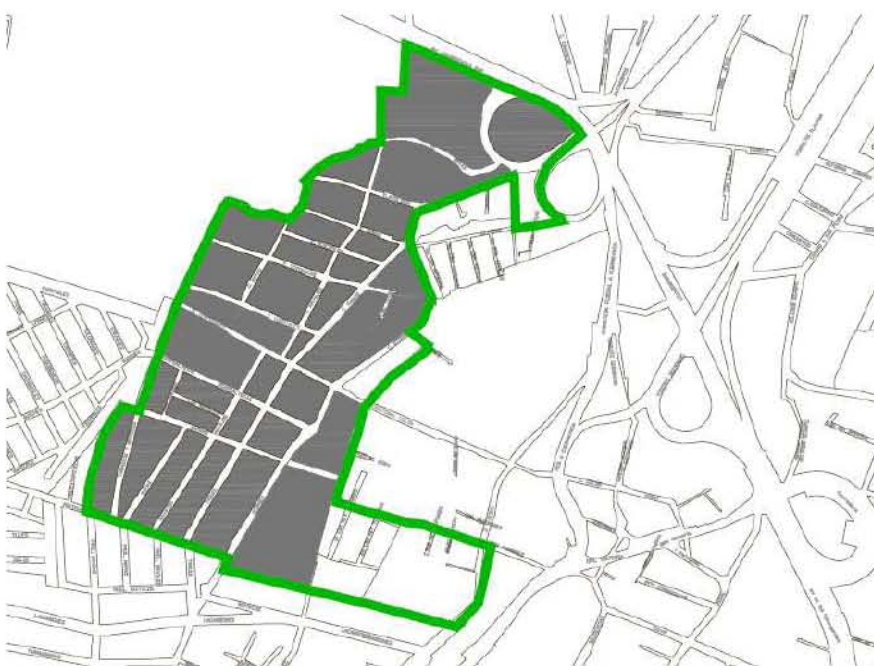


Gráfico 4.3.4 Plano que muestra resaltadas las manzanas habitadas o medianamente formadas que componían la colonia en los años 70's.

156 Fuente: Elaboración y construcción propia.

Es importante resaltar que la colonia ya contaba con energía eléctrica, que, aunque en su mayoría ésta era obtenida de forma ilícita por medio de “diablitos” que abastecían a las viviendas, mientras que la mayoría de las calles ya contaban con alumbrado público. El servicio de agua potable llegaba apenas a las manzanas más cercanas a la avenida Insurgentes, a la zona que comprende la calle de Tepehuanos, mientras que las demás verían logrado el abasto del vital líquido durante la década de los años 80's.

Por su parte la construcción del drenaje también fue un suceso de gran relevancia en la colonia. Se sabe que durante los años ochenta se introdujo en las calles Otomíes, Yaquis, Navajos, Totonacas, Mayas y Tlalcoligia, quedando para años posteriores todas las demás calles, debido a que accidentado de la topografía y la piedra volcánica complicaba mucho la construcción y la encarecía notablemente. (Ver gráfico 4.3.5)



Gráfico 4.3.5 Fotografía de la construcción del drenaje sobre la calle Otomíes en 1973. Fuente: Ana María Velázquez Medina.

Para aquel momento sólo las calles principales como Yaquis estaban pavimentadas o empedradas, las demás eran aún de terracería y la mayoría ya contaban también con banquetas. (Ver gráfico 4.3.6)

Ya en la década de los años 80's, se daría un crecimiento más en la ocupación del territorio, esto en la parte sur oriente conformada por las calles Zempoaltecas, Mixtecos y 2da cerrada de Tlalcoligia. En esta zona como fue en las otras, la adquisición de predios y la construcción de las viviendas se dio de manera irregular de tal forma que tuvo como resultado un trazo urbano sumamente irregular, surgiendo pequeñas calles y callejones con lotes de muy diferentes tamaños y formas. (Ver gráfico 4.3.7 y 4.3.8)



Gráfico 4.3.6 Fotografía de una de las calles de Tlalcoligia en los años 70's que muestra aún de terracería. Ya se contaba con banquetas y alumbrado público.
Fuente: Víctor Avalos



Gráfico 4.3.7 Plano que muestra resaltadas las manzanas habitadas o medianamente formadas que componían la colonia en los años 80's.
Fuente: Elaboración y construcción propia.



Gráfico 4.3.8 Fotografía de la calle Yaquis en la década de los años 80's.
Fuente: Víctor Ávalos

VI. Características arquitectónicas de la vivienda

Muchas de las viviendas de la colonia también vieron durante este periodo un proceso de consolidación, pues para entonces ya era posible encontrar por todas las calles, casas construidas en dos niveles, con estructura y losas de concreto armado y muros de tabique, tabicón o block de cemento.

Como se dio anteriormente, las casas que se encontraban más cercanas a la Av. Insurgentes ya contaban con todos los servicios básicos, agua, luz y drenaje. En cuanto a acabados, muchas se encontraban apenas en el proceso de colocación y/o aplicación, pues era posible ver casas sin aplanados a un costado de aquellas que ya lo tenían e incluso contaban con pintura, denotando así, un interesante paisaje que expresaba progreso y consolidación al mismo tiempo.

Resulta muy complicado hacer un análisis específico de la tipología y del emplazamiento particular que tenían las viviendas para ese momento, pues como es particular en este tipo de colonias, la fisionomía, disposición dentro del terreno y la configuración espaciales es el resultado de las necesidades y posibilidades de cada familia, teniendo así un collage muy amplio de formas, texturas, colores y alturas. Es posible decir que, en la vivienda popular, con es el caso de Tlalcoligia, ninguna casa se parece a la otra, cosa que no es una casualidad, pues es una de las razones prioritarias de los dueños de cada vivienda, la originalidad y la diferenciación entre los otros. (Ver gráficos 4.3.9 y 4.3.10)



Gráfico 4.3.9 Fotografía de casa de los años 70's, donde se puede ver su nivel de consolidación material, mientras que la calle seguía siendo de terracería.
Fuente: Víctor Ávalos



Gráfico 4.3.10 Fotografía de dos casas de la calle Otomíes en 1977, donde se puede ver el diferente nivel de consolidación material de cada una, al tiempo en que se realizaba la pavimentación del arrollo vehicular.
Fuente: Ana María Velázquez Medina.

4.4 Tlalcoligia subcentro económico y con desdoblamiento familiar, década 1990 - 2009.

La década de los años 90's sería para Tlalcoligia una época de un notable esplendor, sobre todo en cuanto al desarrollo comercial, ya que la gran actividad que se llevara a cabo en este sector durante la década anterior, permitió que la colonia se consolidara completamente como un subcentro económico de la zona.

Para habitantes de otras colonias vecinas e incluso para familias que vivían en el centro de Tlalpan, se volvió un lugar obligado para realizar las compras, debido a la gran diversidad de productos y servicios que se podrían encontrar, siendo las calles principales como Yaquis, Cristóbal Colón, Tepehuanos y Otomíes las que albergarían la mayor cantidad de negocios, formando así un surtido corredor comercial en el corazón de Tlalcoligia.

Lamentablemente y es necesario mencionarlo, al mismo tiempo que se consolidaba en lo comercial, las problemáticas sociales se irían incrementando al grado de ser considerada una colonia peligrosa, especialmente en la noche, pues al encontrarse cerrados la mayor parte de los negocios se convirtió en un lugar oscuro y si vida, continuando esta situación continuaría durante los primeros años de la década de los 2000.

Aproximadamente por el año 2008 este problema comenzaría a enfrentarse y se lograría erradicar en un gran porcentaje. Sobre todo, con ayuda de los vecinos y de negocios de venta de comida, como taquerías, cafeterías y puestos rodantes de antojitos, que lograrían atraer una gran movilidad nocturna de personas y que, sumadas a la constante vigilancia policial, permitirían que las calles de Tlalcoligia, por lo menos las principales, pudieran ser seguras durante la noche y madrugada.

I. Contexto político y problemática de vivienda

Presidentes: Carlos Salinas de Gortari, Ernesto Zedillo Ponce de León, Vicente Fox Quesada y Felipe Calderón Hinojosa.

Regentes del D.F.: Manuel Camacho Solís, Manuel Aguilera Gómez, Oscar Espinosa Villareal, Cuauhtémoc Cárdenas Solórzano, María del Rosario Robles Berlanga, Andrés Manuel López Obrador, Alejandro Encinas Rodríguez y Marcelo Ebrard.

Delegados de Tlalpan: Guillermo Orozco Loreto, Francisco Ríos Zertuche, Alfonso del Río Pintado, Salvador Martínez De la Roca, Luis Gómez Sánchez, Gilberto López y Rivas, Carlos Imaz Gispert, Eliseo Moyao Morales, Guillermo Sánchez Torres e Higinio Chávez García.

- Se encarece el precio del suelo en las zonas centrales de la Ciudad, creciendo también el costo de vivir en dichas zonas.

- El gobierno federal se asocia con grandes desarrolladores y empresas privadas para construir viviendas asequibles a gran escala, dirigidas en teoría, al gran sector de trabajadores de recursos limitados.
- Surgen grandes desarrollos habitacionales sobre todo en los municipios conurbados de la Ciudad de México, en terrenos baratos, pastizales, granjas, etc. Debido a las ubicaciones de estas viviendas, la gente recorre grandes distancias para poder realizar sus actividades laborales, escolares y de recreación, invirtiendo para eso hasta 6 horas al día.
- De 2001 a 2012, se estima que 20 millones de personas -una sexta parte de la población de México- abandonaron las ciudades, barrios marginales y zonas rurales por la promesa de una vida mejor. (Marosi & Writer, 2017)
- Pocos y complejos programas sociales de apoyo a la vivienda (SEDESOL, INVI, etc.)
- Con el fracaso del modelo de vivienda masiva, muchas casas quedarían en el abandono, generando así ciudades fantasmas que serían aprovechadas incluso por el crimen organizado. Se convirtió en una grave problema social y financiero.

II. Contexto demográfico

La “tercera generación”, la correspondiente a los nietos, sería ya adulta para la década de los años 90’s y por consiguiente muchos de ellos formarían sus propias familias y tendrían hijos, quienes serían la “cuarta generación, la de los bisnietos.

Así, este nuevo desdoblamiento familiar sería mucho más complicado que el ocurrido en etapas anteriores, ya que, la crisis económica del año 1994, el desempleo, el inmenso crecimiento urbano y poblacional, así como las dificultades para poder comprar una vivienda ya sea por la ubicación o por el alto costo, condicionó a estas nuevas familias a vivir en el mejor de los casos en el mismo espacio con sus padres construyendo en las plantas altas de la vivienda o teniendo que adaptarse al espacio o teniendo que acomodarse en el espacio de la vivienda existente. Otros tantos tuvieron que recurrir a la renta de cuartos económicos dentro de Tlalcoligia, o emigrar a otras colonias cercanas, comúnmente en las que se encontraban en la parte alta del pedregal o hacia la carretera federal a Cuernavaca, pues hacia la zona centro de la Ciudad de México los costos de renta y compra eran ya muy altos e inaccesibles para este tipo de población.

Algunos dueños de viviendas que emigrarían a otros lados por otro tipo de razones, se percatarían de la evidente necesidad de vivienda económica y no dudarían en hacer simples adecuaciones a la casa o propiedad que deshabitarían para ponerla en renta por partes, en

cuartos o departamentos pequeños a los que les podrían sacar un aceptable ingreso económico mensual.

Para la década de los años 2000, a este tipo de vivienda llegaría también un nuevo tipo de habitante; estudiantes de escuelas y universidades cercanas como la UNAM, la UAM, etc., profesionistas y trabajadores que tendrían sus empleos en zonas como la Av. Insurgentes Sur, la Calzada de Tlalpan, la Zona de Hospitales o en Av. Periférico. Este tipo de pobladores encontrarían en estas construcciones adaptadas y seccionadas en pequeños departamentos, la opción perfecta, ya que el bajo costo de la renta y la buena ubicación les significaría una opción económica y razonable durante su estancia académica o laboral.

III. Perfil socio económico

Como anteriormente se dijo, para la década de los años 90's la colonia sería ya un subcentro comercial, en el que el comercio daría identidad y economía, siendo la actividad que llevaría el sustento a muchos hogares. Se sumarían más comercios a los ya, así como extensiones de estos en la vía pública, esto es, que la verdulería pondría en la banqueta inmediata un puesto rodante para incrementar así su área de venta. Esta forma de ocupar la vía pública sería un problema que hasta la actualidad es tema de discusión entre los vecinos. Es importante mencionar que durante esta década sería abierta al público la "Tlalco plaza", que es una pequeña plaza comercial ubicada en la calle de Tepehuanos, a un costado del mercado, en el que se vende una gran cantidad de productos de primera necesidad y que desde su apertura también utiliza parte de la vía pública para realizar su actividad comercial.

La venta de mercancías y artículos de temporada sería una modalidad de comercio muy fructífera, pues es posible encontrar productos propios de cada festividad; año nuevo, navidad, San Valentín, día de las madres, día de la primavera, etc. A principios de la década de los 2000, se comenzaría a utilizar las calles de Yaquis y Tepehuanos para colocarse los días 5 de Enero el tianguis de juguetes, en él, muchos vecinos aprovechan para vender y se ha convertido en toda una tradición (Ver gráfico 4.4.1 a 4.4.3)

En cuanto a los pobladores originarios de Tlalcoligia, el número de años de escolaridad sería un poco mayor, y aunque no en su totalidad, muchos de los pertenecientes a la "tercera generación" pudieron terminar hasta la preparatorio o bachillerato y algunos cuanto incluso el nivel de licenciatura, siendo estos últimos quienes trabajarían fuera de los límites de las colonias e incluso del sur de la ciudad, laborando en otros campos económicos y no en la actividad comercial o venta de productos.



Gráfico 4.4.1 Dinámica comercial en la vía pública – productos de temporada.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 4.4.2 Dinámica comercial en la vía pública – productos de temporada.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 4.4.3 Dinámica comercial en la vía pública – productos de temporada.

IV. Ocupación, propiedad y costo del suelo

Para la década de los años 90 casi el total de los predios de Tlalcoligia se encontraban ya regularizados, los habitantes contaban con la escritura correspondiente y eran ya propietarios legales de la tierra. Sólo en algunos casos es posible encontrar algunos predios que carecen de ella por razones diversas, como casos de litigio por herencias, e incluso, aunque en menor medida, por abandono total de los propietarios originales, siendo ocupado el lote por otra familia desde varias décadas atrás.

El costo de la tierra se incrementó bastante, así como el de la vivienda ya construida y el de las rentas, siendo posible encontrar hasta el año 2009 un precio por metro cuadrado de terreno de hasta \$4,500.00 pesos, de metro cuadrado construido de más de \$9,000.00 pesos y precios de renta de hasta \$5,000.00 pesos ¹⁰. Estas cifras variaban dependiendo el tipo de inmueble, por su ubicación, tamaño y conservación.

Es importante señalar que, en el caso de las rentas, éstas también se realizaban desde aquellos días de manera irregular, pues en muchos de los casos, las viviendas no contaban con el uso de suelo necesario ni mucho menos cumplían con las normatividades urbanas y de construcción oficiales. Este tipo de rentas también aplicaban para locales comerciales, otro rubro atractivo para los propietarios de inmuebles, quienes no contaban con el uso comercial, pero ponían negocios y ofertaban espacios para tal práctica.

V. Urbanización y servicios

Para los años 90's y la década de los 2000 la colonia ya presentaba ocupación en el total de su superficie, terminándose de ocupar los terrenos ubicados en la parte sur oriente, zona mayormente conocida por la existencia de la Federación Canófila Mexicana, ubicada en la calle Zapotecas, frente a la carretera Federal a Cuernavaca. La mayoría de las calles ya contaban con pavimentación, solo unas cuantas seguían siendo empedradas, mientras que para la primera década del siglo XXI ya todas estarían pavimentadas. Por su parte, los servicios de agua, drenaje y energía eléctrica cubrían en su totalidad a la colonia. (Ver gráfico 4.4.4)

Por la topografía natural de las calles muchas de ellas comenzarían a sufrir de inundaciones, estas sucedían en aquellas que quedaron en cuencas, donde el nivel era inferior a las calles colindantes y por ende el drenaje no tenía la capacidad de desahogar el agua de lluvia de forma eficiente. Esta situación persiste hasta la actualidad.

Banquetas, alumbrado público, postes de teléfono, de internet y de televisión de paga son ya para entonces parte del paisaje urbano. Sólo

¹⁰ Información obtenida con habitantes de la colonia que compraron o rentaron entre 1990 y 2009.

en algunas calles se mantuvieron bancos de piedra volcánica que no se rompieron o dinamitaron, como es el caso de la calle Tepehuanos. (Ver gráficos 4.4.5 a 4.4.8)

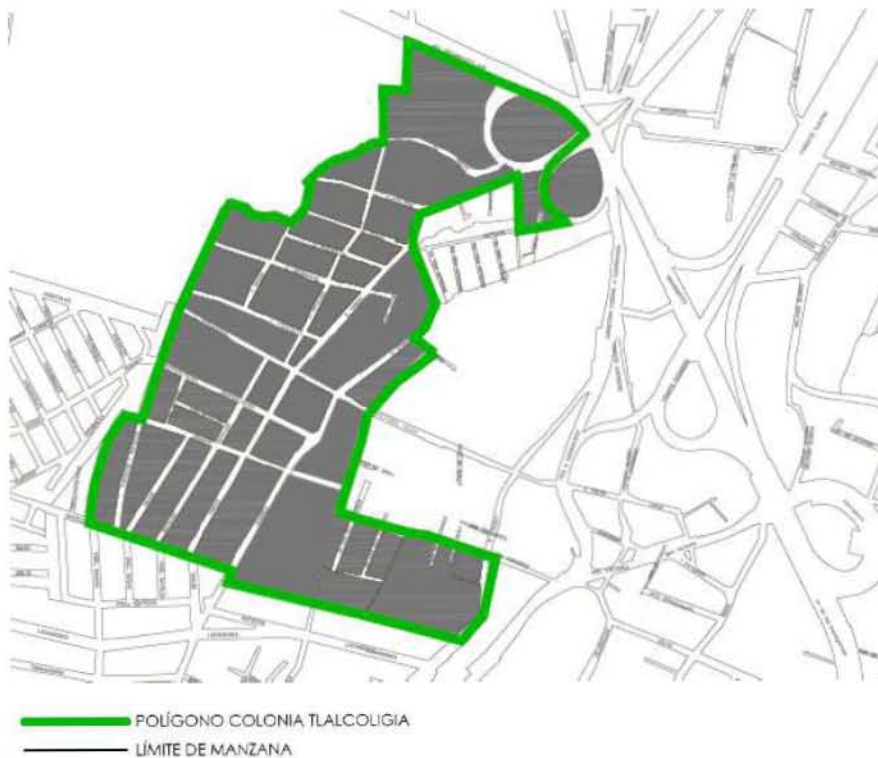


Gráfico 4.4.4 Plano que muestra resaltadas las manzanas habitadas o medianamente formadas que componían la colonia de 1990 a 2009.
Fuente: Elaboración y construcción propia.



Gráfico 4.4.5 Calle Yaquis a finales de los años 90's. Esta calle fue de doble sentido hasta el año 1995 aproximadamente.
Fuente: Víctor Ávalos.



Gráfico 4.4.6 Calle Tepehuano en el año 2009. Se puede ver el banco de piedra que no fue retirado.
Fuente: Google.com



Gráfico 4.4.7 Calle Yaquis en el año 2009
Fuente: Google.com



Gráfico 4.4.8 Calle Tepehuano en el año 2009, frente a Tlalco Plaza.
Fuente: Google.com

VI. Características arquitectónicas de la vivienda

Losas y estructura de concreto armado, viviendas construidas en dos o hasta tres niveles, con acabados terminados y en las calles principales siempre con la planta baja frente al paramento destinadas al comercio, son algunas de las características de las viviendas en Tlalcoligia para finales del siglo XX y principios del XXI. Un gran abanico arquitectónico era y sigue siendo una característica de la colonia, donde es posible ver un sinfín de formas y colores. Los enrejados y protecciones metálicas también fueron de uso indispensable en aquellos días, debido a las problemáticas de seguridad que viviera la colonia, elementos que también configurarían desde entonces el paisaje urbano de Tlalcoligia.

Como anteriormente se mencionó, algunas casas fueron subdivididas por sus propietarios, quienes emigraron a otras zonas de la ciudad, poniendo en renta una nueva modalidad de vivienda, los cuartos económicos destinados para familias pequeñas, estudiantes, profesionistas o personas que desean vivir solas. Este fenómeno influiría directamente en el perfil de la población y haría una reestructuración en el costo de la tierra. También se verían beneficiados de alguna manera los comercios de la zona. (Ver gráficos 4.4.9 y 4.4.10)



Gráficos 4.4.9 y 4.4.10 Casas sobre calle Yaquis en 2009. Se puede el nivel de consolidación de las viviendas y el uso de la planta baja a para uso comercial.

Fuente: Google.com

4.5 Tlalcoligia encarecimiento del suelo, 2010 - 2020.

La segunda década del siglo XXI traería consigo pocos cambios, aunque no de menor importancia, pues Tlalcoligia entraría en una nueva dinámica económica y social que la convertiría en un lugar muy atractivo para la explotación de la tierra.

El encarecimiento del suelo sería quizás el más relevante de los cambios, pues vivir en la colonia sería mucho más costoso que en la década anterior. Rentar una casa, departamento o local comercial e incluso comprar tendría sería bastante caro, esto debido a diversas razones, entre las que podemos destacar, su ubicación geográfica y su buena conexión con vías de comunicación y medios de transporte importantes.

Con la construcción en el año 2008 de la estación “La Joya” y la terminal “El Caminero” correspondientes a la línea 1 del Metrobus, la zona de la colonia La Joya tomó una nueva dinámica de movilidad, trayendo consigo también la construcción de más negocios e incluso la llegada de grandes cadenas de farmacias y tiendas de autoservicio. Esta situación colocó a Tlalcoligia como una excelente alternativa para habitar e incluso para invertir.

I. Contexto político y problemática de vivienda

Presidentes: Enrique Peña Nieto y Andrés Manuel López Obrador.

Regentes del D.F.: Marcelo Ebrard, Miguel Ángel Mancera, José Ramón Amieva y Claudia Sheinbaum Pardo.

Delegados de Tlalpan: Higinio Chávez García, Maricela Contreras Julián, Claudia Sheinbaum Pardo y Patricia Elena Aceves Pastrana.

- Encarecimiento del suelo en zonas centrales de la ciudad.
- Sobre explotación de terrenos para la construcción de viviendas o departamentos de alto costo y de baja calidad en los materiales.
- Alteración en el uso del suelo de varias zonas de la ciudad para la construcción de departamentos, corrupción en la que están implicados desarrolladores y gobernantes.
- También se permite la construcción de plazas y complejos comerciales, que generan problemáticas entre los inversionistas y los habitantes de las colonias, quienes se ven afectados por el alto flujo vehicular y la escasez de agua. Por otra parte, se benefician por incremento de valor de sus propiedades, creciente el precio de venta y de renta.
- La morfología e imagen de la ciudad también se ve modificada. Tiendas de grandes cadenas reemplazan a los pequeños comercios.

II. Contexto demográfico

La nueva dinámica urbana de la zona de La Joya que repercutiría en Tlalcoligia, también generaría cambios o alteraciones en la dinámica social.

Como se mencionó anteriormente, entre los años noventa y la primera década de los 2000 algunos propietarios que emigrarían a otros lugares o que tenían espacio suficiente en sus predios, vieron en la renta de sus viviendas una buena opción para tener mayores ingresos económicos, dividiendo o adecuando los espacios en pequeños departamentos o cuartos, los cuales estaban dirigidos a estudiantes, profesionistas o jóvenes familias.

En la actualidad a la colonia sigue llegando gente, aunque en menor cantidad que a las colonias con las que colinda, las cuales poco a poco también van entrando a la nueva dinámica urbana y encareciéndose el costo de vivir en ellas.

III. Perfil socio económico

Si bien no se tiene detectado un alto índice de gentrificación, pues la gran mayoría de la gente que originalmente vivía en la colonia la sigue habitando, si es posible encontrar a nuevos habitantes, sobre todo jóvenes, cuya situación económica parece ser de mayores recursos, ya que éstos son quienes pagan las rentas caras de las viviendas.

Esta nueva población vecindada pasa poco tiempo del día en la colonia, estudian, trabajan y se recrean en zonas cercanas a ella. Se ven beneficiados de las buenas conexiones que tiene Tlalcoligia con vías de comunicación y medios de transporte y por las noches aprovechan para consumir en los comercios existentes, siendo un beneficio para la economía local.

Por su parte, a la población originaria es posible identificarla dentro de tres sectores socioeconómicos, sin tener que ser necesariamente aplicables a toda la población:

Medio-bajo. Personas o familias que cuentan con los recursos suficientes para poder afrontar sus necesidades básicas pero que no han logrado la consolidación o terminación de su vivienda. Así mismo su nivel máximo de estudios es la secundaria o la preparatoria y se desarrollan laboralmente en el pequeño comercio, oficios básicos o servicios, como empleados, choferes de transporte público o como servidumbre para otros vecinos.

Media. Personas o familias que cuentan con los recursos suficientes para poder afrontar sus necesidades básicas e incluso otras extras o

gustos moderados, se encuentran en proceso de consolidación o terminación de su vivienda. Su nivel máximo de estudio alcanza la preparatoria, licenciatura o posgrado y se desarrollan laboralmente en el mediano comercio, son empleados de empresas o cadenas de servicio, trabajan por cuenta propia o son dueños de su negocio, el cual puede estar en su casa, pueden poner en renta alguna propiedad ya sea vivienda o local comercial, etc.

Media alta. Personas o familias que cuentan con los recursos suficientes para poder afrontar sus necesidades básicas y otras extras o diferentes tipos de gustos, cuentan con una vivienda terminada o consolidada en la que pueden tener espacios destinados para rentar como vivienda o comercio. Su nivel máximo de estudio alcanza la preparatoria, licenciatura o posgrado y se desarrollan laboralmente en el mediano o gran comercio, tienen negocio propio generalmente fuera de la colonia y se benefician de la actividad comercial de Tlalcoligia para realizar sus compras básicas.

IV. Ocupación, propiedad y costo del suelo

En la última década, aproximadamente el 95% de los lotes o predios¹¹ ya se encuentran completamente regularizados, pagando impuestos de predial y servicios básicos.

Para los años noventa y 2000 las rentas oscilaban en los \$5,000.00 pesos, costo aproximado para la renta de una casa completa, con dos o hasta tres recámaras.

Para el año 2010 esto cambiaría radicalmente, pues los precios de las rentas de viviendas y locales comerciales se incrementarían de forma progresiva durante los siguientes 19 años, encareciéndose hasta un 250%. Para el año 2016 ya era posible encontrar departamentos de 2 recámaras y una superficie aproximada de 65 a 70 m² por un costo mensual de hasta \$8,000.00 pesos y para 2019 de hasta \$13,500.00 pesos.

En cuanto a los espacios rentables para el comercio, es posible encontrar en la actualidad locales con una superficie de 20 a 25 m² por \$12,000.00 mensuales. Esta situación es aprovechada por muchos de los propietarios de predios en la colonia, para los que no destinar la planta baja para uso comercial, es un grave error, a pesar de que muchos no cuentan con el uso de suelo correspondiente para poder llevar a cabo este tipo de actividad dentro de la normatividad vigente.

¹¹ Información obtenida mediante entrevistas realizados con vecinos de la colonia, la cifra no se fundamenta en ninguna cifra oficial, sino en el conocimiento entre los mismos vecinos del estatus legal de sus predios.

V. Urbanización y servicios

La colonia Tlalcoligia llega a esta nueva década con el total de su superficie territorial ocupada, existiendo escasos predios baldíos o sin construcción. (Ver gráfico 4.5.1)



Gráfico 4.5.1 Plano que muestra resaltadas las manzanas habitadas que componen la colonia de 2010 a 2019.

Fuente: Elaboración y construcción propia.

VI. Características arquitectónicas de la vivienda

Aproximadamente del año 2010 a la actualidad, la intervención arquitectónica en las viviendas de la colonia ha estado mucho más orientada a la ampliación, a la remodelación, y al mantenimiento. La mayor parte de las casas se encuentran en proceso de colocación o aplicación de los acabados finales.

Se continúan ampliando las viviendas en niveles superiores, como solución al desdoblamiento familiar. Estas ampliaciones o nuevas construcciones se desarrollan también de manera progresiva y fuera de cualquier normatividad urbana o arquitectónica oficial.

Se remodelan áreas o zonas de las viviendas que se considera ya no son funcionales o que simplemente se busca dar una nueva vista. Independientemente del monto invertido, en las remodelaciones es

posible observar la personalización de cada casa o familia, que como anteriormente se dijo, genera un interesante y amplio abanico de colores y texturas.

Se les da mantenimiento a diferentes componentes de la vivienda o edificación, siendo las más recurrentes las instalaciones, la impermeabilización de azoteas, reparación de chapas y elementos de herrería, así como mecanismos eléctricos. (Ver gráficos 4.5.2 y 4.5.3)



Gráfico 4.5.2 Proceso de mantenimiento de azotea en vivienda popular.
Fuente: Fotografía propia.



Gráfico 4.5.3 Proceso de mantenimiento de azotea en vivienda popular.
Fuente: Fotografía propia.

V. BIBLIOGRAFÍA

Administración Pública del D.F., 2009. *Gaceta Oficial del Distrito Federal*. [En línea]
Available at:
<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/DISTRITO%20FEDERAL/Decretos/DFDEC290.pdf>

Bramilla Estrada, S. A., 1973. *Método para la selección adecuada de una vivienda económica unifamiliar en San Pedro Mártir, Delegación Tlalpan, D.F.*. Tesis de Licenciatura ed. Ciudad de México: Facultad de Arquitectura, UNAM.

Chiapa Chavarría, R., 1973. *Programa parcial de desarrollo urbano: Mesa los Hornos, Zona centro de Tlalpan, Secretaría de Desarrollo, México*. Tesis de Licenciatura ed. Ciudad de México: Facultad de Arquitectura, UNAM.

CONAPO, 1990. *Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México 1990-2010*. Ciudad de México: Consejo Nacional de Población (CONAPO).

COPEVI, 1977. *Investigación sobre vivienda II. La producción de vivienda de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*. Ciudad de México: Taller de Impresiones Populares.

COPEVI, 1977. *Investigación sobre vivienda III. Las políticas habitacionales del estado mexicano.* Ciudad de México: Taller de Impresiones Populares.

de Lomnitz, L., 1975. La Marginalidad. En: *Como sobreviven los marginados*. México: Siglo XXI Editores S.A., pp. 15-31.

Duhau, E. & Schteingart, M., 1997. La urbanización popular en la Ciudad de México. En: *Pobreza, condiciones de vida y salud en la Ciudad de México*. Ciudad de México: El Colegio de México, pp. 29-41.

Esparza, C., Sánchez, I., Ávalos, V. & Rentería, A., 2018. Tlalcoligia en los años treinta. *Revista Tlalcoligia No. 1 Años 30's y 40's*, pp. 9-10.

Esparza, C., Sánchez, I., Rentería, A. & Ávalos, V., 2018. El significado de Tlalcoligia. *Revista Tlalcoligia No. 1 Años 30's y 40's*, pp. 5-8.

Esparza, C., Sánchez, I., Rentería, A. & Ávalos, V., 2018. Los años cuarenta, la construcción de una esperanza. *Revista Tlalcoligia No. 1 Años 30's y 40's*, pp. 11-17.

Esparza, C. y otros, 2019. La forma de la colonia. *Revista Tlalcoligia años No. 2 años 50's y 60's*, Issue 2, pp. 1-5.

Esparza, C. y otros, 2019. Las primeras casas. *Revista Tlalcoligia años No. 2 años 50's y 60's*, Issue 2, pp. 6-9.

Estrada Pérez, J. S., 2005. *Alternativas de desarrollo urbano en defensa del área natural protegida, delegación Tlalpan, zona centro*. Tesis de Licenciatura ed. Ciudad de México: Facultad de Arquitectura, UNAM.

García Peralta, B., 2010. Vivienda Social en México (1940-1999). *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 3(5), pp. 34-49.

González Sánchez, J., 1996. *Características de la vivienda urbana de la Ciudad de México*. Tesis de Licenciatura ed. Ciudad de México: Facultad de Arquitectura, UNAM.

INEGI, 2010. *Sistema para la consulta de información censal (SCINCE)*. [En línea]
Available at: <http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>

INEGI, 2018. *Inventario Nacional de Viviendas 2016*. [En línea]
Available at: <http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/inv/>

Marosi, R. & Writer, S., 2017. *Los Ángeles Times. La vivienda en México, una historia de fraude, enriquecimiento e impunidad*. [En línea]
Available at: <https://www.latimes.com/espanol/eeuu/hoyla-reportaje-especial-la-debacle-de-la-vivienda-en-mexico-20171127-story.html>
[Último acceso: 15 Julio 2019].

Mora Torres, D., 2007. *El arquitecto en la autoproducción*, Ciudad de México: Universidad Autónoma Metropolitana.

Ortíz, E., 2007. *Integración de un sistema de instrumentos de apoyo a la producción social de vivienda*. Ciudad de México: Universidad Autónoma Metropolitana.

Ortíz, E., 2011. *El camino posible. Producción social del hábitat en América Latina*. Primera ed. San José, Costa Rica: Editorial TRICLE.

propiedades.com, 2018. *Valores de venta y renta en Tlalcoligía..* [En línea]
Available at: <https://propiedades.com/valores/tlalcoligia-df/departamentos-renta>

Ramírez Zamora, J. L., 1982. *Vivienda en cooperativa en el Pedregal de Santa Úrsula Xitla, Tlalcoligía, Delegación Tlalpan D.F.* Tesis de licenciatura ed. Ciudad de México: Facultad de Arquitectura, UNAM.

Ribbeck, E., 2017. Casas de patio en las colonias populares de la Ciudad de México. *Cultura urbana. Ciudades de patios*, pp. 64-72.

Romero, G. & Mesias, R., 2004. *La participación en el diseño urbano y arquitectónico en la producción social del hábitat*. Primera ed. Ciudad de México: Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el desarrollo CYTED.

Rossi, A., 1966. *La arquitectura de la ciudad..* Segunda ed. Ciudad de México: Editorial Gustavo Gili.

Sánchez Serrano, G., 2004. *Modernismo informal y construcción espontánea en la ciudad de México.* [En línea]

Available at:

<http://www.analesiie.unam.mx/index.php/analesiie/rt/printerFriendly/2426/2818>

[Último acceso: 14 Julio 2017].

Sánchez, G. G., 2004. *Guía de investigación para niños interesados en problemas urbanos y en otras cuestiones.* Ciudad de México: Editorial Porrúa.

Schteingart, M., 1997. La urbanización popular. Interpretaciones teóricas y orientación de los estudios.. En: *Pobreza, condiciones de vida y salud en la Ciudad de México.* Ciudad de México: El Colegio de México, pp. 21-27.

SEDUVI, 2015. *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Tlalpan, plano de divulgación.* [En línea]

Available at:

http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/programasdelegacionales/PLANO-DIVULGACI%C3%93N_PDDU_TLALPAN.pdf

SEGOB, 1976. *Diario Oficial de la Federación.* [En línea]

Available at:

http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4832765&fecha=02/01/1976

Suárez, A. y otros, 2017. *Suelo para vivienda de la población de menores ingresos en la ZMVM.* Primera ed. Ciudad de México: Facultad de Arquitectura UNAM.

Torres Zárate, G., 2009. *La arquitectura de la vivienda vernácula.* Primera ed. México: Plaza y Valdes editores.

Trillera González, J., 2010. La arquitectura sin arquitectos, algunas reflexiones sobre arquitectura vernácula. *Revista Aus*, Issue 8, pp. 12-15.

Valdespino, M., 2016. *Tlalpan Historia.* [En línea]

Available at:

<https://www.facebook.com/tlalpanhistoria/posts/1201289719955479:0>

[Último acceso: 25 Septiembre 2017].

Villavicencio, J. & Durán, A. M., 1994. *Suelo y vivienda en la Ciudad de México. Formación de una colonia popular.* Ciudad de México: Universidad Autónoma Metropolitana - Azcapotzalco División de Ciencias Sociales y Humanidades.