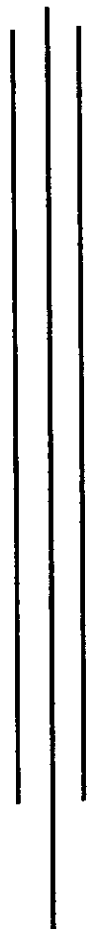


43  
24.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO  
FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS  
COLEGIO DE GEOGRAFIA



EL CRECIMIENTO URBANO EN LAS  
COLONIAS DEL CENTRO DE LA  
DELEGACION CUAJIMALPA, D.F.  
(1980-1990).

ASESOR: LIC. JORGE MANUEL VAZQUEZ ALVAREZ

T E S I S I N A  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN GEOGRAFIA  
P R E S E N T A :  
GERARDO QUINTANA VALLEJO.



MÉXICO, D. F.

FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS  
COLEGIO DE GEOGRAFIA



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

267530\*



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.



*Dedico el presente trabajo a:*

*A mi mamá Dominga Vallejo Monroy, quien con tanto gusto día con día me apoyo hasta alcanzar la meta.*

*A la memoria de mi padre Marcos Quintana Meza.*

*A Magdalena Silva Aparicio mi esposa que hoy es parte de mi vida y fue motivo de inspiración para la conclusión del trabajo.*

*A mis hermanos Fidel, Estela, Irma, Teresa; así mismo a Eleuterio y su esposa Maru por el gran apoyo recibido en todo momento.*

*Finalmente dedico el trabajo a mis compañeros y amigos de convivencia durante la carrera.*



**Agradezco:**

A Dios.

*A mi asesor Lic. Jorge Manuel Vázquez Álvarez por su tiempo y dedicación a la revisión del trabajo, pues fue parte fundamental para su terminación.*

*A mis sinodales Dr. José Enrique Zapata Zépeda, Mtra, María Eugenia Hernández Villagómez, Lic. José R. Balanzario Zamorate y al Lic. Eduardo Pérez Torres por la revisión del trabajo y sus valiosos comentarios*

*A Rolando Alejandro García Sotelo por el apoyo en el procesamiento de la información y la elaboración de la cartografía.*

*A Luis Manuel Romero Martínez por el uso del equipo de computo de la División de Estudios de Posgrado de Arquitectura.*



---

## **INDICE**

<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>4</b>
<b>CAPITULO 1</b>	<b>8</b>
<b>MARCO TEÓRICO</b>	<b>8</b>
1.1. ORIGEN DE LAS PRIMERAS CIUDADES.	9
1.1.1. TEORÍA CONCÉNTRICA.	10
1.1.2. TEORÍA SECTORIAL.	11
1.1.3. TEORÍA DE LOS NÚCLEOS MÚLTIPLES.	12
1.2. FACTORES ACTUALES DEL CRECIMIENTO URBANO	13
1.3. ESTRUCTURA URBANA.	15
<b>CAPITULO 2</b>	<b>20</b>
<b>MARCO GEOGRÁFICO</b>	<b>20</b>
2.1. SITUACIÓN GEOGRÁFICA.	20
2.1.1. LOCALIZACIÓN.	20
2.1.2. FISIOGRAFÍA.	20
2.1.3. CLIMA.	22
2.1.4. HIDROLOGÍA.	22
<b>CAPITULO 3</b>	<b>24</b>
<b>EVOLUCIÓN DE LAS COLONIAS</b>	<b>24</b>
3.1. PRIMERA ETAPA.	24
3.2. SEGUNDA ETAPA.	25
3.3. TERCERA ETAPA.	27
<b>CAPÍTULO 4</b>	<b>34</b>



---

<b>USOS DEL SUELO</b>	<b>34</b>
4.1. USO HABITACIONAL DE ALTA CALIDAD.	38
4.2. USO DEL SUELO CONSOLIDADO.	38
4.3. USO MIXTO HABITACIONAL NO CONSOLIDADO Y FORESTAL.	42
4.4. USO FORESTAL DE USO MÚLTIPLE.	42
4.5. USO COMERCIAL MIXTO Y DE SERVICIOS.	43
<b>CAPITULO 5</b>	<b>44</b>
<b>SITUACIÓN ECONÓMICA DEL VALOR DEL SUELO URBANO</b>	<b>44</b>
5.1. MERCADO INMOBILIARIO.	44
5.2. COSTOS DEL SUELO Y VALOR DE LOS INMUEBLES.	46
<b>CAPITULO 6</b>	<b>50</b>
<b>POLÍTICAS PARA EL CONTROL DEL CRECIMIENTO URBANO.</b>	<b>50</b>
6.1.- FUNDAMENTACIÓN Y EVALUACIÓN JURÍDICA.	50
6.2. LEYES Y PLANES.	51
6.2.1. LEYES	51
6.2.2. PLANES.	52
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>54</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>57</b>



## INTRODUCCIÓN

La Ciudad de México crece día con día y se transforma, grandes edificios actualmente se levantan en su periferia, al igual vías de comunicación que modifican el paisaje. Muchas veces no importan las barreras naturales, como barrancos y cañadas.

La congestión urbana, el incesante cambio en los usos del suelo, la proliferación infinita de viviendas precarias, la creciente escasez de agua, la deforestación de zonas protegidas entre otros son fenómenos relativamente recientes, estos en parte derivados del crecimiento demográfico de las últimas décadas, y de la alarmante competencia por la apropiación del espacio urbano.

Esta ciudad carece de una buena estructura, presenta problemas de vivienda, de contaminación de todo tipo. Ya no hay espacios suficientes para disfrutar de descansos dominicales. El paisaje de tierras cultivadas, pastizales y arboladas han disminuido notablemente en los últimos 30 años en un 70%.

Es alarmante el ritmo de crecimiento poblacional en el Distrito Federal pues de 3 millones 050 mil 442 habitantes que se tenían en 1950, pasó a 8 millones 235 mil 744 habitantes para 1990, ésto se menciona debido a que existe una fuerte inmigración de población y un crecimiento natural acelerado, de las delegaciones céntricas de la ciudad hacia las Delegaciones periféricas, tal es el caso de la



Delegación Cuajimalpa de Morelos, en 1970, contaba con 36 mil 200 habitantes y para 1990 pasó a 119 mil 669 habitantes, lo que demuestra que se triplicó.

El problema de crecimiento urbano en la delegación se presenta en tan sólo de quince años, esto a partir de 1970, donde presentó un aumento notable, debido a que en 1964, el regente Ernesto P. Uruchurtu tomó la determinación de prohibir nuevos asentamientos o fraccionamientos del área urbana del Distrito Federal. Esta prohibición generó la migración de habitantes del centro a la periferia de la Ciudad.

Las colonias de estudio no son ajenas a la ocupación del suelo urbano y rural, pues las inmobiliarias están actuando de una forma muy peculiar transformando por completo el paisaje.

A lo largo del trabajo se recurre a información y elementos de referencia, basados en una investigación bibliográfica por capítulo, además artículos de periódico, folletos, Planes de Desarrollo Urbano, del Departamento del Distrito Federal, así como de cuadernos editados por el Instituto de Estadística Geografía e Informática (I.N.E.G.I.).

Por otra parte me apoyo en una investigación de campo, que consiste en actualización de la información y de reconocimiento y así también de referencias por parte de algunos colonos de la zona.

Desde el punto de vista cartográfico, se toma como base los mapas de uso del suelo, mapas urbanos editados por el Departamento del Distrito Federal, al igual de cartas topográficas y mapas urbanos editados por el I.N.E.G.I.





El presente trabajo se justifica por que no hay trabajos detallados que hablen de la zona de estudio sobre todo en cuestión de interrelación físico-social y económica , sólo abordan el aspecto físico y social a nivel Delegacional. Existe además una monografía de la década de los sesenta que habla de toda la Delegación.

El primer capítulo del trabajo es un conjunto de conceptos, acerca del crecimiento urbano, tomando en cuenta el origen de las primeras ciudades, a través de un proceso histórico. Después se toman algunas teorías urbanas que marcan la estructura de una ciudad.

En el segundo capítulo, se describe de un marco geográfico, que a manera de síntesis expone la situación de la zona de estudio y su aspecto físico.

El tercer capítulo se enfoca a un análisis de la evolución de las colonias estudiadas, esto es a través de un proceso de urbanización.

Se toman en cuenta tres etapas. La primera es a partir de 1950, la segunda de 1960 a 1980 y la última de 1980 a 1990, se manejan elementos básicos para entender la dinámica tanto poblacional así como de expansión físico—espacial.

El cuarto capítulo se refiere concretamente a los distintos usos del suelo y a su ubicación espacial, presentando las características en cada una de las colonias.

En el quinto capítulo se revisa la situación económica del valor del suelo urbano, siendo el mercado inmobiliario el tema central. Con esto se pretende conocer quienes son los agentes que participan en el proceso de urbanización.

El sexto y ultimo capítulo trata de las políticas del uso del suelo encaminadas a la utilización adecuada de los espacios , tanto urbanos, rurales y de vegetación.



El presente trabajo, pretende dar un panorama general de la problemática de crecimiento urbano que viven las colonias del centro de la Delegación Cuajimalpa de Morelos.



## Capítulo 1

### Marco Teórico

Para poder entender la evolución de la ciudad, es necesario analizar algunos conceptos básicos de urbanismo, para dar un mayor enfoque a la problemática que se presenta en la zona de estudio.

Primeramente se debe entender el concepto de crecimiento urbano el cual para Castells (1976:15) es la forma particular de ocupación del espacio por una población, aglomeración que resulta de una fuerte concentración y una densidad relativamente elevada. Así, para James H. Johnson, (1987) es todo asentamiento que tenga un tamaño, una densidad de población y una estructura de empleo determinado.

Analizando ambos conceptos se desprende que el crecimiento urbano es el aumento de una ciudad ocupando, un espacio; es decir, la expansión física que presenta ésta, desde un centro administrativo, económico hacia la periferia considerando su tamaño y su población.

Para tener más presente lo anterior se tomarán aspectos tal como el origen de las ciudades y sus factores que influyen actualmente en este proceso urbano.



---

### **1.1. Origen de las primeras ciudades.**

El origen de las primeras ciudades se basa en factores según Johnson (1987) como:

- a) Hay un desarrollo importante de la agricultura sedentaria basada en el cultivo de cereales que permitió la acumulación de reservas de alimentos.
- b) La mayor densidad de la población rural y la intensificación de la producción agrícola, facilitaron la acumulación del sobrante necesario para alimentar una población urbana.

Con lo anterior se deduce que eran unas ciudades agrícolas en su mayoría sólidamente establecidas capaces de dar alimento a cualquier población urbana.

Con la aparición de la Revolución industrial se rompe el esquema, pues existe un crecimiento de las ciudades con más demandas, hay una relación industria — población.

Dicho proceso se da en dos fases según Castells (1978:21).

1. Descomposición de la población hacia los centros urbanos ya existentes proporcionando la fuerza de trabajo esencial a la industrialización.
2. El paso de una economía doméstica, a una economía de manufactura y posteriormente a una de fábricas, aunado con la concentración de la mano de obra, la creación de un mercado y la constitución de un medio industrial.



---

De acuerdo a lo anterior se desprende que la ciudad atrae a la industria, también a los servicios y un mercado. La función de la ciudad en sus procesos de crecimiento espacial y la jerarquía de cada actividad requiere recordar algunas teorías tales como:

- a) Teoría Concéntrica.
- b) Teoría de los Núcleos Múltiples.
- c) Teoría Sectorial.

#### 1.1.1. Teoría Concéntrica.

Es una de las primeras teorías, presentada por E. W. Burgués en 1923. Esta teoría se basa en la urbanización de Chicago del cual ha sido parte fundamental en el estudio de algunas ciudades. Dicha teoría toma referencias a través de franjas concéntricas hacia afuera partiendo de un centro constituido por un distrito comercial y de negocios ( CBD ), el cual constituye el foco de la ciudad donde es la sede de los servicios especializados con tiendas departamentales de objetos caros, clubes, hoteles, teatros, museos y se considera la zona de mayor importancia en la ciudad, se encuentra rodeada por otra zona pequeña llamada anillo CBD que alberga comercios al mayoreo, oficinas de negocios, estaciones ferroviarias y zonas para estacionamiento.

Le sigue una segunda zona de transición, que corresponde al antiguo centro urbano histórico, que es una zona activa donde hay ocupación de las viviendas deterioradas en oficinas, almacenes e industrias ligeras que atraen población



originándose barrios bajos y ciudades perdidas, esta área tiene una fuerte demanda de mano de obra y de servicios.

En seguida se encuentra el área de residencia obrera, compuesta por algunos edificios de viviendas más antiguas de la ciudad, habitados por trabajadores de la industria con deficiencias de equipo y de patrimonio inmobiliario, los cuales han escapado de las zonas de transición. Se trata de una segunda generación de inmigrantes con capacidad para adquirir una vivienda, los grupos sociales de familias obreras que se encuentran ya más estables.

La cuarta zona es la residencial caracterizada por espacios más amplios en los que están los sectores de habitación construidos fuera del antiguo casco urbano por grupos sociales de la clase media y alta con viviendas unifamiliares y de barrios exclusivos.

La quinta zona es la de desplazamientos pendulares, se encuentra fuera del área de edificación continua pero ya en proceso de absorción, está formada por pueblos que se convierten en zonas dormitorio que se han desarrollado a lo largo de las vías de comunicación (ciudades satélite, áreas suburbanas), donde los habitantes tienen la necesidad de desplazarse diariamente a la ciudad por motivos de trabajo.

#### 1.1.2. Teoría Sectorial.

Teoría formulada por Helmer Hoyt en 1939, donde muestra el desarrollo de las zonas residenciales de la ciudad, y sus pautas de crecimiento. Están basadas en



---

en el nivel social del espacio de donde es la sede de los servicios especializados la ciudad, Los ejes de transporte y la progresiva densificación del tejido urbano desde el centro hasta las orillas. Es decir se mencionan los usos del suelo cerca del centro urbano, al crecer la ciudad a su alrededor hay centros residenciales y comerciales perpetuos tomando como origen de establecimientos anteriores y son beneficiados por el desarrollo de vías de comunicación.

Esta teoría pone en énfasis determinar la ubicación de los grupos de bajos ingresos.

En el esquema de Hoyt, jerarquiza donde hay una área central siendo el centro urbano de donde parten hacia los lados en forma de cuñas las franjas correspondientes a la venta al por mayor e industria ligera. Las áreas de residencia de clase baja son las que predominan, se localizan en la parte occidental en forma de semicírculo de ésta. Hay una cuña que representa el área residencial de clase alta y también las vías de comunicación como parte fundamental del crecimiento de una ciudad, pero es aplicada a través de zonas residenciales.

### 1.1.3. Teoría de los Núcleos Múltiples.

Teoría presentada por los geógrafos C. D. Harris y E. Ullman (1945) donde muestra la existencia simultánea de varios centros especializados dentro de la ciudad del cual se dan diferentes usos del suelo, como resultado de una influencia y expansión autónomo de cada núcleo.



Estos núcleos se multiplican debido a que:

- a) Determinadas actividades requieren condiciones específicas .
- b) Las actividades similares se benefician de su proximidad.
- c) Ciertas actividades diferentes se repelen mutuamente, por lo que tienden a separarse en su implantación.
- d) La disparidad de recursos financieros refuerza el proceso de segregación.

Estos cuatro factores determinan el crecimiento de la ciudad condicionando la aparición de áreas separadas a las que llaman retazos, lo cual se debe a las características del emplazamiento de la ciudad y la acción de fuerzas económicas, es decir se basa en los factores históricos y su emplazamiento.

Describiendo el modelo de Harris y Ullman se basa en las seis áreas de Hoyt y muestran otras zonas para la industria pesada que se encuentra hacia la periferia del área de residencia de clase baja, entre la residencia de clase media alta se encuentra un distrito de negocios descentralizado, y hacia las orillas se encontrarían otras dos áreas de suburbios residenciales e industriales respectivamente.

### ***1.2. Factores actuales del crecimiento urbano***

Para James H. Johson, (1978:33) actualmente se tienen tres factores que nos muestran este crecimiento y son:





1) Industria urbana de las ciudades que tienen una importancia para la industria ligera ( productos destinados al consumo familiar).

Se basa en las economías externas como es la mano de obra calificada, relación con otras industrias del ramo y servicios auxiliares (agencias de publicidad y mayoristas).

2) Población Económicamente Activa que se emplea en actividades terciarias, proporcionando servicios ocupando áreas urbanas, crecimiento constante por ello una expansión de las ciudades.

3) Factores sociales, desde el punto de vista de fuentes de trabajo y de turismo hacia centros con ciertos servicios públicos atraen a la población.

Este último factor según Castells (1982:57) se da en dos etapas:

a) el creciente vegetativo de la población, donde ésta es mayor en cifras absolutas, inmigración reciente hay más natalidad que mortalidad.

La concentración de la población en las grandes ciudades se explica por que hay un mercado de trabajo donde hay constantes migraciones del campo a la ciudad, el migrante consume más en estas que en el medio rural.

b) la urbanización dependiente provoca una concentración en aglomeraciones (private cities), distancia considerable entre ellas y el resto del país y la ruptura o inexistencia de una red urbana de interdependencias funcionales en el espacio.



---

Por otra parte Luis Unikel (1978:II) menciona que el crecimiento de una ciudad se explica a través de su base económica en la cual las ciudades donde predominan los servicios, serán de mayor atracción que las industriales, pues experimentan mayor crecimiento. En las ciudades de servicios existirá una mayor asociación entre el nivel de vida de la población y la migración que en el caso de las ciudades industriales. Así, los factores de atracción ( ingreso ó nivel de vida) tendrán mayor grado de asociación en las ciudades donde predomina el sector secundario.

Entre los factores de atracción se tienen aquellas condiciones que inciden en mayor nivel de bienestar de la ciudad, como ejemplo se tienen los ingresos, educación, baja tasa de desempleo. Algunos estudios incluyen factores como accesibilidad ( comunicaciones) y disponibilidad de vivienda.

Sigue mencionando que en la teoría del lugar central es en cierta forma la que explica el crecimiento de la ciudad individual y el ordenamiento espacial de los centros urbanos sobre la región y la economía nacional a través de actuar como un centro de servicios centrales tales como bancos, servicios personales, educativos, etc. Además por que la migración a los centros urbanos se explica en parte por la posibilidad de mayores oportunidades de empleo debido al ingreso producido por la oferta de bienes y servicios centrales.

### ***1.3. Estructura urbana.***

La estructura urbana debe estudiarse desde distintos puntos de vista para entender cual es la dinámica que presenta la ciudad. El concepto de estructura



---

urbana desde la visión del geógrafo, toma en consideración el espacio y los medios geográficos con sus relaciones internas y externas.

Estructura urbana para Harnecker, Marthy y Hiernaux (1978:28), es un conjunto de elementos organizados por relaciones internas que determinan la función, que cumplen con los elementos dentro de esa totalidad y conjunto.

Con lo anterior Teodoro Martínez Oseas (1979:53) dice propiamente que la estructura urbana es una relación de zonas o áreas homogéneas del uso del suelo de una ciudad, mencionando las relaciones internas entre los elementos del espacio urbano considerando: zonas de habitación, de comercio, teniendo una jerarquización de dominación de complementariedad.

Así la relación entre ambas se muestra con el siguiente ejemplo. El mismo autor dice que el suelo es un componente fundamental de la estructura urbana, que en su estudio se tienen que conocer las partes que lo integran para analizar su comportamiento ordenarlo y controlarlo.

De lo anterior se desprende que la estructura urbana de cualquier zona debe obedecer a un proceso de distintas etapas y finalmente darle un buen manejo en beneficio de una buena planeación.

En una estructura urbana se deben considerar ciertos factores para entender su comportamiento y con ello marcar su evolución, éstos son:

- a) crecimiento histórico.
- b) usos del suelo urbano.



- c) densidad de población.
- d) coeficiente de utilización del suelo.
- e) intensidad de uso del suelo.
- f) tenencia de la tierra.
- g) valor del suelo.
- h) baldíos urbanos.
- i) accesibilidad.

En los estudios urbanos de crecimiento histórico se estudia a la ciudad en un periodo de tiempo determinado, en donde se presentan las características poblacionales más significativas de usos del suelo, factores económicos sociales y físicos como causa de su desarrollo para identificar tendencias de crecimiento futuro, así como su intensidad. El cual nos permite detectar problemas que se generan a partir de la sobreutilización del mismo y al relacionarlo con otros elementos nos permitirá realizar un pronóstico de la demanda a futuro del suelo urbano.

En el caso de los usos del suelo urbano, es necesario identificar los usos actuales en la zona, para determinar los usos no adecuados y que requieren modificaciones o cambio de uso y establecer normas a los mismos. Posteriormente permitirá realizar alternativas para el desarrollo urbano futuro en cuanto a distribución de usos y los programas de infraestructura, vivienda, equipamiento, vialidad, transporte, imagen urbana, etc.



---

Dentro del coeficiente de la utilización del suelo, es necesario tener la relación entre la superficie total de la construcción (planta y alzado) de un terreno y la superficie total del mismo además sirve para determinar la construcción existente o permitido.

En el caso de la intensidad del uso del suelo se deben ver las relaciones existentes entre la superficie de la construcción dentro del predio y la superficie del mismo, pues tiene implicaciones en términos de costo y rentabilidad, comodidad y habitabilidad de espacios. Así también como la aprobación de los recursos materiales varía de acuerdo con los usos del suelo del predio y con los usos a que se destinan las áreas construidas.

En lo que toca a la tenencia de la tierra, se debe saber qué tipo de propiedad del suelo se está desarrollando en la zona estudiada y detectar cualquier problema que de ello se derive, conocer la oferta existente del suelo y el tipo de propiedad pues la tenencia puede ser privada o ejidal, entre otras.

Los valores del suelo son importantes en el estudio pues se deben de conocer los tipos comercial y catastral, ya que serán de gran utilidad en el proceso de producción de alternativas para el desarrollo urbano futuro de la zona estudiada.

Por lo que toca a los baldíos urbanos, se identifican y se evalúan así como calificar las zona de estos que serán útiles para la ubicación de elementos de equipamiento urbano; de los que carece el centro de población que servirán para las propuestas de densificación de la zona urbana actual.



Finalmente se estudia la accesibilidad para ver la distancia física que separa a la población del servicio social, status, clase social e ingreso.

En el capítulo siguiente se presenta una breve descripción física de la zona de estudio.



## Capítulo 2

### Marco Geográfico

#### *2.1. Situación geográfica.*

##### 2.1.1. Localización.

Las colonias que se incluyen en el presente estudio se encuentran ubicadas en la zona centro administrativa de la parte sur—oeste de la Delegación Cuajimalpa de Morelos Distrito Federal.

Dicha ubicación comprende las siguientes coordenadas 19° 21' a 19° 22' de latitud norte y 99° 18' a 19° 17' de longitud oeste ( ver mapa 1) y con una altitud promedio 2450 mts. sobre el nivel medio del mar. Su extensión aproximadamente es de 141.10 hectáreas.

##### 2.1.2. Fisiografía.




El relieve que caracteriza a esta zona, en su mayoría se compone de barrancos y lomeríos. En las colonias: Barrio el Molinito, El Yaqui y Lomas de Memetla. Se presentan barrancos cuya pendiente llega hasta 15°, dichos barrancos se han formado con emisiones de lava y flujos piroclásticos, que han rellenado el relieve intermontano con formas asociadas a coladas de lava.

Además se localizan algunos lomeríos donde se asientan actualmente las colonias Memetla, Lomas de Memetla, el Yaqui y Locaxco.

UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTONOMA DE MEXICO  
FACULTAD DE FILOSOFIA Y LETRAS

COLEGIO DE GEOGRAFIA  
LOCALIZACION GEOGRAFICA

SIMBOLOGIA

-  Limite Delegacional
-  Area Delegacional
-  Zona de estudio

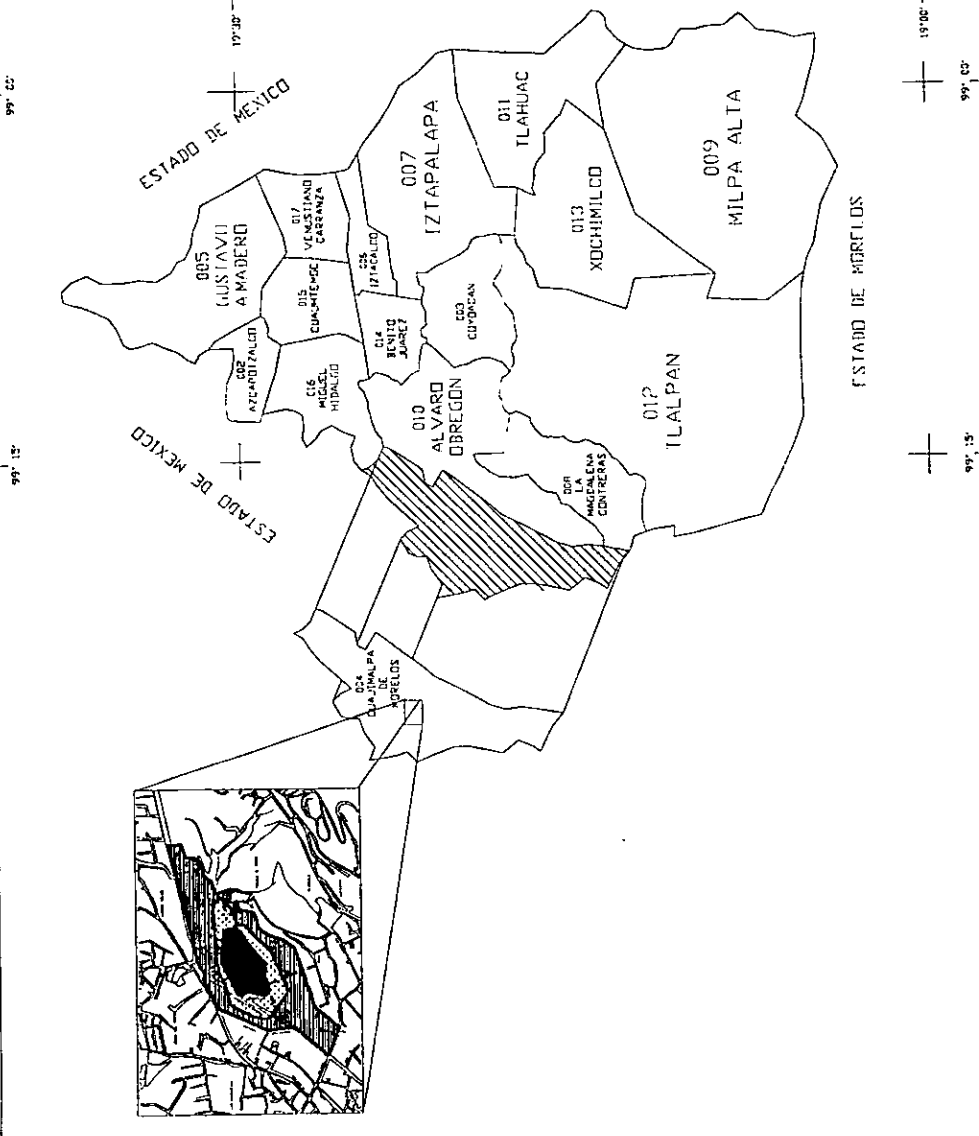
DM  
CUJAPALPA Nombre delegacional

ESCALA 1: 40 000



Mapa 1

FUENTE: INEGI, CANTONAMIENTO CENSAL 1980  
Barrido: Rubén A. Gómez, Sotelo







### 2.1.3.Clima.

El clima que prevalece en esta zona esta caracterizado por los factores de altitud y de vegetación es el templado subhúmedo ( $C(w_2)$ ) semi-frío ( $C(E)Cw_2$ )<sup>1</sup> que se localiza en las laderas de los barrancos. Su temperatura media anual es de 19° C en la parte baja y de 8° C en la parte alta.

a) Temperatura. Sus temperaturas más altas de 22° C a 27° C las registra en los meses de abril, mayo y junio y las bajas en la época de invierno, siendo los meses de diciembre y enero donde se registran temperaturas hasta de 2° C.

b) Precipitación. La precipitación pluvial en general oscila entre 1200 mm. y Generalmente los meses más lluviosos son julio, agosto y septiembre. La presencia de barrancos genera escurrimientos en verano donde la altura de la lluvia alcanza entre 80 y 140 mm, en 24 horas. Esto trae como consecuencia remoción de material en forma de deslaves.

### 2.1.4.Hidrología.

La zona es importante en la época de lluvias debido a los escurrimientos que se generan en los barrancos que limitan a las colonias: Barrio el Molinito, El Yaqui y Ampliación Memetla, que por sus pendientes son depositados en la barranca Muculoa, en una dirección este—oeste.

---

<sup>1</sup> Fuente: I.N.E.G.I. Carta de climas.



### 2.1.5. Vegetación.

La zona de estudio se clasifica dentro de las áreas verdes, que comprenden zonas forestales o semiforestales que se intercalan con zonas habitacionales o bien son espacios enclavados en el área urbana, son las especies de pinos, ocotes, encinos y eucaliptos las más representativas. Estas se pueden observar en los barrancos de las colonias: El Yaqui , Barrio el Molinito ,Ampliación Memetla. Con lo anteriormente descrito se puede decir que la zona de estudio, tiene cierta importancia a nivel Delegación, debido a que es una de las pocas zonas donde aún prevalece un paisaje semiforestal que lo hace agradable a cualquier persona, desde paseantes hasta leñadores.

Por su localización, magnitud y características físico—biológicas se determinan condiciones ambientales benéficas, para todo tipo de personas, sin embargo generalmente es por familias de altos ingresos.

El área de estudio, se ve cada vez más amenazada en razón del fuerte centralismo que presenta por parte de las actividades habitacionales comerciales y de servicios generando que zonas aledañas semiforestales estén desapareciendo.

En el siguiente capítulo se estudiará la evolución de las colonias afectadas por dicho crecimiento.



---

## Capítulo 3

### Evolución de las colonias

La Delegación de Cuajimalpa de Morelos se caracteriza por ser una de tantas zonas donde se ha especulado en su urbanización principalmente en las dos últimas décadas. Esto obedece al gran crecimiento espacial que ha presentado la Ciudad de México.

El proceso de urbanización de las colonias de estudio, presenta varias etapas de crecimiento. Por ello se toman para su estudio tres etapas:

- a) De 1940 a 1960
- b) De 1960 a 1980.
- c) De 1980 a 1990.

#### **3.1. Primera etapa.**

La Delegación de Cuajimalpa de Morelos al término del mandato presidencial del general Lázaro Cárdenas 1940, se presentaba como una comunidad rural, donde sus pueblos se dedicaban a la actividad agrícola, cultivando maíz, cebada, frijol y también algunos árboles frutales. Todo encaminado a la subsistencia. La accesibilidad de la cabecera delegacional a los pueblos presentaba difíciles caminos pedregosos con pendientes considerables.



La zona de estudio estaba asentada en lomeríos, con un paisaje de sembradíos de maguey en su mayoría, así como matorrales y una cubierta semiforestal y de campos de cultivo, los asentamientos dispersos correspondían a ranchería<sup>2</sup>.

El asentamiento más importante para ese momento es el Rancho Memetla que hoy se llama colonia Lomas de Memetla.

Dicho rancho dependía de el pueblo Contadero al sur y al oriente por el pueblo de Cuajimalpa, desde el punto de vista comercial y de servicios.

A partir de 1950, ya con la construcción de la carretera federal, se empieza a dar una migración de gente del Valle de Toluca y de los estados de Querétaro y Michoacán, entre otros a la Ciudad de México.

Debido a la cercanía que existe entre Cuajimalpa y la zona de estudio, muchas familias compraron predios sobre los cuales se establecieron inmediatamente, otras dejaron los terrenos baldíos para especular posteriormente.

Cabe aclarar que los dueños de los lotes son originarios de Cuajimalpa, por lo que la transacción de venta se da por el régimen de compra—venta.

### **3.2. Segunda etapa.**

Es a partir de 1960, cuando Cuajimalpa se incorpora a la zona metropolitana de la Ciudad de México (Z.M.C.M.) ver cuadro (1), todavía no con un carácter urbano sino en proceso. El constante movimiento de algunas familias de la Ciudad de México a Cuajimalpa da como pauta que se den asentamientos en los cuatro

---

<sup>2</sup> Esta ranchería fue lotificada en abril en 1894, por parte de vecinos de Cuajimalpa,



Cuadro 1

***Año de incorporación de la delegación o municipio al área metropolitana***

1950	1960	1970	1980	1990
Tlanepantla	Chimalhuacan	Atizapan de Zaragoza	Atenco	Acolman
Azcapotzalco	Ecatepec	Coacalco	Chalco	Jaltenco
Iztacalco	Naucalpan	Cuautitlan	Chicoloapan	Melchor Ocampo
Gustavo A. Madero	Cuajimalpa	Huixquilucan	Iztapaluca	Nextlalpan
Iztapalapa	Tlalpan	Nezahualcóyotl	Nicolás Romero	Teoloyucan
Coyoacán	Xochimilco	La Paz	Texcoco	Zumpango
Alvaro Obregón		Tultitlan	Cuautitlan izcalli	Tepotzotlan
Magdalena Contreras		Tlahuac	Milpa Alta	

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (I.N.E.G.I.), VIII, IX, X, XI Censos de Población y vivienda de Distrito Federal y Estado de México, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990.



puntos de lo que era el antiguo Rancho Memetla formándose las colonias Lomas de Memetla y El Yaqui. La zona sigue presentando características rurales, sin embargo ha tenido una pérdida notable de campos de cultivo y de cubierta vegetal, esto último visible en algunas zonas de los barrancos, colindantes con la carretera federal a Toluca.

La mayor parte de los predios a lo largo de la carretera son comprados por gente de altos recursos económicos, presentándose en algunos casos en forma de baldíos y otros con construcción; para ser usados como casas de campo.

Hacia el año 1970 el paisaje se siguen modificando ya que la colonia Memetla, presenta un serio crecimiento hacia la carretera federal a Toluca, (ver mapa 2) es en esta zona de cañadas donde surge la Colonia Barrio el Molinito, con asentamientos irregulares en sus inicios. Esto tienen una consecuencia delicada, ya que parte de la cubierta arbórea desapareció.

A finales de esta década se observan construcciones elaboradas (fincas) por gente de altos recursos económicos sobre todo, en la parte sur de la colonia Lomas de Memetla, de esta forma surge la Colonia Ampliación Memetla, donde se observa el contraste entre casas de lujo y de clase popular.

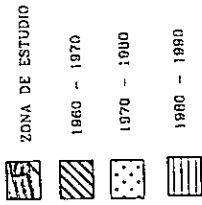
### **3.3. Tercera etapa.**

Hacia el año 1980, la mayor parte de la Delegación de Cuajimalpa de Morelos se le consideraba como una zona de territorio sin urbanizar ( 5 mil 115 hectáreas) por lo que se le asignaba importante destino de espacio abierto, ya que su

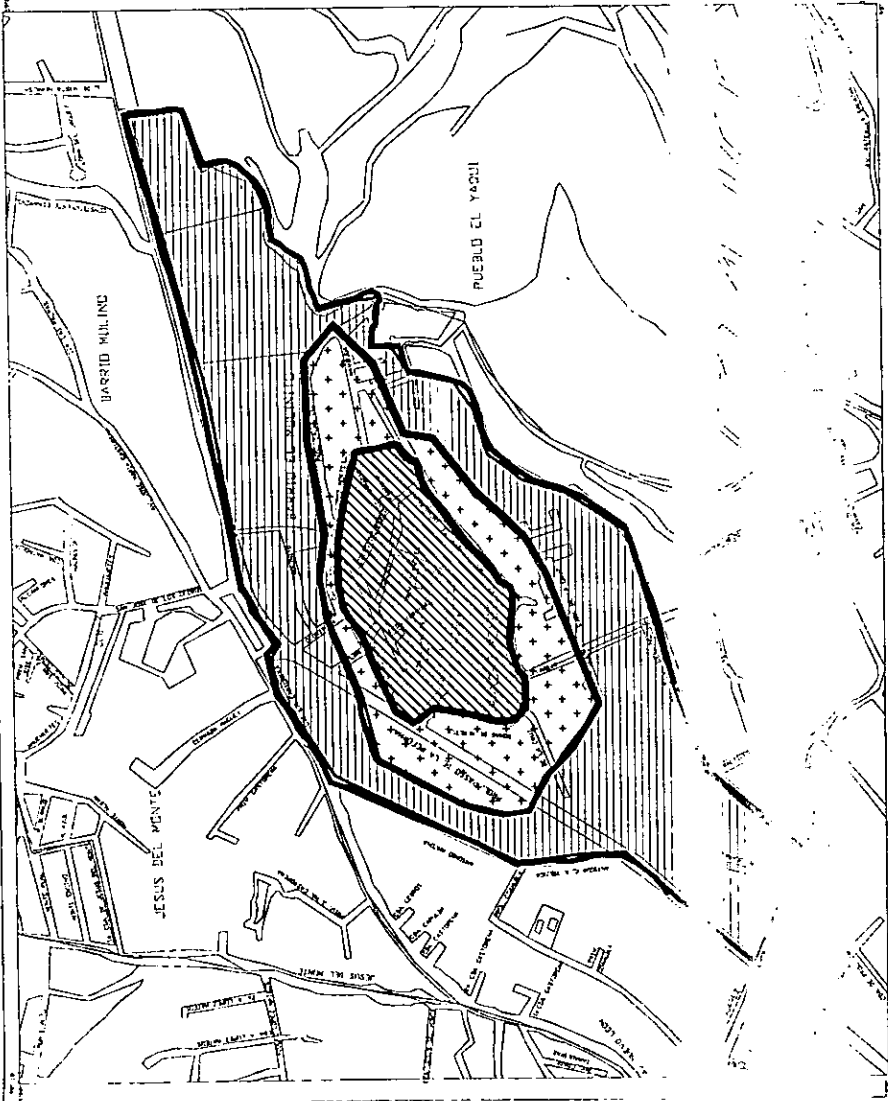
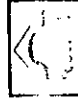
UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE MÉXICO  
FACULTAD DE FILOSOFÍA Y LETRAS  
COLEGIO DE GEOGRAFÍA

ZONA DE ESTUDIO

SIMBOLOGÍA



Escala 1: 1000



FUENTE: INEGI, CARTOGRAFÍA DENSA, 1980  
Realizó: Ricardo A. García Sotelo



---

localización, magnitud y características físico naturales determinaban condiciones ambientales favorables en la zona metropolitana.

Las autoridades opinaron que debería preservarse de la urbanización y formar parte del cinturón verde de la Ciudad de México (Plan Parcial de Desarrollo Urbano D.D.F., 1980).

Las condiciones favorables de la zona de estudio desde el punto de vista de accesibilidad, se presentaban muy adecuadas para su poblamiento, pues la carretera México—Toluca, acortó el tiempo de desplazamiento hacia el subcentro urbano Tacubaya y hacia la misma ciudad capital del Estado de México.

A partir de 1980, a lo largo de la carretera Federal, se observan asentamientos regulares e irregulares donde el comercio se empieza a establecer en una forma aislada.

El crecimiento continúa físicamente por la presencia de Fraccionamientos importantes como Lomas de Vista Hermosa, Bosques de las Lomas entre otros.

Es en 1981 cuando se establece una zona comercial definida como El Yaqui, que albergaba una tienda departamental, varios restaurantes, algunas instituciones bancarias y escuelas a nivel bachillerato además de espacios para actividades deportivas, todo esto influyó para que en la zona de estudio se presentara un desarrollo acelerado.

El crecimiento de fraccionamientos se da según Schteingar (1989:25) debido a la alta densidad de población en el centro de la ciudad lo cual favorece el desarrollo de zonas residenciales en los suburbios de la capital donde la gente de altos





---

ingresos encuentra sitios exclusivos con buenas condiciones ambientales, además accesibles a los centros de labor y comercio.

Con los sismos de 1985 y su secuela de destrucción en la zona centro tal como ocurrió en Tlatelolco y algunas otras colonias, se aceleró el ritmo de descentralización de los servicios hacia el poniente y al sur de la ciudad y es cuando las colonias de estudio empiezan a constituirse en un polo de desarrollo emergente en el Distrito Federal. Por lo tanto en las laderas de las barrancas de las colonias de los barrios El Molinito, y el Yaqui para este tiempo se presentan asentamientos irregulares creando zonas de peligro sobre todo en fenómenos de derrumbes.

La zona de estudio en cuanto a las cifras de población y tasas de crecimiento se duplican, es decir de una población de 36 mil 200 habitantes en 1980 pasó a 84 mil 665 habitantes, esto debido a la migración mencionada para esta década. (se toman en cuenta datos de población total de las delegaciones, por que la zona de estudio carece de un censo específico. (ver cuadro 2)

A finales de 1987 con el Proyecto Santa Fe, que consiste en la construcción de una zona comercial y otra habitacional, para gente de altos recursos, en terrenos que fueron minas de material a cielo abierto. Se empieza a limpiar la zona para dar pauta a la creación de residencias, condominios horizontales y oficinas corporativas. Fenómeno que afecta considerablemente a las laderas de los barrancos de la colonia el Yaqui y el barrio El Molinito, pues se tienen que remover grandes bloques de suelo, que exterminan la cubierta vegetal. Los



asentamientos irregulares que se presentaban en estas laderas, son reubicados en la colonia Memetta.

*Cuadro 2*

***Población y tasas de crecimiento en Cuajimalpa de Morelos***

Años	Población	Tasa de crecimiento total (%)	Tasa natural	Tasa migratoria	Densidad Hab./ha.
1970	36,200	s/i	s/i	s/i	45.3
1980	84,665	8.25	s/i	s/i	70.0
1990	119,669	3.53	1.85	1.68	73.8

Fuente: Programa general de Desarrollo Urbano del D.D.F. 1996.  
s/i - Sin información.



El relieve de lomeríos y barrancos en la zona de estudio son una de las principales dificultades para trazar carreteras que comuniquen directamente con la Delegación Política. La única vía de acceso debe rodear por el pueblo del Contadero y este problema existe porque no se aplicó la técnica moderna en el crecimiento de la zona y además con la creación de los fraccionamientos se da pauta para no dejar las vías de acceso que en el Plan de Desarrollo Urbano se tenían contempladas. Actualmente se observa un contraste marcado entre modernos edificios de casa habitación y corporativos , asentados en barrancos y por otro lado casa habitación con construcciones modestas en lomeríos.

Actualmente la mayor parte de las inversiones suceden a lo largo de la carretera federal a Toluca.

Durante el inicio de los noventa la arrendadora Bancomer y Chevrolet transforman espacios destinados a un uso del suelo habitacional para dar pauta a la construcción de sus consorcios, afectando principalmente a la colonia Lomas de Memetla y Barrio el Molinito.

Estas tres etapas descritas nos muestran de una manera muy general la evolución de las colonias en su crecimiento físico—espacial, donde se transforma de zona rural a semi—urbana. La etapa de mayor crecimiento es a partir de 1980. Desde el punto de vista de población, según el censo de 1980 y 1990, la delegación en conjunto tenía 84 mil 665 habitantes; para 1990 contó con 119 mil 669 habitantes, y para el año 2000 se calcula que existirán unos 160 mil habitantes.



En el siguiente capítulo se tratará algunos aspectos sobre el uso del suelo que se presenta en la zona de estudio en esta última década.



## Capítulo 4

### Usos del suelo

La dinámica de expansión que ha presentado la Ciudad de México en las últimas décadas hacia la periferia ha creado cambios en el uso del suelo, principalmente del tipo agrícola tradicional a residencial moderno, fenómeno que incluye a Cuajimalpa de Morelos.

En algunas áreas de la delegación se ha especulado por ocupar espacios disponibles para diferentes usos del suelo y esto es notable en la zona de estudio. Se han generado asentamientos de familias de altos recursos en lugares protegidos ecológicamente, siendo los barrancos los más afectados.

Luis Unikel en el Desarrollo Urbano en México (1972:38); menciona como los grupos socioeconómicos de ingresos altos, abandonaron el centro de la ciudad y se ubicaron en la zona montañosa del poniente y con ello modificaron los usos del suelo.

Desde finales de la década de los setenta, el uso del suelo que más predomina en la zona de estudio es el habitacional sobre todo intercalado con el agrícola y en lo que respecta al uso comercial se podía observar en menos escala a lo largo de la carretera federal a Toluca. Entre los comercios que se presentaban destacaban ferreterías, casas de materiales para construcción, tiendas de abarrotes y hasta un restaurante.



---

El uso forestal se localizaba en las laderas de los barrancos, colindantes con las carreteras.

Realmente no se contaba con un equipamiento urbano bien estructurado, pues los habitantes de la zona dependían directamente del pueblo de Cuajimalpa.

Es a partir de 1981 cuando se genera una zona comercial definida llamada el Yaqui, donde destacaba una tienda de abarrotes ubicada a 300 metros del área de estudio la zona comercial consistía en una tienda de autoservicio de tamaño regular y buen surtido, perteneciente a la cadena Aurrera, otros comercios tales como papelerías, farmacias, Instituciones bancarias y otros.

Todo lo anterior influyó para que las colonias de estudio sean motivo de atracción para las inmobiliarias.

Los usos del suelo se ven modificados desde 1987 con a ser puesto en marcha el Plan Santa Fe. Este proyecto estipula que las inmobiliarias podrán modificar los usos del suelo, devastando parte de la cubierta vegetal, para establecer en su lugar grandes residencias y condominios horizontales.

Además el uso comercial adquiere gran importancia sobre la carretera en donde se mezcla con el habitacional, se observaron comercios distribuidos de forma continúa, destacan establecimientos que venden automóviles, motocicletas y sus refacciones.

Por otro lado empiezan a surgir pequeñas oficinas (como la Kodak).

Así entonces a finales de 1989, los cambios de uso del suelo se modifican ya de una manera notable, con el establecimiento del proyecto Santa Fe en su primer



etapa, en donde los grupos que manejaban a este, mencionan entre otros puntos que es necesario recuperar la zona, que durante tantos años fue devastada y poder canalizar la demanda insatisfecha de espacio urbano por la Ciudad de México, cuya intención es generar un centro donde se concentra una serie de actividades, principalmente de servicios, que permitan darle a la ciudad una alternativa de desarrollo que satisfaga la creciente demanda de suelo para construcción.<sup>3</sup>

En 1990 se tienen cambios de usos del suelo, en la colonia Memetla, lomas de Memetla y Barrio el Molinito, en su colindancia con la carretera federal, se crea un centro de adiestramiento de BANCOMER y una casa de venta de automóviles de la empresa Chevrolet, situación que afecta a la vías de comunicación de las colonias, pues los predios estaban destinados a un uso de suelo habitacional.

El establecimiento de oficinas corporativas es notable como la presencia de la empresa Kodak.

De acuerdo con el croquis (ver croquis 1) de usos del suelo urbano a nivel delegacional se identificaron en la zona de estudio usos de tipo habitacional, comercial, recreativo, agrícola y otros.

En la visita a campo y de acuerdo al mapa se tienen los siguientes resultados:

---

<sup>3</sup> Citado en el libro *Proyectos Urbanos Metropolitanos*, editorial siglo XX1.

**SIMBIOLOGIA**

- (A) ZONA DE ESTUDIO  
SUBCENTRO URBANO
  - Habitacional
  - Actividades comerciales
  - Equipamientos publicos y privados
- (B) CORREDOR URBANO
  - Comercio
  - Sucursales bancarias
  - Oficinas
  - Servicios

↙ Entronques

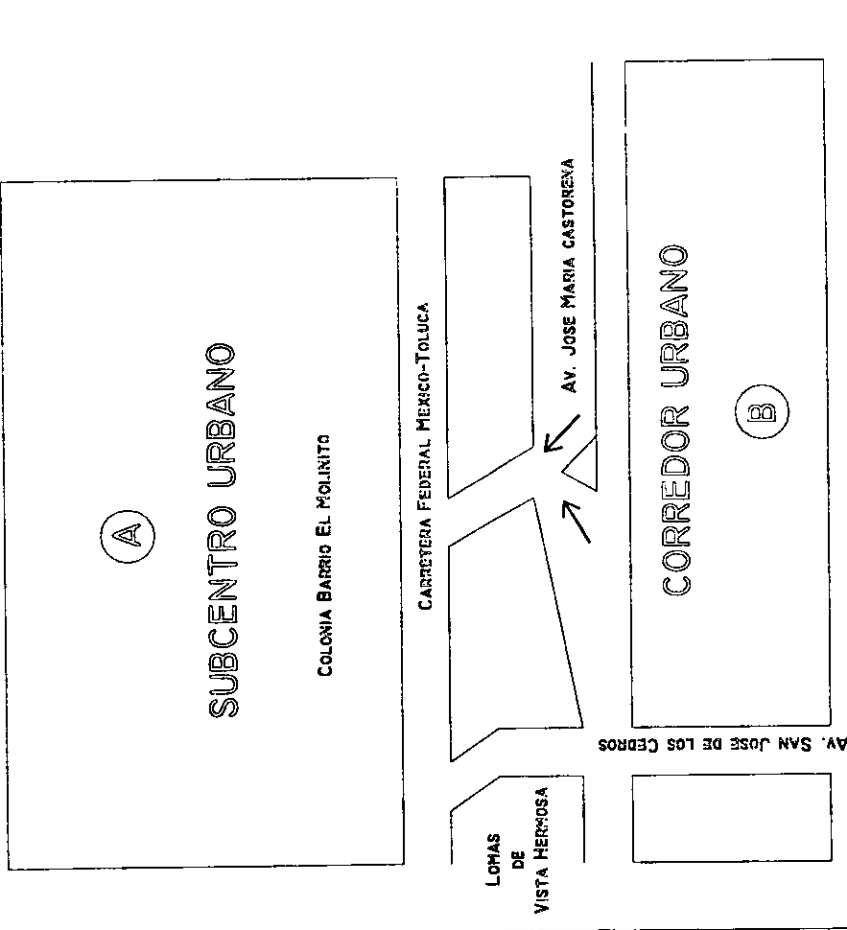
Esc. 1:570



CROQUIS 1

CROQUIS DE UBICACION DE LOS  
DIFERENTES USOS DEL SUELO

Realizo: Gerardo Quintana Vallejo







---

#### **4.1. Uso Habitacional de alta calidad.**

Las zonas habitacionales de tipo unifamiliar y plurifamiliar son de dos o tres niveles, con predominio de construcciones establecidas a base de concreto, ladrillo y acero. Se caracteriza por no requerir de largos periodos de consolidación (Schteingar,1989), se hacen en poco tiempo y esta basados en planos arquitectónicos. Este tipo de uso implica cambios intensos en el relieve, mediante cortes, movimientos de tierra y aplanamiento de grandes volúmenes de esta. Desde el punto de vista geográfico esto favorece la erosión.

Este tipo de uso de suelo se distribuye en las colonias El Molinito, a lo largo de la carretera federal a Toluca en zonas de barrancos a partir del km. 16 en línea oriente—poniente, afecta a los fraccionamientos de recién creación como Roble Viejo, la Gavia y la Giralda.

Así, mismo algunos puntos de la colonia El Yaqui y Ampliación Memetla. Para todas las colonias se encuentran usos de tipo H 05 habitacional hasta 50 habitantes por hectárea, lote tipo 100 m<sup>2</sup>

#### **4.2. Uso del suelo consolidado.**

Esta modalidad se caracteriza por tener construcciones consolidadas con castillos, muros de ladrillo, en muchos casos sin recubrimientos, con techos de concreto.

Son del tipo unifamiliar, algunos usan plano arquitectónico, que implica fuertes cambios a la topografía, mediante obras de terraceo y aplanamiento del terreno.



Se presenta en colonias como Lomas de Memetla, El Yaqui, Locaxco donde son considerados del tipo H1 habitacional hasta 100 habitantes por hectárea, son lotes cuya superficie varia de 250 a 500 m<sup>2</sup> ( Ver cuadro 3 ).



Cuadro 3  
ZONIFICACIÓN 1987 - 1996

COLONIA	PROGRAMA PARCIAL 1987	PROGRAMA DELEGACIONAL 1996
Abdias García Soto	H1	H2/30
Adolfo López Mateos	H1	H2/30
Agua Bendita	ZEDEC	ZEDEC
Ahuatenco	PEFM	HR
Amado Nervo	H1	HC2/25
Ampliación El Yaqui *	H2B PEFM	H3/50, V
Ampliación Memetla *	H1	H2/30
Bosques de las Lomas	ZEDEC	PP
Cacalote	H1	HC,3/40,H2/30
Cooperativa Paló Alto	H1, H4	H2/20
Cuajimalpa	H4IS,H1,H2B	HC, 2/35,2/30,3/40
El Ebano	H4	H2/30
Fracc. Campestre Palo Alto	H1	H1/2/80/350
Granjas Navidad	H2S	H2/30
Granjas Palo Alto	H1	H3/30
Huiyiquimilpan	H1	HC2/30
Huizachito	H2S	H2/50
Jesús del Monte	H1	HC2/30
Locaxco	H1	H2/30
Lomas del Chamizal (4 secciones)	H1, H2B	HC3/30
Lomas de Memetla *	H1	H2/30
Loma del Padre	ZEDEC	PP
Loma del Ocote	H1	H2/30
Lomas de San Pedro	H1	H2/30
Lomas de Vista Hermosa	H1	PP
Manzanastitla	H1	HC2/30
La Manzanita	H1	HC1/2/30
Las Maromas	AP, PEFM	HC2/30
Memetla *	H1	HC3/30
El Mirador	H1	HC3/30
El Molinito *	H1	HC3/30
El Molino	H05	H2/50/130
Monte de las Cruces	PEFM	PE
El Ocote		H1/2/75/200
La Pila	AP	HR
Rosa Torres	H2S	HC2/40
San José de los Cedros 1ª sección	H1, SU	HC2/50
San José de los Cedros 2ª sección	H1	HC1/2/30,2/40,2/50,E, AV
Tepetongo	H4, AV	HC2/40
Tianguillo	PEFM	PE



*Cuadro 3*  
**ZONIFICACIÓN 1987 - 1996(continuación)**

COLONIA	PROGRAMA PARCIAL 1987	PROGRAMA DELEGACIONAL 1996
Las Tinajas	H1	H2/30
La Venta	PEFM	HRC
Xalpa	PEFM	PP
El Yaqui *	H2B	H3/50
Zentlápatl	ZEDEC	PP
Contadero	PR	H2/85/200 HM 5/60/120 HO 5/60/120
San Pedro Chimalpa	PR	PR
San Mateo Tlaltenango	PR	PR
San Lorenzo Acopilco	PR	PR
Santa Rosa Xochiac	ZEDEC	HRC, HR, HB, AV, ER, EA

\* Zona de estudio



#### **4.3. Uso mixto habitacional no consolidado y forestal.**

Se relaciona con zonas de fuerte alteración del medio natural, pues las construcciones se asientan en ladera y barrancos con pendiente aproximadamente de 30° y donde son comunes los terracedos y muros de contención. Se localiza en las laderas de la barranca de la colonia Memetla y el Yaqui.

#### **4.4. Uso forestal de uso múltiple.**

Se observan algunas laderas sobre la carretera federal a Toluca y en algunos puntos de la zona sur y oriente de la colonia el Yaqui, donde predomina la vegetación de eucaliptos, pinos, truenos y encinos.

Cabe destacar que este uso es importante debido a que representa un pulmón para los habitantes de la zona de estudio.

Sin embargo con el proyecto Santa Fe a partir de 1988 y hasta la actualidad se ha deforestado notablemente, para dar paso a la construcción de zonas habitacionales, oficinas y comercios.

Las colonias más afectadas por el proyecto han sido: el Yaqui y Barrio el Molinito donde a partir de 1990, según el periódico la Jornada (Abril 1993), se han perdido unas 100 hectáreas de reserva ecológica, producto del cambio de uso del suelo autorizado por el Departamento del Distrito Federal. Existe el riesgo de perder unas 200 hectáreas más de la zona exclusiva de desarrollo controlado que involucra parte del consorcio, Santa Fe, esto debido a la especulación inmobiliaria



que ambiciona los terrenos ubicados en reserva ecológica; desafortunadamente metro a metro se va perdiendo la superficie de la demarcación y principalmente las áreas de bosques que pertenecen a la Ciudad de México.

#### **4.5. Uso comercial mixto y de servicios.**

Son aquellos que alojan servicios y de consumo básico. Siendo en el caso de servicios los de alimentos y bebidas y los de equipamiento de servicios educativos y de salud, estos se localizan en la colonia Memetla y barrio El Molinito.

El comercio mixto se ubica a lo largo de la carretera federal a Toluca, se forma principalmente de talleres mecánicos, misceláneas, herrerías, arrendadoras de autos y materiales para construcción.

El constante cambio en el uso del suelo en la zona de estudio ha generado un impacto ambiental importante, debido a la deforestación tan intensa, que influye en la pérdida del suelo, y la de contaminación ambiental que se acrecientan cada vez más.

En el siguiente capítulo se muestra la situación económica del valor del suelo que hace posible las alternativas de usos.



---

## Capítulo 5

### Situación económica del valor del suelo urbano

La situación económica del valor del suelo urbano es muy dinámica, pues por la presencia de inmobiliarias ha tenido variaciones importantes de una colonia a otra. El cambio se ha notado en los últimos años de la década de los ochenta en donde un predio muy bien ubicado, con accesibilidad, con amenidad y otros factores su valor aumenta constantemente.

Por otra parte representa importancia en el crecimiento físico espacial, donde se transforma un espacio disponible a todo un negocio.

Así, en la zona de estudio la transformación del paisaje urbano, ocasiona un desplazamiento hacia dentro de la zona de estudio de familias de estratos económicos bajos ya establecidas.

#### **5.1. Mercado inmobiliario.**

El mercado inmobiliario juega un papel importante, ya que de este depende, como se puede sobrevalorar una zona, por el establecimiento de condominios horizontales, villas, oficinas y casas.

El mercado inmobiliario a lo largo de la carretera federal a Toluca, está manejado por Aviara Terrum, a partir de 1987, y ha creado zonas habitacionales exclusivas, denominadas La Antigua y la Gavia.



Los participantes en el mercado de la vivienda en la zona de barrancos, de la colonia el Yaqui y del barrio El Molinito, son los llamados corredores de fincas, son los que participan en este mercado para obtener un valor del suelo, consiguen beneficios a base de comprar y vender o cobrando un porcentaje por sus gestiones como intermediarios. Además de igual forma están actuando como constructores de la vivienda; tal es el caso de Ingenieros Civiles Asociados (I.C.A.) La compra del terreno, su preparación y el suministro de los servicios públicos y la construcción del inmueble, requieren de un desembolso considerable de capital previo, que no representa ningún obstáculo para la inmobiliaria Aviara—Terrum. El proceso de urbanización de las colonias, se debe a las masivas necesidades de la población residente de altos recursos, por obtener una vivienda adecuada a su nivel de vida.

El que la zona sea atractiva para la inmobiliaria es debido a:

1. Desde el punto de vista de amenidad, los estratos económicos altos ven en esta el paisaje natural característico, con una gran extensión de bosques , vistas panorámicas y poca contaminación del aire.
2. El fácil acceso que se tiene a ella en un tiempo relativamente corto, desde el centro de la ciudad a través del Paseo de la Reforma, o bien hacia Toluca por la carretera federal o autopista.
3. Finalmente los servicios en todas sus modalidades, que son de muy buena calidad.





Por otro lado el que se tengan dos zonas comerciales importantes y cercanas como es el centro comercial Santa Fe e Interlomas, favorecen que la gente no tenga que desplazarse hacia el centro de la ciudad.

### **5.2. Costos del suelo y valor de los inmuebles.**

El contar con la información más clara y confiable sobre como manejan las inmobiliarias, la renta y venta de inmuebles, en costos da una idea de la valorización del suelo.

A través del tiempo los costos del suelo, han variado de una colonia a otra, ya que dependen de factores, como la localización estratégica del predio y del número de metros de superficie que posea. Un buen predio es aquel que se encuentra comunicado, es decir tiene cierta accesibilidad, cuenta con buenos servicios en general de todo tipo. El valor aumenta considerablemente según el uso del suelo que se le quiera dar.

Por mencionar un ejemplo de lo anterior, se toma el caso de la colonia Lomas de Memetla, en donde en el año de 1967, un terreno de 200 a 250 m<sup>2</sup> se cotiza en 10,000 pesos, para 1985 a 25,000 pesos y ya para 1990 con la llegada de las inmobiliarias aumenta de 70,000 a 100,000 pesos en algunos casos.

Si se desea obtener un predio a lo largo de la carretera federal a Toluca necesita desembolsar un buen capital, ya que por agencias fidedignas se supo que el valor de cada metro cuadrado llega a 300 dólares.



Los usos del suelo para lograr los valores mencionados son únicamente del tipo habitacional sin embargo las inmobiliarias en su afán de lucro y en contubernio con algunas autoridades delegacionales logran la obtención de licencias de cambios y construcción.

Un ejemplo lo menciona el periódico la Jornada el 19 de abril de 1993; señala que la arrendadora BANCOMER obtuvo la resolución del D.D.F. para cambiar el uso del suelo de un predio de más de siete mil metros cuadrados ubicado en la carretera federal México—Toluca para la construcción de un centro de adiestramiento. Se cambio de una zona secundaria H1 (habitacional 100hab/ha); a zona secundaria H4IS (habitacional/industrial mezclada/servicios, 400 hab/ha). BANCOMER pagó 500 millones 689 mil 640 pesos a la tesorería del Distrito Federal.

En un estudio de campo en la zona comprendida de la carretera federal a Toluca, abarcando las colonias Memetla y El Yaqui, se comprobó que la inmobiliaria encargada de la venta de casas y departamentos tanto unifamiliar como plurifamiliar es Aviara Terrum, que ha creado zonas habitacionales para gente de altos recursos económicos. Este desarrollo inmobiliario se prevé que terminará hasta el año 2000, pues influye en parte su establecimiento la zona de desarrollo controlado Santa Fe (ZEDEC), localizado al oriente de la colonia el Yaqui. Marca en su Plan Maestro un total de 170 hectáreas dedicadas a la construcción de vivienda de todos los niveles, esto es una superficie de casi dos millón de metros cuadrados. Existen tres tipos de vivienda (departamentos en condominio, casas, y



residencias) con lotes unifamiliares de 350 m<sup>2</sup>, además condominios horizontales y lotes para torres de condominio con un total de 2500 viviendas.

En una muestra realizada para obtener informes sobre las características de los inmuebles, tomando en cuenta criterios de edad, tamaño del lote, tamaño de la construcción, número de baños, de recámaras, estacionamiento y otros, se encontró lo siguiente:

La zona residencial es la Arboleda ubicada en el kilómetro 19 y medio de la carretera federal, esto es colindando con la colonia barrio El Molinito. En ella se ofrecen casas y departamentos en venta. La investigación se enfocó a la venta de casas, pues para el caso de departamentos no fue posible debido a que no quisieron dar la información

Así se presentan en venta dos tipos de casa de acuerdo al tamaño del predio donde se asientan y en cuanto a la superficie de construcción.

Por un lado casa con 144.79 m<sup>2</sup> de superficie y 150.15 m<sup>2</sup> de construcción y por otra parte casa con un predio de 190 m<sup>2</sup> y de construcción 212 m<sup>2</sup>. La primera casa tiene un costo de 1'600,000.00 y la segunda de 2'000,000.00 pesos.

La forma de pagos para la obtención de las casas, no se pudo saber, debido a que esa información se daría hasta que se concertara una cita personalmente.

Dentro de las características de las casas, se encontró que cuentan con tres recámaras, tres baños integrados, cocina integral, salón de fiestas, cuarto de servicio. Además cuenta con cancha de tenis, estacionamiento para 1 o 2 coches.



Lo anterior demuestra que es una zona atractiva para gente de altos recursos económicos. pues es la que puede pagar tal costo.

Poco a poco la presencia de estas familias se va notando a lo largo de la carretera federal . La zona de barrancos de la colonia el Yaqui, barrio el Molinito y Ampliación Memella se presenta como una zona exclusiva donde compran predios basándose en la necesidad de la gente de bajos recursos económicos ya establecida.

El próximo capítulo, esta enfocado a la políticas urbanas llevadas por la Delegación y por el propio Departamento del Distrito Federal, en materia de frenar el crecimiento de la zona de estudio.

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**



## Capítulo 6

### Políticas para el control del crecimiento urbano.

#### **6.1.- Fundamentación y evaluación jurídica.**

Con la aprobación del Plan Nacional de Desarrollo Urbano en 1978 y con la Ley General de Asentamientos Humanos en 1976. Se inicia una nueva época en cuanto a la participación del Estado Mexicano en los procesos socio—espaciales del país.

Así mismo, un cause jurídico al Sistema Nacional de Planeación Urbana. Se tiene a la Constitución como norma fundamental suprema de desarrollo. Es un instrumento jurídico que utiliza el Estado para asentar las bases en general de Desarrollo Urbano Metropolitano. Se basa en los artículos 27, 73 y 115, (Ley de Desarrollo Urbano, 1998) que incluye la ley de Asentamientos Humanos.

La problemática de la Ciudad de México, en su crecimiento espacial a través del tiempo, generó que el gobierno se preocupara en la elaboración de un plan que permitiera tener una ciudad más ordenada. Así en 1980 se aprueba el Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, como intento de frenar un crecimiento desordenado. Es una tarea muy difícil pues son algunas delegaciones periféricas., las que en esa década presentan este fenómeno, tal es el caso de la Delegación Cuajimalpa de Morelos.



---

Como consecuencia de la presión ejercida por el crecimiento físico en 1983 se aprueban los planes parciales por Delegación, marcando una política más detallada de usos del suelo.

Con la pérdida de grandes extensiones de reserva ecológica, en ciertas Delegaciones, se crea en 1984 el Programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica. Donde se pretendía preservar zonas sin urbanizar y aquellas en peligro ecológico.

## **6.2. Leyes y planes.**

### **6.2.1. Leyes**

Entre las leyes más importantes del control de la expansión física y espacial de la ciudad están la Ley de Asentamientos Humanos y la Ley de Desarrollo Urbano.

La primera esta dada por ciertas disposiciones entre las que destaca fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. Es deber de cada Delegación Política llevar a cabo esta disposición. Sin embargo en algunas zonas de la Delegación los centros de población crecen a un ritmo notable. En la zona de estudio existe una fuerte tendencia a lo largo de la carretera federal a Toluca.

La segunda ley, tiene por objeto ordenar el Desarrollo Urbano del Distrito federal, conservar y mejorar su territorio. Establecer las normas conforme a las que el



Departamento del Distrito federal ejercerá sus atribuciones para determinar los usos destinos y reservas de tierras, aguas y bosques.

En su artículo tercero apartado décimo, menciona que se debe evitar la especulación de los terrenos y de los inmuebles dedicados a la vivienda popular. No obstante en las colonias de estudio sucede lo contrario. Pues existe una especulación por parte de las arrendadoras y de las inmobiliarias, donde han adquirido licencias de construcción por parte de la tesorería del Distrito Federal a bajo costo; afectando a colonias como Memetla, barrio El Molinito.

#### 6.2.2. Planes.

Los planes existentes que han expedido las autoridades federales y del Distrito Federal están regidos por la ley de Desarrollo Urbano. Entre otros están el Plan Director para el Desarrollo Urbano. Su objetivo es ordenar los destinos, usos y reservas del territorio del Distrito Federal y mejorar el funcionamiento y organización de áreas de desarrollo urbano y de conservación ecológica, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

Este Plan Director se integra por un Plan General de Desarrollo Urbano, que marca los objetivos, políticas, estrategias y programas fundamentales a corto y largo plazo que regirán la ordenación y regulación del desarrollo urbano del Distrito Federal, condicionados y dependientes del bienestar socioeconómico de la población.



---

Finalmente se presentan los programas de desarrollo urbano por Delegación fundamentados en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y la ley de Desarrollo Urbano.

El Programa de la Delegación esta encaminado a planear el uso del suelo, la dinámica social y económica, desarrollando estrategias y acciones que permitan elevar el nivel de vida de la población. En este plan se marcan las zonas de desarrollo controlado ( ZEDEC) como una forma de ordenar al Distrito Federal.

Son varias zonas como ejemplo se menciona el ZEDEC Santa Fe, colindante con la zona de estudio, que se presenta importante, para ciertos inversionistas y a ojos vistos lejos de ayudar a la población de bajos recursos la aleja de cualquier elevación de nivel de vida.

El programa que se debe aplicar a las colonias de estudio evade sobre todo en lo referente a planear el uso del suelo, ya que zonas como la colonia el Yaqui y Ampliación Memetla se transforman de una zona habitacional popular a una zona habitacional de altos recursos.

Los planes y programas parciales delegacionales han tratado de frenar la expansión a través de sus estatutos y reglamentos sin embargo han fracasado por que las leyes objetivas que rigen el mercado del suelo urbano, son las que finalmente han determinado la forma y diversidad de ocupación del espacio.

Por otro lado probablemente la participación deshonestas de ciertos funcionarios del gobierno del Distrito Federal y la misma Delegación Política han agravado más la situación.





## Conclusiones

La zona de estudio presenta cierto atractivo, tanto por su ubicación como en sus características geográficas muy privilegiadas, como son accesibilidad y paisaje entre otras. De un paisaje agrícola y semiforestal que predominaba ha dado paso a uno urbano.

Los diferentes usos del suelo que se practican en la zona han sido modificados de una manera importante ya que de predominar un uso habitacional se ha pasado a un uso comercial y de oficinas, de una manera arbitraria, es decir, pasando por alto las disposiciones legales de usos. La transformación más peculiar ocurre a lo largo de la carretera federal, pues del tipo de casas habitación modestas que predominaban ahora se observan grandes conjuntos de condominios horizontales de lujo y residencias que debido a su costo muy pocos pueden habitar.

La influencia que ejerce el Subcentro Urbano Santa Fe , trae como consecuencia de la generación de una fuerte actividad comercial y de servicios públicos y privados a lo largo de la carretera federal. Se prevé un polo de desarrollo sobre la misma carretera en la zona en donde se convertirá en un bulevar llamado Reforma—Poniente. Con esto se piensa que la imagen urbana mejorará.

Con la creación del bulevar Reforma—Poniente, se acrecentará el desplazamiento todavía mayor de familias de bajos recursos económicos, principalmente de las



que habitan en barrancos, este se dará hacia las mismas colonias como Barrio El Molinito, El Yaqui y Ampliación Memetla.

Por otro lado como complemento existirán fuertes problemas de congestamiento vehicular, la zona será más atractiva para los negocios atrayendo más habitantes de clase alta y con ello aumentará la población del lugar.

Pareciera o parece que todas las consecuencias son negativas, pero también existen las positivas como lo es la creación de empleos para cierto número de individuos de la delegación. El desplazamiento de muchos habitantes ya no será necesario como lo hacen actualmente hacia Tacubaya o al centro histórico, si no que lo harán en el mismo Subcentro urbano.

Existe una reserva baldía y subutilizada en las colonias EL Molinito y el Yaqui dedicada a la creación de vivienda intensiva de alto nivel.

La zona semiforestal que aún existe en los barrancos, debe ser utilizada para el establecimiento de parques y jardines, que por hoy son escasos en la zona y la delegación.

- Debido a la alta densidad de los inmuebles y el constante tránsito vehicular en la carretera federal, se tiene una zona de posible riesgo por derrumbes o asentamientos en la colonia Barrio el Molinito debida a que el subsuelo tiene un alto contenido de relleno.



- Se prevén posibles cambios de uso del suelo en los conectores vehiculares a realizar sobre la carretera, afectaran además las calles de Carlos Echanove y la Avenida Veracruz .

Otra consecuencia es la contaminación que se acrecentará debido a la mancha urbana prevaleciente; visual como ruido, basura y concentración de partículas suspendidas estarán a la orden del día. Se teme que se presente una posible modificación de temperatura en el lugar como resultado de la alteración del medio ambiente.

Las tendencias de crecimiento a partir de las colonias de estudio se dirigen hacia el Norte de la colonia Ampliación Memetla, barrancos de la colonia el Yaqui, sur colindando con el Subcentro urbano Santa Fe y por último en ambos lados de la carretera federal, partiendo de la colonia barrio El Molinito hasta el entronque con la autopista Naucalpan—Toluca.

Algunos inconvenientes para la realización de este trabajo fueron :

1. Poca información por parte de la inmobiliarias, pues actuaron de una forma de desconfianza tal vez por un recelo normal.
2. La Tesorería del Departamento del Distrito Federal, no dio información; como valores del suelo urbano y la tarifa que se pagaba por las licencias de construcción entre otros.

Concluyendo el aporte del trabajo hacia la sociedad es el de reforzar la teoría ya marcada en otros trabajos y libros, se comprueba lo ya establecido.



## Bibliografía

1. BENITEZ CENTENO, Raúl y Benigno Morelos, José. Grandes problemas de la ciudad de México. D. D. F. 1988. pp. 292.
2. BRAMBILA PAZ, Carlos. Expansión Urbana en México. El Colegio de México, 1ª edición 1992. pp. 363.
3. CASTELLS, Manuel. Movimientos sociales y urbanos. Siglo XXI ,6ª edición, 1980, pp.131.
4. CASTELLS ,Manuel. La cuestión urbana. Siglo XXI , México 7ª edición, 1980. pp. 517.
5. CHAPIN FRANCIS, Stuart. Planificación del uso del suelo urbano. Oikos-Tau, Barcelona, 1ª edición, 1977. pp. 425
6. GARRONCHO y SOBRINO, Jaime (Coordinadores). Sistemas metropolitanos - urbanos. El Colegio Mexiquense. SEDESOL. 1ª edición 1995.
7. HARVEY, David. Urbanismo y desigualdad social. Siglo XXI , México 3ª edición, 1979. pp. 330.
8. H. JOHNSON, James. Geografía urbana. Oikos-Tau, 3ª edición, 1987. pp. 289.
9. NEGRETE, Eugenia, Graizbord, Boris y Ruiz Crecencio. Población espacio y Medio ambiente en la zona metropolitana de la ciudad de México. El Colegio de México.
10. OSEAS MARTINEZ, Teodoro. Manual de Investigación urbana. México, Trillas, pp.116.
11. PIERRE, George. Geografía urbana. Ariel, 1982.
12. LEWIS J. Parry . Economía urbana. F.C.E. 1ª edición, 1994, pp. 245.
13. RAMIREZ H. Guillermo , Stolarski Noemi (coordinadores). Proyectos urbanos metropolitanos. Editorial Cambio Siglo XXI, México, 1993, pp. 185.
14. SCHTEINGART, Martha.(1979) Sector inmobiliario capitalista y forma de apropiación del uso urbano. Caso ciudad de México. En demografía y economía, El Colegio de México, Vol. XIII N° 4 pp 449.
15. UNIKEL, Luis. El desarrollo urbano en México, diagnostico e implicaciones futuras. El Colegio de México, 1978, pp. 476
16. SOMS GARCIA, Esteban. La hiperurbanización en el Valle de México I. U.A.M. 1986, pp. 110



#### Otras Fuentes

17. Programa delegacional de desarrollo urbano de Cuajimalpa de Morelos, versión 1982 , 1986 y 1987, D.D.F.
18. Plan Parcial de la Delegación Cuajimalpa, México, Departamento del Distrito Federal, 1982, Dirección General de Planificación. 356 pp.
19. Imagen de la Gran Capital. Enciclopedia de México, almacenes para los trabajadores de D.D.F. , 1985, pp.316.
20. Cuajimalpa de Morelos, Cuaderno estadístico delegacional, I.N.E.G.I., Ediciones 1980,1990, 1995.
21. KUNZ BOLAÑOS, Ignacio. Diplomado en servicios inmobiliarios, febrero 1995, Economía urbana y mercados inmobiliarios Modulo2.
22. Departamento del Distrito Federal, Dirección General de Reordenación Urbana y protección Ecológica, Plano oficial del Distrito Federal. Escala 1: 60 000.
23. I.N.E.G.I , Cartografía censal, 1990.
24. Periódico "La Jornada " Fecha: 19 de abril de 1993 y 20 de abril de 1993.



ESCUELA DE FILOSOFIA Y LETRAS  
COLEGIO DE GEOGRAFIA