

00161

LA REESTRUCTURACIÓN URBANA DE COYOACAN DE 1940 A 2003

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRA EN URBANISMO

QUE PRESENTA: CLAUDIA REYES AYALA

PROGRAMA DE MAESTRIAY DOCTORADO EN URBANISMO
LÍNEA: DESARROLLO URBANO Y REGIONAL

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROGRAMA UNIVERSITARIO DE ESTUDIOS SOBRE LA CIUDAD, UNAM
LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY.

2005

0339889



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

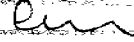
Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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.

URSA a través de la cual se otorga el acceso al
contenedor de información excepcional.

NOMBRE CLAUDIA REYES AVALA

FECHA 12 DE ENERO DE 2005

FIRMA: 

DIRECTOR DE TESIS

DR. IGNACIO KUNZ BOLAÑOS

SINODALES

DR. JESÚS AGUIRRE CARDENAS

MTRO. JAVIER CORTES ROCHA

DRA. ESTHER MAYA PEREZ

ARQ. JUAN ANTONIO GIRAL Y MAZON

a Salvador...

Gracias a todas aquellas personas que de alguna forma me han acompañado a lo largo de este interesantísimo camino.

Han sido demasiados los que de alguna forma han contribuido, no a la elaboración de este documento, sino a la formación de una persona. Habría que nombrar a todos los que de alguna forma han pasado por mi vida desde el día en que nací. Algunos ya no están y aun faltan muchos por llegar.

A todos gracias por estar conmigo.

INDICE

Introducción	3
1. Marco Teórico Metodológico	
1.1. Objetivos de la investigación	4
1.2. Selección y delimitación del área de estudio	4
1.3. El Marco Teórico	5
1.4. Los Conceptos	7
1.5. Tipología de usos de suelo	9
1.6. Periodos de trabajo	14
1.7. Reconstrucción de la estructura urbana por periodo	15
1.8. Fuentes de información documental	18
1.9. Trabajo de campo	18
1.10. Sistema de Información Geográfica	19
1.11. Cartografía	19
2. El Proceso de Reestructuración Urbana	
2.1 Coyoacán como localidad independiente	20
2.1.1 Función de Coyoacán durante la Época Prehispánica	20
Accesibilidad de Coyoacán	20
Estructura urbana de Coyoacán	21
Conclusión	21
2.1.2 Las funciones de Coyoacán durante la Época Colonial	21
Organización política	22
Actividades económicas	22
La estructura urbana de Coyoacán	22
Las iglesias como estructuradoras del espacio	23
Conclusiones	25
2.1.3. Coyoacán en el México Independiente	26
La primera declinación de Coyoacán	27
Los nuevos patrones de expansión urbana y su efecto en Coyoacán	28
La primera especulación inmobiliaria	29
Conclusión	30
2.1.4. La expansión de la ciudad en el Porfiriato y la Postrevolución	32
La organización política	32
Los medios de comunicación aumentan la accesibilidad	33
Los patrones de expansión urbana	33
El desarrollo urbano en Coyoacán	35
Obras públicas en Coyoacán	36
La promoción de Coyoacán	37
Conclusiones	39
2.1.5. El fracaso del desarrollo suburbano: 1930 a 1940	42
La reorganización política y económica	42
Los inicios de la planificación de la ciudad	43
Incremento de la inversión en vialidades	44
Medios de transporte mas eficientes	45
La crisis de la vivienda	46
El desbordamiento de los problemas urbanos	46
Actividades económicas en la zona	47

Los nuevos habitantes de Coyoacán	47
La estructura urbana de Coyoacán en 1940	48
<i>Límites físicos,</i>	
<i>Estructura urbana,</i>	
<i>El uso habitacional</i>	
<i>Actividades primarias</i>	
<i>La industria,</i>	
<i>El comercio y los servicios,</i>	
2.2. La consolidación de Coyoacán como zona residencial: 1940 a 1970	56
El contexto de la ciudad	56
2.2.1. Aspectos demográficos	58
2.2.2. Infraestructura, equipamiento y servicios	59
2.2.3. Repercusiones del sistema hidráulico de la Ciudad de México en Coyoacán	60
2.2.4. Las contradicciones entre la política urbana y la agraria	61
2.2.5. La planeación urbana	61
2.2.6. Avenida M. Ángel de Quevedo como factor de reestructuración	62
2.2.7. La sociedad: habitantes originales vs los recién llegados	63
2.2.8. La estructura urbana de la zona en 1970	64
<i>La subdivisión de predios y la saturación del espacio vacante</i>	
<i>Los corredores urbanos</i>	
<i>La zona central de Coyoacán</i>	
<i>El equipamiento y los grandes desarrollos</i>	
<i>El uso habitacional</i>	
2.3. Coyoacán como zona de servicios y comercio: 1970 a 2003	70
2.3.1. El contexto urbano	70
2.3.2. La transformación económica de la ciudad	71
2.3.3. El crecimiento demográfico de la Ciudad de México	73
2.3.4. Planeación urbana democrática	75
2.3.5. Infraestructura y equipamiento	77
2.3.6. La descentralización administrativa	78
2.3.7. Reestructuración del espacio urbano	79
2.3.8. El uso de suelo en la ciudad	80
2.3.9. Los habitantes de Coyoacán	83
2.3.10. El centro de Coyoacán como Zona de Desarrollo Controlado	84
2.3.11. La estructura urbana de Coyoacán en 2003	86
<i>Grandes desarrollos</i>	
<i>Las oficinas</i>	
<i>El comercio</i>	
<i>La vivienda</i>	
3. CONCLUSIONES	97
4. BOBLOGRAFIA	103
Anexo 1. Inmuebles catalogados por el INAH en Coyoacán	106

Introducción

La ciudad es percibida como algo caótico e incomprensible; sin embargo si se aborda como un sistema, cuyos componentes interactúan entre sí, su funcionamiento comienza a tener lógica, ya que la estructura urbana es el resultado de las actividades económicas, culturales y de los procesos sociales que ocurren en un espacio y tiempo determinados. La presente investigación parte de este principio por lo que a lo largo de cada capítulo se presenta el contexto urbano y los factores determinantes en los diferentes procesos de reestructuración que han ocurrido en Coyoacán a lo largo de cerca de un siglo, específicamente en las últimas cuatro décadas.

La importancia de estos factores es diferente en cada etapa, su grado de influencia tiene diferente peso en las decisiones de los actores involucrados, por lo que es la interacción entre estos lo que explica las modificaciones que se presentan en la estructura urbana.

Debido a lo anterior el presente trabajo se desarrolla en forma cronológica, precedido de un marco teórico metodológico donde se presentan las herramientas utilizadas durante la investigación se hacen las aclaraciones, acotaciones y limitaciones, con lo que se procede a estructurar e interpretar el trabajo empírico.

En cada etapa de su desarrollo Coyoacán ha sido marcado por fenómenos sociales, económicos, políticos, etc., que se han reflejado directamente en su estructura urbana. Estos fenómenos han determinado la orientación funcional, misma que puede ser presentada en tres grandes etapas:

Coyoacán como una localidad independiente, que se manifiesta durante una época donde la influencia de la Ciudad de México aun le permitía la suficiente autonomía como para que se considerara una población aislada; posteriormente se presenta la etapa de

Coyoacán como zona residencial, es decir, cuando ya la localidad se encontraba dentro del área de influencia directa de la Ciudad de México y ya es considerada como opción para establecer residencia definitiva por los pobladores de la gran ciudad; y finalmente se presenta la etapa de

Coyoacán como centro de servicios, y que representa el momento actual, donde ya esta zona adquirió la suficiente centralidad y densidad dentro de la estructura urbana de la Ciudad de México como para ser una buena opción para la proliferación e actividades terciarias.

1. Marco Teórico Metodológico

1.1. Objetivos de la investigación

El objetivo central de esta investigación es el de explicar las transformaciones que ha sufrido la estructura urbana de Coyoacán específicamente en el periodo comprendido de 1940 a 2003.

Se identificarán las funciones principales que ha desempeñado Coyoacán en cada periodo de tiempo estudiado, a partir del análisis de los factores mas relevantes para el proceso urbano.

Se reunirá y analizará información antes dispersa y proveniente de fuentes primarias para ser procesada con el fin de documentar el fenómeno de la reestructuración urbana a nivel local en la Ciudad de México.

Se hará una reconstrucción a nivel predial de la estructura urbana en cada uno de los periodos de estudio para identificar las tendencias de transformación urbana presentes en la zona.

1.2. Selección y delimitación del área de estudio

El presente trabajo se concentrará en un área de estudio que parte de una base física, es decir se han considerado límites territoriales políticos actuales para definir un perímetro que comprende al **Barrio de Santa Catarina, Villa Coyoacán, Cuadrante San Francisco, Barrio de La Concepción y Barrio del Niño Jesús**. Ubicados todos en la zona norte de la Delegación Política de Coyoacán, actualmente absorbidos por la estructura urbana de la Ciudad de México.

Para la selección del área de estudio se tomaron en cuenta varios aspectos, entre los que destacan: *el origen prehispánico* de los asentamientos humanos existentes, los diferentes *periodos histórico-urbanos* por los que Coyoacán ha atravesado, así como sus *características urbanas actuales* en cuanto a homogeneidad en su comportamiento urbano y finalmente por su cercanía con la Avenida Miguel Ángel de Quevedo, ya que estos barrios han modificado su estructura urbana considerablemente a partir de la construcción de esta vialidad, que hoy se convirtió en un *elemento de articulación física y funcional*.

En un plano de 1910 que se presenta como Plano 1. es posible observar la Ciudad de México y su relación con zonas aledañas; en él se puede ver que Coyoacán, aunque no se encuentra unido por un continuo urbano, sin se encuentra a una corta distancia y las vialidades que corren del norte al sur ya se empiezan a poblar en sus orillas por lo que la conurbación ya se puede empezar a adivinar.

Otro factor importante para decidir los límites del área de estudio fue el hecho de que en mapas estudiados anteriores a los años cuarentas se encontró que la zona urbana consolidada y que había crecido siguiendo patrones tradicionales está conformada por

estas 6 unidades territoriales o barrios. Aunque como se puede apreciar en el Plano 2 ya para 1929 se encontraban trazados tres fraccionamientos: El Carmen, Parque San Andrés y La Concepción, evidente resultado de promociones inmobiliarias de principios del siglo XX, pero ajenos al proceso urbano que Coyoacán había seguido hasta entonces.

Uno de los objetivos principales de este trabajo es **identificar procesos urbanos** en la zona y buscar una explicación a través de teorías que abordan estos procesos, por lo que la selección del caso de Coyoacán resulta apropiada pues su desarrollo urbano ha sido producto de varios y diferentes procesos que permiten comparar el caso mexicano con otros similares en otras partes del mundo, con lo que se pretende mostrar que existen patrones generales que rigen el comportamiento de las ciudades en el planeta. Desde luego considerando siempre que las ciudades latinoamericanas tienen sus peculiaridades, mismas que se acrecientan y enriquecen en el camino de lo global a lo local.

Actualmente la zona de estudio esta compuesta por un total de 2770 predios, para su identificación se utilizó la cartografía del Catastro del Distrito Federal.

Plano 1: Colonias de la zona de estudio de Coyoacán

En este plan ose pueden observar en diferente color las seis colonias que forman parte del presente estudio, siendo posible observar además la división predial.. (ver plano a continuación)

1.3. El marco teórico

En la mayor parte de las tesis de este tipo normalmente se presenta un marco teórico como un bloque o capítulo; donde se exponen la diferentes teorías que se cree explican el caso de estudio; sin embargo este tipo de presentación encierra algunos problemas:

- a. En primer lugar aparece al principio del documento en forma de compendio de conceptos y teorías; sin embargo después cuando se expone el caso empírico nunca mas se vuelve a mencionar el marco teórico, con lo que las tesis quedan divididas en dos partes incomunicadas ya que no se utiliza para interpretar, y
- b. Por lo general el marco teórico aparece desfasado de la temática empírica, solamente tocándose uno a otro superficialmente.

En esta tesis se pretende evitar estos problemas con una propuesta un tanto diferente; que aunque poco ortodoxa, lo que busca es llevar al lector por un recorrido de procesos urbanos, presentados a lo largo del tiempo.

Se describirá el proceso urbano ocurrido en Coyoacán por cerca de un siglo. Aunque el periodo de estudio objetivo de este trabajo se concentra en el **periodo de 1940 a 2003**; ha sido fundamental que los antecedentes urbanos de la zona se consideren e interpreten para cumplir con el objetivo, tratando de no segmentar el caso de estudio en su dimensión temporal para comprender el fenómeno como un continuo en el tiempo así como en el espacio. Esto encuentra su explicación en **que la estructura urbana es un sistema activo con momentos de intensa reestructuración, seguidos de periodos estables**, y que solamente son apreciables cuando se ha tomado cierta distancia.



Colonias de la Zona de Estudio de Coyoacán



Colonias

- La Conchita
- Los Reyes
- Niño Jesús
- San Francisco
- Santa Catarina
- Villa Coyoacán



El Proceso de Reestructuración Urbana
de Coyoacán de 1940 a 2003
Arq. Psj. Claudia Reyes Ayala
Maestría en urbanismo
CIEP-FAC. ARQ-UNAM

Se presenta entonces el caso empírico acompañado en paralelo de los conceptos y teorías relevantes que se han seleccionado. Para cumplir con esto se ha trabajado en dos vertientes: en primer lugar se ha documentado el caso empírico a través de diversas fuentes de información documental y el trabajo de campo, etc., con lo que se ha reconstruido tanto los hechos ocurridos en Coyoacán, como el contexto urbano que contextualizó y generó los procesos urbanos referidos; en segundo lugar se ha integrado un marco teórico que se concentra en los factores que conforman la estructura urbana y los procesos que generan la reestructuración, a partir de la transformación de los usos de suelo.

A través del tiempo se pueden observar y descubrir indicios de procesos urbanos, algunos de los cuales pueden ser interpretados a partir de información obtenida de fuentes primarias como son los que se encuentran en el Archivo General de la Nación, cartografía y fotografías aéreas de diferentes épocas, con los que al unirse a algunos otros elementos aislados se pretende hacer en cierta medida "**arqueología urbana**", ya que debido a que este tipo de estudios no se ha realizado nunca solo se dispone de información parcial y sin conexión; para lo cual se echa mano del marco teórico, pues aun con pocos elementos se pueden hacer interpretaciones que a pesar de ser parciales nos ayudan a comprender como evoluciona una ciudad.

Los procesos urbanos para ser observados requieren de un análisis por períodos de tiempo relativamente largos, ya que un fenómeno social, económico o cultural requiere de algunos años para manifestarse en la estructura urbana de la ciudad, de manera que para ser observado e interpretado desde su inicio hasta su fin requiere una distancia temporal de algunos años.

En la construcción de un marco teórico para casos de estudio como el presente hay que considerar tres aspectos que resultan determinantes:

- Primero: abordar y tratar de explicar el fenómeno urbano es algo de por sí complejo, ya que su **multidimensionalidad** lleva a la segmentación horizontal o vertical del fenómeno urbano; es decir o se analiza todo el proceso a poca profundidad o se estudia un segmento a gran detalle; a lo que además se agrega el factor "tiempo", que vuelve a delimitar el objeto de estudio,
- Segundo: el **caso mexicano está poco documentado**, y aunque existen estudios de caso, en general se han centrado en temas de moda académica o política, o bien se refieren a periodos de tiempo cortos lo que fragmenta la comprensión del fenómeno urbano en forma integral,
- Tercero: la **subjetividad** inherente al ser humano y que esta presente en cualquier teórico que se cite como referencia y desde luego en el autor que sin duda aborda el problema de investigación atendiendo a su formación académica, a su experiencia y desde luego a su ideología.

La intención del presente marco teórico es la de mostrar que la ciudad y sus procesos son un fenómeno continuo, que con el paso del tiempo lo que ocurre es que pasa de una fase de desarrollo a otra.

La vida de cualquier ciudad sigue patrones de comportamiento similares y puede ser explicado por teorías y modelos generados en otras latitudes; aunque cada proceso local esta determinado por un contexto natural, histórico y cultural que imprime singularidades a cada ciudad; lo que provoca que las teorías y conceptos deban ser seleccionados y aplicados con la conciencia de su parcialidad temporal y espacial.

Así, los componentes de la ciudad que determinan los procesos internos que llevan a la reestructuración urbana responden a mecanismos locales, regionales, nacionales y/o globales que repercuten en una transformación de la realidad y que generan nuevas formas de organización de los agentes involucrados.

1.4. Los conceptos

Cuando un grupo social decide asentarse en un sitio lo hace por diversos motivos, y éstos serán los que determinarán su forma de organización espacial, así como el ritmo y rumbo de su desarrollo, hasta que el contexto cambie y las nuevas necesidades modifiquen los patrones establecidos.

Ya establecido el asentamiento comienzan a ocurrir los diferentes procesos urbanos, el primero es el de **incorporación**; etapa en la cual se construyen las primeras viviendas en forma dispersa, con grandes espacios vacantes, debido a dos circunstancias en nuestro caso de estudio, primero a que los terrenos ocupados por el asentamiento guardan una relación directa con las actividades agrícolas y cada familia necesita grandes extensiones para producir, pues el asentamiento es independiente económicamente de otros; y segundo porque en otra etapa histórica, cuando el sitio es considerado apropiado para residencias de campo y vacacionales se busca contar con grandes extensiones para el esparcimiento. Entonces tenemos que para el caso de Coyoacán se puede decir que el periodo de incorporación duró varios siglos, desde su fundación prehispánica hasta mediados del siglo XIX, cuando entró a una fase de **desarrollo** continuo, con un crecimiento estable, que duró algunas décadas y en la que el espacio urbano comienza a ser utilizado mas intensamente, se inicia la **saturnación** del espacio vacante; aunque por factores externos, en este caso sobreviene hacia mediados del siglo XIX una etapa de **declinación**, donde el crecimiento no solo se detiene sino que comienza a decrecer, con pérdida de población, disminución de actividades económicas y con un evidente deterioro físico de los inmuebles.

Cuando se presenta el fenómeno de **declinación**, en un sitio como Coyoacán ocurre que se inicia una época donde el sitio no es considerado como lugar apto para el desarrollo urbano; sin embargo aunque el deterioro físico daña las construcciones históricas, heredadas de la época colonial, a la larga este olvido resulta benéfico pues gracias a esto se conservan los inmuebles que hoy en día hacen de Coyoacán el lugar que es.

Cuando la **accesibilidad**, entre otros factores como son el desarrollo inmobiliario, el problema inquilinario, las migraciones campo ciudad y la normatividad urbana, entre otros; convierten a una población antes considerada suficientemente lejana como para vacacionar, ahora suficientemente cercana como para establecer residencia permanente, comienza un proceso de **redesarrollo**, donde al crecimiento natural de la población se suma un crecimiento social, pues comienzan a emigrar familias y a transformar una población agrícola en una **"ciudad dormitorio"**; se comienza a saturar el espacio

vacante y crecen las actividades de comercio y servicios vecinales para satisfacer las necesidades inmediatas de los nuevos colonos.

Este proceso de **redesarrollo** conlleva una **reestructuración urbana** pues las necesidades y ritmos de la sociedad son otros, que demandan espacios mas funcionales y mejor servidos.

Esta etapa es prolongada pues después de algunas décadas se le suma otro proceso externo y proveniente de la ciudad principal de la que depende económicamente: la Ciudad de México; la **conurbación** física de las manchas urbanas se da a través de las nuevas y ampliadas infraestructuras, como avenidas principales que en forma radial van uniendo el territorio; lo que permite que el redesarrollo no solo continúe, sino que cada vez se acelere mas, pues conforme la mancha urbana va creciendo y se va consolidando la integración urbana de las dos poblaciones, Coyoacán pasa a formar parte de la Ciudad de México; iniciándose un proceso de intensificación de uso, aparición de actividades terciarias de alcance regional y una especialización a partir de esta nueva función urbana.

Esto lleva a una nueva reestructuración, que busca nuevamente, a partir de la flexibilidad del espacio urbano refuncionalizar la zona para ocupar el nuevo papel que la sociedad le ha encomendado dentro del **proceso de metropolización**; donde la zona ya se encuentra totalmente integrada a la ciudad, ha adquirido nuevas funciones y debido a sus características tanto físicas como sociales y culturales se da pie al proceso de **gentrificación**, que gracias a ese periodo donde sufrió de **declinación** se conservaron edificios coloniales que en las últimas dos décadas han generado la aparición de actividades terciarias en algunas partes bien localizadas y cuyo giro es sintomático de este fenómeno.

Estos conceptos que explican los procesos que brevemente se han presentado en forma sintética ocurrieron en la zona de estudio y no se presentan en forma lineal, algunos se sobreponen parcial o completamente, otros se han presentado con diferente intensidad en diferentes periodos y otros mas se han manifestado parcialmente o con algunas diferencias de lo que la teoría ha documentado.

Será a lo largo del presente documento donde se expondrán con mas detalle cada uno de los procesos, así como sus causas y efectos sobre la estructura urbana.

A continuación se presenta una tabla resumen que muestra los diferentes procesos urbanos que son equiparables, a partir de los factores que los definen.

Tabla1. Procesos urbanos internos de un centro de población

Factor/Proceso	Incorporación	Desarrollo	Declinación	Redesarrollo	Gentrificación
Población	Crecimiento	Crecimiento estable	Decrece	Crecimiento	Crecimiento y decrecimiento
Economía	Incipiente	Crecimiento estable	Decrece	Crecimiento intenso	Crecimiento intenso
Condiciones físicas	Vivienda unifamiliar, terreno vacante	Vivienda consolidada y comienzan otros usos	Deterioro y abandono	Subdivisión de predios, derribo y reedificación, intensificación	Reciclamiento de edificios y remodelación,
Organización social	No existe	Inicia	Incipiente	Sólida	Intensa
Funciones residenciales no	Solo de servicio básico	Se consolidan	disminuyen	Crecimiento acelerado	Crecimiento acelerado y especializado

Tabla 2. Procesos urbanos entre dos o mas centros de población

Factor/Proceso	Conurbación	Metropolización
Población	Estable	Crecimiento acelerado
Economía	Ciudades dormitorio altamente dependientes	Ciudad multifuncional, zonas especializadas con descentralización de funciones
Condiciones físicas	Continuo urbano caótico	Continuo urbano reorganizado
Organización social	Básicas	Especializadas y jerarquizadas
Funciones no residenciales		

1.5. Tipología de usos de suelo

Ya que el objetivo de este trabajo es conocer como se han llevado a cabo los procesos de reestructuración urbana través de los cambios de uso de suelo en la zona de estudio, una de las tareas mas importantes fue la de seleccionar una tipología de usos de suelo adecuada para interpretar los fenómenos que se intuía habían ocurrido.

El tema de los usos de suelo ha sido tratado por varias disciplinas y se pueden encontrar teorías y casos empíricos principalmente en Europa, Canadá y Estados Unidos, sobre todo en autores de la década de los años ochenta del siglo veinte, autores que durante algunos años se dedicaron a analizar las transformaciones de la ciudad y a tratar de identificar patrones en cuanto a las preferencias de la sociedad por la apropiación y explotación de los diferentes espacios de la ciudad. Esa época se caracteriza por tratar de identificar y describir los diferentes usos de suelo, así como sus características y mecanismos de interacción con otros usos.

La forma en que el suelo es utilizado esta directamente relacionada con las corrientes económicas locales, regionales, nacionales e inclusive internacionales y es matizada por las características culturales de cada grupo social, por sus leyes, medio ambiente, historia, composición social, etc.

Los estudios específicos realizados en estos países son el punto de partida para la construcción de una tipología específica de usos de suelo para la Ciudad de México; ya que a pesar de su comprobada eficacia en los países del hemisferio norte, cuando se aplican al caso de las ciudades mexicanas son útiles para aproximaciones generales y

sirven como punto de partida, pero cuando se busca hacer estudios mas profundos, estas teorías no son suficientes ya que las ciudades mexicanas tienen un origen diferente, así como una economía y sociedad mas heterogéneas, lo que lleva a que la estructura urbana presente una mayor complejidad, subdivisión y estratificación que las norteamericanas y europeas.

Por su naturaleza las ciudades mexicanas presentan características heterogéneas en cuanto a su estructura urbana ya que a lo largo de su desarrollo urbano han respondido a inercias locales y en diferente medida han sido influenciadas por fenómenos externos (globales), lo que se ha visto reflejado en modificaciones en los patrones de comportamiento de los usos de suelo.

Al aplicar estas teorías y modelos para la descripción y análisis de diferentes zonas de la ciudad de México, se encontró que en el caso de la capital existe una mayor diversidad y subdivisión en cuanto a usos de suelo y sus patrones de comportamiento y ritmos de transformación, además sus mecanismos de interacción responden a factores mas amplios y variados que en los casos antes mencionados.

Por lo anterior en el Seminario de Reestructuración Urbana y Mercado Inmobiliario, con sede en el Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado, de la Facultad de Arquitectura se elaboró una tipología de usos de suelo para explicar la estructura y reestructuración de la Ciudad de México, utilizando como factor determinante la localización de cada uso de suelo; esta tipología ha sido elaborada partiendo de las teorías generales existentes, así como de casos específicos de donde se pueden deducir patrones de comportamiento; de la discusión académica y de la observación en campo de éste fenómeno urbano

Elaborar esta tipología es importante para la construcción de una teoría urbana mexicana, ya que a pesar de que actualmente este tema ha sido abandonado por los teóricos internacionales, y considerado en los países del norte como fuera de moda, es necesario que los países latinoamericanos cuenten con infraestructura metodológica y teórica local, ya que se ha comprobado que las teorías que explican el caso norteamericano y europeo sirven parcialmente y solo como aproximación al caso mexicano; de allí la importancia de conocer las peculiaridades que determinan las transformaciones de la estructura urbana, ya que este conocimiento se verá reflejado en una toma de decisiones mas apegadas a la realidad, en la elaboración de proyectos mejor fundamentados y en un mejor conocimiento de la ciudad.

La tipología de usos de suelo que se ha elaborado para el presente estudio tiene como objetivo tener una base clasificatoria de actividades que permita analizar detalladamente el comportamiento de los usos de suelo a nivel de barrio, considerando cada predio como unidad de estudio, incorporando información como: uso de suelo (actividad que sus ocupantes desarrollan), tipo de inmueble (ex profeso o adaptado), época de construcción del inmueble, uso de suelo anterior (en caso de existir la información) y características sociales de los ocupantes.

A continuación se presenta la tipología de usos de suelo utilizada en esta investigación; hay que señalar que no todos los usos de suelo tienen presencia en la zona de estudio, pero es importante conocer la tipología completa para comprender el papel que Coyoacán juega en la ciudad.

La estructura urbana esta conformada por varios usos de suelo, los que a su vez se dividen en subtipos. Así tenemos que la actividad económica que se desarrolla en un espacio determinado es la principal variable considerada.

VIVIENDA

La vivienda es el lugar donde la población desarrolla sus actividades básicas como dormir, comer, etc. Es una estructura material que además representa para sus habitantes: protección, privacidad e identidad familiar¹.

Sin embargo una definición de vivienda no puede limitarse a considerar aspectos como los mencionados; sino que también debe abarcar otros aspectos, tales como su papel dentro de la sociedad y su importancia para la ciudad; es decir, se trata del uso de suelo dominante para la ciudad²; su producción genera una actividad económica de gran peso en las cuentas nacionales, siendo esta una de las actividades económicas mas sensibles a los cambios macroeconómicos del país. Además el Estado se involucra en este proceso a través de políticas, planeación y de la producción misma.

No pueden dejarse de lado las implicaciones sociales, ya que se trata de un bien de primera necesidad, es el resultado de un conjunto de procesos como su diseño, proceso de producción, distribución espacial y su uso, lo que interactúa con las expectativas y los comportamientos de sus habitantes, por lo que también puede ser un espacio subjetivo con significados especiales para cada familia y que influyen en las decisiones de invertir o adquirir una vivienda. Algunos de estos rasgos son:

- Tiene una localización fija, por lo que no existen dos viviendas iguales, por lo que la localización se convierte en un atributo fundamental para determinar su valor,
- Es una mercancía de la que no se puede prescindir, lo que genera importantes condicionamientos para el consumidor³.
- Cambia de propietario con poca frecuencia, su vida útil es larga y con modificaciones y mejoras se puede prolongar,
- Su costo es alto por lo que representa un activo de capital importante y puede representar una parte considerable del patrimonio familiar, lo que provoca que su acceso dependa del crédito hipotecario, sobre todo para amplios sectores de población, lo que a su vez lo convierte en un sector vulnerable a las fluctuaciones de los mercados de capital la vivienda tiene diferentes usos, no excluyentes, para el usuario; tiene un valor de cambio (social y el monetario) y un valor de uso (personal y subjetivo); estos usos en conjunto determinan el valor que la vivienda tiene para sus habitantes, el cual no es el mismo que para otros ocupantes (aun considerando zonas similares), ni permanece constante en el tiempo (aun para el mismo propietario); por lo que el valor de cada vivienda lo determina cada individuo y cada grupo; es el reflejo de una mezcla de necesidades, aspiraciones y exigencias sociales, idiosincrasias, hábitos culturales o estilos de vida.

Para este estudio se ha clasificado a la vivienda considerando como variable determinante el nivel socioeconómico de sus ocupantes, ya que es su poder adquisitivo el

¹ INEGI, 1992:XXV, en Kunz, Ignacio. 2002b

² Kunz, Ignacio. 2003

³ Harvey, David. 1979:165-166, en Kunz, 2002b

que determina su lógica locacional. La vivienda puede ser unifamiliar o plurifamiliar. A continuación se describen los subtipos en los que se ha clasificado en uso habitacional:

1. Exclusiva: conocida como "de lujo". De alta calidad constructiva, grandes claros, mas baños que recamaras, mas estacionamientos que recamaras, instalaciones especiales y espacios muy holgados; puede tener jardines.
2. Alta: de buena calidad constructiva, claros de 8 a 10 metros, un poco mas de baños que recamaras (quizás medios baños), 3 o 4 lugares de estacionamiento, espacios cómodos, frente de lote superior a 10 metros.
3. Media: calidad de la construcción media, pero hechas por un profesional con base en proyecto; igual o menor número de baños que recamaras, cuando mucho 3 lugares de estacionamiento, jardines pequeños, alrededor de 200m² de terreno y 200m² de construcción.
4. Interés Social: Casi siempre son promociones del Estado, aunque pueden ser privada, no mayores a 120 m² de construcción, generalmente de 40 a 80m², son repetitivas, pueden ser unifamiliares o plurifamiliares. Nunca mas de 3 recamaras y generalmente 1 baño y 1 o ningún lugar de estacionamiento, calidad constructiva baja.
5. Económica o consolidada: Vivienda autoproducida, con losa, puede encontrarse en diferentes fases de consolidación. Sin proyecto arquitectónico y casi siempre con soluciones y materiales de baja calidad.
6. Precaria: vivienda autoproducida, incipiente y sin losa.
7. Vivienda Antigua Alta: Vivienda de alta calidad, anterior a 1930, Grandes espacios y buenas soluciones constructivas, muros muy anchos, hay uso de piedra y cantera, terrenos mayores a 500 m²
8. Vivienda Antigua Media: Vivienda de buena calidad, anterior a 1930, espacios cómodos y buenas soluciones constructivas, muros anchos, hay uso de piedra y cantera, terrenos mayores a 200 m²

Algunos de los subtipos anteriores puede presentarse en diferente tipo de inmueble: casa, edificio de apartamentos, unidad habitacional, condominio horizontal o Vecindad. Aunque no todos los subtipos de vivienda se presentan en todos los tipos de inmueble.

COMERCIO

La actividad que se desarrolla en este uso de suelo es la de venta de bienes tangibles ya sea perecederos o impercederos.

El comercio se ha clasificado en:

1. Mayoreo: es aquel que basa sus utilidades en el volumen de sus ventas, tiende a localizaciones centrales, en zonas accesibles de la ciudad.
2. Menudeo: es el que ofrece bienes en forma individual y de acuerdo a su localización en la ciudad y a su radio de influencia puede ser:
 - b. Regional:
 - c. Local:
 - d. Vecinal:
 - e. De conveniencia
3. Especializado: es aquel que ofrece sus productos a un sector de público específico, por lo que sus umbrales son mas amplios.

El uso de suelo comercial basa sus lógicas locacionales en los intereses y preferencias del público; como se ha visto en la clasificación que arriba se desarrolla, son los **umbrales** (mínimo de demanda para un bien) del comercio lo que determina su decisión de ubicación, por lo que es el factor alcance el que determina y da nombre a cada subtipo.

Esta primera clasificación permite medir y entender cual es la función de un establecimiento o de una zona comercial (aglomeración de establecimientos reunidos por conveniencia) dentro de la estructura urbana de la ciudad; sin embargo es muy importante conocer el **giro** de cada establecimiento ya que es la composición, distribución, mezcla, de giros un factor preponderante para entender los procesos urbanos en forma específica.

SERVICIOS

La actividad que se desarrolla en este uso de suelo es la venta de bienes intangibles, como asesoría profesional, servicios financieros, educación, salud, corte de pelo, tintorería, talleres de reparación, etc.

Pueden ser:

- a. Servicio Público de oferta directa:
- b. Servicio Público de oferta indirecta.
- c. Servicio Público sin oferta:
- d. Servicio Privado final:
- e. Servicio privado intermedio:

Los servicios finales en cada uno de los subtipos que se presentan pueden localizarse en la ciudad de acuerdo a su umbral; es decir a su radio de acción, estos servicios pueden a su vez dividirse en metropolitanos, regionales, locales y vecinales.

Los servicios finales son aquellos en los que existe una relación directa entre el que ofrece el bien y el consumidor final. Los subtipos que existen son educación, salud, recreación, transporte, financieros, personales y de gobierno; los servicios intermedios son los que sirven a otras actividades económicas.

Para el caso de estudio de Coyoacán además ha sido necesario identificar el giro del servicio para tratar de identificar zonas de especialización.

INDUSTRIA

La actividad que se desarrolla en este uso de suelo es la de transformación de materias primas para producir bienes finales.

Pueden ser:

- a. Central: se ubica en el centro por ventajas de acceso a mano de obra o mercado, Ejemplo: talleres de joyería, imprentas, confección de ropa, etc.
- b. Local: son talleres dirigidos al consumidos final como herrerías, vidrio, aluminio, fabricación de muebles en pequeña escala, panificadoras, etc.

- c. Interna: industria típica, puede ser de sectores diversos como alimenticia, laboratorios, metalmecánica, etc.
- d. Periféricas: grandes industrias de alto impacto y edificios con instalaciones, especializadas, como refinerías, cementera, química pesada (resistol), fertilizantes, siderúrgica, etc.
- e. Periféricas atrapadas en el interior de la ciudad: son las que quedaron dentro de la ciudad como consecuencia de la expansión urbana.
- f. Suburbanas: ubicadas en los límites urbanos.

Este uso de suelo basa sus lógicas de localización partiendo del producto que ofrece, de los procesos de producción involucrados, así como el acceso a materias primas y mano de obra. Ya que su producción por lo general es masiva sus umbrales son amplios.

Esta tipología se ha elaborado para ser aplicada a toda la Ciudad de México; sin embargo para la elaboración de estudios como el presente; se requiere de un mayor nivel de profundidad, ya que el área de trabajo es territorialmente pequeña, es necesario que se profundice en el análisis del comportamiento de los usos de suelo; debido a esto en el levantamiento de campo se ha tratado de ser mas específico, identificando características especiales de cada uso y/o de cada inmueble, para poder interpretar y entender mejor los procesos urbanos locales, su papel en la Ciudad de México y sus posibles tendencias.

Para la aplicación de la tipología al caso de estudio se hace necesario considerar que los criterios utilizados fueron desarrollados para toda la Ciudad de México, por lo que la zona de estudio no contiene todos los casos y en algunos como es el que se refiere a servicios se presenta en forma global; es decir, distinguiendo entre públicos y privados; y señalando el giro. De manera que cuando se presenten los usos de suelo actuales en la zona deberá considerarse que solo algunos de los de la tipología anterior están presentes en la zona estudiada.

1.6. Periodos de trabajo

Se tomó como punto de partida el trabajo del Dr. Jorge Aceves⁴, quien propone una síntesis de las etapas de desarrollo urbano que se han presentado en Coyoacán y que resulta muy útil para explicar la transformación de usos de suelo en la zona que nos ocupa, por lo que a continuación se presenta esta periodización:

A partir de los años veinte (del siglo XX) se pueden distinguir cinco fases de expansión del área urbana de Coyoacán:

- Durante las primeras décadas del siglo XX el crecimiento urbano es mínimo y el territorio urbanizado corresponde prácticamente a los asentamientos coloniales.
- La segunda etapa, se refiere a los años cuarentas, donde los antiguos asentamientos ya se conectan entre sí y van poblándose los lados de los caminos que los intercomunican,
- La tercera etapa se encuentra comprendida entre los años cincuentas y sesentas. Se da un crecimiento horizontal y

⁴ Aceves Lozano, Jorge Eduardo. Aportes para la construcción de la historia local de Coyoacán. Tesis de maestría en Historia. Asesor: Hira de Gortari. México, D.F. UAM-Iztapalapa. 1988.

expansivo alrededor de las poblaciones originales con los fraccionamientos. Se urbaniza la mayor parte del área norte siguiendo el camino a San Ángel y hacia Tlalpan; se inician invasiones en Los Pedregales, como Ajusco y Santo Domingo de los Reyes; se construye Ciudad Universitaria y el fraccionamiento Pedregal de San Ángel; se llevan a cabo obras de ampliación de vías de comunicación, lo que se intensifica a partir de los años cincuentas.

- La cuarta etapa se da durante los años setentas; donde la expansión se realiza hacia los Pedregales y Coapa, y
- La quinta etapa comienza en los años ochentas y esta determinada por la densificación.

Solamente habría que agregar algunas consideraciones a la quinta etapa que ya para los años noventas se vio marcada considerablemente por los cambios de uso de suelo, además de la densificación y que en esta tesis se buscará enriquecer y profundizar.

1.7. Reconstrucción de la estructura urbana por periodo

Antecedentes Metodológicos

Habiendo obtenido un conocimiento general del tema de estudio es necesario elegir un principio de desagregación de los componentes para analizarlos en forma sistemática; para lo cual es necesario definir tanto la profundidad del estudio como el punto de vista que se utilizará y elegir un marco teórico que dote de las herramientas conceptuales necesarias para fundamentar y comprobar el trabajo empírico.

Después de una primera búsqueda bibliográfica, de algunos recorridos de campo, así como de la consulta de fuentes alternas de información como cartografía y hemerografía, se concluyó que el proceso urbano de la zona central de Coyoacán puede ser rastreado por varios siglos en el pasado y que en los últimos 60 años ha registrado profundo cambios en sus procesos de reestructuración, lo que hace relevante su análisis.

Dados los alcances de un trabajo de tesis de maestría se decidió concentrarse en los procesos urbanos que han tenido lugar en las últimas décadas; sin embargo las circunstancias históricas y culturales que envuelven a Coyoacán son un factor fundamental que se refleja en la transformación de la estructura urbana. Es por esto que en el presente trabajo los antecedentes históricos tienen un peso importante y se extienden hasta la época prehispánica.

Con estas consideraciones se ha hecho una periodización que se fundamenta en eventos que por su naturaleza han motivado cambios en la estructura urbana, así tenemos entonces hitos o parteaguas detonantes de procesos de reestructuración y tenemos periodos prolongados en los cuales ocurren los cambios, dependiendo de la magnitud del evento-hito ocurrido es la respuesta o impacto que se traduce directamente en cambios en los patrones tendenciales presentes.

La reestructuración urbana se lleva a cabo mediante cambios individuales, predio por predio, las velocidades de estos cambios están en función de varios y diferentes factores como son el mercado, la legislación y normatividad, la economía, los valores

socioculturales, el transporte, la accesibilidad, cambios en la base económica de la ciudad, etc.

A pesar de que el proceso urbano es continuo y en la práctica no se presenta de forma fragmentada, por motivos metodológicos se ha disectado en etapas. Estas etapas han sido cuidadosamente seleccionadas y delimitadas partiendo como se ha mencionado antes de una primera aproximación, con lo que se han preidentificado hitos y etapas importantes en el desarrollo urbano de Coyoacán.

Después de varios siglos de un incipiente desarrollo de los asentamientos en Coyoacán, en los que el proceso urbano respondió a factores endógenos y siguió los mismos patrones de crecimiento y transformación desde sus inicios, para mediados del siglo XIX se presenta una primera etapa de reestructuración

En la década de 1940 cuando el proceso natural es modificado se acelera por el enorme peso que cobran las áreas de influencia de la Ciudad de México a nivel nacional, lo que se refleja a nivel regional a través de la dotación masiva de infraestructura en sus zonas periféricas y a nivel local la construcción de la Avenida Miguel Ángel de Quevedo.

Considerando lo anterior se ha decidido tomar como parteaguas de la evolución de la estructura urbana 1942 (año de construcción de Av. Miguel Ángel de Quevedo), de manera que se han reconstruido los usos de suelo de los años cuarentas, tomando como punto de partida una fotografía aérea de 1945, de donde básicamente se distingue entre: uso agrícola o espacio vacante y predios urbanos, aunque a través de la fotointerpretación ha sido posible identificar algunos usos diferentes del habitacional por sus dimensiones, características de la construcción y disposición en el terreno; además la información se ha complementado con anuncios clasificados de la época y con la Sección Amarilla y con otras fuentes históricas, con lo que se han identificado algunos usos comerciales y profesionistas que ofrecían sus servicios en los años cuarentas.

Posteriormente para la construcción de la estructura urbana actual (2003) se ha hecho un levantamiento de los usos de suelo actuales de la zona de estudio aplicando la tipología propuesta por RUMI y considerando las variables antes señaladas, esto para cada predio de la zona.

La comparación entre estos dos periodos permite conocer como ha sido la reestructuración urbana en los barrios de Coyoacán en el periodo 1940 a 1970. y de 1970 al 2003, así como identificar los procesos urbanos que han tenido y tienen lugar.

La descentralización Administrativa ha sido tomada como un evento importante que generó una nueva distribución del espacio urbano por lo que se ha decidió tomar esto como el inicio de un periodo de reestructuración que culmina con la aparición de la Zona de Desarrollo Controlado (ZEDEC) que a finales de los años ochentas buscó poner fin a las tendencias de cambio de uso de suelo naturales.

Como se ha mencionado antes, durante largos periodos de tiempo el cambio de uso de suelo se va dando en forma paulatina por lo que se buscará reunir estos eventos aislados para ser interpretados en conjunto, ya que para este caso es la sucesión de eventos durante lapsos de tiempo prolongados lo que permite identificar transformaciones que no son evidentes de un año a otro pero si cuando se toman largos de tiempo.

1.8. Fuentes de información documental

Debido a que este trabajo es de carácter específico y de profundidad es difícil encontrar información procesada por otros investigadores, sin embargo como base de la investigación se utilizaron fuentes documentales secundarias; principalmente, publicaciones de diferentes tipos, con lo que se pudo reconstruir el contexto, además de obtener alguna información parcial y aislada específica.

Posteriormente se acudió a fuentes de información primarias; es decir, datos aislados provenientes de medios muy dispersos y que podrían parecer irrelevantes por si solos, hasta que son reunidos, ordenados e interpretados, para buscar patrones que puedan explicar el fenómeno que buscamos explicar.

En este caso los medios de información utilizados fueron:

- Relatos históricos y de cronistas, de donde se extrajeron datos aislados sobre el comportamiento de la sociedad, las actividades que se realizaban, la existencia de algunos establecimientos como pulquerías, neverías, cines, etc. y que a pesar de ser documentos de carácter anecdótico nos pueden dar algunas pistas sobre los usos del suelo existentes en la zona en determinadas épocas.
- Informes de Gobierno Municipales: de donde se obtuvieron datos sobre la dotación de infraestructura y equipamiento,
- Informes de Gobierno del D.D.F, de donde se obtuvo información sobre el crecimiento de Coyoacán y sus alrededores, las problemáticas urbanas, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios,
- Periódicos de diferentes épocas, donde se encontró información sobre propiedades en venta o renta, noticias sobre inauguraciones de obras públicas o eventos privados que al llevarse a cabo en algún establecimiento comercial o de servicio permitieron identificar usos de suelo; inclusive algunas noticias sobre crímenes cometidos, arrojaron información sobre algunos usos de suelo
- Expedientes de expropiaciones; consultados en el Archivo General de la Nación y que permitieron entender las problemáticas agrarias de la época y el proceso de incorporación de tierras agrícolas a la mancha urbana,
- Leyes urbanas de todo el siglo XX incluyendo reglamentos, acuerdos, etc., con lo que se pudo dar seguimiento al proceso de planificación urbana de la Ciudad de México, así como su vigencia, aplicación, validez y obsolescencia,
- Leyes orgánicas del Distrito Federal, que permitieron seguir de cerca el proceso de conformación política de la Ciudad de México, con sus problemáticas, necesidades y las respuestas que cada gobierno pudo dar con las herramientas disponibles,
- La Sección Amarilla, de donde se obtuvieron datos específicos sobre comercios y servicios en la zona
- Fotografías aéreas: se buscaron fotografías aéreas de 1942, de 1972 y de 1995, con lo que se buscó contar con información que documentara cada periodo con cierta periodicidad. La interpretación de cada grupo de fotografías se hizo siguiendo diferentes criterios pues en las fotografías de 1942 el espacio vacante era mucho y la mayoría de las construcciones

eran grandes y aisladas; además fue posible identificar algunas construcciones que aun sin saber su uso específico era evidente que por su estructura o dimensión no eran habitacionales sino bodegas, industrias, etc. Ya en las fotografías de 1972 la zona estaba consolidada y para 1995 ya lo que se hizo con las fotografías fue comparar cada manzana con las fotografías de los periodos anteriores para identificar cambios en la calidad y tamaño de las construcciones, así como subdivisiones.

- Programas de Desarrollo Urbano pasados, vigentes y en elaboración, siendo que del último fue posible obtener la cartografía de la zona por predio y en el Sistema de Información Geográfica Map Info, lo cual resultó ser un apoyo logístico muy importante, pues esta información fue migrada al SIG Arch View, con lo que fue posible disminuir el tiempo de trabajo en este proceso.

1.9. Trabajo de campo

Para realizar el trabajo de campo fue necesario contar con un conocimiento general de la zona para poder establecer rutas, tiempos de trabajo y alcances, de modo que se realizaron varias visitas de reconocimiento.

A continuación y partiendo de la topología de usos de suelo a aplicar se determinaron los elementos más relevantes a levantar de cada inmueble, datos que más tarde deberían servir para reconstruir la estructura urbana e identificar sus transformaciones.

Los elementos que se decidió observar en campo y registrar fueron:

- en primer lugar el uso de suelo actual del inmueble,
- en segundo lugar el uso de suelo anterior (dato obtenido en algunos casos del levantamiento, en otros de información documental, o bien de información proporcionada por vecinos),
- en tercer lugar, el tipo de inmueble; es decir, se buscó identificar si el inmueble fue construido para el uso de suelo actual o si su construcción fue originalmente planeada para otro uso de suelo, y
- en cuarto lugar se identificó la época de construcción del inmueble en base a la periodización definida con anterioridad.

Con esto se elaboraron cédulas para el levantamiento.

Se realizó un levantamiento piloto para probar la efectividad de la cédula y posteriormente se modificó en gabinete, con lo que se decidió acompañarla de planos de las manzanas con los predios para contar con un apoyo gráfico.

Posteriormente se llevó a cabo el levantamiento de usos de suelo y características arquitectónicas de todos y cada uno de los predios de la zona, se vaciaron a tres planos: uno de usos de suelo, otro de tipo y calidad de construcción y otro de épocas de construcción. La información además se vació en una base de datos en Excell.

Con las visitas de campo además se verificó la información de las fotografías aéreas, así como la obtenida en las otras fuentes primarias.

1.10. Sistema de Información Geográfica

Para el análisis de la información reunida y seleccionada se procedió a migrar los datos de la base de Excell al programa Arch View, que es un Sistema de Información Geográfica que permite elaborar mapas o planos temáticos y hace posible comparar unos con otros mezclando variables y generando así planos de análisis que sintetizan la información y permiten identificar patrones de comportamiento.

En la base de datos se capturaron los datos levantados en campo de todos y cada uno de los 2770 predios que conforman actualmente la zona de estudio.

1.11. Cartografía

La cartografía incluida en esta investigación es dos tipos:

1. La utilizada como herramienta y fuente información, es decir, todos los mapas y planos tanto históricos como de las últimas décadas y que fueron seleccionados y analizados para extraer información general y específica para reconstruir el proceso urbano de la zona. La incorporación de información por motivos prácticos se llevó a cabo partiendo de los planos catastrales de la zona con lo que se contó con la división por predio utilizando las claves prediales oficiales, se procedió entonces en primer lugar a sobreponer la información obtenida de aerofotografías de los años de 1945, 1972, 1975, 1995 y 2000, para la reconstrucción de la traza urbana y posteriormente se incorporó información de mapas y planos de muy diversas fuentes. y

2. La generada, es decir, es la que reúne la información documental, cartográfica, histórica, de campo, de fotointerpretación, etc. En una base de datos que gracias al SIG genera los mapas resultado de la investigación ya sean temáticos o de análisis de variables cruzadas.

3. CONCLUSIONES

Durante el siglo XX la Ciudad de México transitó de la *ciudad* a la *metrópolis*, y de una estructura unipolar tradicional simple, a otra basada en la combinación compleja. A lo largo del siglo, el crecimiento demográfico se manifestó en la expansión del área urbana mediante diversas formas de apropiación.

Su estructura urbana se había definido tradicionalmente a partir del Centro Histórico, donde se encuentran los símbolos civiles y religiosos y se concentra gran cantidad de actividades comerciales y de servicios; al mismo tiempo que se comparte el espacio con la administración pública y el equipamiento destinado a la cultura y a las finanzas.

Fue a partir de los años cuarenta cuando se inició un desplazamiento del área central hacia el poniente. El Decreto de Congelación de Rentas de 1948, coincidió con la mudanza de pobladores del Centro Histórico de mayores ingresos, hacia zonas residenciales de la periferia. Cuando el sistema de vecindades se saturó, se crearon *ciudades perdidas* en el anillo intermedio de la ciudad. Se inició entonces el cambio de la centralidad tradicional hacia la configuración de la expansión urbana.

Para entonces Coyoacán ya había pasado por diversos procesos urbanos, había tenido un auge con casas para el verano hasta mediados del siglo XIX, sufrió una decadencia que se reflejó en su abandono; mas adelante durante el Profiriato fue impulsado y con los avances tecnológicos en materia de transporte y el aumento de su accesibilidad comenzó a crecer y desarrollarse nuevamente desde las primeras décadas del siglo XX.

Considerando las circunstancias urbanas, económicas, sociales y políticas presentes durante los años 40 Coyoacán se incorporó definitivamente a la mancha urbana de la Ciudad de México; esto, gracias a la construcción de la avenida Miguel Ángel de Quevedo, que vino a cerrar la retícula urbana en sentido oriente – poniente; ya que hacia el sur de la ciudad existían vialidades norte sur que conectaban con poblaciones mas alejadas por lo que había grandes espacios sin urbanizar que se concentraban sobre las vialidades existentes. La nueva vialidad llevó a que se reestructurara la traza urbana de la zona y los patrones de desarrollo cambiaran.

La década de los 50 no ofreció opciones de asentamiento a la población migrante porque las existentes ya estaban saturadas. Surgió entonces una nueva forma de ocupación para grupos pobres fuera del DF, debido a la falta de permisos de fraccionamiento en la entidad (1952-1966), y a su autorización en los municipios conurbados del Estado de México, cuyo caso más representativo es Ciudad Nezahualcóyotl, que materializó la segregación espacial de los grupos de menores ingresos. La intensidad del flujo migratorio y su precariedad económica hicieron que se generalizara la forma de asentamientos espontáneos en la periferia de la ciudad, de manera desordenada y en terrenos no aptos. Al mismo tiempo, surgieron fraccionamientos residenciales como Ciudad Satélite en 1957.

En los años 60, el Estado afrontó el problema de la vivienda mediante la construcción de *vivienda multifamiliar* en el interior de la ciudad o su periferia, política que fue adoptada por el Departamento del Distrito Federal. Posteriormente en los 70, se crearon diversos

organismos de vivienda como INDECO, INFONAVIT y FOVISSSTE, entre otros y se generalizó la construcción de grandes *unidades habitacionales*. Otras instituciones públicas como FONHAPO operaron a partir de la *vivienda progresiva*, así, se ofrecía un lote con servicios para construir una vivienda mínima, provisional o un pie de casa, que los ocupantes podían ampliar a través del tiempo.

En los años 50 y 60, la descentralización de grandes equipamientos educativos como Ciudad Universitaria, deportivos como el Estadio Azteca, las instalaciones para los Juegos Olímpicos de 1968 y la infraestructura vial correspondiente -Anillo Periférico-, contribuyeron al crecimiento del DF hacia el suroriente y surponiente, mientras la ciudad central sufría cambios en los usos del suelo e iniciaba su despoblamiento. Las zonas de servicios y la construcción de los grandes *centros comerciales* que generaban nodos terciarios dispersos, fue uno de los impulsores de esta tendencia. Durante un lapso de tres décadas, la metrópolis pareció orientarse a una estructuración multicéntrica, con base en centros y subcentros terciarios.

Durante este tiempo en Coyoacán se consolidó la vivienda unifamiliar de baja densidad acompañada de comercios y servicios para atender a la población local; sin embargo tanto en la zona de estudio como en sus alrededores gracias a la existencia de grandes espacios vacantes y a la ampliación de la infraestructura se comenzaron a instalar grandes equipamientos principalmente del sector salud y educativo, como clínicas, hospitales, escuelas y muy importante la Ciudad Universitaria.

Además es importante considerar que en 1953 se permite la instalación de industrias en las vialidades perimetrales de la ciudad, por lo que durante los 60 en Miguel Ángel de Quevedo se construyen muchos laboratorios químicos y farmacéuticos. Además algunas compañías importantes comienzan a ver a Coyoacán como un lugar apropiado para ubicar sus oficinas como Seguros La Provincial.

Un evento importante a considerar fue la descentralización administrativa del Distrito Federal con lo que las delegaciones políticas adquirieron más funciones, lo que cambió el comportamiento de los usos del suelo en cada delegación ya que los usuarios comenzaron a acudir más frecuentemente a las delegaciones y sus edificios a efectuar trámites y pagos; esto generó que en torno a estos servicios públicos se comenzaran a desarrollar actividades comerciales complementarias como papelerías, escritorios públicos, centros de fotocopiado, laboratorios (para análisis premaritales), despachos de abogados y gestores entre otros.

Esta descentralización vino a continuar y consolidar un proceso de terciarización que ya se había iniciado en Coyoacán, que aunque aun no era evidente entonces ya se habían dado los primeros pasos en este rumbo; con los equipamientos, industrias y servicios de gran tamaño que se habían comenzado a instalar en la zona empezaron a aparecer comercios y servicios complementarios de los mayores. A esto se añaden los establecimientos que se instalaron para complementar las actividades administrativas que ahora ya desempeñaba la delegación política de Coyoacán.

Desde la década de los 80, en medio de la crisis el cambio de la estructura económica, la apertura comercial y la reforma del Estado, en el territorio urbano se profundizó la reestructuración iniciada en el periodo anterior. Los elementos dominantes son hoy los *sectores terciarios*, las *redes de flujos*, los *corredores urbanos terciarios*, los *nodos e hitos urbanos en toda la ciudad*.

A este proceso Coyoacán no se ha abstraído, por el contrario se ha sumado a la especialización del territorio, donde cada zona de la ciudad alberga a un grupo de actividades para satisfacer mas eficientemente las necesidades de la ciudad; sin embargo las demandas de la gran capital no ha sido el único factor que ha llevado a que Coyoacán se transforme en una zona de servicios, también y como se ha visto a lo largo de este documento en Coyoacán se han presentado factores internos que han propiciado este cambio. Entre estos factores se puede mencionar el ciclo de la vida familiar y que conforma el ciclo de cada colonia, en la zona de estudio el ciclo se encuentra en una etapa avanzada, y las familias jóvenes están abandonando la vivienda de sus padres; otro factor que motiva el abandono de la zona por parte de las familias es el deterioro físico de los inmuebles que aunque en su mayoría no son considerados antiguos sí son considerablemente viejos.

En este caso podría pensarse que la zona debería sufrir un proceso de filtrado y estos inmuebles deteriorados debieron ser ocupados por clases sociales de menores recursos, sin embargo debido a la centralidad de la zona, a la calidad de sus servicios, entre otras cosas el valor del suelo se mantiene alto por lo que resulta mas rentable remodelar los inmuebles para ofrecerlo a actividades terciarias que para vivienda de cualquier estrato social.

A esto hay que agregar que la ley de la oferta y la demanda que se manifiesta en el mercado inmobiliario da mucho mas valor a los inmuebles para actividades terciarias que para vivienda.

La suma y sobre posición de hechos, factores y agentes que se fueron reuniendo a través de lazos multidimensionales durante un gran periodo de tiempo en el cual Coyoacán se ha construido y reconstruido en cuanto a estructura urbana se refiere; algunos usos de suelo e inclusive algunos inmuebles, como se ha visto a lo largo de este documento han sido fundamentales para determinar el rumbo o **función urbana** de la zona de estudio; otros han jugado papeles menos importantes, por lo que han sido sustituidos y/o transformados; sin embargo son importantes pues la estructura urbana del Coyoacán de hoy es el resultado de un largo proceso que no puede ser omitido, pues el desarrollo urbano no lo hizo, por el contrario lo rescató y conservó como un valor agregado.

Considerando que el objetivo de esta tesis es el de documentar y mostrar la forma en que ocurre la reestructuración urbana se presentaron componentes del sistema que han participado en este proceso en cada una de las etapas analizadas.

Esta identificación se fundamentó básicamente en el análisis de:

- a. Los usos de suelo: refiriéndonos a las actividades productivas y de consumo que están presentes en la ciudad como son la vivienda, la industria, el comercio, los servicios, etc.
- b. La infraestructura y el equipamiento.

Acompañándose de la presentación y análisis de los factores que han dado origen a la reestructuración urbana como son los cambios socioeconómicos y culturales, y que se subdividen básicamente en dos:

1. Nuevas necesidades de localización de las actividades, y

2. Nuevas demandas, que a su vez suponen nuevas actividades que requieren localizarse en lugares donde la oferta de esas actividades puede introducirse en el mercado⁵⁷.

Con esto se ha articulado tanto la información bibliográfica, como la de campo y la teoría, para tratar de presentar en forma continua el proceso de reestructuración urbana de Coyoacán.

Esto nos permite concluir que:

Desde sus inicios Coyoacán mantuvo un desarrollo urbano constante y uniforme influenciado tanto por dinámicas internas como externas. Éstas fueron las que determinaron sus formas de crecimiento y estructura urbana, la economía y sociedad mantenían relaciones importantes con la Ciudad de México, sin embargo la relativa lejanía de esta en un principio y la situación urbana que prevalecía llevaron a Coyoacán a un crecimiento lento y con altibajos, que se presentaban por largos periodos de tiempo.

La accesibilidad fue el factor determinante del desarrollo, pues su ubicación estratégica, cercana a la Ciudad de México la hizo lugar ideal para convertirse en suburbio, lo que sumado a los avances tecnológicos en materia de transporte acortaron las distancias.

Hasta finales del siglo XIX Coyoacán era visto como zona de descanso para el verano ya que los medios de comunicación disponibles era lo que permitían; a principios del siglo XX, comenzó a ser posible vivir en Coyoacán y trabajar en el centro de la ciudad; para mediados del siglo XX ya los medios de comunicación y las vialidades eran lo suficientemente eficientes como para vivir en la zona y para principios del siglo XXI ya es posible no solo vivir en Coyoacán sino trabajar allí.

Otro factor determinante para la transformación del Coyoacán campestre al urbano fueron los cambios en cuanto a la cantidad y destino del recurso: agua con que contaban ya que se sabe existían numerosos ojos de agua, manantiales y ríos, mismos que permitían el desarrollo de la agricultura y daban un carácter rural a la zona, y que con la urbanización se vieron disminuidos por la perforación de pozos para el abasto de los nuevos fraccionamientos, lo que fue desecando la zona y disminuyendo la calidad y cantidad de la producción agrícola, por lo que los pobladores de los pueblos y barrios tuvieron que abandonar el campo y dedicarse a actividades y urbanas, principalmente de servicio para atender a los recién llegados.

Un factor determinante de las características del Coyoacán actual es su stock de inmuebles antiguos. Esto llevó a que a principios del siglo XX muchos intelectuales y familias interesadas en el valor histórico de la zona decidieran instalarse allí, existe un número importante de inmuebles de buena y muy buena calidad lo que generó que en algunas partes centrales de la zona se desarrollará la vivienda para clase media alta y alta durante varias décadas del siglo XX.

A partir de los años 30's se construyen muchos inmuebles, una parte importante sustituyó a otros mas antiguos pero que seguramente no tenían gran valor histórico o estaban deteriorados; es posible suponer esto ya que se observó en fotografía aérea de 1945 que la zona central estaba completamente saturada de edificaciones para entonces, sin

⁵⁷ Kunz Bolaños, Ignacio. México. 1995. Pag. 30

embargo al recorrer la zona hoy en día se observa que la mayoría de las construcciones no tienen más de 7 décadas de vida.

Por otra parte es importante mencionar que dentro del marco legal que rige sobre el uso de suelo; se mencionó la existencia y vigencia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano; mismo que no permite el cambio de uso de suelo. Sin embargo el suelo de la zona tiene un valor comercial que es superior al habitacional de baja densidad, por lo que los vecinos deben en primer lugar conscientizarse del papel que Coyoacán juega en la ciudad y permitir que la tendencia natural continúe, aunque por las características de la zona, sería conveniente establecer una reglamentación que discrimine usos que generen conflictos, pero que se permitan algunos usos de actividades terciarias de bajo impacto urbano, y que además pueden contribuir a que la zona se mantenga en buenas condiciones, redesarrollándose y manteniendo las características arquitectónicas y proporcionando buen nivel de mantenimiento a los inmuebles. De lo contrario, si se prohíben usos terciarios, la vivienda tenderá a deteriorarse, con la posibilidad de que se desate un proceso de declinación, que sin duda no conviene a Coyoacán.

Otra alternativa, en caso de que las organizaciones vecinales insistan en conservar el uso habitacional es la de que asuman su responsabilidad para mantener la calidad urbana de la zona y paguen un predial de suelo comercial y así asumir el costo que la ciudad esta pagando por frenar el proceso natural al querer conservar el suelo habitacional.

Con esta tesis se muestra el proceso urbano de una determinada zona de la ciudad de México, se vincula con las teorías urbanas existentes y de las que como se ha visto, lo que ocurre en Coyoacán no es radicalmente diferente de lo que sucede en otras partes del mundo. Aunque sí hay que señalar que sí contiene características muy particulares que ha ido adquiriendo a lo largo de más de 400 años de historia urbana.

Cada parte de la ciudad presenta procesos urbanos diferentes y que es necesario conocer y documentar para que de esta forma los urbanistas y planificadores tengan una visión más amplia del proceso urbano, pues no basta con saber cuáles son las características que presenta una zona al momento de elaborar un proyecto, programa o plan de desarrollo urbano, pues lo que el planificador observa es el resultado de un largo proceso que involucra mecanismos y factores que no son observables a simple vista.

El error de planificar basándose en fotografías instantáneas de una zona lleva evidentemente a que los programas y proyectos sean obsoletos aun antes de ser aplicados; hay que entender que la planeación ya debe dejar atrás la elaboración de planos y empezar a pensar en una planeación dinámica, que considere la evolución y reestructuración de la ciudad como un continuo proceso de gestión.

La función urbana de Coyoacán ha ido cambiando con el tiempo y la salud de la ciudad requiere que cada zona asuma papeles específicos (sin olvidar la necesaria mezcla de usos) y todo parece indicar que Coyoacán tiene vocación para las actividades terciarias mezcladas con vivienda para clase media; sin embargo la normatividad vigente no permite ni la una ni la otra. La zona no es accesible para vivienda pues el suelo es muy caro, pues se cotiza a precios de suelo comercial, y tampoco es posible establecer comercios ni oficinas pues el Programa Parcial no lo permite.

El hecho es que cada año que pasa hay más comercios con origen muy dudoso y oficinas clandestinas. Si se consideran las tendencias y necesidades urbanas sería posible

planificar un futuro donde convivan todas las actividades pero con orden y no fuera de la ley como ocurre hoy en día.

4. BIBLIOGRAFIA

LIBROS Y DOCUMENTOS

- Aceves Lozano, Jorge Eduardo. Aportes para la construcción de la historia local de Coyoacán. Tesis de maestría en Historia. Asesor: Hira de Gortari. México, D.F. UAM-Iztapalapa. 1988. 220 pp.
- Aceves Lozano, Jorge Eduardo. Memorias del vecindario: de una historia oral de la Candelaria, Coyoacán. Artículo en *Alternidades*, México. UAM-Antropología. 1998, 8 (15). Pags. 67 a 81.
- Aguilar Fernández, José Luis. Coyoacán de mis recuerdos. México. Primera edición. 1978. 183 pp.
- Archivo General de la Nación. Grupo 199. Dirección General de información. Serie. Reglamentación de Colonización y urbanización. Vol. 108. No. Exp. 213.60 (5-6)/3. 214.1/2. Archivo 34 y 35. Tierras en la Candelaria.
- Castells, Manuel. La Cuestión Urbana. México D.F. Editorial Siglo XXI. 1974. 517 pp.
- Bourne, Larry. Internal Structure of the City. Readings on Urban Form, Growth and Policy. Estados Unidos. Oxford University Press. Segunda Edición. 1982. 628 pp.
- Cossio Villegas, Daniel. Historia moderna de México. México. Edit. Hermes. 5 tomos. Tomo iv. El Porfiriato. Vida social. 1956.
- De Gortari Rabiela, Hira y Hernandez Franyuti, Regina, Compiladores. Memoria y encuentros: La Ciudad de México y el Distrito Federal (1824-1928). Vol. I. México, Edit. DDF e Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, 1988 . 634 pp
- Departamento del Distrito Federal. 1992. Monografía de la Delegación Coyoacán
- Departamento del Distrito Federal. Monografía sobre el Transporte en la Ciudad de México. 1986.
- Departamento del Distrito Federal. Anuario de Vialidad y Transporte 1983-1984.
- Espinosa López, Enrique. Ciudad de México. Compendio Cronológico de su Desarrollo urbano, 1521-1980. México, 1991, 264 pp.
- García Cubas, Antonio. México Artístico, Pintoresco y Monumental.
- Goodall, B. Economía de las zonas urbanas. Colección Nuevo Urbanismo 23. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid, España. 1977.
- Guía Roji 2000.
- Jiménez Muñoz, Jorge H. La Traza del Poder. Historia de la política y los negocios urbanos en el Distrito Federal, desde sus orígenes a la desaparición del Ayuntamiento (1824-1928). México, 1993, Edit. Dedalo Codees, 327 pp.
- Kivell, Philip. Land and the City. Patterns and processes of urban change. Estados Unidos de Norte América. Editorial Routledge. 1993. 223 pp.
- López Rosado, Diego G. Los Servicios Públicos en la Ciudad de México. México. Edit. Porrúa. 1976. 288 pp.
- Memoria del Departamento del distrito Federal del 1 de septiembre de 1939 al 31 de septiembre de 1940. Plano Regulador del distrito Federal.
- Memoria del Departamento del Distrito Federal del 1 de septiembre de 1940 al 31 de septiembre de 1941.
- Memoria del Departamento del Distrito Federal del 1 de septiembre de 1942 al 31 de septiembre de 1943.
- Mijares Bracho, Manuel. San Ángel. México D.F. Edit. Clio. 1997. 123 pp.

- Novo, Salvador. Historia y Leyenda de Coyoacán. México. Edit. Novaro. 1971. Primera Edición. 1971. 238 pp.
- Puig Casaurac. Atlas General del Distrito Federal. Tomo 2. México D.F. 1930
- Safa Baraza, Patricia. Vecinos y Vecindarios en la Ciudad de México. Un estudio sobre la construcción de identidades vecinales en Coyoacán, D.F. México, Edit. Miguel Ángel Porrúa y UAM. 1998. 301 pp
- Sánchez Ruiz, Gerardo G. La Ciudad de México en el periodo de las Regencias, 1929-1997. México; Edit. Universidad Autónoma Metropolitana y Gobierno del Distrito Federal, 1999, 435 pp
- Trudi E. Buntiong. The changing Canadian Inner City. Department of Geography. Publication Series No. 31. University of Waterloo.
- Uruchurtu, Ernesto P.. Atlas del Distrito Federal. México. 1953.
- Zarate Martín, Antonio. El Espacio Interior de la Ciudad. España. Editorial Síntesis. 253 pp.

LEYES, NORMAS Y REGLAMENTOS

- Ley sobre Planeación General de la República. Diario Oficial, 12 de julio de 1930.
- Ley de Planificación y Zonificación para el D.F. Gaceta Oficial. 15 de septiembre de 1936.
- Reglamento sobre Fraccionamientos urbanos para el Distrito Federal. La Gaceta. 26 de mayo de 1936
- Acuerdo que prohíbe la creación de nuevos fraccionamientos. Decreto. Diario Oficial de la Federación, 8 de febrero de 1940.
- Reglamento de construcciones y de los Servicios Urbanos en el Distrito Federal. Diario Oficial de la Federación del 1 de febrero de 1941.
- Reglamento de la Ley de Planificación y Zonificación del distrito Federal. Diario Oficial de la Federación, 4 de febrero de 1941.
- Diario Oficial de la Federación. Decreto de Congelación de Rentas del 10 de julio de 1942.
- Gaceta Oficial del Distrito Federal. Reglamento para regular el crecimiento de la Ciudad de México. 1941.
- Gaceta Oficial del Distrito Federal Acuerdo para la creación de la Comisión Reguladora del crecimiento de la Ciudad de México. 1941.
- Informe de Gobierno del Presidente Municipal de Coyoacán, Manuel Saucedo, 1929.
- Asamblea de Representantes del Distrito Federal. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 1997.
- Gobierno del Distrito Federal. Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación de Coyoacán. Versión para consulta Pública. 27 de enero de 1994.
- Congreso de la Unión. Ley General de Asentamiento Humanos. Edit. Porrúa. 1973.

CARTOGRAFIA

- Aerofotografía Mexicana SA de CV. Fotografía Aérea de 1945. Escala 1:10000
- Aerofotografía Mexicana SA de CV. Fotografía Aérea de 1970. Escala 1:16:000
- Aerofotografía Mexicana SA de CV. Fotografía Aérea de 1974. Escala 1:30:000
- Aerofotografía Mexicana SA de CV. Fotografía Aérea de 1994. Escala 1:30000

- Planos de Barrio de la Delegación Coyoacán. 1999.
- Dirección General de Obras Públicas. Calzadas y puentes del Distrito Federal, 1904. México D.F. 1904.
- Suarez Sarabia, Irene. Estudio Geográfico de la Delegación Coyoacán. Facultad de Filosofía y Letras. UNAM. Maestría en Geografía. 1961. México DF.
- Puig Casaurac. J.M. Coyoacán: zona urbana, 1929. En Atlas General del D.F. Tomo 2. México D.F. 1930.
- Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas. Tranvías de la Ciudad de México en 1910. México 1910.
- Sección Amarilla. Directorio por calles. Zona Postal 21 (Sección B). 1955.
- Delegación Coyoacán. Memoria descriptiva. En Plan Parcial de desarrollo Urbano. México D.F. 1980. pag. 33.
- Vargas Martínez, Ubaldo. La Ciudad de México (1325-1960). Imp. J. Pablos. México D.F. 1961.
- Departamento del Distrito Federal, Delegación Coyoacán. Datos Monográficos relevantes. Plano: Poblados antiguos del área de Coyoacán. 1980.
- Distrito Federal. Censo General de Población. Plano: Delegación de Coyoacán 1960. México D.F. 1960

Anexo.
Inmuebles en la zona de estudio
catalogados por el INAH

CATALOGO INAH – CONACULTA

Coordinación Nacional de Monumentos Históricos

LISTADO DE MONUMENTOS INMUEBLES HISTORICOS

	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	SIGLO DE CONSTRUCCIÓN	USO DE SUELO ACTUAL
Barrio de La Concepción			
1	5 de Febrero # 28. Entre Carranza y Zamora.	XX	Habitacional
2	Zamora # 47. Entre San Francisco y Cda. Zamora	XX	Habitacional
3	Zamora # 98. Esq. Espíritu Santo	XIX y XX	Habitacional
4	Arturo Ibáñez # 8. Entre Vallarta e Higuera	XX	Habitacional
5	Asia s/n. Esq. Pacífico	XX	Habitacional
6	Fernández Leal #1. Esq. Hidalgo	XX	Habitacional
7	Fernández Leal # 31. Entre Hidalgo y Arturo Ibáñez	XX	Escuela
8	Fernández Leal # 43. Entre Hidalgo y Arturo Ibáñez	XX	Oficinas
9	Fernández Leal # 48. Entre Pacifico e Hidalgo	XIX y XX	Habitacional
10	Fernández Leal # 62. Entre Pacifico e Hidalgo	XIX y XX	Habitacional
11	Fernández Leal # 96. Esq. Pacifico	XVIII, XIX y XX	Habitacional, comercio y oficinas
12	Fernández Leal #107, Esq. Zamora	XVIII	Habitacional
13	Hidalgo #224. Entre Fdz. Leal y Vallarta	XX	Habitacional
14	Hidalgo #246. Entre Vallarta y Caballo Calco.	XX	Habitacional
15	Hidalgo #286. Entre Vallarta y Caballo Calco.	XX	Habitacional
16	Higuera #57. Esq. Vallarta	XVI, XVII, XVIII y XX	Habitacional
17	Plaza de la Conchita – Templo	XVI, XVII y XVIII	Habitacional
18	Pte. Carranza #43 o45. Entre Caballo Calco y Sn. Fco.	Siglo XIX y XX	Habitacional
19	Pte. Carranza # 58. Entre 5 de febrero y Sn. Fco	XVIII y XX	Habitacional
20	Pte. Carranza #76. o 78 Esq. 5 de feb	XIX y XX	Habitacional
21	Vallarta # 23. Entre Hidalgo e Ibáñez	XX	Habitacional
22	Pte. Carranza # 20. Entre Cjon. Chilpa y Fdz. Leal	XIX	Comercio
Villa Coyoacán			
1	5 de feb #5. Entre Sn. Gregorio y Pte. Carranza	XX	Habitacional
2	5 de Feb. # 7. Sn. Gregorio y Pte. Carranza	XX	Habitacional
3	Zamora #34. Entre Carrillo Puerto y 5 de feb.	XX	Habitacional
4	Allende #38. Entre Moctezuma y Cuauhtemoc	XIX y XX	Habitacional
5	Belisario Domínguez #8. Esq. Carrillo Puerto	XX	Comercio y oficinas
6	Caballo Calco #33ª. Esq. Pte. Carranza	XX	Habitacional
7	Colima #4. Entre Zamora y M. A. De Quevedo	XX	Habitacional
	Jardín Centenario #8.	XVI, XVII, XVIII, XIX y XX	Templo
8	Jardín Centenario # 15.	XVIII	Casa Habitación
9	Jardín Centenario # 17.	XVIII	Comercio
10	Jardín Centenario #21. Esq. Centenario.	XX	Banco
11	Jardín Centenario	XVI. XVIII y XX	Habitacional
12	Miguel Ángel de Quevedo #628, Esq. Tres Cruces.	XX	Habitacional
13	Miguel Ángel de Quevedo #666, Esq. Zamora.	XX	Habitacional
14	Plaza Hidalgo. Entre Allende y Carrillo Puerto	XVI, XVIII y XX	Habitacional
15	Plaza Hidalgo #1. Delegación Política de Coyoacán	XVI, XVII, XVIII, XIX y XX	Habitacional

16	Presidente Carranza #82. Esq. 5 de Febrero. Casa y	XX	Comercio
17	Presidente Carranza #83 b. Entre Caballo Calco y Carrillo Puerto	XX	Comercio
18	Presidente Carranza #92. Esq. Tres Cruces Comercio	XX.	Habitacional
19	Ortega # 13. entre Carrillo Puerto y Caballo Calco	XX	Habitacional
20	Ortega # 14. Entre Carrillo Puerto y Caballo Calco	XX	Habitacional
21	Ortega # 16. Entre Carrillo Puerto y Caballo Calco	XX	Habitacional
22	Ortega # 35. entre Carrillo Puerto y Tres Cruces	XX	Habitacional
23	San Gregorio #1. Esq. Tres Cruces	XX	Habitacional
24	San Gregorio # 3. Entre Tres Cruces y Carrillo Puerto	XX	Habitacional
25	Tres Cruces #10. Esq. Ortega (pag22. catalogo)	XX	Habitacional
26	Tres Cruces #50. Entre Pte. Carranza y San Gregorio	XX	Habitacional
27	Tres Cruces #54. Esq. Alberto Zamora	XX	Comercio
Cuadrante de San Francisco			
1	Fernández Leal # 135. Esq. Tepexpan	XIX y XX	Habitacional
2	Puente de San Francisco s/n	XVI	Capilla
Barrio del Niño Jesús			
1	Fernández Leal s/n. Esq. Tepexpan	XVI, XVII yXX	Capilla
Pueblo de Los Reyes			
1	Las Flores #64. Esq. Los Reyes	XIX y XX	Habitacional
2	Plazuela de Los Reyes s/n	XVI y XX	Templo
3	Real e los Reyes #187. Esq. Plazuela de Los Reyes	XX	Habitacional y Comercio
4	Real de los Reyes # 304.	XIX	
Barrio de Santa Catarina			
1	Artes # 36. Esq. Pino	XX	Habitacional
2	Aurora 1 bis. Esq. Pino	XX	Habitacional
3	Aurora # 56. Entre Moctezuma y Pino	XX	Habitacional
4	Cjón. Del Arco # 7. Entre Moctezuma y M.A. de Quevedo	XX	Habitacional
5	Del Río #21. entre Francisco sosa y Parras	XIX y XX	Habitacional
6	Del Río # 33.	XX	Oficinas
7	Dulce Olivia # 1. Esq. Zaragoza Casa Indio Fdz.	XX	Habitación
8	Francisco Sosa # 4. Esq. Tres Cruces	XVIII	Habitacional
9	Francisco sosa #38. Entre Tres Cruces y Reforma	XIX	Comercio
10	Francisco sosa # 44. Esq. Reforma	XVIII y XIX	Habitacional
11	Francisco Sosa # 78. Entre Reforma y Ave María	XVIII y XX	Habitacional
12	Francisco Sosa # 84. Esq. Ave María	XVIII	Habitacional
13	Francisco Sosa # 102. Esq. Ave María	XIX y XX	Oficinas
14	Francisco Sosa # 202. Entre Cda. Fco. Sosa y Escondida	XIX y XX	Casa de la Cultura
15	Francisco Sosa # 218. entre Escondida y Melchor Ocampo	XVIII y XX	Habitacional
16	Francisco Sosa # 243. Esq. Tata Vasco	XIX	Comercial
17	Francisco sosa # 244. Entre Escondida y Tata Vasco	XIX y XX	Habitacional
18	Francisco Sosa # 248. Esq. Tata Vasco	XIX	Habitacional

19	Francisco sosa # 254. Esq. Tata Vasco	XX	Oficinas
20	Francisco Sosa #258. Entre Tata Vasco y Zaragoza	XX	Comercial
21	Francisco sosa # 263. Entre Montecristo y Tata Vasco	XIX y XX	Habitacional
22	Francisco Sosa # 267. Entre Montecristo y Tata Vasco	XVIII	Oficinas
23	Francisco Sosa # 271. Esq. Montecristo	XVIII y XX	Habitacional
24	Francisco Sosa # 277. Esq. Montecristo	XIX y XX	Oficinas
25	Francisco Sosa # 287. Entre Reforma y Montecristo	XIX y XX	Comercio
26	Francisco Sosa # 310. Entre Florida y Juárez	XVIII	Habitacional
27	Francisco Sosa # 314. Entre Florida y Juárez	XVIII	Escuela
28	Francisco Sosa # 320. Entre Florida y Juárez	XVIII	Casa de religiosas
	Francisco Sosa # 343. Esq. Tlapancalco	XIX	Habitacional con comercio
29	Francisco Sosa # 362. Entre Juárez y Salvador Novo	XVIII y XX	Habitacional
30	Francisco Sosa # 369. Entre Salvador Novo y Tlapancalco	XVIII	Habitacional
31	Francisco Sosa # 383. Esq. Salvador Novo. Casa de Alvarado	XVIII, XIX y XX	Oficinas
32	Francisco Sosa # 396. Esq. Salvado Novo. Casa de Salvador Novo	XX	Habitacional
33	Francisco Sosa # 409. Entre Del Río y Salvador Novo	XVIII, XIX y XX	Habitacional
34	Francisco Sosa # 412. Entre Panzacola y Salvador Novo	XIX y XX	Habitacional
35	Francisco Sosa # 427. Entre Del Río y Salvador Novo	XVIII, XIX y XX	Habitacional
36	Francisco Sosa # 439. Esq. Del Río.	XIX y XX	Internado DIF. Femenino
37	Francisco Sosa # 440. Esq. Panzacola. Casa de M. A. De Quevedo	XX	Habitacional
38	Francisco Sosa s/n. Esq. Av. Universidad	XVII y XVIII	Capilla
39	Plaza de Santa Catarina #5.	XVI, XVII y XVIII	Templo
40	Plaza de Santa Catarina # 7. Esq. Melchor Ocampo	XVIII y XX	Habitacional
41	Plaza de Santa Catarina # 10	XX	Comercial
42	Plaza de Santa Catarina # 12. Esq. Progreso.	XIX y XX	Habitacional
43	Presidente Carranza #144. Esq. Tres Cruces	XIX y XX	Habitacional
44	Presidente Carranza # 176. Esq. L. Mondragón	XX	Habitacional
45	Presidente Carranza # 182. Esq. Reforma	XX	Habitacional
46	Presidente Carranza # 183. Esq. Reforma	XIX y XX	Habitacional
47	Presidente Carranza # 210. Entre Ave María y Reforma	XX	Oficinas
48	Presidente Carranza s/n. Esq. Reforma	XIX	Habitacional
49	Luis Mondragón # 6. Entre Carranza y Artes	XX	Habitacional
50	Luis Mondragón # 8. Entre Carranza y Artes	XX	Habitacional
51	Luis Mondragón # 12. Entre Carranza y Artes	XX	Habitacional
52	Luis Mondragón # 17. Entre Carranza y Artes	XX	Habitacional
53	Luis Mondragón # 19. Entre Carranza y Artes	XX	Habitacional
54	Progreso # 29. Esq. Cda. Progreso	XX	Habitacional
55	Progreso # 50. Esq. Montecristo	XX	Habitacional
56	Melchor Ocampo # 23. Entre Aguacate y Dulce Olivia	XIX y XX	Habitacional
57	Tres Cruces # 97. Entre M. A. De Quevedo y Xochicatitla	XVIII y XIX	Habitacional y Comercial
58	Reforma # 24. Esq. Presidente Carranza	XVI y XIX	Convento
59	Retama s/n. Esq. Torresqui	XVIII	Habitacional
60	Salvador Novo # 127. Casa de Dolores del Río	XX	Habitacional y oficinas
61	Universidad # 1700. Esq. Francisco Sosa	XVIII, XIX y XX	Religioso