



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

POSGRADO DE ARQUITECTURA

CRECIMIENTO Y REESTRUCTURACION URBANA EN LA DELEGACION DE TLALPAN, D. F. 1970-1997.

T E S I S

PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRA EN URBANISMO

P R E S E N T A :

LIC. EN GEOG. MARIA SABAS JUAREZ DIAZ

DIRECTOR DE TESIS: DR. IGNACIO KUNZ BOLAÑOS.

SINODALES: DRA. CARMEN VALVERDE VALVERDE.

M. EN ARO. CARLOS CORRAL BECKER.

M. EN CIENCIAS. VICTOR CHAVEZ OCAMPO.

M. EN ARO. JAIME COLLIER'S URRUTIA.

MEXICO, D. F.

OCTUBRE DE 1998.



266315



TESIS CON FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO**

POSGRADO DE ARQUITECTURA

***CRECIMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN URBANA EN LA
DELEGACIÓN DE TLALPAN D.F. 1970-1997***

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRA EN URBANISMO

PRESENTA: LIC. EN GEOG. MARÍA SABÁS JUÁREZ DÍAZ

DIRECTOR DE TESIS: DR. IGNACIO KUNZ BOLAÑOS

SINODALES:

**DRA. CARMEN VALVERDE VALVERDE
M. EN ARQ. CARLOS CORRAL BECKER
M. EN CIENCIAS VICTOR CHÁVEZ OCAMPO
M. EN ARQ. JAIME COLLIER'S URRUTIA.**

MÉXICO. D.F. OCTUBRE DE 1998

A mi esposo

MARIO

con todo mi amor.

A DIOS

AGRADECIMIENTOS

En la realización de cualquier meta, el trabajo al que uno se enfrenta resulta ser algunas veces difícil, debido a una serie de obstáculos que hay que vencer, para los cuales no necesariamente está uno preparado, pero son momentos en que los seres que te estiman de brinda su más sincero apoyo.

Esta investigación es el resultado de varios años de maduración profesional y personal, en la que han intervenido de manera importante un grupo de personas que me alentaron a seguir siempre adelante y a no flaquear en las etapas más pesadas del proceso, ¡sin su apoyo esta tesis no hubiera sido posible!

Una parte fundamental en la vida es el aspecto emocional y no sólo el profesional, es por ello que, en primer lugar le agradezco y le dedico este trabajo a mi esposo **MARIO** y le doy gracias a **DIOS**, por todo lo que he vivido y en especial por haberlo puesto en mi camino, es la persona que siempre estuve esperando, la cual me escucha, me ofrece su comprensión y apoyo incondicional para todo lo que realizo. **MARIO eres lo más importante de mi vida.**

Del lado académico agradezco profundamente al Dr. Ignacio Kunz, asesor de la presente tesis, en primer término por haber contribuido a mi formación universitaria desde el 5° semestre de la licenciatura hasta el posgrado; en segunda instancia por el tiempo que dispuso para la dirección de la misma, el interés, así como por su ayuda y comentarios para desarrollar y enriquecer la investigación; y por último por su amistad y ayuda en ciertos momentos difíciles de mi vida.

En segundo lugar agradezco a la Dra. Carmen Valverde, quien además de apoyarme a seguir adelante en la investigación y hacer excelente comentarios al respecto, ha sido una amiga que con sus comentarios me ha infundido animo para continuar.

Agradezco al Maestro Carlos Corral Becker por haber aceptado muy amablemente la revisión del trabajo, por su tiempo y por sus comentarios. También estoy muy agradecida con el Maestro Víctor Chávez y con el Maestro Jaime Collier's, quienes muy gentilmente revisaron la tesis.

En cuanto a mi familia agradezco a todos, pero especialmente a mis padres, Antonia y Francisco, los cuales me dieron las bases más importantes de mi vida, y a mi hermana Coquis, con quien en los últimos años he llevado una verdadera y completa amistad.

También quiero agradecer a todos mis amigos, con algunos he tenido un trato más directo en los últimos años como con Vero e Hilda, ambas me han brindado su afecto y amistad sincera, a quienes estimo profundamente; y por otro lado a Raquel, Luz, Edith, Rodrigo y Carlos, con quienes no ha podido convivir últimamente, pero con los que compartí momentos muy agradables y a los cuales recuerdo y quiero profundamente, y deseo que su amistad sea para toda la vida.

Además agradezco a Jorge González por su apoyo y amistad, así como por las facilidades en la obtención de algunas fuentes de información.

Por otra parte, agradezco a la Dirección General de Asuntos del Personal Académico de la UNAM, por apoyarme económicamente con una beca durante la realización de mis estudios en la Maestría en Urbanismo.

Por último agradezco a la Universidad Nacional Autónoma de México, en especial al Arq. Felipe Leal, Director de la Facultad de Arquitectura; al Exjefe y al actual Jefe de la División de Estudios de Posgrado, Dr. Luis Arnal y Dr. Alejandro Villalobos; a la coordinadora del Centro de Investigaciones en Arquitectura y Urbanismo (CIAU) por las facilidades y apoyos prestados para el desarrollo del proyecto denominado Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario (RUMI), del cual esta investigación es uno de los primeros resultados. Por otra parte, también estoy muy agradecida con el Mtro. Héctor Robledo, Coordinador de la Maestría en Urbanismo, quien siempre me trato muy amablemente e impulso a titularme. .

CRECIMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN URBANA EN LA DELEGACIÓN DE TLALPAN D.F. 1970-1997.

INDICE

INTRODUCCIÓN	12
CAPITULO I. MARCO TEÓRICO DE REFERENCIA	16
A. CONCEPTOS	16
1. Uso del suelo	16
2. Estructura urbana	16
3. Reestructuración urbana espacial	17
4. Mercado inmobiliario	18
5. Integración de conceptos	19
B. TEORÍAS Y DETERMINANTES DE LA ESTRUCTURA URBANA	20
1. Teorías sobre la estructura urbana	20
2. Componentes y agentes de la estructura urbana	21
3. Factores determinantes de la estructura urbana	22
3.1 Factores económicos	22
a. Economías de escala	22
c. Economías externas y/o complementariedad, y economías de aglomeración	23
b. Economías de urbanización	23
d. Renta y Valor de suelo	24
e. Accesibilidad y transporte	24
3.2 Factores no económicos	25

a. Factor sociocultural	26
b. Factor político	26
c. Factor histórico, tamaño y forma de la ciudad	26
d. Factor ambiental	26
C. LÓGICA URBANO-ESPACIAL DE LOS USOS DEL SUELO	27
1. VIVIENDA	27
a. Factores en la decisión de localización residencial	27
b. Localización residencial	28
c. Lógica y mercado residencial	28
2. COMERCIO Y SERVICIOS	29
a. Determinantes de localización	29
b. El Distrito Central de Negocios (CBD)	30
c. Consideraciones sobre el comercio y los servicios	30
d. Evolución del comercio y los servicios	32
e. Lógica de localización del comercio y los servicios	32
f. Mercado de comercio y servicios	33
g. La actividad comercial y de servicios en México	34
3. INDUSTRIA	34
a. Determinantes de localización	34
b. Tipos de industria y su lógica de localización	35
d. Mercado industrial	37
e. La industria en México	37
D. REESTRUCTURACIÓN URBANA	38
1. Tipos de reestructuración urbana	38
1.1. Reestructuración a corto plazo	38
1.2 Reestructuración a largo plazo	39
a. Crecimiento Urbano	40
b. Redesarrollo	40
2. Procesos de revalorización y desvalorización	41
3. Reestructuración de los usos del suelo en algunas ciudades	42

E. MERCADO INMOBILIARIO	46
1. Antecedentes	46
2. Características del mercado inmobiliario	47
3. Características de los bienes inmobiliarios	47
4. Precio y uso de suelo	48
5. La actividad del mercado inmobiliario y la reestructuración urbana	49

CAPÍTULO 2. MARCO METODOLÓGICO **51**

A. SELECCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	51
B. DEFINICIÓN DEL MARCO TEÓRICO-CONCEPTUAL	53
C. TIPOLOGÍA DE USO DEL SUELO	54
1. Habitacional	54
2. Comercial	55
3. Industrial	56
4. Equipamiento y servicios	57
5. Vacante	58
6. Usos rurales	58
D. TENDENCIAS URBANAS DE VALORIZACIÓN Y DESVALORIZACIÓN	58
E. OBTENCIÓN DE LA INFORMACIÓN	60
1. Fuentes de información de los usos del suelo	60
a. Para 1970	60
b. Para 1980	61
c. Para 1997	61
Levantamiento de los usos del suelo	61
Problemas durante el levantamiento	62
F. PRESENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO 1997	63

1. Elaboración del mapa base	63
2. Problemas en la representación de la información	63
3. Representación cartográfica de los usos	64
G. INTERPRETACIÓN DE LA INFORMACIÓN	65
CAPITULO 3. FACTORES DETERMINANTES DE LA	67
ESTRUCTURA URBANA EN TLALPAN	
A. LOCALIZACIÓN	67
B. MEDIO FÍSICO NATURAL	68
C. ANTECEDENTES HISTÓRICO DE TLALPAN	69
D. CRECIMIENTO URBANO DE TLALPAN	72
1. Crecimiento Demográfico	72
2. Crecimiento Espacial	82
3. Comportamiento de la población económicamente activa (PEA)	88
E. VIALIDAD Y TRANSPORTE	89
F. ECONOMÍA	93
1. Actividades Primarias	93
2. Actividad Secundaria	95
3. Actividad Terciaria	99
G. VALORES DE SUELO	107
H. NIVELES SOCIOECONÓMICOS	114
I. POLÍTICO	119

CAPÍTULO 4. ESTRUCTURA URBANA DE TLALPAN EN 1970	125
A. USOS DEL SUELO DEL CENTRO HISTÓRICO DE TLALPAN EN 1970	126
B. USOS DEL SUELO EN LOS POBLADOS RURALES EN 1970	128
1. Huipulco	128
2. Chimalcoyotl	129
3. San Pedro Mártir	130
4. Santa Úrsula Xitla	131
5. San Andrés Totoltepec	131
6. Magdalena Petlacalco y San Miguel Xicalco	132
7. San Miguel y Santo Tomás Ajusco	133
8. San Miguel Topilejo	133
C. OTRAS ZONAS URBANIZADAS HASTA 1970	135
1. Colonias fraccionadas por el Estado	135
a) Colonias fraccionadas o autorizadas por el Estado.	135
b) Unidades habitacionales	137
2. Colonias fraccionadas por iniciativa privada	139
3. Asentamientos irregulares	144
D. CONCLUSIONES DEL CAPÍTULO	146

CAPITULO 5. CRECIMIENTO URBANO Y REESTRUCTURACIÓN URBANA EN TLALPAN 1980 Y 1987	150
--	-----

A. CAMBIOS DE USO DEL SUELO 1970-1980 DE LAS ÁREAS URBANIZADAS ANTES DE 1970	151
--	-----

B. USOS DEL SUELO DE LAS ZONAS INCORPORADAS DE 1970 A 1980	154
1. Colonias fraccionadas por el Estado	155
2. Colonias fraccionadas por iniciativa privada	156
3 Asentamientos irregulares	162
D. ESTRUCTURA URBANA DE LAS ZONAS INCORPORADAS DE 1980 A 1987	170
1. Colonias fraccionadas por el Estado	171
2. Colonias fraccionadas por iniciativa privada	172
3 Asentamientos irregulares	173
E. CONCLUSIÓN DEL CAPÍTULO	174

CAPÍTULO 6. USOS DEL SUELO DE TLALPAN EN 1997, REESTRUCTURACIÓN URBANA Y TENDECIAS

	178
A. ESTRUCTURA URBANA DE TLALPAN EN 1997 POR ZONAS	179
1. Centro Histórico de Tlalpan	179
2. Zona Centro-Norte	183
3. Zona Centro	187
4. Centro-Este	189
5. Zona Noroeste	191
6. Zona Miguel Hidalgo	193
7. Zona Padierna	197
8. Zona Villa Coapa	199
9. Poblados Rurales	203
B. CAMBIOS URBANOS MÁS IMPORTANTES DE 1970 A 1997	206

C. PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALPAN 1997	210
D. TENDENCIAS URBANAS EN TLALPAN Y SU CONGRUENCIA CON LAS PROPUESTAS DEL PROGRAMA DELEGACIONAL	219
	222
CONCLUSIONES DE LA INVESTIGACIÓN.	
BIBLIOGRAFÍA	232
FUENTES ESTADÍSTICAS	242

INTRODUCCIÓN

La urbanización es la tendencia más fuerte que está sufriendo la sociedad en el presente siglo, especialmente en esta segunda mitad. Los centros urbanos o ciudades no sólo han aumentado en número, sino también se ha incrementado la población que habita estas áreas, por lo que han constituido las concentraciones económicas, demográficas, políticas, sociales, tecnológicas, y culturales que rigen, administran y controlan la mayor parte de la vida en el planeta. Este fenómeno no sólo ha llevado a una eficiencia económica y social, sino también ha causado problemas graves a la población como son la pobreza, marginación, escasez y precariedad de la vivienda, desempleo, contaminación ambiental, entre otros.

Debido a la importancia de este hecho se han realizado diferentes estudios que tratan de entender el proceso urbano, al respecto Ward (1991:23) explica que las ciudades se han analizado desde dos perspectivas: la primera consiste en conocer “el papel de los centros urbanos en el seno de un sistema urbano más amplio: sus funciones comercial y administrativa como “sitios centrales”; sus funciones como reservas al colonizarse nuevas tierras y su posición dentro de la jerarquía de los asentamientos en particular su posición ante el concepto de regulación de poblamientos urbanos. El segundo nivel de análisis generalmente tiene que ver con la naturaleza del área urbana misma: su estructura de uso del suelo, características socioeconómicas de sus pobladores y su comportamiento, la estructura residencial y los mercados de vivienda. Además, cada vez con mayor frecuencia se acelera el interés por el papel de Estado local para mediar en la distribución de los bienes urbanos...”

La presente investigación sigue los lineamientos de esta segunda perspectiva, es decir, se estudia la organización interna de los diferentes elementos que interviene en el desarrollo urbano, pues se concibe este fenómeno como un proceso. Es decir, la ciudad no es un hecho estático, sino una estructura dinámica en la que los usos del suelo interactúan entre sí, ligados con las cuestiones económicas, sociodemográficas, políticas, culturales y tecnológicas.

En el caso de México, el crecimiento urbano se ha desarrollado sin una planeación eficaz que permita un control adecuado. No se tienen los estudios suficientes que permitan tener un conocimiento integral del desarrollo urbano, en especial se carece de investigaciones sobre la distribución de los usos del suelo y que factores determinan su localización, así como su evolución.

La ciudad de México, desde su origen prehispánico hasta nuestros días, ha sido el centro urbano más importante del país, por lo que es aquí donde se ha dado una fuerte concentración tanto de actividades económicas, políticas, como de un gran número de población, que en conjunto han generado un proceso de urbanización muy interesante para ser analizado, pero que hasta la fecha sólo se han estudiado de manera aislada algunos componentes de su estructura urbana, con especial énfasis en la problemática de la vivienda, el crecimiento urbano provocado por los asentamientos irregulares, su regularización y en menor medida se han investigado algunos aspectos del comercio, la industria y los servicios.

Con base en lo anterior y debido a la expansión de la mancha urbana, al crecimiento demográfico y lo complejo de la composición económica, la ciudad de México continuará siendo para el año 2000, uno de los núcleos urbanos más numerosos e importantes del mundo, es por ello que la presente investigación se centra en analizar el proceso de urbanización hacia la parte sur de la urbe, por cual se tiene como caso de estudio la delegación de Tlalpan en el período que va de 1970 a 1997.

El problema de investigación se puede formular en los siguientes términos: ¿Cómo ha sido el proceso de urbanización y cómo se ha reestructurado el uso del suelo urbano en Tlalpan?. Para responder a estos cuestionamientos se derivan las siguientes preguntas ¿Cuáles han sido los mecanismos de incorporación de suelo?, es decir, se investigó si fue una venta legal, una invasión, o una ocupación ilegal; ¿Qué origen tiene el suelo urbanizado?, si es privado, estatal, ejidal o comunal; ¿Quiénes son los agentes inmobiliarios que intervienen?, en este caso se define si fue la iniciativa privadas (bancos, inmobiliarias o por particulares), el gobierno mediante algún organismo estatal, los ejidatarios, comuneros u otro agente; ¿Con qué uso del suelo se urbanizaron las áreas incorporadas?, aquí se establece si se urbanizó con vivienda, industria, comercio, equipamiento y servicio; ¿Cómo

ha evolucionado Tlalpan en términos de usos del suelo?, lo cual implica definir no sólo las sustituciones de un uso por otro, sino también los cambios que se generan dentro de un mismo uso, por ejemplo, una colonia con vivienda precaria puede pasar a casas de nivel económica, regular o a otro tipo de habitación; y por último ¿Cuál es la propuesta de zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan (PDDU) y cuál es la congruencia con la evolución urbana de esta delegación?, para determinar esto se realiza una descripción de los lineamientos más importantes establecidos en PDDU de Tlalpan para cada zona y se hace referencia a los cambios de usos del suelo desarrollados y con ello se define su concordancia.

El contenido de esta investigación consta de seis capítulos:

En el primero de ellos se presenta el marco teórico y de referencia que sirve para fundamentar y explicar el objeto de estudio. Se estructura en cinco apartados: conceptos, determinantes económicos y no económicos de la estructura urbana, la lógica urbano-espacial de los diferentes usos del suelo, reestructuración urbana y el mercado inmobiliario.

El segundo se refiere al marco metodológico, en el que se expresan minuciosamente los pasos realizados para abordar el tema, es decir, desde los problemas para definir el área de estudio, el marco conceptual, la tipología de los usos del suelo urbano, la obtención de fuentes de información para cada período de análisis, la representación de los datos obtenidos y su interpretación;

El apartado tres consiste en el análisis de los factores determinantes de la estructura urbana en Tlalpan para el período de estudio, es decir, se revisan los aspectos de localización; el medio físico; sus antecedentes históricos; el crecimiento urbano que involucra la cuestión demográfica, la económica y la espacial; la vialidad y el transporte; la economía según las actividades primarias, secundarias y terciaria que se desarrollan en la delegación; los valores del suelo; los niveles socioeconómicos; y por último el factor político relacionado a los planes y programas de desarrollo urbano realizados por el Estado.

En el capítulo cuarto se explica cómo estaba organizada la estructura urbana de Tlalpan en 1970, se estudia la distribución de los usos del suelo que había en primer lugar en el centro de la delegación, como área más importante de la estructura urbana, después se analizan los pueblos y por último el resto de las zonas urbanizadas hasta esta fecha, las

cuales se dividieron en colonias fraccionadas por el Estado, por la iniciativa privada y por último los asentamientos irregulares. En este punto además de los usos se determina cómo, cuándo y quién urbanizó, y para finalizar se exponen las conclusiones de esta sección.

En la quinta parte se revisan el crecimiento y la reestructuración urbana de 1970 a 1980 y 1987. En primer término se analizan los usos del suelo para 1980 de las áreas que existían en 1970, es decir, la reestructuración urbana que se realizó en ese período; en el segundo punto se describe la estructura urbana de las zonas incorporada de 1970 a 1980, se continúa con el esquema precedente, de colonias desarrolladas por el Estado, la iniciativa privada y asentamientos irregulares; el tercer inciso es semejante al anterior, pero en este caso se refiere a las áreas de crecimiento de 1980 a 1987; y por últimos están las conclusiones de este apartado.

El sexto capítulo se titula “Usos del suelo en Tlalpan 1997, reestructuración urbana y tendencias”, consta de cuatro secciones. La primera consiste en el análisis de la estructura urbana en 1997, para lo cual la delegación se divide en 9 zonas, que facilitaron la presentación de la investigación de los usos del suelo; en la segunda parte se presentan los cambios urbanos más importantes generados entre 1970 y 1997; en la tercera sección se describen los elementos normativos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que tienen incidencia en la organización de los usos; y por último se presentan las tendencias urbanas observadas en Tlalpan frente a las propuestas del programa delegacional, es decir, si la evolución urbana está o no en concordancia con lo establecido en el programa y con la imagen de ciudad que pretende el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Como parte final de este estudio se exponen las conclusiones del trabajo, en las que se retoman los objetivos e ideas fundamentales de la investigación sobre el caso de Tlalpan, así como algunas cuestiones teóricas que es conveniente señalar.

MARCO TEÓRICO DE REFERENCIA

A. CONCEPTOS

1. Uso del suelo

Los usos del suelo son las actividades tanto productivas, de distribución y consumo que están presentes en la ciudad, como son el comercio, la industria, los servicios y la residencia (Kunz 1995). Es decir, es el destino o empleo que tiene cada una de las áreas que constituyen la mancha urbana. Mas es importante señalar, que la infraestructura vial, la del agua, drenaje, energía eléctrica, etc. forman parte de los usos del suelo, a pesar de no ser actividades humanas como tales, sino que son los elementos que junto con el transporte sirven como medios de interacción de las distintas funciones de la sociedad.

2. Estructura urbana

"La estructura urbana es primeramente un espejo espacial de la sociedad, su historia y principios de organización" (Bourne 1982: 6). Concepto que es compartido tanto por Iracheta (1988b), quien establece que el espacio urbano está conformado y moldeado por elementos históricos que se dan debido a los procesos sociopolíticos; así como por Kunz (1995), que indica que la estructura urbana "es un buen reflejo de la realidad económica, social, demográfica, política, tecnológica y ambiental de esa ciudad" (p. 6)

Con base en lo anterior, se establece que la estructura urbana definida como un sistema es la manera en que los usos del suelo se reparten e interactúan espacialmente entre sí, de acuerdo a la realidad económica, social, política, histórica, cultural y tecnológica, en un tiempo específico de la ciudad, pero que no sólo responde a la influencia del contexto urbano local, sino también al nacional e incluso al internacional.

Respecto a este concepto Bourne (1982) señala que la estructura urbana consta de:

- a) forma: modelo espacial o arreglo interno de los elementos individuales, tales como edificaciones y usos del suelo, (o colectivamente como el medio construido), tanto de grupos sociales, actividades económicas e instituciones públicas;
- b) interrelaciones: la organización o juego de enlaces que actúan para integrar el modelo y comportamiento de los usos; y
- c) el comportamiento y la interrelación del subsistema tiene un juego de reglas de organización que unen esos subsistemas dentro de una ciudad sistema.

3. Reestructuración urbana espacial

Para el contexto de esta investigación, la reestructuración urbana son exclusivamente los cambios espaciales que sufren los usos del suelo de la ciudad en un determinado período, pues como lo indica Smolka (1994) las ciudades no cambian drásticamente en un día, excepto quizás como resultado de catástrofes naturales o producidas por el hombre.

Cada uno de los factores que intervienen en la estructura urbana son los mismos que llevan a cabo la reestructuración. Varios estudiosos del tema (Kunz 1995, Kivel 1993, Alonso 1982, Smolka 1994, Goodall 1977, Norcliffe y Xiaofeng 1993, y Lowe 1992) han señalado que los usos del suelo cambian como consecuencia de modificaciones en el comportamiento social (cambios en la constitución familiar por la caída de la natalidad y aumento en el promedio de vida, incremento en el número de familias por los divorcios, elevación de los ingresos por la profesionalización de la población, entre otros); además de transformaciones económicas (cuando el área urbana adquirir nuevas actividades y/o ampliar las antiguas, adopta nuevos métodos, más flexibles y automatizados de producción, distribución y consumo de bienes); asimismo por los cambios en los medios de comunicación y transporte y en general por los adelantos tecnológicos adaptados a la vida de la ciudad.

Es importante señalar que la reestructuración urbana "tiende a concentrarse en ciertos períodos de tiempo y en ciertos espacios" (Kunz 1995:30). El área urbana presenta momentos en la que los cambios son fuertes y continuos, mientras que en otros períodos existen movimientos casi imperceptibles, pero que indican que la ciudad no está estática.

Cada ciudad es única en su camino, en el cual ésta ha experimentado cambios y a los cuales les ha dado una respuesta espacial. Sin embargo, existen ciertos modelos comunes que son reconocidos y que resultan muy interesantes a investigar.

4. Mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario es definido por Goodall como "el mecanismo esencialmente de transacciones realizadas por los propietarios de bienes inmuebles y titulares de otros derechos reales, de una parte, y quienes desean arrendar o adquirir terrenos o edificaciones para su uso o disfrute, como vivienda, locales o emplazamientos comerciales o industriales" (Goodall 1977:91). Esta idea de mercado inmobiliario es una de las más completas puesto que engloba a todo tipo de inmueble, pero es poco explicativa en cuestiones de comportamiento y determinación de los precios, por lo que a continuación se presentan ideas complementarias sobre el tema.

De todos los mercados inmobiliarios, el habitacional ha sido de los más estudiados debido a la relevancia social de la vivienda y a la gran superficie ocupada por este uso. De estas investigaciones han surgido varias definiciones al respecto. Abrams dice que el mercado de la vivienda es "como la arena de intercambio (sea ésta una sección, una ciudad, una región o el país) en la que se determinan los precios, actividad de ventas, disponibilidad de vivienda y otros aspectos de la situación habitacional y dentro de la cual se pueden hacer comparaciones y llegar a conclusiones sobre las condiciones y fuerzas que determinan todos estos factores "(Abrams 1971:141 citado en Perló 1994:24)

En un contexto estructural, el mercado inmobiliario habitacional es definido por Grigsby como "una totalidad compleja, en la cual sus distintas partes -los submercados y dentro de éstos las viviendas están relacionadas de manera asimétrica y permanente. Dentro de su visión del mercado, cada vivienda tiene algún tipo de relación con el resto de las viviendas de dicho mercado, la cual se establece por medio de eslabones o conexiones que están en permanente estado de transformación. Toda vivienda, todo submercado está sujeto a una serie de influencias y fuerzas que proviene de los otros submercados y viviendas. La naturaleza y dirección de cambio en el mercado habitacional puede entenderse y predecirse

identificando los distintos submercados dentro de un área determinada y estableciendo las relaciones entre los mismos" (citado en Kunz 1995:25).

Respecto a esto último, Rothenberg (1991) indica que el mercado está dividido en diferentes submercados en términos de calidad y sustituibilidad. "Los inmuebles son sustituibles entre sí cuando se convierten en alternativas reales para un comprador potencial, de esta manera son comparados, entran en competencia e interactúan. El posible comprador tiene que evaluar el paquete de beneficios que cada inmueble le ofrece. Sí, por el contrario, los inmuebles no son sustituibles no entran en consideración del comprador y no interactúan con los que sí lo son, en este caso forman parte de otro submercado" (Kunz 1995:25). Además cada tipo de inmueble según el uso para el que fue construido forma submercados distintos, ya que las conexiones entre actividades son muy débiles.

5. Integración de conceptos

Las ideas antes descritas, que fueron conceptualizadas de manera individual para una mejor comprensión, en conjunto forman parte de una realidad urbana compleja e indisoluble.

Los usos del suelo y la infraestructura en general, en especial la vial y la de transporte, conforman la estructura urbana, la cual es un reflejo de la realidad social económica, política, tecnológica, etc. de esa ciudad. Con el paso del tiempo, la ciudad sufre cambios en su estructura como respuesta cada uno de los factores que estructuraron la urbe, los cuales también tienen modificaciones, que se ven reflejadas en cambios de los patrones de usos del suelo, por lo que el área urbana comienza a reestructurarse, es decir, hay transformaciones internas y/o un crecimiento espacial.

Tanto en la conformación de la estructura urbana espacial como en su proceso de reestructuración el mercado inmobiliario es el mecanismo mediante el cual esto se lleva a cabo. Tocante a esto Richardson dice que "el mercado es importante porque la organización de la ciudad es, en gran parte, resultado del proceso que localiza las actividades en lugares determinados, y este proceso se deriva principalmente de contratos libres entre oferentes y compradores (o propietarios) del suelo urbano" (Richardson 1975:19). Por su parte Kunz (1995) explica que es gracias al mercado que las actividades compiten por los espacios y por el stock de construcciones para formar parte de la ciudad y funcionar.

B. TEORÍAS Y DETERMINANTES DE LA ESTRUCTURA URBANA

1. Teorías sobre la estructura urbana

Existen varios estudios que han contribuido al conocimiento de la estructura urbana. Korcelli (1982) establece 6 grandes enfoques: a) el ecológico relacionado con la Sociología; b) teorías de mercado y uso del suelo ligado a la Economía; c) modelos sobre la densidad de población basados en la Demografía; d) modelos de interacción espacial según la Planeación Urbana; e) teorías de redes de poblados (o sistemas); y f) modelos de difusión intraurbana, ambos con base en la Geografía.

El enfoque ecológico y el económico son los que están más ligados a la interpretación de los usos del suelo, análisis fundamental de esta investigación, por lo se explicarán brevemente, en tanto que los cuatro restantes no se analizan, ya que se consideran poco relacionados con el estudio.

Para explicar los patrones del uso del suelo urbano bajo el enfoque ecológico se han propuesto cuatros teorías generales: modelo concéntrica, axial, sectorial y la de los núcleos múltiples. Las cuales se basan en la teoría ambientalista aplicada al estudio de la sociedad.

La teoría de las zonas concéntricas, basada en estudios realizados por Burgess en 1923 en la ciudad de Chicago, explica que la utilización del suelo se podría representar por medio de cinco zonas concéntricas distintas: el distrito central de negocios, la zona de transición, una zona de vivienda de renta baja, otra área con vivienda para clases medias y por último una zona residencial. Este arreglo de los usos del suelo se debe a la competencia en el mercado por los lugares de mayor accesibilidad y por la capacidad de pago de cada uno.

Basado también en esta enfoque, Park introdujo la idea de sucesión humana (junto con la competencia por el espacio y la dominación), incluso habla de una ley de invasión-sucesión que se refiere a las etapas de organización de la comunidad y a la intensidad de los cambios. Cressey (1938), por ejemplo, dividió las fases del ciclo de la sucesión en la fase de invasión, conflicto, recesión y organización. Duncan y Duncan (1957) identificaron las

fases de penetración, invasión, consolidación y saturación (citados en Korcelli 1982). Todo ello es la base de la interpretación dinámica del modelo de Burgess.

El siguiente modelo desarrollado fue el axial en 1932 por Babcock. Éste es sólo la superposición de los ejes de transporte a las zonas concéntricas dando una forma estrellada, pero ya se considera la accesibilidad en términos de costos en tiempo y dinero.

Años más tarde, en 1939, Hoyt propone la teoría sectorial, en la que se reconoce la importancia del transporte, pero establece que la especialización del uso del suelo se produce en función de la dirección más que de la distancia al punto de máxima accesibilidad. Las ventajas diferenciales de acceso que aparecen asociadas a ciertas rutas radiales atraen unos usos particulares hacia él, al tiempo que originan variaciones sectoriales muy acusadas en cuanto a los valores del suelo.

La teoría de los núcleos múltiples de Harris y Ullman hace notar que las zonas urbanas pueden tener más de un punto focal, cada una de las cuales influye sobre la localización de ciertos aprovechamientos del suelo, es decir, la zona urbana puede tener más de un centro, permitiéndose así la aparición de peculiaridades propias de cada zona (citados en Goodall 1977)

Por otra parte, el enfoque basado en la Economía trata de explicar los enlaces de los usos del suelo y los modelos de renta urbana y considera la localización de éstos como un proceso basado en la competencia, donde cada actor toma la decisión de ocupar una localización con los más altos niveles de utilidad según su capacidad de pago.

2. Componentes y agentes de la estructura urbana

Los componentes de la estructura urbana, como ya se menciona anteriormente, son los usos del suelo (comercio, industria, servicios, equipamiento y la vivienda) junto con la infraestructura y el transporte.

Los agentes que han intervenido en la estructuración espacial de la ciudad son varios, Fainstein y Fainstein (1979) sugieren "en primer lugar, (... que...) los agentes activos más importantes... han sido los constructores, los prestamistas hipotecarios y los especuladores. En segundo lugar, la burguesía industrial, que se ha desintegrado paulatinamente del proceso de configuración de espacios urbanos específicos, en la medida

en que se ha ido librando de la necesidad de contar con densas concentraciones de fuerzas de trabajo y conforme se han expandido los mercados de capital a la escala regional, nacional e internacional. En tercer lugar, el Estado ha sido siempre un agente activo en la creación de la forma urbana y en la socialización de muchos de los gastos que requieren el proceso de producción. Finalmente, en la actualidad, el desarrollo capitalista ha estado asociado a una fuerte dispersión espacial de la burguesía consecuente con la separación entre sus actividades de producción y consumo" (citados en Iracheta 1988a:95:96).

Por su parte, Iracheta (1988b) explica que los agentes que intervienen en la estructura urbana, en su proceso de reestructuración y, por lo tanto, en el mercado inmobiliario son: los usuarios de los inmuebles residenciales y no residenciales, tanto propietarios como los que rentan; los arrendatarios; los agentes inmobiliarios; constructores-promotores; instituciones financieras; y las instituciones de gobierno. A los cuales se les puede agregar los ejidatarios, corredores inmobiliarios, etc.

3. Factores determinantes de la estructura urbana

En la distribución de los usos del suelo al interior de la ciudad existen diversos factores, tanto de orden económico como no económico, que determinan la organización espacial de las actividades urbanas.

3.1 Factores económicos

En este rubro se agrupan los siguientes factores:

a. Economías de escala: Éstas indican las ventajas económicas derivadas de la producción de grandes volúmenes con las que se logra aprovechar mejor los medios de producción. Sólo se dan en áreas urbanas con grandes mercados capaces de asimilar tal producción. Además, debido a ello, se genera el fenómeno de la especialización urbana.

Ambos aspectos facilitan la explicación de la distribución de las industrias en el ámbito regional y ayudan a entender la localización de las actividades de comercio y servicios, tanto entre ciudades como al interior de éstas.

b. Economías externas y/o complementariedad y economías de aglomeración: Las economías externas "se refieren a las ventajas o desventajas económicas derivadas de factores del entorno en el que se encuentra la unidad de producción o de servicios. La mayoría de estos factores son resultado de la presencia de otras actividades que pueden resultar benéficas o perjudiciales" (Kunz 1995:9).

Cuando un grupo de actividades o usos del suelo se reúnen en un sitio, esta unión se traduce en ahorros en el costo de transporte y en una mayor seguridad y eficiencia, por lo que hay un beneficio económico denominado complementariedad.

La complementariedad no sólo se da entre actividades como el comercio y los servicios, sino también entre estos usos y la población demandante.

A este respecto Goodall (1977) explica que debido a las economías externas o complementariedad, toda zona residencial tiende a poblarse de unidades familiares de análogas características, o el comercio forma ciertas aglomeraciones para la fácil comparación de los productos por parte de sus clientes.

Las economías externas son un fenómeno tanto positivo como negativo, en este último sentido llamado incompatibilidad de usos, es decir, que la proximidad espacial de ciertos usos del suelo puede ser tan inconveniente que obliguen a tales actividades a relocalizarse, como forma de protegerse de las otras, ejemplo de ello, son la vivienda residencial que se ubica lejos de las industrias peligrosas e insalubres.

c. Economías de urbanización: Éstas son un tipo de economía externa positiva, en el que las actividades se benefician de las facilidades de transporte, del stock inmobiliario, la infraestructura y los servicios, incluso por las condiciones de producción del conocimiento y de la innovación tecnológica, así como por la presencia de un mercado potencial de las zonas urbanas (Goodall citado por Kunz 1995). Además de los anteriores factores, las ciudades ofrecen evidentes ventajas a la producción, como son el capital, la mano de obra, materias primas y suelo.

d. Renta y Valor de suelo: El análisis de la renta del suelo urbana se basa en estudios rurales como los de David Ricardo (1817) y Von Thünen (1826), que han sido llevados al contexto urbano por Marshall, Hurd, Haig, Alonso, Chamberlain, entre otros.

La renta urbana es definida por Haig como el precio de la accesibilidad, por ello, al haber cambios en la accesibilidad, los hay en la renta y también en las localizaciones de los usos. (Haig citado en Kunz 1984). Por su parte Chamberlain dice "la renta urbana surge porque una parcela de tierra puede venderse más, está mejor situada dentro de una determinada zona comercial con relación a una parte de los compradores" (citado en Richardson 1975), por lo tanto la renta es explicada en su totalidad por la localización.

En la teoría marxista se explica que la distribución espacial de las actividades económicas y el precio de venta de los inmuebles se deben a la renta diferencial I y II. La renta diferencial I puede considerarse como una función de las ventajas de localización del edificio dentro del área urbana. La extracción de esta forma de renta deviene básicamente de desarrollos comerciales y de oficinas, donde la propiedad y el tipo de actividades de los inquilinos pueden ser mutuamente ventajosos. La renta diferencial II es, por lo tanto, un producto de la naturaleza de las actividades, su proximidad, funciones complementarias, etc., más que algo creado por el capital inmobiliario (Iracheta 1988b). Es decir se basa en las ventajas contenidas dentro de los límites del inmueble, las cuales primordialmente se deben a las características de los ocupantes.

Por otra parte, el valor del suelo es considerado un elemento importante para explicar las localizaciones y por tanto la estructura urbana. El valor del suelo puede ser definido como "la suma de todos los ingresos netos que de su explotación percibirán a continuidad una vez descontado el período que transcurrirá antes de que sean percibidos" (Cárter citado en Kunz 1984).

Hurd (1905) dijo "puesto que el valor depende de la renta económica y la renta de la localización de la comodidad, la comodidad de la proximidad, podemos eliminar los pasos intermedios y decir que el valor depende de la proximidad" (citado en Richardson 1975).

e. Accesibilidad: Aunque no es considerado propiamente un factor económico, pero debido a su gran influencia sobre las actividades urbanas y los mercados inmobiliarios puede

traducirse en términos económicos, ya que afecta las rentas urbanas y parte del costo del transporte.

La accesibilidad es definida como la capacidad para superar las distancias y poder establecer las relaciones que requieren las actividades urbanas, es decir, la accesibilidad es la calidad de localización con respecto a toda la gama de actividades, puesto que facilita la realización de contactos.

La accesibilidad es una cualidad relativa según el tipo de actividad o usuario de que se trate, es decir, cada actividad tiene su propia necesidad de accesibilidad. Hay actividades que requieren localizarse en la zona de máximo acceso donde la población pueda reunirse con el mínimo de gasto en tiempo y esfuerzo, por lo que sus opciones de emplazamiento son más limitadas que para otras.

La accesibilidad es un factor que depende en parte del tipo de transporte existente, de las facilidades de comunicación y de la localización.

El transporte ha jugado un papel fundamental respecto a la accesibilidad, ya que condiciona el acceso a muchos servicios y funciones urbanas, además de ser el factor principal que alienta el crecimiento físico de las ciudades y, en otros casos, la reestructuración interna de las zonas urbanas.

Por otro lado, también en "los últimos años los grandes avances, en comunicación han replanteado las formas de interacción en la sociedad y ha habido grandes cambios en la manera de resolver los problemas del acceso, lo cual, ha llevado a una nueva lógica espacial de las actividades dentro de las ciudades, en términos generales, se está dando cierta liberalización de los determinantes locacionales, en otras palabras, las nuevas tecnologías permiten a las actividades mayor libertad para elegir localización al interior de la ciudad" (Kunz 1995:11).

3.2 Factores no económicos

En este grupo de factores existen los siguientes:

a. Factor sociocultural: Los valores culturales y las costumbres de la población ejercen influencia directa en todos los patrones de uso del suelo urbano, desde el residencial, el comercial, la recreación, e inclusive al industrial.

Al respecto Remy y Voyé (1976) señalan que los componentes urbanos producen incidentalmente diferentes modelos de comportamiento según la cultura y la estructura social del lugar (citados Kunz 1984).

b. Factor político: El comportamiento del poder político es fundamental en el proceso de estructuración y reestructuración de las ciudades. El Estado interviene de manera masiva, sistemática y permanente mediante las diferentes normas urbanas y fiscales, como son el reglamento de construcción, la protección al patrimonio histórico, la zonificación del uso del suelo y sus controles de uso, la creación de espacios destinados a ciertos usos (construcción de unidades habitacionales, oficinas, equipamiento, entre otros.), introducción de infraestructura y servicios. Todas estas acciones generan proceso de valorización y desvalorización en las áreas donde se localizan.

Pero también de manera indirecta, como usuario que genera economías externas positivas y negativas.

c. Factor histórico, tamaño y forma de la ciudad: Estos factores guardan cierta relación, por lo que en conjunto modifican las características de las zonas urbanas.

Como lo señalan Ruvalcaba y Schteingart (1985) el espacio urbano, no sólo expresa, de manera alguna, la estructura social, económica y política del presente, sino que combina en cada caso, en un momento dado, las expresiones de varias estructuras que han sucedido históricamente. Las cuales han condicionado la forma y el tamaño de la ciudad, pues debido a ello constituyen un paisaje urbano de diferentes edificaciones e instalaciones que imponen o condicionan el tipo de actividades que se puede instalar en esas áreas.

d. Factor ambiental: Son las influencias de los diversos componentes del medio ambiente, tales como: el sustrato geológico, la hidrología, la topografía, la pendiente, las condiciones climáticas, la dirección e intensidad de los vientos, los niveles de

contaminación atmosférica, la basura, el ruido, entre otros, que valorizan o desvalorizan una zona de la ciudad.

C. LÓGICA URBANO-ESPACIAL DE LOS USOS DEL SUELO

1. VIVIENDA

a. Factores en la decisión de localización residencial.

La vivienda no es solamente un ente físico, sino que es concebida como un paquete multidimensional de bienes y servicios, extendiéndose más allá del abrigo mismo, en donde se realiza la integración de las diferentes actividades del ser humano, incluyéndose los servicios de educación, salud, recreación, así como la infraestructura del vecindario, para que la familia pueda entablar una relación con la sociedad que la rodea.

Kunz menciona (1984) que las diversas áreas residenciales no se distribuyen uniformemente, hay diferencias espaciales en cuanto a su densidad, diferencias físicas y estructurales de la vivienda, además de entornos urbanos desiguales.

Los determinantes de la localización residencial en países desarrollados han sido muy estudiados. Al respecto Goodall (1977) plantea que son 4 los factores que influyen en ella: en primero lugar, el nivel de ingresos, cuanto mayor sea éste, mayor será el gasto en vivienda y mayor posibilidad de elección tanto del tipo de vivienda como de la localización; el segundo es el acceso al puesto de trabajo; tercero el ciclo de vida o status familiar; y el cuarto un conjunto de factores como el prestigio del vecindario, la calidad de los servicios e infraestructura, la amenidad del entorno, la seguridad y la privacidad.

Yeates también propone una serie de factores que en conjunto coinciden con los de Goodall. “La oportunidad de empleo; el ciclo de vida; la clase social definida por educación, ocupación, raza y menor medida el ingreso; y el estilo de vida, respecto a lo cual influye edad, ingreso y la cultura” (citado por Kunz 1995:19).

La distribución de los tipos de residencia es más difícil de comprender que la del resto de las actividades urbanas, debido a que interviene un fuerte componente de subjetividad al tomar la decisión de elección residencial.

b. Localización residencial

En términos de proximidad hacia los alrededores, los grupos de mayores ingresos económicos compiten para obtener los terrenos con servicios, accesibles, con panoramas agradables, ocupados por población semejante y con servicios socialmente aceptados, y evitan los alrededores negativos como zonas contaminadas, plantas industriales y áreas sin prestigio social. Por su parte se explica, que las zonas de ingresos medios tienden a localizarse a los lados del sector de altos ingresos.

Lo contrario, se aplica a los pobres, quienes en países subdesarrollados, con excepción del ocasional acceso a espacios privilegiados de manera ilegal, generalmente se ven obligados a buscar residencia en terrenos con servicios mínimos, en ambientes inhóspitos y que, en última instancia, son indeseables para los demás, es decir, se orientan hacia sus fuentes de trabajo, pues los costos de transporte son significativos, a las zonas peores de la ciudad, sin atractivos físicos, inundables, etc. incluso existen barrios pobres en las zonas céntricas debido a la depreciación sufrida por las antiguas edificaciones, siendo una opción para esta población.

c. Lógica y mercado residencial

Para el caso de los países desarrollados, los factores y la distribución residencial antes descrita forma parte de una lógica y un mercado formal, que en conjunto han estructurado y reestructurado el uso habitacional al interior de sus ciudades.

En ciudades subdesarrolladas, como son las mexicanas, además de una lógica y un mercado formal, se presenta el lado informal o ilegal de estos procesos.

Debido a que "las carencias habitacionales en México, se derivan de una situación dramática: alrededor del 65% de las familias no tiene acceso al mercado privado o público de la vivienda. Siendo un problema de insuficiencia de ingresos de los estratos medios y bajos de la población, la ciudad de México se encuentra en una situación relativamente

privilegiada, pues su población disfruta de mayores ingresos y sólo 47% de sus familias se encuentran fuera del mercado habitacional" (Garza 1988:29).

Esta población, ante sus problemas económicos y de habitación, puesto que no son sujetos de algún tipo de crédito para adquirir una vivienda, ha dado lugar a los asentamientos irregulares, los cuales son su única opción habitacional. En ellos las familias compran o invaden un predio ilegalmente para posteriormente autoconstruir su vivienda, conformando un mercado que se caracteriza por su ilegalidad o irregularidad en la tenencia de la tierra. Estos proceso de intercambio se dan a través de un mercado paralelo a aquel considerado como legal.

Con el tiempo, tanto la vivienda autoconstruida como el asentamiento se consolidan debido a la regularización de la tenencia, a la introducción de la infraestructura y los servicios por parte del Estado y a la inversión de sus habitantes en sus moradas.

Se genera la valorización de la zona, llegando incluso, ha lograr que este tipo de vivienda pueda entrar al mercado inmobiliario formal, aunque en este momento resulta poco accesible para la población de menores recursos. En general se realiza la compraventa con población de estrato medio que tiene el poder económico para pagarla. En estos caso se inicia el proceso de invasión-interpenetración-sucesión, lo que significa que la clase media va reemplazando a la población pobre que dio origen al asentamiento.

2. COMERCIO Y SERVICIOS

a. Determinantes de localización

La localización del comercio y los servicios es menos libre que la del resto de los usos del suelo, lo que la hace más predecible.

Los principales factores que condicionan la decisión de localización para el conjunto de estas actividades, como menciona W. Isard (1956), son: i) distancia efectiva al mercado; ii) accesibilidad del sitio a los clientes potenciales; iii) número de competidores; y iv) proximidad del sitio a usos del suelo que son complementarios en términos de atracción de clientes y disminución de costos (citado en González 1994).

b. El Distrito Central de Negocios (CBD)

El Distrito Central de Negocios en la mayoría de las ciudades sigue siendo la principal aglomeración comercial y de servicios de la urbe. En él se concentran todo tipo de actividad debido a su privilegiada localización, a sus altas rentas del suelo y al interés económico de muchas de estas actividades, lo que genera fuerte competencia por el suelo, que provoca el uso intensivo de éste. Es por ello, que gran parte de los comercios y servicios que se encuentran en el centro son muy especializados, ya que requieren de grandes áreas de mercado para que su oferta sea viable. También existen otras actividades complementarias a las anteriores, industrias con necesidad de acceso directo a los clientes, oficinas de la administración pública y algunas privadas, además de funciones recreativas y de esparcimiento.

Pero "la expansión de la mancha urbana, las mejores condiciones de movilidad de la población, en parte por el uso masivo del automóvil y la relativa saturación económica y física del centro han permitido a ciertas actividades descentralizarse, esto es particularmente evidente con el comercio que ha migrado a los suburbios, formando subcentros. También han salido las actividades mayoristas, la industria, algunos servicios y el esparcimiento, pero se mantiene en el centro las actividades de administración tanto públicas como privadas, el centro se está convirtiendo en un lugar de gestión" (Kunz 1995:14:15).

c. Consideraciones sobre los comercios y los servicios

En la teoría de las actividades terciarias, según Garner (1966) se han identificado cuatro inferencias importantes al respecto:

"i) los centros de actividades de orden inferior ofrecen únicamente mercancías de orden inferior y sirven zonas tributarias definidas por la mercancía jerárquica marginal de menor alcance. Las mercancías de orden inferior son generalmente productos y servicios de primera necesidad que, por consiguiente, son adquiridos con frecuencia y también se les denominan mercancías de uso cotidiano;

ii) Los centros de actividad de orden superior, además de suministrar mercancías y servicios de orden superior que exigen niveles de umbral elevados, ofrecen todas las mercancías de orden inferior. A éstas incluso se les denomina mercancías de uso anómalo.

El consumidor está dispuesto a recorrer mayores distancias, aunque con menor frecuencia, a fin de adquirir las mercancías que necesita;

iii) un centro de actividad, cualquiera que sea su nivel en la jerarquía, ofrecerá más mercancías, poseerá más empresas y actividades, servirá mayores áreas tributarias y mayores poblaciones, y tendrá un volumen total de ventas más elevado que cualquier otro centro de actividad de nivel inferior; y

iv) De las relaciones anteriores resulta una compleja disposición de áreas comerciales encajadas una dentro de otra, en donde el consumidor es servido con la mayor eficiencia por el centro de actividades que ofrece la mercancía que necesita más accesible" (citado por Beavon 1981:33).

Por otra parte, la tipología del comercio central está propuesta por Johnson (1974), la cual también consta de 4 grupos: "i) venta al por menor, como los grandes almacenes que depende de una gran cantidad de clientes; ii) venta al por menor especializada en calles comerciales, con ciertos clientes muy dispersos, tiendas que depende más de la recomendación, que de la exhibición, además son comercios que no pueden hacer grandes gastos de alquileres, por lo que no se localizan en las principales calles comerciales, por ejemplo, tiendas de artículos médico y arquitectos; iii) venta al por menor especializada para clientela más general, pero de poca frecuencia de compra, ejemplo, joyerías de categoría y galerías de arte; y iv) venta al por menor no característica del área, sino que sirven a transeúntes y trabajadores: restaurantes, peluquerías y tabaquera entre otros". (citado en Kunz 1984:32).

En conclusión menciona Beavon (1981) existen varias clasificaciones, pero todas consideran una jerarquía que puede ir desde los comercios asilados hasta los grandes centros comerciales regionales y el CBD, pasando por grupos vecinales, por calles comerciales vecinales o calles con comercio de ordenación lineal, subcentros minoristas o centros comerciales locales etc.

d. Evolución del comercio y los servicios

Este conjunto de actividades ha cambiado constantemente la manera de agruparse, pues como ya se explicó anteriormente, el CBD era el principal sitio comercial, pero con el crecimiento de la ciudad se presenta el proceso de descentralización.

En cuanto a la evolución del comercio Kulke (1992) establece, que por ejemplo en Alemania, el comercio al menudeo de los años cincuenta predominantemente se daba en las tiendas pequeñas, que se localizaban cerca de las áreas residenciales; en la siguiente década éstas son reemplazadas por un nuevo tipo de tiendas departamentales de autoservicio, que básicamente escogen localizaciones no integradas, ofreciendo precios razonables y grandes construcciones con buena infraestructura para el transporte privado. Ya en los setenta surgen los supermercados, que en años últimos han ido perdiendo importancia, dando lugar a los hipermercados.

Tanto las tiendas de autoservicio que forman las plazas comerciales como los hipermercados han sido las formas de venta al menudeo más extendidos en las ciudades por que incluyen secciones o tiendas muy variadas. Actualmente, para mantenerse, han tomado medidas como seguir a su mercado, mejorando sus ofertas, también han aumentado su comercio, subdividiendo al interior la tienda en secciones especializadas y estableciendo tiendas dentro de la tienda, etc., todo esto en ambientes agradables que atraen a la población (Ibid)

e. Lógica de localización del comercio y los servicios

La lógica o racionalidad de la elección de localización varia según el tipo de actividad de que se trate, además después de realizar de valoración de las ventajas relativas que ofrecen un inmueble para la actividad en cuestión, es decir, la decisión de ubicación involucra varias fuerzas que interactúan al mismo tiempo.

Como ya se indicó en la evolución del comercio y los servicios, éstos generalmente son actividades que tienden a formar aglomeraciones, puesto que la complementariedad juega un papel fundamental en su localización.

Para el caso del comercio minorista de uso cotidiano, su principal factor de localización son los clientes, por lo que busca emplazamientos que faciliten el acceso a los

consumidores en potencia, por lo que estas actividades pueden y deben ajustarse rápidamente a los cambios que sufra la demanda.

En este sector comercial se llegan a formar cadenas de establecimientos bajo un mismo control, por lo que la localización de una tienda está en relación con las demás.

El comercio y los servicios de uso anómalo o de jerarquía especializada son más escasos en la ciudad y sirven grandes áreas, por lo que tendrán una distribución más abierta en la zona urbana.

Las oficinas de varias empresas y servicios han de localizarse allí donde se encuentren los clientes, de modo análogo a como lo hacen las unidades comerciales de venta al por menor. (Goodall 1977)

f. Mercado de comercio y servicios

Al respecto Kunz explica que "se trata de uno de los mercados más importantes por su papel en la estructuración del espacio, ya que son actividades que tienen grandes presiones de acceso y gran capacidad de pago de la renta de suelo, lo que les permite apropiarse de los lugares más valiosos de la ciudad" (1995:13). Lo cual indica, que debido a la fuerte competencia que presentan provocan que los sitios donde se localizan se conviertan en centros de alto valor inmobiliario.

En México, el comercio y los servicios son actividades que presentan un mercado inmobiliario formal y otro informal.

El mercado informal de inmuebles comerciales y de servicios se da como consecuencia de que estas actividades son un medio de subsistencia de los estratos bajos y porque al no contar con los ingresos suficientes para arrendar o comprar un local en el mercado formal, su demanda inmobiliaria muchas veces la resuelve a través de otros mecanismos como la autoconstrucción del inmueble, que está asociada a la autoproducción de la vivienda.

g. La actividad comercial y de servicios en México

En México no existe un desarrollo teórico sobre este tipo de actividades que pudiera ayudar a comprender su comportamiento. Sólo Kunz (1995) ha hecho algunas recomendaciones al respecto.

Este autor menciona que en México la actividad comercial es más diversa que en los países avanzados. Está presente el lado formal del comercio, con grandes almacenes, cadenas de autoservicio y el comercio de distribución que tiende a seguir una lógica muy semejante a la que hay en países desarrollados y el lado informal que llega al extremo del ambulante.

En nuestro país la población tiene limitada movilidad y niveles de demanda baja lo que provoca una clara segregación del comercio que es para clases altas y medias, al estilo norteamericano, que coincide regularmente con el formal; y el que satisface a los de menores recursos, que es más tradicional y local, llegando incluso a darse un comercio informal denominado ambulante.

Otra característica importante es que en consecuencia de esto último, el comercio y los servicios tienen una fuerte presencia en las colonias populares, asociadas estrechamente al espacio habitacional.

Es conveniente señalar, que en algunas ciudades mexicanas se ha imitado al modelo estadounidense, con la construcción de centros comerciales que no se han consolidado debido a que no responden a las condiciones económicas locales sino a modas, por lo que la mayoría de las veces la actividad comercial que se desarrolla es de nivel bajo y medio o incluso existen locales vacíos que están en venta o renta, y no de productos de alta especialización como se pretendía.

3. INDUSTRIA

a. Determinantes de localización

Los primeros intentos para explicar la ubicación industrial fue la denominada teoría de localización industrial de Weber (1928). Ésta indica que la decisión de ubicación estará en función de la interrelación de tres variables: i) el costo de transporte; ii) el costo de mano de

obra; y iii) economías o deseconomías de escala de la ciudad. Pero como lo señalan Goodall (1997), Kunz (1984 y 1995) y Waddell y Shukla (1993) esta teoría hace referencia a la localización de la industria a escala interurbana o regional, más que a nivel intraurbano, además en la actualidad los avances tecnológicos en la producción y el transporte presentan nuevos condicionantes que modifican de manera profunda su lógica espacial.

La industria presenta presiones de localización, a pesar de no tender al acceso directo de los clientes, sino a los factores de producción, como la materia prima, la mano de obra, el mercado, fuentes de energía etc., buscando minimizar sus costos de producción y maximizar sus ganancias.

Por su parte, Chapin (1977) estableció seis determinantes espaciales de localización para estas actividades: i) suelo con menos de 5% de pendientes, es decir, suelo planos; ii) para industrias extensivas grandes predios y para la intensiva varios tamaños; iii) acceso al transporte comercial de ferrocarril, canales, etc.; iv) a un tiempo razonable de la mano de obra y servicios de transporte para ésta; v) infraestructura de agua, luz y alcantarillado; y vi) compatibilidad con los usos de alrededor.

Al respecto Yeates (s/f) considera los mismo factores que Chapin, pero agrega las medidas estatales, es decir, los impuestos y los controles de uso del suelo, que pueden favorecer o inhibir esta actividad en alguna parte de la ciudad (ambos citados en Kunz 1984).

b. Tipos de industria y su lógica de localización.

Existen varias clasificaciones de la actividad industrial. Johnson (1974) y Goodall (1977) hablan de dos tipos de industrias:

i) industrias ligeras: son pequeñas consumen poca energía, gozan de una mayor movilidad, incluso comparten los inmuebles con comercios mayorista y otros almacenes en la parte central de la ciudad. Estas son las imprentas, los muebles, la confección de ropa, por mencionar algunas. Pero debido al crecimiento de la ciudad se han formando aglomeraciones industriales a lo largo de las vías de comunicación, destacándose las de elaboración de productos alimenticios o de materiales eléctricos.

Cabe señalar que las industrias ligeras no necesariamente se ubican en el interior de la ciudad, sino que puede localizarse en cualquier sitio; e

ii) industrias pesada: en las que influye el transporte pesado, puertos, etc. tanto para el acopio de materias como para su distribución, y exigen acceso a alguna fuente de materia prima. En esta últimas existen dos tipos contrapuestos de localización intraurbana, primero, las industrias del pasado, localizadas en lo que eran las zonas de transición quedando dentro de la ciudad por su crecimiento y en segundo lugar, la localización periférica, que implica un reconocimiento de los riesgos que ésta conlleva, es decir, a los ruidos, humos, peligros de incendios, residuos tóxicos, donde se les complique el acceso, etc. por lo que la legislación les prohíbe los emplazamientos céntricos, favoreciendo la localización periférica en donde encuentran grandes parcelas de terrenos.

Por otro lado, Carter hace un resumen de los trabajos de Loewenstein, Hamilton y Pred y propone seis grupos de industrias: i) industrias localizadas centralmente: por la mano de obra, por el mercado (ubicuas o de mercado local), y las industrias de comunicación - economías de Pred; ii) industrias de alto valor, no orientadas al mercado local, distribución casual; iii) grandes industrias de productos básicos muy importantes y grandes, tiende a las áreas suburbanas, pero pueden permanecer en el centro cuando ha existido una inversión desde hace mucho. En este caso, se entiende por industria básica aquellas que son fundamentales para el desarrollo del país como la metalúrgica, química y siderúrgicas. En general son molestas; iv) industrias portuarias; v) industrias integradas a las vías de comunicación (comunicación-economía no localizadas centralmente); y vi) industrias suburbanas como consecuencia del proceso de descentralización (citado en Kunz 1984:55-58).

Respecto a la lógica de localización industrial, el mercado y el acceso a la materia prima eran considerados como elementos fundamentales, factores que en la actualidad han perdido importancia para muchas industrias, debido a los avances en transporte y a la distribución masiva, a las empresas distribuidoras intermediarias y, por último, a la formación de mercados nacionales e internacionales.

Las industrias no deben de tener problemas de compatibilidad con otros usos, sino que se debe buscar favorecer la complementariedad con ciertos usos, para ello, se han

creado los parques o corredores industriales, en donde se da un fuerte desarrollo de las economías externas que requieren.

d. Mercado industrial

El mercado de inmuebles industrial es un tema poco estudiado, pero existen algunas ideas importantes al respecto.

"La industria requiere de inmuebles especiales, desde las naves industriales hasta instalaciones sofisticadas, cada vez tienen una participación menos importante en los mercados de suelo, ya que las normas de zonificación y los programas de las ciudades industriales tienden a restringir notablemente las alternativas de localización. Además no es extraño que en estas ciudades o parques industriales se den importantes subsidios al suelo con intención de estimular la industria" (Kunz 1995).

Además requieren de espacios planos y amplios, de bajo costo con relación a otros usos urbanos, con servicios y ciertas ventajas fiscales. Incluso, cabe señalar, que los parques o corredores industriales forman mercado inmobiliarios definidos para un tipo de industria.

e. La industria en México

En México el proceso de industrialización fue más tardío e incipiente que en los países desarrollados, sólo se desarrollaron algunas zonas industriales en ciertas ciudades, destacándose la ciudad de México, en la que se puede observar que las industrias tienen presencia y algunos efectos, aunque también por lo tarde que llegó esta actividad no hay mucha industria central. En el caso del resto del país su impacto es casi nulo.

Aunado a lo retardado de la industrialización y a que no cuenta con las condiciones de transporte y tecnología que han permitido la liberalización locacional de la industria en los países desarrollados, en México esta actividad todavía tiene mucha influencia de los determinantes espaciales de producción y mercado. (Ibid).

Al igual que en el resto de las actividades urbanas, México ha seguido modelos industriales, que en la mayoría de los casos, no han funcionado debido a que han sido imposiciones del gobierno o de particulares, y no de cuestiones económicas, ejemplo de

ello, son algunos parques y corredores industriales, que actualmente, presentan grandes vacíos.

D. REESTRUCTURACIÓN URBANA

1. Tipos de reestructuración urbana

Como ya se menciona, la reestructuración urbana es un proceso causado por los cambios demográficos, económicos, tecnológicos y culturales que se dan en la ciudad, con influencia de los aspectos nacionales e internacionales. Todos estas transformaciones crean: "a) nuevas necesidades de localización de las actividades existentes; y b) nuevas demandas que a su vez suponen actividades que requieren localizarse en lugares en donde la oferta de esas actividades puede introducirse en el mercado" (Kunz 1995:30).

En cuanto a los tipos de reestructuración espacial, Bourne (1976) realizó un trabajo en Toronto Canadá, en el que identificó cuatro principales procesos de cambio en los usos del suelo:

- i. Extensión del área urbana o suburbanización;
- ii. Renovación del área central;
- iii. Expansión de la infraestructura, especialmente del transporte y;
- iv. Crecimiento y declinación de los núcleos tales como la eliminación de áreas industriales del centro de la ciudad y el crecimiento de centros institucionales y recreativos en los suburbios (citado en Kivel 1993).

Además de esta clasificación, Goodall (1977) y Kunz (1995) proponen dos grandes etapas de la reestructuración. i) una reorganización de los usos del suelo al interior de la ciudad, la cual ocurre a corto plazo, y se refieren a los cambios o sustituciones de los usos suelo en las mismas estructuras inmobiliarias; y ii) las transformaciones a más largo plazo, que incluye el crecimiento espacial y el redesarrollo urbano (redevelopment).

1.1. Reestructuración a corto plazo

La reestructuración a corto plazo la constituye el cambio o sustitución de una actividad u ocupante por otro, se da sobre los inmuebles existentes, puesto que es la forma más sencilla de adaptarse.

En cierta medida, las edificaciones son un marco restrictivo del cambio de uso debido a que el inmueble no haya sido diseñado para su nueva situación, a veces es necesario realizar modificaciones y adaptaciones al mismo.

La reestructuración a corto plazo puede producirse cuando el valor del suelo de una determinada zona se eleva y aumenta la demanda por ese sitio, provocando que los precios del suelo suban, lo que llevará a que ciertas actividades sean desplazadas por otras de orden superior, con mayor capacidad de pago, y que las que fueron desplazadas o que abandonaron la anterior localización busquen localizarse en cualquier parte de la zona urbana, pudiendo instalarse en la nueva urbanización periférica, donde el suelo generalmente es más barato.

Por último, es conveniente explicar que "el proceso de cambio pasa por un cierto número de fases: a) la primera fase viene constituida por la sustitución del aprovechamiento original por otro, pero con poca o ninguna modificación de la estructura. El nuevo aprovechamiento puede suponer la aparición de una actividad nueva de orden superior o un incremento en la intensidad de utilización; b) la segunda fase da lugar a la conversión o modificación parcial del edificio con objeto de que acomode mejor a sus nuevos ocupantes, y c) finalmente el edificio es derribado y reemplazado por otro, a esta etapa se llama redesarrollo (redevelopment)" (Bourne 1967, citado en Goodall 1977:358). En tanto que para Goodall, antes de llegar a la demolición de un edificio, primero se pueden elevar las rentas que se perciben o subdividir más su capacidad y en segundo lugar se puede desinvertir en el edificio, hasta que la corriente de ingresos llegue a ser inferior a esos costos primarios y sea utilizado por cualquier uso u ocupantes que estén dispuestos a hacerlo, mientras el propietario espera el momento conveniente para su demolición y posterior reedificación.

1.2. Reestructuración a largo plazo

El proceso de reestructuración urbana a largo plazo involucra dos subprocesos específicos: el crecimiento urbano y el redesarrollo, con origen y desarrollo particular.

a. Crecimiento Urbano

El crecimiento o expansión física de una ciudad se da sobre suelo y construcciones nuevas debido al aumento y cambios demográficos de la población urbana, a las mejoras introducidas en los medio de transporte que alteran las ventajas de localización relativas de la periferia, a la introducción de la infraestructura y los servicios que valorización las áreas exteriores de la ciudad, etc.

Además de estos factores existen otros que provocan que la ciudad crezca de forma discontinua, por ejemplo cuando, el crecimiento urbano ejerce presión sobre las tierras con actividad agropecuaria, hace subir el valor del suelo muy por encima del precio correspondiente al rural, provocando que éste entre al mercado urbano y sea ocupado por la ciudad. También, cuando un dueño atribuye a su predio un valor más alto al que cualquier persona o promotor esté dispuesto a pagar, su terreno queda fuera de la urbanización, pero ésta lo salta para seguir creciendo.

De igual modo los organismos y entidades gubernamentales, así como la reglamentación existente pueden ejercer un marcado influjo sobre la expansión urbana hacia el exterior, desequilibrando el grado relativo de atracción que ofrecen las distintas áreas competidoras.

Por otra parte Goodall (1977) explica que los precios del suelo en las áreas adicionales establecen un límite económico a la expansión vertical de la zona urbana, por lo que una presión en la demanda más allá de cierto punto lleva a la expansión hacia el exterior. En tanto que el relleno o saturación de lotes baldíos tiene lugar cuando se produce el desarrollo del suelo en áreas que ya han sido anteriormente sobrepasadas por la expansión urbana.

b. Redesarrollo

El redesarrollo (redevelopment) se da cuando la vida económica de un edificio ha concluido. Este proceso que involucra la demolición y reedificación se produce a través de decisiones de mercado, pues depende de la estimación que el promotor/dueño haga de los ingresos que han de derivarse en el futuro del nuevo inmueble, considerando los gasto de demolición y construcción. Si éste estima un valor más alto resulta conveniente el redesarrollo.

"El redesarrollo supone un aprovechamiento más intensivo del suelo, lo que significa edificios más altos. Los límites en altura son de tipo económico, de lado de la demanda puedan plantearse límites a las actividades que son capaces de aprovechar las plantas superiores. Del lado de la oferta están las condicionantes técnicas. La altura del edificio es importante para la vida económica, mientras más alto sea mayores beneficios se obtendrán y por más superará el valor capital del edificio al del terreno" (Kunz 1995:34:35).

El redesarrollo es un proceso que se da más fácil por inmuebles que por áreas, sin embargo, se ha observado que éste se concentra más en las áreas céntricas de la ciudad y que decrece conforme aumenta la distancia, puesto que los edificios más antiguos son los más centrales. "De modo que la actividad de redevelopment es máxima en la posición de mayor accesibilidad y alrededor de ella. Conforme va completándose la acción de renovación urbana, el anillo de máxima actividad de redevelopment va desplazándose hacia el exterior" (Goodall 1977: 375).

Cuando el redesarrollo es llevado a cabo por la iniciativa privada proporciona edificios nuevos para los usos de suelo más intensivos y con mayor poder de económico, como son las oficinas, los condominios verticales, los estacionamientos y otras instalaciones comerciales relacionadas con los vehículos de motor, es decir, actividades de mayor jerarquía y para grupos de población de rentas más elevadas. En tanto que, cuando el Estado promueve el redesarrollo de áreas deterioradas con actividades de saneamiento, pueden surgir otras pautas distintas como son vivienda para población de menores ingresos, áreas recreativas, etc., es decir, usos menos redituables.

2. Procesos de revalorización y desvalorización

La reestructuración urbana se da como consecuencia de dos procesos que sufren las áreas de la ciudad, la revalorización y la desvalorización. Al respecto Kunz (1995) indica que los fenómenos de valorización y desvalorización relativa para los distintos tipos de inmuebles y zonas de la ciudad son particularmente importantes para entender los proceso de reestructuración, ya que permite comprender la eficiencia en el uso de una localización por parte de una actividad, y por tanto, la capacidad que tiene para competir por esa

localización, de tal manera que resulta más clara la competencia en el mercado inmobiliario que a su vez, provoca cambio de uso del suelo.

La valorización de una zona es resultado de una serie de mejoras a la vialidad, al transporte, así como por la introducción de la infraestructura y de ciertos servicios, incluso existen factores sociales, como modas en las formas de vida y ocupación, la llegada de cierta personalidad a la zona, introducción de cierto uso recreativo, ambiente naturales agradables que llevan a una dinámica de revalorización del suelo, provocando con ello, que usos más rentables se establezca en ella.

Así como existen aspectos que revalorizan, también hay factores negativos que llevan a la desvalorización. Entre los más estudiados están el deterioro o envejecimiento acelerado del barrio, debido al poco o nulo mantenimiento que se dé a los inmuebles, a la infraestructura y los servicios existentes. Hay factores como la contaminación ambiental, fuertes pendientes, suelos inestables e inundables, usos con fuerte impacto ambiental negativos, además de otros de índole social, como el desprestigio de la zona, inseguridad, etc. Al conjuntarse provocan que la renta del suelo sea baja, dándose una tendencia a la sustitución por actividades de menor capacidad de pago, como la residencia de grupos de menores ingresos que el estrato original o industria más impactante.

4. Reestructuración de los usos del suelo en algunas ciudades

El proceso de reestructuración urbana se presenta a dos niveles, el primero de ellos, se da en forma individual, pero tendencial, es decir, son cambios aislados que los usos del suelo van sufriendo como consecuencia de las fuerzas del mercado, y el segundo es de manera planeada y masiva, en donde se involucran áreas más extensas, casi siempre con apoyo de las autoridades, aunque éstas son las menos.

Los cambios independientes más frecuentes han sido, por ejemplo, la salida del uso residencial del centro de la ciudad debido a los altos precios del suelo y a la congestión vehicular, frente a los atractivos de los suburbios. Por su parte Bourne (1982) explica que vecindarios construidos para los ricos subsecuentemente se filtran hacia abajo y son ocupados por grupos de ingresos más bajos o el proceso puede ocurrir al revés. También mansiones viejas pueden convertirse en unidades de renta cara o ser utilizadas para oficinas

o comercios. Estos cambios se daban porque las construcciones lo permitían, pero ahora con edificios altamente especializados o con distritos de usos homogéneos, tanto por inercia institucional y por los controles del zoning más fuertes, resulta más difícil llevarse a cabo.

Respecto a la industria, el cierre de fabricas indirectamente altera positivamente y negativamente a la vivienda y los servicios. Por ejemplo hay beneficios generados por la oportunidad de construir casas modernas, proveer espacios abiertos públicos y mejorar el medio ambiente, pero a la vez, se pierden empleos en la ciudad.

La actividad industrial se ha reestructurado ya que se ha visto una contracción y compactación del suelo ocupado por esta actividad. Méndez (1993) menciona que las grandes metrópolis están perdiendo industria, pero están adquiriendo un fuerte sector terciario. Esto debido, a que en el plano geográfico existe una relocalización de una parte de la producción desde espacios centrales hacia otros periféricos de bajo costos y elevada flexibilidad laboral; en el plano técnico-organizativo supone la desintegración del proceso productivo, con tareas antes realizadas en grandes fábricas hacia establecimientos y empresas de menor dimensión (hasta llegar al trabajo domiciliario) que realizan tareas especializadas, densificándose así las redes de vínculos interempresarial; y en el plano sociolaboral supone una creciente segmentación del mercado de trabajo, aumentando la presencia del empleo precario e inestable en detrimento del regulado institucionalmente mediante negociación colectiva, lo que reduce la capacidad negociadora de los sindicatos.

La reestructuración organizada se ha llevado a cabo en varios países, por ejemplo, las ciudades estadounidenses han sufrido grandes cambios desde los años cuarenta, centrandose su atención en renovar las áreas residenciales con edificios comerciales o con usos más intensivos y redituables.

La reestructuración de la región de los Ángeles California es parte de un proceso mundial de cambio en la organización del capital, de crisis económicas y políticas, que marcaron el fin del boom de la posguerra. En este caso también se dio la expansión del área urbana y la descentralización de ciertas actividades del centro, permaneciendo en el centro sólo firmas del sector competitivo, industrias más viejas, algunos negocios de lujo, hoteles, agencias importantes del Estado y capital financiero, etc.

En tanto, el centro de una pequeña ciudad como Newburyport, Nueva Inglaterra, E.U, ha sido radicalmente alterado, la esquina de las calles con tiendas de conveniencia se han convertido en tiendas especializadas, mientras que las viejas estaciones de bomberos y las estructuras industriales han sido rehabilitadas y convertidas en apartamentos o condominios. El área del muelle fue remodelada, transformando las aduanas en museo marítimo y muchas tiendas, boutiques, teatros y muchos servicios especializados fueron abiertos en el centro para atraer a un gran número de visitantes y turistas, por lo que ahora es un centro social, más que económico, lo que llevó a desarrollar centros comerciales hacia la periferia de la ciudad, para dar respuesta a las necesidades de la población.

Del total del incremento de 874 unidades de vivienda por año entre 1970-1980 en Newburyport, solamente 577 fueron construcción nueva, el resto viene de algunas conversiones no residenciales, pero la mayoría de las subdivisiones de las muy grandes. (Lowe 1992).

En el caso de las urbes inglesas se ha visto que la industria declinó desde los años sesenta, dándose el cierre de varios muelles debido a cambio tecnológico sufridos en este ramo. En un área de muelles de 2070 hectáreas, éstas fueron regeneradas en la década de los ochenta, para ello el London Docklands Development Corporation, quien hizo el programa privado de construcción de vivienda más grandes de Reino Unido con 17,000 viviendas y 1.86 millones de metros cuadrados de espacio para industria y comercio, tuvo que mejorar el transporte y la infraestructura de la zona. A pesar de esto, gran parte de este desarrollo permanecía cerrado todavía en 1992 debido a que los nuevos empleos no satisfacían las necesidades viejas de la ciudad y las viviendas nuevas son muy caras para los residentes del área, lo que indica que no respondía al mercado local (Kivel 1993).

La ciudad de Stoke-on Trend es otro caso inglés de reestructuración masiva, que se llevó a cabo entre 1985 y 1990. Aquí primero se demolió un gran número de viejos edificios en una superficie de 2.2 hectáreas y fueron reemplazados por un moderno centro de tiendas "Potterrie Shopping Center", y en segundo lugar, se diseñó la vialidad interna y externa de la zona, creando una extensa peatonalización de ciertas calles comerciales primarias, las cuales junto con el paisaje y mobiliario nuevo, crearon un paisaje atractivo y seguro para los compradores.

En términos generales, Kivel explica, que en la década de los ochenta, los constructores privados empezaron, por primera vez en muchas décadas, a construir casas para venta en el interior de las ciudades británicas. En 1983, se reportó que el 30% de la vivienda construida tomó lugar en el interior de la ciudad y en suelo reciclado dentro del área urbana, en Londres esto alcanzó el 55%.

En el continente asiático, en países como Singapur y Hong Kong el redesarrollo comenzó en los sesenta. Hasta los ochenta las autoridades eran las que adquirían el suelo e indemnizaban a las familias reubicadas, pero ahora el redesarrollo residencial es iniciado por asociaciones de propietarios privados, quienes compensan a las familias ya sea colocándolas en vivienda pública o pagándoles el costo de la vivienda adicional, además de cubrirles los gastos del cambio (Dowall 1994)

Para el caso de México debido a los fuertes sismo ocurridos el 19 de septiembre de 1985, gran número de inmuebles del centro de la ciudad de México se cayeron o quedaron dañados, por lo que la población que habitaba estas construcciones quedó sin vivienda e incluso sin empleo, lo que generó graves problemas al gobierno del Distrito Federal, ya que las familias requerían de un lugar para vivir, pero a su vez no deseaban salir del centro, puesto que estaban arraigados a la zona y porque ahí se encontraban sus lugares de trabajos.

Ante la problemática causada por los sismos de este año, las autoridades establecieron programas emergentes de reconstrucción:

"El programa de Renovación Habitacional Popular atendió a 46,500 familias reconstruyendo y edificando nuevamente 41,300 viviendas, en ocasiones en los mismos sitios, sin alterar la traza urbana y transformando a los inquilinos en propietarios y además se rehabilitaron 5,200 viviendas.

El programa de reconstrucción de Tlaltelolco, estuvo dirigido a la recuperación de 10,560 departamentos en 37 edificios. El programa emergente Fase II aprobó 9,574 créditos; 5135 para vivienda nueva y 4,439 para rehabilitación" (Covarrubias, mimeo s/f: 6).

Todas estas acciones implicaron una amplia participación comunitaria y una concertación social, lo que llevo al redesarrollo y remodelación de una parte importante del centro histórico de la ciudad de México.

E. MERCADO INMOBILIARIO

1. Antecedentes

Los primeros estudios sobre el mercado inmobiliario fueron en torno al mercado de suelo, es decir, únicamente se trato de aplicar la teoría de la economía clásica (Smith, Ricardo, Malthus, Marx) y neoclásica (Marshall) al suelo y no a los demás bienes inmuebles (Perló 1994).

Ya en los años sesenta Alonso y Wingo utilizaron la economía neoclásica para analizar la formación de los precios del suelo urbano. En la siguiente década resurge el enfoque marxista retomándose el tema de la renta del suelo, la cual era un término acuñado para el medio rural, pero es en estos momentos cuando se desarrolla para el ámbito urbano. Esta última corriente es representada por la Escuela Francesa de Sociología con Topalov y Lipietz, y en otros países por Harvey, Ball y Edel.

Años después aparecieron las primeras investigaciones que utilizaban el enfoque hedónico como instrumento analítico básico, pues su propósito central es explicar el precio de un bien, cualquiera que éste sea, y sus fluctuaciones de acuerdo a sus atributos cuantitativos, ya que éstos pueden ser medibles mediante la especificación de las cantidades que entraña un conjunto dado de "características", "atributos" o "componentes", que poseen la doble propiedad de ser observables y directamente deseables por el consumidor (Mateo, 1982 citado en Perló 1994).

Dada las características y condiciones tan amplias que abarca el mercado inmobiliario en los últimos años, los estudiosos del mismo se han ido especializando en temáticas más específicas como son la demanda y oferta, el abandono, demolición y reemplazo de inmuebles, la entrada al mercado de nuevos inmuebles, el proceso de filtrado para el caso del mercado habitacional, entre otros. Para ello se han venido utilizando técnicas y métodos como los de simulación, modelos econométricos. etc.

2. Características del mercado inmobiliario

En el mercado inmobiliario urbano son tres los "bienes" sujetos a transacción comercial: el suelo, las edificaciones y las localizaciones. Estas últimas debido al fuerte peso que tienen en la determinación de los precios del mercado.

El mercado inmobiliario urbano se caracteriza por una gran rigidez, puesto que los usuarios tienen fuertes preferencias por el lugar donde se localizan debido a que ya su inversión tiene una larga vida, es costosa y no se puede recuperar fácilmente en el mercado. Además los costos de la mudanza pueden ser altos y la búsqueda de nuevos emplazamientos exige tiempo y dinero, lo cual aunado a los gastos de la transacción del inmueble hacen poco atractivo el cambiar de ubicación.

El Estado interviene tanto en la demanda como en la oferta de los inmuebles. Del lado de la demanda por medio de la imposición de impuestos o gravámenes, que aumenta el costo del bien, lo que hace que baje la demanda. Del lado de la oferta la legislación urbana, por ejemplo con los controles de usos del suelo afecta el uso que se puede dar a una construcción.

"El mercado se ve aún más distorsionado por las compras obligatorias, por la zonificación y otras limitaciones al uso del terreno y por las políticas fiscales sobre la propiedad inmobiliaria" (Richardson 1975:19).

3. Características de los bienes inmobiliarios

"Los bienes inmobiliarios, suelo y construcciones, reúnen una serie de características que los distinguen de otros bienes y que provocan que el funcionamiento de su compra y venta sea notablemente distinto (Kunz 1995:23).

Las características más relevantes para todos los bienes inmobiliarios son:

a) Los bienes raíces son inamovibles, es decir, que están fijos en el espacio.

b) Con base en lo anterior se desprende su localización, que aunque es externa e independiente al bien es un atributo muy importante, ya que refleja la condición de acceso al resto de la ciudad, a las áreas de trabajo, recreación, comercio, etc., además de las características del vecindario y de los servicios e infraestructura del bien inmobiliario.

c) Aunado a lo antes expuesto, los bienes inmuebles son únicos en sus características como en su localización, por lo que no hay dos ofertas iguales en el mercado.

d) Los bienes inmobiliarios son muy duraderos, siendo la llave para entender el proceso de reestructuración intraurbana, puesto que la mayoría de las operaciones de compra y venta que se lleven a cabo se realizan en inmuebles construido en el pasado y sólo una fracción pequeña es construcción nueva (Rothemberg 1991). Por eso el mantenimiento y la conservación del inmueble, así como la obsolescencia que tenga en cuanto a tecnología y estilo afecta el precio de éste al entrar al mercado.

e) Estos bienes son de gran valor, pues representa un alto porcentaje del ingreso familiar o empresarial, por lo que en la mayoría de los casos se requiere de crédito hipotecario, lo que hace que el comportamiento del mercado sea muy sensible a la situación económica del país y a las políticas crediticias.

f) El valor de estos bienes es fluctuante debido a que hay períodos en los que su valor aumenta constantemente, ya sea por el impacto positivo de la economía o porque se mejoraron las condiciones del inmueble y en otros casos baja repentinamente por algún cambio negativo.

g) Los inmuebles son bienes, que desde su construcción pasando por la comercialización hasta su escrituración, están fuertemente regulado y controlados por el Estado.

4. Precio y uso de suelo

El término precio "es el equivalente monetario del valor que se fija en el mercado" (Kunz 1995:7), es decir, el precio de los inmuebles urbanos es reflejo de decisiones económicas adoptados por compradores y vendedores respecto a su futura productividad, previstas anticipadamente con base en su renta neta según sus diversos usos y destinos. En otras palabras, "precio se utiliza como el monto que los ocupantes pagan o están dispuestos a pagar por el derecho de uso de una unidad de suelo en un período dado" (González 1994:146).

Por ejemplo, para el caso de la vivienda son varios aspectos los que determinan su precio, según el enfoque hedónico son seis categorías: i) las características estructurales

como tamaño del terreno, de la construcción, número de habitaciones, edad, etc.; ii) las variables de localización, tales como el tiempo de transporte al centro o a otros centro del empleo, etc.; iii) la calidad del barrio, desde los servicios hasta las características socioeconómicas y demográficas; iv) cuestiones externas específicas, como la contaminación de cierto uso del suelo etc.; v) variables jurídico-legales, siendo las más importantes las normas de uso del suelo de la zona; vi) y las variables de valoración subjetiva del barrio. (Perló 1994 y Mingche y Brown 1980).

Respecto a la relación precio-uso del suelo Goodall (1977) señala que en cualquier zona urbana es el sistema de precios el que juega un papel preponderante en la asignación del suelo a usos concretos, además de decidir cuál de los usuarios en competencia obtendrá la disponibilidad del inmueble.

5. La actividad del mercado inmobiliario y la reestructuración urbana

Kunz (1995) establece que las variables de volumen, edad, rotación, absorción de la oferta, la composición del tipo de inmueble en venta y los precios de oferta y venta establecen la relación entre el mercado inmobiliario y la reestructuración. Por ejemplo, la oferta es un indicador de la activación de un proceso de reestructuración, y básicamente de salida o entrada de ciertas actividades, los precios indican la dirección del proceso y los posibles destinos de uso, el volumen de oferta con relación al stock existente se asocian a la magnitud y velocidad del proceso, si existe mucha oferta hay cambios en la renta del suelo por una fuerte desvalorización o revalorización que lleva a un reajuste de actividades a través del mercado, etc. Es por ello que el comportamiento de las ofertas, transacciones y precios en conjunto y la combinación de los valores en estas variables permiten una mejor interpretación de la reestructuración.

En cuanto a la reestructuración a largo plazo, considera que el crecimiento de la ciudad supone una comercialización de suelo, es decir, que para que se dé una nueva actividad, ésta tiene que ocupar un inmueble nuevo sobre un terreno que debió entrar al mercado en algún momento. Aquí hay dos posibles situaciones: 1) si la transacción del terreno es inmediata anterior a la aparición de la actividad, el movimiento del mercado

refleja la estructuración; y 2) si la transacción se realiza con anticipación a la aparición de la actividad, el movimiento de mercado y los precios no serán producto de la capacidad de competencia de la futura actividad, es decir, no habrá una relación entre el comportamiento del mercado y la tendencia de reestructuración, ya que puede mediar durante algún tiempo una actitud especulativa.

MARCO METODOLÓGICO

A. SELECCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Desde que se inicio el proyecto de tesis se tuvo definida la problemática de estudio, puesto que se tenía el conocimiento de que las investigaciones que se han desarrollado sobre la ciudad de México han planteado de manera muy general las causas del crecimiento y sus consecuencias y han dado poca importancia a la integración de los factores que intervienen en la expansión espacial así como en los procesos urbanos que están involucrados en estas áreas, por lo cual, el tema central es analizar ¿Cómo ha sido el proceso de urbanización en el sur de la ciudad de México y cómo se ha reestructurado el uso del suelo urbano?.

En tanto, el área de estudio que se había planteado para la investigación era un grupo de colonias: La Roma y La Obrera en la delegación Cuauhtémoc; la Del Valle y Portales en Benito Juárez; Santo Domingo y la Del Carmen en Coyoacán; y en Tlalpan, las colonias de Miguel Hidalgo y Toriello Guerra. Por ser colonias que respondían a condiciones económicas y sociales de la ciudad, además de ser áreas urbanizadas en distintas épocas y que por sus dimensiones ocupan extensiones muy importantes en sus respectivas delegaciones, lo que a su vez, las hace ser zonas fundamentales.

En cuanto a su influencia respecto a las colonias colindantes, pues se puede decir, que son colonias estructurantes y estructurales, debido a que en términos generales responden al contexto general y reflejan muy bien el proceso de estructuración y reestructuración de las delegaciones del sur de la ciudad de México.

El estudio de estas colonias era muy interesante, pero debido a que se requería información muy detallada, se analizaron fuentes directas como los Programas de Barrios de las Colonias de 1981, otros estudios hechos por las delegaciones y los Archivos Notariales. En este último caso se pudo determinar que es una fuente en la que se puede hacer el seguimiento de una determinada área urbana, pero que por motivos del reglamento

interno del archivo sólo se puede consultar información hasta 1935, por lo que no es posible detectar los cambios más recientes.

Los datos eran insuficientes, por lo que resultaba imposible hacer el seguimiento de los usos a nivel tan detallado, y se llegó a la conclusión de era más conveniente cambiar el área y el período de estudio, por lo que el planteamiento definitivo es ¿Cómo ha sido el proceso de urbanización y cómo se ha reestructurado el uso del suelo urbano en Tlalpan?, a la investigación se le denominó definitivamente *Crecimiento y reestructuración urbano en la delegación de Tlalpan D.F. 1970-1997*.

La delegación de Tlalpan fue seleccionada fundamentalmente por cuatro motivos técnicos:

1. En primer lugar, es una parte de la ciudad en donde existían asentamientos humanos desde la época prehispánica, cuyo desarrollo urbano fue muy incipiente durante la colonia y el período independentista. Hasta mediados del presente siglo, Tlalpan continúa su lento crecimiento urbano, en tanto que para 1960, década en la que comienza su despegue urbano, su población alcanzó 61,195 habitantes, tendencia que sigue para 1970 con 130,719, en 1980 eran 328,800, para 1990, 484,866 y según el conteo en 1995 se tenían 552,516 habitantes.

2. En segundo término se tiene conocimiento previo de cómo la delegación ha crecido y evolucionado en su aspecto urbano, puesto que durante las últimas tres décadas se ha observado directamente este proceso, además de contar con investigaciones anteriores, que han permitido determinar la importancia del estudio de la estructuración urbana en la delegación de Tlalpan, cuyo punto de interés se centra a partir de los setenta.

3. Tercero, Tlalpan es una zona con las características necesarias para el estudio, pues presenta un fuerte crecimiento urbano, además de una reestructuración interna de los usos del suelo, y

4. Por último, la investigación forma parte de un proyecto más amplio del Centro de Investigaciones en Arquitectura y Urbanismo, denominado Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario (RUMI). en el que se analiza el proceso de reestructuración urbana en la ciudad de México en tres niveles: estudios delegacionales, como el presente, estudios de barrio y estudios especiales.

Aunado a estos motivos, la elección del área de estudio se debió a cuestiones personales, ya que se conoce la delegación con anterioridad, al mismo tiempo, de que se tenían las facilidades de traslado a la misma, para la realización de las diferentes etapas del trabajo de campo que fueran necesarias y para obtener información complementaria en las oficinas delegacionales.

B. DEFINICIÓN DEL MARCO TEÓRICO-CONCEPTUAL

Para la definición del planteamiento del problema, así como en la determinación de los objetivos e hipótesis de la presente investigación se recopiló la información bibliográfica necesaria (libros, artículos de revistas y reportes de investigaciones inéditas) para abordar el tema y con base en esto se estableció el marco teórico-conceptual, el cual es el soporte básico del presente estudio.

El marco teórico-conceptual está organizado en 5 apartados: a) Conceptos; b) Determinantes de la Estructura Urbana; c) Lógica Urbano-Espacial de los diferentes usos del suelo; d) Reestructuración Urbana; y e) Mercado Inmobiliario.

Cada uno de los temas que conforman el marco teórico-conceptual son parte inseparable y con una fuerte injerencia en el fenómeno urbano, por lo cual se consideró relevante que se ahondará en cada uno de ellos.

Para el desarrollo de esta sección de la investigación se leyó sobre las diferentes escuelas y teorías que han estudiado el tema, se consideraron aspectos de la economía neoclásica y en algunos puntos, cuestiones marxistas, corrientes sociales y políticas, de las cuales se obtuvieron las ideas que sirven de fundamentación la investigación.

Además de los aspectos teóricos descritos, en el marco teórico-conceptual se estimó pertinente tomar en cuenta los estudios de caso realizados para ciertas ciudades, en los cuales se aplican de manera directa las diferentes teorías y escuelas del pensamiento urbano. Así mismo, en esta clase de lectura se analizan los aspectos más actuales de la estructura urbana, sus cambios, así como los nuevos procesos que se generan en las ciudades. Lo que permite tener un panorama moderno de la realidad urbana y con ello tener más elementos de interpretación para la investigación.

C. TIPOLOGÍA DE USO DEL SUELO

Con base en los objetivos establecido en el proyecto de estudio se determinó, en primer lugar, que era necesario definir una tipología de los usos del suelo, y en segundo, que ésta se utilizaría para los usos en los diferentes períodos de investigación. Los problemas, para correlacionar la información obtenida para las etapas anteriores a 1997 con la tipología propuesta, se describirán más adelante.

Gran parte de la tipología de los usos del suelo utilizada se basa en la establecida por el Instituto de Investigación en Informática, Geografía, Estadística y Catastro del Estado de México (IIIGCEM), ya que se consideró adecuada, por que toma en cuenta los usos del suelo, las características físicas y el tipo de inmueble. A ésta se realizaron algunas modificaciones durante el seminario permanente de Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario del Centro de Investigaciones en Arquitectura y Urbanismo de la Facultad de Arquitectura.

1. Habitacional

En cuanto al uso habitacional se determinaron 6 categorías, las cuales según el tipo de inmueble pueden ser unifamiliar y plurifamiliar:

a) Precaria: vivienda realizada sin proyecto arquitectónico, totalmente autoconstruida, con materiales de mala calidad, sin acabados o mal realizados, sin techo de losa, claros de menos de 3 metros, de un sólo nivel, por lo general se localiza en asentamientos irregulares recientes, en pueblos o en la periferia de la ciudad.

b) Económica: muchas de éstas son viviendas de origen precario, que han ido consolidándose, pero que no tienen proyecto alguno, son también de autoconstrucción, con materiales de mala calidad y acabados incipientes, ya cuentan con losa de concreto, claros menores a 3.5 metros y son de uno o dos niveles.

c) Interés Social: existe un proyecto tipo definido, de materiales económicos con ejecución de mediana calidad, claros menores a 3.5 metro, son construcciones en serie realizadas principalmente por instituciones gubernamentales o por algunas empresas privadas, con financiamiento oficial y/o bancario a corto plazo, de una o dos recamaras, un

estacionamiento, es frecuente que formen condominios. Se localizan en zonas determinadas de las áreas urbanas, en fraccionamientos o en lotes aislados.

d) Regular: vivienda con proyecto arquitectónico definido y funcional, materiales de mediana o buena calidad, acabados bien ejecutados, claros medios de 4.0 metros, construcción ejecutada por empresas constructoras o bajo supervisión de profesionistas, generalmente se construye en áreas con una urbanización previa, dominan los dos niveles, desarrollada con autofinanciamiento o financiamiento oficial o bancario, se localiza en zonas consolidadas o en fraccionamientos residenciales medios y campestres.

e) Buena: proyecto definido, funcional y de calidad, materia de buena calidad y controlados, acabados bien ejecutados con detalles especiales, claros medios de 6 o más metros, construcción realizada por empresa constructora, autofinanciamiento, pero cuando son de tipo multifamiliar pueden tener financiamiento bancario, y por lo general se localizan en zonas exclusivas y/o en fraccionamientos residenciales.

f) Muy Buena: proyecto de calidad y con detalles especiales, materiales de buena calidad controlados y de lujo, de fabricación nacional e importados, acabados muy bien ejecutados con proliferación de detalles e instalaciones especiales, construcción por empresas constructoras con especialistas, autofinanciadas cuando son unifamiliares, pero cuando son multifamiliares puede haber financiamiento bancario, y se localizan en zonas exclusivas de lujo y en fraccionamientos residenciales exclusivos.

2. Comercial

Para la presente investigación, la tipología comercial propuesta por IIIGCEM fue modificada pues se consideró importante introducir otros elementos. En este caso el uso del suelo comercial se clasificó en tres tipos, respondiendo a la jerarquía de los productos, es decir, a la frecuencia de compra y al umbral de mercado de éstos:

a) jerarquía baja: corresponde a comercio de productos que se compran frecuentemente, localizado muy cerca de su mercado, se necesitan de manera cotidiana, representa una pequeña fracción de los ingresos familiares y su selección es relativamente poco importante, como son los abarrotes, las recauderías, pollerías, entre otros. Se le puede considerar comercio vecinal.

b) jerarquía media: las tiendas que venden estas mercancías se localizan de manera más dispersa, generalmente en áreas de buena accesibilidad, ya que estos productos se compran con menor frecuencia que las anteriores, son de mediana especialización, por lo que para subsistir requieren de un mayor umbral de mercado, éstas pueden ser tiendas de ropa, zapaterías, dulcerías, ferreterías, telas, muebles, e incluso los autoservicios que no se encuentran en plaza comercial.

c) jerarquía alta: el comercio de alta jerarquía lo constituyen mercancías muy especializadas, localizados de forma más dispersa a los anteriores, ya que requieren cubrir un mayor mercado, que incluso llega a ser de nivel regional, y no sólo el de la ciudad, son adquiridos a intervalos irregulares o de poca frecuencia, llegan a representar hasta múltiplos de los ingresos semanales de la familia, su compra puede posponerse para comparar los modelos y la calidad del producto, por lo que la población está dispuesta a invertir más tiempo y recorrer mayores distancias para desplazarse y poder obtener el producto, por ejemplo: aparatos ortopédicos, artículos de computo, joyerías, peleterías, y demás.

Por otra parte, también se definieron los diferentes inmuebles en los que se localiza el comercio: plaza comercial grande con tienda ancla, plaza comercial sin tienda ancla, mercado público, tienda de autoservicio y local independiente.

3. Industrial

Respecto a la industria se tomo en cuenta principalmente la actividad que se desarrolla y en menor medida el impacto urbano de ésta; Se dividió en tres grupos:

a) ligera y talleres: en este conjunto de industrias los inmuebles pueden ser con o sin proyecto definido y funcional, materiales de baja o mediana calidad, claros menores a 10 metros, con muros de carga y columnas, pueden ser de autoconstrucción o construidas por una constructora con autofinanciamiento, se localiza en cualquier parte de la ciudad. El impacto urbano es mínimo, ya que realizan actividades poco contaminantes, ejemplo de ellas son los laboratorios, carpinterías, herrerías, imprentas, por mencionar algunas;

b) mediana: los inmuebles son con proyecto definido y funcional, materiales de buena calidad y controlados de buena ejecución, estructuras que soportan el techo, y adicionalmente otras cargas, los sistemas de cubiertas pueden ser de acero con peraltes

mayores a 1.10 m, concreto prerreforzado, etc. Construcción realizada por empresas constructoras con especialista, autofinanciamiento o financiamiento bancario, se localizan en zonas y/o fraccionamientos industriales en áreas urbanas o urbanizables; con cierto impacto urbano; en este rubro se encuentran las industrias de telas, ropa, embotelladoras; y

c) pesada: requiere de un inmueble diseñado especialmente para la actividad industrial que se trate, materiales de buena calidad y controlados. Estructuras que pueden soportar sistemas techados adicionalmente a cargas como grúas viajeras, instalaciones especiales, etc.; alturas de 7.0 o más metros, construcción por empresas constructoras especializadas, autofinanciamiento o financiamiento bancario, localizadas en áreas urbanas o en parque y corredores industriales. Éstas provocan un fuerte impacto urbano, ya que por lo regular son altamente contaminantes, generan grandes movimientos, etc., ejemplo de ellas son las cementeras, aceiteras, etc.

4. Equipamiento y servicios

El equipamiento y los servicios en algunos casos son considerados como un sólo rubro, pero para efectos de este estudio se consideran dos usos distintos, los primeros son proporcionado por el Estado y los segundos por la iniciativa privada.

En tanto, en su interior se determinaron los siguientes tipos: a) educativo elemental¹ (incluye desde el nivel elemental hasta bachillerato); b) educativo universitario (desde nivel licenciaturas hasta posgrado y centros de investigación); c) gobierno (desde juzgados, edificios delegacional, subdelegaciones, oficina gubernamentales, etc.); d) salud, dividido en cuatro niveles: i) guarderías, ii) nivel básico (centro de salud comunitario, clínicas familiares, consultorios públicos), iii) nivel medio (clínicas), y iv) nivel alto (hospitales regionales, instituto nacionales); e) recreativo (cines, teatros, bibliotecas, deportivos; e) parques públicos (áreas verdes, instalaciones al aire libre, espacio abiertos); f) transporte y comunicación (paraderos, terminales, antenas de radio y telecomunicación, etc.); g) oficinas; h) talleres (reparadoras de bicicletas, de aparatos eléctricos, mecánicos, etc.); i) otros (desde

¹ Para fines exclusivos de esta investigación se considera la educación elemental desde preescolar hasta bachillerato, pero no se debe confundir con el nivel elemental que se maneja en el sistema educativo, que corresponde de preescolar a secundaria.

estéticas, iglesias, tintorerías, escuelas de algún deporte, fotografías, etc.; y j) especiales (instalaciones militares, estaciones eléctricas, etc.).

5. Vacante

Constituido por los predios baldíos.

6. Usos rurales

En este rubro se consideraron los usos agropecuarios y forestales (rurales).

D. TENDENCIAS URBANAS DE VALORIZACIÓN Y DESVALORIZACIÓN

Como se explicó en el marco teórico, el proceso de la reestructuración urbana es consecuencia de los fenómenos de valorización y desvalorización del suelo, es decir, hay elementos como las mejoras en vialidad y transporte, la introducción de la infraestructura y los servicios que en conjunto elevan los valores del suelo, así también existen otros que hacen que la renta del suelo baje, algunos tienen que ver con el paso de los años que provoca el deterioro físico que sufren los inmuebles o los barrios, la instalación de usos incompatibles, etc.

Para el estudio de los cambios urbanos que se han realizado en Tlalpan se establece la relación entre los valores del suelo y el de los inmuebles, así como su reflejo en los cambios de uso del suelo observados en las colonias. Estas tendencias se dividieron en 4: a) desvalorización; b) estable; c) valorización moderado; y d) valorización fuerte.

Desvalorización (sin cambio de uso): principalmente son áreas habitacionales, y en menor medida comerciales o industriales, cuyos inmuebles llegaron a su máximo valor y debido al pobre mantenimiento se tiene gran deterioro físico, o también pueden ser áreas en donde se presente algún cambio negativo en el entorno, que haga que los valores bajen. En estas zonas el uso existente no refleja los valores del suelo, por lo tanto son sitios con cierto deterioro físico, pero con alto potencial económico de desarrollo por la infraestructura

instalada, accesibilidad, etc. Ejemplo de ello son las unidades habitacionales o colonias medias y populares muy antiguas en donde no existe inversión ni por parte de sus habitantes ni del gobierno.

Pero es importante señalar que este proceso de desvalorización también se puede deber a cambios de uso del suelo incompatible o por un filtrado descendente que llevan a la caída de los valores del suelo.

Estabilidad: son asentamientos en donde sí existe mantenimiento a sus inmuebles y sólo se observa un deterioro por paso del tiempo, por lo tanto los valores de éstos se sostienen, en generalmente no existe cambio de uso del suelo. Ejemplo: colonias de clases medias, altas y muy altas con vivienda regular, buena y muy buena respectivamente.

Valorización moderada (con cambio de uso): básicamente son áreas que cuenta con infraestructura, transporte y con un proceso de consolidación habitacional avanzado que hace que suban los valores del suelo y de los inmuebles, convirtiéndose en sitios atractivos para otros usos del suelo, pero en donde la sustitución de uso aún es incipiente. O también son zonas de incorporación de usos rurales a urbano, incluso con asentamientos irregulares, ya que en términos generales el suelo urbano vale más. Ejemplo de ello son las colonias de origen irregular con vivienda precaria que evolucionó a económica o incluso llega a ser regular, pero de autoconstrucción. En tanto, que en los últimos años se observa inversión privada desarrollando una producción habitacional de tipo capitalista en lotes baldíos o sustituyendo la vivienda original.

La valorización moderada con cambio de usos del suelo se presenta en la delegación, pero esta tendencia también se puede llevar a cabo sin cambio de uso, en áreas en donde se introducen la infraestructura y los servicios, con predominio de la vivienda o usos originales.

Valorización fuerte (con cambio de uso del suelo): las características de estas zonas son similares a la anterior, sólo que en este caso ya existe un cambio de uso intenso, es decir, el o los nuevos usos ya tienen mucho mayor capacidad de pago. Esta sustitución de uso

fundamentalmente refleja el elevado valor del suelo, ya que generalmente son actividades que utilizan intensiva y eficientemente el terreno, con edificaciones verticales o con más de un inmueble en el predio. Por lo tanto, la mayoría de las veces esto implica el redesarrollo.

En este rubro entran también los cambios de uso de habitacional a comercio y servicios realizados en su mayoría sobre las vialidades más importantes de la delegación.

E. OBTENCIÓN DE LA INFORMACIÓN

La estructuración y la reestructuración urbanas son dos procesos que requieren información específica sobre los diferentes usos del suelo y sus cambios. Por ello, es fundamental contar con cartografía que permita tener la referencia espacial de cada uno de los usos por etapa, es decir, son fotografías de la realidad de ese momento y con base en el análisis de estos mapas se podrá determinar la evolución del área de estudio.

Por otro parte, además de establecer los determinantes de la estructura urbana de Tlalpan, otros objetivos son saber quiénes son los agentes fraccionadores, el origen del suelo, año, tipo de urbanización y demás. Para obtener información sobre estos temas se analizaron fuentes como los Programas de Barrio de las diferentes colonias de Tlalpan, realizados por el Departamento del Distrito Federal en 1981. Después se realizó una matriz por colonia con las variables más relevantes para la investigación. Otra fuente de información revisada fueron los estudios realizados por la Oficina de Trabajo de la delegación en 1984. Además de pláticas con funcionarios de la delegación.

1. Fuentes de información de los usos del suelo

a. Para 1970

La investigación analiza la estructuración urbana de Tlalpan, principalmente de 1970 a 1997, para los setenta se contó con la información de la distribución de los usos del suelo industrial, comercial y de servicios basada en la tesis de licenciatura en Geografía de Cecilia Elizabeth Hernández Salcedo de 1972, estudio que permite tener un panorama

bastante claro de la estructura de tales usos en este período. En tanto que para el uso habitacional, los Programas de Barrio y los estudios elaborados por la delegación permiten reconstruir su situación en esa etapa.

En este caso no fue posible realizar un mapa específico de la distribución de los usos del suelo debido a la problemática para traslapar la traza de esta época con la cartografía base del 1997.

b. Para 1980

El estudio de cómo se encontraba la estructura urbana de 1980 se determinó con base en los datos proporcionados por los Programas de Barrio de 1981, realizados por el Departamento del Distrito Federal, así como por las investigaciones elaboradas para ciertas colonias de Tlalpan por estudiantes de la Escuela de Trabajo Social de la UNAM en 1984, en colaboración con las oficinas de Trabajo Social de la delegación de esos años. En ambas fuentes se establecen los antecedentes, además de una descripción general de los usos del suelo y las tendencias observadas hasta entonces.

Al igual que en el período anterior, no se realizó una carta urbana de uso del suelo, debido a que la información dada era a nivel colonia y no de manzana como se trabajó para 1997.

c. Para 1997

Debido en parte, a la falta de cartografía actualizada sobre el tema y en parte, a la imposibilidad financiera de contar con fotografía aérea de la zona a escala 1:10,000 o más grande, ejemplo 1:5000, se determinó que para obtener la información actual de los usos del suelo era necesario realizar su levantamiento en campo.

Levantamiento de los usos del suelo

Los pasos seguidos para el levantamiento fueron:

- i) primero, se procedió a enumerar en un mapa las manzanas de la delegación;
- ii) segundo, se realizó un levantamiento de una zona pequeña, para establecer algunas posibles dificultades, llegándose a la conclusión de que para el levantamiento

definitivo lo más conveniente era determinar los tres principales usos del suelo de la manzana y vaciarlo en una matriz, en lugar de marcarlo en el mapa con diferentes colores;

iii) tercero, para un mejor manejo de la información, se realizó una matriz de datos, en la cual los renglones son las manzanas y en las columnas se identifican los usos (primario, secundario y terciario) y el tipo de inmueble, y por último las observaciones; y

iv) cuarto, una vez conjuntados todos los elementos anteriores, se procedió a realizar el levantamiento de los usos del suelo, actividad que debido a su complejidad fue realizada exclusivamente por la autora. Esta tarea se llevó a cabo principalmente caminado debido a lo problemático de los usos y a lo accidentado del terreno. Con un tiempo de trabajo que fue de septiembre de 1996 a enero de 1997.

Problemas durante el levantamiento

Para realizar el levantamiento de los usos del suelo en la delegación de Tlalpan surgieron una serie de dificultades, pero ninguno de ellos afectó la calidad de la información obtenida.

Los problemas enfrentados se pueden dividir en dos grupos:

a) Los relacionados con los usos del suelo: el patrón espacial es muy complejo, es decir, existen manzanas con más de tres usos del suelo, registrándose sólo los más importantes por el espacio ocupado y por su número, en tanto que, el área periférica de la delegación presenta una fuerte mezcla de usos rurales y urbanos, sin estar bien definidos los límites de las manzanas, por lo que para fines de la cartografía se hicieron líneas tentativas para completarlas;

b) Cobertura del trabajo de campo: existen pequeñas parte de la delegación donde no se pudo realizar el recorrido para el levantamiento a nivel manzana de los usos del suelo. Esto se debió a dos motivos principales: primero, hay colonias que se encuentran totalmente enrejadas o bardadas, en donde el acceso está controlado por elementos de seguridad que no permitieron, por ninguna razón, entrar a ellas, a pesar de explicarles la finalidad de la investigación; y segundo, hay pequeñas zonas con problemas de vandalismo, drogadicción, etc. los cuales, por seguridad, no se recorrieron completamente.

El trabajo de campo trató de abarcar la máxima superficie, pero en los casos anteriores - debido a que son territorios muy homogéneos - se rodeó las áreas y se les

preguntó a los vecinos si existía algún uso diferente al que los rodeaba, en la mayoría de los casos no era así, por ello el uso se generalizaba para esas zonas.

F. PRESENTACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO 1997

1. Elaboración del mapa base

Una vez concluido el levantamiento de los usos del suelo de la delegación se procedió a su representación cartográfica automatizada, para lo cual se realizaron las siguientes actividades:

a). El mapa base, en donde fueron vaciados los usos, se obtuvo de la cartografía censal del compac disc del SCINCE de 1990 editado por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), en formato DWG (Autocad).

b). Esta cartografía fue importada al programa Microstation (formato DGN) para ser analizada y debido a que tenía diferencias significativas con el mapa utilizado en campo (guía roji) - el cual en gran parte coincide con la traza urbana real de Tlalpan -, se tuvieron que hacer varios ajustes: i) en primer lugar, como la traza de la cartografía censal era diferente a la del mapa de campo, ésta se reconstruyó a como estaba éste, y de esta manera se hiciera la liga entre el número de cada manzana y el uso del suelo que se tenía en la matriz; y ii) en segundo lugar, como la información gráfica era de 1990, ciertas partes de la delegación no estaban cartografiadas, ya que estos asentamientos humanos no existían hasta entonces, por lo tanto, se actualizó la traza en el mapa.

c). Una vez actualizado el mapa se poligonizaron las manzanas, es decir, que las líneas que componían el trazo de la manzana se constituyeran en un sólo elemento gráfico, y con esto facilitar el vaciado de los usos del suelo en cada una de ellas. Todo este proceso dio como resultado el mapa base.

2. Problemas en la representación de la información

Como ya se mencionó, con el levantamiento en campo se obtuvieron los tres usos más importantes de cada manzana, así como el tipo de inmueble para los usos habitacional y comercial. Al establecer la forma en que esta información se representaría en el mapa se

llegó a la conclusión de que no era posible vaciar los tres usos, puesto que resultaría un plano confuso por la escala. Por ello se decidió que sólo se mapearían el uso primario y secundario con su respectivo inmueble.

3. Representación cartográfica de los usos

El mapa de los usos del suelo de 1997 se estructura de la siguiente manera:

i) El uso del suelo primario en cada manzana está representado con el color principal del fondo. Para el caso del uso habitacional se utiliza una gama de amarillos y anaranjados; para el comercio de rosa a rojo; la industria en morados; el suelo baldío en gris; los usos agropecuarios y forestales en verde seco; y en el caso del equipamiento y los servicios privados, éstos se indican con el color azul y el tipo lo señala la leyenda, por ejemplo, cuando en una manzana el uso primario se coloreó de azul, y se agregó la sigla “E1”, se trata de un equipamiento educativo que va desde el nivel elemental hasta el bachillerato proporcionado por el Estado, si la leyenda fuera “e1”, se refiere al mismo tipo pero es un servicio, esta vez se alude al prestado por la iniciativa privada. Es decir, la sigla o leyenda indica el tipo de equipamiento y la mayúscula o minúscula, si es público o privado respectivamente.

Es importante señalar que el único equipamiento que se representó con color diferente al azul (en este caso en verde), fueron los parques públicos (las áreas verdes, instalaciones al aire libre y espacio abiertos), debido a que es un uso que resulta importante destacar dada su relevancia ambiental para la ciudad de México.

ii) El uso secundario está indicado por medio de un achure de líneas diagonales y el color que le corresponde.

iii) Para el caso del uso habitacional se maneja el tipo de inmueble, en el mapa esto se indica por medio de una U cuando es unifamiliar y de una P si es plurifamiliar, en el caso del comercio L es local independiente, TA tienda de autoservicio, MP mercado público, P1 plaza comercial sin tienda ancla, y P2 plaza comercial con tienda ancla.

iv) En cuanto al equipamiento en su interior se determinaron los siguientes tipos representados con las siguientes siglas: E1, educativo (incluye desde el nivel elemental hasta bachillerato); E2 universitario (desde nivel licenciaturas hasta posgrado y centros de

investigación); G gobierno (desde juzgados, edificios delegacional, subdelegaciones, oficinas gubernamentales, etc.); S, salud, dividido en cuatro niveles, S0, guarderías, S1 nivel básico (centro de salud comunitario, clínicas familiares, consultorios públicos), S2 nivel medio (clínicas), y S3 nivel alto (hospitales regionales, instituto nacionales); R recreativo (cines, teatros, bibliotecas, deportivos); Tt transporte y comunicación (paraderos, terminales, antenas de radio y telecomunicación, etc.); F oficinas; t talleres (reparadoras de bicicletas, de aparatos eléctricos, mecánicos, etc.); i) O otros (desde estéticas, iglesias, tintorerías, escuelas de algún deporte, fotografías, etc.; y X especiales (instalaciones militares, estaciones eléctricas, panteones, etc.).

G. INTERPRETACIÓN DE LA INFORMACIÓN.

Para dar respuesta a cada uno de los objetivos establecidos en el proyecto de investigación se obtuvo la información necesaria y con apoyo en el marco teórico se realizó la interpretación de los fenómenos estudiados.

En el capítulo tres se realiza el análisis de los factores determinantes de la estructura urbana de la delegación de 1970 a 1997, en este caso se determinaron los nueve principales aspectos como son: 1) la localización no sólo geográfica sino también con relación a elementos sociales; 2) del medio físico únicamente se presentan los aspectos de la delegación que la hacen diferente del resto de la ciudad; 3) en cuanto a los antecedentes se destacan los más importantes con referencia a cuestiones urbana; 4) para el crecimiento urbano se definieron tres niveles: a) el demográfico, donde se estudian las variables más relevantes como son las tasas de crecimiento, de natalidad y mortalidad, la estructura por edad y sexo, etc. para lo cual se elaboraron gráfica que indican su comportamiento; b) la tendencia de la Población Económicamente Activa (PEA); y c) el espacial, para el cual se construyó el mapa 1 (Crecimiento urbano por etapas), además de un cuadro donde se calculó la superficie urbana total, el área acumulada y que porcentaje representa para la delegación en cada período; 5) el siguiente factor es la vialidad y transporte, es decir, cómo estaba y cómo está actualmente; 6) respecto a la economía se estudió la situación de las

actividades primarias, secundarias y terciarias con base en información de los censos económicos, ya que estos datos se refieren a los establecimientos y labores que se realizan en la delegación, en tanto que la PEA puede estar empleada en cualquier parte de la ciudad, pero en cierta medida sí refleja el proceso económico que sufre la población; 7) los valores del suelo se obtuvieron de fuentes hemerográficas, donde se registraron las ofertas sobre terrenos, sus dimensiones y precios, para el caso de los noventa se presenta un mapa que permite visualizar esta variable; 8) respecto a los niveles socioeconómicos sólo fue posible determinarlos para los noventa, y también se realizó un mapa que permite conocer como está distribuida la sociedad, y 9) por último se expone el factor político, en el que se revisaron los diferentes planes y programas urbanos que se han hecho.

Una vez definidos los determinantes más importantes de la estructura urbana para la delegación, el análisis de la urbanización y de la reestructuración urbana se presenta en los restantes capítulos de la investigación, que explican la organización de los usos del suelos en tres etapas, 1970, 1980-87 y 1997. En cada uno de los apartados el área de estudio fue dividida en varias secciones, para 1970 se consideraron el centro de Tlalpan, los poblados rurales y el resto de los asentamientos se clasificaron en colonias fraccionadas por el Estado, las de la iniciativa privada y los denominados irregulares. En los otros dos partes también se ordenan de forma similar al anterior, es decir, por zonas según su origen, además se agrega la evolución sufrida de las áreas urbanizadas en el período anterior.

En los tres últimos capítulos, junto con el estudio de la distribución de los usos del suelo, en los cuales se hace referencia a los factores determinantes de cada época, se exponen de forma concreta cómo, quién, cuándo y con qué uso se incorporan cada una de las nuevas áreas urbanizadas en la delegación, ya que dependiendo de las características del origen de las colonias se observa una reestructuración urbana diferente. También es conveniente señalar que en el sexto apartado se realiza la contrastación entre las tendencias de estructuración identificadas y las propuestas del programa delegacional, con el fin de conocer su pertinencia y viabilidad.

Para finalizar la investigación se presentan las conclusiones más importantes, tanto las relacionadas con área de estudio como sobre el tema.

FACTORES DETERMINANTES DE LA ESTRUCTURA URBANA EN TLALPAN

A LOCALIZACIÓN

Tlalpan colinda al norte con las delegaciones Álvaro Obregón y Coyoacán, al oriente con Xochimilco y Milpa Alta, al sur con los municipios de Huitzilac del estado de Morelos y Santiago Tianguistenco del estado de México, y al poniente con Jalatlaco, municipio de estado de México y con la delegación Magdalena Contreras.

Tiene una superficie total de 30,449 hectáreas, siendo la delegación más grande, pues representa el 20.3% del territorio del Distrito Federal.

Tlalpan forma parte de las seis demarcaciones localizadas al sur del Distrito Federal con una superficie ocupada por usos urbanos en 1980 de 4,180 has. es decir, 13.4% del área total, distribuida de la siguiente manera: uso habitacional 52.4%, los espacios abiertos 13.7%, comercial y servicios 9.0% y el industrial 1.4% (Ibarra 1988). Con base en el mapa 1, Crecimiento del Área Urbana, en 1980 el dato que se obtuvo fue de 3,945.30 has.

En 1996, el área urbanizada, según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, era de 5,023 has. (16.50%) y 25,426 has. (83.5%) corresponden al área de conservación ecológica incluyendo poblados rurales. Cabe señalar que en el suelo ocupado por los asentamientos humanos predomina el uso habitacional (66%), el uso mixto (12%), seguidos del equipamiento con el 8 %, los espacios abiertos con el 6%, el área de los programas parciales con el 6% y por último el industrial con sólo el 0.4%. (Gaceta Oficial del D.F.: 1995:313). Pero según el dato obtenido con base en el mapa 5 de usos del suelo y por el recorrido de campo, el reporte oficial está muy por debajo de la realidad, puesto que para este año se tiene un total de 8,347.87 has. representando el 27.42% de la superficie delegacional.

En el contexto de la ciudad de México, Tlalpan se localiza en la periferia sur del Distrito Federal, cuyo centro histórico fue el factor urbano que detonó el crecimiento en sus primeras etapas, ya que era una zona de casas de campo de la población de la ciudad.

Otro aspecto importante de su territorio es que cuenta con una de las principales salidas de la ciudad, la autopista y carretera federal a Cuernavaca, lo que la hace un territorio de paso forzoso, influyendo de forma importante sobre su estructuración urbana.

Con relación a los diferentes niveles socioeconómicos que conforman la ciudad de México, cabe destacar que esta delegación forma parte de los sectores sur y poniente de la ciudad, considerados por varios estudios como la zona con nivel medio y alto, con un standard de vida mejor, en contraparte del lado norte y oriente con niveles medios-bajos y bajos y un standard de vida de menor calidad.

B. MEDIO FÍSICO NATURAL

La delegación de Tlalpan, en su mayoría, es un territorio rocoso con pendientes abruptas, destacan numerosas estructuras volcánicas, como el Cerro Pico del Águila, Cerro La Cruz del Marqués, el volcán Xitle, el volcán Tezoyo, el volcán Pelado, entre otros, que forman parte de la Sierra del Ajusco.

“Debido a su extensión y a las diferencias de altitud, el régimen térmico de Tlalpan es muy variable. Así, en su parte baja, que coincide con la zona más urbanizada, se registra una temperatura media mínima anual que oscila entre los 4 y 6°C, mientras que en las inmediaciones del Cerro del Ajusco dicha temperatura fluctúa entre 0 y -2°C. La temperatura media máxima anual también muestra diferencias: en la zona baja es de aproximadamente 25°C y en las altitudes de más de 3,000 m de 18°. El patrón de precipitación es también imagen de su diversidad climática; el nivel de precipitación media anual oscila entre un mínimo 800 mm³ en la parte más septentrional de la delegación y un máximo de 1500 mm³ al sureste del Ajusco” (Ibarra 1988:310). Es decir, el clima varía de templado subhúmedo en la porción norte a semifrío subhúmedo y húmedo conforme aumenta la altitud.

Respecto a la red hidrológica predominan las corrientes intermitentes que bajan de las elevaciones en la temporada de lluvias, y el único río existente es el denominado Eslava, que sirve de límite entre Tlalpan y Magdalena Contreras, el cual presenta altos niveles de contaminación debido a las descargas de aguas negras y a la basura que arroja la población de los asentamientos irregulares aledaños.

En cuestiones edafológicas predominan los suelos litosoles, que son aquellos formados de material ígneo, principalmente de basalto o andesita y suelos de cenizas volcánicas, con gran contenido de materia orgánica, por lo que son buenos para el desarrollo de los bosques de coníferas y bosques mixtos, además de que se usan para cultivos básicos como el maíz, frijol, hortalizas y algunos frutales.

Estos factores hacen que gran parte de la delegación, sea sitio de una gran riqueza forestal formando parte de las reservas de flora y fauna de la cuenca de México, por lo que constituye un punto equilibrador de clima, además de ser el principal pulmón y área de recarga de los mantos acuíferos de la ciudad de México.

Sin duda, el medio ambiente natural hace de Tlalpan un espacio privilegiado en la ciudad, lo que ha llevado a que sea una zona atractiva para el crecimiento y cambios urbanos en las últimas décadas.

C. ANTECEDENTES HISTÓRICO DE TLALPAN

El término Tlalpan es un vocablo nahuatl que significa sobre la tierra (del tlalli, tierra, y pan, sobre), desde su fundación fue un importante poblado establecido sobre tierra firme en el Valle de México.

El primer asentamiento humano, relativamente estable, data de la época prehispánica, fue fundado por los indios Tepanecas, aunque se desconoce la fecha exacta de su fundación, se considera que proviene del año 200 antes de Cristo.

Este asentamiento ubicado al norte de la delegación permanece ahí hasta principios de la era cristiana, cuando hace erupción el volcán Xitle cubriendo con lava gran parte del poblado, quedando sólo como legados la pirámide circular de Cuicuilco y otros rasgos

arqueológicos. Posteriormente, ya en el siglo XII surgen los pueblos de Topilejo con habitantes originarios de Xochimilco y el pueblo de San Miguel Ajusco fundado por población de origen tepaneca.

Durante el período colonial, la fecha de la fundación del poblado de Tlalpan fue el 20 de noviembre de 1537. Para 1645 se le da el título de “Villa”, denominada San Agustín de las Cuevas como es conocido en esta época.

En 1712, el Virrey Duque de Linares mandó construir la “caja repartidora de agua”, en 1794 el Conde de Revillagigedo ordenó que las 52 calles de la localidad se igualaran en sus características, la Plaza Mayor y la del Calvario fueron empedradas y se construyeron los caños de mampostería.

Tlalpan perteneció al Partido de Coyoacán hasta antes de 1810, cuando pasó a pertenecer al Estado de México siendo la capital del mismo hasta 1853, año en que fue incorporado al Distrito Federal. En los años en que fue capital mexiquense se inicia la apertura del camino a Cuernavaca y se instala la primera imprenta, que emitía la gaceta del gobierno, donde se publicaban las disposiciones oficiales; se crea la Casa de Moneda y el Instituto Literario. También es en 1827 cuando el Congreso del Estado le concede el título de Ciudad con la denominación de “Tlalpan”.

En 1831 se establece la fábrica de hilados y tejidos de lana “La Fama Montañesa”, después llegan las fábricas de papel “Loreto” y “Peña Pobre”, mismas que se fusionaron en una sola en 1934, llamándose Fábrica de Papel “Loreto y Peña Pobre”, que para 1991, por decisión gubernamental y donación de los dueños, parte de este terreno se convierte en el Parque Ecológico de Tlalpan denominado “El Manantial”, y el resto en una empresa financiera de la iniciativa privada (INBURSA).

En 1861 el Distrito Federal se reestructura dividiéndose en cinco municipalidades siendo Tlalpan una de ellas, pero en 1899 vuelve a ser Prefectura, incluyendo ahora los poblados de Tlalpan e Iztapalapa.

En este mismo año se da el permiso a una compañía privada de iniciar un camino de fierro que uniera la ciudad de México con Chalco, pasando por Mixcoac, Coyoacán y Tlalpan, pero por algunos problemas del país fue hasta 1869 cuando se construye el tramo

que va de Coyoacán a Tlalpan, rodeando el Pedregal de San Angel, y se inaugura la estación de esta delegación.

El inmueble, en el que actualmente se encuentra la Delegación Política, se construyó en 1871, así como algunos otros edificios importantes (Mercado de la Paz, etc.), lo que cambió la imagen del centro de la delegación.

Por otra parte, es relevante señalar que:

“Tlalpan fue la primera población del país que quedó comunicada por teléfono con la ciudad de México, cuando el 13 de marzo de 1878 se logra el contacto entre las oficinas centrales de telégrafos de ambas poblaciones.

El 29 de octubre de 1900 llega a Tlalpan el primer tren de tracción eléctrica, mismo que salía de la Plaza de la Constitución, tocando estaciones como la de Guadalupe, El Chabacano, Hospicio Hidalgo, Nativitas, Zacahitzco, Ladrillera, Portales, Ermita, El Ranchito, Churubusco, etc. hasta llegar a Tlalpan. La estación terminal que existía sobre la Avenida San Fernando, hoy Renato Leduc, quedó definitivamente cancelada en 1993” (DDF. 1996:7).

En 1903 de acuerdo a la Ley de Organización Política y Municipal del Distrito Federal, Tlalpan es, otra vez, una de las trece municipalidades. Por iniciativa del presidente Álvaro Obregón, con fecha de 28 de agosto de 1928 se suprimió el municipio en el Distrito Federal y se encomendó al propio presidente de la república el gobierno del mismo. El 31 de diciembre del mismo año se crean 12 delegaciones, siendo Tlalpan una de ellas, lo cual es ratificado el 29 de diciembre de 1970, cuando el presidente de la república, el Lic. Luis Echeverría Álvarez gestiona una nueva división política, se pasa de 12 a 16 las delegaciones, conservando Tlalpan su misma extensión.

Los aspectos antes mencionados constituyen elementos de impulso al desarrollo urbano de la delegación, pero es en la década de los cuarenta y cincuenta cuando la ciudad de México inicia su fuerte crecimiento urbano, pues se dice, que el proceso de industrialización es el principal detonador, al atraer gran cantidad de población migrante, que demandaba vivienda y servicios, y para lo cual la ciudad no contaba con la capacidad suficiente para absorber esa población, que llegaba atraída por la naciente industria, lo que

propició que se empezarán a gestar las colonias populares en la periferia de la ciudad. Este crecimiento espacial continua durante las siguientes décadas, y es en los setenta, cuando el crecimiento de las delegaciones de Benito Juárez y Coyoacán, así como el propio de Tlalpan hicieron que el área urbana de esta última delegación se uniera físicamente con la de aquellas, es decir, con la ciudad de México.

Fue esta época la que marco el fuerte despegue urbano-espacial de la zona estudiada, pues pasó de estar conformada principalmente de haciendas y casas de campo de la población de altos ingresos, a ser una parte de la ciudad en la que se desarrollan continuos cambios urbanos, es decir, los usos del suelo han ido modificándose, por ejemplo, respecto a la vivienda, se tienen colonias de todos los niveles socioeconómicos, desde asentamientos irregulares hasta grandes fraccionamientos residenciales de altos ingresos, y en cuanto a los espacios y características del comercio, la industria y los servicios, éstos se han diversificado.

D. CRECIMIENTO URBANO DE TLALPAN

Como ya se mencionó, la estructuración y reestructuración urbana son procesos que involucran una serie de aspectos que resulta necesario estudiar para obtener una completa comprensión del fenómeno de estudio. Un factor importante es el del crecimiento urbano, elemento que para fines de esta investigación se dividió en tres puntos: 1) crecimiento demográfico; 2) crecimiento espacial; y 3) comportamiento de la población económicamente activa (PEA).

1. Crecimiento demográfico

"La demografía es el estudio de las poblaciones humanas y de su dimensión, composición, distribución, densidad, crecimiento y otras características demográficas y socioeconómicas,

y de las causas y consecuencias de los cambios experimentados por estos factores". (Haupt y Kane 1980).

Con base en esta definición se establece la importancia de esta disciplina y su campo de estudio en lo que se refiere análisis de los aspectos urbanos, por lo cual, para el caso Tlalpan se consideró relevante determinar varios componentes demográficos.

Para algunas variables, el período de estudio fue de 1950 a 1995, es decir, se analizará su evolución y tendencia, y para el caso de otras sólo se tomaron datos de 1990, puesto que no existen fuentes más recientes.

Este diagnóstico demográfico es con el fin de ver si tiene relación con el crecimiento urbano-espacial de la misma, así como con los cambios en los usos del suelo que se han generado en Tlalpan.

Respecto a las fuentes de información se consultaron, en primer lugar, los censos de población de 1950 a 1990, el Censo de Población y Vivienda 1995, en los que se obtuvieron datos sobre la población a nivel delegación; en segundo lugar las estadísticas históricas en el ámbito estatal, de donde se tomaron las referencias de nacimientos, defunciones, matrimonios, divorcios; en tercer término se consultaron las estadísticas vitales del estado; y por último el anuario estadístico del D.F.

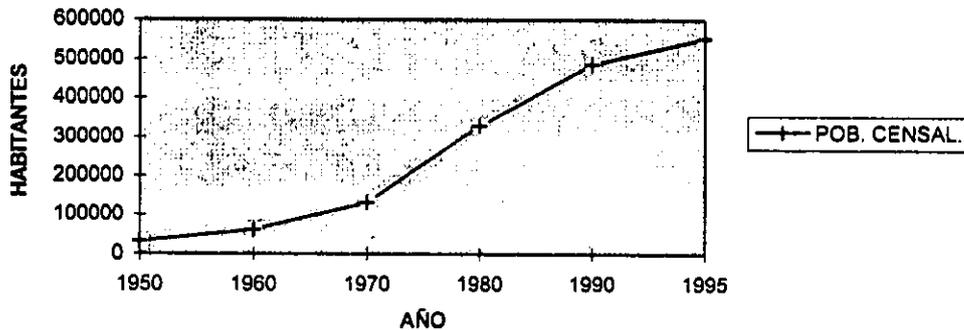
a) Población Absoluta.

Con base en el cuadro 1, se puede observar que en números absolutos la población en la delegación de Tlalpan se ha incrementado notablemente, puesto que entre 1950 y 1960 casi se duplicó, situación que continúa en las dos siguientes décadas, hasta alcanzar en 1980 328,800 habitantes. A partir de los ochenta el crecimiento sigue, pero en menor proporción, ya que en 1990 hubo 484,866 personas habitando esta zona del Distrito Federal y para 1995 eran un total de 552,516 habitantes.

CUADRO 1. Población censal en Tlalpan de 1950 a 1995.

AÑO	POBLACIÓN CENSAL
1950	32,767
1960	61,195
1970	130,719
1980	328,800
1990	484,866
1995	552,516

GRAFICA 1. POBLACIÓN CENSAL EN TLALPAN DE 1950 A 1995



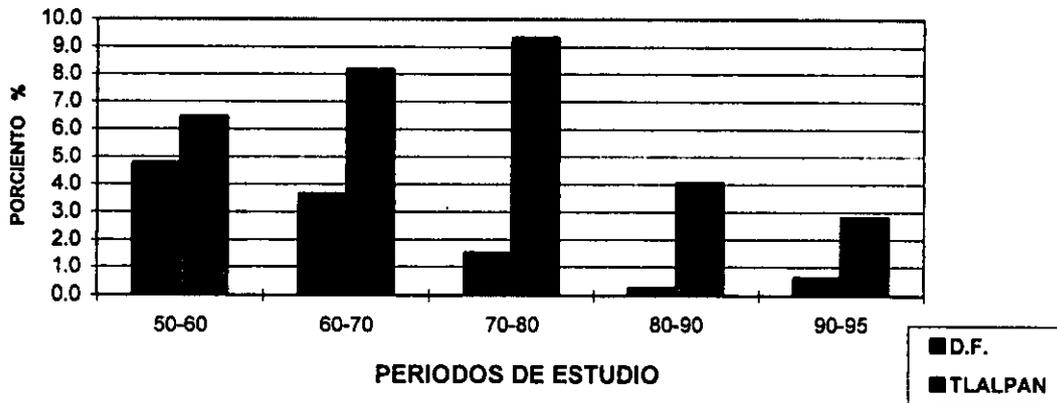
Fuente: Censos de Población y Vivienda 1950, 1970, 1990 y Censo de Población y Vivienda 1995, Secretaría de Programación y Presupuesto y el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.

b) Tasas de crecimiento.

Además de calcular las tasas de crecimiento de Tlalpan se obtuvieron las de Distrito Federal para tener punto de comparación con el área de estudio.

Con base en la gráfica 1, se observa que en el Distrito Federal las tasas más altas se presentaron entre 1950-60 y 1960-70, con valores de 4.79% y 3.64% respectivamente, periodos en el que esta entidad presentó un crecimiento natural alto, acompañado de una fuerte inmigración, motivada principalmente porque se concentra la mayor cantidad de fuentes de empleo y además de ser el punto económico central de la nación.

GRAFICA 1A. TASAS DE CRECIMIENTO DEL DISTRITO FEDERAL Y TLALPAN.



Fuente: Censos de Población y Vivienda 1950, 1960, 1970, 1980, 1990 y Censo de Población y Vivienda 1995, Secretaría de Programación y Presupuesto y el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.

Cálculos realizados por María S. Juárez Díaz.

En los años siguientes se presenta una desaceleración del crecimiento, pues de 3.64% pasa a 1.51% en 1970-80, 0.26% en 1980-90, lo cual se atribuye no sólo al control de la natalidad sino que también se frenaron las migraciones al D.F. Hasta los ochenta el crecimiento se concentró en los municipios metropolitanos del Estado de México, lo que se demuestra con el fuerte de Tlalpan, cuya función en la recepción de crecimiento, por su localización periférica fue análoga a éstos. En tanto que en las siguientes décadas, para contrarrestar esta situación se buscó apoyar a otras ciudades del país. Pero a pesar de ello en el quinquenio de 1990-95 esta entidad se recuperó, ya que alcanzó el 0.65% en su tasa de crecimiento.

En el caso de Tlalpan las tasas en los diferentes horizontes son muy superiores a las del D.F., teniendo su máximo valor en 1970-80 con 9.32%, década en que esta delegación presentó un fuerte crecimiento espacial, surgieron gran cantidad de asentamientos irregulares en zonas ejidales, con población que en la mayoría de los casos venían de provincia o era familias de reciente formación.

Este crecimiento físico intentó ser frenado por medio de los planes parciales, ya que ésta es una zona de reserva ecológica, por lo que se trató de evitar que siguiera creciendo física y demográficamente, lo cual aunado al control natal han llevado sólo a que la tasa de crecimiento baje al 4.06% en 1980-90 y hasta 2.82% en los siguientes cinco años, por lo tanto aún está muy por encima de la estatal, lo que indica que estas medidas únicamente han moderado este proceso.

c) Tasas brutas de natalidad, mortalidad y nupcialidad².

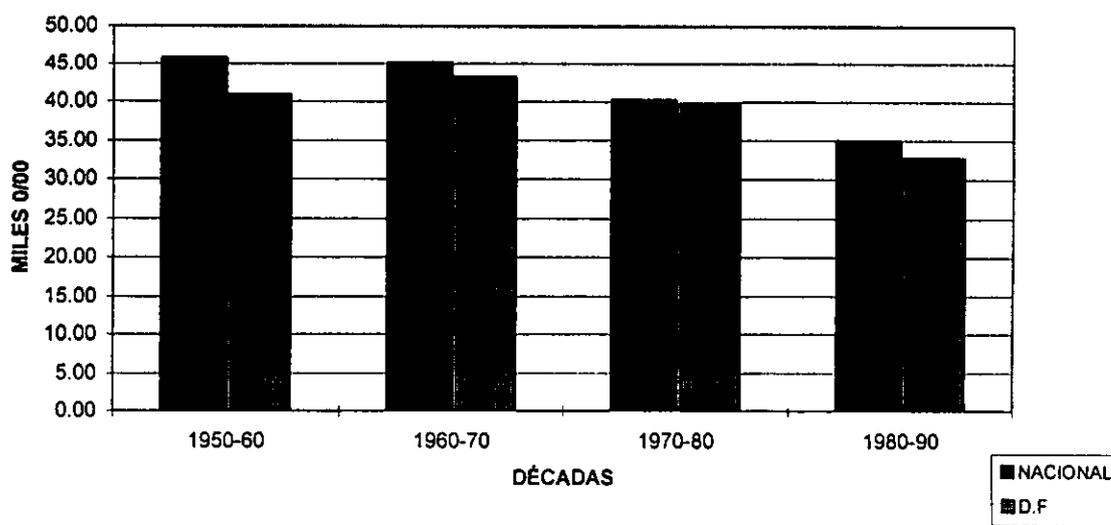
La tasa bruta de natalidad del D.F., la cual en términos generales siempre han estado por debajo de la del país, indican que entre 1950-60 en esta entidad era de 40.93‰ (43 nacimientos por cada mil habitantes), en el período de 1960-70 sube a 43‰, y después vuelve su tendencia descendente a 34.74‰ en 1980-90. En tanto, para 1990 Tlalpan tuvo una tasa de 23‰, valor que está por debajo del D.F. Lo que indica que la mayor parte del crecimiento en esta demarcación se debe al aspecto social, es decir, a la inmigración.

En el caso de la mortalidad, tanto en el ámbito nacional como en el D.F., éstas han venido bajando considerablemente, ya que de tener una tasa bruta de 13.88‰ y 12.82‰ respectivamente (véase gráfica 3) en los años cincuenta, actualmente están muy cerca del 6‰. Otro aspecto importante a resaltar en esta comparación es que los valores del D.F., en las cuatro décadas anteriores estuvieron siempre por debajo de las del país, y sólo en el 1980-90 sobrepasan la nacional, (6.44‰ y 5.85‰ respectivamente), lo cual se puede deber a que la estructura por edad de la población en el D.F. es más madura. También, aunque en menor medida, a las muertes que provocaron los sismos de 1985.

Y en lo que se refiere a la tasa bruta de mortalidad para Tlalpan en 1990, ésta es de 6.61‰ menor a la registrada por el D.F. en el mismo año de 6.67‰.

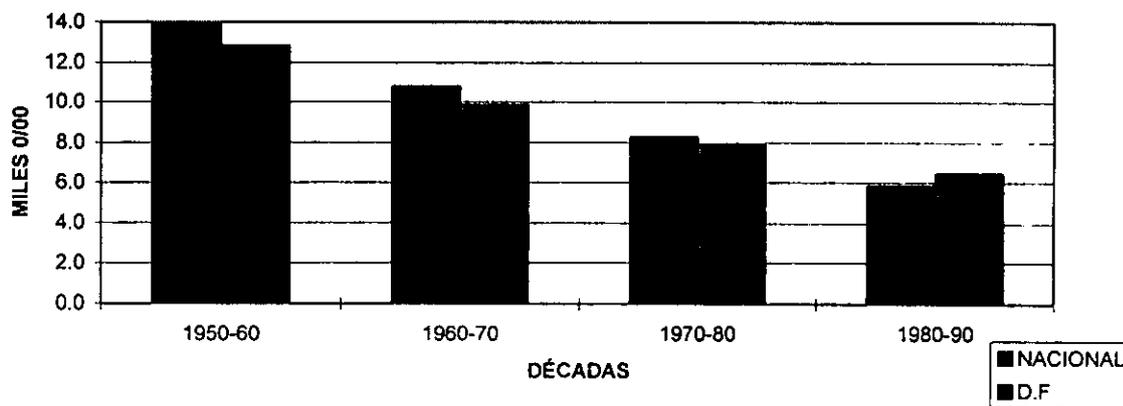
² Estas tasas son expresadas en miles, es decir, por cada mil habitantes

**GRÁFICA 2. TASA BRUTA MEDIA DE NATALIDAD NACIONAL Y D.F.
1950-1990**



Fuente: Estadísticas Vitales del Distrito Federal (1994). Consejo Nacional de Población (CONAPO).
Cálculos realizados por María S. Juárez Díaz.

GRÁFICA 3. TASA BRUTA DE MORTALIDAD NACIONAL Y D.F.



Fuente: Estadísticas Vitales del Distrito Federal (1994). Consejo Nacional de Población (CONAPO).
Cálculos realizados por María S. Juárez Díaz.

La tasa bruta de nupcialidad y de divorcio son datos muy importante que reflejan la situación familiar, así como la posible demanda de vivienda y otros servicios.

En cuestión de la nupcialidad resultó interesante notar que las tasas en este rubro a nivel D.F., se encuentre por encima del nacional, debido a que en áreas urbanas como es la capital se tiene un mejor registro, además de que se trata de proteger a los hijos por medio del matrimonio civil.

Para el caso del Tlalpan en 1990 se tiene una tasa de 5.96‰, la cual es inferior a la que presenta el D.F. para el mismo año con 7.23‰).

Respecto a los divorcios presentan, en ambos casos, un patrón diferente, pues mientras en el país de 1950 a 1970 la tasa va en aumento, alcanzando su máximo valor con 0.65 ‰, en 1980 baja a 0.32‰ y vuelve a subir en 1990 a 0.57‰. En el D.F. el patrón es el siguiente, en 1950 se tuvo una tasa de 0.28‰, bajando hasta 0.24‰ en 1970, para que a partir de ese momento empezara a aumentar paulatinamente alcanzando un valor de 0.68‰ en 1990, el cual es muy superior al nacional (0.57‰). En Tlalpan, en 1990 se registró una tasa muy baja (0.14‰) en comparación con la del D.F.

La formación o desintegración de las familias es un factor demográfico que repercute de forma directa en el ámbito urbano, puesto que, en ambos casos, la demanda de vivienda aumenta y su solución se ofrece con la oferta existente o la construcción de nueva en zonas de expansión de la ciudad o por el redesarrollo de las áreas interiores de la misma.

d). Tasa bruta de migración³.

En el Distrito Federal, como se puede observar en la gráfica 4, el período de migración más alta es entre 1950-60 con una tasa de 1.87%, década en que la ciudad de México comienza la industrialización y con ello se reafirma la primacía de la ciudad. Para los siguientes años

³ El cálculo de la tasa bruta de migración se realizó con base en los datos de la población censada trasladada a mitad del año y con el crecimiento natural expresado en miles o/oo.

El primer paso consiste en estimar la población en ausencia de migración $\{POB90=POB80(1+Crec.Nat80-90)$ a la 10 y $POB80=POB90(1+Crec.Nat.80-90)$ a la -10}. Tomando en cuenta la población estimada en ausencia de migrantes, se realiza la determinación de la migración neta siguiendo las fórmulas de $M2=POBEstimada80-POB.$ a mitad del año80 y $M1=POB$ a mitad del año90- $POBEstimada90.$, se obtienen $M1=Migrantes$ 1990 y $M2=Migrantes$ 1980. En tercer término se suman $M1$ y $M2$ y se dividen entre dos, lo que representa los migrantes netos de la década.

Una vez establecido los migrantes por década, el cuarto paso consiste en proceder al cálculo de la tasa, para la cual también se requiere determinar la población a mitad del decenio, es decir, se suma la población de 1980 y 1990 y se divide en dos. La operación matemática para calcular la tasa de migración es $=(Migrantes/Pob$ media de la década) $\times 10$

la migración al D.F. baja notablemente, en 1970-80 tuvo un valor negativo de -1.74%, y de -2.37% en la década posterior, lo que señala que esta entidad del país ha dejado de ser una zona de atracción de población, convirtiéndose en un punto de expulsión, aunque como se sabe, la mayoría de la población que sale de D.F. va a vivir al Estado de México, en especial a los municipios conurbados de la ciudad y a los cuales también llegan migrantes de otras entidades.

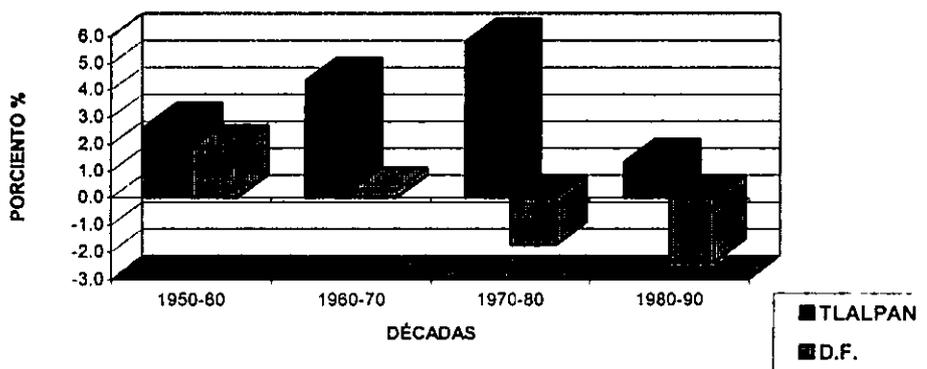
La migración a Tlalpan siempre ha sido positiva, (ver gráfica 4), sobresalen los sesenta cuando pasa el 4% anual y en los setenta alcanzando su máximo valor con el 5.8%. Cabe señalar que es, en estas dos décadas, cuando esta delegación aumenta su superficie urbana, surgen varios asentamientos irregulares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

La migración hacia esta parte de la ciudad continúa, pero en menor proporción, ya que en la siguiente década bajó notablemente, tuvo un valor de 1.35%. En Tlalpan el balance en este rubro sigue positivo, lo que indica, que todavía es una zona de relativa atracción, pero tiende a desacelerarse quizá por una cierta saturación del área urbana permitida.

Cabe señalar, que la fuentes de información no permiten establecer la migración intraestatal, es decir, los movimientos de la población de un delegación a otra, por lo cual, para el caso de Tlalpan se considera que las tasas en este rubro tendrían valores más altos, debido a que se han presentado traslados importantes de habitantes de otras delegaciones, como son las centrales.

Al analizar el estado natal de los migrantes que arriba a Tlalpan se observa que, para 1970, la mayor proporción provenía de Guanajuato (13.05%), seguidos de los del Estado de México y Michoacán con 12.03% y 11.67% respectivamente, y algunas otras entidades, que en aquella época eran netamente expulsadores de población. Ya para 1990, el orden de los estados cambió, se mantiene el Estado de México con el 16.16%, lo cual se puede deber a la cercanía con el D.F., y después aparece Veracruz (8.99%) y Puebla en tercer lugar con 8.92%.

GRÁFICA 4 .TASAS BRUTAS DE MIGRACIÓN DISTRITO FEDERAL Y TLALPAN.



Fuente: Censos de Población y Vivienda 1950, 1960, 1970, 1980,1990 y Censo de Población y Vivienda 1995, Secretaría de Programación y Presupuesto y el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.
Cálculos realizados por María S. Juárez Díaz.

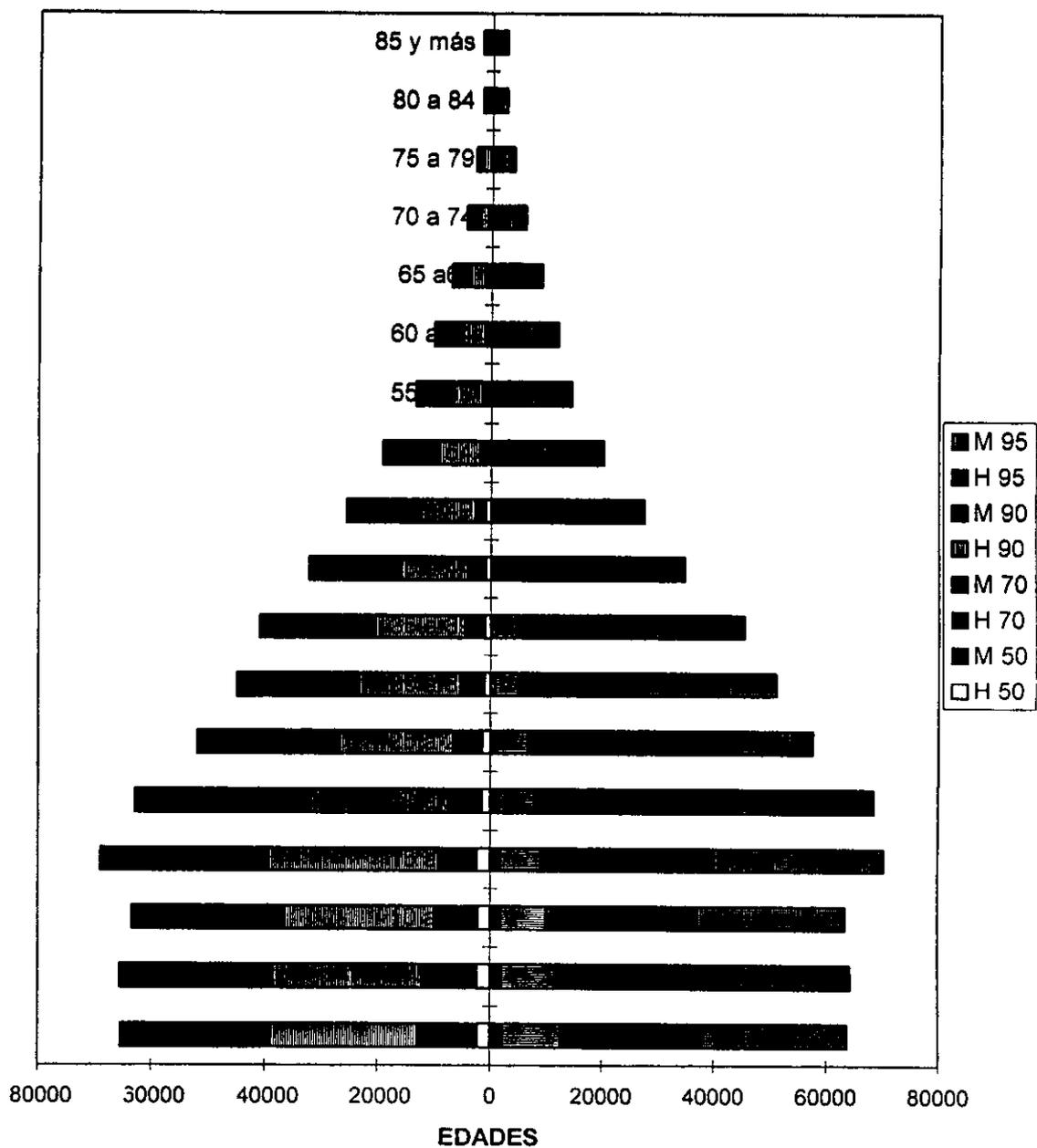
e) Estructura de la población por edad y sexo.

En primer lugar se obtuvieron los datos por grupos de edad y sexo de Tlalpan para 1950, 1970, 1990 y 1995, después se distribuyeron los no especificados y se procedió a elaborar las pirámides de edades.

Con base en la gráfica 5, se observa que en el caso de la pirámide de edad 1950 es de tipo expansiva, con una base muy ancha (aunque la no se nota claramente en la gráfica debido a su representación), los primeros grupos de edades son muy numerosos, con una disminución paulatina en los siguiente grupos. En general es una población muy joven que demandó principalmente educación y trabajo.

Para 1970, Tlalpan aún se presenta una pirámide expansiva, pero ya se observa la disminución de los grupos de menores edades. Para 1990 y 1995 se da el cambio de expansiva a una pirámide constrictiva, en el que se tiene menor número de habitantes en edades menores, se inicia el proceso de envejecimiento de la población de esta delegación. Esto es muy importante para el desarrollo urbano, puesto que cambia totalmente el patrón de demanda de equipamiento y servicios, entre otros. Lo que además también afecta directamente la estructura urbana, pues se requerirán más fuentes de empleo y viviendas.

**GRÁFICA 5. PIRÁMIDE DE EDAD 1950-1970-1990-1995
TLALPAN**



Fuente: Censos de Población y Vivienda 1950, 1970, 1990 y Conteo de Población y Vivienda 1995, Secretaría de Programación y Presupuesto y el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. Cálculos realizados por María S. Juárez Díaz.

2) Crecimiento espacial

Es importante mencionar que Tlalpan cuenta con varios asentamientos humanos muy antiguos, destacan los que se fundaron en la época colonial, entre ellos se tiene, en primera instancia el centro de la delegación, seguido de otros pueblos como San Miguel Topilejo, Santo Tomás y San Miguel Ajusco, San Andrés Totoltepec, Santa Úrsula Xitla y áreas ejidales como la de Tepepan y Huipulco, sólo por mencionar algunos.

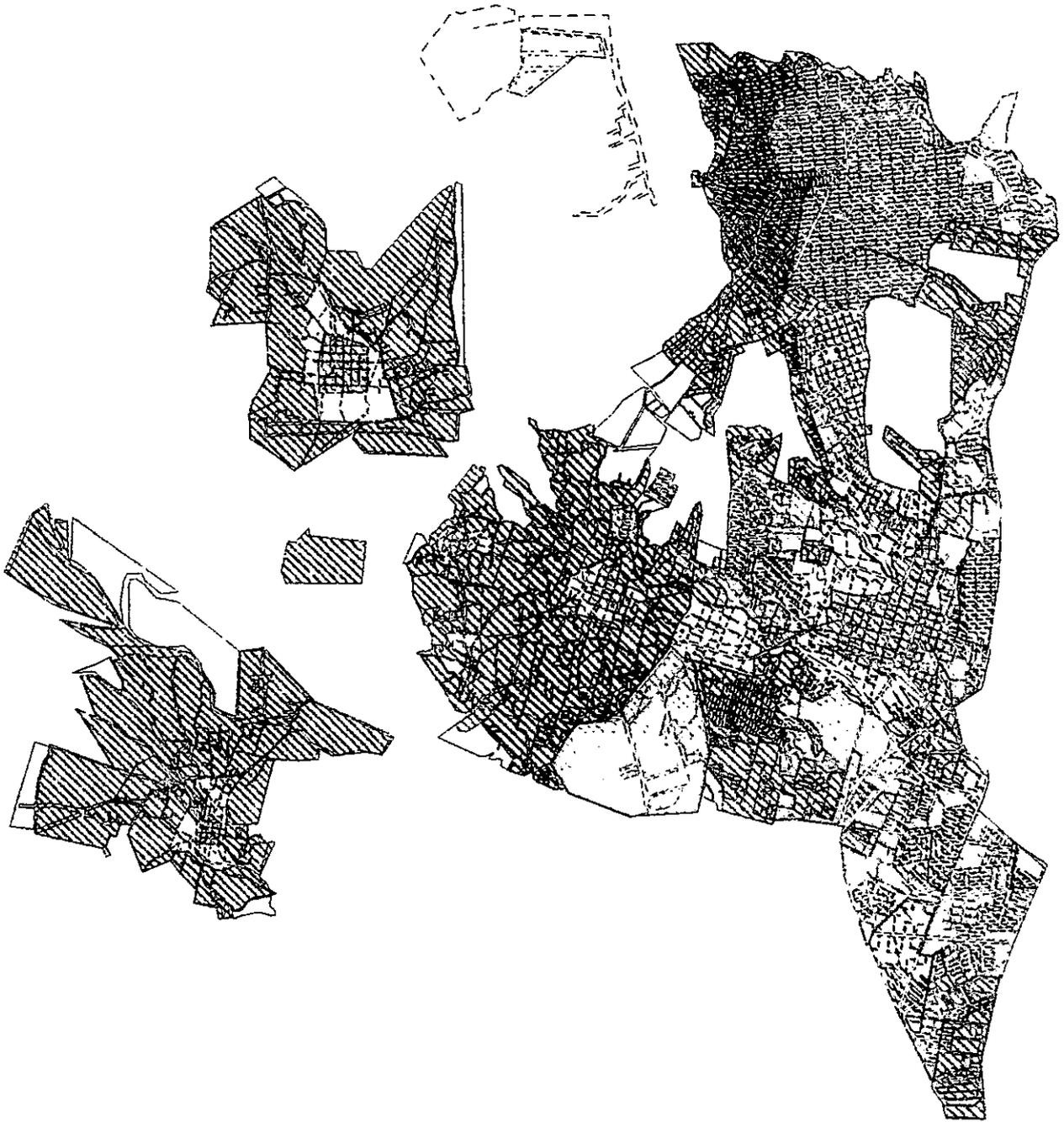
La superficie que ocupaban estos pueblos, en general cambio muy poco, incluso hasta los setenta permanecían con un escaso crecimiento espacial.

El período de estudio para esta investigación es de 1970 a 1997, sin embargo, se consideró conveniente establecer cómo se encontraba la delegación una década antes, pues permitió observar que de las 30,449 hectáreas de Tlalpan, en 1960 el área urbana ocupaba únicamente 542.14 has. lo que representaba el 1.78% (ver cuadro 2).

Con base en el mapa 1, se observa que en 1960 la zona más importante y consolidada de la delegación era el Centro de Tlalpan y la colonia Peña Pobre, pero ya existían otros asentamientos como son: la colonia Toriello Guerra, la cual había empezado a fraccionarse desde las primeras décadas de este siglo, era vivienda de segunda residencia; parte de la colonia Miguel Hidalgo, donde vivía la población del ejido de Tlalpan; una zona de lo que actualmente es San Lorenzo Huipulco; la unidad habitacional de A.M.S.A. habitada por trabajadores de esta industria; y algunos asentamientos originados principalmente de antiguas haciendas en el extremo noreste. Además del área que ocupaban los pueblos de San Miguel Topilejo, Santo Tomás y San Miguel Ajusco, La Magdalena Petlacalco, San Miguel Xicalco, San Andrés Totoltepec y San Pedro Mártir.

Para 1970, Tlalpan inicia su fuerte crecimiento espacial. Su superficie urbana de 542.14 has. en 1959 pasó a 1431.2 has. es decir, aumentó 889.08 has. lo que representó más del 150% respecto a su superficie anterior (véase cuadro 2 y mapa 1).

Con referencia a las áreas de crecimiento de 1960-70 se tiene la construcción de las unidades habitacionales de Villa Olímpica, sitio en donde se albergaron a los deportistas de la olimpiada de México 68, y la Narciso Mendoza conocida como Villa Coapa. En la colonia Miguel Hidalgo se inician la primera y segunda sección, surge la Isidro Fabela como una



SINBOLOGIA

PERIODOS DE CRECIMIENTO
HASTA 1960

- DE 1960 A 1970
- DE 1970 A 1980
- ▨ DE 1980 A 1987
- DE 1987 A 1997

FUENTE: VER CUADRO 2

CRECIMIENTO URBANO
1960-1997

UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE ARQUITECTURA
MATERIA DE URBANISMO

ELABORO:
JUAREZ DIAZ MARIA S.
ASNSOR DE TESIS:
DR. IGNACIO KUNZ B.

invasión a terrenos privados, la colonia Villa Lázaro Cárdenas y los alrededores del centro de la delegación comienzan a fraccionarse.

En los setenta continúa el gran crecimiento físico del área urbana de Tlalpan, para 1980 se calculó un incremento de 2,514.0 has. lo que dio un total de 3945.3 has. abarcando el 12.96% del territorio delegacional. Además de 1970 a 1980 fue el período que representa la expansión espacial más fuerte, jamás registrada, pues significó más del 280% respecto al incremento del área urbana alcanzado en la década anterior.

Este crecimiento continuo, a pesar de que el 17 de diciembre de 1970, salió publicado en el Diario Oficial la implantación de una zona de veda en el D.F., quedando limitado el crecimiento urbano en la parte sur de la ciudad de México, por la curva de nivel de 2,350 metros sobre el nivel del mar (Aguilar 1987).

Como establece Espinosa (1991) "La tendencia del crecimiento urbano del D.F. y del área conurbada del Estado de México de 1971 a 1980 se extendió en todas direcciones, en el D.F se ocupan grandes áreas baldías, al sur de la capital, formada por las delegaciones de Coyoacán, Magdalena Contreras, Tlalpan, Xochimilco y Milpa Alta, la superficie urbana crece ocupando grandes espacios urbanos y zonas no urbanizables" (p: 258).

Respecto a los asentamientos que surgieron en esta década se encuentran la mayoría de las colonias de Padierna, al poniente de la carretera panorámica al Ajusco, - la cual comenzó a construirse aproximadamente en 1972, siendo ésta la vía que dio acceso a esta zona de la delegación pudiendo haber sido la que detonó su proceso de urbanización -, la zona de Miguel Hidalgo continúa creciendo hasta unirse físicamente con la de Padierna, la Isidro Fabela y el norte de la Toriello Guerra (Pueblo Quieto, Cantera Puente de Piedra, etc.), los Volcanes, Fuentes del Pedregal, El Truenito, la Unidad Habitacional ISSFAM, al igual que gran parte de la zona denominada Villa Coapa (colonias como los Vergeles, Prado Coapa, Nueva Oriental, Residencial Acoxta, Real del Sur, etc.), las del sur de la Av. Acoxta hasta llegar al Club de Golfo México tuvieron el mismo desarrollo urbano que las áreas antes mencionadas.

Gran parte de este crecimiento se generó sin planificación sobre suelo ejidal y en menor proporción por invasiones a terrenos privados, todos ellos asentamientos que fueron tolerados por el Estado.

Respecto a los pueblos no fue posible establecer el crecimiento espacial que sufrieron de 1970 a 1980, pero se infiere que éste debió ser muy poco, puesto que, como se puede observar en el mapa 1, de 1970 a 1987 sólo ensacharon sus límites.

Por otro parte, aunque no coincide con el fin de la década, fue relevante establecer cual era la situación urbana de Tlalpan en 1987, año en que se realizó el Programa Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1987-1988 y se actualizaron los Programas Parciales de 1982 (antes denominados Planes Parciales), editándose el plano correspondiente para cada delegación, en el que se definían los usos y destinos del suelo, así como sus intensidades.

Del plano del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Tlalpan de 1987 se obtuvo el área urbana y los límites de los poblados rurales de este año.

A pesar del control urbano que se pretendía establecer con el Plan Parcial de 1982, en donde se establecían tres zonas principales: zona urbana, zona de amortiguamiento y área de conservación ecológica (ACE), la delegación de Tlalpan continuó su crecimiento, pues en estos siete años la superficie urbana sumó 1,394.3 has. más a las 3,945.3 has. que ya tenía en 1980, alcanzando 5,339.58 has, lo que representó un incremento del 55.46%, valor que resulta ser alto, puesto que las medidas de planificación que se tomaron pretendían que ya no creciera para evitar el deterioro de la zona de conservación ecológica.

La expansión urbana de 1980 a 1987 se debió a la creación de las siguientes unidades habitacionales, Residencial Pedregal Picacho, PEMEX-Picacho, Ignacio Chavez, Hueso Periférico, Cuemanco, Villas del Puente, entre otras y de colonias como Jardines de la Montaña, la 2 de Octubre, Vistas del Pedregal, Chimilli, Bosque del Pedregal, etc. además se urbaniza gran parte del Ejido de San Pedro Mártir y los terrenos alrededor del Reclusorio Femenil. Es decir, se da una urbanización formal por parte del sector público y privada, así como informal, con asentamientos irregulares.

Para 1987 se actualiza el Plan Parcial de 1982, los controles para prevenir el crecimiento físico del área urbana aparentemente fueron más rígido, desaparece la zona de

amortiguamiento debido a que grandes extensiones de ésta fueron ocupadas ilegalmente, pues el gobierno siguió tolerándolos.

A pesar de las nuevas medidas de control, Tlalpan de 1987 a 1997 continuo ampliando su zona urbana en un 215% respecto al incremento de la década anterior, es decir, suma 3,008.28 has. más para dar un total de 8,347.87 has., lo que representa el 27% del territorio delegacional.

En este período, el crecimiento se presenta en menor medida en la parte norte de la delegación, que según el Programa de Desarrollo Urbano denominaba área urbana, con colonias como Condominios del Bosque y Ailes 2. En tanto que el mayor crecimiento se generó al sur de la línea de Conservación Ecológica, debido principalmente a las invasiones o ventas ilegales, en las llamadas colonias El Verano, La Primavera, Paraje 38, Solidaridad, El Zacatón, y parte de los cerros al sur de la colonia Miguel Hidalgo. Estos asentamientos están en un proceso de consolidación, puesto que algunas ya cuenta con agua entubada, energía eléctrica y algunas calles pavimentadas, lo que ha motivado también la consolidación de la vivienda, algunas cuenta ya con techos de concreto, acabados interiores, etc. Pero a pesar de encontrarse en zona de conservación no han sido desalojados.

Entre 1987-1989 el Ajusco Medio sufre una invasión de más de tres mil familias, en el asentamiento irregular de "Lomas del Seminario" en una extensión de más de 400 has. alterando considerablemente el ecosistema natural, por tal motivo el asentamiento es desalojado, y el 28 de junio de 1989 se emite el Decreto de Expropiación de 727.61.24 hectáreas, y se establece lo que sería más tarde el Parque Ecológico de la Ciudad de México (DDF. 1996).

El perímetro que comprende este parque está enrejado y durante el recorrido de campo se observó que la malla ciclónica y la instalación de casetas de vigilancia con policías han servido en cierta medida para controlar el crecimiento, pues más haya de esta malla no existen asentamientos humanos importantes, sólo unas cuantas casas aisladas, que convendría reubicar tal como se expone en el Programa de Desarrollo Urbano de la delegación, para evitar que la ciudad siga creciendo.

La mayoría de las personas que habitan estas colonias son población de escasos recursos que invierten sus ingresos en comprar un terreno y construir sus viviendas, por lo

que es más conveniente que las autoridades realicen la expulsión cuando el asentamiento se está iniciando, para impedir que sucedan casos como el ocurrido en agosto de 1998, cuando se desalojó a varias familias y se destruyeron sus viviendas, las cuales ya estaban con cierto grado de consolidación, pues gran parte contaba con techos de losa y algunos acabados, lo que implica una mayor inversión de sus moradores.

CUADRO 2. EVOLUCIÓN DEL ÁREA URBANA EN TLALPAN. 1960-1997.

Año de referencia.	Incremento área urbana.	Área urbana acumulada (has)	% respecto al incremento del período anterior	% respecto a la superficie delegacional
Hasta 1960	542.14	542.14		1.78
De 1960 a 1970	889.08	1,431.22	163.99	4.70
De 1970 a 1980	2,514.07	3,945.30	282.77	12.96
De 1980 a 1987	1,394.29	5,339.58	55.46	17.54
De 1987 a 1997	3,008.28	8,347.87	215.76	27.42
Superficie Total Delegacional	30,449.00			

Fuente: Datos obtenidos por la autora con base en las áreas de 1969, 1970 y 1980 en Espinosa López Enrique. (1991) Ciudad de México. Compendio Cronológico de su Desarrollo Urbano 1521-1980. 1ª edición.

Nota: Los pueblos que no están en este libro para 1970, se obtuvieron de Hernández Salcedo E. C. (1972) Distribución de la industria, comercio y servicios en la delegación de Tlalpan. Tesis de licenciatura en Geografía. Facultad de Filosofía y Letras, UNAM.

Para 1987: Departamento del Distrito Federal (1990). Programa Parcial de Desarrollo Urbano Tlalpan 1987. Reimpresión. Coordinación General de Reordenamiento Urbano y Protección Ecológica.

Para 1996 y 1997: Guía Roji 1996 y Levantamiento de Campo, septiembre 1996-enero 1997.

En estos últimos diez años, como se puede observar en el mapa 1, el mayor crecimiento espacial lo sufrieron los poblados rurales, el cual se debe a la llegada de nueva población, a pesar de que se habían definido los límites de cada uno de éstos en el Programa Parcial de 1987. Sus áreas agropecuarias se redujeron notablemente, para dar cabida a varios asentamientos irregulares, entre ellos están Tlalmille, Mirador del Valle, Esther Zuno de Echeverría, La Palma, Lomas de Cuautetlán, el Divisadero, la Chinita, La Providencia, Dolores Tlalli, La Felicidad, el Cantil, etc. También este crecimiento se debió a la creación de áreas habitacionales para población de altos ingresos, destacándose el fraccionamiento de Tlalpuente, el de San Buenaventura, la zona residencial al norte de San Miguel Xicalco y

la Magdalena Petlacalco, así como los terrenos ocupados por ranchos y casas de campo en los pueblos de San Miguel Topilejo y Santo Tomás y San Miguel Ajusco.

El constante crecimiento de los poblados rurales de Tlalpan, principalmente de San Andrés Totoltepec, San Miguel Xicalco y La Magdalena Petlacalco han generado que la mancha urbana de la delegación sea un continuo, que no tardará en unirse con los pueblos del Ajusco, tal como se puede observar en el mapa 1

Con base en lo antes expuesto, se observa que Tlalpan no ha frenado su constante crecimiento urbano, a pesar de las diferentes medidas de control establecidas. Este aumento del área urbana es consecuencia directa de los cambios demográficos sufridos por esta delegación, la cual presentó para este período de estudio una tasa de crecimiento mayor a la del D.F., y una alta migración, dando un fuerte incremento de población. Lo cual está ligado a los cambios sufridos en cuestión económica, con una población empleada, cada vez más, en las actividades industriales y terciarias, abandonando la agricultura y la ganadería.

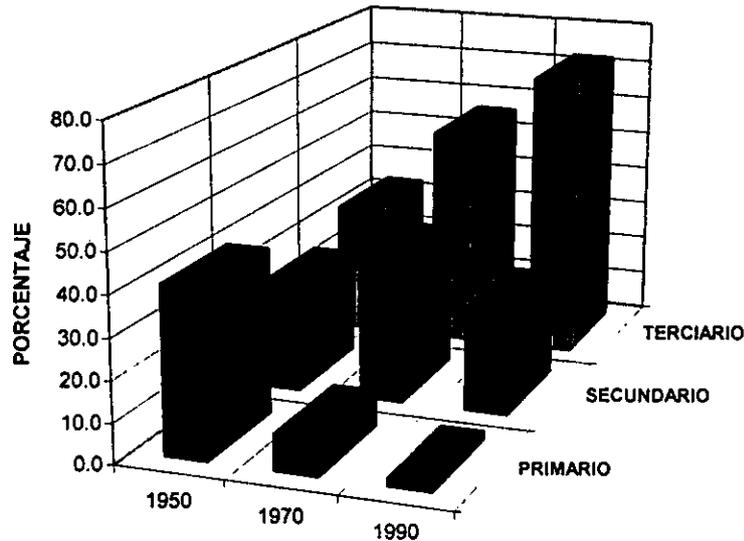
3. Comportamiento de la población económicamente activa (PEA)

Se consideró importante realizar el análisis de la población económicamente activa (PEA) establecida en los censos de población y vivienda. En este caso se determinaron como períodos de observación 1950, 1970 y 1990.

Como se observa en la gráfica 6, la PEA presenta una evolución típica del proceso de urbanización que ha sufrido la ciudad de México. Tlalpan en 1950 todavía no se unía físicamente a la mancha urbana de la ciudad, era una zona rural en la que predominaban la población que se dedica las actividades primarias, como la agricultura y la ganadería (40.93%), seguido de las terciarias con el 32.98% (comercio y servicios). Para 1970, ya se había unido físicamente a la ciudad, la población que trabaja en las actividades primarias van perdiendo peso (9.0%), a favor de las terciarias con el 55.69% y de las secundarias con el 35.31% (minería, extracción, industria manufacturera, construcción etc.). En tanto que, en 1990 se confirma el proceso de terciarización, pues el 71.99% de la población se dedica a estas actividades, la PEA del sector secundario baja respecto a 1970 hasta ser en 1990 el 25.97%, en tanto que, las personas que laboran en las primarias casi desaparecen

conservándose sólo el 2.04%, desarrollándose en las comunidades que conservan cierta tradición rural como Topilejo y Parres.

GRÁFICA 6. POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA (PEA) POR SECTOR EN TLALPAN 1950-1990.



Fuente: Censos de Población y Vivienda 1950, 1970, 1990 y Censo de Población y Vivienda 1995, Secretaría de Programación y Presupuesto y el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.

Los cambios de la PEA llevados a cabo en esta delegación se ven reflejados de forma directa en el crecimiento urbano, pues conforme han bajado las actividades primaria, la zona urbana y sus funciones (secundaria y terciaria) han aumentado en proporción, por lo tanto la estructura interna de los usos del suelo también ha sido modificada.

E. VIALIDAD Y TRANSPORTE

En 1970 Tlalpan ya contaba con importantes vialidades que la comunicaba en el sentido norte-sur, tales como la avenida de los Insurgentes Sur, Calzada de Tlalpan, el Viaducto Tlalpan, la carretera federal y la autopista a Cuernavaca, en tanto, que de oriente a poniente sólo existía el Anillo Periférico, que llegaba hasta la pista de canotaje Virgilio Uribe (Cuemanco). El resto de las vías son de menor jerarquía destacándose la Avenida Acoxpa y San Fernando.

Respecto al transporte existían varias líneas de camiones que comunicaba a Tlalpan con otras parte de la ciudad de México. Se destaca la línea México-Tlalpan, que salía del Zócalo hasta llegar a los pueblos de San Pedro Mártir y San Andrés Totoltepec. Para arribar a los pueblos del Ajusco y a San Miguel Topilejo había una línea de autobuses suburbanos que daban el servicio.

El acceso a la delegación también se realizaba por medio del servicio de tranvía eléctrico que iba de la Estación Metro a la colonia Toriello Guerra y dos rutas de peseros, una del Zócalo a Tlalpan, por Calzada de Tlalpan y otra de San Angel a Tlalpan por Insurgentes (Hernández 1972).

El ferrocarril a Cuernavaca contaba con dos estaciones en la delegación, la del pueblo del Ajusco y otra en Parres (Ibid).

Durante la década de los setenta se abren “nuevas vías de comunicación hacia los pueblos y barrios de Tlalpan, van surgiendo ramales que la línea de Tlalpan no tenía, hasta lograr la transportación de pasajeros, aunque irregularmente, en rutas directas a San Pedro Mártir, San Andrés Totoltepec, Tlalcoligia y los Volcanes, San Angel, Villa Coapa, colonias Miguel Hidalgo y Carrasco; a la vez comunicando en sus recorridos a colonias, unidades habitacionales y fraccionamientos... El Departamento del Distrito Federal introdujo autobuses denominados “Ruta 100”, los cuales cruzaban Tlalpan, siguiendo el circuito del Periférico, por lo que recibieron el calificativo de “peribuses” y que comunican al Toreo de Cuatro Caminos con Cuemanco”. (Rodríguez 1984:74).

En 1981 el transporte es municipalizado y nuevas trayectos de Ruta 100 son introducidas, también surge el servicio de transporte concesionado, conocido como peseros, dando una mejor comunicación a la delegación.

Los antecedentes viales, ligados a la topografía tan accidentada de gran parte de la delegación, han llevado a que la infraestructura vial sea insuficiente al interior de ésta.

Actualmente la accesibilidad carretera se estructura de la siguiente manera:

a) Regional: En este rubro se encuentran la Av. De los Insurgentes Sur, que se transforma más adelante en la autopista y carretera federal a Cuernavaca, da acceso a la zona de San Pedro Mártir y al Pueblo de San Andrés; el Anillo Periférico, que del lado oriente proviene de la delegación Iztapalapa, pasa por Tlalpan y continua al norponiente por

Álvaro Obregón, Coyoacán, hasta llegar a la demarcación de Miguel Hidalgo y se prolonga por el Estado de México, en donde se convierte en la autopista México-Querétaro; por último la carretera Panorámica Ajusco-Picacho que comunica a esta ciudad con Toluca.

b) Primaria: Este tipo de vialidad está representada por la Calzada de Tlalpan, los ejes viales 1 y 2 Oriente Canal de Miramontes, el Eje 3 Oriente Cafetales y Calzada Acueducto-Calzada México-Xochimilco (todas ellas en sentido norte-sur). Además existe la Av. Acoxta, Calzada del Hueso y Av. San Fernando, que comunican de oriente a poniente;

c) Secundaria: Éstas dan funcionamiento a zonas bastante amplias y pobladas de Tlalpan. La zona de Coapa, además de estar comunicada por vialidades primarias, es alimentada por la Calzada Tenorios, Av. División de Norte y Canal Nacional. El Centro de Tlalpan y Huipulco tienen acceso principalmente por vialidades de orden superior al secundario, pero la Av. Renato Leduc (antes Ferrocarril) complementa éste. Las colonias de Santa Úrsula Xitla, Los Pedregales, Los Volcanes y la Tlalcoligia se vinculan con el resto de la delegación por medio de la Av. Santa Úrsula, Camino a Cantera, la calle Yaqui, Tepehuanos y Volcán Fernandina. El área de Padierna es comunicada por medio de la carretera la Ajusco y en el nivel secundario están las calles de Tizimín, Sinanche, Tekal, Chicoasen y Maní. Las diferentes secciones de la Miguel Hidalgo tienen como vialidad la calle de Corregidora, Ayuntamiento, Jesús Lecuona y Luis Echeverría hasta conectarse con la carretera al Ajusco. Los pueblos de San Miguel Xicalco, Magdalena Petlacalco, Santo Tomás y San Miguel Ajusco tienen como vía primaria la carretera federal a Cuernavaca y como secundaria la Av. México, la cual en general los cruza de oriente a poniente. Y por último al pueblo de San Miguel Topilejo se accesa por la misma carretera de los pueblos anteriores continuando por la Av. Cruz Blanca que llega al centro del poblado y por un puente vehicular que cruza la autopista a Cuernavaca, para comunicar la parte oriente de Topilejo.

En lo que al transporte se refiere, la mayoría de las colonias y poblados eran atendidos por los camiones de la ex-Ruta100, contaba con varias rutas, las cuales con la quiebra de ésta, únicamente continúan tres de ellas, con 31 unidades, dando mayor cabida al transporte concesionado de peseros, el cual en enero de 1997 constaba de 22 rutas, algunas

sustituyendo las de la ex-Ruta 100 (DDF, 1997:244). La mayoría de estas rutas tienen el itinerario sobre las vialidades secundarias y primarias antes mencionadas.

Además del transporte anterior, existen dos estaciones del Tren Ligero sobre la Av. Acueducto-Calzada México-Xochimilco. Este modo de transporte proviene del Metro Taxqueña y llega al centro de Xochimilco.

En el territorio de la delegación hay tres áreas de transferencia del transporte colectivo, la más grande e importantes es la del Estadio Azteca, donde confluyen la mayoría de las rutas de transporte concesionado que provienen de las colonias y poblados, la segunda se localiza en las esquinas de las avenidas Acoxpa, Cafetales y Calzada Tenorios, lugar donde converge el transporte colectivo de otras delegaciones, principalmente de Iztapalapa; y la tercera zona está en el cruce del Anillo Periférico y la carretera al Ajusco, sitio recientemente rediseñado, pues se generaban graves conflictos viales porque los peseros se detenían a levantar al pasaje y obstruían el tránsito procedente de Coyoacán y del trébol de Periférico.

En general la vialidad regional y primaria de Tlalpan se congestionan en las horas pico, generándose fuertes conflictos viales en los cruces de avenidas secundarias que comunican zonas muy pobladas. Los puntos más conflictivos sobre Insurgentes son los cruceos con Av. San Fernando-Camino a Santa Teresa, Corregidora, Ayuntamiento y Camino a Santa Úrsula; sobre Periférico sólo queda el problema en la intersección con la Calzada de Tlalpan, puesto que los conflictos que existían en el paso de Tepepan y la Glorieta de Vaqueritos han sido resueltos con puentes vehiculares principalmente.

Con base en el análisis de la estructura vial, se concluye que de norte a sur la delegación cuenta con una vialidad suficiente, pero en el sentido oriente a poniente la traza irregular poco continua ha generado poca continuidad vial.

La zona mejor comunicada de la delegación es la parte con relieve plano, en tanto que las áreas con fuertes pendientes carecen de adecuadas vialidades que les permitan interconectarse rápidamente con el resto de la ciudad.

Además es importante señalar que la vialidad y el transporte han jugado un papel fundamental en el crecimiento urbano de la delegación, pues debido a la construcción de nuevas vías, como por ejemplo la carretera al Ajusco, o la introducción de rutas de

transporte, las nuevas áreas han podido integrarse a la vida urbana de Tlalpan y por lo tanto de la ciudad de México.

F. ECONOMIA

Para complementar lo expuesto en el punto del comportamiento de la PEA, se presenta el análisis del sector primario (agricultura, ganadería y actividad forestal), del secundario (industria) y del terciario (comercio y servicios). El cual se basa en los censos económicos más recientes, publicados por el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI). El conocimiento de estos aspectos se centra substancialmente en dar elementos de apoyo para la interpretación de los usos del suelo de Tlalpan en 1997.

1) Actividades primarias

A pesar de que la PEA en actividades primarias ha disminuido, estas las labores todavía constituyen una de las principales funciones productivas en la zona de estudio, se desarrollan fundamentalmente en las áreas ejidales de la delegación, puesto que en Tlalpan aún persisten 10 ejidos y comunidades agrarias de los 43 que subsisten en el Distrito Federal, abarcando una superficie de 23,143 has.

Esta delegación en total cuenta con 2,664 unidades de producción rurales (13.27% respecto al D.F.), de las cuales casi el 85% (2,245) tiene actividad agropecuaria o forestal.

CUADRO 3. Aspectos generales de la actividad agropecuaria y forestal en Tlalpan 1991.

	UNIDADES DE PRODUCCIÓN RURALES.		UNIDADES DE PRODUCCIÓN RURAL, CON ACTIVIDAD AGROPECUARIA Y FORESTAL..		UNIDADES DE PRODUCCIÓN RURAL, SIN ACTIVIDAD AGROPECUARIA Y FORESTAL..		EJIDOS Y COMUNIDADES AGRARIAS		SUP. EJIDAL HA.		SUP. DE LABOR HA.	
D.F	2,0078	100 %	17,351	100 %	2,727	100 %	43	100 %	59,057	100 %	23,279.42	100 %
TLALPAN	2664	13.27 %	2,240	12.91 %	424	15.55 %	10	23.26 %	23,142	39.19 %	6,560.91	28.18 %

Fuente: INEGI (1991). VII Censo Agrícola y Ganadero del D.F. Resultados Definitivos

Con base en el cuadro 3, se determina la gran superficie que ocupan las actividades agropecuarias y forestales en Tlalpan respecto al Distrito Federal. Con referencia a la agricultura los cultivos se extienden al este y sur de la delegación, se ensanchan al oeste hasta la parte baja del Cerro del Ajusco.

El producto que más se cosecha y que mayor producción tiene es la avena forrajera, pues representa más del 60% (2,783.7 has.) de la superficie cosechada del D.F y casi el 70% de la producción de la entidad (ver cuadro 4). Este cultivo sirve como alimento al ganado, al igual que la alfalfa, que ocupa el tercer sitio.

En segundo término se encuentra la haba con 95.62 has. es decir, casi el 23% y una producción de 106.967 toneladas, lo que representa poco más del 40%. Los demás cultivos que se dan son el maíz, el frijol, y la calabaza, siendo éstos para el consumo humano.

Otras labores primarias que se desarrollan en la delegación son la fruticultura, predominando el chabacano, pera, perón, durazno, higo, membrillo, ciruela y capulín; y la floricultura, siendo el pueblo de San Andrés Totoltepec el principal productor de rosa, clavel, lluvia, gladiola y nube, y en Magdalena Petlacalco se produce de forma importante la rosa (D.D.F. 1996). Junto con la producción maderera de pino, oyamel y encino como principales especies forestales, de las cuales se obtienen la resina, el barbasco, la lechuguilla, la candelilla, leña y otros productos.

Respecto a la ganadería, Tlalpan se caracteriza por la crianza de ganado ovino para lana sucia; vacuno y porcino, además de caballos, burros y aves de corral.

Todos estos datos indican la importancia agropecuaria y forestal que todavía tiene Tlalpan respecto al D.F, además de que esta delegación cuenta con la principal área verde la ciudad, que constituye el pulmón de la urbe. Por otra parte, cabe señalar que estas actividades presentan una fuerte presión por parte del desarrollo urbano, que ha llevado a que su superficie disminuya constantemente, debido básicamente a la baja productividad y al poco apoyo económico que reciben los campesinos.

Cuadro 4. Superficie cosechada y producción de D.F y Tlalpan 1991.

	SUPERFICIE COSECHADA AL AÑO (CICLO PRIMAVERA-VERANO+OTOÑO-INVIERNO) HA.	% RESPECTO AL D.F	PRODUCCIÓN TON.	% RESPECTO AL D.F
AVENA FORRAJERA				
D.F.	4,595.436		19,857.457	
Tlalpan	2,783.699	60.58	13,679.23	68.89
HABA				
D.F.	417.121		265.175	
Tlalpan	95.623	22.92	106.967	40.34
ALFALFA				
D.F.	9,630.838		10,904.866	
Tlalpan	1,634.112	16.97	2,030.936	18.62
MAIZ				
D.F.	9,630.838		10,904.866	
Tlalpan	1,634.112	16.97	2,030.936	18.62
CALABAZA				
D.F.	258.524		197.756	
Tlalpan	33.255	12.86	46.065	23.29
FRIJOL				
D.F.	999.257		436.32	
Tlalpan	50.954	5.10	26.967	6.18

Fuente: INEGI (1991). VII Censo Agrícola y Ganadero del D.F. Resultados Definitivos.

2) Actividad secundaria

A lo largo de la historia económica de Tlalpan, la industria nunca ha sido la actividad predominante, pero cabe mencionar que actualmente juega un papel importante, pues es fuente de empleo de un gran número de población, aunque su impacto espacial sea poco.

La industria, según el censo industrial de 1993, se divide en 9 subsectores. a) Productos alimenticios, bebidas y tabaco (31); Textiles, prendas de vestir e industria del cuero (32); Industrias de la madera y productos de madera (33); Papel y productos de papel, imprenta y editoriales (34); Sustancias Químicas, productos derivados del petróleo y del carbón, de hule y de plástico (35); Productos minerales no metálicos (36); Industrias

metálicas básicas (37); Productos metálicos, maquinaria y equipo (38); y Otras industrias manufactureras (39).

En números absolutos y relativos la industria que cuenta con la mayor cantidad establecimientos en la zona de estudio es el subsector 31 (productos alimenticios, bebidas y tabaco), con 358 que representan casi el 39% del total delegacional. A nivel D.F. este grupo de actividades también son las más numerosas. En general, este subsector se puede considerar industria ligera, que no requiere de grandes instalaciones y que su impacto urbano es casi imperceptible, pues es compatible con otros usos.

El siguiente subsector en importancia, tanto para el Distrito Federal como para Tlalpan, es el 38 (productos metálicos, maquinaria y equipo), casi representa el 20% y 23% respectivamente. En tanto, que 6 de las 7 actividades restantes están por debajo de 10%, y por último cabe mencionar que en la delegación no se registraron establecimientos de la industria metálica básica, por lo tanto no hay datos en las demás variable (ésta corresponde a la industria pesada principalmente)

Los subsectores con mayor proporción de establecimientos de Tlalpan con respecto al total del D.F. son el 31 y el 33 (5.33% y 5.55%); y el que menor importancia tiene es el 34 (2.42%).

En cuanto a esta variable, los 8 grupos de actividades industriales de la delegación sólo representan el 4.21% del estatal, lo que indica el poco peso que tiene la industria de Tlalpan en la economía del Distrito Federal, tal como se puede confirmar con las demás variables analizadas, pues presentan un bajo porcentaje o están muy por debajo de la media en cuanto a remuneración percapita y a la productividad. El personal ocupado de Tlalpan en esta actividad es un porcentaje poco significativo en el contexto estatal, pues los 14,936 empleados no representan ni el 3% del D.F.

En el ámbito interno existe un mayor número de empleados en el subsector 35, con casi 15,000 trabajadores, es decir, más del 31% delegacional, esto debido principalmente a la presencia de importantes laboratorios. A este grupo de actividades le siguen en proporción las del subsector 31, con un personal de más de 3,300 obreros, que representan más del 20%. En conjunto, por arriba del 50% de la población industrial que labora en Tlalpan se dedica a estos dos tipos de ocupaciones.

Cuadro 5. Número de Establecimientos Industriales en Tlalpan 1993.

Subsector	D.F	% D.F	Tlalpan	% Tlalpan	% Respecto al D.F.
31	6,711	30.4	358	38.5	5.33
32	3,585	16.2	91	9.8	2.54
33	1,657	7.5	92	9.9	5.55
34	2,898	13.1	70	7.5	2.42
35	1,562	7.1	69	7.4	4.42
36	559	2.5	22	2.4	3.94
37	235	1.1	0	0.0	0.00
38	4,374	19.8	214	23.0	4.89
39	506	2.3	13	1.4	2.57
Total	2,087	100.0	929	100.0	4.21

Fuente: INEGI (1994). XIV Censo Industrial 1993.

Cuadro 6. Personal Ocupado en la Industria de Tlalpan 1993

Subsector	D.F	% D.F	Tlalpan	% Tlalpan	% Respecto al D.F.
31	91,130	18.2	3,305	22.1	3.63
32	81,659	16.3	3,099	20.7	3.80
33	20,257	4.1	648	4.3	3.20
34	57,204	11.4	1,240	8.3	2.17
35	94,762	19.0	4,703	31.5	4.96
36	12,445	2.5	192	1.3	1.54
37	11,006	2.2	0	0.0	0.00
38	119,459	23.9	1,541	10.3	1.29
39	11,869	2.4	211	1.4	1.78
Total	499,791	100.0	14,939	100.0	2.99

Fuente: INEGI (1994). XIV Censo Industrial 1993.

La relación entre el valor agregado de un producto y el personal empleado para su elaboración permite definir la productividad de cualquier empresa. Ésta es una variable que ayuda a definir la eficiencia de la industria.

La remuneración percapita de la industria en el área de la ciudad de México presenta algunos puntos a destacar. Con base en el cuadro 7 se observa que la población de Tlalpan que labora en las actividades del subsector de sustancias químicas, productos derivados del

petróleo y del carbón, de hule y de plástico (35) es la mejor pagada de la delegación a nivel industrial, pero aún así tienen sueldos menores al promedio de los que recibe los empleados de este ramo en el Distrito Federal con 39.82 miles de pesos anuales, mientras que en el área de estudio la remuneración percapita es de 31.77 miles de pesos al año.

**Cuadro 7. Remuneración Percapita Industrial en Tlalpan 1993.
Miles de pesos por empleado 1993.**

Subsector	D.F.	Tlalpan	% Respecto al D.F.
31	23.16	16.64	71.87
32	17.31	21.36	123.36
33	13.11	11.69	89.12
34	26.37	20.83	79.00
35	39.82	31.77	79.80
36	24.91	12.18	48.88
37	31.82	0.00	0.00
38	27.14	17.51	64.51
39	17.39	18.56	106.73

Fuente: INEGI (1994). XIV Censo Industrial 1993.

Al igual que en la variable anterior, la productividad del subsector industrial 35, sobresale con un valor de 74.07 miles de pesos por empleado, seguido del 36 con 63.73 miles de pesos. En tanto que en el Distrito Federal el que ocupa el primer lugar es el subsector 31 y en segundo sitio el 35, con 106.3 y 99.33 miles de pesos respectivamente.

Las industrias de Tlalpan que resultan ser más eficiente, incluso por encima del promedio del D.F, son las del subsector de productos minerales no metálicos (36) con 63.73 miles de pesos por empleado en la delegación y para el estatal es de 59.82 miles de pesos.

El sector industrial de Tlalpan se caracteriza por actividades ligeras, que no requieren grandes instalaciones, ni gran número de empleados, por lo que, generalmente tienen poco impacto urbano, e incluso presentan una baja eficiencia económica que regularmente la sitúa por debajo del promedio del D.F., excepto en el subsector 36 (industria metálica básica) que tiene una productividad mayor. Todo esto indica la dependencia industrial que tiene la delegación respecto al D.F. y al resto del país, además

todo ello se refleja en la estructura urbana, ya que se observa que el uso del suelo industrial ocupa la menor superficie urbana.

**Cuadro 8. Productividad Industrial en Tlalpan 1993.
(Valor agregado/personal ocupado)
Miles de pesos por empleado**

Subsector	D.F.	Tlalpan	% Respecto al D.F.
31	106.29	39.42	37.08
32	38.78	32.73	84.39
33	32.56	20.63	63.35
34	59.96	41.74	69.62
35	99.33	74.07	74.57
36	59.82	63.73	106.54
37	88.03	0.00	0.00
38	62.87	37.83	60.17
39	47.41	27.14	57.26

Fuente: INEGI (1994). XIV Censo industrial 1993.

3) Actividad terciaria

La delegación de Tlalpan ha evolucionado de ser un territorio donde la mayoría de la población se dedicaba a la agricultura y la ganadería, a una economía centrada en las actividades terciarias, pues como ya se dijo, la industria nunca ha jugado un papel importante.

El sector terciario se compone dos tipos de actividades: a) Comercio; y b) Servicios.

Respecto al comercio, en el censo comercial y de servicios de 1993 se establece dos subsectores, el 61 (Comercio al por mayor) y el 62 (Comercio al por menor).

En cuanto al número de establecimientos comerciales, el comercio al por menor en Tlalpan presenta una proporción mayor (96.5%), incluso que en el D.F. (91.6), por lo tanto, los inmuebles destinados al comercio al por mayor son un porcentaje mínimo (3.5%).

La actividad comercial de Tlalpan, en ambos tipos de establecimientos, sólo es el 3.96% del comercio que existe en el D.F. Situación que se refleja en la estructura urbana del

área de estudio, tal como se observar en el mapa 5 de usos del suelo de 1997, ya que este uso no ocupa una superficie significativa de la delegación.

Cuadro 9. Número de Establecimientos Comerciales en Tlalpan 1993.

Subsector	D.F.	% D.F.	Tlalpan	% Tlalpan	% Respecto al D.F.
61	141,11	8.40	234	3.51	1.75
62	153,890	91.60	6,426	96.49	4.23
Total	168,001	100.00	6,660	100.00	3.96

Fuente: INEGI (1994). XI Censo Comercial y de Servicios.

El personal comercial de Tlalpan tiene el mismo comportamiento que la variable de establecimiento, pues el comercio al por menor emplea mayor población (16,755 empleados), lo que representa el 81.14%, en tanto que en el D.F. hay 391,339 personas dedicadas a estas labores, es decir, únicamente 68.9%.

Cuadro 10. Personal Ocupado en el Comercio en Tlalpan 1993.

Subsector	D.F.	% D.F.	Tlalpan	% Tlalpan	% Respecto al D.F.
61	176,516	31.08	3,894	18.86	2.21
62	391,339	68.92	16,755	81.14	4.28
Total	567,855	100.00	20,649	100.00	3.64

Fuente: INEGI (1994). XI Censo Comercial y de Servicios

En cuanto a las remuneraciones al personal, como se puede observar en el cuadro 11, ésta es una variable en la que Tlalpan presenta un nivel bastante bajo en ambos subsectores comparado con el que se tiene en el D.F. En promedio los empleados comerciales que existen en la delegación ganan 30% menos que los de la entidad. Lo cual se puede deber a la baja actividad comercial del área de estudio, además existe una fuerte cantidad de pequeños comercios de baja jerarquía en donde se tienen bajos sueldos.

A pesar de que el comercio al mayoreo no cuenta con un número importante de establecimientos ni de personal en esta zona, la remuneración percapita de más de \$14,000

por empleado, está por encima de la del subsector del comercio al menudeo, actividad que en las otras variables se destaca.

Cuadro 11. Remuneración Percapita Comercial en Tlalpan 1993

Miles de pesos de 1993.

Subsector	D.F.	Tlalpan	% Respecto al D.F.
61	25.35	14.33	56.53
62	18.16	12.58	69.26

Fuente: INEGI (1994). XI Censo Comercial y de Servicios

Con base en el cuadro 12, se observa que la productividad comercial promedio de Tlalpan es muy inferior a la del D.F., con una diferencia de más de 20 mil pesos por persona empleada.

A pesar de que en la delegación hay más establecimientos y más personal empleado en el comercio al menudeo, la mayor productividad se genera en el rubro del comercio al por mayor, con 78.9 miles de pesos por empleado, lo que representa casi el doble del promedio de productividad (41.8%). Lo cual se debe a que la mercancía de este tipo de comercio no necesariamente es de mayor valor monetario, sino que venden grandes volúmenes con poco personal.

Cuadro 12. Productividad Comercial en Tlalpan 1993.

Valor agregado/personal ocupado.

Miles de pesos por persona empleada.

Subsector	D.F.	Tlalpan	% Respecto al D.F.
61	99.95	78.90	78.94
62	33.54	33.17	98.89

Fuente: INEGI (1994). XI Censo Comercial y de Servicios

Con base en los aspectos antes analizados se concluye que Tlalpan es una delegación en donde la actividad comercial en general está poco desarrollada, pues en todas

las variables está por debajo de la media estatal, lo cual indica la dependencia con respecto a otras del D.F, sobre todo de productos de media y alta jerarquía.

Todo ello, de igual forma que en la industria, se refleja en la estructura urbana del área de estudio, pues como se puede observar en el mapa 5 de usos del suelo, los establecimientos comerciales ocupan, en general, espacio reducido a excepción de las plazas comerciales y de los corredores comerciales, los cuales también son limitados.

La otra actividad terciaria, que sí se ha desarrollado de manera notable en la zona de estudio, son los servicios. En este caso, el INEGI los ha dividido en 2 sectores: a) Sector 8 Servicios financieros, de administración y alquiler de bienes inmuebles, con 2 subsectores: servicios de alquiler y administración de bienes inmuebles (82); y servicios de alquiler de bienes muebles (83); y b) Sector 9 Servicios comunales y sociales; hoteles y restaurantes; profesionales, técnicos y personal, incluye los servicios de agricultura, ganadería, construcción, transportes financieros y comercio, con 7 subsectores: servicios educativos, de investigación, médicos, de asistencia social, y de asociaciones civiles y religiosas, administración pública, defensa y saneamiento (92); restaurantes y hoteles (93); servicios de esparcimiento, culturales, recreativos y deportivos (94); servicios profesionales, técnicos, especializados y personales, incluye los prestados a las empresas (95); servicios de reparación y mantenimiento (96); y servicios relacionados con la agricultura, ganadería, construcción, transportes, financieros y comercios(97).

Los subsectores de servicios que cuentan con el mayor número de establecimientos tanto a nivel D.F. como en Tlalpan son: los restaurantes y hoteles (93) y los servicios de reparación y mantenimiento (96), pues casi representa el 30% en ambos casos. Cabe señalar, que en el caso de la delegación durante el levantamiento de campo se observó la fuerte presencia que tiene los restaurantes, concentrándose principalmente sobre la Av. Insurgentes Sur, mientras que los servicios que agrupa el subsector de reparación y mantenimiento se distribuyen por toda el área, pero se encuentran con mayor frecuencias en las colonias de clase medias y bajas, y sobre algunas avenidas como San Fernando, las carretera Ajusco Picacho y la libre a Cuernavaca.

Cuadro 13. Número de Establecimientos de Servicios en Tlalpan 1993.

Subsector	D.F.	% D.F.	Tlalpan	% Tlalpan	% Respecto al D.F.
82	2,122	1.95	40	1.06	1.89
83	2,095	1.93	120	3.19	5.73
92	16,892	15.55	636	16.92	3.77
93	31,313	28.83	1,065	28.34	3.40
94	2,572	2.37	90	2.39	3.50
95	24,485	22.55	789	21.00	3.22
96	25,834	23.79	976	25.97	3.78
97	3,285	3.02	42	1.12	1.28
Total.	108,598	100.00	3,758	100.00	3.46

Fuente: INEGI (1994). XI Censo Comercial y de Servicios

En los 636 establecimientos del subsector de servicios educativos, de investigación, médicos, de asistencia social, y de asociaciones civiles y religiosas, administración pública, defensa y saneamiento (92) labora casi el 35% de la población empleada en esta actividad terciaria (10,273 personas). Esto se debe a que Tlalpan concentra importantes centros hospitalarios (Dr. Manuel Gea González, Cancerología, Nutrición, Cardiología, etc.), gran cantidad de escuelas privadas y públicas del nivel básico y medio-básico, de nivel superior está el Colegio de México, la Universidad Pedagógica Nacional, campus Ajusco, la Facultad de Medicina de la Salle, Tecnológico de Monterrey, etc. En el centro de Tlalpan se localizan principalmente varios conventos, además del Seminario Menor y el Mayor, mientras que en el ámbito de defensa se tiene al Heroico Colegio Militar.

La importancia numérica de la población empleada en este subsector 92 también se refleja a nivel del D.F. puesto que pasa del 8% respecto al universo estatal, ocupando el segundo lugar, en tanto que, el primer lugar lo ocupan los servicios de esparcimiento, culturales, recreativos y deportivos (94), pues de las 16 delegaciones Tlalpan concentra casi el 9% de la población empleada en ellas.

El análisis de los subsectores 92 y 94 indican cierto grado de especialización de Tlalpan en estas actividades.

Es conveniente aclarar, que a pesar de que Tlalpan es una de las delegaciones con mayor actividad agropecuaria del Distrito Federal, los servicios relacionados con la

agricultura, ganadería, construcción, transportes, financieros y comercios (97) tienen poca representación en cuanto al número de establecimientos, así como en la cantidad de empleados, ya que en ambas variables su porcentaje es menor al 1.5% tanto en el ámbito interno como en el entidad.

Las actividades de servicios profesionales, técnicos, especializados y personales, que incluyen los prestados a las empresas (95) es un subsector que sobresale a nivel D.F. con el 35.5%, es decir, 243,703 empleados, en tanto que los 5,434 trabajadores de Tlalpan sólo representan el 2.23 respecto al estatal, a pesar de que internamente son el 18.4%.

Cuadro 14. Personal Ocupado en los Servicios en Tlalpan 1993.

Subsector	D.F.	% D.F.	Tlalpan	% Tlalpan	% Respecto al D.F.
82	15,276	2.23	298	1.01	1.95
83	9,214	1.34	428	1.45	4.65
92	123,861	18.04	10,273	34.82	8.29
93	152,682	22.24	7,058	23.92	4.62
94	39,058	5.69	3,377	11.45	8.65
95	243,703	35.50	5,434	18.42	2.23
96	69,382	10.11	2,334	7.91	3.36
97	33,280	4.85	303	1.03	0.91
Total.	686,456	100.00	29,505	100.00	4.30

Fuente: INEGI (1994). XI Censo Comercial y de Servicios

Respecto a la remuneración percapita de los servicios, lo más relevante de mencionar es que en tres subsectores, los empleados que laboran en Tlalpan tienen un ingreso mayor al promedio de los del D.F. En primer lugar están los servicios profesionales, técnicos, especializados y personales, incluye los prestados a las empresas (95), que gana casi 1.56 veces más que sus similares en el D.F. es decir, 50.2 miles de pesos por empleado en Tlalpan y 31.84 en el D.F; en segundo lugar los servicios educativos, de investigación, médicos, de asistencia social, y de asociaciones civiles y religiosas, administración pública, defensa y saneamiento (92) con 1.2 veces; y en tercer lugar los restaurantes y hoteles (93) con 1.13 veces.

Los empleados que trabajan en el resto de los servicios tienen en promedio menos del 0.7 veces el ingreso de la población que trabaja en el resto del D.F. lo que significa que en general, los salarios en servicios en la delegación son más bajos que en la entidad.

**Cuadro 15. Remuneraciones Percapita de los Servicios en Tlalpan 1993.
Miles de pesos de 1993.**

Subsector	D.F.	Tlalpan	% Respecto al D.F.
82	25.35	14.33	56.53
83	18.16	12.58	69.26
92	20.98	25.23	120.25
93	9.09	10.27	113.04
94	40.23	18.70	46.50
95	31.84	50.42	158.37
96	9.81	4.85	49.45
97	33.02	22.70	68.74

Fuente: INEGI (1994). XI Censo Comercial y de Servicios

Por último, se analiza la productividad de los servicios, que aunque en estas tareas no se elaboran productos terminados que entren como tal al mercado, sino, como su nombre lo indica, sólo son actividades de asistencia, colaboración o prestación en ciertas labores humanas, sí generan un valor agregado, por tal motivo es conveniente establecer como se comporta esta variable para Tlalpan.

En la delegación, los servicios que mayor productividad presentan con respecto al D.F son los del subsector de servicios de alquiler y administración de bienes inmuebles (82), con 77.71 miles de pesos por empleado, mientras que la media en la entidad es sólo 9.87 miles por persona, es decir, casi 8 veces más que la del D.F. Cabe mencionar que este tipo de actividades se encuentran localizadas principalmente sobre el Periférico.

En Tlalpan la actividad que sigue en orden de importancia es el subsector de servicios de alquiler de bienes muebles (83), pues es 1.6 veces más productiva que en el D.F. Estos dos conjuntos de labores componen el sector 8, el cual para las demás variables no tiene importancia numérica, pero que demuestran ser subsectores que se desarrollan adecuadamente en la delegación.

Por último, resulta relevante destacar que la productividad promedio de los servicios en Tlalpan de los subsectores 82, 83 y 95 con porcentajes de 788%, 169% y 115% respecto

al D.F. indican la importancia que tienen estas actividades en la economía de la delegación. En tanto que el resto de las funciones urbanas, como son la industria y el comercial, en cuanto a la relación entre el valor agregado y el personal está muy por debajo del que existe en el D.F.

Cuadro 16. Productividad de los servicios en Tlalpan 1993.
Valor agregado/personal ocupado.
Miles de pesos por persona empleada.

Subsector	D.F.	Tlalpan	% Respecto al D.F.
82	9.87	77.71	788.35
83	76.12	129.09	169.57
92	33.95	29.87	87.98
93	26.37	20.21	76.66
94	114.52	15.61	13.63
95	65.87	75.86	115.17
96	23.75	16.70	70.31
97	72.11	61.83	85.75

Fuente: INEGI (1994). XI Censo Comercial y de Servicios

En términos generales, el área de estudio se caracteriza por ser un sitio donde predomina el uso habitacional, pero del resto de los usos urbanos, los servicios han adquirido un mayor peso, pues como lo confirma los datos anteriores, Tlalpan tiene un porcentaje sobresaliente de establecimientos, por lo que se puede afirmar que prácticamente es un área autosuficiente en este rubro, destacándose los servicios educativos con escuelas de todos los niveles y los de salud pues cuenta con la zona de hospitales, institutos nacionales y varias clínicas públicas y privadas.

Este grupo de labores es complementario al uso de la vivienda, ya que como se observa en el mapa 5 comparten y se desarrollan en suelo contiguo, en una simbiosis en la que los servicios, generalmente, obtienen beneficios de la proximidad con su demanda.

G. VALORES DE SUELO

Como se explica en el capítulo 1 de esta investigación, el fenómeno urbano es un proceso muy complejo en el que interviene varios aspectos, entre ellos el mercado inmobiliario, en el que se definen los valores de suelo, construcción, las características de la oferta, la velocidad de venta, etc. Tema que sería muy extenso y complicado para abordarlo, prácticamente es un área independiente de análisis, por tal motivo, para esta investigación sólo se tomó en cuenta la variable de precio de terreno, que está íntimamente relacionada con el uso de suelo.

Para estudiar la evolución de los valores del suelo de Tlalpan se recopiló información del periódico El Universal, sobre la venta de los terrenos de las colonias pertenecientes a esta delegación en 1970, así como de las colonias, Jardines del Pedregal en Álvaro Obregón y Del Valle en Benito Juárez, áreas donde existían bastantes ofertas de suelo que sirven como punto de comparación.

Con base en el cuadro 17, se observa que de las tres zonas, el precio promedio por metro cuadrado de terreno en Del Valle era el más alto, con un valor de \$1,205 m², lo que equivaldría a 96 dólares m², ya que la cotización estaba a \$12.49 pesos por dólar. Para 1970 esta colonia era la mejor ubicada, por su proximidad al centro de la ciudad, con las mejores condiciones de infraestructura, equipamiento y transporte etc. destinada a población de altos ingresos y con cierto grado de ocupación.

Mientras que Jardines del Pedregal era un fraccionamiento reciente con gran cantidad de lotes baldíos, más alejado del centro, por lo que el precio medio de suelo estaba en \$668 m². es decir, 53 dólares. En tanto, la delegación de Tlalpan tenía el precio más bajo con \$320 m² (25dólares), debido a que en general las condiciones urbanas eran incipientes, pues a excepción del centro y parte de Villa Coapa, grandes áreas carecían de agua potable, drenaje, alumbrado público y de vialidades que las comunicaran con la ciudad.

**Cuadro 17. Valor promedio del suelo en Tlalpan
y otras colonias del D.F. 1970.**

1970	PRECIO M ² EN \$ PESOS	PRECIO M ² EN DOLARES
DELEGACIÓN TLALPAN	320	25.59
COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL (Del. Álvaro Obregón)	668	96.49
COLONIA DEL VALLE (Del. Benito Juárez)	1205	53.50

Fuente: Periódico Universal 1970.

Internamente los valores suelo de Tlalpan eran muy heterogéneos, pues el precio más alto registrado para un terreno de la Toriello Guerra fue de \$750 m². y el más barato estaba en el poblado rural de Topilejo donde costaba \$1 m².

Respecto al monto promedio por m², se destaca que las áreas más consolidadas, de mayores ingresos y con mejores servicios valían más, tal es el caso de la Toriello Guerra, el Club del Golf México y el Centro de Tlalpan, con \$575, \$542 y \$415 m² respectivamente. Al tiempo que las zonas más alejadas, con menos infraestructura y servicios eran las baratas, por ejemplo los lotes sobre la carretera a Cuernavaca con valor medio de \$47 m², seguido de los poblados rurales con \$72 m² y Pedregal de las Águilas y Tlalcoligia con \$87 m² de suelo (ver cuadro 18).

Para dar continuidad al análisis de los usos del suelo se estudiaron también los valores de suelo en 1980. En este año el valor del terreno en Tlalpan continuaba estando por debajo de promedio de otras colonias del D.F. mientras en esta zona valía a \$1,983 m² (86 dólares m², pues se cotizaba a \$23 pesos por dólar), en colonias como San Angel y Del Valle el metro cuadrado costaba a más de \$3,000 pesos, lo que indica que el suelo de esta delegación no era de los más caros del D.F, dadas algunas carencias que continuaban y su lejanía.

Cuadro 18. Valor promedio del suelo en colonias de Tlalpan 1970.

AÑO	PRECIO DEL SUELO EN PESOS \$ M ²		
	PRECIO MÁXIMO	PRECIO MÍNIMO	PROMEDIO
1970 COLONIA O ZONA			
TORIELLO GUERRA	750	250	575
CLUB DE GOLF MÉXICO	625	500	542
TLALPAN RESIDENCIAL	500	260	415
SANTA ÚRSULA XITLA	390	250	320
TEPEPAN	500	125	295
ZONA DE VILLA COAPA	815	100	289
MIGUEL HIDALGO	410	60	276
SAN LORENZO HUIPULCO	330	150	240
SAN PEDRO MARTIR	190	130	160
PEDREGAL DE LAS AGUILAS Y TLALCOLIGIA	90	83	87
POBLADOS RURALES	100	1	72
CARR. A CUERNAVACA	210	5	47

Fuente: Periódico Universal 1970.

Cuadro 19. Valor promedio del suelo en Tlalpan y otras colonias del D.F. 1980.

1980	PRECIO M ² EN \$ PESOS	PRECIO M ² EN DOLARES
DELEGACIÓN TLALPAN	1983	86.17
COLONIA SAN ANGEL	3225	140.16
COLONIA DEL VALLE	3100	134.72
COLONIA BOSQUES DE LAS LOMAS	2900	126.03
COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL	2300	99.95

Fuente: Periódico Universal 1980.

En 1980 el precio del metro cuadrado en colonias de Tlalpan sufrió algunos cambios respecto al período de estudio anterior, para esta época la zona más cara era la de Villa Coapa, destacándose los fraccionamientos de Vergel de Coyoacán y Prado Coapa, con valores de \$3,112 y \$2,705 pesos m². respectivamente (ver cuadro 20), en tanto que en 1970

esta área de la delegación ocupaba el sexto sitio, pues el primero era la Toriello Guerra, que bajo hasta el quinto lugar.

Cabe señalar que el suelo en Fuentes del Pedregal valía aproximadamente \$2,733 m². segundo lugar, valor que resulta ser alto, pues era un fraccionamiento de reciente formación, en general baldío, pero que contaba con excelente ubicación, infraestructura, servicios, que estaba destinado a la población de altos ingresos.

Respecto al costo del suelo en el resto de las colonias se observa que conforme están más lejos del centro de la ciudad, con menos infraestructura y servicios, el valor del suelo era menor, ejemplo de ello son los poblados rurales, cuyo suelo continuaba siendo de los más baratos de Tlalpan.

Cuadro 20. Valor promedio del suelo en colonias de Tlalpan 1980.

AÑO	PRECIO DEL SUELO EN PESOS \$		
	M ²		
1980 COLONIA O ZONA	PRECIO MÁXIMO	PRECIO MÍNIMO	PROMEDIO
COL. VELGEL DE COYOACAN	4,000	2500	3,112
COL. FUENTES DEL PEDREGAL	3,400	1800	2,733
COL. PRADO COAPA	3,500	2200	2,705
OTRAS COLONIAS DE VILLA COAPA	3,000	1100	2,362
COL. TLALPAN Y TORIELLO GUERRA	3,111	1650	2,190
COL. SANTA URSULA XITLA	2,500	1160	1,672
COL. FUENTES BROTTANTES	1,500	1200	1,316
COL. MIGUEL HIDALGO	1,400	750	998
COL. SAN PEDRO MARTIR	1,083	650	878
ZONA DE PADIERNA	1,000	85	454
POBLADOS RURALES	650	55	315

Fuente: Periódico Universal 1980.

La información de los valores del suelo para la década de los noventa se obtuvo del estudio presentado a la Dirección de Política Catastral de la Secretaría General de Planeación y Evaluación del Distrito Federal. Tesorería del Departamento del Distrito Federal, realizado por el Dr. Manuel Perló Cohen y el Dr. Ignacio Kunz Bolaños, en 1993.

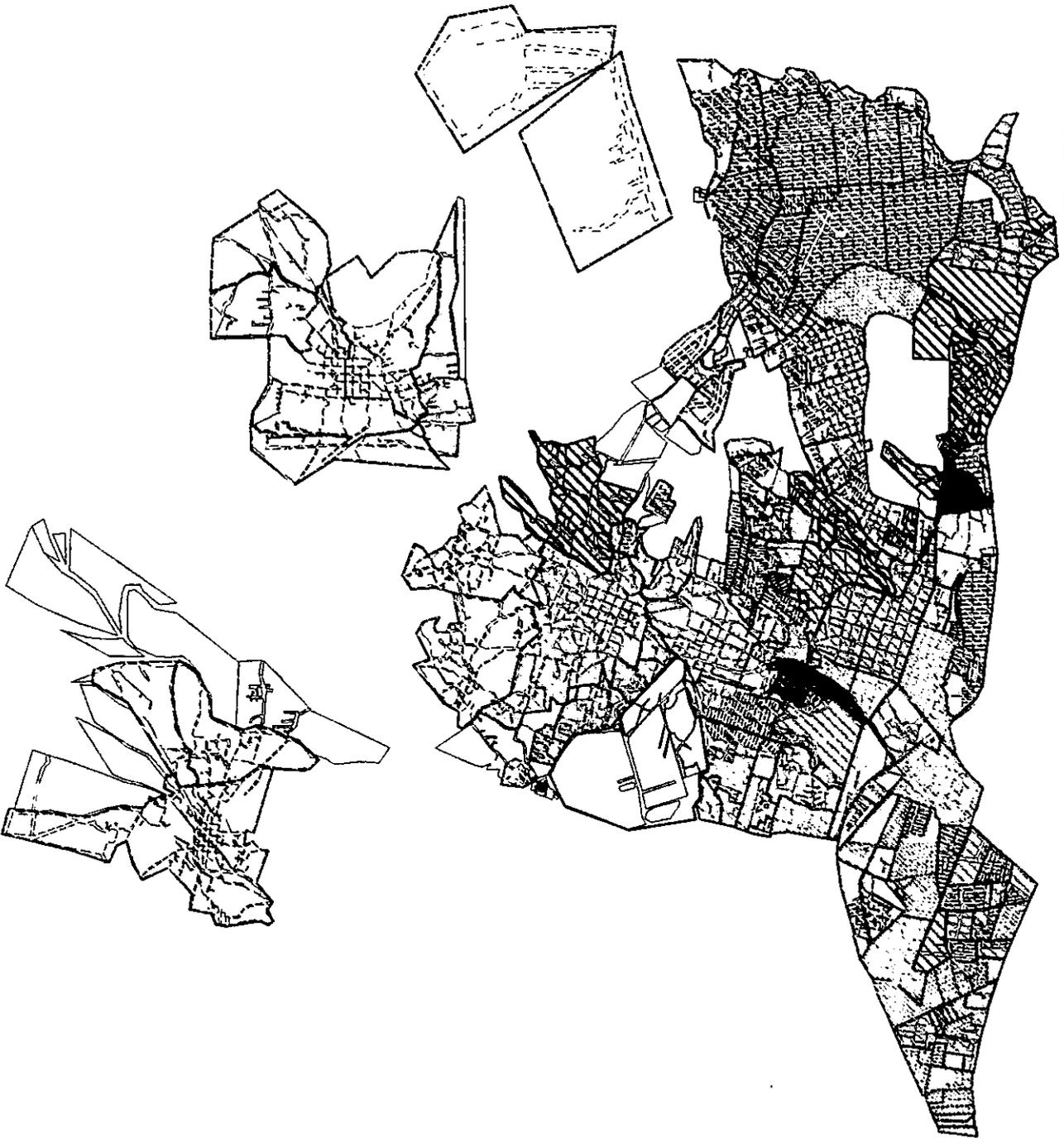
En él que se tienen los datos a nivel colonia, lo que facilitó la elaboración del mapa 2, el cual es un referente espacial que permitir relacionar estos precios con el uso del suelo del levantamiento realizado a finales de 1996, tal como se explica posteriormente en el capítulo 6.

Con base en el cuadro 21, se pueden analizar dos aspectos. El primero se refiere al precio del suelo de estas colonias en 1993 y en segundo término la evolución de los valores de 1970 a 1993.

En cuanto a los valores de suelo que presentan en este conjunto de colonias en 1993, lo más destacado es que el centro de Tlalpan rebasó los precios de Jardines del Pedregal, lo cual se debe al mejoramiento del entorno urbano que rodea esta parte de la delegación, siendo un sitio más atractivo, principalmente, para los servicios (oficinas y escuelas) comercios y vivienda en condominios, en tanto que en la otra zona predomina el uso habitacional unifamiliar, y no existe presión por parte de otros usos más redituables como el comercio y los servicios.

Respecto a la evolución de los valores del suelo de 1970 a 1993 es importante mencionar, que el aumento de los precios en Tlalpan, es un reflejo directo de los cambios urbanos que ha sufrido este territorio del D.F. Conforme se fue integrando a la vida económica y social de la ciudad de México, mejorando en infraestructura y servicios, consolidándose sus áreas habitacionales y comerciales, el suelo se volvió más caro.

En 1970 el suelo del centro de Tlalpan valía casi un 25% del precio que se registraba en la colonia Del Valle (25 y 96 dólares m^2 respectivamente). En tanto que comparado con Jardines del Pedregal, área más reciente, era sólo la mitad. De 1970 a 1993, el metro cuadrado de terreno en el centro de la delegación aumento notablemente en términos absolutos y relativos, ya que pasó de 25 dólares m^2 a 658 dólares m^2 , mientras que con relación al costo de la Del Valle ya significa más del 60%, es decir, en Tlalpan el suelo ya costaba 658 dólares m^2 y en la Del Valle 1,052 dólares m^2 . Incluso ya rebasó monto del m^2 de la colonia Jardines del Pedregal.



SIMBOLOGIA

VALORES EN PESOS

- ☐ DE 100 A 500
- ☐ DE 501 A 1000
- ☐ DE 1001 A 1500
- ☐ DE 1501 A 2000
- ▨ DE 2001 A 3000
- ▨ DE 3001 A 4000
- ▨ DE 4001 A 5000
- MAS DE 5000

FUENTE: PERLO Y KUNZ, 1983.
ESTUDIO DE CATASTRO.
TESORERIA DEL D.F.

VALORES DE SUELO

NÚM. 2

**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**PROGRAMA DE MAESTRÍA EN
INGENIERÍA EN URBANISMO**

ELABORO:
JUAREZ DIAZ MARIA S.

ASESOR DE TESIS:
DR. IGNACIO KUNZ B.

112

**Cuadro 21. Valor promedio del suelo en algunas colonias del D.F
y en el centro de Tlalpan 1970, 1980 y 1993.**

COLONIA	1970 (1) PRECIO M2 EN \$ PESOS	1970 (1) PRECIO M2 EN DÓLARES	1980 (2) PRECIO M2 EN \$ PESOS	1980 (2) PRECIO M2 EN \$ DÓLARES	1993 (3) PRECIO M2 EN \$ PESOS	1993 (3) PRECIO M2 EN \$ DÓLARES
CENTRO DE TLALPAN	320	25.6	1,983	86.2	2,500	657.9
JARDINES DEL PEDREGAL	668	53.5	2,300	100	1,500	394.7
DEL VALLE (Benito Juárez)	1,205	96.5	3,100	134.8	4,000	1052.6

Fuente 1 y 2: Periódico El Universal 1970 y 1980.

Fuente 3: Estudio presentado a Dirección de Política Catastral de la Secretaría General de Planeación y Evaluación del Distrito Federal. Tesorería del Departamento del Distrito Federal. Realizado por el Dr. Manuel Perló Cohen y el Dr. Ignacio Kunz Bolaños, México D.F.1993.

Otra parte importante de la investigación es una breve descripción del mapa 2 Valores de Suelo.

En esta carta se establecieron ocho rangos, pues era poco práctico representar el valor de cada colonia. El suelo más costoso para esta década es el de Villa Olímpica, más de \$5,000 pesos m², lo cual se debe a la buena accesibilidad, entre Periférico e Insurgentes y a los recientes desarrollo inmobiliarios. En el siguiente nivel, de \$4,001 a \$5,000 pesos m² están colonias residenciales como Jardines de la Montaña, Condominios del Bosque, Ailes 2, y Reino Aventura, entre otros, siendo principalmente fraccionamientos cerrados con condiciones ambientales excelentes, con gran exclusividad, algunos bien localizados, por lo que su precio es alto. Posteriormente están las áreas que oscilan entre \$3,001 y \$4,000 pesos m², Santa Úrsula Xitla y colonia Villa Coapa (donde está plaza Coapa), zona que tiene una fuerte tendencia comercial.

Otro rango que tiene importancia espacial es el que va de \$1,501 a \$2,000 pesos m², en colonias como el Centro de Tlalpan, Fuentes y Parque del Pedregal, Club de Golf México y varios fraccionamientos unifamiliares de Villa Coapa, que cuenta con excelentes condiciones urbanas, pero que han dejado de ser las más costosas de la delegación. El subsiguiente nivel lo ocupan áreas habitacionales tanto unifamiliares como plurifamiliares,

tal es caso de Jardines del Ajusco, Toriello Guerra, San Buenaventura, Arboleda del Sur, Granjas Coapa y unidades habitacionales como la Narciso Mendoza, Ignacio Chavez, etc.

Las colonias cuyos precios del suelo están entre \$501 y \$1,000 ocupan la mayor superficie de Tlalpan, son zonas de asentamiento consolidados de origen popular, entre éstos se encuentran algunas secciones de la Miguel Hidalgo, gran parte de Padierna, la Isidro Fabela y sus alrededores, Sección XVI, Guadalupita, el área de los pedregales (al sur de Santa Úrsula Xitla), San Pedro Mártir, parte de Tepepan y la mayor extensión de San Andrés Totoltepec.

Las zonas del suroeste de Padierna de reciente formación, algunos asentamientos irregulares nuevos y los demás poblados rurales, carentes de infraestructura, equipamiento, con problemas de comunicación tanto por la escasa vialidad y transporte, como por lo accidentado del terreno, constituyen el suelo más barato de Tlalpan, cuyo precio está entre \$100 y \$500 pesos m².

H. NIVELES SOCIOECONÓMICOS

La información para este apartado del trabajo se obtuvo de los Índices de Marginalidad a Nivel Municipal de CONAPO, en el que se analizan variables de educación, calidad y servicios de la vivienda y el nivel de ingresos de la población. Éste es un acercamiento a la situación socioeconómica de los habitantes, pero para fines de este estudio es necesario establecer las diferencias espaciales internas de Tlalpan, por consiguiente, además de este índice, se presenta un mapa socioeconómico por colonias elaborado con base en la misma fuente de donde se obtuvieron los valores del suelo.

El índice de marginalidad señala que a nivel educativo el D.F. presenta el 4.0% de su población mayor de 15 años analfabeta, la cual es muy inferior al 12.44% nacional. Tlalpan, al formar parte de esta entidad, cuenta con un porcentaje muy similar, aunque un poco más alto con el 4.35%. Lo cual se debe a la mejor y mayor cobertura con que cuenta la ciudad, por lo tanto el alfabetismo es más alto.

Respecto a la calidad y los servicios de la vivienda, también el D.F. cuenta con un mejor nivel que el país, ya que por ejemplo el porcentaje de viviendas sin drenaje y agua es de más del 20% en el territorio nacional, y sin embargo en el D.F. éste es menor al 4%. Pero

al comparar estos mismos puntos entre Tlalpan y el del D.F., se ve que en todos los aspectos la delegación está por debajo de los niveles estatales, lo cual se puede explicar, pues es una delegación periférica que inició su proceso de urbanización muy recientemente, presentándose varios asentamientos aún irregulares y rurales sin servicios y con baja calidad en la vivienda.

Un dato que resultó muy interesante es el porcentaje de viviendas con hacinamiento, para el D.F. es de 45.58% y para Tlalpan poco menos del 44.76%. Datos importantes para el ámbito de la planeación urbana, ya que las reservas territoriales son, en gran parte, para generar vivienda destinada a la población de menores ingresos, pero como esto no se ha realizado, existe un gran déficit habitacional, situación que ha llevado a los ciudadanos a convivir más de una familia por vivienda.

Una línea o patrón similar al de las variables anteriores se tiene en los ingresos de la población ocupada, pues en este caso el país tiene 63.22% de la población con menos de 2 salarios mínimos, el D.F. un 60.47% y Tlalpan un 58.09%.

Como ya se dijo, con base en las variables antes mencionadas se determinó que el grado de marginación tanto en el D.F. como Tlalpan es bajo, lo que indica, términos generales, que las condiciones de vida de la población son aceptables, con algunas deficiencias y diferencias.

Por otra parte, el tamaño promedio de los hogares de Tlalpan es de 4.65 habitantes, es decir, son familias que en términos generales, se encuentra un poco por debajo del nacional, que es de aproximadamente 5 habitantes por hogar. Además este valor casi coincide con el número de habitantes por vivienda el cual es de 4.66, lo que puede indicar, que en cada vivienda habita una familia, por lo que existe un bajo grado de hacinamiento.

La información proporcionada por la CONAPO resultó poco explicativa de la realidad interna de Tlalpan, en tanto que en el estudio de catastro se obtuvo el índice socioeconómico por medio de componentes principales que permite, a través de 16 variables sobre demografía, economía, vivienda, etc. utilizadas en este caso, dar un valor que relaciona todas éstas.

Para una mayor claridad “el método de los componentes principales forma familias de variables con similar comportamiento, relaciona estadísticamente diferentes variables y genera un índice que representa el comportamiento de éstas; de tal forma que, un problema definido por varios indicadores, puede resumirse a través de un valor que representa el comportamiento, en términos matemáticos, de esos indicadores; parte de una matriz de correlación que permite identificar el grado de relación estadística que existe entre las variables involucradas, señala cuales indicadores son susceptibles de mostrar similar comportamiento y cuáles tienen un patrón de correlación completamente distinto al conjunto” (Kunz citado en González:1996:145).

Como ya se dijo; esta metodología se utilizó para el proyecto de la Tesorería que abarcaba las colonias del D.F., y como datos interesantes, cabe señalar en primer lugar que 28 colonias de Tlalpan se encuentran entre las 50 que tienen los valores más altos en este índice, se destacan Insurgentes Cuicuilco y Villa Charra del Pedregal como las dos con el nivel socioeconómico más alto del D.F.; y en segundo lugar, los asentamientos 2 de Octubre y Lomas de Cuilotepec están entre las 10 más bajas, lo que indica la heterogeneidad de la población, lo cual también se refleja en la diversidad habitacional que existe en la delegación.

Además de los datos anteriores, se procedió a establecer 7 categorías socioeconómicas para las colonias que componen el área de estudio, es decir, muy alto, alto, medio alto, medio, medio bajo, bajo y muy bajo (mapa 3. Niveles Socioeconómicos), y con ello analizar la situación interna del área de estudio.

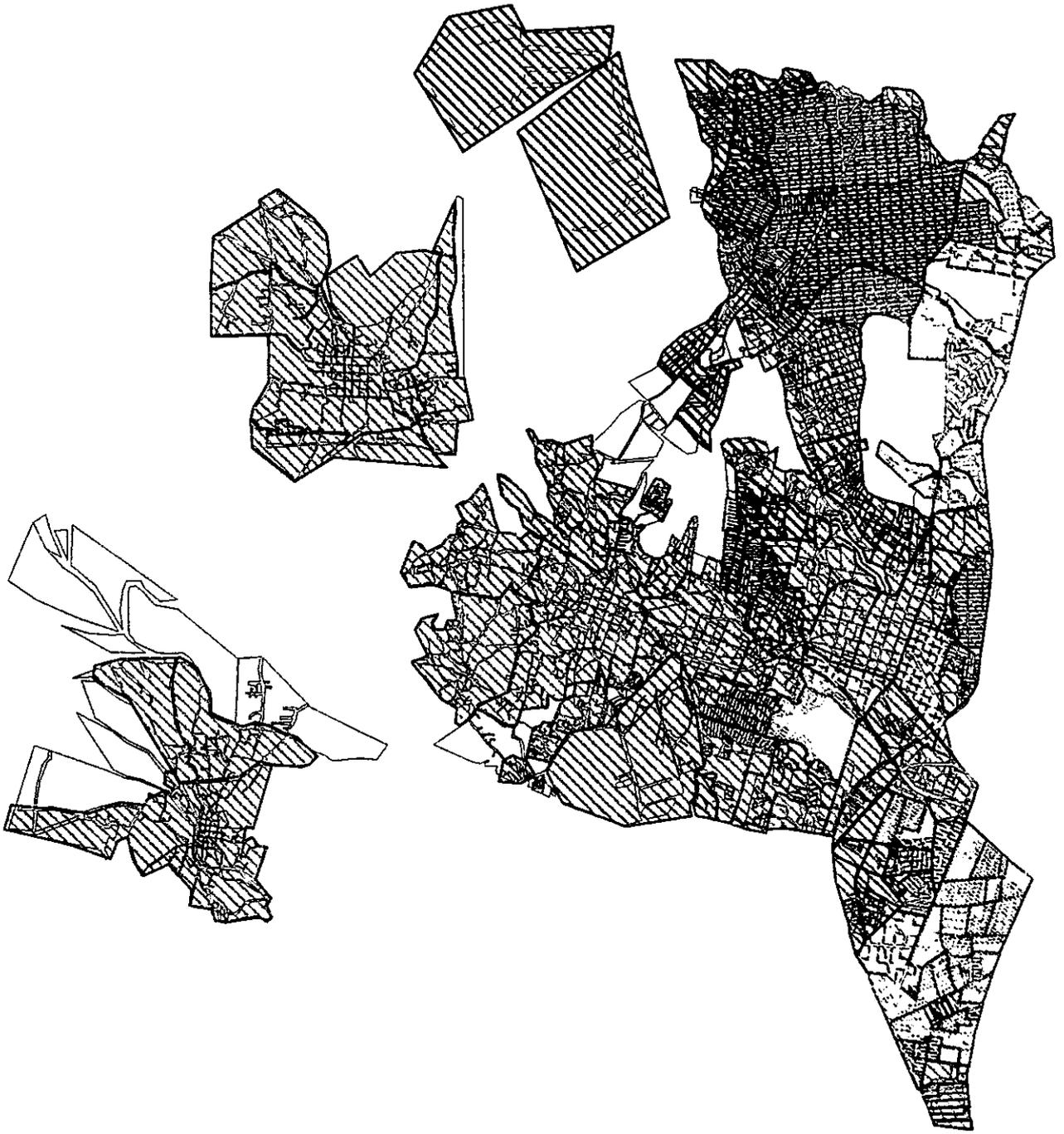
En Tlalpan, la población de muy alto nivel socioeconómico se localiza principalmente en dos zonas, una al norte del Bosque del Pedregal, en colonias como Insurgentes Cuicuilco, Villa Charra del Pedregal, Jardines de la Montaña, Condominios del Bosque, etc., siendo fraccionamientos de origen privado destinados a población de altos ingreso, donde el costo del suelo por metro cuadrado era y es de los más elevados, por lo tanto el uso del suelo fundamentalmente es de vivienda muy buena y buena; la otra parte de la delegación con estas características es el noroeste de Coapa, entre ellas están Vergel de Coyoacán, Vergel del Sur, Floresta Coyoacán, Nueva Oriental Coapa, etc. colonias con antecedentes similares a las anteriores, cuyo uso es de vivienda regular en terrenos de

dimensiones medianas y no las grandes extensiones de suelo con casas de grandes dimensiones con acabados muy buenos del Pedregal. Cabe mencionar que el Club de Golf México tiene también estas condiciones.

Los habitantes con un nivel socioeconómico alto están básicamente en la parte conocida como Coapa o Villa Coapa: Villa Royale, Hacienda San Juan, Belisario Domínguez, Villa Coapa, etc., fuera de esta zona están Fuentes del Pedregal y San Buenaventura. Todas éstas son fraccionamientos subdivididos por particulares, con la infraestructura y los servicios necesarios desde su fundación.

Respecto a los estratos medios hay tres subtipos: el medio alto, en el que sobresale la presencia de las unidades habitacionales Narciso Mendoza, Pemex, Tenorios Infonavit, Sauzales Cebadales, etc., situación que se debe más a factores sociales y económicos de educación e ingresos que a las condiciones habitacionales, es decir, en general sus habitantes cuentan con un nivel de estudios alto comparado con la media estatal, con ingresos familiares mayores a los 5 salarios mínimos, y por otro lado, aunque sus viviendas cuentan con todos la infraestructura urbana, generalmente los acabados son de mediano nivel, por lo tanto su estrato es reflejo principalmente de las dos primeras variables. También en este grupo están algunas colonias de Coapa como Rinconada Coapa, Villa Prado Coapa, Magisterial, entre otras. Es importante señalar que la Toriello Guerra entra en este conjunto, a pesar ser un fraccionamiento que desde su origen estaba destinado a población de características económicas más elevadas, lo que indica cierta caída en su nivel socioeconómico, pero cuya utilización del suelo es más intensiva debido su alto valor, es por ello que ahora las familias habitan condominios y edificios departamentales, que en conjunto pagan los altos valores del suelo, en tanto la población de más alto nivel socioeconómico prefiere una vivienda más amplia e independiente.

Las colonias con nivel medio son el centro de Tlalpan, cuya evolución sería semejante a la Toriello Guerra, es decir, hay una baja en sus condiciones sociales y económicas, pero un proceso de heterogeneidad en cuanto a los usos. En este estrato también están unidades habitacionales y colonias de Coapa (Ignacio Chávez, Hueso Periférico, Arboleda del Sur, Prado Coapa 3ª. Sección etc.), antiguos pueblos como San



TLALPAM

SIMBOLOGIA

NIVELES SOCIOECONÓMICOS

- MUY ALTO
- ALTO
- MEDIO ALTO
- MEDIO
- MEDIO BAJO
- BAJO
- MUY BAJO

FUENTE: PERLO Y KUNZ, 1983
 ESTUDIO DE CATASTRO
 TESORERÍA DEL D.F.

OTRAS REFERENCIAS

MAPA 3

**UNIVERSIDAD NACIONAL
 AUTÓNOMA DE MÉXICO**
**INSTITUTO DE INVESTIGACIONES
 Y ESTADÍSTICAS**

ELABORÓ:

JUAREZ DÍAZ MARÍA S

ASesor DE TESIS:
 DR. IGNACIO KUNZ B

Lorenzo Huipulco y Santa Úrsula Coapa, por lo general son áreas planeadas por el estado o la iniciativa privada.

En cuanto al nivel medio bajo sobresalen los asentamientos de Miguel Hidalgo, Miguel Hidalgo 1ª. Sección, Lomas y Héroes de Padierna, los Volcanes, El Mirador, Pedregal de Santa Úrsula, Ejidos de San Pedro Mártir, San Bartolo Chico (ver capítulo 4 y 5), entre otros, los cuales fueron colonias populares de nivel bajo o muy bajo en su origen, pero con varias décadas de formados, un proceso de consolidación avanzado y que para los noventa manifiestan un proceso de mediatización debido esencialmente a dos procesos; por un lado la mejora socioeconómica de los residentes originales y por otro parte la llegada de población de mayor status, debido a la valorización constante del suelo y a las mejoras en la infraestructura y el equipamiento.

La población con características socioeconómicas bajas se ubican en áreas de origen popular, con menor grado de consolidación, entre ellas se tiene a las demás secciones de la Miguel Hidalgo, gran parte de la zona de Padierna, los poblados rurales desde San Pedro Mártir hasta Topilejo y la parte de Tepepan que corresponde a esta delegación.

Por último, los niveles más bajos de Tlalpan, por lo regular corresponden a un conjunto de colonias de reciente formación, en las que se mantiene la irregularidad respecto a la tenencia del suelo. Principalmente se ubican al suroeste de Padierna, en Pedregal de San Nicolás 5ª Sección, Pedregal de Chichicaspa, Bosques del Pedregal, 2 de Octubre, y Lomas de Cuilotepec, todas ellas al norte de la carretera la Ajusco, emplazadas en la zona de conservación ecológica, en tanto que, del mismo modo al sur de ésta están los asentamientos irregulares del Zacatón, Solidaridad, Paraje 38, el Verano, la Primavera, etc.

I. POLÍTICO

Como se menciona en el marco teórico de referencia, el Estado interviene de forma decisiva en la estructura urbana y de manera indirecta en los cambios de uso del suelo. Para el caso de la ciudad de México y en especial para Tlalpan, el gobierno del D.F. ha implementado

una serie de medidas de planeación para controlar y organizar el crecimiento urbano generado principalmente por el surgimiento de las colonias populares.

A lo largo del presente siglo, las colonias populares han adquirido un fuerte peso en la estructura de la ciudad, y "debe considerarse que los asentamientos humanos irregulares, han pasado de una etapa (1960-1970) donde predominó el espontaneismo, la casi nula intervención del Estado y donde cuantitativamente se podría considerar un fenómeno manejable, a una etapa (1970-1987), en que predomina la generalización en el ámbito territorial de estas colonias populares (ahora existen en casi todas las delegaciones del D.F. y en todos los municipios metropolitanos..." (Iracheta 1988:69).

Es hasta 1970, cuando el Estado mexicano enfrenta por primera vez, como un problema masivo, la tenencia irregular de los asentamientos, para enfrentarlo están las formas previstas por la ley, entre las que se encuentran las expropiaciones y hasta 1971, las permutas (Schteingart 1989).

Estas últimas se refieren al hecho por el cual los ejidatarios aceptaban una compensación económica o en tierra en otro lugar del país, para que sus tierras pasaran a formar parte del suelo urbano, ejemplo de ello es Ciudad Satélite y el Pedregal de San Angel.

Las expropiaciones son el método de incorporación de suelo ejidal y comunal al área urbana más usado por el Estado, en donde al ejidatario se le indemniza monetariamente por su tierra o se le permutaba tierras en otra parte de la República. Para llevar acabo la regularización de los asentamientos en estas zonas fue creado en 1973 la CORETT (Comisión Reguladora de la Tenencia de la Tierra). "Su finalidad era la de realizar un programa nacional y prever la disponibilidad de espacios para el crecimiento urbanístico de las poblaciones..., se convirtió en el único organismo a nivel nacional que podía encargarse de la regularización de la tenencia de la tierra en ejidos y comunidades" (Azuela 1989:123).

"La regularización se ha convertido en el más común de las acciones institucionales para enfrentar las invasiones, fraccionamientos, adquisiciones irregulares de predios ejidales, comunales, estatales o privados. Ésta es sólo una acción correctiva, que transforma

en legal la tenencia de los pobladores, sin incidir necesariamente en las causas que provocan estas situaciones de ilegalidad o irregularidad" (Iracheta 1989:53).

A pesar de la magnitud de las acciones de regularización de la tenencia, no ha existido su contraparte en cuanto a la dotación de la infraestructura y equipamiento necesario en estas colonias, lo que ha llevado a la población a obtenerlos participando con políticos, pues han visto que por la intervención de éstos tienen mayor probabilidad de resolver sus problemas de servicios (denominado clientisismo político).

Resulta incomprensible que mientras unas instancias se dedicaban a regularizar los asentamientos irregulares otras dependencias del gobierno, mediante la planeación tratan de controlarlos. Para fines de esta investigación únicamente se evocarán los lineamientos de planeación establecidos para el periodo de estudio, es decir, de 1970 a 1997.

Es importante señalar que el área urbana de la ciudad de México ha venido creciendo ininterrumpidamente desde 1940, pues en estas fechas contaba con 11,750 has. en el D.F., para 1970 se tenían ya 48,760 has. (Iracheta 1988:58). Situación creada por las colonias populares de la periferia que no tenían control, por tal motivo el 17 de diciembre de 1970, se publicó en el Diario Oficial la creación de una zona de veda en el D.F., quedando limitado el desarrollo del área urbana de la ciudad de México en la parte sur, por la cota de 2,350 metros sobre el nivel del mar.

“Se prohíbe la creación de todo tipo de fraccionamientos, de unidades habitacionales y de colonias populares, así como las construcciones industriales de cualquier giro y la de más de una casa unifamiliar en un mismo predio, quedando sujeta la licencia de construcción de dicha casa habitación a la posibilidad de dotación de servicios urbanos por parte de las oficinas especializadas del D.D.F.” (Espinosa 1991:222).

A pesar de esta medida, el crecimiento urbano de la ciudad continuó en todas direcciones, como se observa en el mapa 1, crecimiento del área urbana de Tlalpan, a esta delegación se le agregaron varios asentamientos humanos en la zona del Ajusco medio (Padierna).

Las acciones tomadas tuvieron una nula realización, ya que no se tenían los elementos de supervisión y control para llevarlas a cabo, además no se concebían como parte de la solución las causas del proceso. Por ello el gobierno del D.F. elaboró el Plan

Director de Desarrollo Urbano 1980-1982, para controlar el crecimiento físico de la ciudad. En él se establecen 3 zonas principales: 1) Zona Urbana (área construida); 2) Zona de Amortiguamiento (área de transición entre el área urbana y la zona de conservación ecológica, con densidades urbanas bajas para contener la expansión física; y 3) Zona de Conservación Ecológica donde los usos urbanos estaban prohibidos.

En cada zona la estrategia se definía por tres acciones: a) usos permitidos y prohibidos; b) intensidad de construcción; y c) la densidad poblacional. Se creyó que con estos elementos se controlaría el crecimiento urbano.

Para cada delegación se realizó el respectivo Plan Parcial 1980, actualizado en 1982. El territorio de Tlalpan quedó dividido en las tres zonas antes mencionadas, se definen los usos para cada una de ellas, su intensidad de construcción y la densidad de población.

Respecto a la estructura urbana de la delegación, ésta se constituía de un centro urbano (Coapa), 4 corredores urbanos (uno que iba de Padierna a la pirámide Cuicuilco, otros sobre San Fernando y los otros dos con poca definición espacial) y 3 subcentros urbanos (Padierna, el cruce de las dos carreteras a Cuernavaca y la intersección entre Periférico y Calzada de Tlalpan) (DDF 1982).

En 1987 se hace un balance general y se observa que las normas de control fracasaron en contener la expansión de la ciudad, enormes extensiones de la zona de amortiguamiento fueron ocupadas ilegalmente, además de que las normas específicas de densidad (10 o una familia por hectárea), área de construcción en el lote, etc. sólo fueron medidas que permitieron la corrupción. En el caso de Tlalpan la urbanización fue de 312.76 has. de la zona de amortiguamiento (Aguilar 1987).

En este año se realiza la actualización de los Planes Parciales, se les cambia el nombre por Programas Parciales de Desarrollo Urbano, y sólo se reedita el plano de uso del suelo.

Los cambios más importantes es que desaparece la Zona de Amortiguamiento, la estrategia se sigue estableciendo por medio de las mismas tres acciones de 1982: a) usos permitidos y prohibidos; b) intensidad de construcción; y c) la densidad poblacional.

Para 1987, con base el plano urbano se determina que en Tlalpan se permitirá el uso habitacional de baja densidad mezclado con servicios básicos, teniendo como máximo los

200 hab./ha, pocas zonas con densidades de más de 400 hab./ has., y en general, el comercio y los servicios con intensidades de construcción menores de 3.5 veces el área del terreno, desarrollados principalmente en avenidas importantes como Insurgentes, Periférico y Canal de Miramontes. Mientras tanto no se autorizaba ninguna zona industrial en la delegación.

La ciudad de México y en especial el área urbana de Tlalpan siguió creciendo, el Estado ha mantenido la tolerancia a los asentamientos irregulares, principalmente, porque son la única opción de acceso a la vivienda para la población de escasos recursos económicos, que no puede adquirir un crédito en el sector público de la vivienda y menos aún en la promoción privada.

Con la llegada a la presidencia de Salinas de Gortari (1988) se dio una fuerte aceleración al proceso de regularización nunca antes llevada a cabo. "En un plazo de dos años (1990-1991) tan sólo en el D.F., fueron otorgados cerca de 54,000 títulos de propiedad en el sector privado y más de 48,000 en el sector ejidal" (Mathieu y Tomas 1992:49).

La tierra ejidal, hasta diciembre de 1991, no se podía vender, arrendar, ceder o transmitirse en forma legal, excepto por medio de las expropiaciones. Pero en esta fecha se realiza la reforma al Artículo 27 constitucional y en febrero del siguiente año se transforma la ley agraria. Lo que constituye un cambio radical en la política agraria del país.

Cabe mencionar que con estas reformas, alguno estudiosos del tema explican que se ha presentado "la inmediata activación del mercado periférico con tierras ejidales en numerosas ciudades del país" (Castañeda 1993:4), modificando de manera importante el régimen de estas tierras, así como el cambio de uso del suelo agrícola a urbano.

En cuestiones de planeación estatal, los Programas Parciales son actualizados en 1996, debido fundamentalmente, las numerosas y constantes solicitudes para cambiar el uso del suelo, aspecto que distorsionó la planeación del desarrollo urbano original.

Con base en los lineamientos establecidos por Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1996, actualmente los programas se denominan Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano (PDDU), en el Programa General de Desarrollo Urbano del D.F (PGDUDF) se ratifican la totalidad de los Programas Parciales (antes ZEDEC'S), además se incluyen 342 zonas sujetas a éstos. Se propone la figura de Áreas de Actuación para impulsar la estrategia de desarrollo urbano congruente con la infraestructura instalada y los

objetivos del PGDUDF (áreas de actuación patrimonial, áreas con potencial de desarrollo, áreas con potencial de reciclamiento, etc.)

Para el ordenamiento territorial del D.F. los Programas Delegacionales, versión 1996, modifica el sistema normativo establecido en 1987, actualmente se utiliza la relación de tres elementos básicos: 1) altura máxima permitida, representada a través de los niveles de construcción; 2) el porcentaje de área libre que debe respetarse (coeficiente de ocupación del suelo COS); y 3) superficie mínima de vivienda a desarrollar en el predio. Por ejemplo H 3/40/120, indica un uso habitacional de tres niveles, con 60% de la superficie del terreno para construir, en un lote tipo mínimo de 120 metros cuadrados

También se reduce de 64 a 16 la tipología de zonificación, se elimina la atomización de los usos del suelo, ya que la anterior tipología propiciaba constantes, excesivas y en ocasiones arbitrarias modificaciones al usos del suelo establecido, además de que ahora se facilita la consulta y aplicación.

Actualmente ya se plantean los usos mixtos, lo que favorecerá la autosuficiencia y complementariedad de las actividades en las diferentes áreas de la ciudad. Además se elimina el uso del suelo condicionado, lo que contribuye a erradicar la discrecionalidad y la corrupción que se generaban cuando la población trataba de obtener las constancias de uso del suelo y las licencias de construcción.

Estas nuevas disposiciones, ya establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan 1996, serán explicados en los siguientes apartados de la investigación, pues después de realizar el análisis de la estructura urbana de 1970 y los usos del suelo de 1996 se tratará de definir si lo propuesto en el programa tiene relación o no, con la lógica económica, social y espacial que se está desarrollando en el territorio de esta delegación.

ESTRUCTURA URBANA DE TLALPAN EN 1970

Tanto los factores determinantes de la estructura urbana analizados en el capítulo anterior, así como las referencias teórico-conceptuales revisadas sirven de fundamento para la interpretación de los cambios urbanos más significativos del uso del suelo en Tlalpan.

Para el estudio de la estructuración urbana de esta delegación, la fuente de información en 1970 fue básicamente la investigación sobre la distribución de la industria, el comercio y los servicios elaborado por Hernández Salcedo Cecilia en 1972, mientras que para definir los antecedentes históricos se revisaron los diferentes Programas de Barrio de 1981 y los trabajos realizados por la oficina de Trabajo Social de la delegación en 1984, en donde se anotan estos aspectos.

En esta sección de la investigación se hace la descripción de la organización urbana en 1970, es decir, se estudian los usos del suelo que había en el centro histórico, en los pueblos y en las demás colonias existentes, según el origen del suelo, cómo, cuándo y quién urbanizó, y por último se presentan las conclusiones del capítulo.

En 1970 el área habitada de Tlalpan contaba con aproximadamente 1,431 has. y una población total de 130,719 personas, con una densidad bruta de 91 hab./ha,. Estos habitantes estaban distribuidos en las siguientes localidades: el centro histórico (llamado en esa época “Ciudad de Tlalpan”); los 10 poblados rurales considerados hasta entonces: Chimalcoyotl, Huipulco, San Pedro Mártir, Santa Úrsula Xitla, San Andrés Totoltepec, San Miguel Xicalco, Magdalena Petlcalco, San Miguel y Santo Tomás Ajusco, Parres el

Guarda y San Miguel Topilejo; además de varias colonias de origen legal e ilegal (véase mapa 1).

A. USOS DEL SUELO DEL CENTRO HISTÓRICO DE TLALPAN EN 1970

Es importante señalar que el Centro de Tlalpan se localiza en el parte centro-norte de la delegación, delimitado por las avenidas San Fernando al norte, Insurgentes Sur al poniente y sur, y al este por la Calzada de Tlalpan. Cuenta con una traza urbana reticular, desde esta época era la zona mejor comunicada y con la mayor cobertura de infraestructura y equipamiento. A principios de 1970 tenía aproximadamente 22 128 habitantes, por lo que era la segunda zona más poblada de la delegación después Villa Coapa (véase mapa 5, en el cual se señalan los nombres de las colonias que constituyen la delegación) .

Con base en el análisis de los usos del suelo de Hernández, para 1970 se establece que los establecimientos comerciales que predominaban eran los que vendían productos alimenticios, tales como las tiendas de abarrotes, carnicerías, verdulerías, etc. es decir, comercio de baja jerarquía, localizados en el mercado público y en locales pequeños dispersos en la mayoría de las manzanas que constituían el centro. Éstos abastecían a la población de la zona.

Los comercios de mediana jerarquía como artículos para el hogar, materiales de construcción, ropa, etc., y los de alta jerarquía, como maquinaria y aparatos estaban en la avenida Congreso y en su continuación Francisco I. Madero y sobre Calzada de Tlalpan. La primera avenida tenía un fuerte peso comercial para esta época, pues era donde se localizaban los poderes administrativos de la delegación y el comercio mencionado, el cual, como se explicó requiere de un área de mercado mayor, lo que indica, que la población del área rural y de las demás colonias iba al Centro de Tlalpan a abastecerse y también a vender sus productos, como eran los agrícolas.

En 1970, otra zona comercial de baja jerarquía era la parte noroeste del Centro de Tlalpan, entre San Fernando, Insurgentes y el Callejón San Fernando, el cual debía su existencia a la población de las colonias Miguel Hidalgo, Peña Pobre y a la zona de oficinas y servicios del ISSSTE localizados sobre la avenida San Fernando.

Con base en lo anterior se concluye que el comercio que existía en esta zona de Tlalpan era básicamente de productos de primera necesidad y muy poco de mercancías especializadas, por lo tanto los habitantes que requerían de algún producto de mayor nivel tenía que salir de la delegación para poder abastecerse, siendo su principal destino el Centro de la Ciudad de México, en el cual se concentraba y concentra la actividad comercial más importante de la urbe.

Tocante al uso habitacional predominaban las casas coloniales de nivel bueno y muy bueno, las cuales ocupaban terrenos de grandes dimensiones, parte de ellas eran aún fincas de fin de semana de la población de la ciudad de México. Junto con estas casonas, otros usos importantes eran las instalaciones religiosas ligadas con la educación y cuestiones de asistencia social como asilos de ancianos, internados y demás.

Cabe mencionar que también existían varias vecindades que daban cabida a la población de menores recursos, con características arquitectónicas de nivel económico.

En 1970, el Centro de Tlalpan era la zona de la delegación que contaba con el mayor y mejor equipamiento y servicios de la delegación, existían clínicas públicas y privadas, se localizaban tres de los cuatro bancos que había, peluquerías, estéticas, oficinas de comunicación, etc. Además ya había algunas vialidades con tendencia a corredor comercial y de servicios, entre ellas Insurgentes con la presencia de varios restaurantes y hoteles, relacionados con la salida de la ciudad hacia Cuernavaca, la calle de Congreso-Francisco I Madero y la Calzada de Tlalpan con escuelas y oficinas.

Los establecimientos de la actividad industrial se encontraban de forma dispersa, pero se observa una cierta concentración sobre la avenida Congreso y en la parte norte de la avenida Insurgentes. En términos generales se puede considerar industria ligera, pues predominaban las industrias farmacéuticas (laboratorios como Ofimex, Infan, Rey Mol S.A. entre otros.), textiles, de muebles, imprentas y editoriales y productos alimenticios. En tanto que la industria mediana y pesada contaba con pocas instalaciones destinadas a materiales para la construcción, maquinaria, papel, maquinaria eléctrica, etc.

B. USOS DEL SUELO EN LOS POBLADOS RURALES EN 1970

A continuación se presenta un análisis breve del origen y usos del suelo de cada uno de los poblados enlistados anteriormente (para su localización ver mapa 5).

1. Huipulco

Los primeros pobladores de Huipulco fueron gente de Cuicuilco, lo que indica lo antiguo de este barrio. En la época colonial este pueblo se desarrollo debido a que era el punto de enlace entre Xochimilco y la ciudad de México, esto aunado a su importancia como área muy fértil utilizada tanto para la agricultura como para la ganadería. Estos terrenos formaba parte de la Hacienda de San Juan de Dios, posteriormente fue expropiado y convertido en los Ejidos de Huipulco, de donde adquiere su nombre.

Este pueblo se localiza entre las avenidas Viaducto Tlalpan, Calzada de Tlalpan, Acoxta y Periférico. En 1970, el área habitada del pueblo de Huipulco contaba con más de cuatro mil habitantes, ya estaba unido físicamente con el Centro de Tlalpan, presentando características más urbanas que de pueblo, así como una excelente accesibilidad.

Esta área contó con el pequeño centro comercial “La Luna” ubicado sobre la Calzada de Tlalpan, en el que se encontraba la panificadora y un minisuper con abarrotes y otros productos, que abastecía a los habitantes de los alrededores, así como a la población de paso que iba a las zonas turísticas del estado de Morelos. Además de esta tienda, el área con más comercio, servicios y equipamientos de este pueblo son las calles de San Juan de Dios y San Juan Bosco, donde existían varios establecimientos de abarrotes y de alimentos, así como otro comercio de jerarquía media (artículos relacionados con la construcción, papelerías, farmacias, etc.). Respecto a los servicios había principalmente escuelas, algunos consultorios médicos, estéticas, oficinas públicas y privadas, a las cuales, el comercio se liga para atender la demanda que se genera en la zona.

Por otra parte, la Calzada de Tlalpan se constituye como un corredor comercial y de servicios, existen restaurantes, clínicas de salud, estéticas y algunas oficinas, que no sólo

atienden a la población local, sino también a la demanda de otras zonas de la delegación, ya que era una vialidad importante.

En cuanto al uso habitacional existían viviendas muy antiguas, junto con construcciones más recientes de los cincuenta y sesenta, principalmente económicas y regulares sin ninguna diferenciación espacial, además de terrenos de sembradíos.

La industria ligera se localizaba principalmente sobre las mismas calles del comercio, constituida básicamente por fábricas de alimentos y textiles (AMSA) (véase más adelante colonias industriales).

2. Chimalcoyotl

Fundado desde 1556, el Virrey Luis de Velasco les otorga estas tierras a los indígenas para que establezcan su zona habitacional, así como las áreas de cultivo.

Este pueblo se localiza al este del centro de Tlalpan, en la intersección de Insurgentes y las carreteras a Cuernavaca; por su ubicación geográfica, la traza original ha sido muy afectada con la construcción de nuevas vialidades, por lo que se ha roto con la unidad socioespacial del poblado, En 1970 contaba con más de 3,600 habitantes.

Respecto a la organización interna de los usos, el comercio estaba constituido sólo por misceláneas y una tlapalería situadas en las calles centrales de Colón, Guerrero y Guadalupe Victoria, donde también se encontraban la primaria y el jardín de niños oficiales, junto con una primaria privada y la iglesia. Esta unión de servicios constituía un punto de reunión y de paso de la población, situación que atraía a la actividad comercial, que atendía la demanda generada.

Para este año, la industria de Chimalcoyotl era únicamente alimenticia y de poca importancia, con un molino y una tortillería, también situadas en las mismas calles del comercio y los servicios antes mencionados.

No se cuenta con información respecto al tipo de vivienda de esta zona de la delegación, pero se sabe que el uso habitacional estaba muy ligado a la zona de cultivo, con características que corresponderían a las viviendas denominadas económicas y regulares, y en algunos casos precarias.

3. San Pedro Mártir

Su origen es anterior a la conquista, siendo su nombre original “Ocotepetl” formado por mexicas. “Su estructura urbana era por medio de villas con un corazón central o centro comunal y un conjunto de manzanas a los lados, con sus respectivas plazas; en las cuales se desarrollaba la convivencia y el descanso. En la época de la conquista siguió prevaleciendo el nombre de Ocotepetl, quedando delimitada al sur con la Hacienda de Xoco y al Norte con la Hacienda Coapa” (DDF, Programa de Barrio 1981:5).

En el año de 1800, frailes jesuitas le dieron el nombre de San Pedro Mártir de Verona. Un número considerado de trabajadores de la Hacienda de Coapa y la Hacienda de Xoco poblaron la zona en estos años, los cuales mediante expropiaciones y compras fueron formando el pueblo, una vez desaparecidas las haciendas.

Para 1970 básicamente era una zona rural que el área urbana de Tlalpan estaba alcanzado. Se localiza al sureste del pueblo de Chimalcoyotl, está delimitada por la calle Clavel al sur, la carretera federal a Cuernavaca al poniente, la calle Agraria al norte y al oriente hasta la avenida Emiliano Zapata y el Colegio Militar, quedando dividido en dos parte por la construcción de la autopista a Cuernavaca.

A partir de la época de Cárdenas la forma de propiedad era ejidal, pero a finales de los sesenta y principios de los setenta se comienzan a fraccionar lotes para usos diferentes al agropecuario.

Ya para 1970 San Pedro Mártir contaba con más de 7 mil habitantes abastecidos comercialmente por misceláneas distribuidas por todo el pueblo, en tanto que los establecimientos que venden otros artículos alimenticios, al igual que el comercio de mediana jerarquía como las dos mueblerías y farmacias se encontraban sobre la calle 5 de Mayo y Enseñanza. Mientras que el equipamiento y los servicios de educación, culto religioso, así como la industria (tortillerías, una panadería, una carpintería y herrería) cubrían su mercado con la población local, se ubicaban sobre las mismas vialidades comerciales. Proceso que en conjunto conforma el centro actividad comercial del poblado. Situación similar se observa en todos los poblados rurales de Tlalpan.

El uso habitacional característico del pueblo era la vivienda rural, es decir, casas en condiciones semejantes a las precarias y económicas para la población campesina, y en muy poca proporción vivienda regular y buena para clases medias y altas.

4. Santa Úrsula Xitla

La fecha exacta de su fundación se desconoce, pero se sabe que se formó durante la época colonial. En 1970 tenía más de 4,800 habitantes, se localiza al centro-sur del centro de Tlalpan.

El patrón de los usos del suelo de este pueblo es muy análogo al de los antes descritos, es decir, el comercio, generalmente de baja jerarquía (misceláneas, carnicerías, recauderías), y el equipamiento de escuela e iglesia, así como algunos servicios privados se ubicaban sobre la calle principal, siendo en este caso, la avenida Santa Úrsula, que desemboca en la avenida Insurgentes, la cual daba accesibilidad al pueblo. La industria básicamente de alimentos también está sobre esta avenida.

La información sobre el tipo de vivienda es insuficiente para establecer por áreas su localización, pero se determinó que al igual que en los demás pueblos, el uso habitacional se constituía esencialmente de vivienda económica y precaria y de algunas casas de mejor calidad.

5. San Andrés Totoltepec

Es el siguiente pueblo al sur de los antes mencionados. Data de la época prehispánica, ocupado por población que hablaba mexica. En 1519 llegaron los españoles y en honor de un santo, le dan el nombre de San Andrés Totoltepec. Durante el virreinato de Luis de Velasco hijo se extiende una escritura cediendo tierras de varios poblados cercanos y de éste, a favor del propietario de la hacienda de Xoco, el Sr. Lorenzo Larraudi. Pero como hubo graves problemas, en 1882 se hizo una nueva repartición de tierras quedando los pueblos con sus límites actuales.

Este poblado se encuentra al centro sur de la delegación, la única vialidad que le daba acceso está por la parte oeste es la carretera federal a Cuernavaca que al interior de

éste se convierte en la calle principal denominada Reforma. En iguales circunstancias de accesibilidad están el resto de los poblados localizado más al sur.

San Andrés Totoltepec es un pueblo que ha jugado un papel muy importante en la región sur de Tlalpan, pues su estructura urbana ha estado compuesta por el poco equipamiento y servicios con los que cuenta la zona, siendo éste un punto de reunión y abastecimiento para la población de otros asentamientos humanos.

En 1970 los usos del suelo más significativos eran: en cuanto al comercio, predominaban los productos de baja jerarquía y sólo unos cuantos establecimientos con productos de nivel medio como zapaterías o farmacias. Estas actividades, por lo regular, se localizaban cercanas al equipamiento y los servicios, como son las dos escuelas primarias, una de ellas construida desde 1907 y la primer telesecundaria que se construía en estos años en la zona de pueblos, o próximo a las iglesias, las cuales estaban en el cruce de la calle de Reforma y 5 de Mayo; respecto a las labores industriales, sólo se tenían tortillerías, molinos y panaderías, es decir, industria ligera que se entremezclaba con los demás usos; y en cuanto a la vivienda presentaba características similares a la de los pueblos ya analizados.

6. Magdalena Petlascalco y San Miguel Xicalco

Estos dos lugares remontan sus orígenes a la época colonial, sus tierras pertenecían a los habitantes de los pueblos del Ajusco, que las utilizaban como pastizales, por lo que enviaron población para que las cuidara. Es hasta este siglo cuando se delimitan los terrenos comunales y ejidales para cada uno de ellos.

Se ubican al sur de San Andrés Totoltepec, la única vía que les da acceso es la carretera federal a Cuernavaca, que entronca con la avenida México que llega a San Miguel Xicalco, esta vialidad continua y por medio ella se arriba a la Magdalena Petlascalco (véase mapa 5).

Para 1970 la distribución de los usos del suelo en estos pueblos es semejante a los ya descritos. El comercio fundamentalmente de baja jerarquía, industria alimenticia, la iglesia y el equipamiento escolar de jardín de niños, primaria, y en el caso de la Magdalena Petlascalco se encontraba la única y “moderna” secundaria de la época, la cual daba servicio

los estudiantes de otros tres pueblos, la mayoría de éstos se localizaban sobre la avenida México, que era y sigue siendo la principal vialidad de la zona.

La vivienda generalmente de tipo precaria y económica se mezclaba con las áreas de cultivo, debido a que los terrenos eran muy grandes, y daban cabida a la habitación y a la siembra.

7. San Miguel y Santo Tomás Ajusco

“En 1531 a diez escasos años de la caída de Tenochtitlan, el pueblo de Santo Tomás Ajusco presenta ante el Juzgado de Indios un viejo documento donde se delimitan sus tierras. En 1710, la Corona Española entró en “composición” o negociación con los pueblos de sus colonias para delimitar, legitimar y trazar las tierras. Así es como se funda el pueblo y legitiman sus tierras. Posteriormente aparece San Miguel y se dividen las tierras en dos partes, quedando Santo Tomás Ajusco y San Miguel Ajusco.” (DDF, Programas de Barrio 1981:3).

En 1970, estos dos poblados sólo contaban con un acceso vial, la carretera federal a Cuernavaca, que entroncaba con la avenida México, pasando por San Miguel Xicalco y la Magdalena Petlalcalco hasta llegar a éstos.

La actividad comercial era básicamente de misceláneas, existían 2 primarias y 2 jardines de niños, así como dos iglesias, es decir, uno para cada pueblo, a pesar de que estaban físicamente unidos. El comercio se localiza sobre las calles principales y cercano al equipamiento, del mismo modo que la industria alimentaria que existía.

Respecto al uso habitacional no se tiene información específica sobre ésta, pero con base en las fuentes bibliográficas y en recorridos de campo se define que la vivienda que predominaba era la precaria y económica, y muy poca vivienda regular. Todas ellas comúnmente mezcladas con área de cultivo.

8. San Miguel Topilejo

Se empezó a poblar con habitantes de la tribu Alcolhua, en 1521 se establece como pueblo chinampero, lo que indica que data de la época prehispánica. Actualmente cuenta con

tierras comunales, además del ejido repartido en el período de Cárdenas y en menor dimensión propiedad privada.

Se ubica en el kilometro 31 de la autopista México-Cuernavaca, que junto con la carretera federal daban acceso al poblado.

Este pueblo tenía más de 5 mil habitantes en 1970. El comercio estaba constituido por misceláneas y tiendas que vendían algún tipo de alimento, localizados principalmente sobre la calle Morelos y 16 de Septiembre donde también estaban la primaria y la iglesia. Existía una clínica regional, que desde entonces daba servicio a la población de toda la delegación, incluso de otras parte de la ciudad.

Tocante a las labores industriales, éstas son básicamente ligera, representadas por molinos, tortillerías, panaderías y el rastro del pueblo.

Las fuentes de información especifican que la vivienda preponderante era de condiciones precarias y económicas.

Con base en análisis de la estructura urbana de los pueblos de Tlalpan en 1970, se concluye que el uso habitacional económico era el más importante. En la mayoría de ellos, el comercio y la industria existentes en esos años sólo consistía en productos de primera necesidad, que cubrían un área de mercado restringido, es decir, a la población del poblado, cuya localización en ambos casos, se daba sobre las calles más concurridas donde se encontraba algún equipamiento relevante para el asentamiento.

Cabe mencionar que para fines de esta investigación, los pueblos antes descrito son los que actualmente se encuentran ligados al área urbana de Tlalpan o presentan características y tendencias urbanas, tanto por su cercanía con la ciudad de México como por las actividades económicas de su población. Mientras que Parres el Guarda es un asentamiento aislado del resto de la delegación, que además tiene características más rurales, por lo que no se analiza en este estudio.

C. OTROS ZONAS URBANIZADAS HASTA 1970

1. Colonias fraccionadas por el Estado

A lo largo de la historia urbana de la ciudad de México, la participación del Estado ha sido fundamental, puesto que ha intervenido de diferentes formas; ya sea mediante la construcción de espacios habitacionales y de equipamiento, a través del fraccionamiento de ciertas áreas o la introducción de infraestructura.

Por consiguiente este apartado de la investigación se estructura en dos partes: a) colonias fraccionadas o autorizadas por el Estado, en las que sólo ha participado como agente que lotifica, autoriza o define nuevas zonas habitacionales; y b) construcción directa, representada básicamente por unidades habitacionales.

a) Colonias fraccionadas o autorizadas por el Estado.

La distribución los usos del suelo de las colonias más significativas en las que el Estado tuvo injerencia se destacan las siguientes:

Miguel Hidalgo: Se localiza al este del centro de Tlalpan, limitaba al norte con el Bosque de Tlalpan, al poniente con área no urbanizadas, al oriente se llega a ella por medio de la avenida Insurgentes y al sur con el Parque de la Ciudad de México (véase mapa 5).

Esta colonia tiene su origen en 1936 cuando se fundó el ejido de Tlalpan. En 1954 los ejidatarios fundan la zona urbano-ejidal con 170 hectáreas y 236 solares, “en 1957 la población se asienta en el Rancho Techihuil, antiguo pueblo del Tranquero. Para 1967 está poblado parte de la colonia que se ubica cerca de la avenida Insurgentes; prevalecen las autoridades agrarias, quienes se encargan de repartir los terrenos en forma de lotes a los pobladores que llegan de provincia y a autoridades gubernamentales” (DDF, Programa de Barrio 1981: 4).

En 1970, en la Miguel Hidalgo, el uso comercial estaba representado principalmente por el mercado que estaba en condiciones provisionales, sin instalaciones fijas, en el que se vendían productos alimenticios y otros de menor jerarquía, localizado donde actualmente está el mercado ya permanente; además el resto del comercio estaba básicamente sobre la

avenida Insurgentes y la calle Corregidora que era la vialidad interna más importante de la colonia, donde también se situaba la industria ligera existente.

La vivienda de condiciones precarias prevalecía en toda la colonia, pero se observaban casas de mejores características, llegando a ser incluso regulares y buenas, principalmente hacia la zona cercana a Insurgentes.

Tocante al equipamiento y los servicios, éstos eran de nivel básico, ya que sólo se contaba con una primaria pública y una escuela privada, rodeados de comercio ligado a esta función, así como algunos establecimientos de arreglo personal que cubrían la demanda de la población de la colonia. En tanto que los estudiantes que asistían a la escuela privada provenían de los fraccionamientos de clase media y alta, es decir, del centro de Tlalpan, la Toriello Guerra y de algunas colonias cercanas de Coyoacán.

Esta colonia ha jugado un papel muy importante en la urbanización del poniente de Tlalpan, ya que fue el centro receptor y motor del crecimiento espacial de la zona.

Sección XIV: Se encuentra al noreste del centro de Tlalpan, está comunicada y delimitada por la Av. San Fernando al sur, Calzada de Tlalpan al poniente, Anillo Periférico al norte y por Viaducto Tlalpan al este.

Los terrenos de este barrio pertenecían a la Ex-hacienda de Labor San Isidro. Posteriormente pasaron a la Secretaría de Salubridad y Asistencia (S.S.A.), la cual en los cincuenta repartió lotes entre sus trabajadores, inicialmente a los que laboraban en el vecino hospital de enfermedades pulmonares y posteriormente a otros de unidades ajenas a dicho hospital. Estos lotes fueron posteriormente traspasados y en 1973 se publicó el Decreto Presidencial que reconoce a los propietarios de cada predio.

La estructura urbana de la zona estaba representada por pocos establecimientos comerciales e industriales con productos de primera necesidad que requerían los habitantes.

El uso más importante lo constituían el equipamiento hospitalario, pues eran terrenos de la actual Secretaría de Salud, la cual tenía instalados hasta esta fecha, el hospital de Nutrición, el Psiquiátrico Infantil, Enfermedades Pulmonares y el Dr. Gea González. Dando servicio, no sólo a la población de Tlalpan y del Distrito Federal, sino incluso a los

habitantes del resto de la república, es decir, su área de influencia era ya nacional desde su fundación.

La mayoría de la población era proletaria, por lo que las condiciones de la vivienda que imperaban eran las precarias, además de que existía gran número de baldíos.

Barrio San Fernando y Rómulo Sánchez Mireles: Se localiza al centro-norte de la delegación, su principal vía de acceso es avenida San Fernando y la calle de J. F. Kennedy.

Ambas colonias poseen un antecedente común. En los cincuenta estaba ubicado un hospital militar y en los terrenos de los alrededores se empiezan a asentar trabajadores de éste y familias de provincia que tenía algún empleado en esta clínica. En 1965 estos terrenos pasaron al ISSSTE, para la construcción de un velatorio, oficinas, la clínica y un deportivo; la dependencia indemnizó a los colonos, pero hubo algunas familias que se negaron a salir, por lo que el ISSSTE les vende algunos lotes con un plazo de pago de 15 años, en el sector denominado Rómulo Sánchez Mireles.

La actividad comercial e industrial de las colonias era mínima, ya que la mayor parte de la superficie la ocupaba el equipamiento antes descrito y la zona habitacional al norte de las instalaciones del ISSSTE, caracterizado por vivienda precaria.

b) Unidades habitacionales.

Belisario Domínguez: Ubicada en el centro-norte de Tlalpan, estaba comunicada básicamente por la calzada de Hueso. Hasta 1965 esta zona estuvo ocupada por sembradíos, los cuales en este año fueron convertidos en una unidad habitacional, con viviendas principalmente plurifamiliar, a través del Sindicato de Trabajadores de la Cámara de Senadores para albergar a sus agremiados. Además de la construcción en este mismo año de la Escuela Preparatoria Núm. 5 José Vasconcelos de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) (véase mapa 5).

En 1970 se tiene registrado que el uso predominante en la colonia era la vivienda de interés social, seguido del equipamiento, en tanto que el comercio y la industria eran prácticamente inexistentes.

Narciso Mendoza (Villa Coapa): Se ubica al noreste de la delegación, se comunica por medio de la Avenida Acoxpa, Canal de Miramontes y Anillo Periférico.

La XIX Olimpiada de 1968 fue un suceso que modificó notablemente la estructura urbana de Tlalpan, puesto que, para dar cabida a los deportistas y a las autoridades de la misma, en este año se construyeron dos grandes unidades habitacionales: la Narciso Mendoza, mejor conocida como Villa Coapa, y Villa Olímpica.

El suelo en el que se edificó la Narciso Mendoza era parte de la Hacienda de Coapa, fue desarrollada por una empresa bancaria paraestatal que construyó las viviendas de interés social, escuelas públicas de nivel elemental y los espacios exclusivos para el comercio y la recreación que existen hasta la actualidad, es decir, en cada gran supermanzana hay primaria, secundaria y jardín de niños, algunas canchas deportivas y locales comerciales donde se vendían productos básicos.

Además de las áreas comerciales anteriores, la unidad contaba ya con el mercado localizado en la esquina de Acoxpa y Miramontes, en el que predominaban las mercancías similares a las de las otras zonas.

Como esta parte de Tlalpan tenía un alto potencial de mercado, con población de ingresos medios y altos, además de su cercanía con el centro de Tlalpan, habitado por las familias de mayor nivel económico, existía la demanda suficiente que motivó que enfrente del mercado se ubicara una de las nuevas e innovadoras tiendas de autoservicio de la época, la bodega Aurrera, “la cual vino a solucionar el problema de la gente del centro de la cabecera que necesitaba un establecimiento más moderno, mejor surtido y de mejor calidad que las tiendas que abastecen la zona, aunque a esta tienda recurren las gentes de mayores posibilidades económicas...” (Hernández 1972: 35:36). Esta tienda contaba principalmente con productos de baja y mediana jerarquía.

Villa Olímpica: Localizada al centro norte del área de estudio, es comunicada básicamente por Avenida Insurgentes y el Anillo Periférico. Fue una zona privada que pertenecía a la fábrica de papel San Rafael. A partir 1968, el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS) transformó el área baldía de propiedad privada en zona urbana,

levantó grandes torres de condominios, introdujo la infraestructura, el equipamiento y los servicios, para el uso de los atletas durante las olimpiadas.

Además de la vivienda de interés social, al interior de ésta existe un área de equipamiento educativo y una zona comercial para los mismo habitantes, y a los alrededores una zona deportiva, con pista de atletismo, canchas de fútbol, etc.

Residencial Insurgentes Sur: Situada al sur del centro de Tlalpan, se accesa a ella sólo por la avenida Insurgentes. Se construyó entre 1969 y 1970 sobre terrenos privados que compró una constructora y que fue financiada por BANAMEX. Se caracteriza porque el uso fundamental es vivienda de interés social en edificios de 5 niveles.

2. Colonias fraccionadas por iniciativa privada

Dentro de este rubro se encuentran las áreas de Tlalpan que han sido desarrolladas por algún agente privado (personas particulares, asociaciones bancarias, empresas, etc.), que generalmente, fraccionan suelo de su propiedad, venden lotes con o sin servicios según sea el caso de la colonia.

Hasta 1970, las áreas de Tlalpan más representativas que habían sido urbanizadas por la iniciativa privada son las siguientes colonias:

Toriello Guerra: Se localiza al norte del centro de Tlalpan, es una colonia con excelente vías de comunicación, puesto que la Calzada de Tlalpan, Periférico y San Fernando le sirven como límites.

Este barrio se asienta sobre terrenos propiedad privada del general Toriello Guerra, quien, en 1930 aproximadamente, inicia el fraccionamiento de sus tierras, con la idea de hacer un área residencial para población de altos ingresos, lotes de amplias dimensiones con todos los servicios localizado cerca del centro de Tlalpan.

El proceso de ocupación de la zona fue muy lento. Entre 1950 y 1970 es cuando ya está consolidada como colonia.

Para este período de estudio el uso del suelo comercial se caracterizaba por pequeños locales donde se vendían productos alimenticios. Se observa una mayor

concentración comercial en la parte este del barrio, sobre las calles de Ajusco y Coscomate, así como en la Calzada de Tlalpan, donde además de varias misceláneas, fondas y cafeterías, había algunos laboratorios farmacéuticos, que representaban la industria más importante de la zona, los cuales aún existen en la actualidad.

Debido a las características con que fue desarrollada la Toriello Guerra, en 1970 las casas que prevalecían eran las grandes casonas en amplios terrenos, incluso algunas quintas, lo que indica que eran viviendas buenas y muy buenas principalmente, juntos con otras de menor nivel. También contaba con equipamiento y servicios de educación elemental, el centro de salud público, que desde esta época atendía a los habitantes de colonias como Isidro Fabela, Miguel Hidalgo, etc., es decir, su área de influencia no era sólo local, abarcaba la parte norte de la delegación. Además había algunos servicios para el hogar como tintorerías, lavanderías, y para el arreglo personal como estéticas, que eran demandados por la población del barrio, es decir, eran comercios y servicios complementarios, junto con jardines o área verdes importantes.

AMSA: Se encuentra al centro-este de la delegación, se llega a ella por la Calzada México-Xochimilco y por el Anillo Periférico (véase mapa 5).

Es la unidad habitacional más antigua que se registra en la delegación realizada por particulares. Los terrenos que ocupa pertenecían a la Hacienda San Juan de Dios, que se dedicaban a la agricultura y la ganadería. “El barrio A.M.S.A. tomó su nombre de la Industria Acabados Mexicanos, Sociedad Anónima, perteneciendo al ramo textil y que fue establecida a principios de 1940. A partir de esa época este barrio empezó a poblarse de industrias de otros ramos como la alimenticias y la química. Alrededor de 1950, la Cía. A.M.S.A. fraccionó un área de su propiedad, fincándola y vendiéndola a sus propios obreros...” (DDF, Programa de Barrio 1981: 4). Dando lugar a la unidad habitacional.

Por lo tanto, el uso que predomina en la zona era la industria ligera ocupado las instalaciones de la fábrica textil, seguido del área habitacional con vivienda de interés social dúplex y equipamiento educativo elemental, en tanto que el comercial era muy poco, sólo existían algunas misceláneas, que atendían a la población local y a los trabajadores.

Villa Lázaro Cárdenas: Se ubica al noreste del centro de Tlalpan, entre las calles de Acoxta, San Juan de Dios y Viaducto Tlalpan. Se fundó en honor al presidente General Lázaro Cárdenas, antiguamente estas tierras eran de la Hacienda de San Juan dedicados a la agricultura, en 1949 fueron dedicados a la vivienda para los trabajadores del Sindicato de la compañía telefónica “Ericson”.

Para 1970 se sabe que el uso urbano que predominaba era el habitacional, pero respecto a las características específicas de éste se cuenta con poca información, la cual indica que existían las casas de tipo económico y en menor medida regular y precario, junto con lotes baldíos o dedicados a actividades rurales. El comercio, que abastecía sólo a la población local, era principalmente de productos de baja jerarquía en misceláneas, se localizaba sobre la avenida Acoxta, al igual que la industria más importantes que era la fábrica de fibras sintéticas FISISA, por lo que ya se observaba la tendencia de esta vialidad ha formar un corredor comercial y de servicios.

Guadalupe o Guadalupe y Arenal de Guadalupe: Esta zona se localiza al centro-este de Tlalpan, es comunicada por el Anillo Periférico y la calzada México-Xochimilco.

Estos barrios que hasta 1940 eran terrenos de sembradío del ejido de Huipulco, recibieron su nombre de una fábrica pequeña que había, “La Guadalupe”, posteriormente fueron añadiéndose otras instalaciones industriales, especialmente laboratorios. Las primeras viviendas del área comenzaron a construirse en 1950, y fueron de tipo modesto y localizadas de forma dispersa.

En 1970, esta parte de Tlalpan estaba poco consolidada, había grandes áreas baldías, el comercio al interior de ésta era prácticamente nulo, la escasa población que había requería ir a otras colonias o al centro de la delegación a comprar lo que necesitaba. El uso más importante era el industrial, situado sobre la calzada México-Xochimilco, en donde prevalecían los laboratorios, una fábrica textil y otra de materiales para la construcción que atendían un mercado estatal y hasta nacional. En tanto que el uso habitacional ocupaba el segundo lugar con casas aún precarias y algunas de tipo económicas.

La Fama y Camisetas (conocido también como Fuentes Brotantes o Calvario): Estos barrios se localizan en la parte centro de Tlalpan. Son de las áreas más antiguas de la delegación, el origen de los dos asentamientos está ligado a la fábrica de hilados y tejidos “La Fama Montañesa”, cuando en los veinte esta industria tuvo algunos problemas económicos, los empleados se fueron a huelga, declarándose en quiebre, liquidó a los trabajadores dándoles lotes que eran propiedad de la fábrica, quienes construyeron sus viviendas, generalmente de adobe con techos de teja.

Hasta 1970 las condiciones de estas colonias no habían sufrido muchos cambios, la fábrica continua funcionando y junto con la iglesia constituía el centro del barrio, alrededor del cual se localizaban el comercio y los servicios que satisfacían a la población local, la cual habitaba viviendas predominantemente precaria y algunas económicas.

Otro uso muy importante era y continua siendo, el área recreativa de Fuentes Brotantes, constituida por decreto presidencial del General Lázaro Cárdenas como Parque Nacional desde 1936, lugar donde además había un mercado de antojitos, una laguna y una fuente que representaba el atractivo principal. En las décadas siguientes este parque al igual que otras zonas verdes de Tlalpan han sido ocupadas por asentamientos humanos que alteraron las condiciones naturales y reducido la superficie de éstas.

Niño Jesús, La Joya y el Truenito: Ubicadas en la parte este y sur del centro de Tlalpan, entre las vialidades de Calzada y Viaducto Tlalpan y la calle Arenal continuación de la avenida San Fernando.

Los terrenos en donde se desarrollan estas colonias eran propiedad privada, desde los sesenta varias familias llegan a habitarlos, las fuentes de información no explican si fue una invasión, pero se aclara que en 1970 los pobladores y el propietario llegan a un acuerdo, para que éste les venda los lotes y se regulariza la tenencia de la tierra.

La estructura urbana de la zona se componía básicamente por el uso habitacional, con viviendas regulares y económicas. Tocante al comercio y los servicios se localizaban fundamentalmente sobre Calzada de Tlalpan cubriendo sólo el mercado local, como ya describió anteriormente.

En esta zona la industria, al igual que en las demás áreas de la delegación, ocupaba las avenidas más importantes, se destacan las fábricas que elaboraban alimentos y productos eléctricos, es decir, industria ligera y mediana respectivamente.

Tlalcoligia: Está ubicada en la parte sur-este del centro de Tlalpan, es quizás de las colonias con mayor problema de comunicación de la delegación, pues sólo tenía acceso por la carretera federal a Cuernavaca.

Antes se le conocía con el nombre de “Las Tierras de Coatlico” y pertenecía al pueblo de Chimalcoyotl, aproximadamente en 1955 se le puso el nombre de Tlalcoligia, los terrenos que la constituían eran propiedad de los señores Osnaya y Aguilar, quienes desde 1940 obtuvieron el permiso para fraccionar y empezar a vender los lotes, por lo que desde entonces se da su poblamiento.

Al contar con antecedentes desde los cincuenta, la Tlalcoligia era una colonia que tenía un mayor número y diversidad de comercios (alimentos, tiendas de ropa y calzado, farmacias, etc.) que se concentraban sobre la calle Yaqui y Tepehuanos, donde también estaban los servicios médicos, de mejoramiento personal, cafeterías y la industria alimenticia existente.

Como fue un área cuyos lotes se vendieron sin infraestructura a población de ingresos bajos, que no le importaba esto con tal de tener un lugar donde vivir. La mayoría de la vivienda que existía eran casas económicas y precarias, que hasta 1970 no contaban con agua y drenaje, hasta que la Junta de Mejoras logra que se introduzcan.

Esta colonia jugó un papel importante en la urbanización de la zona conocida como los Pedregales (los Volcanes, Pedregal de las Aguilas, Mirador, etc.), pues contaba con el equipamiento y los servicios necesarios que atendían a las pocas familias dispersas que habitaban el área, que no tenían que recorrer grandes distancias para cubrir sus necesidades básicas, lo que provocó la continua ocupación de esta parte de Tlalpan.

Club de Golf México: Emplazado en la parte centro-este de Tlalpan es un fraccionamiento cerrado cuya única vía de acceso es la avenida San Fernando.

Antiguamente las tierras de esta colonia pertenecían a la zona de cultivo del ejido de San Pedro Mártir, y es hacia 1968 aproximadamente cuando se inicia la construcción por parte de particulares de una zona residencial y recreativa para población de altos ingresos, en donde se les vendían lotes y la membresía para el uso de las instalaciones deportivas. Por tanto, los usos predominantes eran el recreativo y la vivienda buena y muy buena, libre de comercio o de alguna actividad industrial ya que estaban prohibidas según los estatutos.

Como su construcción requería de gran inversión, fue un proyecto que se inició desde finales de los sesenta, pero que su impacto real sobre la estructura urbana de Tlalpan se notó hasta la década de los setenta, cuando este fraccionamiento exclusivo se habitó y funcionó como club privado.

Colonias industriales: En el rubro de asentamientos fraccionados por la iniciativa privada, cabe mencionar que a lo largo de la historia urbana de Tlalpan las actividades industriales han ocupado un espacio reducido en la estructura urbana, pero es importante destacar que en esta demarcación del Distrito Federal varias colonias se han fundado gracias a la participación de las empresas industriales.

Como ya se explicó anteriormente, los barrios que deben su formación a la industria son: AMSA; Guadalupe y Arenal de Guadalupe; y La Fama y Camisetas. Colonias donde predominaban las fábricas textiles y los laboratorios, rodeados de vivienda precaria

3. Asentamientos irregulares

Los asentamientos irregulares son aquellas áreas que han sido urbanizadas sin la autorización del Estado, ya sean ejidos o zonas comunales vendidas por los ejidatarios sin injerencia del gobierno o aquellas colonias cuyas tierras privadas o públicas han sido invadidas y que los dueños no pudieron frenar su continuo poblamiento. Entre los casos más sobresalientes que había en la delegación hasta antes de 1970 se tienen los siguientes.

Isidro Fabela: Se localizan al centro-norte de Tlalpan, su principal vía de acceso es el Periférico pues la mayoría de sus calles desembocan en él.

El barrio se empezó a formar aproximadamente hace 45 años, pero fue en la década de los sesenta (antes de las Olimpiadas de 1968) cuando arribó una gran cantidad de población que fue organizada por algunos líderes, que prepararon la invasión de estos terrenos de procedencia particular, y cuyos dueños no pudieron sacar a los invasores, por lo que tuvieron que aceptar el decreto expropiatorio que se publicó en el Diario Oficial en 1968, a favor del Departamento del Distrito Federal para regularizar la tenencia de la tierra y cobrarle a los colonos.

La información que se tiene sobre la estructura urbana de 1970 es mínima, se sabe que era una zona fundamentalmente de habitación precaria muy dispersa con un comercio muy incipiente, principalmente de pequeños locales de lámina en el mismo lote de la vivienda, de igual forma el equipamiento y los servicios eran mínimos, por lo tanto su población cubría sus requerimientos en otras colonias.

Cantera Puente de Piedra y Pueblo Quieto: Colonias situadas al este y sur de la Toriello Guerra, en la parte norte-centro de la delegación (véase mapa 5). Las fuentes consultadas indican que estos terrenos que estaban cubiertos de lava los compró el señor José Rodríguez en el año de 1957. Quien contrató varios trabajadores para que extrajeran la cantera de la zona, éstos poco a poco fueron llevando a sus familias a vivir con ellos y construyendo sus viviendas en los lotes que les habían vendido, pero años más tarde, “se inició el proceso legal para regularizar la tenencia de la tierra ya que la compra no se realizó directamente con el supuesto dueño que aparecía en el Registro de la Propiedad como dueño de la lava pero no de la tierra. Al quererse adjudicar las tierras se inició el pleito legal que fue ganado por los pobladores.”(DDF. Programa de Barrio 1981:4).

Lo antes expuesto indica que esta parte de Tlalpan se podría catalogar como una zona de invasión, puesto que la compra-venta en un principio no fue legal.

Estas colonias, para 1970, estaban constituidas tan sólo de vivienda precaria que era construida por los propios pobladores, carente de equipamiento y servicios, y con un comercio elemental con mercancías de baja jerarquía. Por lo tanto, al igual que los habitantes de la Isidro Fabela, los moradores de Cantera Puente de Piedra y Pueblo Quieto requerían salir del lugar para cubrir sus necesidades de abasto, educación, salud, etc.

D. CONCLUSIONES DEL CAPÍTULO

Son varios los aspectos sobresalientes de la estructura urbana de Tlalpan en 1970:

Respecto al tipo de asentamientos, el área de estudio se dividía en tres grupos: a) la ciudad o cabecera delegacional, que correspondía al centro histórico, que era la zona más importante de la época; b) los poblados rurales, a pesar de que la mayoría tenía ya una larga historia, estaban poco integrados a las actividades de la ciudad de México, por lo tanto los usos urbanos permanecían sin gran desarrollo; y c) los nuevos fraccionamientos o colonias, con una tendencia más urbana, representaban el inicio de la integración de Tlalpan al resto de la urbe, ya que son los detonadores del crecimiento espacial que en los ochenta une físicamente a esta delegación con la ciudad. Además ya en esta misma década la mayoría de su población realiza actividades secundarias y terciarias, como principal empleo.

Con referencia a los usos del suelo se destaca que la actividad económica considerada como la que estructura las ciudades, es decir, el comercio en sus diferentes tipos, ocupaba una mínima superficie y tenía poco peso en la estructura urbana de Tlalpan en 1970, ya que predominaban los productos de baja jerarquía y algunos de mediana, en locales distribuidos de manera dispersa o en pequeños corredores comerciales, por lo que la población se trasladaba al centro de la ciudad para cubrir el resto de sus necesidades.

Como se explicó en el marco teórico, el comercio es una actividad que responde directamente a las condiciones del mercado y a la accesibilidad del sitio a los clientes potenciales. Para 1970, el comercio de Tlalpan tenía un escaso desarrollo debido básicamente a que la demanda efectiva de la zona no era suficiente como para cubrir el umbral de las mercancías especializadas, por tal motivo, únicamente se vendía productos de primera necesidad en locales o tiendas que se situaban lo más próximo a la población.

Por otra parte, el uso que predominaba en Tlalpan era el habitacional, el cual tanto en los poblados como en las colonias recientes no tenía un desarrollo contiguo, pues en

general, eran zonas poco consolidadas en las que aún había grandes áreas baldías o terrenos dedicados a alguna actividad rural.

En esta época espacialmente se mostraba una diferenciación en cuanto al tipo de vivienda, pues se definían: a) las áreas populares en los poblados rurales, asentamientos irregulares y en las colonias fraccionadas sin servicios y en los sitios menos accesibles y agradables de esa época, lo cual coincide con la teoría que indica que las clases bajas se instalan en terrenos baratos con servicios mínimos, en ambientes inhóspitos y que, en última instancia, son indeseables para los demás; y b) las zonas residenciales habitadas por grupos de ingresos medios y altos, como eran el centro de Tlalpan, la Toriello Guerra y el Club de Golf México, las cuales contaban con servicios, accesibles, con panoramas agradables y con cierto prestigio social, por lo tanto eran colonias con altos valores de suelo, por lo que resultaban atractivas para las clases altas de la delegación.

En lo que respecta a la industria, en términos generales, predominaba la ligera, representada fundamentalmente por la fabricación de alimentos y la reparación de ciertos aparatos. Se localizaba de forma dispersa por los pueblos y colonias de la delegación, ya que cubría únicamente áreas reducidas de mercado. En tanto que las actividades secundarias que también eran relevantes en este territorio fueron las textiles, los laboratorios, elaboración de muebles, etc., ubicadas principalmente sobre vías de comunicación importantes o cercanas a ellas, que les permitieran la entrada de la materia prima y la salida de sus productos, cuya área de mercado era no sólo el D.F. sino incluso cubría la demanda de otros estados de la república.

Además, es importante mencionar, que la escasa industria de Tlalpan dio origen a varias colonias, es decir, asentamientos de población de bajos recursos que buscaba estar cerca de su fuente de empleo, por lo que ahorraban en transporte y alimentación, además eran terrenos baratos que podían adquirir.

Respecto a la estructura urbana de 1970, por último se concluye que la organización interna de los diferentes usos del suelo de Tlalpan respondían a factores propios de la zona, es decir, que la influencia de la ciudad de México apenas se iniciaba, y que sólo en el caso de la industria, que cubría el mercado estatal o nacional, se ubicaba sobre las vialidades más

importantes de la delegación para un mejor desarrollo y ligarse más rápidamente con el resto de la urbe.

En cuanto a los agentes urbanizadores y al origen del suelo de las colonias de reciente incorporación se concluye que existían cuatro procesos urbanos principales: el primero se refiere al creado por los diferentes organismos gubernamentales, los cuales construían nuevas áreas habitacionales o intervenían en la ocupación de suelo de su propiedad principalmente para vivienda precaria o económica carente de infraestructura; el segundo lo constituyen los fraccionamientos privados para clases medias y altas con todos los servicios; el tercero se relaciona a las colonias desarrolladas por particulares, que subdividían sus propiedades y las vendían, regularmente sin infraestructura y equipamiento, lotes adquiridos principalmente por personas de bajos recursos que edificaban casas precarias y en menor medida económicas; y cuarto son los asentamientos irregulares, que para esta fecha eran sólo invasiones a terrenos privados, donde la población logró quedarse con el suelo y levantar sus viviendas con materiales de desechos o de cartón.

En los sesenta Tlalpan se convierte en un área del D.F. en la que el Estado invierte de manera significativa. Para las olimpiadas del 68 se construyen la continuación del Periférico hasta la pista de canotaje Virgilio Uribe, dando accesibilidad a gran parte de la delegación. También se desarrollan las unidades habitacionales de Villa Olímpica y Villa Coapa, así como otras vías (Miramontes y Viaducto Tlalpan), aspectos que en conjunto detonan el crecimiento urbano de la zona de estudio. Todo esto hace que Tlalpan se una físicamente a la ciudad de México e inicie la etapa de consolidación de sus colonias habitacionales y por lo tanto de los demás usos.

Hasta antes de 1968 la delegación de Tlalpan era una zona separada de la Ciudad de México y que su estructuración urbana se debía a las características internas, es decir, el comercio y los servicios cubrían las necesidades primarias de su población, eran de carácter complementario a la vivienda, por lo que en esos momentos eran elementos estructuradores incipientes, en tanto que la accesibilidad en cuanto a la vialidad y el transporte, así como la infraestructura (agua potable, drenaje, energía eléctrica) eran los factores que organizaban los usos del suelo de la delegación.

Por último, cabe resaltar que el Estado puede considerarse como el principal agente estructurador de la delegación en esta década de los sesenta, ya que tanto la urbanización directa que realizó (infraestructura, vialidades, equipamiento), así como la autorización de ciertas colonias dieron la pauta al desarrollo urbano subsiguiente de Tlalpan.

CRECIMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN URBANA EN TLALPAN 1980 Y 1987

Para hacer el seguimiento de la estructura urbana en la delegación de Tlalpan, el presente capítulo aborda las modificaciones sufridas en el área urbana y la incorporación de suelo durante la década de los ochenta, transformaciones que se explican en los cuatro apartados siguientes; a) en el primero de ellos se hace el análisis de los cambios urbanos más importantes que se registraron hasta 1980 en los asentamientos humanos existentes en 1970, para ello se tienen como base los diferentes Programas de Barrio de 1981, en los cuales se describen brevemente los usos del suelo para cada colonia, lo que sin embargo, no permite llegar a cartografiarlos; b) en el segundo se realiza el estudio de las zonas de crecimiento urbano entre 1970 y 1980, según el origen del asentamiento, fundamentándose en la fuente de información antes mencionada; c) el tercer punto investiga las áreas que se incorporaron de 1980 a 1987; y d) la última sección son las conclusiones sobre la reestructuración urbana de Tlalpan para este período de estudio.

Es importante aclarar, que debido a que las fuentes de información sobre los usos del suelo no presentan cartografía al respecto y la explicación es muy general, no fue posible elaborar un mapa que permitiera visualizar su distribución. Por tal motivo, se describió su localización lo más detalladamente posible.

A. CAMBIOS DE USO DEL SUELO 1970-1980 DE LAS ÁREAS URBANIZADAS ANTES DE 1970.

En términos generales, los asentamientos humanos que estaban establecidos desde 1970 no sufrieron cambios de usos del suelo significativos una década después, la mayoría de éstos sólo presentan una consolidación de los procesos ya observados en el período de estudio anterior, por tal motivo a continuación se anotan las modificaciones urbanas más relevantes por zonas, es decir, el centro de la delegación, áreas fraccionadas por el Estado, las colonias desarrolladas por la iniciativa privada, los asentamientos irregulares y los poblados rurales.

El primer espacio importante es el Centro de Tlalpan, ya que para cualquier área urbana el centro histórico, político, administrativo o económico forma parte fundamental de su estructura. Por lo que en la mayoría de los casos, esta zona es la que va a sufrir los cambios importantes en los usos del suelo. La distribución de éstos en el centro de la delegación, en la colonia la Joya, en los Barrios Niño Jesús y Truenito durante este período de análisis no tuvieron transformaciones drásticas, continúan siendo el lugar donde se concentraban el mayor número de comercios, equipamiento educativo, de salud, administrativo y servicios de la delegación, cuya área de mercado era básicamente la población del centro y sus alrededores, por otro lado, los habitantes de las demás colonias empezaban a cubrir sus necesidades básicas en sus mismos asentamientos o iban al centro de Tlalpan, y los productos que no se encontraban en los locales comerciales de esta demarcación, eran abastecidos sólo en el centro de la ciudad de México.

La actividad comercial de avenida Insurgentes, Calzada de Tlalpan y San Fernando se afianzaba con productos de mediana y baja jerarquía, así como servicios públicos y privados. La localización de la industria no se modifica de manera importante, pero un cambio sobresaliente, se dio en las instalaciones de una fábrica de telas que estaba en Insurgente esquina Guadalupe Victoria, la cual pasó a ser una tienda de autoservicio (Bodega Aurrera).

Con respecto a la vivienda de las colonias citadas antes se aprecian áreas habitacionales recientes de viviendas unifamiliares y edificios tipo regular para la población de nivel socioeconómico medio y medio alto, junto a viejas casas y vecindades. Lo cual se

debe al proceso de revalorización que sufre esta zona de la delegación, al contar con una mejor accesibilidad y más servicios, lo que la hace un sitio atractivo para familias de estratos medios, pero que sólo pueden pagar esa localización al vivir en inmuebles plurifamiliares que utilizan más intensivamente el suelo, y por el lado, algunas familias cuentan con los recursos económicos para habitar casas unifamiliares en un área donde el valor de suelo está en aumento.

El segundo grupo de colonias lo constituyen las áreas fraccionadas por el Estado entre las que se encuentra en primer lugar el barrio Sección XVI, donde la mayoría de los terrenos eran de la Secretaría de Salud se construyen más hospitales, entre ellos el Instituto Nacional de Cardiología, reafirmando la especialización en servicios de salud con una influencia nacional. La vivienda en este asentamiento tendió básicamente de precarias a casas económicas, con comercio y servicios que atendían la demanda de la población local y la generada por los pacientes y familiares que acuden a los hospitales; en este conjunto se encuentran colonias, en segundo término está en la Miguel Hidalgo, zona urbano ejidal del Ejido de Tlalpan, en donde se ocupan gran parte de las áreas baldías existentes con vivienda fundamentalmente de autoconstrucción, con lo cual se observa el proceso de consolidación hacia casas económicas, su comercio y la industria seguían siendo de mercancías para abastecer a los colonos; en tercer lugar están los Barrios San Fernando y Rómulo Sánchez Mireles en los que las instalaciones del ISSSTE continúan ocupando gran parte del suelo, respecto a su vivienda en el caso de la primera se deteriora notablemente debido a su antigüedad y al poco mantenimiento que le dan y en la segunda se observa una mejoría; y por último en este grupo, las unidades habitacionales de Villa Olímpica, Belisario Domínguez y Narciso Mendoza que no presentaron cambios importantes durante esta década.

La tercera agrupación de colonias son los fraccionamientos privados que sufrieron alteraciones entre 1970 y 1980. Al interior de este conjunto destaca la zona residencial de Toriello Guerra que sigue con un predominio de uso de suelo habitacional, aunque se observa que las viejas casonas de los grandes terrenos están siendo sustituidas por vivienda en condominio horizontal y en menor medida inmuebles de desarrollo vertical, como lo señala el Programa de Barrio de 1981, lo que implica un uso más intensivo del suelo, ya que el terreno era más caro debido a que ya contaba con todos los servicios y a su excelente

ubicación; en colonias industriales como AMSA, Guadalupe y la Fama la industria sigue permaneciendo como principal uso, pero la vivienda sufre mejoría en cuanto a sus acabados; en 1980, en el asentamiento humano de la Tlalcoligia prevalecían el uso habitacional económico y precario, así como grandes zonas baldías, no obstante, había una mezcla con el comercio y aún con las actividades agropecuarias, se observaba el desarrollo de un pequeño corredor comercial en las calles principales de Tepehuanos y Otomies, expendiéndose productos de baja jerarquía que compraban los colonos; y por último el Club de Golf México se consolida como una zona de vivienda muy buena y buena para la población de altos ingresos.

Respecto a la situación de los asentamientos irregulares, en Isidro Fabela se observa un proceso de consolidación urbana propio de las colonias regularizadas por el Estado. Para 1980 contaba con pavimento y banquetas, pero la vivienda que predominaba era la precaria de tabicón con techo de lámina y el comercio se concentraba sobre la avenida principal. En Pueblo Quieto y Cantera Puente de Piedra las casas eran precarias, carecían de infraestructura y equipamiento elemental, por lo que, la población cubría sus necesidades primordiales en la Toriello Guerra, puesto que eran la zona mejor dotada con instalaciones públicas de educación y salud, además de la más cercana.

El crecimiento espacial de los poblados rurales y de la zona urbana de la delegación provocó que los pueblos de Huipulco, Chimalcoyotl, Santa Úrsula Xitla y San Pedro Mártir, formaran parte del continuo urbano de Tlalpan, donde los límites ya eran difíciles de establecer, no sólo físicamente sino también socialmente pues la población, así como sus actividades estaban más relacionadas con la vida urbana de Tlalpan, y por lo tanto de la ciudad de México. Por consiguiente, para 1980 se les reconoce como colonias, cuya principal forma de reestructuración urbana fue el crecimiento hacia el exterior, pues internamente no hubo cambios notables en los usos del suelo.

Los pueblos de San Andrés Totoltepec, Magdalena Petlacalco, San Miguel Xicalco, Santo Tomás y San Miguel Ajusco, así como San Miguel Topilejo no presentaron una expansión importante de su superficie, los usos del suelo dentro del poblado continuaron igual, únicamente se observó la ocupación de lotes baldíos o de áreas agropecuarias.

En general, la década de los setenta es un período de consolidación habitacional en la mayoría de los asentamientos de la delegación. La vivienda mejora paulatinamente al haber progreso económico y social de sus moradores, además se da la saturación y ocupación de áreas baldías, por lo que las colonias ampliaron sus fronteras, debido a que Tlalpan, en su carácter de zona periférica, recibió un número importante de población migrante de provincia, que el stock de vivienda de las áreas centrales de la ciudad no absorbió, lo cual aunado a una tasa de crecimiento alta provocó una fuerte demanda de suelo, que fue cubierta en las colonias ya existentes o en la formación de otras. Estas últimas estaban fundamentadas directa o indirectamente en la gran inversión que realizó el Estado en la introducción de infraestructura y equipamiento, al abrir nuevas zonas a la urbanización, así como al papel tolerante que se tuvo respecto a la venta ilegal de ejidos y a las invasiones.

B. USOS DEL SUELO DE LAS ZONAS INCORPORADAS DE 1970 A 1980

De 1970 a 1980, la expansión física del área urbana de Tlalpan es la manifestación más importante de la reestructuración urbana de esta época, de 1,431 has. ocupadas en 1970 se pasó a 3,945 has. en 1980, es decir, hubo un incremento de 2,514 has. lo que representa más del 280% con respecto al incremento del período anterior, el cual fue de 889 has. (véase cuadro 2 del capítulo 3). La casi 4,000 has. urbanas de 1980 estaban habitada por 328,800 personas, con una densidad de 83 hab./ha.

El crecimiento espacial se debió fundamentalmente al desarrollo de varios fraccionamientos privados como: Fuentes del Pedregal, Parque del Pedregal, Prado Coapa 1ª, 2ª y 3ª Sección, Vergel de Coyoacán, Vergel del Sur, etc., creados para la población de estratos medios y altos. Sólo algunas colonias para la gente de menores recursos fueron impulsadas por particulares, la mayoría de las veces sin infraestructura y servicios, entre éstas están El Mirador I y II, Volcanes, Pedregal de las Águilas, Cumbres de Tepetongo, entre otras. Después de éstos, los asentamientos irregulares fueron los que más superficie incorporaron, por ejemplo, la zona Padierna fue ocupada en gran parte, gracias al

surgimiento de colonias como Lomas, Cuchilla, Héroes, Torres de Padierna, etc., en los pedregales están Tepeximilpa y Esther Zuno. El caso de varias secciones de la Miguel Hidalgo y la zona de Tepepan se consideraron en este rubro de irregular, debido a que el origen del suelo urbanizado era ejidal o comunal, tierras que hasta 1991 no se podían vender, arrendar, ceder o transferir, y que en la mayoría de las veces los ejidatarios había iniciado la venta y ocupación de éstas de forma ilegal, por lo que el gobierno expropiaba y regularizaba su tenencia.

Básicamente el desarrollo de estos asentamientos irregulares en estas zonas se debió a varias razones: eran sitios en los que la tenencia de la tierra continuaba sin legalización, aún carecían de infraestructura, transporte y servicios, por estas características el valor del suelo permanecía bajo, la población aumentaba tanto por crecimiento natural como por el social, las nuevas familias requerían de un lugar donde vivir, problema que era solucionado en estas colonias, donde tuvieron acceso a suelo barato.

Por último, el Estado fue el que menos suelo incorporó a la zona urbana de Tlalpan, pues básicamente construyó unidades habitacionales en terrenos de dimensiones poco significativas, comparado con la superficie del suelo ocupado por los asentamientos irregulares y los fraccionamientos privados.

1. Colonias fraccionadas por el Estado

Durante la década de los setenta el Departamento del Distrito Federal fraccionó colonias y construyó una serie de unidades habitacionales que impactaron moderadamente la estructura urbana de la delegación.

Como ya mencionó, en 1968 una empresa paraestatal bancaria realizó la U. H. Narciso Mendoza en terreno de la Hacienda de Coapa, mientras que la segunda sección, llamada Residencial Villa Coapa, se desarrolló alrededor de 1972, pero a diferencia de la primera, en ésta se vendían únicamente lotes con servicios, en los cuales los propietarios construían independientemente.

En los años posteriores, el Estado se dedicó a entregar habitaciones ya terminadas, mediante los diferentes organismos de vivienda. En 1974, el FOVISSSTE adquirió una fracción del terreno de la Ex-Hacienda Coapa, en la que construyó vivienda de interés

social en 12 edificios (**U. H. FOVISSSTE Tenorios**), un año más tarde el INFONAVIT hizo lo mismo, pero hasta 1978 entregó los 32 edificios y las dos escuelas que constituyen la **Unidad Habitacional Tenorios I y II**. Para 1978 en esta zona de Villa Coapa, esta misma entidad estatal construye las unidades de **Sauzales Cebadales** y el **Conjunto Infonavit Cuemanco**.

Al sureste del Centro Histórico de Tlalpan, de igual forma, se edificaron dos áreas habitacionales contiguas, éstas sobre terrenos de cultivo de San Pedro Mártir y del pueblo de Chimalcoyotl (DDF. Programa de Barrio 1981), los cuales fueron adquiridos por el gobierno, que en 1977 hace entrega de la **Unidad Habitacional ISSSFAM No. 1** a los trabajadores de las fuerzas armadas, que cuenta con habitación unifamiliar, dúplex y multifamiliar; y en 1978, la **Unidad Habitacional FOVISSSTE San Pedro Mártir** para empleados del Departamento del D.F., donde además de la vivienda de interés social se construyó una primaria, un jardín de niños y una CONASUPO que daban servicio a los habitantes de estas unidades.

2. Colonias fraccionadas por iniciativa privada

De 1970 a 1980 surgieron un número considerable de colonias fraccionadas por particulares, explicar, para cada una de ellas, las características de su formación, los usos, agentes urbanizadores y demás aspectos resultaría muy tedioso, por tal motivo, se reunieron en dos grupos: a) colonias residenciales, las cuales se van a diferenciar según el origen del suelo; y b) colonias populares.

a). Colonias Residenciales

Villa Charra del Pedregal: se localiza al centro-norte de la delegación, sus principales vías de acceso son Camino a Santa Teresa y avenida Zacatepetl, aunque también está cerca de Periférico e Insurgentes (véase mapa 5). Su origen data de 1977, es un “fraccionamiento creado por los socios del Lienzo Charro, quienes poseían el terreno y después de fraccionarlo, lo pusieron a la venta...” (DDF. Programa de Barrio 1981:5).

Para 1980 habían sido ocupados sólo la cuarta parte de los lotes, por lo que el uso predominante era el recreativo, representado por las instalaciones del lienzo, seguido de los baldíos, mientras que, la mayoría de las viviendas de tipo buena y muy buena se encontraban en construcción.

Parque del Pedregal: esta colonia residencial se ubica al noreste de Villa Charra del Pedregal, por lo que cuenta con las mismas vías de acceso que ésta. También fue fraccionada en 1977 sobre suelo privado. Hasta 1980 tan sólo se encontraban construidos el 30% de los lotes, con un tipo de habitación muy buena y buena, situación que indica que el uso principal era el suelo vacante.

Fuentes del Pedregal: está situada en el extremo noroeste de Tlalpan, colindando con la delegación Magdalena Contreras (véase mapa 5). Se comunica con el resto de la ciudad por el Camino a Santa Teresa y Periférico principalmente. La tenencia del suelo pasó por varias etapas, hasta 1920 dos hermanos franceses se autonombraron propietarios para construir una fábrica textil, pero nunca se realizó este proyecto, posteriormente en 1940 se empezó a cultivar la zona constituyéndose como ejido. “A partir de 1967 se han suscitado una serie de juicios, detenciones y juicios de prescripción positiva entre diferentes personas que se consideran dueños de los terrenos..., en 1970, la fraccionadora Inversiones Frisa-Bis comenzó a fraccionar y a vender lotes de una parte del terreno con apoyo del Banco Comercial Mexicano y el Registro Público de la Propiedad, dándole a la zona el carácter urbana que ahora tiene ” (DDF. Programa de Barrio 1981:5).

Con relación a los usos del suelo de 1980, este fraccionamiento, concebido para población de altos ingresos, dado el precio elevado para esta fecha de \$2,700 pesos m² sólo abajo de Vergel de Coyoacán cuyo costo era más de \$3,100 pesos m² contaba principalmente con vivienda unifamiliar con acabados de lujo, además de un área verde a la entrada del barrio y una zona comercial con posibilidades de crecimiento.

Por otra parte, al oriente de Tlalpan, en el área que actualmente se conoce como Villa Coapa, delimitada por el Periférico al sur, calzada del Hueso al norte, la calle del

Bordo al poniente y Canal Nacional al oriente, fue zona de mayor crecimiento urbano en los setenta, puesto que surgieron varios fraccionamientos para clases medias y altas, consolidándose los asentamientos que ya existían.

Hacienda San Juan, Potrero Acoxta, Vergel del Sur y Chimali: se localizan al suroeste de Villa Coapa, tiene como principales avenidas a Acoxta, Viaducto Tlalpan y Transmisiones. Son colonias que comparten el mismo tipo de antecedentes urbanos, ya que estos terrenos pertenecían a la Hacienda de San Juan hasta 1940, año a partir del cual se convirtió en el Ejido de Huipulco.

Las fuentes de información no explican de manera precisa las condiciones en las cuales se inició el fraccionamiento de estos terrenos, únicamente señalan que desde 1970 estas tierras se destinaron a vivienda, siendo los habitantes de estos barrios ex-ejidatario que se concentraron en esta zona como resultado del proceso de urbanización, por otro lado indican que parte de ellas fueron fraccionadas en este mismo año, por una empresa de la iniciativa privada que ofreció en venta los lotes.

Con relación a los usos de estas colonias, en 1980 predominaba el habitacional con dos variantes; el área ocupada por los ejidatarios era vivienda económica y precaria, mientras que en los sitios desarrollados por particulares existía vivienda unifamiliar que entran en el rubro de regular. Para esta fecha todavía había varios lotes baldíos.

Cabe señalar que de este grupo de colonias, la única con características diferentes era Vergel del Sur, la cual desde entonces contaba con industria (fábricas textiles), servicios educativos (Internado México), además al noroeste había vivienda regular y económica en los alrededores de la fábrica y el internado.

Vergel de Coyoacán, Vergel Coapa, Floresta Coyoacán, Gabriel Ramos Millán, Residencial Acoxta, Residencial Miramontes, Las Hadas, Real del Sur, Nueva Orienta, Granjas Coapa 1, Villa Cuemanco, Magisterial, Rinconada Coapa 1ª y 2ª Sección, Prado Coapa 1ª, 2ª y 3ª Sección y Rancho los Colorines: Con este conjunto de colonias, la zona de Villa Coapa prácticamente queda urbanizada. Según su origen, todas éstas se fundaron sobre suelo de propiedad privada, principalmente en terrenos de la Ex-Hacienda de Coapa y algunas en pequeños ranchos de labor. La mayoría de ellas se fraccionaron en la década de

los setenta, excepto Vergel de Coyoacán, Prado Coapa y Rinconada Coapa 1ª Sección que datan de 1969, siendo ocupadas hasta este período. También es importante mencionar como antecedente, que estos terrenos fueron adquiridos y subdivididos por empresas o inmobiliarias privadas, no obstante cabe señalar que las fuentes de información consultadas no establecen si en todos los casos fue la misma inmobiliaria.

Sólo en el caso del suelo de la colonia Magisterial sus antecedentes son diferentes, éste fue comprado por un grupo de profesores que se unieron y lo fraccionaron; y en el del Real del Sur donde un banco particular financió la construcción de la vivienda.

Así como fueron agrupadas según sus precedentes urbanos, a continuación se presenta el análisis de la estructura urbana de 1980 de acuerdo a las colonias con usos del suelo semejante, y se exponen de forma independiente las que tenían características diferentes.

Las colonias en donde predomina el uso habitacional regular unifamiliar con comercio complementario y terrenos baldíos son: Vergel Coapa, Residencial Acoxa, Residencial Miramontes, Villa Cuemanco, Magisterial, Prado Coapa 1ª y 3ª Sección y Rancho los Colorines.

Entre los fraccionamientos que no comparten las mismas condiciones de usos están: el Vergel de Coyoacán donde existían dos áreas definidas, la de habitación regular y la de equipamiento educativo de primer nivel con la Preparatoria Núm. 5 de la UNAM, que fue fundada en 1965; Real del Sur que era básicamente habitacional, parte con vivienda de interés social plurifamiliar y otra regular unifamiliar; Floresta Coyoacán ocupada por habitación regular y por servicios de comunicación (las instalaciones de una central telefónica que en la actualidad todavía existe); Granjas Coapa donde hay una mezcla de usos, desde 1973 estaban los Laboratorios Químicos, en 1976 se estableció un colegio privado y posteriormente una empresa privada construyó una unidad multifamiliar, además de haber un área de vivienda regular; en Gabriel Ramos Millán coexisten las casas regulares con centros deportivos, pequeño comercio, algunos servicios y todavía terrenos agropecuarios; Rinconada Coapa 1ª Sección donde la vivienda era regular y algunas económicas, junto con comercio de primera necesidad y algunos establos; en Rinconada Coapa 2ª Sección, las construcciones eran regulares y compartían el espacio con industria

ligera (fábrica de conductores); Las Hadas era una zona habitacional regular, pero en 1979 se transformó porque se inauguró una gran zona comercial sobre Calzada de los Tenorios, siendo tal vez, el inicio de la actividad comercial de esta vialidad; el fraccionamiento Nueva Oriental estaba ocupado por vivienda regular, centros educativos y de recreación e industria ligera; y por último Prado Coapa 2ª Sección con usos del suelo mixtos incluyendo vivienda regular unifamiliar, instituciones educativas, centros deportivos, un núcleo comercial y pequeñas industrias.

b) Colonias Populares

La Mesa y Mesa Los Hornos: Situada al sur del pueblo de Santa Úrsula Xitla, su accesibilidad era limitada, se llegaba a ella por medio de la avenida Insurgentes, continuándose por la calle Santa Úrsula y Cantera, o en la actualidad a través de la U. H. Fuentes Brotantes (véase mapa 5)

Esta colonia es la precursora de la urbanización de esta parte de Tlalpan, pues se indica que las primeras cuatro familias que llegaron a la zona lo hicieron en 1960, compraron estas tierras a los supuestos dueños, quienes sólo poseían documentos testamentarios y no de propiedad de la tenencia. Se dedicaron a explotar el barro del área, hicieron sus casas y producían tabique rojo. Durante los sesenta esta parte tuvo poco crecimiento, por lo que no se consideró en el capítulo anterior.

Por otro lado, cabe señalar que algunos de los supuestos dueños de los terrenos al darse cuenta que el valor del suelo subía, debido a la ocupación de nuevos asentamientos en la zona, quisieron desalojar a los habitantes originarios para volver a vender.

Hasta 1980 era un barrio carente de equipamiento y servicios, existían únicamente dos usos principales que se superponen y se articulan, uno referido a la producción agropecuaria y de tabiques y el otro el habitacional precario.

Volcanes, Pedregal de las Águilas y El Mirador: se localizan al oeste del pueblo de San Pedro Mártir y al suroeste de la colonia Tlalcoligia, es una zona topográficamente

accidentada, su principal vía de acceso es la calle Otomies que continua por la calle Tlalcoligia y desemboca a Insurgentes y Calzada de Tlalpan.

Este territorio comenzó a fraccionarse desde los sesenta, pero fue hasta los setenta cuando se pobló, debido a la existencia de algunos servicios y vías de comunicación, además de que se registran como colonias.

Los terrenos que componen estos asentamientos fueron propiedad privada de 11 herederos que vendieron a sus pobladores. Estos habitantes tuvieron que aplanar el suelo y abrir las calles. Y fue hasta 1980 cuando se registró la propiedad de las tierras, asimismo la legalización y escrituración de los lotes.

El principal uso del suelo era el habitacional de tipo económico y precario, había algunos locales donde se vendían mercancías de baja jerarquía como tiendas, carnicerías, etc., el equipamiento de educación, recreativo y de salud era mínimo, pues sólo en Pedregal de las Águilas había un Centro Comunitario del DIF, así como un Centro de Salud, que atendían a la población local, en tanto que las demás necesidades eran cubiertas en las instalaciones de la colonia Tlalcoligia o en el Centro de Tlalpan.

Cumbres de Tepetongo y Tepetongo: son asentamientos ubicados al poniente del centro de la delegación, al sur de la colonia la Mesa y al oeste de Volcanes (véase mapa 5). Ambas se desarrollaron sobre suelo privado, primero Cumbres de Tepetongo en 1971, cuando el heredero de los terrenos, el Sr. Montes de Oca comenzó a fraccionar y vender los 92 lotes por medio de un contrato privado, especialmente a trabajadores de la UNAM; en tanto que las tierras de Tepetongo eran del Lic. Cañedo, y que en 1973 hizo lo mismo al dividir los terrenos en 84 predios.

Hasta 1980, la vivienda económica y precaria era el uso fundamental, la cual carecía de equipamiento urbano básico, sólo había una primaria pública en Cumbres de Tepetongo. El comercio era mínimo, únicamente algunos abarrotes y productos de primera necesidad que requería la población local.

Belvedere: Localizada en la parte centro-sur del área conocida como Padierna (véase mapa 5), en el kilometro 4 de la carretera Ajusco-Picacho. En esta zona de Tlalpan quizás fue la

única colonia fraccionada por el dueño de los terrenos, pues en 1978, él o su apoderado vendieron lotes a los colonos mediante una “Carta de Reconocimiento de Derechos Posesorios y de Reconocimiento a la Posesión” (DDF. Programa de Barrio 1981:5).

El uso más importante era el habitacional de tipo precario, además era un barrio popular en donde todavía había bastantes lotes sin ocupar.

Tlalmille: Está en la parte central de Tlalpan, al sur de Volcanes y Mirador, su accesibilidad es muy limitada pues únicamente se puede llegar a ella a través de la carretera federal a Cuernavaca, continuando por calles locales de las colonias Esther Zuno de E. y El Mirador, y por la calle de Sierra Zacapoaxtla que desemboca en el asentamiento.

Estos terrenos se empezaron a poblar en 1976, cuando varias familias tomaron posesión al comprarlos al Sr. Emilio Jiménez, por consiguiente, la mayoría contaba con contrato de compraventa.

La mayor parte de estas tierras eran áreas pedregosas con vegetación natural, y a partir de esta fecha se inició el cambio de uso del suelo a habitacional precario, la colonia no contaba con ningún servicio público ni comercial.

3. Asentamientos irregulares

Los setenta es década en la que surgen la mayoría de los asentamientos de la delegación, grandes zonas de uso forestal o agropecuarios fueron incorporadas a la mancha urbana mediante fraccionamientos ilegales, sin infraestructura y servicios, ocupados principalmente por familias de escasos recursos procedentes de sitios aledaños a éstos o de población que arribaba de los Estados de la República.

La irregularidad de estas colonias se centra básicamente en la tenencia de la tierra, es decir, asentamientos que ocuparon tierras ejidales o comunales mediante ventas ilegales, fueron invasiones a suelo privado o estatal.

Por lo regular, el desarrollo de estas colonias no se dio de forma aislada, sino que, en un área se crearon varias de ellas, por tal motivo se agruparon para su estudio en varias zonas.

Zona Miguel Hidalgo: Comprende las diferentes secciones de la Miguel Hidalgo localizada entre la avenida Insurgentes, la carretera Ajusco-Picacho y las colonias actuales de Lomas Hidalgo y Prolongación Hidalgo que se ubican al oeste de esta última vialidad (véase mapa 5).

Esta zona de la ciudad formaba parte del antiguo ejido de Tlalpan, el cual sufrió una serie de transformaciones que poco a poco lo fueron desintegrando, como son dos expropiaciones, una a favor de la UNAM en 1946, para desarrollar la Ciudad Universitaria y la otra en 1954, a favor la Secretaria de Comunicaciones y Obras Públicas, para la construcción de la carretera Picacho-Ajusco; además de dos permutas, una en 1949 permutándose el área de la fábrica de Loreto y Peña Pobre y la otra en 1959 donde se permutaron por terrenos ejidales en Guanajuato.

"La zona urbano ejidal (con antecedentes desde 1951), fue la única parte sobreviviente del ejido de Tlalpan, en donde la organización ejidal se conservó hasta la regularización, aún a pesar del crecimiento poblacional de la colonia" (Azuela y otros 1984:117).

Para 1976, según Bejarano y Lugo (1981), se realizó la expropiación de toda esta zona a favor de CORETT (Comisión Reguladora de la Tenencia de la Tierra), para que este organismo realizará la regularización de los lotes habitados, pero este mismo año CORETT llevó a cabo por su cuenta, la venta a terceras personas de terrenos localizados a ambos lados de la carretera Picacho-Ajusco, adjudicando estos lotes a empleados burocráticos del Departamento Agrario de esta Secretaria sin haber instalado los servicios.

Cabe señalar, que las colonias localizadas al oeste de la carretera, se poblaron después de la apertura en 1972 de la carretera al Ajusco. La cual resultó el factor que detonó el crecimiento espacial, porque dio accesibilidad a toda la zona.

Dados los antecedentes ejidales de la tierra se consideraron en el rubro de asentamientos irregulares, pues, este suelo no debía dedicarse a usos urbanos, sólo a actividades primarias, tal como lo establecía la legislación agraria hasta antes de 1991.

Al empezar a poblarse, los habitantes abrieron las calles, nivelaron los terrenos y se organizaron para aprovisionarse de servicios. Hasta 1980 el uso habitacional precario era el más importante junto con las grandes áreas baldías, también había algunos locales donde se vendían productos indispensables. Tocante al equipamiento, en la Ampliación Hidalgo se concentraba el poco que existía, un DIF donde se proporcionan todavía, los servicios de jardín de niños, recreación, abasto de leche de CONASUPO, regaderas, entre otros, y una primaria pública y otro jardín de niños ubicados sobre la calle Alfredo V. Bonfil. La población que requería de algún otro equipamiento se desplazaba a otras áreas de Tlalpan.

Zona Padierna: Se localiza al oeste de Tlalpan colindando con la delegación Magdalena Contreras, se comunica básicamente por la carretera Ajusco-Picacho, con la cual entronca la mayoría de la vialidad secundaria.

Con base en la información obtenida de los Programas de Barrio de varias colonias, se distinguen tres procesos de poblamiento ligados fundamentalmente a la tenencia de la tierra y a los límites inexactos de los dos ejidos y de la zona privada.

El primer proceso es el que se desarrolla en el ejido de Padierna, que comenzó a poblarse a finales de los sesenta cuando los ejidatarios iniciaron la venta de sus tierras, pero, como la mayoría de los lotes estaban baldíos, a partir de 1970 se invade toda esta área, para evitar que siga la invasión de las parcelas vendidas como de las suyas, los ejidatarios llegaron a un acuerdo con los invasores, a los cuales les dejaron los lotes de varias manzanas. En enero de 1974 apareció en el Diario Oficial el decreto expropiatorio del ejido y en 1976 dos organismos estatales (FIDEURBE y CODEUR) regularizaron la tenencia de los terrenos.

Las colonias reconocidas en esta zona hasta 1980 eran Lomas de Padierna, Héroes de Padierna y Torres de Padierna, en éstas el uso principal era el habitacional precario y económico con comercio de productos elementales. Además existía el área denominada Ejidal Padierna, donde la parte al poniente de la carretera al Ajusco tenía vivienda precaria y económica, mientras que el área oriente era un barrio residencial con casas que van desde regular hasta muy buena (actualmente conocido como Jardines del Ajusco).

El segundo proceso es el que se llevó a cabo en el ejido de San Nicolás Totolapan que se fraccionó y vendió desde 1965, pero que fue sobretodo en 1972 cuando hubo un poblamiento masivo en esta zona y por medio de faenas para abrir las calles. Los colonos se organizaron para pedir la expropiación de esta parte del ejido, y fue hasta 1980 cuando aparece en el Diario Oficial un decreto de expropiación a favor de CORETT.

En esta área se formaron las diferentes secciones de la colonia Pedregal de San Nicolás, Bosques del Pedregal y en 1975 la López Portillo, entre otras. El acceso que se usaba más frecuentemente era la Avenida México, en la delegación Contreras y la Prolongación Morelos en la misma zona, el otro arribo estaba por la carretera al Ajusco y la calle Tizimin del barrio de Padierna.

La imagen urbana correspondía a colonias populares con vivienda precaria en proceso de construcción con tabicón y techo de lámina, sin infraestructura ni equipamiento, además el comercio con el que contaba era escaso, de nivel bajo en tiendas y locales provisionales.

El tercer proceso urbano se desarrolló sobre suelo privado, en este caso están dos colonias: a) Popular Santa Teresa localizada al norte de Padierna y sur de Periférico. Se pobló en los primeros años de los setenta, ahí surgen líderes que aprovechándose de la necesidad habitacional, sólo daban posesión de lotes a cambio de cierta cantidad de dinero. En 1975 se forma la asociación civil que gestionó la regularización de la tenencia de tierra. Por otra parte, hasta 1980 fue un barrio bastante aislado, la única vía de acceso era la que sale a Camino a Santa Teresa. El uso del suelo era básicamente vivienda precaria; y b) Cuchilla de Padierna situada al sur de Héroe de Padierna, entre las torres de alta tensión y las vías del ferrocarril a Cuernavaca. Aproximadamente en 1976 el área de propiedad privada fue invadida por 300 familias, después de varios desalojos los colonos lograron quedarse y en 1978 forman una asociación civil. Para 1980 el aspecto es de un barrio popular donde prevalecían las construcciones de vivienda provisional de lámina de cartón o tabique con techos de cartón o asbesto, es decir, uso habitacional precario.

Zona de los Pedregales: localizada en la parte centro de la delegación (véase mapa 5). Las colonias de las que se tienen datos son:

Pedregal de Sta. Úrsula: se encuentra al sur del pueblo del mismo nombre, tenía acceso sólo a través de calles locales que provienen del poblado y de la Tlalcoligia. Su topografía es accidentada hacia el norte y casi plana por la parte sur.

En 1975, se inició su poblamiento, cuando los colonos adquirieron los terrenos vendidos por la Inmobiliaria RENA y Asociados, la cual no les entregó documentación alguna porque no eran los dueños del suelo, entonces aparecieron varios propietarios. Por tal motivo, en el Programa de Barrio de 1981 realizado por el Departamento del Distrito Federal se considera como asentamiento irregular, en donde hubo varios desalojos y el reacomodo de algunas familias que posteriormente iniciaron los trámites de legalización de la tenencia de la tierra y la introducción de los servicios públicos.

El uso predominante, al igual que en la mayoría de los asentamientos irregulares, era vivienda precaria y económica, se carecía de equipamiento, sólo una secundaria oficial y la iglesia de la colonia. Respecto al comercio, éste es de baja jerarquía representado por varias tiendas, carnicerías, y una pollería, además de una tortillería, es decir, actividades básicas.

Tepeximilpa: Emplazada al oeste de la colonia Tepetongo, existe desde 1973, cuando gran parte de los terrenos de origen privado fueron invadidos por familiares y amigos de un grupo de personas que habían comprado lotes con anterioridad, y que según los primeros moradores, los propietarios aceptarían que después se les pagara. Los pobladores limpiaron los terrenos y construyeron sus casas, pero debido a presiones de desalojo, la comunidad se organizó para la legalización de la tenencia de la tierra. Hasta 1980 la regularización estaba en proceso, algunos tenían contratos e iban a permanecer en los lotes que habitaban, mientras tanto había otro grupo de familias que iban a ser reacomodados, ya que carecían de documentos.

El área se caracterizaba por la vivienda precaria sin de infraestructura, no obstante ya existía un jardín de niños y una escuela primaria del sector público que daban servicios a

la población de la colonia y de los alrededores. En tanto, el comercio, al igual que en los demás asentamientos irregulares, era de productos básicos de primera necesidad, abarrotes, verdulerías, tortillerías, etc.

Esther Zuno de Echeverría y Mirador del Valle: Situada al oeste del poblado de San Andrés Totoltepec, es un área geográficamente accidentada. Su principal vía de comunicación es la carretera federal a Cuernavaca.

Se fundó sobre terrenos comunales (por lo que se considera asentamiento irregular), hace aproximadamente 30 años. “Los señores Magaña, Camarilla y Villanueva compraron terrenos y vendieron lotes a los pobladores que llegaron; se formó una asociación que pretendía obtener las escrituras del terreno. A los compradores se les dieron papeles posesionarios y se inicio el juicio, dicho juicio se perdió porque se comprobó que los de la asociación eran unos acaparadores que tenía o pretendían poseer de 10 a 15 lotes cada uno, pasaron 5 años y al perderse el juicio entraron otros socios en la asociación que pretendieron quitarle los lotes a los pobladores que tenían 10 años viviendo en los terrenos que aplanaron y levantaron casas con su propio esfuerzo” (SIC) (DDF. Programa de Barrio 1981:4). El nombre de la colonia, se debe a la intervención de la esposa del presidente Echeverría, quien logró que se les diera el servicio de agua por medio de pipas.

Para 1980 predominaba el uso habitacional precario mezclándose con los agropecuarios y en menor proporción con usos comerciales de baja jerarquía. Respecto al equipamiento y servicios era una colonia que dependía del área de San Andrés Totoltepec.

Zona Isidro Fabela: Está emplazada en la parte centro-norte de la delegación (véase mapa 5). Sus vías de comunicación eran calles de la colonia Toriello Guerra y el Periférico sur, que es su límite norte. Además de los asentamientos establecidos en los sesenta (Isidro Fabela, Cantera Puente de Piedra y Pueblo Quieto), esta área crece durante los setenta con la fundación de las colonias Ampliación Isidro Fabela y Comuneros de Santa Úrsula, al sur y noreste respectivamente.

Ampliación Isidro Fabela: Fue una invasión a “terrenos privados de la Sra. Juana Nova, en 1972 fue poblada por gente que vivía alrededor de la zona arqueológica de Cuicuilco, quienes por medio del Sr. Palacios lograron asentarse en estas tierras. Para 1978 se realiza la expropiación del suelo, adjudicándoseles los lotes a las familias, además de proporcionales material para que construyeran sus casas. Después llegaron varias familias que invadieron predios que habían sido abandonados. Por lo que el Sr. Palacios reunió a todos los habitantes de la zona para que le indicaran quiénes habían pagado su terreno; al respecto la mayoría dijo haberlo pagado a la Tesorería del Departamento del D.F. pues contaban con tarjetón, contrato de luz, cooperación de la tubería de agua y otros documentos que lo confirmaban” (DDF. Oficina de Trabajo Social de la Delegación de Tlalpan, 1984 s/p).

Con relación a los usos del suelo, el habitacional precario era el más importante, carecía de equipamiento educativo y de salud, por lo que la población se trasladaba a otras colonias, aunque sí contaban con pequeñas áreas verdes, así como una cancha de fútbol que servía de recreación a la población. La actividad comercial era mínima.

Comuneros de Santa Úrsula: Se localiza al norte de Cantera Puente de Piedra y al noroeste de Pueblo Quieto, con el cual comparte antecedentes. Su fundación data de 1978 aproximadamente, fue una invasión a terrenos que eran de la delegación, “los cuales estaban destinados al proyecto de un parque nacional. Por el motivo de haberse presentado el paracaidismo en esta zona surgieron conflictos entre la delegación y los pobladores, llegándose así a un acuerdo en el cual la delegación construiría las viviendas de estos primeros pobladores con el convenio de pagarse a plazos” (DDF. Oficina de Trabajo Social de la Delegación de Tlalpan, 1984 s/p).

Como es un asentamiento donde el gobierno participó, para 1980 la mayoría de la población contaba con vivienda económica, es decir, casas con paredes de tabicón, con techo de concreto y piso de cemento. El comercio y el equipamiento prácticamente no existían, por lo que iban a otras colonias como la Toriello Guerra.

Zona Tepepan: Se encuentra al centro-este de Tlalpan, limitando con el pueblo Tepepan de la delegación Xochimilco. En general, el área está comunicada por el Anillo Periférico y la Calzada México-Xochimilco.

Los terrenos de Tepepan en Tlalpan pertenecían españoles que durante el gobierno del Gral. Lázaro Cárdenas, en el año de 1938, se los recogieron y se les donaron a los ejidatarios de este pueblo. Cabe mencionar que el ejido comenzó a urbanizarse cuando llegaron los pobladores de la unidad habitacional Narciso Mendoza (Villa Coapa) y por se construyó el Periférico sur en 1968. Los ejidatarios vieron que sus tierras no producía y empezaron a ceder los derechos a los nuevos colonos y a sus hijos.

Valle Escondido: Es el asentamiento precursor de la urbanización de la zona del ejido de Tepepan, situada al sur del Periférico en Tlalpan. Eran tierras de cultivo de los habitantes de Xochimilco, pero “a partir de 1968, una fraccionadora convirtió parte del área ejidal en área urbana, vendiendo lotes de 120, 200 y 250 m², con promesa de infraestructura y equipamiento. Actualmente (1981) el fraccionador no ha entregado títulos de propiedad a todos los colonos pidiéndoles un precio adicional, entorpeciendo la labor de regularización de CODEUR principalmente en las manzanas de la 1 a la 8, las cuales están organizadas en régimen de copropiedad, hasta que se escriture como propiedad privada” (DDF. Programa de Barrio 1981:5).

En 1976 se construyó el Hospital de Reclusorios del D.F. (hoy Reclusorio Femenil) se pavimentaron las calles y se introdujo el agua y el drenaje a la zona, con lo que se incrementó el crecimiento urbano.

“El uso del suelo era habitacional de tres tipos: unifamiliar de clase media [regular], residencial [bueno y muy bueno] y popular [económica y precaria] en la zona ejidal. Existe una pequeña zona industrial en la parte norte” (Ibid:6). Además de grandes lotes agropecuarios y baldíos.

San Bartolo Chico: Dentro de esta zona se ubica esta colonia anteriormente llamada Ex-Ejidatarios de Tepepan localizada al norte del Periférico. Desde la creación del ejido se inició el establecimiento de vivienda aislada que poco a poco constituyeron el asentamiento. “En

1973 empezaron nuevas construcciones y el ejido se lotificó. Por ese año se estableció una empresa fotográfica [Kodak] que constituye la parte industrial del barrio” (DDF. Programa de Barrio, 1981:4). Para 1980 el uso primordial seguía siendo el habitacional precario, el comercio estaba representado por tiendas de abarrotes, los servicios por dos peluquería y un taller mecánico. No había instalaciones educativas, de salud o recreativas.

Colonia Plan de Ayala: Es un asentamiento que se encuentra separado de las demás zonas analizadas en este apartado. Se ubica al sur del Colegio Militar (véase mapa 5). Hasta 1980 su única vía de acceso era la autopista a Cuernavaca, de la cual, a la altura de la caseta de cobro, se separa una calle por donde se llega a esta colonia. Para 1997, también se puede arribar a ella por el pueblo de San Andrés Totoltepec, aunque es un camino accidentado y con problemas de pavimentación.

Este asentamiento se formó alrededor de 1975, cuando sus habitantes resultaron expulsados de los terrenos expropiados para la construcción del Colegio Militar. Éstos fueron transferidos a las tierras de esta colonia, quienes compraron lotes a copropietarios que no les entregaron documentación, por lo que, hasta 1980 no estaba regularizada. Y sólo contaba con agua potable y energía eléctrica.

El uso sobresaliente era el rural, pero en la parte habitada predomina la vivienda precaria casi sin comercio y sin algún tipo de equipamiento.

D. ESTRUCTURA URBANA DE LAS ZONAS INCORPORADAS DE 1980 A 1987

Debido a que no existen fuentes que proporcionen información sobre los cambios de los usos del suelo del área urbana existente hasta 1980, no es posible realizar el seguimiento de los mismos. A pesar de esto, una característica importante de los ochenta es la reestructuración urbana por crecimiento espacial (incorporación de suelo), por lo mismo se considera importante analizar la expansión de Tlalpan entre 1980 y 1987, año en que el Plan Parcial se actualizó y cambio de nombre a Programa Parcial de Desarrollo Urbano,

editándose el plano de usos del suelo, donde se especifican los usos propuestos y no los reales, pero que permite definir las zonas que se incorporaron a la delegación en este período.

En estos siete años de estudio, la expansión física de Tlalpan fue de aproximadamente 1,394 has. dando un total de 5,339 has. de área urbana, dato que está por encima del proporcionado por el Programa Parcial de 1987, de 5,060 has. (Programa Delegacional 1996), es decir, una diferencia de más de 270 has., tal vez, porque los asentamientos que estaban al sur de la línea de conservación ecológica no fueron considerados como área urbana.

Para analizar la estructura urbana de las nuevas áreas urbanizadas se visitaron varias oficinas delegacionales, pero no se cuenta con un historial escrito de la mayoría de estas colonias, pues la última investigación fue la realizada por la Oficina de Trabajo Social de la Delegación en 1984, cuando estudiantes de la Escuela Nacional de Trabajo Social de la UNAM recopilaron datos sobre algunas de ellas.

Con la participación de la encargada de la oficina, donde se guardan los estudios anteriores, se logró determinar los orígenes y características de la mayoría de los asentamientos recientemente formados.

1. Colonias fraccionadas por el Estado

Para esta etapa, el Estado por medio de sus diferentes organismo de vivienda se dedicó principalmente a la construcción de unidades habitacionales en suelo perteneciente a la reserva territorial del D.F.

Entre las unidades más importantes están:

PEMEX-Picacho: Localizada en el extremo norponiente de Tlalpan (véase mapa 5), cuya vialidad de acceso es el Periférico, destinada para los trabajadores de dicha dependencia gubernamental. Además del uso habitacional de interés social plurifamiliar existe equipamiento de salud, representado por el Hospital de Zona de Pemex, un inmueble comercial frente a éste (actualmente no funciona y se encuentra abandonada), además de una iglesia y áreas verdes recreativas.

FOVISSTE Fuentes Brotantes: Situada al norte del parque nacional del mismo nombre, se llega a ella por la avenida Insurgentes, prosiguiendo por la calle de Ayuntamiento. Se construyó sobre terrenos donde había varias canchas de fútbol y una de béisbol. Junto con la zona de vivienda de interés social plurifamiliar se tenían espacios para dos jardines de niños, dos primarias, una secundaria técnica, una clínica del ISSSTE, áreas verdes y recreativas que atendieran a sus habitantes, los cuales fueron construidas años posteriores a 1987, hasta esperar la ocupación de la unidad pues es de gran dimensión.

Unidades habitacionales del noreste de Villa Coapa: Con base en el plano de usos suelo de 1987, se observa la traza de las unidades del Hueso Periférico y del Conjunto Urbano Coapa, los cuales contaban únicamente con vivienda de interés social plurifamiliar.

2. Colonias fraccionadas por iniciativa privada

De 1980 a 1987, la iniciativa privada sólo fraccionó colonias residenciales para clases altas, que eran las que más beneficios económicos generaban y ya no desarrollaron asentamientos para estratos bajos.

Entre los fraccionamientos privados desarrollados sobre suelo particular en este período de estudio están los siguientes: Jardines de Montaña, que se encuentra al norte del Bosque del Pedregal entre el Periférico y la carretera al Ajusco; Condominios del Bosque localizado al centro norte de la delegación, sobre el Camino a Santa Teresa, están prácticamente dentro del Bosque del Pedregal, pero se desconoce como fue la venta a particulares de parte de esta área verde; Colinas del Bosque y las Tórtolas ubicados al este del Club de Golf México, que tienen como vía de acceso únicamente la calle Arenal continuación de la avenida San Fernando, pero con una localización buena pues están próximos a Periférico y a Viaducto Tlalpan, estos terrenos eran parte del ejido de Tepepan que se expropió y fraccionó en los setenta;

Todos estos fraccionamientos estaban destinados a la población de altos ingresos, era y son zona segregadas, la entrada a ellos, desde entonces, es controlada. El suelo donde se realizaron era de los más caros de Tlalpan, por ser sitios con buena comunicación, con áreas residenciales vecinas, además de condiciones ambientales agradables que valorizaban

la zona. Por todo ello, el uso predominante era la vivienda buena y muy buena, y en los reciente formación aún había lotes baldíos en 1987.

3. Asentamientos irregulares

A pesar de las medidas tomadas en el Plan Director de Desarrollo Urbano 1980-1982 y en el Plan Parcial Delegacional (ver capítulo 3), para controlar el crecimiento de la ciudad y en especial el que se daba en el sur del D.F., estas acciones no lograron detener el desarrollo de los asentamientos irregulares en Tlalpan. Entre los más representativos de esta época se encuentran los siguientes:

Zona Sur de Padierna: Comprende principalmente el área localizada entre las vías del ferrocarril a Cuernavaca y la avenida Bosques. Desde los setenta, esta parte de la delegación estaba ocupada en forma dispersa por familias de escasos recursos, con vivienda precaria, sin traza urbana, además son los antecedentes del poblamiento ilegal del ejido de San Nicolás Totolapan que se da en los ochenta.

Los habitantes invasores del Campamento Dos de Octubre y de la colonia Belvedere sufrieron varios desalojos, destacándose los problemas de 1982, año en que inclusive la prensa habló constantemente de esta situación, pues hubo dirigentes detenidos, manifestaciones ante la Secretaría de Gobernación, que pedían la libertad de sus líderes, la regularización de la tenencia de tierra y la introducción de infraestructura y equipamiento. Las autoridades no querían cumplir con sus demandas, pero a pesar de ello, éstas se fueron realizando, ya que por ejemplo en 1984 se logró la instalación de dos planteles de educación; uno a nivel primaria y otro de jardín de niños.

Estas colonias son las precursoras de la urbanización de esta zona, después surgieron Ejidos de San Andrés, Lomas de Padierna Sur, Lomas de Belvedere, Chimilli, el Mirador, etc. Todas ellas, en 1987, contaban con vivienda predominantemente precaria, lotes baldíos y comercio de baja jerarquía.

Ejidos de San Pedro Mártir: Situado al este del pueblo del mismo nombre y al sur del Club de Golf México, se desarrolló entre 1982 y 1986. Estas tierras eran parte del ejido de

San Pedro Mártir, por lo tanto es un asentamiento ilegal debido a la venta de suelo por parte de los ejidatarios, además de la invasión de algunos lotes. Su accesibilidad es limitada, pues sólo se comunica por medio del Viaducto Tlalpan, donde entronca el Camino Antiguo a San Pedro Mártir que cruza la colonia.

Los usos del suelo de esta época básicamente estaba constituido por vivienda de condiciones precarias y comercio de productos de primera necesidad, por lo que sus habitantes recurrían a la oferta de otros sitios, como la del pueblo, el centro de Tlalpan o el centro de la ciudad.

Zona de crecimiento de los poblados rurales: durante los setenta, los pueblos de Tlalpan presentan un crecimiento espacial casi imperceptible, pero en los ochenta, se inicia su desarrollo urbano de manera importante. Las tierras comunales o perteneciente a ejidos, que rodean la zona histórica de los poblados, destinados principalmente para cultivo fueron ocupadas, aunque en forma dispersa por usos urbanos de vivienda que en la mayoría de los casos corresponde a precaria y económica, sin embargo, también se construyeron algunas casas regulares y buenas para población que iba los fines de semana.

E. CONCLUSIONES DEL CAPÍTULO

Con base en el análisis del crecimiento y en la estructura urbana de esta época, así como en los objetivos particulares de la investigación son varios los aspectos a resaltar.

En cuanto a los procesos de reestructuración urbana que se presentaron en la delegación de Tlalpan se destaca el crecimiento espacial, la consolidación de las colonias y la sustitución de uso.

En primer lugar se concluye que el crecimiento espacial (incorporación de suelo) fue la forma de reestructuración más fuerte que se generó en esta época, la cual se debió básicamente a dos tipos de urbanizaciones: los asentamientos irregulares que ocuparon

áreas ejidales con vivienda precaria y las colonias fraccionadas por la iniciativa privada para población de estratos medios y altos en suelo de propiedad particular en donde se edificaron casas de nivel regular principalmente.

En tanto que los fraccionamientos populares desarrollados en suelo privado dejaron de ser una actividad inmobiliaria importante, ya que estos agentes se dieron cuenta de su baja rentabilidad, por lo que les convenía más realizar asentamientos relacionados con las clases altas que ya se estaban interesando en Tlalpan, gracias a factores determinantes más como las condiciones ambientales agradables y el mejoramiento de las características urbanas de infraestructura y servicios realizadas por el Estado, lo que la convertía en un área atractiva para este tipo de población. Así mismo el gobierno realizó únicamente algunas unidades habitacionales, pues el mayor gasto lo ocupó en dotar de infraestructura y equipamiento a las nuevas colonias.

En segundo término, la reestructuración urbana, a través de los cambios internos de usos de suelo en el período de 1970 a 1987, fue un proceso que espacialmente modificó muy poco el área de Tlalpan, es decir, no hubo sustitución importante de un uso por otro, generalmente se observó un reforzamiento de las áreas o corredores comerciales existentes en los setenta, con locales que compartían las construcciones habitacionales, así como algunas tiendas de autoservicio o plazas comerciales en donde se tenía una mayor diversidad de mercancías, que lograban abastecer a los habitantes de la delegación, los cuales representaban ya una mayor demanda, pues no sólo habían aumentado en número sino también en recursos económicos debido a la llegada de familias de estratos medios y altos, así como por la mayor liquidez de los habitantes originales.

Respecto a la vivienda se observó que sufrió un proceso de consolidación o mejoramiento en la mayoría de las colonias más antiguas, donde la población invirtió en los acabados de sus casas, así como en ampliaciones, losa o reforzamiento estructural.

En tercer lugar se presenta la sustitución de usos del suelo, pues se tiene el desarrollo de un uso habitacional más intensivo, con edificaciones en condominio vertical u horizontal en predios donde anteriormente había una sola casa, esto se da principalmente en el caso de la Toriello Guerra y del Centro de Tlalpan, debido, por un lado al encarecimiento del suelo, que hace que el nuevo uso tenga que ser más eficiente para poderlo pagar, y por

el otro, las mejoras en infraestructura, transporte y servicios de toda la delegación la ligaron y unieron físicamente con la ciudad de México . Por otra parte, los cambios industriales fueron insignificantes.

Con base en los aspectos mencionados se determina que la organización del uso del suelo habitacional continuo con la misma tendencia observada hasta los setenta, es decir, había una diferenciación espacial entre los fraccionamientos privados de clases altas y medias, generalmente, con acceso controlado en la parte centro y este de la delegación y los nuevos asentamientos irregulares del poniente habitados por población de escasos recursos.

Por otra parte, además de los factores explicados en cada uno de los procesos de reestructuración urbana antes descritos, es importante señalar que existieron otros determinantes que en conjunto provocaron el crecimiento urbano y cierta reorganización interna de los usos del suelo en Tlalpan de 1970 a 1987, entre ellos se establece:

1. En primera instancia la estructura urbana de la delegación estaba cada vez más asociada al resto de la Ciudad de México, debido a que la mayoría de los asentamientos irregulares y las nuevas colonias de esta época contaban con rutas de transporte público (Ex-Ruta 100) o taxi-peseros con base-terminal en ellos o próximas a éstos, por lo que tenía una comunicación aceptable con el resto de Tlalpan o la Ciudad de México;

2. El Estado fue un agente que tuvo una participación activa mediante la construcción de unidades habitacionales, la introducción de infraestructura y equipamientos, introducción de nuevas vialidades y medios de transporte, así como por la tolerancia a los asentamientos irregulares que se desarrollaron principalmente en zonas ejidales o comunales y en menor proporción por invasión de suelo privado y público.

3. Aunado a lo anterior, la constante incorporación de suelo rural a urbano fue resultado de la presión demográfica que se dio en estos años, no sólo en la delegación, sino en toda la urbe, debido a varios factores, el primero de ellos era que aún las tasas de natalidad y de migración permanecían altas, lo que significaba que más y más población demandaba un espacio donde vivir; segunda, las áreas centrales de la ciudad, generalmente saturadas y con precios elevados, ya no eran receptoras de población; y tercero, estos dos elementos implicaron necesariamente buscar suelo barato donde alojarse, características

que aún Tlalpan tenía, en comparación con otras áreas de la ciudad, ya que era una delegación periférica, con problemas en la tenencia del suelo, pues gran parte era ejidal, gran parte sin infraestructura y servicios o en las primeras etapas de su introducción, es decir, llegaban sólo a tener agua y energía eléctrica, lo que los hacía terrenos baratos y por lo tanto atractivos para los habitantes proletarios que buscaban algún sitio donde asentarse.

USOS DEL SUELO DE TLALPAN EN 1997, REESTRUCTURACIÓN URBANA Y TENDENCIAS

Como se estableció en la metodología de esta investigación, los usos del suelo del área de estudio para 1997 se obtuvieron mediante un levantamiento de campo minucioso, que permite analizar de forma precisa su localización actual. Para cada gran uso se definieron varios subtipos y el tipo de inmueble ocupado; por ejemplo, en la actividad comercial se consideraron tres niveles; baja, media y alta jerarquía, ya sea en locales independientes, mercados, plaza comercial grande con tienda ancla, plaza comercial sin tienda ancla y tienda de autoservicio (véase la explicación de la tipología en el inciso C del capítulo 2).

Para las demás secciones de este estudio no fue posible elaborar mapas, mientras que para éste con la información generada se realizó el mapa 5, el cual permite visualizar la estructura urbana de Tlalpan en 1997.

Con el presente apartado se da fin a la investigación sobre el proceso de urbanización en Tlalpan y la reestructuración de sus usos del suelo. Éste se expone en cuatro secciones: a) la primera parte se refiere al análisis de la estructura urbana de Tlalpan en 1997 (mapa 5) y de las tendencias urbanas (mapa 6), para lo cual el área de la delegación se dividió en 9 zonas (mapa 4); b) la segunda sección es el estudio de los cambios urbanos más importantes de 1970 a 1997; c) el tercero es la descripción del Programa Delegacional de 1997; y d) Tendencias Urbanas en Tlalpan y su congruencia con las Propuestas del Programa Delegación.

Estos dos últimos apartados corresponden a cuestiones de la planeación urbana y son importantes explicarlos ya que con la información de la evolución urbana de cualquier zona se podrían establecer mejor las propuestas o políticas de uso del suelo, puesto que se contarían con más elementos que fundamenten tales medidas.

A. ESTRUCTURA URBANA DE TLALPAN EN 1997 POR ZONAS

Antes de iniciar el análisis de los usos del suelo de las diferentes zonas de la delegación en 1997 es conveniente aclarar que el crecimiento espacial es parte importante de la reestructuración urbana del área de estudio, el dato obtenido indica que de 1987 a 1997, 3,008 has. se incorporaron a la mancha urbana, es decir, más de 215% con respecto a la superficie que se incorporó de 1980-87, la cual que de 1,394 has. En cuestiones aritméticas estas 3,008 has. representan el incremento más grande de toda la historia urbana de Tlalpan, no obstante, es importante aclarar que la mayor parte del área son manzanas nuevas, de grandes dimensiones, que rodean a los poblados rurales, en donde el uso habitacional comienza a desarrollarse, está combinado con los usos agropecuarios y/o forestales, pero que fueron consideradas dentro del área urbana, pues durante el recorrido de campo, se observó su fuerte tendencia urbana, lo que eleva la superficie total provocando cierta sobre estimación.

En 1995 la población tlalpense era de 552,516 habitantes, aunque no se tiene el dato de la mancha ocupada por usos urbanos de este mismo año, cabe considerar la información de 1997 con una suma de 8,347 has. por lo tanto la densidad promedio de la delegación de Tlalpan era de 66 hab./ha.

Por otra parte, debido a lo heterogéneo de los usos del suelo así como por la gran extensión del área de estudio, para el análisis de la estructura urbana de 1997, la delegación se dividió 9 grandes zonas, que se delimitaron principalmente siguiendo las vialidades importantes o cierta homogeneidad en los usos del suelo. Con base en esto se elaboró el mapa 4 denominado “Zonas de Análisis 1997”.

Estas nueve zonas son: Centro Histórico de Tlalpan; Centro-Norte; Centro; Centro-Este; Noroeste; Miguel Hidalgo; Padierna; Villa Coapa; y Poblados Rurales. Para determinar sus límites y colonias que incluyen véase mapa 4 y 5 respectivamente.

1. Centro Histórico de Tlalpan

Actualmente los usos del suelo de esta zona están muy mezclados, pero se destacan los siguientes aspectos (véase mapa 5 “Usos del Suelo 1997”):



TLALPÁN

 INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y ENSEÑANZA

SIMBOLOGIA

ZONAS DE ESTUDIO

- 1. CENTRO HISTORICO
- 2. CENTRO-NORTE
- 3. CENTRO
- 4. CENTRO-ESTE
- 5. NOROESTE
- 6. MIGUEL HIDALGO
- 7. PADIERNA
- 8. VILLA COAPA
- 9. POBLADOS RURALES

ZONA DE ESTUDIO 1997

MAPA 4

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FORO DE INVESTIGACIÓN
INVESTIGA EN URBANISMO
 ELABORO:
 JUAREZ DIAZ MARIA S.
 ASESOR DE TESIS:
 DR IGNACIO KUNZ B

El centro de Tlalpan no es, como se podría creer, una zona netamente comercial, ya que al interior el comercio está representado únicamente por el mercado público (localizado en misma manzana del edificio de la Delegación), y una serie de tiendas de abarrotes distribuidas en el área, es decir, está caracterizado por comercio complementario de baja jerarquía. La avenida Congreso y su continuación Francisco I. Madero tenía un fuerte peso comercial desde los setenta donde había comercio de mediana y alta jerarquía, pero en la actualidad básicamente se venden productos de primera necesidad y algunos de media que abastece a la población del centro y a los visitantes del área turística y de oficinas.

Dada la importancia de las vías que delimitan el centro, a lo largo de ellas se observa la tendencia a desarrollar y consolidar corredores comerciales y de servicios.

La actividad comercial más relevante se da sobre el corredor de Insurgentes Sur (parte del denominado subcentro urbano Perisur desde el Programa de Parcial de 1987), que comienza en la parte norte con las nuevas instalaciones de la Plaza Comercial Cuicuilco cercanas a Periférico, junto con las oficinas de una empresa financiera (Inbursa), además de las oficinas de Diconsa y Sedesol (predio donde anteriormente estaba una tienda de autoservicio de CONASUPO) y de otra empresa privada (Electra) situada en un lote que a finales de los ochenta era un corralón para vehículos detenidos propiedad de gobierno y que posteriormente fue abandonado, hasta que a principios de los noventa se construyeron las actuales oficinas.

En el siguiente tramo de la avenida predominan las tiendas de muebles y artículos para el hogar, lo que denota cierta especialización en este rubro, así como tiendas de productos de menor jerarquía y algunos servicios. A partir de la calle de Moneda se encuentra una tienda de autoservicio (ante era una nave industrial textil), algunos negocios de mantenimiento de automóviles y a partir de este punto Insurgentes se convierte en una vía en la que prevalecen los establecimientos de restaurantes y bares, junto a los cuales existen algunos servicios como los bancarios, oficinas y escuelas de educación elemental privadas, que satisfacen la demanda de la zona aledaña.

Con base en el tipo de comercio y de servicios, la avenida de los Insurgentes es considerada un corredor de alta y mediana jerarquía, aunque se pueden encontrar también algunos locales de artículos de primera necesidad.

Otro corredor comercial importante es la Calzada de Tlalpan, en el tramo que va de Insurgentes hasta avenida San Fernando, el comercio que predomina es de media y baja jerarquía mezclado todavía con el uso habitacional, algunos talleres e instalaciones de asistencia pública.

El siguiente segmento de esta calzada, de San Fernando a Periférico, ya en las colonias Toriello Guerra y Sección XVI presenta dos patrones. En la acera oriente se encuentran hospitales importantes como el Dr. Manuel Gea González, los institutos de Cancerología y de Especialidades Respiratorias, así como otras instalaciones de salud que completan la zona de hospitales de Tlalpan, además existen algunos comercios de menor jerarquía. En el lado poniente la actividad comercial y de servicios tiene mayor relevancia, en ella se localiza la tienda Sanbors, - predio que ha mostrado una reestructuración importante, ya que durante los ochenta era un local donde se vendían materiales de construcción, posteriormente estuvo desocupado hasta que se construye este comercio -, además varios restaurantes, bancos, entre otros locales, en general actividades, que son complementarias a la zona de hospitales y a la habitacional. Junto a los cuales permanecen industria ligera de laboratorio, situados ahí desde los setenta.

La última sección de la Calzada de Tlalpan, localizada dentro de los límites de esta delegación, comprende el tramo de Periférico a la avenida Acoxpa, en la colonia San Lorenzo Huipulco. En esta parte existe una tienda de autoservicio (Superama), una pequeña plaza comercial sin tienda ancla, restaurantes, comercios de baja y media jerarquía además de los servicios bancarios. Es decir funciones urbanas que responde a la demanda que se genera en la zona habitacional.

Por lo antes analizado, la Calzada de Tlalpan se define como un corredor de media y baja jerarquía comercial, y en cuanto al equipamiento se considera un corredor de nivel alto, ya que el área de hospitales tiene una influencia nacional.

El corredor de la avenida San Fernando está integrado principalmente por equipamiento que atiende a la población de gran parte de la ciudad, pues está el Tutelar para

Menores, Asilo de Ancianos, oficinas y velatorios del ISSSTE, escuelas primarias y el Parque Ecológico El Manantial, además de servicios privados de oficinas, escuelas de nivel elemental y superior (Escuela de Medicina de La Salle). En cuanto al comercio, éste está representado por tiendas de abarrotes, fondas, farmacias, en sí, comercio de baja y mediana jerarquía, localizados aquí en respuesta básicamente a las oficinas y a las escuelas existentes. Además en esta vialidad hay una fuerte presencia de talleres y venta de refacciones para automóviles, bicicletas, etc.

En cuanto a los otros usos que se desarrollan en el Centro de Tlalpan, en 1997 el uso habitacional está constituido en su parte norte básicamente por vivienda buena mezclada con algún equipamiento o servicio (escuelas o asociaciones religiosas), en tanto que, en la parte sur predomina la vivienda regular y buena. Sólo en la parte sur del panteón de San Marcos existe una manzana donde predominan los inmuebles económicos, emplazados ahí desde décadas anteriores.

Este último uso se encuentra en inmuebles unifamiliares, en los que sobresalen los condominios horizontales, siendo esta forma de construcción la más utilizada por la iniciativa privada en años recientes. Mientras que en el área cercana a Insurgentes Sur se tiene un crecimiento vertical con edificios departamentales de nivel regular y de interés social, el cual también se observa en la parte sureste del centro y en avenida San Fernando.

Respecto al uso industrial, éste es prácticamente inexistente, ya que los elevados valores del suelo han provocado que sea un sitio poco atractivo para esta actividad, actualmente sólo cuenta con pequeños talleres que se localizan en inmuebles habitacionales y laboratorios que están desde los sesenta y setenta.

Para finalizar este apartado, con base en el mapa 6 de Tendencias Urbanas se observa que la mayoría de estos cambios de uso son respuesta al proceso de valorización moderada que ha sufrido el centro de Tlalpan. En donde los usos con mayor poder económico tienden a localizarse.

2. Zona Centro-Norte

Con relación a la actividad comercial más importante del área, los corredores de servicios de San Fernando y de Calzada de Tlalpan fueron ya descritos en la zona anterior. Sin

embargo, es necesario explicar que el comercio y los servicios de baja jerarquía: tiendas de abarrotes, pollerías, estéticas, iglesias, tintorerías, etc. que se encuentran distribuido en las colonias son negocios que se desarrollan en locales que forman parte de la vivienda.

La reestructuración comercial más relevante de esta área es el cambio de uso de suelo que sufrió la antigua fábrica de Loreto y Peña Pobre, la cual en 1991 por decisión gubernamental y donación de los dueños, parte de este terreno se convirtió en el Parque Ecológico de Tlalpan denominado "El Manantial", y el resto en una empresa financiera de la iniciativa privada, agregándosele en 1997 la Plaza Comercial Cuicuilco, que ocupa las instalaciones de la anterior industria, iniciándose además la construcción de un edificio de oficinas y otros inmuebles que complementan el área comercial. Esta plaza se desarrolló gracias al potencial de mercado que tiene la delegación de Tlalpan y parte de Coyoacán, la cual prácticamente no compite con Perisur, ya que no hay almacenes departamentales, excepto Sanbors. En Cuicuilco, además de locales destinados fundamentalmente a productos alimenticios, de ropa y calzado, existen varias salas cinematográficas de dimensiones reducidas, donde se exhiben diferentes películas a escoger. Ésta es la nueva modalidad de plaza comercial, en la que se tiene el área de compras y a la vez hay entretenimiento para los visitantes. En general está más relacionada con el entretenimiento y comercios para los jóvenes.

Por otra parte, con respecto al comercio en otras colonias, en el caso de la Isidro Fabela existe un corredor de bajo nivel sobre la calle Norte 1, vialidad principal por donde corre el transporte público, esta alineación comercial va de la calle Poniente 4, en la que está el mercado público hasta la Oriente 13, caracterizado por la venta de mercancías de compra frecuente y algunas de mediana jerarquía como muebles, zapaterías, tiendas de ropa, etc. y algunos servicios y talleres de reparación. Comercio y servicios que cubren su mercado con la población de la misma colonia, pues no requieren grandes áreas para cubrir su umbral.

Otro corredor comercial y de servicios muy importante de la delegación es el Periférico, cuyo tramo en esta zona de la Isidro Fabela está en desarrollo. Al oeste se inicia con un área de equipamiento, el Parque Ecológico de Cuicuilco, la Escuela Nacional de Antropología e Historia y el Centro Cultural Ollin Yoliztli, al que acude no sólo población

de la ciudad de México, sino que de muchas otras partes de la República Mexicana. Además en esta alineación comercial existen locales de varios productos tales como: refaccionarías, tiendas de abarrotes, pequeños restaurantes, oficinas públicas y privadas, consultorios o clínicas privadas y en la parte este, en la Toriello Guerra, está el hospital privado de Medica Sur, cuya área de influencia es estatal y quizás hasta nacional, una escuela de nivel elemental privada para los habitantes de las colonias aledañas; de Calzada de Tlalpan a Viaducto Tlalpan están los Laboratorio Nacionales de Salud Pública y las instalaciones del Instituto Nacional de Cardiología, siendo dos instituciones que dan servicio a toda la república.

Este corredor de Periférico tiene su contraparte en la acera norte del mismo, gran parte de éste pertenece a la delegación Coyoacán y Xochimilco. Sólo el tramo entre la avenida Renato Leduc, en la Toriello Guerra y la calle Esmeralda en el área de Tepepan, las dos aceras pertenecen a Tlalpan.

Por otro lado, el origen de las colonias es un indicador fundamental del tipo de vivienda predominante. La parte norte de esta zona, de antecedentes irregulares, data de los setenta, abarca la Isidro Fabela, Amp. Isidro Fabela, Rómulo Sánchez Míreles, Cantera Puente y Pueblo Quieto, que se caracterizan por casas económicas unifamiliares de dos niveles, acabados interiores y exteriores, con un alto grado de consolidación, observándose en algunas manzanas construcciones que entran en el rubro de regulares. Dicha situación se debe a los más de 25 años que tiene de urbanizada el área, pues la población ha mejorado constantemente su vivienda, y gracias a la introducción de la infraestructura y equipamiento, esta zona se ha hecho atractiva para nuevos habitantes con mayor nivel de ingresos, lo que se ve reflejado en el uso habitacional regular.

En condición similar está la colonia Sección XVI, en la cual la población residente elevó su nivel socioeconómico a medio bajo (ver mapa 3) y la mayoría de sus viviendas son casas económicas y regulares, junto a las cuales sea edificado una unidad habitacional que limita con el Hospital Gea González.

El antiguo pueblo de Huipulco es todavía un área de habitación económica, aunque en la mayoría de sus manzanas hay vivienda regular unifamiliar y en algunos caso plurifamiliar, lo que indica el proceso de reestructuración que está llevando a cabo.

En la década de los noventa el gobierno, por medio de organismo de vivienda como FIVIDESU, ha construido varias unidades habitacionales al este del Parque y Plaza Cuicuilco, cuyo acceso es el callejón Zapote, y donde el uso anterior era de canchas deportivas.

En cuanto a las áreas fraccionadas por la iniciativa privada destinadas a población de altos recursos están la Toriello Guerra y San Pedro Apóstol. En éstas actualmente la vivienda que predomina es regular unifamiliar, no obstante, desde los ochenta se fue dando un uso habitacional más intensivo, por medio de condominios horizontales. En años recientes se han construido varios edificios departamentales de nivel regular y algunos con características de interés social. Todo ello indica que, debido a lo costoso del suelo, estas colonias pasaron de ser residenciales con grandes y lujosas casas a un tipo de vivienda de menores dimensiones, que utiliza más eficientemente el suelo.

Respecto al equipamiento, las áreas populares cuentan con escuelas públicas de primaria y secundaria localizadas principalmente en la Isidro Fabela a donde los estudiantes de las colonias aledañas tienen que trasladarse, en tanto que la Toriello Guerra cuenta con un número importante de escuelas privadas, que dan servicios no sólo a su población, sino a escolares de otras áreas de Tlalpan y Coyoacán.

La industria se caracteriza por ser básicamente mediana y ligera, localizada en algunas partes de Huipulco, representada principalmente por refresqueras y laboratorios. La mayoría de estos establecimientos existen desde los sesenta, cuando era una localización fuera de la ciudad, pero que el crecimiento de la ciudad, la ha colocado en una excelente ubicación, que además favorece la distribución de sus productos cubren un mercado nacional.

Tocante a las áreas verdes o espacios abiertos la zona carece de ellos y solamente en la Toriello Guerra existen dos pequeños parques públicos.

Por otra parte, en cuanto a las tendencias urbanas observadas en la zona existen algunas diferencias, las áreas con una valorización fuertes (ver capítulo 2, inciso D) son aquellas en donde el comercio se ha desarrollado, ya sea en plazas comerciales como Plaza Cuicuilco o en las vialidades de San Fernando y sobre Periférico en el tramo que está en las colonia Isidro Fabela y Comunero de Santa Úrsula Xitla. La valorización moderada se

presenta en la Toriello Guerra y sus alrededores y sólo existe cierta desvalorización en las unidades habitacionales del Zapote y en la Isidro Fabela en donde se observa deterioro físico de las viviendas.

3. Zona Centro

Es una de las zonas donde el uso del suelo es muy diverso y mezclado, que presenta una valorización moderada en las mayoría de las colonias que la constituyen (ver mapa 6).

El comercio está presente en todas de las colonias populares y regulares, representado fundamentalmente por comercio de mediana y baja jerarquía (véase mapa 5), que en la mayoría de las veces se ubican en accesorias de la misma vivienda y cubre su mercado con la población del área; en otros casos como el de las colonias San Pedro Mártir, Tlalcoligia o Volcanes el gobierno ha construido mercados públicos, alrededor de los cuales el comercio ha tendido a concentrarse, o en las vialidades locales importante han formado pequeños corredores comerciales y de servicios, que por lo regular coincide con las calles por donde pasa el transporte público y por lo tanto hay mayor flujo de clientes.

Además de las características anteriores, la actividad comercial se ha concentrado, además de la avenida Insurgente, en la carretera federal a Cuernavaca, vía que cuenta con comercios y servicios muy variados, desde tiendas de abarrotes, fondas, mueblerías, agencias de automóviles, materiales de construcción, hoteles, oficinas, escuelas privadas, gran número de refaccionarías, talleres mecánicos, etc. Actividades destinadas algunas de ellas a los habitantes de las colonias aledañas y otras para atender la demanda de la población que transita esta avenida como paso a los pueblos del sur de Tlalpan o que van a Morelos. En general se le considera un corredor de mediana y baja jerarquía.

Por otro lado, el uso que más superficie de esta zona ocupa es el habitacional, al interior de ella es muy variado, pues existen desde fraccionamientos residenciales campestres hasta áreas de reciente invasión con vivienda precaria.

En el pueblo de Santa Úrsula Xitla anteriormente predominaban las casas económicas y precarias, en la actualidad la mayoría de éstas han sido sustituidas por vivienda regular, comúnmente en condominio, en algunos casos buena o por edificios

departamentales de interés social, lo cual está ligado la fuerte tendencia de la valorización del área.

Al sur de este poblado existe un conjunto de colonias, casi todas fraccionadas por particulares, que no contaron con servicios e infraestructura en sus orígenes, habitada por población de escasos recursos que aceptaban esas condiciones. En general se caracterizan porque el uso habitacional sufrió un proceso de consolidación muy importante, pues de ser un área precaria en los setenta, ahora es predominantemente vivienda económica con techos de losa, uno o dos pisos con acabados exteriores e interiores, junto con casas regulares que cada vez tienen mayor presencia la zona. Además de este tipo de habitación existe la de interés social localizada sobre la avenida Cantera, en la colonia Cumbres de Tepetongo, que a pesar de haber sido construidas por la iniciativa privada, por sus características de tamaño y acabados los departamentos entran en este rubro. Por otra parte, la vivienda de lámina de cartón o material perecedero puede encontrarse en la colonia Mesa de los Hornos, para la cual existe un Programa Parcial en el que se definen los usos y el diseño de la vialidad.

También, en cuanto a vivienda, el pueblo de San Pedro Mártir presenta dos áreas bien definidas, al norte en colindancia con Chimalcoyotl principalmente hay un uso habitacional regular unifamiliar y plurifamiliar y en menor proporción casas buenas unifamiliares; mientras que en el sur y al este, que corresponde al antiguo centro donde está la iglesia y el mercado y en la parte ocupada del ejido existe sobre todo vivienda económica. Rumbo a la parte centrosur y poniente de este poblado se presentan manzanas de grandes dimensiones que anteriormente eran de cultivo o tenían vegetación natural y que en años recientes este uso ha sido sustituido por el de residencias regulares y por fraccionamientos de acceso controlado con vivienda buena, los cuales se pueden observar desde la carretera libre a Cuernavaca. Contiguo a esta zona residencial, hacia el sur están las colonias Esther Zuno de Echeverría y Mirador del Valle donde las condiciones de vivienda han mejorado notablemente, señal de la tendencia de valorización fuerte que existe, pues junto con el uso habitacional económico se tiene ya la presencia de casas regulares y buenas, áreas localizadas cerca de la entrada al fraccionamiento “ecológico” de Tlalpuente, sitio completamente rodeado de bosque y de acceso exclusivo para sus habitantes. Cuyos lotes son mayores a 1,000 metros, los cuales no cuentan con agua entubada ni drenaje, por lo que

la población se debe proveerse de ellos, es un área donde el coeficiente de ocupación está por debajo del 5%. Es una de las colonias a la cual no se pudo acceder, pero se observó que la vivienda es de características muy buenas.

En general sólo las unidades habitacionales presentan los usos originales con tendencia a la desvalorización.

Por último, el equipamiento más representativo de la zona es el educativo, la mayoría de las colonias cuentan con primaria y secundaria pública que atienden a la población aledaña, y sólo en Ejidos de San Pedro Mártir existen instalaciones educativas para el nivel de bachillerato. Respecto a las cuestiones de salud, lo más importante que hay es el centro de salud comunitario localizado en la colonia Pedregal de las Águilas, a donde acuden los habitantes de los demás asentamientos.

Gran parte de los servicios privados de educación, salud, entre otros tienen poco impacto espacial, debido a que ocupan locales o construcciones poco significativas en la mayoría de los casos.

4. Zona Centro-Este

En la zona la actividad comercial es mínima como se puede observar en el mapa 5, debido fundamentalmente a que se caracteriza por colonias o fraccionamientos privados de altos ingresos, segregados y de acceso controlado, en donde, como se mencionó en el capítulo uno de esta investigación, generalmente no se desarrolla esta función económica de la ciudad. Sólo en el caso de las unidades habitacionales de ISSFAM hay una tienda de autoservicio principalmente para los habitantes de ésta y en la de San Pedro Mártir existe un área comercial con locales donde se encuentran productos básicos que cubren la demanda primaria de su población. Existe también poco comercio en tiendas y establecimientos en las colonias Valle Escondido y Guadalupe.

En cuanto al uso habitacional existen áreas de vivienda muy buena, situadas al sur y este del Club de Golf México, en las Tórtolas y Colinas del Bosque, al oeste de este mismo club hay casas buenas y hacia el Viaducto Tlalpan se observaron construcciones de tipo regular, todas ellas unifamiliares. Este conjunto de colonias se consideran con una tendencia urbana estable, ya que mantienen las condiciones de sus viviendas.

Al oriente de Colinas del Bosque está la colonia Valle Escondido, donde la vivienda se ha consolidado notablemente, pues en la actualidad predomina la habitación regular, mezclada con económica y de interés social que rodea las instalaciones del Reclusorio Femenil. Al sur de ésta se encuentra Valle Tepepan que tiene una serie de conjuntos residenciales cerrados con vivienda muy buena y varios lotes grandes de cultivo. En Fuentes de Tepepan, la Nopalera y Xolalpa existe una combinación de uso habitacional regular con económico. Todos estos asentamientos presenta una valorización fuerte del suelo y de los inmuebles que se refleja en los cambios de uso del suelo que se han dado a lo largo de su historia (véase mapas 5 y 6)

Esta área de Tlalpan constituye una zona de transición entre la parte urbana antigua consolidada y la de reciente formación generada alrededor de los poblados rurales. La mayor parte era terrenos dedicados a la agricultura o que se encontraban baldíos, y que dada la inversión del Estado en infraestructura y servicios de finales de los ochenta y principios de los noventa se han valorizado, con un medio ambiente agradable, lo que provocó que la iniciativa privada se interesara en ellos y que haya desarrollado estos fraccionamientos de vivienda buena y muy buena, además las clases medias también tiene presencia con casas regulares.

Al norte de esta zona centro-este están tres colonias con cierto uso industrial, así como con algún equipamiento: 1) la Guadalupe, con fábricas de hilos, cementeras, laboratorios y bodegas, es decir, industria ligera y mediana que abastece al mercado estatal y nacional. La vivienda que existe es fundamentalmente económica, que antes era precaria; 2) Arenal de Guadalupe ocupada por instalaciones de un hospital en construcción de la SSA, industria ligera y vivienda regular que tuvo antecedentes económicos; y 3) Arenal Tepepan donde predomina equipamiento de nivel delegacional como escuelas públicas de nivel elemental, la estación de bomberos y de policías; otras instalaciones de escala estatal tales como la Escuela Superior de Contaduría y Administración (ESCA) y el deportivo de SSA; y otro de nacional representado por el Instituto Federal Electoral (IFE). Hacia el este de la colonia se presenta un área de industria ligera y mediana, que comparte sus espacios con viviendas de tipo regular plurifamiliar desarrollada reciente sobre Periférico.

Un equipamiento especial muy importante de señalar es el Heroico Colegio Militar, al que acuden jóvenes de toda la república a recibir educación preparatoria y superior, así como adiestramiento militarizado.

5. Zona Noroeste

Es el área más cara de Tlalpan, con colonias como Insurgentes Cuicuilco, Fuentes del Pedregal, Jardines de la Montaña, Parque de Pedregal, etc. con precios del suelo mayores a los \$5,000 pesos m², ocupada principalmente para vivienda residencial, que cuenta con una excelente comunicación y un medio ambiente agradable debido a las áreas verdes que la rodean. Por tanto, en general, es una zona donde predomina una fuerte valorización, seguida de la estabilidad y sólo en las unidades habitacionales se presenta un leve desvalorización (ver mapa 6).

Con respecto a los usos urbanos, cabe establecer que el comercio y algunos servicios son las funciones que mayor poder económico presentan y las que más presión ejercen en el proceso de reestructuración urbana de cualquier parte de la ciudad. En el caso de esta zona se observa la presencia básicamente de plazas comerciales planificadas como las que presenta el corredor comercial y de servicios de Periférico.

El comercio ha desplazado casi por completo a la vivienda de las manzanas que colindan con Periférico (vialidad importante en el ámbito de la ciudad, lo que hace que el costo del suelo sea alto), y reemplazadas por servicios bancarios, hoteles, oficinas privadas, etc. Esta alineación comercial, en su parte poniente, se inicia con el hospital de PEMEX en la unidad habitacional del mismo nombre, en la cual se planeo una zona comercial que no funcionó y que actualmente se encuentra abandonada, a este equipamiento le sigue una plaza comercial destinada exclusivamente a cuestiones gastronómicas, posteriormente en existe un área verde considerada como reserva ecológica, sobre la cual hay fuerte presión y corre el riesgo de ser ocupada, ya que junto ella se encuentran varias oficinas de reciente construcción además de las instalaciones de la televisora TV Azteca y unas oficinas de la Secretaria del Trabajo y Previsión Social. Pasando la carretera al Ajusco, este alineamiento comercial adquiere mayor jerarquía, puesto que cuenta una plaza comercial sin tienda ancla (Plaza Imagen), áreas de oficinas, hoteles importantes y comercios semiespecializados.

En esta zona, además del corredor de Periférico, existen otras dos áreas comerciales fundamentales, una en la colonia Fuentes del Pedregal, situada en la calle de Fuentes de los Mortines, que ha crecido hasta convertirse en una plaza comercial que cubre su demanda con los habitantes que la rodean, considerada como el subcentro urbano de Santa Teresa; la otra es una plaza pequeña sin tienda ancla que está sobre la carretera al Ajusco en Jardines de la Montaña, ésta cuenta con una tienda de telas y pequeños locales donde existe comercio de media y baja jerarquía junto con algunos servicios privados.

Se ha mencionado que las características habitacionales, en general, de esta parte de Tlalpan son buenas y muy buenas en inmuebles unifamiliares, principalmente en las colonias de Fuentes del Pedregal, Jardines de la Montaña, Lienzo Charro, Parque del Pedregal, etc. pero es importante señalar que a pesar de que el Periférico es una vialidad comercial y de servicios con precios del suelo altos, los edificios departamentales de más de 10 niveles con características semejante a las anteriores se están desarrollando en lotes próximos a esta avenida, ya que es la forma más adecuada y eficiente que tiene la vivienda de competir con los usos que pagan elevados costos por una excelente localización.

Además del uso habitacional anterior existe vivienda de interés social representado por las unidades habitacionales de Villa Olímpica, Pemex, entre otras, localizadas ahí porque el suelo en el que se construyeron era del gobierno, el cual no considera los precios del suelo, si no la disponibilidad que tenga de éste. Por último, la vivienda económica se encuentra únicamente en el barrio de la Concepción, asentamiento más antiguo ligado al pueblo de San Nicolás Totolapan.

Por otra parte, esta área de la delegación es la mejor dotada en cuanto a equipamiento educativo de nivel superior (universitario y posgrado) de Tlalpan, puesto que sobre la carretera Ajusco-Picacho están los centros de educación superior de El Colegio de México, la Universidad Pedagógica Campus Ajusco, la Fundación Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO) y la Fundación Justo Sierra, a las cuales no sólo acuden estudiantes de esta delegación, si no que también de otras partes de la ciudad, así como de la república e incluso de otros países. Todo ello, la hace una zona educativa muy especializada.

La carretera al Ajusco es también un corredor de valor importante que se une al de Periférico, cuyo tramo que corresponde a esta zona, además de los usos anteriores cuenta con las oficinas públicas de las Secretarías del Trabajo, de Salud, la del Medio Ambiente Recursos Naturales y Pesca, junto con bufetes de empresas privadas y el centro recreativo de Reino Aventura. Es por eso que la población, tanto de la ciudad de México como de otras entidades de la república, recibe los servicios de estas secretarías y parques recreativos gracias a la excelente accesibilidad que tienen sus instalaciones, además por el tipo de actividades que proporcionan.

6. Zona Miguel Hidalgo

Esta zona incluye las diferentes secciones de la colonia Miguel Hidalgo y el área denominada Ampliación. La mayor parte tiene antecedentes populares, con asentamientos que carecían de infraestructura y servicios. El suelo de origen ejidal fue ocupado por población de niveles socioeconómicos bajos y muy bajos que aceptaron esas condiciones a excepción del fraccionamiento Jardines del Ajusco

. En promedio tiene más de 25 años de estar urbanizada, actualmente cuenta con agua, energía eléctrica, pavimentación, teléfono y se está introduciendo el drenaje. Por lo tanto las características urbanas han mejorado notablemente y han provocado que la mayor parte tenga una valorización del suelo moderada o incluso fuerte como es el caso de la Segunda Sección de la Miguel Hidalgo, donde la nueva vivienda es producida por inversión privada capitalista (véase mapa 6).

Respecto a los usos del suelo, la actividad comercial de esta zona presenta dos organizaciones lineales importantes; la carretera al Ajusco con comercio de baja y mediana jerarquía junto con talleres y servicios comunitarios; e Insurgentes, en su tramo de camino a Santa Teresa y camino a Fuentes Brotantes, anteriormente descrito.

A pocas cuadras de Insurgentes, sobre la calle de Ayuntamiento, se generó un cambio urbano importante, que debe mencionarse, el caso de la adaptación y construcción de una tienda de autoservicios (Bodega Comercial Mexicana) y de varios locales independientes en lo que fueron las antiguas instalaciones de la fábrica de telas La Fama Montañesa. Dicho proceso de cambio se inició años anteriores, ejemplo de ello es la

Bodega Aurrera localizada sobre Insurgentes, y que en la presente década este tipo de transformaciones urbanas están teniendo auge con modelos como Plaza Cuicuilco y Plaza Loreto.

La mayor parte del comercio de baja jerarquía se encuentra disperso o en pequeños corredores sobre las calles donde pasa el transporte o en concentraciones alrededor de los mercados públicos, escuelas o de algún equipamiento de las colonias populares. Éste está representado por tiendas de abarrotes, carnicerías, verdulerías, etc. que cubren su mercado con los habitantes de manzanas aledañas; además cuenta con locales donde se venden productos de mayor jerarquía como zapaterías, mueblerías, ferreterías, entre otros, con un área de influencia más amplia.

Anteriormente esta área se caracterizaba por un uso habitacional precario y en muy poca proporción económico. En la actualidad las cosas son diferentes, pues se ha dado un proceso de consolidación de la vivienda original por parte de sus habitantes, lo que ha llevado a que predominen las casas económicas de dos niveles, con techos de losa, acabados interiores y exteriores, aunque todavía se puede encontrar vivienda precaria dispersa por la zona, con piso de cemento, paredes de tabique con aplanados exteriores y techo de lámina de cartón o de asbesto.

Asociado a este mejoría de la vivienda, en esta parte de Tlalpan se presentó una participación importante del Estado, ya que realizó una serie de medidas que sentaron las bases para la urbanización que posteriormente se llevó a cabo: en primer término, desde los setenta inició la regularización de la tenencia de la tierra, al expropiar gran parte del ejido a favor de la CORETT; posteriormente, a principios de los ochenta, se comenzó la dotación de la infraestructura, primero la energía eléctrica, después el agua potable, alumbrado público, y la pavimentación de las calles, y para los noventa se está introduciendo el drenaje, y ya todas las colonia cuenta con teléfono. En cuanto al transporte, éste también ha mejorado, pues en los primeros años del asentamiento sólo existían camiones que llegaban hasta la primera sección de la Miguel Hidalgo, luego se introdujo la ruta de peseros que va hacia el Estadio Azteca, la ex-ruta 100 con dos ramales que cruzaban toda la zona, de la colonia Chichicaspatl del área de Padierna a la terminal del metro Universidad y otro a Huipulco, modo de transporte que ya no existe. Pero en fechas más recientes se autorizaron

dos rutas de peseros, la 40 con base en el metro Universidad, consta de dos ramales, uno con destino al asentamiento denominado Tepeximilpa, llegando hasta la segunda sección de la Miguel Hidalgo para después cruzar la unidad de FOVISSSTE Fuentes Brotantes; el otro cruza gran parte de la zona y tiene su terminal en cruce de la carretera Ajusco-Picacho y la calle de Tekal.

Todas estas características y el estar rodeado de grandes áreas verdes como el Bosque del Pedregal y el Parque de la Ciudad de México, así como su proximidad a centros educativos importantes como la UNAM, el Colegio de México, la Universidad Pedagógica, a fraccionamientos residenciales de clases altas (Jardines de la Montaña, Parque del Pedregal, Condominios del Bosque, entre otros), y el centro comercial de Perisur dan un excelente ambiente, lo que ha provocado la valorización del área de Miguel Hidalgo y con ello el interés en la zona de población de estratos socioeconómicos más altos que los originales.

Con relación a esto último, en la presente década se han desarrollado básicamente viviendas de nivel regular e incluso buenas, algunas veces llevadas a cabo por particulares que adquieren un lote, contratan al arquitecto y construyen su casa con el fin de habitarla, pero la mayoría de ésta ha sido edificada por empresas constructoras y/o inmobiliarias apoyadas por instituciones bancarias que otorgan créditos hipotecarios, es decir, es una producción capitalista, en donde se busca obtener ganancias que les permita seguir reinvertiendo. Estos capitalistas se han dado cuenta que todos los aspectos antes mencionados hacen que la zona tenga alto potencial, ya que las clases medias y altas se están interesando en ella, lo que en general, ha llevado al éxito de la mayoría de los desarrollos inmobiliarios construidos, con cierta velocidad de venta y ocupación de las viviendas.

Como se mencionó las construcciones con características regulares son cada vez más, se han construido en terrenos baldíos o lotes donde había vivienda precaria, lo que a cierta medida indica un proceso de redesarrollo. Son viviendas edificadas principalmente en condominios horizontales y en menor proporción en edificios de departamentos, ya que sólo de esta manera el uso habitacional puede pagar el alto costo del suelo, puesto que se utilizan más intensiva y eficientemente.

A pesar de que este tipo de habitación está desarrollada en toda la zona, existen pequeñas áreas donde se concentra más notoriamente: la parte conocida como barrio Cuevitas de Curamaguey, el cual tiene valores de suelo semejantes a las colonias residenciales del norte del Bosque del Pedregal; y en varias manzanas de reciente incorporación, localizadas al centro-sur de la Miguel Hidalgo, donde se han construido varios condominios horizontales o casas independientes de características regulares.

La vivienda de interés social está representada por dos unidades habitacionales, una de grandes dimensiones construida por el ISSSTE a mediados de los ochenta, FOVISSSTE Fuentes Brotantes ocupada por población de nivel socioeconómico medio, dotada de equipamiento educativo (dos jardines de niños, dos primarias y una secundaria técnica), de salud con una clínica familiar, canchas deportivas y un área de oficinas para la capacitación del personal de la dependencia; y otra pequeña edificada por FIVIDESU en la Ampliación Miguel Hidalgo, en terreno propiedad de ISSSTE, llamada Lupita Pérez.

Todo lo anterior indica que hubo un proceso de consolidación habitacional (de precario a económico) y socioeconómica (de bajo a medio bajo) importante, principalmente en las dos primeras secciones de la Miguel Hidalgo, semejante al que presentan las colonias populares de las zonas centro-norte y centro, lo cual está denota por mediatización social del área y ligado al desarrollo constante de infraestructura y servicios de los últimos años.

Por otra parte, en cuanto al resto de los usos del suelo, el industrial es poco importante, puesto que sólo existen pequeñas fábricas, principalmente de alimentos, de muebles, talleres de carpintería y herrería, etc. con un impacto urbano y ecológico limitado, ya que desarrollan sus actividades sin crear problemas al uso habitacional.

Por último, el equipamiento de esta parte de Tlalpan no se compone de grandes instalaciones que ocupen superficies importantes, básicamente son escuelas de educación elemental que atienden la demanda de los estudiantes de la zona, y sólo se cuenta con un CONALEP, al cual acude principalmente población de las delegaciones contiguas y de Tlalpan. Respecto a la salud, existen dos centros de salud, uno de ellos ubicado en el DIF de la colonia Ampliación Miguel Hidalgo que cuenta también con áreas recreativas, un jardín de niños y una CONASUPO, éstos dan servicios a los habitantes de sus alrededores. El

resto del equipamiento y de los servicios privados son poco importantes en el ámbito de la estructura urbana del área.

7. Zona Padierna

Comprende una serie de colonias desarrolladas principalmente en los antiguos ejidos de Padierna y San Nicolás Totolapan que en general presenta un proceso de valorización, que va de moderada a fuerte, como se puede observar en el mapa 6 de tendencias urbanas.

Respecto a los usos, la actividad comercial de la zona se organiza de la misma manera que en las demás, esta área presenta principalmente ordenaciones lineales, la más importante es el de la carretera Ajusco Picacho, desde Reino Aventura hasta donde finaliza la mancha urbana, en ella se ubican comercios de mediana y baja jerarquía, hay desde tiendas de abarrotes, pequeños restaurantes, una gasolinera, ferreterías, materiales de construcción, muebles, línea blanca, aparatos electrodomésticos, entre otros, además cuenta con algunos servicios privados de educación, bancarios, recreativos, etc. A los cuales su localización les permite atender el mayor número de clientes de las colonias vecinas.

Además de este corredor, existen otros de menor jerarquía en algunas colonias desarrollados sobre las vialidades por donde correr el transporte público, debido principalmente a la afluencia constante de personas. La mayoría de éstos no se aprecian claramente en el mapa 5 de usos del suelo, ya que no ocupaban todo el frente de la manzana, pues comparten el espacio con la vivienda que ocupa la mayor dimensión, por lo que no quedan representados con el color correspondiente.

En relación con esta actividad es conveniente señalar que habitualmente alrededor de algún equipamiento, ya sea educativo, recreativo, religioso o de los mercados públicos se observan concentraciones comerciales y de servicios importantes, es decir, pequeños centros de barrio donde la población se reúne y hace sus compras diarias de productos básicos, para los cuales no desea recorrer grandes distancias.

Por otra parte, se resalta que al igual que en el resto de Tlalpan, la estructura urbana de la zona comprende principalmente usos habitacionales, los cuales presentan una distribución en la que se puede establecer cuatro áreas: a) una franja de vivienda buena y muy buena al este de la carretera al Ajusco, en la colonia Jardines del Ajusco, que desde su

origen no ha sufrido ningún cambio significativo, es decir, éste ya existía y únicamente lo que ha pasado es que los lotes baldíos que había han sido ocupados; b) de la carretera al Ajusco y hacia la calle de Chicoasén (antes Lucio Blanco) al poniente existe un predominio de casas económicas, pero lo interesante de esta área es que hay una fuerte presión por parte de la vivienda regular, pues se observa que un número importante de manzanas, este tipo de construcciones son las principales, ya sea una residencia en un lote o en condominios horizontales, proceso similar al de la Miguel Hidalgo, que implica una inversión privada de tipo capitalista. Además hacia el sureste hay una pequeña parte, donde el uso habitacional es de características buenas, con construcciones recientes que de manera importante han ocupado el área, sustituyendo la vivienda original. Todo esto indica la fuerte valorización de esta parte de Tlalpan (véase mapa 6); c) hacia el poniente de la faja anterior se reconoce una superficie considerable en la que fundamentalmente se tienen casas económicas que se han consolidado, pues la mayoría eran precarias; y d) la última banda es esencialmente de vivienda precaria, la constituyen las manzanas periféricas que limitan con el arroyo Eslava y los asentamientos que están entre la Avenida Bosques y la carretera al Ajusco (Zacatón, San Nicolás, Solidaridad), todos ellos de reciente formación, localizados en área de conservación ecológica, donde se observa ya un proceso de consolidación de la vivienda, con casas de tipo económico con techos de losa, aunque todavía sin acabados exteriores, por lo que, entre más pase el tiempo, la reubicación propuesta en el Programa Delegacional de Desarrollo será más difícil y costosa tanto para la población que ya invirtió en su vivienda como para el gobierno.

Cabe mencionar que mediados de agosto de 1998, las autoridades realizaron el desalojo de las 250 familias y la destrucción de sus casas, que se encontraban en el predio de 32 has. denominado "El Llano" localizado en el kilómetro 25 de la carretera al Ajusco, a pesar de que el dueño se encontraba entre los habitantes y había fraccionado su propiedad. Tal acción se debe a que se situaban en área de conservación en donde no está permitido el uso habitacional.

Por otra parte, con base en los mapas 2 y 3, valores de suelo y niveles socioeconómicos respectivamente, se observa una coincidencia casi total entre estas variables y el tipo de uso habitacional que existe en cada franja, ya que el área de vivienda

buena es la más cara de la zona (de \$1,001 a \$1,500 pesos m²) con un nivel socioeconómico medio y medio alto; en la siguiente faja el precio del suelo es menor (de \$500 a \$1,100 pesos m²) y su población es de estrato medio-bajo; la zona que continua cuesta lo mismo que la anterior, pero está habitada por personas de nivel considerado bajo; y por último la parte de la periferia precaria vale menos (de \$100 a \$500 pesos m²) y está ocupada por la gente de condiciones socioeconómicas más bajas.

Tal como sucede en las zonas que han evolucionado igual que ésta, el equipamiento se caracteriza por ser de tipo educativo de nivel elemental, así como por el de salud que atiende las necesidades de la población local. Por el lado de la industria, ésta es prácticamente inexistente, pues como se observa en el mapa 5, este uso en ninguna manzana es el primario o secundario, ya que sólo ocupan espacios muy reducidos y poco representativos en la estructura urbana.

8. Zona Villa Coapa

Área ocupada principalmente por fraccionamientos privados y unidades habitacionales desarrollados desde las décadas de los sesenta y setenta. En los primeros se presenta una tendencia urbana de estabilidad y en las segundas un proceso de desvalorización leve debido principalmente al deterioro físico generado por el paso de los años y el poco mantenimiento. Sólo en vialidades importantes como Miramontes, Acoxta, calzada del Hueso y Cafetales existe una fuerte valorización y por lo tanto se localizan uso como el comercio y los servicios.

Debido a sus antecedentes históricos, a sus vías de comunicación, a la infraestructura, y a otros aspectos urbanos Villa Coapa es una zona habitada fundamentalmente por población de estratos que van desde medios hasta muy altos, correlacionados también con el valor del suelo que predominantemente oscila entre los \$1,000 y los \$4,000 pesos m². (ver mapa 2 y 3). Son características que indican el peso económico y social de esta parte de Tlalpan.

En cuanto a los usos del suelo, Villa Coapa es la parte más heterogénea de la delegación, en ella existe industria, comercio, servicios, equipamiento y vivienda casi en todas sus modalidades.

Es relevante señalar que Villa Coapa es la superficie en donde la actividad comercial ha tenido un desarrollo importante, es el área mejor servida de Tlalpan, pues cuenta con varias plazas comerciales, con o sin tienda ancla, la mayoría planificadas, además de varias ordenaciones lineales.

Respecto al comercio de productos de alta y mediana jerarquía se localizan principalmente en las plazas comerciales y en las tiendas de autoservicio, las cuales, generalmente forman parte de los corredores, tal es el caso de Canal de Miramontes en donde se concentra 5 de ellas, destacándose Plaza Coapa, Pericoapa y la reciente Galerías Coapa. Esta zona comercia continua en la delegación Coyoacán, con tiendas de productos especializados como Home Mart, Total Home, Fantasías Miguel, entre otros. .

Por otro lado es conveniente mencionar la presencia de tiendas como Price Club, en la colonia AMSA, con venta al mayoreo y la Compañía Hnos. Vázquez de artículos domésticos en el fraccionamiento Villa Cuemanco, los dos sitios están próximos a Periférico, vialidad que facilita el acceso de los clientes, no sólo de la delegación, sino del resto de la ciudad.

Conjuntamente con estas grandes plazas existe un sin número de pequeñas plazas comerciales sin tienda ancla, en donde, de manera complementaria con el comercio se desarrollan servicios bancarios, de oficinas, estéticas, restaurantes, etc. que provocan que éstas tengan una actividad económica constante.

En cuanto a las ordenaciones lineales o corredores comerciales más importantes de esta zona se destacan:

El Eje 1 y 2 Oriente (Canal de Miramontes), en su tramo de Periférico a Calzada del Hueso, que junto con Insurgentes y Periférico son los corredores comerciales más relevantes de Tlalpan. La parte sur cuenta con servicios privados (kinders, consultorios, tiendas, etc.) que ocupan la vivienda de la unidad Narciso Mendoza, de las cuales algunas de ellas han sufrido sólo pequeñas adaptaciones a su arquitectura; en el cruce de esta avenida con la calzada Acoxta están 3 grandes plazas comerciales con tienda ancla cada una, cercanos a éstas están un mercado público y las oficinas de la Tesorería. Sobre esta misma vialidad existe un área de vivienda con locales comerciales y termina con dos plazas importantes Pericoapa cuyo mercado fundamental son las clases medias, ya que

básicamente se comercializa ropa, calzado y alimentos, y que a partir de 1997 cuenta con varias salas cinematográficas y estacionamiento que atienden a la población, todo ello en respuesta a Plaza Galerías Coapa construida aproximadamente en 1992, la cual en términos de clientela está destinada a personas de nivel socioeconómico más alto, puesto que cuenta con tiendas departamentales de prestigio como Liverpool y Sears, acompañadas de bancos, locales con productos de alta y mediana jerarquía y un edificio de más de tres niveles destinado exclusivamente a estacionamiento. El área de mercado de este corredor va más allá de las colonias aledañas, se puede considerar que cubre parte del suroriente del Distrito Federal. También cabe señalar, que la última zona del corredor forma parte del centro urbano Culhuacán que está entre Tlalpan y Coyoacán;

El siguiente corredor es la calzada Acoxa, de Viaducto Tlalpan a Periférico, con comercio de media jerarquía, varios servicios privados como el Colegio México y el uso industrial representado por una fábrica de hilados y tejido, ubicada ahí desde los sesenta;

Después está el Eje 3 Oriente (Cafetales) donde se venden productos de bajo y mediano nivel, además cuenta con servicios educativos, oficinas, consultorios privados, etc.;

Por su parte, la Calzada del Hueso desde la calle del Bordo hasta Canal Nacional inicia con un equipamiento importante como lo es la Preparatoria # 5, que tiene enfrente a la Clínica de Zona 32 de IMSS, seguido de comercios y servicios principalmente de bajo nivel que cubren la demanda de los estudiantes, así como a los visitantes del hospital. Más adelante, en su cruce con Canal de Miramontes, están las dos plazas antes mencionadas (Galerías Coapa y Pericoapa en territorio de Tlalpan), la siguiente manzana hacia el este se encuentra otra plaza comercial sin tienda ancla, posteriormente al pasar el Eje 3 Oriente, hasta su límite con Xochimilco existen actividades comerciales ligadas a la Universidad Autónoma Metropolitana unidad Xochimilco, situada en la acera norte de esta vialidad, como son papelería, imprentas, fondas, entre otras, además del comercio básico que requiere la población de las unidades habitacionales de la zona, el cual cuenta con un mercado público y una tienda de autoservicio de la SEDENA (Secretaría de la Defensa Nacional).

Es conveniente recordar que el surgimiento de las plazas comerciales en México es de origen reciente, data aproximadamente de los sesenta con Plaza Universidad, y éstas deben su existencia al crecimiento espacial de la ciudad, al aumento de la movilidad de la población y al potencial económico de la periferia, en donde, como en este caso se concentran familias con un poder adquisitivo elevado que permite la viabilidad de toda esta zona comercial, además de que se relaciona con la salida del comercio del centro de la ciudad.

Con base en lo anterior, se puede establecer que la actividad comercial tiene una fuerte presencia en esta parte de Tlalpan, la cual ejerce gran presión sobre la habitación, pues la vivienda generalmente de tipo regular o incluso de las unidades habitacionales se está dando el cambio por comercio y servicios, funciones económicas que extraen mejores ganancias, gracias a la excelente localización de Villa Coapa.

Como ya se analizó en capítulos anteriores, la mayor parte de las colonias de esta área corresponden a los fraccionamientos realizados por inmobiliarias, en donde, principalmente se vendían lotes con los servicios necesarios y los compradores construían sus viviendas, la mayoría de éstas tenían características regulares en inmuebles unifamiliares, lo cual, actualmente no se ha cambiado, ya que básicamente sólo se dio una ocupación de los terrenos baldíos que había y el cambio a comercio en aquellas avenidas importantes, lo que constituye los corredores comerciales antes descritos.

El tipo de habitación que ocupa el segundo lugar en importancia en Villa Coapa es la vivienda de interés social, que tiene sus antecedentes desde 1968, con la construcción de la unidad Narciso Mendoza, a la que le siguieron varias más en los ochenta y un menor número en los noventa, destacándose su construcción al este de la zona, tales como la Dr. Ignacio Chávez, Villa del Puente y algunas otras de menores dimensiones.

La vivienda económica sobresale en la colonia San Bartolo Chico Coapa, pero también se presenta en algunas áreas de Hacienda San Juan de Dios, Arboledas del Sur, Misiones Tlalpan y una porción al este del Viaducto Tlalpan, la mayoría habitada por ex-ejidatarios de la zona, con un estrato socioeconómico medio bajo.

Por último existe sólo una colonia pequeña, Residencial Coapa, donde la vivienda que predomina es la buena mezclada con regular, éste es un fraccionamiento totalmente

bardado y de acceso controlado, habitado por población de un nivel socioeconómico muy alto, con valores del suelo que van de los \$1,500 a los \$2,000 m².

Así como en las cuestiones comerciales, Villa Coapa es un área con un nivel de equipamiento y servicios muy aceptable en todos los rubros. Pero se destaca la educación pública, con las instalaciones de la preparatoria # 5 de la UNAM que cubren la demanda local, a la que acuden estudiantes principalmente del sur de la ciudad. En el ámbito privado cuenta con importantes establecimientos, que van desde jardín de niños hasta la universidad. A nivel universitario sobresalen el Tecnológico de Monterrey, la Universidad del Valle de México y la Universidad del Pedregal y en cuanto bachillerato el Colegio Madrid, el Colegio México, todos ellos cubren la demanda de la población de estratos medios y altos del sur del D.F.

En cuanto a la actividad industrial más importante de esta sección de Tlalpan prevalecen principalmente las instalaciones de décadas anteriores, como son las industrias ligeras y medianas, del ramo de laboratorios, telas e hilados, refresquera, etc. por lo general con poco impacto urbano y ecológico, además de que cuentan con una inversión fija considerable que en conjunto con su producción, llegan al mercado nacional, lo que les ha permitido mantener su localización.

9. Poblados Rurales

Las áreas de Tlalpan consideradas poblados rurales son: San Andrés Totoltepec, San Miguel Xicalco, Magdalena Petlacalco, San Miguel Topilejo, Santo Tomás y San Miguel Ajusco. Aunque todavía conservan algunas condiciones rurales prácticamente están integrados a la vida urbana de la ciudad, lo que en el caso del pueblo de Parres no sucede, debido principalmente a lo alejado y poco comunicado, además de que las actividades primarias son básicas para sus habitantes, por lo cual, no es considerado para esta investigación, como ya se explicó anteriormente.

En general, los pueblos de esta delegación han sufrido un proceso de valorización, pero existe algunos que se destacan por que ciertas áreas tienen una fuerte valorización, como son San Andrés Totoltepec, San Miguel Xicalco y algunas colonias de Santo Tomas

Ajusco y Topilejo (véase mapa 6). Situación que se ve reflejada en los usos del suelo actuales, tal como es explica más adelante.

El crecimiento espacial de éstos fue moderado hasta 1987, pues como se puede observar en el mapa 1 a partir de está fecha existe una gran superficie de suelo incorporado. En el caso del pueblo de San Andrés Totoltepec crece hacia el este por medio de asentamientos irregulares (colonias la Palma, Divisadero, Lomas de Cuatetlan entre otras), al poniente se desarrolla el fraccionamiento de Tlalpuente y al sur una serie de casas de características buenas y muy buenas construidas en terrenos grandes, con excelentes acabados y áreas jardinadas que prácticamente unen este poblado con San Miguel Xicalco y con el de Magdalena Petlacalco. En el caso de San Miguel y Santo Tomás Ajusco su área se ha ampliado hacia el sur y oeste con este último tipo de construcción, en tanto que Topilejo, estas casas se desarrollan principalmente en la parte occidental.

La incorporación del suelo constituye la forma de reestructuración más importante de estos pueblos, pero es importante explicar que esta expansión está diversificada, es decir, se ha dado tanto con vivienda precaria y económica en los asentamientos irregulares carentes de infraestructura y servicios, así como con casas de nivel bueno y muy bueno en fraccionamientos o de manera aislada, lo que indica el proceso de valorización del suelo.

Respecto a su organización interna presentan un patrón de usos del suelo común entre ellos. Usualmente su estructura vial se compone de una sola calle principal por donde pasa el transporte público, en las cuales está establecido el comercio local de baja y media jerarquía, éstos son negocios que comparten el mercado con la aglomeración comercial más importante de los pueblos, que regularmente es el centro antiguo del asentamiento, que cuenta con la iglesia, oficinas públicas y un mercado con instalaciones fijas, a éstos se les unen más locales destinados a vender productos de primera necesidad y en menor medida de media jerarquía, como zapaterías, ferreterías, tiendas de ropa, etc. junto con otros servicios. Todas éstas son actividades que aprovecha el paso constante de la población que acude al centro por algún motivo, lo cual se ve favorecido por las condiciones de accesibilidad constante a los clientes locales.

En el caso del uso habitacional, en todos los pueblos predomina la vivienda económica en la parte central, que evolucionó de ser precaria. Respecto a este último tipo

de casas, en Topilejo es donde se observa en mayor proporción de las construcciones de lámina de cartón o de materiales de desecho, localizadas en las zonas elevadas del cerro que está hacia el norte del poblado. En el resto de los pueblos este tipo de edificaciones es casi inexistente. Por otra parte, es importante señalar que en algunos terrenos coexisten en el predio actividades agropecuarias y de habitación.

Hacia la periferia de estos asentamientos y de reciente construcción se observa la presencia de vivienda regular y buena, la mayoría de ellas habitadas normalmente, ya que anteriormente constituían casas de fin de semana y sólo en el caso de algunos ranchos la población las tiene para los días de descanso, en los que comúnmente hay actividades de equitación.

Por otra parte, el equipamiento más importante en cada poblado lo constituye el educativo, representado por jardines de niños, primarias y secundarias, que cubren los requerimientos de educación elemental de la población del área, asimismo sobresale el pueblo de San Andrés Totoltepec, pues en lo que era la casa de Durazo (Partenón) actualmente se encuentra la Casa de Tlalpan, donde la SEP (Secretaría de Educación Pública) tiene la Escuela Nacional de Entrenadores Deportivos (ENED) que imparte varias licenciaturas relacionadas con el deporte, a la que acuden estudiantes de toda la ciudad. Por otra parte los servicios privados de este rubro prácticamente no existen, a excepción de algunos colegios que están al sur de este poblado, a los que sólo se puede arribar en automóvil o transporte escolar.

En cuanto a recreación se tiene, por lo general, un deportivo o algunas canchas utilizadas por sus habitantes y en el caso de San Miguel y Santo Tomás Ajusco existe una plaza de toros de dimensiones pequeñas que se ocupa durante las fiestas del poblado. Respecto a los servicios de recreación proporcionados por la iniciativa privada existen pocos establecimientos, se destaca la Unidad Ecológica de La Salle, con áreas de esparcimiento, un club hípico y una cancha de fútbol rápido, estas dos últimas ubicadas en el Circuito del Ajusco, sobre las faldas del volcán Maninal, en el pueblo de San Miguel Ajusco. Todas estas instalaciones son usadas generalmente por población de niveles socioeconómicos medios y altos que no viven en el pueblo, sino que llegan de otras parte de la ciudad para divertirse.

El uso del suelo fabril en la mayoría de estos asentamientos humanos del sur de Tlalpan está representado por las mismas actividades ligeras que existían desde 1970, es decir, tortillerías, panaderías y algunos talleres desarrollados en pequeños locales dispersos ligados con la vivienda. Únicamente en San Miguel Ajusco existe una concentración importante de agroindustrias relacionadas principalmente con alimentos para los animales, abono para el suelo o son granjas avícolas situadas en este lugar básicamente porque cuentan con materia prima barata que se produce en el mismo poblado, mano de obra económica, además de que una parte pequeña de su producción la vende en el mismo sitio y el resto es para el mercado de los estados aledaños al D. F.

B. CAMBIOS URBANOS MÁS IMPORTANTES DE 1970 A 1997

Es importante mencionar, que de 1970 a 1997 la mayor parte del suelo de Tlalpan presenta un proceso de valorización, debido principalmente a la dotación del agua potable, la energía eléctrica, el drenaje, el teléfono, la pavimentación y la creación de nuevas rutas de transporte, además de la consolidación habitacional por parte de sus ocupantes en la mayoría de las colonias. Todos estos factores ligados a las condiciones del medio ambiente de la delegación han hecho que los valores del suelo aumenten constantemente y por lo tanto que se produzcan una serie de cambios de uso del suelo, tal como se explica a continuación.

Como parte central de la estructura urbana de Tlalpan es fundamental determinar los cambios que se han generado en el centro de la delegación, los cuales se pueden dividir en cuatro aspectos: a) una consolidación en 26 años de la tendencia que tenían los corredores comerciales y de servicios de Insurgentes, Tlalpan y San Fernando; b) la forma de reestructuración del uso habitacional al pasar de vivienda buena y muy buena antigua y extensiva, quizá de segunda residencial, a una de menor nivel, como la regular, pero que representa un uso más intensivo del suelo al desarrollar un mayor número de unidades en menor superficie, mediante los condominios horizontales y verticales; c) se observa que la parte norte tiene la tendencia a volverse un área de oficinas públicas y privadas, junto con

equipamiento y otros servicios; y d) se tiene la salida casi por completo de la industria, debido a que el precio del suelo de esta zona se ha elevado, siendo esta actividad poco competitiva con relación a las demás que se están desarrollando. En general ha sufrido un proceso de valorización importante (véase mapa 6 Tendencias Urbanas).

La transformación más importante del resto de las áreas de la delegación es el constante crecimiento espacial de la superficie urbana, principalmente sobre suelo de conservación ecológica, que a pesar de las medidas de planeación establecidas en los últimos tres programas urbanos no se ha podido frenar (ver mapa 1).

Esta expansión se puede dividir en dos tipos: a) una planeada fundamentalmente hacia el este de Tlalpan con fraccionamientos privados o desarrollados por el Estado, y que no está en suelo de conservación ; y b) la mayor parte desorganizada, sin planificación y sin infraestructura, que se dio sobre tierras ejidales o en algunos casos privadas, donde la población autoconstruyó su vivienda y abrió las áreas a la urbanización por medio de faenas, buscando el constate mejoramiento no sólo de su morado si no de la colonia, pues se trazaban las calles, se introducían los servicios, etc. Además de encontrarse fuera de los límites del área urbana de la delegación.

En lo que respecta a los cambios generados en el ámbito interno de cada uso urbano se observaron varios puntos sobresalientes:

La actividad comercial es una función urbana muy importante, la cual indica, en cierta medida el desarrollo urbano de cualquier asentamiento humano, pues entre más diversificado y mayor número de comercios haya en un área, ésta tendrá una jerarquía mayor, por lo tanto su zona de mercado abarcará más población. En el caso de Tlalpan, los cambios que se dieron en este uso pueden ser un indicador importante de la urbanización generada entre 1970 y 1997. De ser una zona de la ciudad en donde predominaba la venta de productos básicos de baja y sólo algunos de mediana jerarquía localizados principalmente en locales independientes para atender la demanda de la delegación, Tlalpan pasó a contar con un número importante de aglomeraciones comerciales con tiendas de autoservicio, grandes y pequeñas plazas comerciales planificadas, centros de barrio junto con varios corredores comerciales, sitios en donde se puede adquirir una gran variedad de mercancías, que no sólo abastecen a los habitantes de la delegación, si no que, algunas de

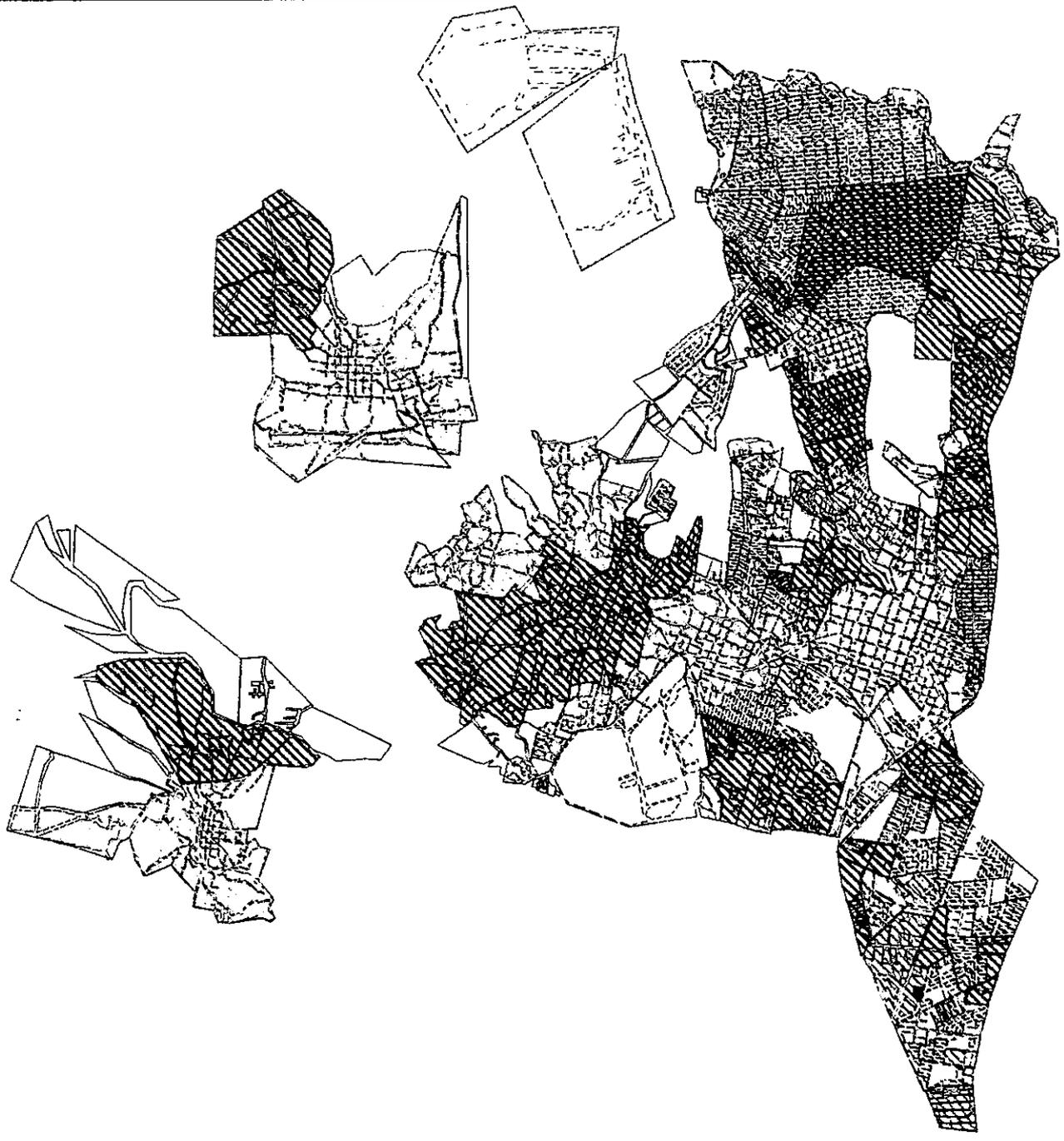
ellas cubren un mercado más amplio, llegando a las delegaciones aledañas. En general todas estas áreas son sitios de fuerte valorización del suelo.

El uso habitacional, por su parte, presenta dos procesos urbanos muy interesantes a destacar:

a) el primero es la consolidación de la vivienda en áreas con antecedentes populares o asentamientos irregulares, tal es el caso, principalmente de Padierna, Miguel Hidalgo y la zona centro de la delegación, en donde se ha observado que las casas autoconstruidas presentan varias etapas, las cuales se van desarrollando conforme la población cuenta con los recursos económicos y el tiempo necesario para construirla, ampliándola o haciéndole mejoras en la medida en que sus ingresos lo permiten, denominada vivienda progresiva, ésta llega a alcanzar condiciones comparables a las de tipo regular, que aunque no haya sido concebida para entrar al mercado habitacional, muy frecuentemente entra en circulación;

b) el segundo suceso está ligado al anterior, se le puede denominar proceso de mediatización de áreas populares, es decir, zonas que originalmente estaban habitadas por población de estratos bajos y muy bajos, las cuales primero se consolidan en cuanto a la infraestructura y la vivienda, se mejora el entorno urbano, y que hoy en día presentan un porcentaje importante de clases medias y hasta medias altas, lo cual se debe a dos aspectos: un consolidación económica de las familias originales y al arribo de población de clases medias, que ya considera atractivas estas partes de Tlalpan por contar con la infraestructura y servicios adecuados, así como con un ambiente habitacional y social agradable, es decir, se han valorizado.

En este punto, cabe explicar que los nuevos pobladores llegan a ocupar dos tipos de terrenos: la mayoría son lotes baldíos donde regularmente se han construido condominios horizontales y en menor proporción edificios departamentales; y en un mínimo de predios se tiene un redesarrollo, es decir, construcciones precarias o económicas que han sido derrumbadas para levantar viviendas con las características anteriores, que implican un uso más eficiente e intensivo que compense los costos esencialmente del suelo, el cual ya no es tan barato en relación con el resto de la ciudad, como lo era en los setenta cuando Tlalpan representaba un sitio alejado y sin servicios. Esta nueva producción habitacional generalmente es de tipo capitalista, es decir, es desarrollada por inmobiliarias o



TLALPÁN

ESTADO DE JALISCO

SIMBOLOGIA

- DESVALORIZACION
- ESTABLE
- VALORIZACION MODERADA
- VALORIZACION FUERTE

INDICACIONES GENERALES

 MAPA 6

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y VALORACIÓN DEL TERRITORIO

INVESTIGACIÓN EN URBANISMO

ELABORÓ:

 JUAREZ DIAZ MARIA S.

 ASESOR TESIS:

 DR. IGNACIO KUNZ B

constructoras que buscan la extracción de ganancia (valor de cambio) y no el valor de uso de los inmuebles.

El crecimiento vertical e intensificación del uso del suelo también se observa en áreas más antiguas como son el Centro Histórico de la delegación, en los predios que no cuenta con edificios catalogados, en los que básicamente se están construyendo condominios horizontales y en el caso de la avenida Insurgentes y San Fernando edificios de más de cinco niveles.

En cuanto a la industria, ésta es una actividad que presentó cambios poco significativos espacialmente, ya que las áreas en donde se concentraban las fabriles desde 1970 continúan como las más importantes de Tlalpan en 1997, es decir, las colonias Guadalupe, Arenal de Guadalupe y San Lorenzo Huipulco. Por otra parte, muchas de las fábricas que están distribuidas en las demás colonias no se observan en la mapa de usos del suelo, pues generalmente constituían el tercer uso de la manzana, el cual no está representado, sin embargo, es acertado mencionar que durante el recorrido de campo se observó un número importante de éstas en la mayoría de las colonias populares que dan empleo a la población local.

De 1970 a 1997 el equipamiento público en esta delegación mostró una mejoría principalmente en los aspectos de educación básica y salud, pues a lo largo de la delegación se construyeron varias escuelas y centros de salud que atiende a los habitantes de esta demarcación. En el mismo rubro la iniciativa privada también ha participado activamente.

C. PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALPAN 1997

El estudio de la propuesta de zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan (PDDU) tiene como objetivo establecer la congruencia de ésta con la evolución de la estructura urbana de esta delegación. Para ello a continuación se presentan una descripción de los lineamientos más importantes establecidos en PDDU de Tlalpan para

cada una de las 9 zona, los cambios de usos del suelo desarrollados y su concordancia con éstos.

Los lineamientos generales de los actuales programas delegacionales son los mismos a los desarrollados anteriormente, es decir, se estructuran en cuatro grandes apartados: un diagnóstico, un pronóstico, una estrategia y los instrumentos de ejecución. Para fines de esta investigación se presentan únicamente los aspectos propuestos que se relacionan con la estructura urbana, como son la imagen objetivo, la estrategia de desarrollo urbano y el ordenamiento territorial que incluye el estudio de la estructura urbana, la delimitación de las áreas de actuación, la zonificación del suelo y los programas parciales.

La **imagen objetivo** de la delegación de Tlalpan se refiere al mantenimiento de un equilibrio en su crecimiento para conservar las características de sus colonias, pueblos y barrios, para ello se pretende una optimización de los usos del suelo, no aumentar la densidad y reordenar la estructura vial, asimismo dotar de infraestructura y servicios a las áreas carentes de éstos. En la zona rural se propone reordenar los pueblos y evitar el surgimiento de asentamientos irregulares que afecten las condiciones del medio ambiente, esto principalmente a través de programas parciales.

En la **estrategia de desarrollo** se tienen como objetivos generales, impedir el crecimiento del área urbana hacia suelo de conservación, evitar la conurbación de los pueblos y consolidar la estructura de los barrios, pueblos y colonias. En tanto que los particulares señalan terminar de introducir la infraestructura, adecuar la vialidad para una mejor comunicación, mejorar las condiciones de la vivienda y uno muy importante que es el aprovechamiento de lotes baldíos y la poca reserva territorial para proyectos de vivienda.

El territorio de Tlalpan se divide en suelo urbano y suelo de conservación. Para definir los objetivos y las políticas de desarrollo urbano se **estructura** en:

- a) las zonas de mayor concentración de actividad económica son áreas con uso habitacional mixto (dos en Villa Coapa y otra en la actual Plaza Cuicuilco);
- b) zonas secundarias concentradoras de actividad económica (ubicado al oriente entre Coapa y Tepepan); y
- c) centros de barrio y su consolidación (Miguel Hidalgo, Santa Úrsula Xitla, Isidro Fabela, Huipulco y Lázaro Cárdenas), además de permitir comercio básico en las

vialidades principales de Lomas de Padierna, Popular Santa Teresa, Pedregal de San Nicolás 1ª Sección, Miguel Hidalgo 3ª y 4ª Sección, Isidro Fabela, Ejidos de San Pedro Mártir y sobre las avenidas Transmisiones y San Juan de Dios en Coapa.

Por otra parte, respecto a las áreas de actuación propuestas en esta delegación en suelo urbano se tienen sólo Áreas de Actuación Patrimonial integradas por las zonas históricas declaradas o por aquellas que el gobierno considera que contienen edificios que son representativos de épocas y tradiciones sociales. Se control el número de los niveles, las áreas libres y demás características. El programa delegacional reconoce las siguientes partes de Tlalpan que entran en este rubro: COLMEX-UPN (El Colegio de México - Universidad Pedagógica Nacional), San Pedro Mártir, Pirámide de Cuicuilco, Centro de Tlalpan, el eje patrimonial del Periférico, Santa Úrsula Xitla y los centros históricos de los siete poblados rurales restante.

Según el PGDU se determinó como Área con Potencial de Desarrollo, la zona denominada Reclusorio Femenil Tepepan, aunque en el programa delegacional no se considera como tal debido al agotamiento de los grandes lotes baldíos, a la falta infraestructura y equipamiento necesario para atender a la población demandante. Lo cual no es correcto, ya que en esta parte de la delegación aún existen lotes baldíos (véase mapa 5), se cuenta con agua potable, energía eléctrica, pavimentación y el drenaje se está introduciendo, en tanto que el equipamiento se puede instalar tal como se vaya presentando la demanda. En términos generales, y de cuerdo a las tendencias urbanas observadas sí se le puede considerar un sitio con potencial de desarrollo.

En suelo rural se han establecido tres tipos de áreas de actuación: a) Área de Rescate: son aquellas que tiene asentamientos rurales y que requieren acciones para restablecer su situación original o tradicional. Comprende los poblados de San Andrés Totoltepec, San Miguel Xicalco, Magdalena Petlascalco, San Miguel y Santo Tomás Ajusco, San Miguel Topilejo y Parres el Guarda; b) Áreas de Preservación: son extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas de control del suelo y para desarrollar en ellas actividades compatibles con su función de preservación. En ellas no podrán realizarse obras de urbanización. Tales áreas son zonas del Parque Ecológico de la Ciudad de México y el Cerro del Ajusco

La **zonificación**, posiblemente, es el elemento más importante de la planeación urbana en México, puesto que, en ella, se definen los usos permitidos, número de niveles, el área libre del predio, así como el lote mínimo que regirá una determinada zona durante los siguientes años (ver información gráfica del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan 1996, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de abril de 1997, además los Planos y Anexos Técnicos editados el 31 de julio del mismo año).

Con la finalidad de tener una mejor comprensión de lo que es la zonificación de una área delegacional, a continuación se describe ésta para cada una de las nueve zonas consideradas en el inciso A de este capítulo:

Centro Histórico de Tlalpan: En los lineamientos establecidos en el PGDU, en primer lugar se determinó que el centro de Tlalpan está considerado como un área de actuación de conservación patrimonial, esto es debido a los inmuebles históricos declarados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, por lo tanto, es competencia federal la instalación de anuncios, carteles, postes de luz, o cualquier construcción permanente o provisional, con la finalidad de consolidar y conservar la fisonomía del centro de Tlalpan.

En segundo lugar, se ratifica como Zona Especial de Desarrollo Controlado, ahora Programa Parcial del Centro de Tlalpan publicado el 11 de mayo de 1993, que también comprende las colonias de La Joya, El Truenito, Niño Jesús, pues el límite al este es Viaducto Tlalpan.

Entre los aspectos relacionados con los usos del suelo más destacados, se encuentra que dentro del polígono de este Programa Parcial no se permite recibir transferencia de potencialidades como medida de control de la imagen urbana y que por medio de los desarrollos que se hagan sobre Insurgentes, Calzada de Tlalpan, Viaducto Tlalpan y San Fernando, se creará un instrumento jurídico y financiero que reúna fondos económicos para el mejoramiento de esta zona.

Según lo establecido en el programa sobre las avenidas mencionadas, el uso del suelo permitido en general será el habitación unifamiliar y plurifamiliar, pero en Insurgentes también se autorizan oficinas y comercios; en San Fernando comercio en planta baja; Calzada de Tlalpan asimismo oficinas y comercio en planta baja y sobre Viaducto Tlalpan oficinas. En todas estas vialidades la altura máxima permitida es de 9 metros. Mientras que

en el ordenamiento territorial del Programa Delegacional en las normas de ordenación sobre vialidad establecen que en Viaducto Tlalpan se permite el uso habitacional con comercio en 4 niveles, en avenida de los Insurgentes, habitacional mixto hasta en 8 niveles y para la Calzada de Tlalpan, en su tramo de Acoxpa a Periférico, habitacional mixto con 10 niveles como máximo. En todos los casos con un 20% más de estacionamientos según se establezca.

El proponer como uso predominante el habitacional, así como los pocos niveles permitidos sobre estas avenidas resultan ser irracionales en términos financieros, pues el precio del suelo es alto y con una fuerte presión comercial y de servicios, además son zonas que cuentan con una baja calidad ambiental debido a la contaminación y a los altos niveles de ruido.

Zona Norte-Centro: para ella se proponen tres usos principales: el H 3/30 (habitacional con tres niveles y 30% de área libre del predio) en las colonias de Isidro Fabela, Amp. Isidro Fabela, Cantera Puente de Piedra y Pueblo Quieto y H 3/40 y E en la Sección XIV; el Programa Parcial de Toriello Guerra que establece un H1 (habitacional hasta 100 hab./ha. con lote tipo de 500m.); en las manzanas con frente a la avenida San Fernando se define básicamente un HC 3/50 (habitacional con comercio, tres niveles y 50% de área libre) y HC 2/30 en San Lorenzo Huipulco, mientras que en el área de las antiguas instalaciones de la fábrica de Loreto y Peña Pobre se plantea un HM 22/60 (habitacional mixto, 22 niveles y 60% de área libre).

Cabe aclarar, que las normas de ordenación sobre vialidad indican que los lotes con frente al Periférico paramento sur en el tramo que va desde Fuentes del Pedregal hasta la Toriello Guerra tendrán un uso de HO 8/40 (habitacional con oficinas, ocho niveles y área libre de 40%).

Zona Centro: Básicamente los usos que se establecen son H2 y H3 (habitacional con dos o tres niveles) y el área libre entre 30 y 50% del predio; un área de rescate RE (Tlalmille), así como varios programas parciales como el de Tlalpuente, en el que se permitirá una vivienda unifamiliar autosuficiente por cada 5000 m², altura máxima de 6.5 m². Se prohíbe construir canchas de tenis o similares. Toda edificación contará con sistema de captación de agua pluvial para uso primario, el fraccionamiento debe de contar con un programa de

tratamiento y disposición de desechos orgánicos e inorgánico, el DDF no ampliará las redes de infraestructura, los terrenos con usos agrícolas conservarán este uso. Por lo que todo propietario que tenga el registro de su predio con fecha anterior a 1987, debe seguir los lineamientos antes dichos.

Por otra parte en las colonias Mirador del Valle y Esther Zuno de E. se podrá construir o ampliar la vivienda, pues básicamente es el único uso permitido, con lotes mínimos de 200 m² y un área libre de 70%.

Zona Centro-Este: Es una zona predominantemente habitacional, en las colonias de San Buenaventura, Club de Golf México y un parte de Valle Escondido están aceptados dos niveles con 40% de área libre, mientras que en Valle de Tepepan, La Nopalera, Los Corrales y Fuentes de Tepepan se permiten tres pisos y un 30% de superficie sin construcción, mientras que en el fraccionamiento de Colinas del Bosque se autoriza la misma cantidad de niveles, pero con un área libre de 70%. Respecto al espacio comercial se definieron dos zonas habitacionales con comercio (HC), una en Valle Escondido con tres niveles y 30% baldía y otra en Fuentes de Tepepan en las que se pueden construir dos pisos, también con 30% de área libre. Por otro lado, cabe mencionar que en las manzanas situadas en la avenida México-Xochimilco de las colonias Guadalupe y Arenal de Guadalupe son las únicas partes de Tlalpan en donde se autoriza el uso industrial (I), el cual está presente.

En cuanto las normas sobre vialidad se establece HC sobre el Camino Real al Ajusco con los niveles y área permitida de la zonificación de la zona, que en este caso corresponde a Fuentes de Tepepan con 3/30 y el Periférico de Foresta a Calzada México-Xochimilco donde se zonificó como HO 6/40

Zona Noroeste: Se caracteriza porque el uso primario es habitacional de tres niveles, con las variantes de 50% de área libre en las colonias de Fuentes del Pedregal, La Concepción, Rincón del Pedregal, Jardines de la Montaña, Villa Charra del Pedregal, etc. es decir, fraccionamiento residencial de vivienda buena; con un 30% en asentamientos populares como Popular Santa Teresa; y con 60% en condominios del Bosque y Ailes 2. En el caso de las unidades habitacionales se zonificaron Pedregal del Lago con H6/70 y PEMEX-Picacho con H4/50, además del Programa Parcial de Parque del Pedregal, en el que se especifica que el uso del suelo será habitacional, es decir una vivienda por cada lote, excepto los predios

con frente a Periférico y Alborada que tendrán un uso de H8 habitacional 800 hab./ha según la zonificación anterior.

Por otra parte se destacan las propuestas de zonificación de HO8/60 (habitacional con oficinas) al norte de Reino Aventura sobre la carretera Ajusco-Picacho y hasta Periférico y también en esta última vía el HM12/50 (habitacional mixto).

Zona Miguel Hidalgo: los usos del suelo autorizados en esta parte de Tlalpan básicamente constan de tres tipos: el primero de ellos es el HC 3/40 (habitacional con comercio) que abarca desde Insurgentes hasta la Miguel Hidalgo 2ª Sección; el segundo es H con diferencias en la altura y el área libre, se permite H 2/40 en un área de vivienda regular y buena en Cuevitas de Curamaguey, H 3/50 en la mayor parte de Miguel Hidalgo 1ª y 2ª Sección y en la Ampliación Miguel Hidalgo; un H 2/30 en las colonias que están al poniente de la carretera al Ajusco; y por último propone un CB 3/30 (Centro de Barrio con tres niveles y 30% de superficie libre) situado entre la Miguel Hidalgo 2ª Sección y la Amp. Miguel Hidalgo.

En cuanto a las normas sobre vialidad existen varias calles en colonias habitacionales donde se autoriza un uso de HC, respetando la altura y área sin construcción del resto de la zonificación.

Zona Padierna: En esta parte de la delegación básicamente ocupan la mayor superficie dos usos: el H 2/30 localizado en las colonias centrales de Padierna como Lomas, Héroes, Cuchilla de Padierna, etc. con la variante de H 3/30 en la periferia sur y noroeste de esta zona y con H 2/70/250 en el fraccionamiento Jardines del Ajusco; mientras que la otra zonificación de HC 3/30 y HC 2/30 en la Dos de Octubre, en la 3ª, 4ª y 5ª Sección de Pedregal de San Nicolás, Pedregal de Chichicapatl y Torres de Padierna.

Es importante señalar que el área de los asentamientos irregulares que están al sur de la Avenida del Bosque y la carretera al Ajusco es considerada como zona de rescate ecológico (RE) y que la población será reubicada.

En lo que respecta a las condicionantes sobre las avenidas importantes, destaca que la carretera al Ajusco en el tramo de Sinanche a Calle Uno se permite un uso de HM 4/40 con un incremento del 10% en los estacionamientos.

Zona Villa Coapa: Al igual que las demás áreas de Tlalpan, Villa Coapa está zonificada principalmente con el uso habitacional, con las variantes de H 3/50 en colonias como Ex-hacienda de San Juan de Dios, Granjas Coapa Oriente, gran parte de la unidad Narciso Mendoza, en Tenorio INFONAVIT I y II, etc.; el H 3/40 en las diferentes secciones de Prado Coapa, Misiones Tlalpan, Chimali, Tres Fuentes, entre otras; H 3/70 en las unidades habitacionales del noroeste y H 2/40 en Residencial Villa Coapa y en la zona oriente de la Ex-hacienda de San Juan de Dios. Asimismo existen superficies muy específicas en las que el uso permitido es diferente al habitacional, tales como el HM 2/60 en Granjas Coapa Oriente entre Periférico, Cañaverales y Sauzales, que actualmente son instalaciones de Cía. Hnos. Vázquez; HM 4/50 de Plaza Galerías Coapa en Residencial Miramontes; y HM 4/40 del área que comprenden el Price Club, el Tecnológico de Monterrey y Oficinas del BANAMEX en las colonias AMSA y San Bartolo Chico Coapa.

Además de la zonificación anterior se determinó una normatividad diferente para algunas vialidades importantes de Villa Coapa. Al respecto destacan las siguientes avenidas: Periférico de Belisario Domínguez a Prolongación División del Norte (colonia San Bartolo Chico Coapa) cuyos lotes con frente a esta vía tendrán permitido HC 4/40; la Calzada del Hueso de Tenorios a Canal Nacional con HO 4/50, Canal de Miramontes de Siena a Canes el HO 4/50; Acoxa de Calzada de Tlalpan a Periférico con HM 4/40; y con un uso de HC las calles de San Juan de Dios de América a Calzada Acoxa y la avenida Transmisiones de San Juan de Dios a Canal de Miramontes.

En general las propuestas de uso habitacional en áreas donde actualmente se desarrolla el comercio (principalmente sobre Miramontes y Acoxa) resulta una medida que afecta la economía del suelo de la zona, y por lo tanto frenaría el potencial económico de ésta.

Poblados Rurales: En el nuevo programa delegacional se establece que cada uno de los pueblos de Tlalpan se deberán elaborar Programas Parciales. Sólo en el caso de San Andrés Totoltepec ya existe desde noviembre de 1995, en él se definen usos habitacional mezclados con comercio y usos agrícolas, lote mínimo de 200 m² y altura máxima de 2 niveles, en los cuales quedan prohibidos los conjuntos habitacionales de más de 20

viviendas y condominios verticales, así como centros comerciales, talleres de herrería y carpintería, gasolineras, gaseras, inmuebles para preparatorias y superior, etc.

Respecto a la prohibición de herrería y carpinterías, esta medida resulta absurda ya que va en contra de la generación de empleos, y por lo tanto de la economía de muchas familias que desarrollan estas actividades en sus lugares de residencia.

Junto al anterior, se han realizado programas parciales para los asentamientos del oriente de este pueblo como es el de Viveros de Coatectlan; La Palma 1ª, 2ª y 3ª sección, Palma Sur, Devisadero, Progreso Tlalpan o Vistas del Valle y Divisadero; Ampliación Plan de Ayala, en todos ellos se permite uso habitacional nuevo o ampliar el existente, con lotes que van desde 120 m² hasta más de 1,500 m². Con un área libre mínima de 50% y hasta 85% que no podrá ser cubierta con materiales que impidan la filtración del agua al acuífero.

Como los programas parciales de los restantes poblados se deberán elaborar, la zonificación propuesta consiste en la parte central HRC (habitacional rural con comercio y servicios) circundada por un área de HRB (habitacional rural de baja densidad) y HR (habitacional rural); y en la periferia RE (rescate ecológico) y PE (preservación ecológica). Además de una superficie extensa de PRA (producción rural agroindustrial) que rodea los anteriores usos.

D. TENDENCIAS URBANAS EN TLALPAN Y SU CONGRUENCIA CON LAS PROPUESTAS DEL PROGRAMA DELEGACIONAL 1997

La evolución urbana, que involucra los cambios económicos, sociodemográficos, políticos, tecnológicos y espaciales de los usos del suelo, establece las tendencias urbanas más relevantes, las cuales deberían ser tomadas en cuenta en todos los procesos de la planeación urbana y en cualquier tipo de estudio urbano. Sin embargo, en el Programa Delegacional se observó que en el análisis urbano, en especial en lo referente a los usos del suelo actuales de Tlalpan, se tiene muy poca profundidad, a pesar de que éstos son la base para definir la zonificación secundaria, que es la normatividad principal de los programas.

Por tal motivo, en este apartado de la investigación se revisan las tendencias urbanas y la problemática de las diferentes zonas en Tlalpan, para definir si la propuesta de zonificación u otras normatividades son o no congruentes con éstas. No se trata de proponer una nueva zonificación, si no sólo establecer ciertas consideraciones en los casos en donde no se hayan propuestos los usos del suelo que según la evolución urbana y presión económica de la sociedad en su conjunto estén llevando a esa parte de Tlalpan. Para ello, este inciso se estructura con base en las 9 zonas definidas anteriormente.

En el caso del Centro Histórico de Tlalpan se observa que las tendencias de consolidación de los corredores comerciales y de servicios de Calzada de Tlalpan, Insurgentes, San Fernando y Viaducto, con construcciones más altas, usos más intensivos (crecimiento vertical) y actividades más redituables coinciden con lo establecido en el Programa Parcial, en el cual se permiten usos vivienda plurifamiliar, comercio y oficinas. Una situación similar presentan las manzanas que rodean las oficinas delegacionales en donde se autoriza habitación unifamiliar con comercio, tal como sucede en la realidad. En tanto que en el resto sólo se aprueba vivienda unifamiliar, mientras que la tendencia indica un uso más intensivo por medio de condominios horizontales, lo cual no necesariamente es contradictorio.

Los usos del suelo actuales y la tendencia observada durante las últimas décadas en la zona Norte-Centro prácticamente coinciden con la zonificación propuesta, con excepción del HC 2/30 de San Lorenzo Huipulco, cuya altura sería cuestionable pues existen viviendas en edificios departamentales de más de dos niveles, así como oficinas y otros

servicios que de esta forma compensan el costo del suelo de más de \$1,000 pesos m², el cual se debe a la excelente ubicación e infraestructura, además de la fuerte presión comercial que se está dando; y del H 3/30 de la calle de Cuitlahuac en la colonia San Pedro Apóstol en donde existe una zona de departamentos de aproximadamente 5 niveles de reciente construcción. En general es una zonificación que está limitando el desarrollo urbano de la zona, pues tiene un alto potencial debido a sus características.

En la zona Centro existe una fuerte presión de crecimiento de los estratos altos sobre las áreas que colindan con el Parque de la Ciudad de México, algunos de ellos inclusive al sur de la línea de conservación ecológica, lo que significa que las medidas tomadas anteriormente no han frenado esta expansión. En la zonificación actual estas áreas están delimitadas como de rescate ecológico (RE), en las cuales se pretende un crecimiento cero.

En las mismas circunstancias están Padierna y los poblados rurales, en los que incluso se ha propuesto reubicar los asentamientos irregulares, acción que de no hacerse de inmediato resultará difícil de llevar a cabo, ya que se observa un avanzado proceso de consolidación habitacional, es decir, la población progresivamente ha invertido en sus casas, la mayoría son de tabicón pegado con cemento, techo de algún tipo de lámina y piso de concreto, además de que los habitantes ya tienen cierto arraigo por sus colonias.

La región Centro-Este se caracteriza por una orientación hacia el uso habitacional, lo cual es semejante a lo establecido en el programa delegacional. En este último también se expone que esta parte de Tlalpan no puede ser considerada como área con potencial de desarrollo debido a la falta de infraestructura y equipamiento y a la falta de lotes baldíos, sin embargo, en la zonificación fuera del Reclusorio Femenil no se proponen ningún tipo de equipamiento que pueda dar servicio a la población demandante que cada vez es más, pues todavía existen predios vacíos donde se construyen nuevas viviendas, tales como las recientes unidades habitacionales edificadas por el gobierno.

En las zonas de Miguel Hidalgo, Centro-Este, Villa Coapa, Noroeste y la parte oriente de Padierna están presentando crecimiento vertical, con construcciones nuevas de más de tres niveles, proceso que espacialmente aún es puntal, pero que refleja una valorización eficiente del suelo, tendencia importante observada durante el levantamiento

de campo, la cual será frenada con los fuertes controles que se definieron respecto a las alturas, de dos o tres pisos como máximo.

En el caso de Villa Coapa se observa una gran tendencia al uso comercial y de servicios, principalmente en las colonias al norte de la avenida Acoxta, pues junto con los fraccionamientos residenciales de Coyoacán y Xochimilco representan un mercado potencial importante que demanda gran cantidad de productos. No obstante, la zonificación absurdamente establecida es de vivienda, ya que áreas ocupadas por plazas comerciales tienen una propuesta habitacional, ejemplo de ello son: el área comercial del cruce de Acoxta y Canal de Miramontes con H 3/50; la manzana de Galerías Coapa con HM 4/50; la zona que comprende Price Club, el Tecnológico de Monterrey y las oficinas de BANAMEX con HM 4/40; y las renovadas instalaciones mercantiles de Pericoapa con uso permitido de E (equipamiento). Situación que puede frenar el desarrollo económico de esta parte de Tlalpan.

Se puede concluir que la mayoría de las veces los usos del suelo establecidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano están acorde con la realidad, puesto coinciden que el uso actual. Lo cual se debe a que en términos generales, el período de estudio únicamente se refiere a la situación entre 1970 y 1997, el cual, en la evolución urbana de cualquier ciudad, resulta ser muy poco tiempo, pero que a pesar de la corta vida urbana de la delegación ya existen procesos de reestructuración que podrían ser frenados por la normatividad, ya que ésta está reproduciendo los usos actuales, muchas veces por presiones de la población, pero no ha dado cabida al desarrollo futuro de Tlalpan al no darse cuenta de que las tendencias de valorización en algunas zonas son muy fuertes y con cierta intensidad, no obstante el corto tiempo que ha pasado.

Sin embargo, si la nueva planeación pretende tomar medidas que corrijan el tipo de crecimiento horizontal y poco eficiente que lleva la ciudad de México, se considera conveniente que se proponga un mayor número de niveles de construcción. De igual forma, que en las áreas con presión comercial y de servicios no se restrinja su localización, ya que la mayoría son actividades que usan convenientemente el suelo y extraen el máximo de renta y que si su localización no es adecuada el mercado inmobiliario se encargará de que salgan de la zona, pues sólo se quedarán las que la demanda requiera y cumplan sus exigencias.

CONCLUSIONES DE LA INVESTIGACIÓN

Las conclusiones de la presente investigación se agrupan en dos apartados: en las primeras se exponen las características del proceso de urbanización y de reestructuración urbana de la delegación de Tlalpan D.F. de 1970 a 1997; en tanto que las segundas se refieren a cuestiones teóricas sobre el tema, que se deducen de los resultados de este trabajo.

Con base en los resultados de este análisis se observa que las dos grandes etapas de la reestructuración urbana propuestas por Goodall (1974) y Kunz (1995): a) la reorganización de los usos del suelo al interior de la ciudad a corto plazo compuesta por los cambios o sustituciones de un uso por otro en el mismo inmueble; y b) las transformaciones a más largo plazo, lo que involucra el crecimiento espacial y el redesarrollo urbano (redevelopment) se presentan en Tlalpan a pesar de su reciente desarrollo urbano, siendo el más relevante el crecimiento físico, seguido de los cambios en el uso del suelo y por último un redesarrollo llevado a cabo en sitios muy específicos de la delegación.

Con el estudio del *crecimiento urbano* de esta delegación se da respuesta a los diferentes cuestionamientos establecidos en el proyecto de investigación sobre este proceso. En primera instancia, respecto a los agentes urbanizadores y al origen del suelo urbanizado de 1970 a 1997, así como al uso urbano con el cual fueron incorporadas las zonas se concluye que existen cuatro principales subprocesos urbanos:

a) La participación del Estado en el *crecimiento urbano* de Tlalpan. Al respecto se tienen dos situaciones:

- La primera es la intervención directa mediante la incorporación de suelo para uso habitacional, la cual tuvo un fuerte impacto en el ámbito urbano de la delegación, ya que por medio de los ciertos organismos de vivienda (INFONAVIT y FOVISSSTE principalmente) el gobierno construyó grandes unidades habitacionales en terrenos de su propiedad, así como en algunos que expropiaba para este fin público. En esas fechas, estas unidades fueron el agente detonador de la urbanización en las áreas donde se edificaron, puesto eran sitios carentes de infraestructura y servicios, que se beneficiaron con la llegada de estas construcciones, aumentando con ello los valores del suelo de los

alrededores, ejemplo de esto son la Narciso Mendoza (Villa Coapa), Villa Olímpica, San Pedro Mártir, y ya en los ochenta FOVISSSTE Fuentes Brotantes.

En este mismo aspecto, se observa que en los últimos años el Estado sólo han desarrollado pequeñas unidades en predios de su propiedad, comprarlos resultaría muy costoso, pues sólo está dando respuesta al problema de la vivienda en las colonias donde tiene algún terreno.

En cuanto a la actuación gubernamental en otros usos se destaca el papel que ha tenido respecto al equipamiento, principalmente el salud, pues la Secretaria de Salud desarrolló una zona de hospitales e institutos cuya área de influencia es nacional (Cardiología, Cancerología, Nutrición, Neurología, etc.). A este le siguen fundamentalmente el equipamiento educativo, con instalaciones desde nivel básico hasta de posgrado (El Colegio de México).

- Además en estos 27 años de estudio (1970-1997), el Estado ha tenido una participación “indirecta” en el desarrollo urbano de la delegación, debido a que permitió la ocupación ilegal de suelo de su propiedad, en donde principalmente se realizó vivienda precaria o económica carente de infraestructura, habitada por población de bajos recursos económicos. Asimismo ha introducido gran parte de la infraestructura de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público y drenaje a los asentamientos irregulares que se han establecido en zonas no permitidas por la legislación urbana, así como en terrenos no aptos para usos urbanos, lo cual incrementa el costo de la dotación de estos servicios. Al mismo tiempo, en la mayoría de los casos se han regularizado estas colonias, situación que ha motivado el surgimiento de más asentamientos, tal es el caso de la reciente invasión al predio de la Polvorilla en Ecoguardas realizada a mediados de enero de este año.

Con base en estos últimos elementos se concluye que el gobierno mexicano juegue un papel esencial en las tendencias urbanas de valorización o desvalorización, que en el caso de Tlalpan, éste ha provocado que los valores del suelo hayan aumentado con relación a como estaban en 1970, ligado básicamente a las mejoras que realizó en cuanto a las vialidades.

b) El segundo subproceso es el de los fraccionamientos desarrollados por la iniciativa privada para clases medias y altas con todos los servicios. Estas colonias surgen en terrenos particulares, donde la mayoría de las veces los propietarios o algunos casos inmobiliarias realizaron la subdivisión y la venta de lotes, en los cuales la población construye la vivienda de acuerdo a sus necesidades y recursos.

Cabe señalar, que el uso habitacional edificado en esta clase de fraccionamientos es de dos tipos espacialmente bien definidos: la vivienda regular en la mayor parte de las colonias de la zona de Villa Coapa; y las casas buenas o muy buenas localizadas en el centro de Tlalpan, al norte y noroeste del Bosque del Pedregal y algunas en la periferia de los poblados rurales.

Habitualmente este tipo de urbanizaciones se realiza sobre las áreas con valores de suelo más altos, con toda la infraestructura necesaria y que sólo las clases medias y altas pueden pagar.

c) El tercero son las colonias fraccionadas por particulares para personas de bajos recursos. Éste consiste en la subdivisión por parte de los propietarios del suelo, que establecían la lotificación y vendían los predios generalmente sin infraestructura y equipamiento. Eran áreas poco accesibles y sin transporte, cuyos lotes fueron adquiridos principalmente por habitantes de escasos ingresos que edificaban casas precarias y en menor medida económicas. La población aceptaba las carencias de servicios pues no tenía otro lugar para vivir, además de que estas características hacían que los terrenos fueran más baratos y alcanzables para su bolsillo.

Respecto a esta última aseveración es conveniente señalar que este tipo de fraccionamientos fueron importantes en los setenta, principalmente en el área de los Pedregales, con colonias como Volcanes, Pedregal de las Águilas, El Mirador, Cumbres de Tepetongo, y Tepetongo. Pero que en años más recientes, debido a las condiciones ambientales y sociales (clases medias y altas); así como por la cobertura y calidad de la infraestructura, equipamiento y los servicios la delegación ha sufrido un constante proceso

de valorización, los precios del suelo se han elevado, por lo que en la actualidad se ha observado que el crecimiento urbano sobre terrenos privados está orientado sólo a la población de niveles socioeconómicos medios y altos, los cuales pueden pagar los altos costos del suelo de Tlalpan, y,

d) Por último están los asentamientos irregulares desarrollados tanto en suelo ejidal o comunal, como privado y en menor cantidad en público.

Este tipo de colonias se han llevado a cabo principalmente sobre suelo de varios ejidos y comunidades agrarias, en las cuales la producción agropecuaria, en la mayoría de los casos, era baja o nula debido a las características topográficas y edafológicas de la delegación, es decir, fuertes pendientes y terrenos de origen basáltico, con una capa de suelo muy somera, no apto para las actividades primarias. Situación que, aunada a la fuerte presión del desarrollo urbano de la ciudad de México, generada fundamentalmente por el crecimiento económico y demográfico, hizo que los ejidatarios y/o comuneros se dieran cuenta que obtenían más beneficios incorporando sus tierras a usos urbanos que manteniéndolas para cuestiones rurales, por tal motivo aceptan que población ajena al ejido o a la comunidad (avecindados) viva en sus terrenos, no sólo del área urbana del ejido sino incluso fuera de estos límites. La literatura al respecto indica que los comisariados ejidales vendían los lotes y aceptaban y provocaban la ocupación, y por ello, casi en todos los casos el gobierno expropia ese suelo y regulariza la tenencia de la tierra e introduce la infraestructura y el equipamiento necesario.

El nuevo uso de las tierras incorporadas de esta manera es el habitacional, con vivienda predominantemente precaria, pero que conforme se consolida el asentamiento en cuanto a infraestructura y servicios, además de que la misma población progresa en sus condiciones socioeconómicas, las casas también sufren mejoras notables, y pasan a un nivel de construcción más alto, es decir, se convierten en económicas y hasta regulares. Los casos más desatacados de este subproceso son las diferentes secciones de la Miguel Hidalgo y Ejidos de San Pedro Mártir.

Por otra parte, las colonias irregulares en suelo privado y público se deben principalmente a la invasión de estos terrenos cuyos ocupantes lograron quedarse con ellos. Estos asentamientos, en general, pasan las mismas etapas que las desarrolladas en terrenos ejidales, habitación precaria sin infraestructura y servicios, mejoran constantemente debido a la inversión de la población en sus viviendas y a la introducción de los servicios por parte del Estado. Ejemplo de ello es la Isidro Fabela y Padierna.

Para finalizar este punto es importante indicar que, a lo largo de estos 27 años del estudio, se observó que este tipo de ocupación ha sido importante en Tlalpan no sólo por la cantidad de superficie incorporada al área urbana sino también por el impacto ecológico causado por la tala de bosque y de vegetación natural, así como por al cambio de uso agrícola a habitacionales, que han afectado el equilibrio ambiental y la recarga de los mantos acuíferos del sur del Distrito Federal.

Los siguientes resultados se refieren al segundo proceso urbano que se ha desarrollado en la delegación, es decir, a *los cambios de uso del suelo* observados durante el período de estudio.

En primer lugar, en los cambios generados en el ámbito interno para cada uso urbano se determinaron varios aspectos sobresalientes:

- En cuanto al comercio se observó que en 1970 Tlalpan era una zona con comercio incipiente, principalmente de productos básico de baja y algunos de mediana jerarquía, localizados en gran parte en locales independientes dispersos por la delegación y sólo existían pequeños corredores, es decir, mercancías que únicamente cubrían ciertas necesidades básicas de la población local.

La escasa población y sus bajas condiciones socioeconómicas, no representaban una demanda real para productos de mayor jerarquía, por lo tanto no era viable localizarse en esta delegación y si en el centro de la ciudad donde si cubrían su demanda.

Para 1997, las características urbanas de Tlalpan cambian considerablemente, mejora su infraestructura y servicios, aumenta la población tanto por crecimiento natural como por la llegada de familias de todos los niveles socioeconómicos, se crean colonias de clases medias y altas, etc. lo genera una demanda real, y por lo tanto, el comercio, que

generalmente responde a la demanda, ahora sí encuentra en la delegación el potencial económico para localizarse. Es por ello que actualmente los habitantes de esta demarcación cuentan con un número importante de aglomeraciones comerciales, con tiendas de autoservicios, grandes y pequeñas plazas comerciales planificadas, centros de barrios, junto con varios corredores comerciales, sitios en donde se pueden adquirir una gran variedad de mercancías que no sólo abastecen a las familias de la delegación, si no que algunas de ellas, cubren un mercado más amplio, llegando a las delegaciones aledañas.

Lo precedente refleja la evolución del comercio como función urbana, pero en el ámbito espacial, cabe señalar que en la actualidad esta actividad se realiza en áreas donde anteriormente había otros usos, es decir, hubo un cambio de uso del suelo. Por ejemplo existen tres casos en los que instalaciones industriales se han transformado para dar cabida al comercio: el más conocido es Plaza Cuicuilco antes Fábrica de Loreto y Peña Pobre; Bodega Aurrera Insurgentes antiguamente una industria de telas; y Bodega Comercial Mexicana en otros tiempos Fábrica de Telas la Fama Montañesa. En tanto que, también el uso habitacional ha sido sustituido por estas actividades, este patrón se ha dado en viviendas localizadas en las principales vialidades que se han vuelto comerciales, como son Insurgentes, Calzada de Tlalpan, Acoxta y Miramontes, generando corredores con un valor de suelo alto.

En cuanto al uso habitacional se presentan dos aspectos urbanos muy interesantes a destacar:

- La consolidación básicamente de vivienda precaria a una económica y sólo en algunos casos a regular, en áreas con antecedentes populares o irregulares que en un principio carecían de infraestructura y servicios, ocupadas por población de escasos recursos que autoconstruye sus casas, y que con el tiempo y de forma progresiva según sus ingresos invierte en ella, para terminarla de construir y poner los acabados. Así como la habitación mejora, generalmente las condiciones de las colonias sufren un desarrollo

cualitativo y cuantitativo de la infraestructura de agua, energía eléctrica, drenaje, teléfono, entre otras, además de equipamiento educativo, de salud, recreativo, etc. de primera necesidad. Por tales motivos la zona en su conjunto se revalora y hace que estas viviendas que, aunque no hayan sido concebida para entrar al mercado habitacional, muy frecuentemente entran en circulación. Los casos más claros de este proceso son Padierna, Miguel Hidalgo y la zona denominada centro.

- El segundo suceso está ligado al anterior, es el proceso de mediatización que han sufrido las colonias populares, es decir, zonas que originalmente estaban habitadas por población de estratos bajos y muy bajos, y que actualmente las familias clases medias y hasta medias altas adquieren importancia. Lo cual se reflejan en el tipo de inmuebles, tal como se explica más adelante.

Respecto al uso industrial, esta actividad ha tenido un poco peso en la estructura urbana de Tlalpan, espacialmente no ha sufrido cambios insignificantes.

Mientras tanto los servicios privados, generalmente de educación y salud, eran usos poco importantes en los setenta, para los noventa son funciones urbanas que ocupan áreas importantes en las colonias. Al mismo tiempo son agentes generadores del cambio de uso del suelo en sus alrededores, con funciones complementarias a ellas, pero que generalmente no tiene un impacto espacial, pues son instalaciones anexas a la vivienda.

Con respecto a *la reestructuración urbana* de largo plazo denominada redesarrollo es pertinente señalar que en Tlalpan, esta forma se ha presentado muy poco, debido a que la delegación tiene una urbanización reciente, con inmuebles que aún valen más que el suelo, pero ya existen algunas áreas puntuales en donde se observa este proceso, ejemplo de esto es el crecimiento vertical e intensificación del uso del suelo que se ha desarrollado sobre las avenidas Insurgentes y San Fernando, en el centro histórico y en la colonia Toriello Guerra, zonas de las más antiguas y consolidadas de la delegación, en cuyos predios básicamente se han derribado viviendas unifamiliares y se han construido condominios horizontales y

edificios departamentales. En tanto que en asentamientos populares consolidados, el redesarrollo se realiza en predios de habitación precaria o en ciertos casos económica que se derrumba, edificándose en su lugar principalmente condominios horizontales. En ambos casos, se observó que estas nuevas construcciones son desarrolladas por inmobiliarias y no por particulares, es decir, es una producción capitalista, que busca el valor de cambio de los inmuebles.

En las colonias donde se observa la mediatización social, cabe explicar que la mayoría de estos nuevos pobladores llegaron a habitar condominios horizontales y en menor proporción edificios departamentales construidos por inmobiliarias que adquirieron los terrenos baldíos y en un mínimo de predios se tiene un redesarrollo, es decir, construcciones precarias o económicas que han sido derrumbadas para levantar viviendas con las características anteriores, pues regularmente esto implica un uso más eficiente e intensivo que compense los costos del suelo, pues son colonias con una revalorización trascendental.

Por todo lo anterior, se puede concluir que se ha mejorado notablemente las características urbanas, un medio ambiente agradable, así como la unión física con la Ciudad de México y la elevación del nivel socioeconómico de la población original de la delegación han provocado que el suelo de Tlalpan haya aumentado su valor comercial y que los grupos de estratos socioeconómicos medios y altos y ciertas actividades más lucrativas (oficinas y comercios) decidan localizarse en ésta. No sólo utilizando áreas baldías sino sustituyendo los usos originales, observándose incluso ya en ciertas zonas lo que los estudiosos del tema denominan redesarrollo, es decir, la demolición de un inmueble para construir otro con un uso más redituable y con una intensidad de uso mayor, casi siempre con crecimiento vertical.

Con el análisis de la evolución urbana de la delegación se concluye que las tendencias de los usos del suelo observadas durante estos 27 años del estudio coinciden en gran medida con la zonificación propuesta en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan 1997, ya que en general el programa reproduce los usos actuales, pero la norma no está considerando el desarrollo futuro de la zona, en la cual ya existen tendencias

urbanas de valorización y su consiguiente cambio a usos más intensivos y eficientes en ciertas áreas como la colonia Miguel Hidalgo y Villa Coapa, que a pesar del corte período urbano se pueden considerar fuertes. Pero, si según el Programa General de Desarrollo Urbano de la entidad pretende tomar medidas que corrijan el crecimiento extensivo y poco eficiente que lleva la ciudad de México, como son el reciclamiento y saturación de lotes baldíos, es conveniente también que en el ámbito local se establezca una mayor altura de construcción. De igual forma, que en las áreas con presión comercial y de servicios se les permita el cambio de uso, ya que generalmente éstas son actividades que pueden pagar el costo del suelo y que sea el mercado el encargado de que salgan o no de esa área.

Por otra parte, en cada proceso de reestructuración urbana se explicaron los principales factores que intervienen, pero en general existen otros determinantes que en conjunto provocaron el crecimiento urbano y la reorganización interna en Tlalpan de 1970 a 1997, los cuales también son aplicables a la urbanización de la Ciudad de México. Al respecto se destacan:

1. En primera instancia, como ya se mencionó el *Estado* fue el principal agente urbanizador, que provocó que la estructura urbana de la delegación se unieron con la Ciudad de México, debido a la construcción de importantes vialidades que aumentaron los valores del suelo y con ello todos los cambios que se suscitaron.

2. La constante incorporación de suelo rural a urbano fue resultado de la presión demográfica que existe, no sólo en Tlalpan, sino en toda la ciudad. Es decir cada vez hay más población que requiere un lugar donde vivir y que áreas periféricas como esta delegación aún son más baratas que las zonas centrales.

3. La introducción de la *infraestructura* (agua, energía eléctrica, pavimentación y drenaje) volvieron más atractiva esta parte del D.F. tanto para la vivienda de clases medias y altas, como para usos que extraen más ganancias de su localización, como el comercio y los servicios, y ,

4. En la mayoría de los asentamientos de origen irregulares y en las colonias que se van formando siempre se ha contado con rutas de *transporte* público con base-terminal en ellos o próximas a éstos, así como vialidades que el mismo gobierno construye y con la

infraestructura necesaria, lo que en cierta forma facilita su accesibilidad y por tanto su comunicación con el resto la ciudad.

5. Todos estos elementos han hecho que el suelo se valore y que se inicie el proceso de reacomodo de los usos del suelo al interior del área de estudio, para responder a estas nuevas condiciones urbanas, ejemplo de ello es lo explicado antes en la forma de reestructuración de cada uso.

Para finalizar es importante mencionar, que estudios similares no se han hecho en México, por lo tanto, ésta es una investigación que proporciona información útil sobre el tema de la urbanización y de la reestructuración urbana en un país subdesarrollado, en el que las características de estos procesos son diferentes a los establecidos en la literatura internacional, en donde predominan los trabajos sobre ciudades en países desarrollados.

Al respecto éstos indican que el crecimiento espacial forma parte de la reestructuración a largo plazo, lo cual en el caso de Tlalpan y del resto de la ciudad de México, éste es un fenómeno que permite el acomodo a corto y mediano plazo, ya que el modelo urbano es mayoritariamente horizontal debido a factores como los bajos costos del suelo en la periferia, a lo laxo de la normatividad; a los problemas de la tenencia de la tierra; el poco seguimiento de los controles urbanos; y a la cultural de la sociedad de poseer un terreno y no inmueble compartido con otros habitantes como es vivir en edificio o en condominio, entre otros.

En tanto que, lo observado en este análisis de la delegación establece que los cambios de uso del suelo en el mismo inmueble, así como el redesarrollo se realizan a corto y largo plazo respectivamente, tal como los indican las fuentes consultadas.

Con este tipo de investigaciones se tienen elementos suficientes sobre la evolución y tendencias urbanas, las cuales deberían de ser la base fundamental para definir las propuestas de planeación, es decir, el comportamiento de la economía del suelo, lo cual ya involucra las decisiones sociales, económicas, los valores de suelo en el mercado, etc. se podría determinar la zonificación de los usos del suelo más realistas y eficiente para la ciudad en su conjunto.

BIBLIOGRAFIA

- AGUILAR Guillermo A. (1987). "La política urbana y el Plan Director de la Ciudad de México, ¿Proceso operativo o fachada política?. En Estudios Demográficos y Urbanos, Vol. 32 Núm. 2, Colegio de México. pp. 273-299.
- AGUILAR Guillermo A. y Olvera G (1991). "El control de la expansión urbana en la Ciudad de México. Conjeturas de un falso planteamiento." En Estudios Demográficos y Urbanos, Vol. 6 Núm. 1, Colegio de México. pp. 89-115.
- AHMAD Nuzhat (1992). "Choice of Location and Mobility Behaviour of Migrant Households in a Third World City". Urban Studies. Vol 29, No. 7 pp. 1147-1157.
- ALCALY Roger E. (1982) "Transportacion and urban land values. A review of theoretical literature". En Internal structure of the city. Readings on urban city, form, growth and policy. Comp. Larry Bourne Oxford University Press. pp. 395-405
- ALONSO William (1982) "The population factor and urban structure". En Internal structure of the city. Readings on urban city, form, growth and policy. Comp. Larry Bourne Oxford University Press. pp. 540-551.
- ARIMAH, C. Ben (1992)." An Empirical Analisis of the demand for housing atributtes in a third worl city". Lands Economics, Vol. 68, Núm. 4, pp. 366-379.
- AZUELA A., Cruz R. S. y Cancino M. (1988). "De la posesión a la propiedad". Desarrollo Urbano y Derecho. Comp. Serrano M. F. Plaza y Valdés Editores, pp. 199-250.
- AZUELA De La C. Antonio (1988). "El marco jurídico de la vivienda". Procesos Habitacionales en la Ciudad de México, Cuadernos Universitarios Núm. 51, SEDUE y UAM, pp. 43-62.

- AZUELA De La C. Antonio (1989). "La formación de la propiedad en las colonias populares". La Ciudad, la Propiedad Privada y el Derecho, El Colegio de México, pp. 81-130.
- BARRETT A. Lee. and Hodge D. C. (1984). "Spatial Differentials in Residential Displacement". Urban Studies, Núm. 21, pp 219-231.
- BEAVON, S.O. Keith (1981). Geografía de las Actividades Terciarias. Una interpretación a la Teoría de los Lugares Centrales. Universidad de Witwatersrand. Versión catellana de M. Bayes Sopena. Oikos-Tau. Barcelona.
- BEJARANO Fernando y Lugo, Gabriela (1981), La acción del Estado, el capital y la formación de las colonias populares en la transformación urbana de las tierras ejidales en las delegaciones de Magdalena Contreras y Tlalpan. El caso de la colonia Miguel Hidalgo. Tesis Profesional, Univesidad Iberoamericana, México.
- BEN A. Leila. y Matheieu D. (1991). " Trayectoria social y acceso a la vivienda en el Valle de Chalco". Revista Mexicana de Sociología, Núm. 1. Instituto de Investigaciones Sociales. UNAM, pp. 225-257.
- BENITEZ Z. R. (1988). "Hacia la ciudad más grande del mundo. A manera de introducción al libro". en Grandes Problemas de la ciudad de México. Colección Desarrollo Urbano. Plaza y Valdés Editores, pp. 21-44.
- BOURNE Larry (1982). Urban Spatial structure. An introductory essay on concepts and criteria. Internal structure of the city. Readings on urban city, form, growth and policy. Comp. Larry Bourne Oxford University Press. pp. 3-28
- CALDERÓN C. J. (1987). "Lucha por la tierra, contradicciones sociales y sistema político. El caso de las zonas ejidales y comunales en la ciudad de México (1980-1984)". Estudios Demográficos y Urbanos, Colegio de México, Vol. 2, Núm. 2, pp. 301-324.

- CASTAÑEDA Victor (1988). "Mercado inmobiliario de las periferias urbanas en el área metropolitana de la ciudad de México. en Grandes problemas de la ciudad de México. Comp. Benitez Z.R.. Colección Desarrollo Urbano. Ed. Plaza y Valdés editores, pp. 97-129.
- CASTAÑEDA Victor (1988). "Mercado inmobiliario en la periferia metropolitana: los precios del suelo. Estudios de casos". Estructura Territorial de la Ciudad de México. Comps. Terrazas Oscar y Preciat Oscar. Colección Desarrollo Urbano, Ed. Plaza y Valdés Editores, pp. 219-247.
- CASTAÑEDA Victor (1993). "Fin del crecimiento urbano subsidiado", Ciudades. Núm. 19, pp. 3-8.
- CLAPHAM David y Kintrea Keith (1984). " Allocation systems and housing choice". Urban Studies, Núm. 21, pp: 261-269.
- CONNOLLY Priscilla (1985). " Evolución del problema habitacional en la ciudad de México". La vivienda popular en la ciudad de México. Instituto de Geografía, UNAM, pp. 13-27.
- CZERNY M. y Makowske J (1989). "El desarrollo especial de las ciudades en América Latina. El caso de la ciudad de México". Revista Geográfica. IPGH. Núm. 109, pp. 45-55.
- DELEGACIÓN DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL EN TLALPAN, Oficina de Trabajo Social. (1984), Varias Colonias de la delegación de Tlalpan México.
- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (1982). Plan parcial de desarrollo urbano de la delegación de Tlalpan. México.
- DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (1988). Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1987-1988. Dirección General de Reordenamiento Urbano y Protección y Protección Ecológica. México.

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (1981), Programas de Barrio de Varias Colonias de la Delegación de Tlalpan, DDF, Asociación de Residentes, Delegación Tlalpan, Dirección General de Planificación, México.

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (1996), Delegación Tlalpan Monografía, DDF, México.

DICKEY John W. Manual de Transporte Urbano. Ed. Instituto de estudios de Administración Local. Madrid España. pp. 103-138.

DOTSON F. y DOTSON L.O. (1957) " La estructura ecológica de las ciudades mexicanas". Revista Mexicana de Sociología, Núm. 1, pp. 39-66.

DOWALL David E. (1994) "Urban residencial redevelopment in the people's republic of China". Urban Studies. Vol 31. No. 9.

DUNCAN Otis D. y Duncan Beverly (1974). "Distribución residencial y estratificación ocupacional". en Estudios de Ecología Humana. G.A. Theodorson. Ed. Labor, pp. 261-277.

ESPINOSA López Enrique (1991). Compendio cronológico del desarrollo urbano dela Ciudad de México 1521-1980. 1ª. Edición, México.

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL (1996). PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. México 11 de julio.

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL (1997). PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALPAN. Información Gráfica y Anexos Técnicos. México 31 de julio.

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL (1997). PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALPAN. México 10 de abril.

- GARZA Gustavo (1988). "Evolución de la ciudad de México en el siglo XX". Procesos Habitacionales en la Ciudad de México, Cuadernos Universitarios, Núm. 51, SEDUE y UAM, pp. 19-41.
- GARZA, Gustavo. y Schteingart Martha (1978) "La acción habitacional de Estado en México" Centro de Estudios Económicos y Demográficos. Colegio de México.
- GIL Elizondo Juan (1989). "Planeación del desarrollo urbano en la Ciudad de México". En Atlas de la Ciudad de México. Comp. Gustavo Garza, Colegio de México. pp. 395-400.
- GILBERT Alan y Ward Peter (1987). Asentamientos populares VS Poder del Estado. 3 casos Latinoamericanos: Ciudad de México, Bogotá y Valencia. Ediciones Gili.
- GONZÁLEZ Salazar G. (1983). "El Distrito Federal: algunos problemas y su planeación" México pp. 81-118 .
- GONZÁLEZ Sánchez J. (1996). "Características de la vivienda en el área urbana de la ciudad de México. Tesis de Maestría en Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, UNAM. Pp.122-150
- GONZÁLEZ Tejada Leonardo (1994). Tesis de licenciatura en Economía de. Instituto Tecnológico Autónomo de México, México .
- GOODALL Brian (1977). "La Economía de las zonas urbanas" . Nuevo Urbanismo, Editorial Instituto de Estudios de Administración Local, Núm. 23, .
- GRIGSBY William G. (1963) "Housing Market and Public Policy", University of Pennsylvania Press. pp. 84-129.
- GUTIÉRREZ de MacGregor, Ma Teresa e Ignacio Kunz B (1984). "Algunos problemas del servicio de autobuses urbanos en la Ciudad de México", en el Desarrollo Urbano de México del Programa Universitario Justo Sierra, UNAM, pp. 205-211. México,

- HAUPT, A. y Kane T. (1980). Guía rápida de población. Population Reference Bureau, Washington, D.C.
- HERNADEZ Salcedo C. (1972). Distribución de la industria, comercio y servicios en la delegación de Tlalpan. Tesis de licenciatura en Geografía. Facultad de Filosofía y Letras, UNAM.
- HIERNAUX Daniel (1989). "La planeación de la Ciudad de México: logros y contradicciones". En Una década de Planeación urbano-regional en México 1978-1988. Comp. Gustavo Garza, Colegio de México. pp. 233-252.
- HOENDERDOS W. and Verbeek. H. (1989). "The Low-income Housing Market in Mexico: Three Cities Compared". Housing and Land in Urban Mexico. Center for U S-Mexican Studies, UCSD. Monograph 3. pp. 51-63.
- IBARRA V., Saavedra F., Puente S. y Schteigart M. (1986). "La ciudad y el medio ambiente: el caso de la zona metropolitana de la ciudad de México" Ciudad y Medio Ambiente en América Latina, Colegio de México, pp. 97-150.
- IBARRA Valentín (1988). Delegación de Tlalpan. Atlas de la ciudad de México. Colegio de México. capítulo 7, Colegio de México, pp. 310-314.
- IBARRA Valentin (1989) El transporte municipalizado en la Ciudad de México y sus nuevas condiciones bajo la situación económica. México, pp. 213-225.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA GEOGRAFÍA E INFORMÁTICA (1993). Cuaderno para la planeación de Tlalpan. INEGI, México.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA GEOGRAFÍA E INFORMÁTICA, (1991), XI Censo General de Población y Vivienda, 1990, Distrito Federal, INEGI, México.
- IRACHETA Alfonso. (1988a). "Los problemas del suelo y la política urbana en la zona metropolitana de la ciudad de México". en Grandes problemas de la ciudad de

- México. Comp. Benitez Z.R.. Colección Desarrollo Urbano. Ed. Plaza y Valdés editores, pp. 47-95.
- IRACHETA Alfonso (1988b). Hacia una planeación urbano crítica. Editorial Gernika, UAM México.
- JUAREZ Díaz María S. (1994). El cambio residencial a colonias periféricas de la Ciudad de México. El caso de la colonia Lomas Hidalgo. Tesis de licenciatura en Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, UNAM.
- KIVELL Phillip (1993). Land City: patterns and processes of urban change. Routledge: London and New York, pp. 43-92.
- KNIGHT Robert L. y Trygg Lisa (1982)"Evidence of land use impact of rapid transt systems" en Internal structure of the city. Readings on urban city, form, growth and policy. Comp. Larry Bourne Oxford University Press. pp. 438-449.
- KORCELLI Piotr (1982). "Theory of intra-urban estructura: rievew and sythesis. A cross-cultural perspective" en Internal structure of the city. Readings on urban city, form, growth and policy. Comp. Larry Bourne Oxford University Press. Pp. 93-110
- KUNZ B. Ignacio (1984). Uso del suelo en la ciudad de Aguascalientes: Tesis de licenciatura en Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, UNAM.
- KUNZ B. Ignacio (1995). Economía urbana y mercados inmobiliarios. Diplomado en Servicios Inmobiliarios. Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey. Campus Estado de México. Mimeo.
- LI M. Mingche and Brown James (1980)."Micro-Neighborhood Externalities and Hedonic Housing Prices". Lands Economics, Vol 56, No. 2, pp 125-140.
- LOWE John C. (1992). Reestructuring or gentrification of a small city: Newburyport Massachusets. Urban Geography Vol. 13. No. 4. pp 374-384.

- MAS Hernández (1991). "Notas sobre la propiedad del suelo y la formación del plano en la Ciudad de México" ERIA Revista de Geografía Iberoamericana. Núms. 24-25, pp. 63-73.
- MATHIEU Dominique y Thomas Francois (1992). "¿Fin de la propiedad popular?". Ciudades, Núm. 15, pp. 46-52.
- Méndez Ricardo (1993). "Reestructuración industrial en las grandes ciudades y nuevos desequilibrio territoriales" Ponencia presentada en el XIII Encuentro de la Red de Investigación Urbana (RNIU) sobre Implantación Industrial y Reestructuración Territorial. Aguascalientes, Méx. Del 20 al 22 de octubre.
- MICHEL M.A. (1988). "El proceso habitacional en la ciudad de México". Procesos Habitacionales en la Ciudad de México, Cuadernos Universitarios, Núm. 51, SEDUE y UAM, pp. 11-17.
- MIRON John R. (1982) "Economic equilibrium in urban land uses" en Larry Bourne pp. 124-137.
- PADDISON Ronan (1993). "City marketing, image reconstruction and urban regeneration". En Urban Studies. Vol. 30. No. 2, pp.339-350.
- PERLÓ M (1994) Primer informe se la investigación: Mercado Inmobiliario Habitacional del Área Urbana de la Ciudad de México, DGAPA, UNAM. Mimeo.
- PICKVANCE C.G. (1974)."Life cycle, hosing tenure and residential mobility: A path analytic approach". Urban Studies. Núm. 11, pp: 171-188.
- PRADILLA Cobos Emilio (1992). "Campo y ciudad en la nueva política agraria". Ciudades, Núm. 15, pp. 9-14.
- RICHARDSON Harry W (1975). Economía del Urbanismo. Traducción de Blanca Paredes Larruca. De. Alianza Editorial.

- RODRIGUEZ Lazcano Catalina y Rodríguez F. (1984). Colección Delegaciones Políticas "Tlalpan". Departamento del Distrito Federal. México, págs. 169.
- ROTHENBERG Jerome (1991). The maze of urban housing markets. The University of Chicago Press. pp. 12-41
- RUIZ Chiapetto Crescencio (1993). "El desarrollo del México urbano: cambio de protagonista". En Comercio exterior. Agosto. México, pp. 708-717.
- RUVALCABA Rosa M. y Schteingarth M. (1985). "Diferenciación socio-espacial intraurbana en el área metropolitana de la ciudad de México". en Estudios Sociológico III. No. 9. Colegio de México. pp. 481-514.
- SCHTEINGART Martha (1988). "La vivienda terminada (producción habitacional y promoción inmobiliaria en la zona metropolitana de la ciudad de México)". Procesos Habitacionales en la Ciudad de México, Cuadernos Universitarios, Núm. 51, SEDUE y UAM, pp. 105-139.
- SCHTEINGART Martha (1989). "La oferta del suelo para uso habitacional". Los Productores del Espacio Habitable. Estado, Empresa y Sociedad en la Ciudad de México, pp. 61-115.
- SCHTEINGART Martha (1989). "Tenencia de la tierra, expansión urbana y apropiación del suelo en la zona metropolitana de la ciudad de México". Los Productores del Espacio Habitable. Estado, Empresa y Sociedad en la Ciudad de México, pp. 25-62.
- SMOLKA Martim (1994) "Bridging conceptual and methodological issues in the study of second-hand property markets in Rio de Janeiro, Brazil" en Methodology for land & housing market analysis". Edito Gareth Jones y Peter Ward. Pp. 179-196.
- SOJA Edward, Morales R y Wolff G. (1983). "Urban structuring: an analysis of social y spatial change in the Angeles". en Economic Geography. Vol. 59. No. 2. Pp.195-230.

- TAPINOS G. (1988). Elementos de Demografía. Espasa Calpe, España.
- VARLEY Ann (1989). "Propiedad de la revolución? Los ejidos en el crecimiento de la ciudad de México". Revista Interamericana de Planificación. Vol. XXII, Núm. 87-88, pp. 125-153.
- VERDUZCO Basilio (1992). "Reforma Agraria. Nuevos conflictos". Ciudades, Núm. 15, pp. 3-8.
- WARD Peter y Edith Jiménez y Gareth Jones (1993). "Residencial land price change in Mexico City and affordability of land for low-income groups". Urban Studies. Vol. 30, Núm. 9, pp. 1521-1542.
- WARD Peter (1978). "Una comparación entre colonias paracaidistas y ciudades perdidas de la ciudad de México. Hacia una nueva política". Boletín de Geografía, Instituto de geografía, UNAM, Núm. 8, pp 101-116.
- WARD Peter (1985). "La autoconstrucción ¿un mito o una solución a los problemas habitacionales?". La vivienda popular en la ciudad de México. Instituto de Geografía, UNAM, pp. 81-92.
- WARD Peter (1985). "La crisis del sistema de la vivienda popular y su manifestación en patrones de migración intraurbana". La vivienda popular en la ciudad de México. Instituto de Geografía, UNAM, pp. 28-46.
- WARD Peter (1991). México: una megaciudad. Producción y reproducción del ambiente urbano. Alianza editorial. México D.F.
- WILK Graber David (1989). "Planeación del uso del suelo y medio ambiente en la ciudad de México". en Una década de Planeación urbano-regional en México 1978-1988. Comp. Gustavo Garza, Colegio de México. pp. 327-345.
- WINGO Lowdon (1972). "Tecnología característica de los sistemas de transporte urbano". en Transporte y suelo. Editorial OIKOS-TAU, pp. 33-45.

FUENTES ESTADÍSTICAS

CONSEJO NACIONAL DE POBLACIÓN (1992). Sistema de Información sobre la Marginación en México, CONAPO, México.

CONSEJO NACIONAL DE POBLACIÓN. (1994). Estadísticas vitales del D.F. CONAPO, México.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA GEOGRAFÍA E INFORMÁTICA (1985). Estadísticas Históricas de México. INEGI México.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA GEOGRAFÍA E INFORMÁTICA (1993). XI Censo General de Población y Vivienda. Distrito Federal 1990. INEGI México.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA GEOGRAFÍA E INFORMÁTICA (1994) Anuario Estadístico de Distrito Federal 1993. INEGI. México.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA GEOGRAFÍA E INFORMÁTICA (1994). XIV Censo Industrial del D.F. México, INEGI.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA GEOGRAFÍA E INFORMÁTICA (1994). XI Censo Comercial y de Servicios del D.F. México, INEGI.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA GEOGRAFÍA E INFORMÁTICA (1994). VII Censo Agrícola-ganadero del D.F. México, INEGI.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA GEOGRAFÍA E INFORMÁTICA (1997). Censo general de Población y Vivienda. Distrito Federal 1995. INEGI México

SECRETARIA DE ECONOMÍA. (1950). VI Censo General de Población y Vivienda.
Distrito Federal 1950. SPP. México.

SECRETARIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO. (1963). XII Censo General de Población
y Vivienda. Distrito Federal 1960. SPP. México.

SECRETARIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO. (1971). XIII Censo General de Población
y Vivienda. Distrito Federal 1970. México.

SECRETARIA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO. (1989). X Censo General de
Población y Vivienda. Distrito Federal 1980. SPP. México.