



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

---

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**EL IMPACTO DE LA VIVIENDA EN CONDOMINIO EN EL DISTRITO FEDERAL  
(INSUFICIENCIA - SUFICIENCIA EN LA INFRAESTRUCTURA, EN LOS  
SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO)**

**CASO: Prolongación Bosque de Reforma, tramo entre Paseo de los  
Ahuehuetes y Av. Secretaría de Marina, Delegación Cuajimalpa de Morelos,  
D.F.**

**TESIS**

**QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:  
MAESTRIA EN ARQUITECTURA  
AREA URBANISMO**

**PRESENTA:  
JULIO MORALES Y NIÑO.**

**PROGRAMA DE MAESTRIA Y DOCTORADO EN URBANISMO**



**AÑO 2009**



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.

**DIRECTOR DE TESIS**

DR. JESUS AGUIRRE CARDENAS

**SINODALES:**

DR. HECTOR ROBLEDO LARA

DR. MARIO DE JESUS CARMONA Y PARDO

M. en C. VICTOR CHAVEZ OCAMPO

DRA. JULIETA SALGADO ORDOÑEZ

**A LA MEMORIA DE MIS TIOS ALFONSO†  
ALBERTO, † E IRENE.†**

*Entrañables amigos Y MADRE.*

**A MI PADRE**

*Quien con tu ejemplo de trabajo has sido inspiración.*

**A MI ESPOSA**

*Por tu cariño y comprensión. Gracias Totis.*

**A MIS HIJAS E HIJO**

*Que han sido motivación a lo largo de mi vida*

**A MIS NIETOS**

*Geovanna, Alan, Esteban, Ian y Megan.*

**A TODA MI FAMILIA**

*Hermanas y Sobrinos, Tías y Primos.*

*Particular agradecimiento a la Universidad Nacional Autónoma de México.*

*Agradezco la amistad, orientaciones y consejos de los miembros del Jurado, en especial, la paciencia y disposición del Dr. Jesús Aguirre Cárdenas.*

*A todos mis amigos y compañeros que compartieron conmigo sus conocimientos, habilidades, desvelos, frustraciones y éxitos en mi vida.*

*A los profesores y condiscípulos que intervinieron a lo largo de los estudios de maestría.*

*A todos los que de una u otra forma han hecho posible se alcance este objetivo. ¡Gracias.!*



# *Evolución de un asentamiento*



**EL IMPACTO DE LA VIVIENDA EN CONDOMINIO EN EL DISTRITO FEDERAL  
(INSUFICIENCIA – SUFICIENCIA EN LA INFRAESTRUCTURA, EN LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y  
EQUIPAMIENTO URBANO)**

**CASO: Prolongación Bosque de Reforma, tramo entre Paseo de los Ahuehuetes y  
Av. Secretaría de Marina, Delegación Cuajimalpa de Morelos, D.F.**

---

# I N D I C E

---

## **EL IMPACTO DE LA VIVIENDA EN CONDOMINIO EN EL DISTRITO FEDERAL**

(INSUFICIENCIA – SUFICIENCIA EN LA INFRAESTRUCTURA,  
EN LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO)

**CASO: Prolongación Bosque de Reforma, tramo entre Paseo de los Ahuehuetes y  
Av. Secretaría de Marina, Delegación Cuajimalpa de Morelos, D.F.**

	Página
<b>PRÓLOGO</b>	1
<b>INTRODUCCIÓN</b>	5
 <b>PRIMERA PARTE. LA CIUDAD</b>	
<b>CAPITULO 1 ANTECEDENTES.</b>	
1.1 Concepto de ciudad	8
1.2 El poblamiento o asentamiento	11
1.3 La traza México – Tenochtitlán	14
1.4 Origen de la Ciudad de México	15
<b>1.5 Conclusiones</b>	18
 <b>CAPITULO 2 EL CRECIMIENTO URBANO.</b>	
2.1 Su evolución.	19
2.2 Proceso fraccionador	23
<b>2.2 Conclusiones</b>	39
 <b>CAPITULO 3 LA PROBLEMÁTICA URBANA.</b>	
<b>Dotación de servicios, infraestructura y equipamiento urbano</b>	43
3.1 El agua y su ciclo	44
3.1.1 Las acciones emprendidas	44
3.1.2 El abastecimiento del agua	44
<b>3.1.2.1 Conclusiones</b>	47
3.1.3 El desalojo del agua	49
<b>3.1.3.1 Conclusiones</b>	52
3.1.4 El mejoramiento del agua	53
<b>3.1.4.1 Conclusiones</b>	55
3.1.5 El agua y la ley	56
3.2 El transporte y vialidad urbana	57
3.2.1 Proceso histórico	58
<b>3.2.1.1 Conclusiones</b>	63
3.3 La contaminación ambiental	68
3.3.1 Los desechos sólidos	70
3.3.2 Polución del aire	71
3.4 La seguridad	73
<b>3.4.1 Conclusiones</b>	74
3.5 Imagen urbana	75
<b>3.5.1 Conclusiones</b>	78
3.6 El trabajo. Sector secundario y sector terciario	79

3.7 La vivienda.	80
3.7.1 Antecedentes históricos	80
<b>3.7.2 Conclusiones</b>	83
3.8 Equipamiento urbano.	85
3.8.1 La dosificación virreinal	86
3.8.2 Antecedentes históricos	86
3.8.3 La recreación	88
<b>3.8.3.1 Conclusiones</b>	89
3.8.4 El abasto	91
<b>3.8.4.1 Conclusiones</b>	93
3.8.5 La educación	95
<b>3.8.5.1 Conclusiones</b>	95
3.9 Conclusiones generales de la primera parte	96

## **SEGUNDA PARTE. LA ZONA**

<b>CAPITULO 4</b>	<b>LA VIVIENDA EN CONDOMINIO. Antecedentes históricos</b>	
	4.1 Legislativos	98
	4.2 Socio-económicos	100
	4.3 Espaciales	100
	4.4 <b>Conclusiones</b>	102
<b>CAPITULO 5</b>	<b>EL CONDOMINIO. Relaciones y prácticas sociales</b>	
	5.1 Relaciones de propiedad	103
	5.2 Relaciones y prácticas sociales condominales	104
	5.3 Relaciones y prácticas sociales vecinales	109
	5.4 <b>Conclusiones</b>	110
<b>CAPITULO 6</b>	<b>LA PROBLEMÁTICA. (La zona de estudio)</b>	112
	<b>CASO: Prolongación Bosque de Reforma, tramo entre Paseo de los Ahuehuetes y Av. Secretaría de Marina, Delegación Cuajimalpa de Morelos, D.F.</b>	
	6.1 Problemática	116
	6.2 Convivencia	126
	6.3 Recreación	129
	6.4 Abasto	130
	6.5 Transporte	134
	6.6 Desechos sólidos	135
	6.7 Medio ambiente	136
	6.8 Diseño urbano	138
	6.9 Seguridad	143

<b>TERCERA PARTE. CONCLUSIONES FINALES</b>	144
Transporte	160
Equipamiento	160
Lo social	163
Contaminación	164

<b>TESIS</b>	166
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	168

## HAGAMOS UN FRENTE COMUN PARA RENOVAR NUESTRA CIUDAD

### PRÓLOGO

A partir del año 1980, en el ejercicio de mis actividades profesionales, inicié contacto directo con edificios de vivienda, primero en renta, a los cuales se les brindaba mantenimiento preventivo y correctivo y, posteriormente, bajo el régimen en condominio. Hubo casos, a solicitud de los propietarios de los edificios que ofrecían la vivienda en renta, en los que se gestionó el cambio a régimen en condominio, el cual se vio dificultado por la falta de cajones de estacionamiento suficientes dentro del predio, para lo que era necesario solicitar y pagar, si era aceptada la solicitud, un impuesto sustitutivo para ocupar un espacio en la calle, espacio que podría ser cualquiera a tantos metros a la redonda como lugar permitido hubiera. El propietario del departamento sin cajón de estacionamiento dentro del predio del edificio tenía tres caminos: no tener automóvil; tener y dejarlo en la calle con el peligro de que se lo robaran; y, tener y ser pensionado. El sendero los conducía irremediablemente a los dos últimos casos.

Sin embargo, el trasfondo del caso expuesto, era un mero pretexto por parte de las autoridades, aún reglamentado, para la obtención de recursos económicos, pues las calles en sus carriles laterales seguían ocupadas o terrenos con mejor vocación eran ocupados por autotransportes a los que se les hacían trabajos de mecánica, hojalatería y pintura, incrementando la contaminación en la zona. Se afectó el buen funcionamiento de las circulaciones y desaparece el uso racional del agua, al lavarse los vehículos en la pensión o en la calle.

Por otra parte, la experiencia mostró que buena parte de las fallas eléctricas, la falta de agua y su desalojo que se presentaban y se presentan en los edificios, corresponden a la deficiencia de los servicios que brindan las dependencias que los tienen a su cargo, debido a que la demanda supera a la oferta y, además, en el último de los casos, el desazolve oportuno.

En los alrededores de estos edificios se localizaban madererías, talleres, pequeñas industrias que, al hacer funcionar su maquinaria “jalaban” corriente variando el voltaje, dañando aparatos electrodomésticos y fundiendo todo tipo de luminarias, por lo que se infiere que el sistema eléctrico público estaba quedando rezagado en muchos sentidos.

Lo anterior, muestra dos ejemplos de que una planeación no realizada integral y conjuntamente entre las dependencias que tienen que ejercer acciones urbanas provoca y provocará desequilibrios en uno u otro sentido, afectando instalaciones propias y la dotación de los servicios.

Similares casos fueron observados cuando, al transcurrir el tiempo, tuve la oportunidad de hacerme cargo de la administración de edificios habitacionales en condominio, tarea que me brindó un cúmulo de vivencias en cuanto a su gestión y resolución de ellos.



Problemas como la falta de agua y/o roturas en las redes; insuficiencias de la energía eléctrica y recolección de la basura; coladeras tapadas anegando calles; regadío de prados y árboles en camellones y la contaminación ambiental se hacían patentes. En la zona de estudio, al norponiente de la ciudad, particularmente, en la ampliación de la colonia Bosques de las Lomas, aparte de lo anteriormente expresado, los intervalos largos de tiempo en espera del paso del transporte colectivo y taxis; en ella se nota lo disímbo de la calidad de vida de los estratos económicos y sociales de sus habitantes, así como, la de sus construcciones, además, la falta de equipamiento urbano.

Entre otras razones por las cuales se justifica el tema de investigación, es la que al abordarlo se recopila información histórica del fenómeno condominal.

Por otro lado, aún cuando son los fraccionadores y la iniciativa privada los que proporcionan la urbanización y parte de la infraestructura, son las dependencias gubernamentales las que en un futuro próximo deben iniciar las obras de mantenimiento y dosificación de requerimientos o equipamiento urbano para la población.

Como atenuante, se puede decir que los impuestos que se cobran sirven para llevar a cabo estas obras que, en forma obligatoria, se deben realizar por parte de las autoridades, lo cual no se observa.

La aportación que se persigue con esta investigación es observar el impacto de este tipo de vivienda en el comportamiento de la infraestructura local, incluso a nivel ciudad, delegacional y/o regional, en las relaciones comunitarias y en el medio ambiente. Determinar hasta donde debe participar el fraccionador, el constructor y el propietario de una unidad habitacional de modalidad condominal con la autoridad y con la legislación urbana.

Por lo anterior, la premisa es la identificación de las variables que determinan el impacto de la vivienda en condominio y la caracterización de la organización de los diferentes elementos que intervienen para la presencia o el estímulo de un modo de vivienda determinada.

De acuerdo a las experiencias descritas surgen las siguientes hipótesis:

-El incremento de la densidad de población provocada por el condominio, disminuye la capacidad y calidad de los servicios públicos que se brindan en el sector donde se edifican.

-El aumento de actividades complementarias y consecuencia de las mismas cuando se sufre una intensificación poblacional que no estaba prevista para y por los pobladores anteriormente asentados.

-La reordenación del equipamiento urbano para satisfacer las necesidades de bienestar del sector poblacional, según las normas de equipamiento para una relación proporcional con el número de habitantes a quienes sirve.

El objetivo general será lograr reconocer de qué tipo es el impacto de la vivienda en condominio respecto a la insuficiencia o suficiencia en la infraestructura, en los servicios públicos y equipamiento urbanos.

Los objetivos particulares serán determinar las causas de la modalidad de vivienda en condominio, la prevención de los impactos ambientales y físicos en los núcleos urbanos y el análisis de la situación actual de estos impactos y, con ello, proponer medidas que aumenten y/o disminuyan los fenómenos favorables o desfavorables, según el caso, que de ellos se deriven.

Las líneas de investigación para su consecución son:

Observar el impacto de este tipo de vivienda en el comportamiento de la infraestructura local, los servicios públicos y el equipamiento urbano; en las relaciones comunitarias y en el medio ambiente.

Determinar hasta donde debe participar el fraccionador, el constructor y el propietario de una unidad habitacional de modalidad condominal con la autoridad y con la legislación urbana.

Identificación de los usos del suelo para discriminar los compatibles de los incompatibles determinando su modificación o cambio en beneficio de la comunidad.

La racionalidad del agua en cuanto a su demanda. Cumplimiento cabal a la solicitud eléctrica. En resumen, la satisfacción de las demandas de los servicios públicos y equipamiento urbano.

El trabajo de investigación contiene una exposición del crecimiento poblacional y físico en y de la ciudad a partir de la llegada de los aztecas al Valle de Anáhuac, como consecuencia del establecimiento dominador de este pueblo y de la constitución formal del Ayuntamiento de México como sede del poder de la Nueva España, hasta finales del siglo XX, según fueron los datos e información obtenida en cada uno de los asuntos tratados. Colateralmente, se presentan la dotación de servicios, infraestructura y equipamiento urbano, factores que representan parte de la problemática urbana. Por igual, la imagen urbana y la contaminación ambiental, sin faltar el proceso fraccionador que brinda el espacio a la vivienda, y otros elementos de la estructura urbana.

Se enfatiza el crecimiento espacial hacia la región poniente de la ciudad, que nos permite examinar las causas que lo originan como un territorio propicio para el asentamiento de la clase alta de la sociedad mexicana. Y del porqué, en una zona de esta área, se establece el caso de estudio.

La finalidad de lo anterior, contenido en los primeros tres capítulos, es contar con un marco de referencia para tratar los mismos factores presentados en su exposición, enmarcados en una superficie específica, sin olvidarse que ésta es parte de un sistema mayor.

En los capítulos cuarto y quinto se testimonia el surgimiento del modo de vivienda en condominio y su desarrollo en la zona seleccionada. Su construcción constituye la causa del impacto que sufren los núcleos urbanos donde se establecen, por el incremento a la densidad de población y construcción; por la demanda de servicios; por la modificación del uso del suelo y de las relaciones vecinales, y de la normatividad a la que se supedita.

La exposición de algunos aspectos tratados en los contenidos de los capítulos, finaliza con algunos comentarios concluyentes, ofreciendo un soporte para organizar y evaluar los conocimientos que se derivan de esta investigación.

En el quinto capítulo, se enuncian ciertas consideraciones como conclusiones finales.

La limitación del proyecto, consiste en que la propia naturaleza, en síntesis, de la investigación, se basa en encontrar y ubicar en el tiempo el origen y etapa actual del fenómeno condominal y sus consecuencias que, al respecto, existe información escasa.

## INTRODUCCION

Es indiscutible el crecimiento de las ciudades, por lo tanto, también lo es la segregación que se hace de sus habitantes en razón de sus medios económicos, fundamentalmente.

Desde tiempos remotos, refiriéndonos al gran filósofo Platón, respecto a esta distinción, se consideraba que la ciudad debería incluir elementos de higiene hipocrática y del método hipodámico -trazo de calles regulares en parrilla-, en cuanto a la división de la ciudad y, en cuanto a la población, su separación en clases. (Forma o estructura de la ciudad).

En consecuencia, por la necesidad de contar con una morada que al paso del tiempo se desarrolla de acuerdo a los requerimientos y posibilidades de los pobladores, surgen modalidades de habitabilidad, una de éstas lo es la vivienda en condominio y, dentro de ella, se distinguen dos formas: una, horizontal que puede contener una o dos viviendas en un predio destinado para ella(s) en una lotificación dada y otra vertical de forma departamental constituyendo un edificio o conjunto de ellos, igualmente, dentro de un predio, o como en el caso de una unidad habitacional, diseminados los edificios en ese gran terreno destinado para tal fin.

En este tipo de tenencia, los copropietarios comparten gastos proporcionalmente a sus áreas privadas y a sus correspondientes partes de las áreas comunes que se destinan a la administración de las mismas.

La diferenciación entre estas dos formas de propiedad en condominio, lo es la ocupación del suelo en razón del número de personas que albergan, es decir, la superficie construida; mientras que en el condominio horizontal el área de desplante se puede llegar a multiplicar por dos; en el condominio vertical, la misma se puede repetir tanto como pisos tenga el edificio.

A este último, nos concretaremos para conocer el tipo o tipos de impacto que por su edificación, desfavorecen o favorecen la dotación de infraestructura, servicios públicos y equipamiento urbano, que a la vez, pueden alcanzar un superávit, con lo cual se subutilizan, o llegar a ser deficitarios, que ocasionan trastornos en la vida social de una comunidad; modificándose, inclusive, los usos del suelo previamente establecidos en los planes sectoriales.

El crecimiento de la ciudad de México precipitado por el de la población, provoca que los asentamientos, en su apresuramiento, sean caóticos. Es hasta 1973 que se emprenden acciones para un desarrollo más coherente y justo sustentado en razones técnicas y legales de acuerdo a esas realidades imperantes y, de lo cual se supone, en el futuro.

Es en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal de fecha 15 de diciembre de 1976 que se da a conocer de manera abreviada el Plan General del Plan

Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal como <<elemento fundamental de la nueva estrategia integral de planeación para afrontar la problemática urbana de la Ciudad de México>>. Este se establece de acuerdo a <<la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que declara de utilidad pública e interés social las acciones de planear y ordenar los usos, destinos..., del territorio, así como el propio desarrollo urbano del Distrito Federal, de sus condiciones físico-espaciales y a las socio-económicas de la población>>.

Los objetivos principales fundamentales del Plan Director son:

<<Ordenar el desarrollo urbano de la Ciudad de México, determinando los usos, destinos...;

Preservar y utilizar adecuadamente el medio ambiente, y

Mejorar las condiciones de la vida de la población... urbana de Distrito Federal, y procurar que la vida comunitaria se realice con un mayor grado de humanismo>><sup>1</sup>

Con relación a este último objetivo, cabe hacernos la siguiente pregunta: ¿porqué no hay lugares de reunión colectiva cercanos, en el ámbito peatonal, a las áreas donde la densidad de población, media o alta, los reclama? Lo que nos conduce a una segunda ¿cómo es que esta actividad comunitaria se contempla para su realización? Cuestionamientos a los que se pretende dar respuesta a partir del capítulo 3.

A su vez el Plan Director se subdivide en: Planes parciales que atienden aspectos sectoriales del funcionamiento de la ciudad como el transporte, agua, hospitales, escuelas, parques, abasto, etc.

En su fase de diagnóstico el Plan General, señala que: <<según el análisis de la función urbana actual de la ciudad ha permitido detectar desequilibrios que deterioran la calidad de la vida de los habitantes de la ciudad. Además existen deterioros en la ecología y el paisaje urbano>><sup>2</sup>. Por lo tanto, indica que el modelo más adecuado para el crecimiento urbano <<es el denominado “ciudad descentralizada”, el cual tiende a organizar la ciudad en regiones con el mayor grado de autosuficiencia... El esquema descrito moderará la tensión psicológica de la población, reducirá el número de viajes, facilitará la aportación de satisfactores a la población, propiciará un mejor aprovechamiento de la infraestructura y equipo de la ciudad... reducir en el plazo inmediato, el crecimiento de la ciudad de la capital del país y su área metropolitana, y estabilizar su población en 2 o 3 décadas...>><sup>3</sup>

Sobran muchos motivos por los cuales surge este documento que, gran parte de ellos, tienen su razón de ser por el valor histórico que han adquirido al ser problemas que se vienen arrastrando por siglos.

---

<sup>1</sup> Gaceta Oficial del D.D.F. Número 110. 15 de diciembre de 1976.

<sup>2</sup> Idem.

<sup>3</sup> Ibidem.

La finalidad de esta sustentación es determinar las contradicciones en las que se ha incurrido en la aplicación del Plan General y las posibles causas-efectos por las que existe insuficiencia de infraestructura y servicios públicos, principalmente, respecto al suministro y eliminación del agua; al transporte; a la contaminación; a la imagen; al abasto; a los cambios de uso del suelo y al crecimiento de la ciudad, por ende de la población que han dado ocasión a la conurbación en determinadas zonas “privilegiadas” aledañas a otras que no lo son. Por lo que se hace necesario referirnos a algunos antecedentes cuya consecuencia es el mencionado Plan General del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal y sus Planes Parciales derivados, particularmente, el de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, que se manifiestan en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, en los que, posteriormente, aparecen la zonificación y normas de ordenación.

Cabe aclarar que los términos de zonificación y normas de ordenación no aparecían en el Plano de Usos del Suelo de la Delegación Cuajimalpa de Morelos consultado, documento que fue tomado como base para el análisis. Al margen del período de tiempo indicado (hasta 1980), la dinámica misma de la población y de la ciudad ha provocado cambios sustanciales en la ordenación de la población, del equipamiento y del espacio que los alberga, ello origina un nuevo documento publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de julio de 1997, en el que aparecen los términos señalados y los siete programas parciales correspondientes a igual número de zonas dentro de la delegación, entre ellos, los denominados Bosques de Las Lomas y Vista Hermosa determinados en 1990 y 1994, y que llegan a ser las fronteras actuales noreste y suroeste de la zona seleccionada como caso de estudio, respectivamente.

# PRIMERA PARTE. LA CIUDAD

## CAPITULO 1 ANTECEDENTES.

### 1.1 CONCEPTO DE CIUDAD

Todos tenemos una noción más o menos clara de lo que es una ciudad. Sin embargo, a manera de precisar el concepto se transcriben algunos criterios adoptados:

Por su aspecto exterior: <<En la impresión del paisaje humano y físico se reconocen y clasifican de acuerdo a un concepto de vida urbana: chimeneas, talleres, vida comercial...>>Pero la apariencia externa, que nos permite reconocer una ciudad, no es más que la oposición al campo por su género de vida>>.<sup>1</sup>

<<Las imágenes que se evocan son: calles pavimentadas; inmuebles que se tocan entre sí, algunos se extienden en altura; escaparates; y, lo más significativo, un ir y venir constante de hombres y vehículos. Por los elementos de este paisaje se define la ciudad>>.<sup>2</sup>

Es espacio e imagen que se funden. <<...la imagen que el conjunto de edificios da a la misma, y en donde la ciudad encuentra una de sus materializaciones: la delimitación del espacio urbano >>".<sup>3</sup>

También, se define numéricamente: <<en la que se determina un número de habitantes por encima del cual una aglomeración recibe el nombre de ciudad. El criterio en este sentido es diferente según el país, en México y Estados Unidos se adopta la cifra de 2,500. La cifra concreta puede ser necesaria para el establecimiento de cuadros estadísticos simples; pero en ningún caso podría darnos una satisfactoria definición de ciudad...>><sup>4</sup>

A la vez existe el criterio histórico que dice: <<La historia permite a veces corregir la rigidez de las cifras. Las ciudades en decadencia tienen derecho a guardar su título; las torres majestuosas y las murallas monumentales definen mejor a una ciudad que las cifras frías de un censo... Existe el peligro de considerar en cada país como ciudades una mera lista de aldeas>>.<sup>5</sup>

Además, está la definición por derecho administrativo: <<En la que la ciudad tiene ciertos derechos y obligaciones propias. En la Edad Media, por ejemplo, sólo las ciudades tenían derecho a abrir un mercado, sujetas a obligaciones militares a las que

---

<sup>1</sup> CHABOT, G. Las ciudades. Barcelona, Editorial Labor. S. A. 1972.

<sup>2</sup> Ibidem.

<sup>3</sup> CAMPOS SALGADO, José Ángel. Transformaciones de la Arquitectura y la Ciudad. Estudio de caso: Martínez de la Torre, Veracruz. F.A., UNAM.

<sup>4</sup> Bunle, H. en CHABOT, G. Las ciudades. Barcelona, Editorial Labor. S. A. 1972.

<sup>5</sup> Op. Cit.

correspondían el foso y las murallas; de este modo, quedaba delimitada de forma precisa. Por esta razón, cada una de ellas tenía vida jurídica propia, en virtud de actas solemnemente conferidas. >><sup>6</sup>

Otra sería, según se desglosa en documento consultado, la económica-espacial con dos acepciones: monocéntrica y policéntrica en las que se han establecido y se establecen –se conservan y se mantienen- lazos con otras unidades económico-espaciales, en las que se incluye, por supuesto, el centro de la ciudad por ser fuente de trabajo numeroso y de encanto comercial.<sup>7</sup>

Se desprende de lo anterior, que los criterios que permitirán delimitar una ciudad y definirla son, además, de físicos, en los que el medio natural encauza, su desarrollo y distribución de carácter estructural y funcional, los sociológicos entre los que se cuentan la organización de la sociedad y su grado tecnológico. Es resultado de su razón de ser, como de su forma de ser.

Se han destacado estas definiciones porque cada una de ellas resalta un aspecto de la realidad, y porque nuestra concepción de la ciudad debe concordar con unas y otras. Su diversidad indica la dificultad al pretender encerrar en una definición precisa una realidad múltiple. Por esto último, la ciudad, por esta pluralidad de funciones y peculiaridades, toma la caracterización de metrópoli, donde el poder de atracción de la concepción primigenia juega un papel importante por la relación entre espacios y núcleos poblacionales, por su complejidad socio-económica, al respecto el Dr. Boris Graizbord<sup>8</sup> señala que <<el área urbana, cuya organización muestra un orden jerárquico a partir de la ciudad central, se constituye en región metropolitana como tal, en la medida en que localidades próximas a la ciudad son absorbidas tanto físicamente por su crecimiento (conurbación), como funcionalmente por sus relaciones sectoriales (metropolización). Esta zona metropolitana conforma, pues, una región –cuyos espacios construidos pueden ser discontinuos- en donde la población se desplaza cotidianamente del lugar de residencia al trabajo, a la escuela, de compras, etc. Y donde puede concebirse como un espacio complejo que refleja las múltiples relaciones económicas y sociales de sus habitantes>>.

<<Este carácter metropolitano de la ciudad de México, se consolida al extenderse la urbanización hacia los municipios del Estado de México, conformando un continuum de relaciones y edificaciones. Considerándose a estos municipios, *en su inicio*, como asentamientos faltos de servicios básicos, que sólo pueden obtener estando dentro del área de influencia directa de ciudades de tamaños medio o grande. Siendo la metropolización una expresión de la creciente interdependencia entre los centros urbanos y sus zonas periféricas>><sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> Op cit.

<sup>7</sup> Cuadernos de Urbanismo. No. 2. Segundo semestre de 1991. Revista semestral. División de Estudios de Posgrado. F.A., UNAM.

<sup>8</sup> Ibidem.

<sup>9</sup> UNIKEL, Luis. El desarrollo urbano de México. Diagnóstico e implicaciones futuras. El Colegio de México, Segunda edición, 1978.



Por lo anterior, la Ciudad de México, adquiere la connotación de Zona Metropolitana de la Ciudad de México., cuyas siglas son ZMCM, cuando se tratan asuntos en los que se involucran al centro urbano, en referencia, y sus zonas contiguas.

Resta mencionar el surgimiento de una nueva conceptualización, que por este poder de atracción e irradiación adquiere una concentración humana, denominada “aldea total” por el carácter global que toma como nodo en el sistema internacional. Ciudad que consiste, a grandes rasgos, transcribiendo las palabras de Boutros Boutros-Ghali, Secretario General de la ONU, “en un proceso de integración y complementación creciente entre economías y sociedades nacionales para construir espacios económicos y de intercambio cada vez mayores, con las consiguientes repercusiones en los campos político y tecnológico. Sin embargo, para que esas redes propiamente mundiales funcionen, es necesaria la existencia de nodos (espacios locales) que cuenten con:

- Una adecuada oferta de equipamiento urbano y de servicios.
- Un sistema jurídico y administrativo que dé certidumbre a las acciones de los actores socio-políticos e incentive el desarrollo económico con respecto a los equilibrios biofísicos.
- Una importante concentración de personas que cuenten con especialización laboral.
- Condiciones de vida (seguridad, cultura y recreación, medio ambiente, etc.) que se correspondan con los estándares internacionales.

Estas ciudades, pues, que cumplen o cumplan con ellos se convertirán, en algunos casos ya lo son, en los ejes estratégicos del sistema mundial, ya que precisamente ahí se procesan y difunden los intercambios económicos y sociales más relevantes”.<sup>10</sup>

Nuestra capital, tiene una intensa relación con el exterior, que es cada vez más importante para la urbe y para el país en su conjunto. La ciudad de México puede y debe ser parte de las expresiones locales del proceso de globalización, es decir, debe acercarse a los parámetros que identifican a las ciudades globales, a través de un esfuerzo consistente por alcanzar los estándares de competitividad internacional. Por lo anterior, es deseable que al diseñar las políticas de desarrollo de la ciudad, y bien puede ser de un, todavía más, microcosmos, como el de la zona seleccionada para sustentar nuestra tesis, que se parta de la premisa de pensar globalmente para actuar localmente, como una forma de proceder que no excluye, por supuesto, de manera alguna, otras perspectivas de conducirse.

Lo que antecede inspira la expresión de sistema urbano como identificación de la ciudad, compuesto de subsistemas que lo integran, los que a su vez se constituyen por componentes; su diversidad se interrelaciona e interacciona conformando una unidad. Surge pues, su análisis y gestión de alternativas con el objeto de hacer explícito el proceso de todo aquello que le concierne. Se trata de hacer eficaz el sistema, en relación a todas sus partes simples o complejas en espacios urbanos delimitados. Caso

---

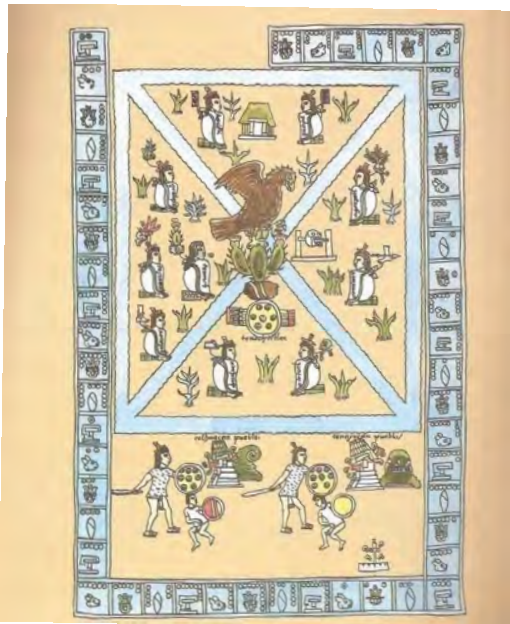
<sup>10</sup> Coloquio Internacional. Secretaría de Relaciones Exteriores. México.1996.

contrario, las consecuencias afectarán uno o más de los subsistemas debilitando la totalidad.

El fortalecimiento de una zona redundará en el de la ciudad y el de ésta en la región.

## 1.2 EL POBLAMIENTO O ASENTAMIENTO

Sabido es, que los asentamientos humanos obedecieron, en un principio, a razones de sustento, posteriormente, a razones políticas, religiosas, estratégicas y económicas, entre otras, cuando se pasa del nomadismo al sedentarismo.



Plano 1<sup>11</sup>

Esto mismo sucede con la civilización azteca, en donde, tenemos por caso, el aspecto religioso que influyó para su asiento, por ello, según consta en las crónicas de su peregrinaje para localizarlo de acuerdo a la profecía que el dios Huitzilopochtli le inspiró a uno de sus sacerdotes, éste sería donde se encontrara un águila sobre un nopal devorando una serpiente, opinión generalizada, al que debían de nombrar Tenochtitlán. Constituyéndose el lugar por cuatro barrios cuyo centro fuera el sitio para su adoración. (Plano 1)

Con certeza no se sabe de dónde provienen sus integrantes, son varias las hipótesis y versiones que al respecto se consideran. Por los fundamentos expresados en el relato que de ello se habla en la obra México a Través de los Siglos,<sup>12</sup> el punto de partida es la laguna de Mexcaltitán; llamada la Venecia mexicana, localizada en el Estado de Nayarit. (Foto 1)

En la isla de Mexcaltitán, se observan dos extraordinarias semejanzas con Tenochtitlán: encontrarse en el centro de una laguna y estar cruzada por calles

<sup>11</sup> El Códice Mendocino registra este dibujo de la fundación de México-Tenochtitlán, en el que figuran los diferentes elementos que concurrieron en este mítico suceso. El códice fue mandado a elaborar por el Virrey Antonio de Mendoza, en el cuarto decenio del siglo XVI. Fue realizado conforme a las técnicas prehispánicas, pero con anotaciones en castellano. El nombre de Tenochtitlán, con forme algunos autores, fue dado en homenaje a Tenoch, dirigentes de los mexicas, aunque otros suponen que significa: “donde está el nopal silvestre”.

<sup>12</sup> RIVA PALACIO, Vicente D. et al. México a Través de los Siglos. Editorial Cumbre, S. A. México. 17ª edición.

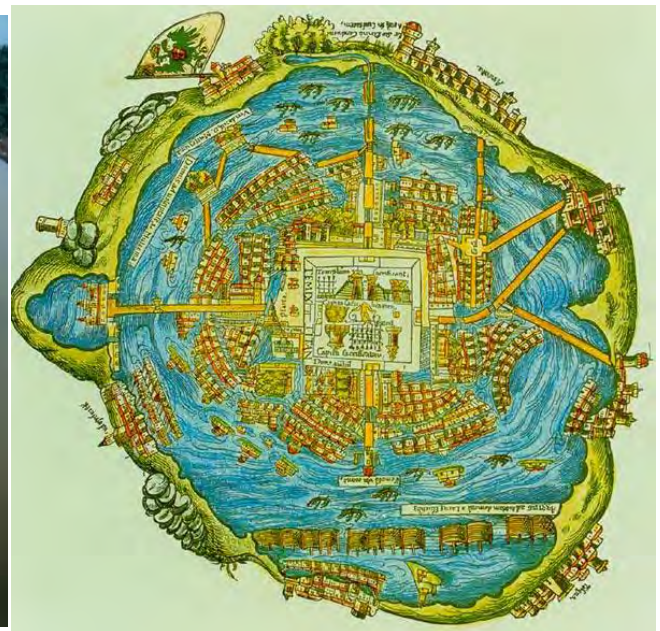
transversales a espacios regulares, formando una retícula; tal como se muestra en el plano aparecido en la Segunda carta de relación al rey Carlos V en 1522. (Plano 2)

Sea como fuere, sí la isla de esta laguna no fue el sitio del principio de su recorrido, la similitud es sorprendente. "Su división en cuatro barrios correspondía a la forma simbólica en la que las antiguas culturas indígenas mexicanas se expresaban por medio del trazado de ciudades, su concepción del mundo. Así, cada sector representaba uno de los puntos cardinales, a la vez que el centro puede identificarse con el sol, dador de vida."<sup>13</sup>

Al finalizar su viaje, según se había profetizado, repiten esta, a la sazón, necesidad o circunstancia fortuita de asentarse en una isla, donde crearían una poderosa civilización.



Foto 1



Plano 2

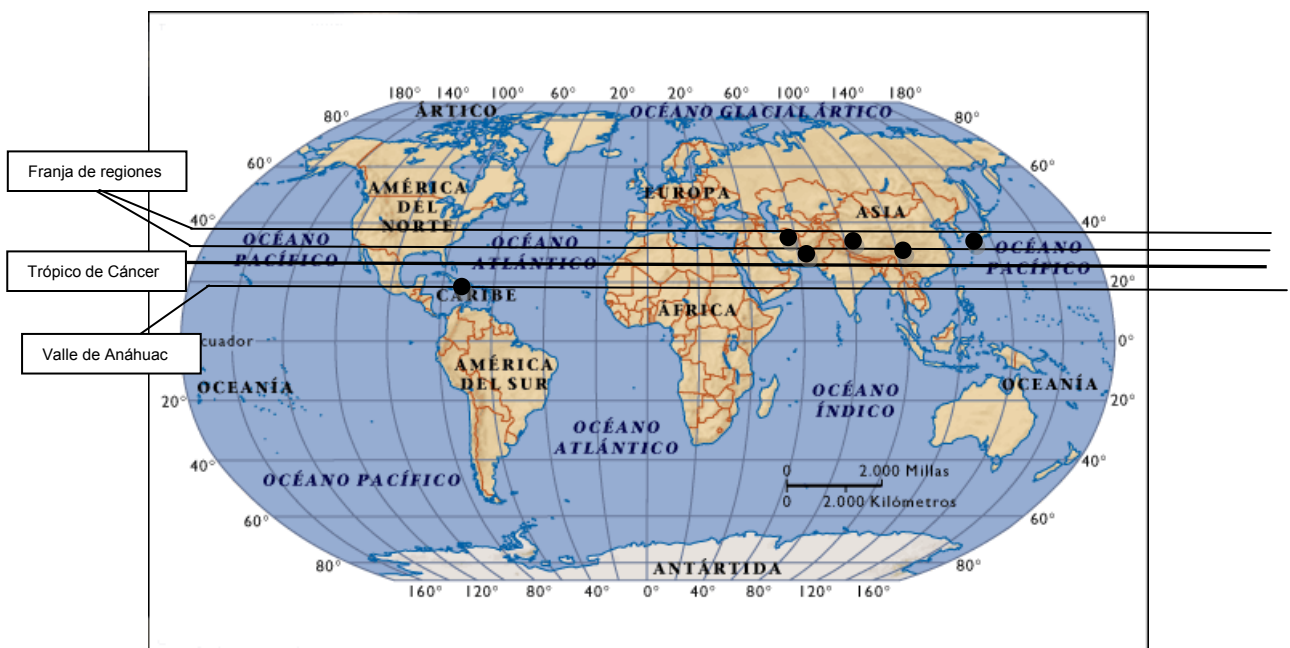
Del asentamiento a orillas del valle, pasan a ocupar el lugar profetizado, convirtiéndolo en suelo propio donde se espera se satisfagan y expresen sus anhelos colectivos. Ahora cuentan con tierra en propiedad, que al tenerla se reafirma el concepto de que este tipo de posesión es inalienable a los individuos que la poseen. Esta, como patrimonio unido al de otros, genera relaciones comunitarias que garantizan una forma de vida más estable con perspectivas reales del presente y del futuro. Es en 1325, creencia generalizada, que se funda la gran Tenochtitlán.

Una manera de mostrar su jerarquía es cuando las chozas de carrizos se convierten en construcciones de adobe y con la procuración de más terreno debido a su habilidad lacustre para suministrarse alimento y espacio para su desarrollo.

<sup>13</sup> Revista de Geografía Universal. Año 2, Vol. 4, No. 2. Agosto de 1977.

Otra de las razones fundamentales por la que es seleccionado un emplazamiento, es su ubicación en las cercanías de alguna fuente o cauce de agua, creciendo alrededor o a lo largo de ella; buscando que ella fuera una vía de comunicación para facilitar su interrelación con zonas más vastas para intercambio de mercancías, atraerse materiales para la construcción de sus edificaciones y aspiraciones de dominio.

Elementos o condiciones favorables que se repiten y se presentan en todas las civilizaciones desde tiempos remotos; como lo fueron las que se cumplían en las regiones del Valle de Tigris y el Éufrates, en Mesopotamia; el Valle del Nilo, en Egipto; el Valle del Indo, al occidente de la India, con Paquistán; el Valle del río Amarillo en China; la cuenca Mediterránea, particularmente, Grecia y sus islas. Todas estas regiones localizadas al norte del Trópico de Cáncer en una franja entre los 27° y 37° latitud norte. La selección del Valle de Anáhuac, mucho tiempo después, por parte de los mexicas obedece a esas condiciones que se ofrecen por estar cercanos al agua, además al influjo de esos elementos que se implican: religiosos, políticos, económicos, estratégicos, etc. De llamar la atención es la localización de todas estas regiones mencionadas. El Valle de Anáhuac se ubica a los 19°17' latitud norte, muy cercana al Trópico de Cáncer localizado a los 23° 05' latitud norte. (Mapa 1).



Mapa 1

Lo mismo sucedía en la zona lacustre del Valle de Anáhuac, los primeros pobladores seguramente eligieron su emplazamiento, entre otras muchas razones, por la ventaja y beneficio que ofrecía asentarse cercanos al agua.

Así, confirmamos que este poblamiento se deriva de las razones antes expuestas: de sustento, religiosas, políticas, estratégicas o militares, económicas, sociales, culturales, etc.

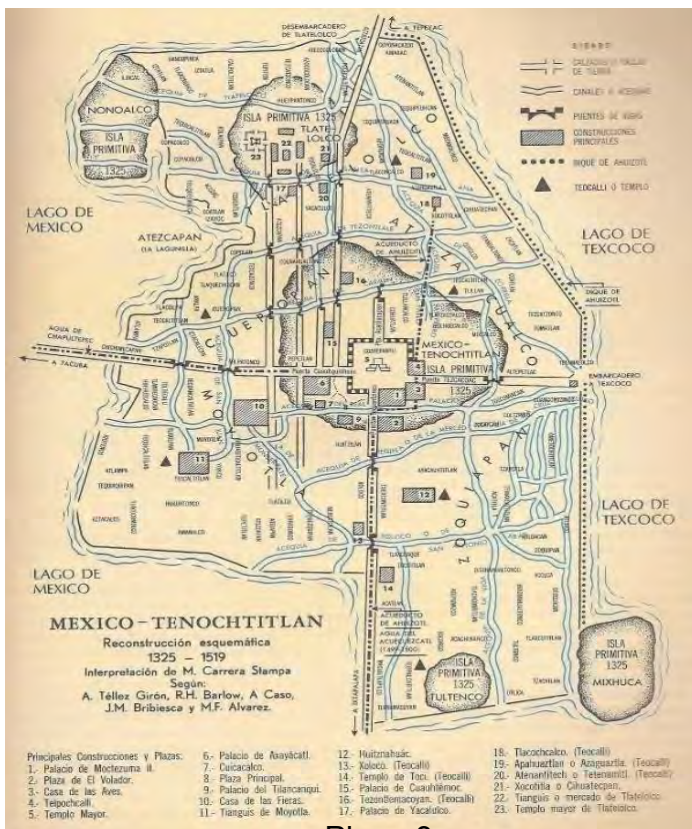


La ciudad sometida a estas circunstancias tan diversas, organiza del mejor modo posible la vida de sus habitantes. Los habitantes se hallan en mutua dependencia para cada uno de sus actos, y todo debe quedar regido; no puede permitirse que cada uno se constituya a su antojo. La organización, como veremos más adelante, es más compleja cuanto más importante es la ciudad.

De tal forma se construye la vida de la ciudad. Sin imaginarse siquiera las consecuencias que el lugar seleccionado traería al correr de los años y de los siglos.

### 1.3 LA TRAZA MÉXICO-TENOCHTITLÁN

Se considera que la traza abarcaba un cuadrado de 3 kilómetros por lado, aproximadamente. El área se divide en cuatro barrios principales, estos se encontraban orientados según un trazo ortogonal; su ubicación y nombre original fueron: <<Al



Plano 3

noroeste, Cuepopan, - *el lugar donde se abren las flores*- (Sta. Ma. La Redonda)... Al suroeste, Moyotlan, - *el lugar de los mosquitos* - (San Juan)... Al sureste, Teopan, - *el lugar del dios* - (San Pablo)... Al noreste, Atzacualco, - *en la represa del agua* - San Sebastián>>. <sup>14</sup> (Plano 3). Al respecto, me atrevo a inferir que la significación de estos nombres expresaban los cuatro elementos: la planta enraizada cuyo brote es la flor, la tierra; los mosquitos, el aire; el dios, el fuego que llevamos en nuestro interior o el sustento de la vida; y, por último, el agua que todo lo purifica.

Un grupo descontento rechaza la repartición de tierra y se separa para irse a vivir a otra isla al norte de aquella. Así se forma Tlatelolco que, por decirlo de otra manera, por haber

sido tiempo después un aliado importante, queda, en lo que llamaríamos, la quinta subdivisión o barrio, que es absorbido como parte ya de la estructura urbana de Tenochtitlán para 1473. La integración del territorio entre esos primeros cuatro barrios y este quinto, por las circunstancias que hayan mediado, no es fundamento suficiente para que la integración no hubiese surgido con bastante antelación; éste pertenecía, quíeráse o no, a la misma stirpe.

<sup>14</sup> Cuadernos de Urbanismo. No. 1. Primer semestre de 1990. Revista semestral. División de Estudios de Posgrado. F.A., UNAM.

La traza se conformaba por unas calzadas, amplias y rectilíneas; se distinguían dos tipos de calle: unas, a las cuales daban frente las casas, que permitían a los pobladores conectarse entre sí y con las calzadas; otras, más angostas que los conducía a los centros comunitarios.

También, existían las arterias de servicio que se encontraban en la parte trasera de las viviendas, se diferenciaban de las otras dos por contener un canal, por el cual se transportaba el avituallamiento, al centro o a uno de sus lados y confinado por los bordes por los cuales se podía transitar a pie.

Ya existía, pues, diferenciación de calles las cuales cumplían una función específica.

Al transcurrir el tiempo se desarrollaban otras soluciones urbanas: un centro en el cual convergen unas calzadas, como se ha dicho, que corren perpendicularmente en sentidos norte-sur y oriente-poniente, cuyo origen o destino son los pueblos más importantes asentados en las riberas de los lagos que conforman el perímetro de la laguna, con los que mantienen alianzas y relaciones de todo tipo y que la comunican con la región circundante de la que ella es parte; zonas para el cultivo, llamadas chinampas; obras de control, suministro y desalojo del agua; mercados convenientemente ubicados para servir a la población, el más grande, Tlatelolco; en esta organización barrial se desarrollan actividades especializadas que, a su vez, permiten una vinculación social.

Por otro lado, se construye el Templo Mayor, compuesto, se dice, de 78 edificios dedicados a los adoratorios, escuelas y dependencias como parte de su equipamiento, sin el cual las necesidades y actividades no podrían ser satisfechas, son piezas indisolubles.

Notables son estos principios de zonificación, producto de su organización, de su disciplina y teocracia. Los que permiten conservar su jerarquía como centro religioso-político a la que están subyugados infinidad de pueblos.

Concatenado a lo anterior, la sociedad se jerarquizaba en nobles y pueblo principalmente. El pueblo formado en clanes, constituían los barrios de la gente que se dedicaba al comercio y a la artesanía agrupados por el oficio que ejercían, además, formaba el grueso del ejército. Las otras clases sociales existentes eran los que se alquilaban para trabajar la tierra de otros y los esclavos categorizados, lo que nos confirma la existencia de una segregación social y económica en la ocupación del espacio. Por otro lado, había una clase especial la de los sabios, los sacerdotes.

La ciudad se encontraba debidamente estructurada cuando llegaron los españoles, casi doscientos años después. Era el resultado de un proceso sociocultural cimentado.

#### **1.4 ORIGEN DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

Los centros urbanos como expresión de cultura superior, aparecen en Mesoamérica hace 2,000 años aproximadamente, Teotihuacán es uno de ellos, abandonado entre los

siglos VIII y IX. Surge Tula, habitado por los toltecas. El devenir histórico se hace presente de nuevo, el imperio tolteca desaparece, la ciudad abandonada. Aparece gente del norte que recibe influencia cultural de los dos imperios desaparecidos: el teotihuacano y el tolteca. En su andar se establecen en las riberas del lago, asentamientos que con el tiempo se convierten en señoríos. Sobresalen Culhuacán al sur, Texcoco al este y Azcapotzalco al oeste que sucumben al poder de los aztecas que a la postre se asentaron.

Los españoles llegados a las costas de Veracruz, impulsados por la avaricia, recorren las distancias que los separan del altiplano, donde se encontraban las grandes riquezas, producto, entre otras cosas, de las cargas tributarias a las que estaban impuestos los pueblos conquistados por los mexicas. Tenochtitlán sede del gran imperio azteca, es visto por los españoles en 1519.

El origen de la ciudad, tal como ahora la conocemos, por así decirlo, será en uno de los campamentos de los españoles cuando el asedio a Tenochtitlán. Cortés asentado en Coyoacán, lugar al que se retiraron los españoles para disponer del botín, quiso dar testimonio de autoridad sobre el territorio conquistado, considerando políticamente apropiado y por cuestiones caprichosas personales, que el sitio, después de haberse discutido donde se debiera asentar la cabecera del reino de la Nueva España, fuera el mismo que ocupará la gran Tenochtitlán. Así, sin considerar razones técnicas, se confirma el dicho aquel que dice "donde gobierna capitán, no manda marinero".

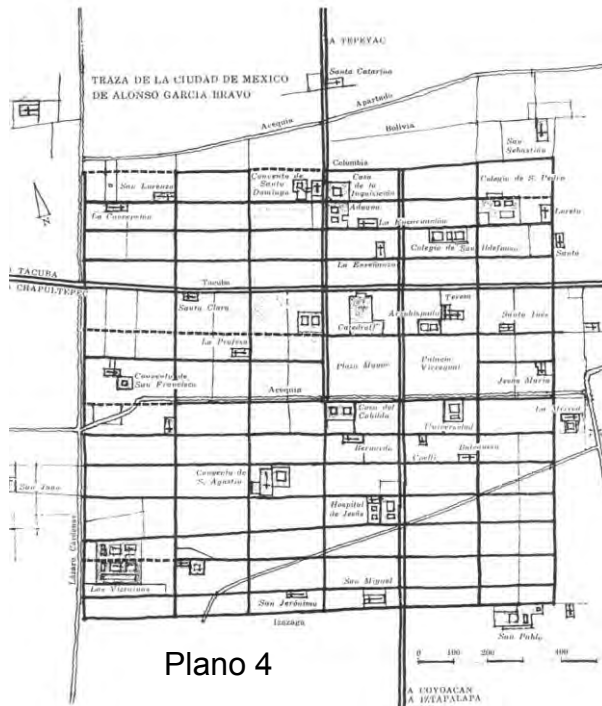
Como ya se dijo, al principio del coloniaje debidamente establecido, Hernán Cortés actuó por capricho en las políticas adoptadas para la definición del asentamiento de la ciudad. Ejemplo claro de lo que ahora se hace en cuanto que los grupos de poder toman la última decisión, casi siempre política, desdeñando las recomendaciones sólidas y bien fundamentadas de estudios científicos.

Razones que al no haber sido escuchadas y debidamente ponderadas, trajeron las primeras consecuencias de esa primera selección del sitio que sirvió de asentamiento.

Establecido formalmente el Ayuntamiento en Coyoacán dispuso la nueva traza y reconstrucción de la ciudad, en el que, por solo este hecho, propiamente tuvo principio nuestra ciudad como tal, <<Señalando las calles y plazas –*estas últimas se constituían en parteaguas que diferenciaban a los barrios, además de ser los centros de reunión*–, el terreno para que los vecinos edificarán sus habitaciones, y el lugar de las casas de cabildo, la fundición, la carnicería...>><sup>15</sup>, el comercio, el mercado, el hospital, etc. que eran el equipamiento necesario para aquella época, con lo que se satisfacían las exigencias primarias de la comunidad; las cuales, como veremos en el caso de la zona de estudio, ahora no se cumplen. Somos un pueblo sin memoria histórica.

---

<sup>15</sup> GONZALEZ OBREGÓN, Luis. México Viejo. Clásicos de la Literatura Mexicana. Promociones Editoriales Mexicanas 1ª edición. 1979.



Cabe agregar que parte importante de esta normatividad era resultado de lo que ya se encontraba establecido en cuando menos 50 años. La traza se desarrolla, parcialmente, sobre los barrios ya constituidos de la capital mexicana. Quien la realiza por encargo del Ayuntamiento es Alonso García Bravo y Bernardino Vázquez de Tapia y dos aztecas cuyos nombres se ignoran.<sup>16</sup>, a fines de 1521.

Acontecimiento que se conmemora por el D. D. F., en 1976 con la plaza que lleva el nombre de Alonso García Bravo, ubicada en la esquina suroeste que conforman las calles de Venustiano Carranza y Jesús María en el primer cuadro de la ciudad.<sup>17</sup> El espacio que ocupa la fuente y la escultura que en ella se contiene, en la actualidad, se encuentra sin funcionar y en total desaseo.

Esta conformación de la traza, según consta en muchos escritos que sobre ella hablan, era bastante regular, de forma ortogonal y orientada de norte a sur y de oriente a poniente produciendo manzanas en forma de rectángulos, en la que se toma como base del trazo, el de las calzadas prehispánicas. Así se inició el levantamiento de la "nueva" ciudad sobre los escombros de la conquistada, de acuerdo a las Ordenanzas reales con el fin de ennoblecerla como antes lo había sido. Plano 4

Los espacios fuera de la primera traza fueron para los naturales que originan los primeros cinturones de miseria.

El principio del mal lo constituye esta forma en que se distribuyen los espacios, creando una traza o zonificación en la que se diferenciaba la "ciudad" para los españoles y fuera de ella los que a la postre, sin servicios por mucho tiempo, los terrenos que deberían ocupar los conquistados. Fenómeno que ahora se observa y que la inconsecuencia permite que se repita en las áreas periféricas de la ciudad.

<sup>16</sup> ENCICLOPEDIA DE MEXICO. Imagen de la gran capital. D. D. F. 1985.

<sup>17</sup> Sobre las consideraciones adoptadas para la traza realizada, ver página 17 de Cuadernos de Urbanismo No. 4. División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, UNAM. Segundo semestre de 1993.



## **1.5 CONCLUSIONES**

Este proceso inicial tiene como consecuencia lo que puede verse a través de la siguiente perspectiva: un primer poblamiento que surge por razones de sustento, religiosas, políticas, estratégicas o militares, económicas, sociales, culturales, etc., del que deriva un imperio indígena que se convierte con la conquista en un ayuntamiento que le permite arribar al nombramiento de ciudad, del que se han desprendido las siguientes denominaciones: Zona Metropolitana de la Ciudad de México, Área Urbana de la Ciudad de México. Se requiere que la ciudad evolucione en su condición hasta llegar a hacer una urbe que tenga características de metrópoli, es decir, de una ciudad cada vez más competitiva en el contexto de la globalización. Concepto que representa una auténtica revolución en nuestra manera de vivir, pensar y actuar, y exige cambios radicales en nuestra forma de gestionar la ciudad, de gobernar a sus ciudadanos y de concebir el futuro. Y, que visto con detenimiento después de un acucioso análisis, no debe orillarnos a perder nuestra identidad ni estar sujetos a decisiones fuera de nuestro ámbito.

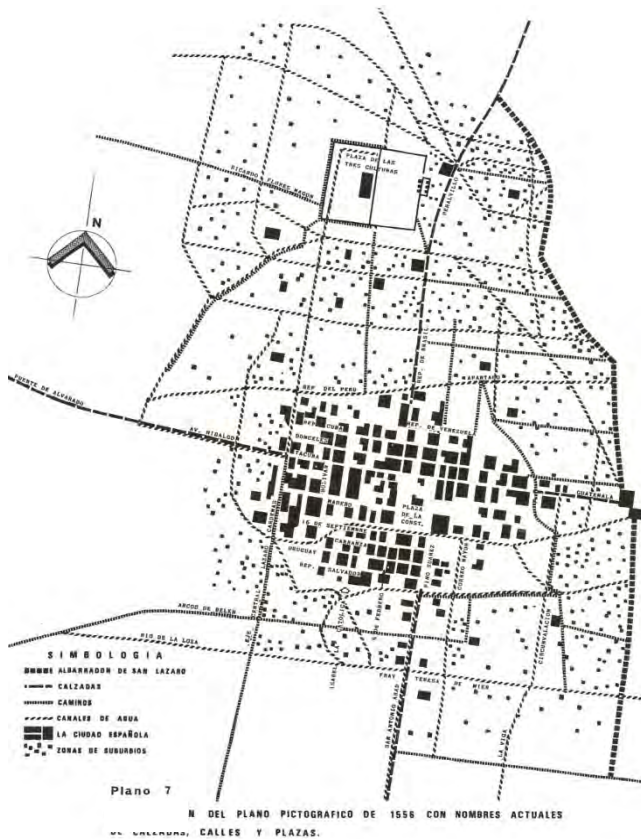
## CAPITULO 2 EL CRECIMIENTO URBANO.

### 2.1 Su evolución.

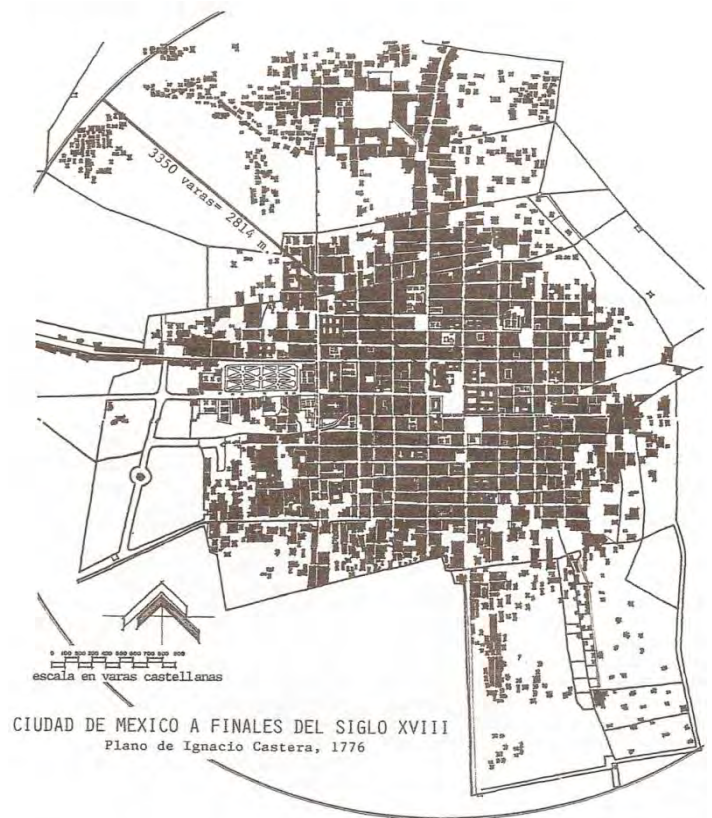
El análisis de una ciudad por la variedad de matices que contiene, se puede estudiar desde infinitos ángulos. La ciudad es obra del hombre. Por tanto, innegable es su impregnación histórica; etapas por las que han pasado sus pobladores y ella misma en su evolución. Es un compendio.

El devenir histórico la forma y la conforma. Los acontecimientos la modifican, es un ente que adquiere mil y una facetas. Los expedientes son innumerables, su contenido inmenso, por lo que precisamente tendrán mucho de fragmentario y a veces de inconexo. La ciudad los conjunta y nos permite observar su mutua interacción.

En el plano 5<sup>1</sup> de la Ciudad de México del año 1556 aparece el área denominada la "traza" habitada por los españoles, según la Ordenanza Real, y la zona indígena en desigualdad de condiciones. Se aprecia, pues, que la ciudad inicia su crecimiento de forma dispersa sin continuidad a dicha traza.



Plano 5



Plano 6

<sup>1</sup> ESPINOZA LÓPEZ, Enrique. Ciudad de México. Compendio cronológico de su desarrollo 1521-1980. México, 1991.

Las calzadas que unían el asentamiento mexicana con las riberas del lago se convierten en ejes de crecimiento. La ciudad se ensancha al norte, al sur y, principalmente, al poniente. En el plano 6 adjudicado a Izcabalceta y a Orozco y Berra se observa que el mayor número de manzanas, en consecuencia, de construcciones, se establece al poniente del ahora Eje Central Lázaro Cárdenas. Al igual que la vía fluvial, la terrestre se convertirá en factor de crecimiento.

El primer avance lo fue hacia el norte, donde se ubica Tlatelolco que por ser el centro principal del abastecimiento, era un fuerte polo de atracción.

Torquemada citado por Orozco y Berra refiere las partes que una ciudad debe tener: "... que sea abastecida de bastimentos para el sustento de la ciudad; que esté llena de oficios y oficiales y otras artes, por serle muy necesarias para su conservación; que tenga fortaleza, para que los magistrados sean temidos y obedecidos; que esté al oriente, para que el sol la bañe, y los aires la refresquen; que participe de aguas, unas para beber y otras para el servicio de la dicha ciudad; que tenga estanques y fuentes para su recreación".<sup>2</sup>

Se reafirma el centralismo de la Nueva España al contar con los edificios administrativos, ser la residencia del virrey y espacio para celebrar negocios. Según necesidades se disponen más vías a diferentes rumbos. También, cuenta con edificios para la salud, educación y atención social. En otras palabras, se da cuenta de la importancia del equipamiento e infraestructura para el desarrollo de un asentamiento.

El barón de Humboldt, regresando a la obra de Orozco y Berra, hace la siguiente descripción refiriéndose a la ciudad: <<La capital... presenta... un aspecto más respetable y majestuoso. México debe contarse sin duda alguna entre las más hermosas ciudades que los europeos han fundado en ambos hemisferios. ... apenas existe una ciudad..., que pueda compararse... por el nivel uniforme del suelo que ocupa (la traza), por la regularidad y anchura de las calles y por lo grandioso de las plazas públicas. La arquitectura en general es de un estilo bastante puro, y hay también edificios de bellísimo orden. El exterior de las casas no está cargado de ornato>><sup>3</sup>

Quién podría decir ahora siquiera una buena parte de esto en defensa de nuestra ciudad, la gran metrópoli; por ello es que se establece la imperiosa necesidad -y pagando la "mía culpa"-, de restituir parte de la belleza perdida de la ciudad: restaurando, creando, sumando esfuerzos.

Concluye Humboldt diciendo <<... debo confesar que esta ciudad ha dejado en mí cierta idea de grandeza, que atribuyo principalmente al carácter de grandiosidad que le dan su situación y la naturaleza de sus alrededores>>.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> OROZCO Y BERRA, Manuel. Selección de textos, Historia de la Ciudad de México. Desde su fundación hasta 1854. Secretaría de Educación Pública. Colección SepSetentas. 1973. 1ª edición. Véase Diccionario Universal de Historia y Geografía. Tomo V. 1854.

<sup>3</sup> Ibidem.

<sup>4</sup> Idem.

Del Dr. Aguirre Cárdenas entresacamos lo siguiente relacionado a estos alrededores:

<<La cultura prehispánica era de respeto a la naturaleza: en el Valle de Anáhuac, ...zona lacustre y vegetación cubría el espacio..... Gran parte era zona arbolada, exuberancia verde produciendo oxígeno sano.

Había mutuo respeto entre las naturalezas humana y vegetal. Agua de lluvia y agua de evaporación creaban el ambiente de vida indispensable para todos y para todo.

Agua potable producto de manantiales y conducida a los lugares necesarios para su aprovechamiento.

Agua lacustre controlada dividiéndola... en agua salada y dulce, tratando de controlar inundaciones.

Los mismos canales dentro de la ciudad eran la solución del transporte tanto humano, como de abastecimiento general e inclusive las mismas barcas servían de transporte del agua potable cuando los acueductos no llegaban hasta los lugares de consumo.

Aprovechando con ello el ambiente del Valle de Anáhuac en todas sus manifestaciones.

Para los españoles eran otras las prioridades: desaguar y desecar lo más posible para ganar tierras que serían destinadas a las necesidades urbanas>><sup>5</sup>

La perspectiva que Humboldt tuvo del conjunto formado por la ciudad y su región circundante se la puede uno imaginar, misma que tenían sus pobladores, seguramente por eso no emigraban, la que mitigaba los avatares sufridos por las inundaciones y por todo aquello ya relacionado o descrito. ¡Volvamos a ello! Siluetas multicolores: verdes, grises, azules, cafés y los blancos de nuestros volcanes, uno vuelto a enojarse por nuestra apatía. Hagamos amables nuestros espacios: Los mayores y los menores. Reiniciemos el aseo como lo llevó a cabo el Conde de Revillagigedo en su virreinato cuando encontró la ciudad en un extremoso desaseo.

<<La ciudad colonial era contrastante, por un lado, se observaban magníficas construcciones con interiores y menajes suntuosos; por otro lado, trasponiendo los límites de la traza, se veían las estancias modestas de la sumisión sin infraestructura, sin servicios, sin equipamiento, cuyo espacio no satisfacía las necesidades básicas de habitabilidad. El pobre explotado por el rico; el vasallaje en su plenitud caracterizaba la existencia colonial>>.<sup>6</sup>

Los edificios destinados a las construcciones religiosas erigidas en el contorno de la ciudad, constituían un fuerte atractivo para establecer nuevos barrios que ampliaban la mancha urbana, rebasando los límites originales. En consecuencia, surge un nuevo perímetro: con distancias aproximadas de norte a sur 1,370 metros, (1,640 varas); de oriente a poniente 1,277 metros (1,528 varas). Planos 7 y 8.

A finales del siglo XVIII, se contenían 245 manzanas donde vivían 112,000 habitantes, aproximadamente.

---

<sup>5</sup> CÁRDENAS Aguirre, Jesús. Arquitectura y subsuelo. El centro histórico de la Ciudad de México. Caso 15 edificios de la calle de Guatemala, tramo entre Brasil y Argentina. UNAM, Facultad de Arquitectura, División de Estudios de Posgrado e Investigación, Partes I, II y III, 1996.

<sup>6</sup> Idem.



Plano 7



Plano 8

Con el arribo de Agustín de Iturbide al poder, surge un proyecto de ciudad imperial que no se culmina por razones de tiempo y económicas, entre lo propuesto, Vicente Medel Martínez<sup>7</sup> menciona lo siguiente. <<Ninguna vendimia, ningún estorbo se consentirá en las calles y banquetas, y sólo podrán ponerse las plazas de mercado que se iluminarán de noche, o en los zaguanes>>.

Lo anterior denota preocupación desde el punto de vista sociológico, al procurar mantener una imagen acorde a este tipo de ciudad.

Un factor de crecimiento son las medidas gubernamentales tomadas en 1824, en las que de acuerdo a la nueva conformación de tipo federal que se adoptó, después de la Consumación de la Independencia en 1821, surge el Distrito Federal. <<En el artículo 50, fracciones 28 y 29 de la Constitución General de la República, se faculta al poder legislativo para:

- <<Elegir un lugar que sirva de residencia a los supremos poderes de la Federación,
- Variar esta residencia cuando lo juzgue necesario>><sup>8</sup>.

Por decreto presidencial del 18 de noviembre de 1824 se determina el lugar, la Ciudad de México, y su territorio lo que abarque un círculo, cuyo radio sea de dos leguas (11,145.40 m.), con centro en la Plaza Mayor.

Otro decreto expedido en 1854 extendía la superficie del Distrito Federal hacía todas direcciones que, para el objeto de estudio, se menciona el crecimiento al poniente, los Remedios, San Bartolo y Santa Fe, Huixquilucan, Mixcoac y San Ángel.

<sup>7</sup> Cuadernos de Urbanismo. No. 1. Op. Cit.

<sup>8</sup> ESPINOZA LÓPEZ, Enrique. Op. Cit.

## 2.2 EL PROCESO FRACCIONADOR

En lo relativo a este proceso se observará, casi exclusivamente, el desarrollo y expansión hacia el poniente de la ciudad, por ser esta la orientación donde se encuentra la zona de estudio donde se localiza la modalidad de vivienda en condominio que la impacta.

Se inicia la pérdida de conciencia. En el crecimiento de la ciudad se advierte la marcha del tiempo, en su travesía, en cuya regulación se han invertido esfuerzos que, antes como ahora, han quedado atrás de las expectativas de la población, por gobiernos que no las han comprendido.

Las edificaciones primeras han sido cambiadas por otras de mayor altura, el incremento de la población provoca la saturación del suelo la que induce que éste vaya más allá de lo razonable. No dejemos crecer la ciudad a los lados, hacia abajo y hacia arriba, más de lo necesario.

Al crecer las ciudades primigenias sufren cambios cualitativos en su morfología y en las funciones que desempeñan. El esplendor ha sido reemplazado, han desaparecido nuestros camellones y paseos en aras de los vehículos.

La población necesita dónde vivir, por ello, la expedición de los decretos en cuanto a la ampliación de los límites de la ciudad, debido a la insuficiencia de espacios para viviendas.

Nos dice Fernando Chuecagoitia: "que gracias a la cuadrícula, el aprovechamiento de los terrenos era máximo, y la igual importancia de las calles perseguía el ideal de que todos fueran igualmente valiosos. Todas las operaciones de cálculo de rendimientos, compraventa, etc. eran facilitadas extraordinariamente. Ya no era la cuadrícula de los ideólogos ni de los colonizadores, sino la de los traficantes de solares".<sup>9</sup>

"A partir de la expansión... surgió la especulación urbana con el primer fraccionador y la primera sociedad inmobiliaria de la Ciudad de México, como inicio de una serie de especuladores que a pequeña y a gran escala fueron adquiriendo toda clase de terrenos agrícolas para lotificarlos y venderlos como lotes urbanos".<sup>10</sup>

Esta apropiación de tierras retiradas del centro adquiridas a bajo precio y dispuestas a la urbanización, concentra los beneficios adquiridos en un reducido grupo de terratenientes urbanos. El perjuicio resulta para aquellos que no pueden pagar los altos precios que caracterizan al mercado del suelo, la tierra es ya una mercancía con la que se puede especular.

---

<sup>9</sup> CHUECA GOITIA, Fernando. Breve historia del urbanismo. Alianza Editorial, S.A. Madrid, décima edición, 1985.

<sup>10</sup> JIMÉNEZ MUÑOZ, Jorge H. La Traza del Poder. Historia de la política y los negocios urbanos en el Distrito Federal. De sus orígenes a la desaparición del Ayuntamiento (1824-1928). México, CODEX Editores, 1993, 1ª edición.

La palabra latina "colonia" significa <<conjunto de personas que van de un lugar a otro a poblarlo y cultivarlo>>, también, representa a los <<individuos de un país que viven en una ciudad extranjera>>, además, <<ensanche, barrio nuevo de la capital>>.<sup>11</sup> Término que se adoptaría en nuestro país en lo sucesivo para distinguir cualquier tipo de urbanización.

A mediados del siglo XIX, un grupo de franceses establecidos en la ciudad forma la primera colonia llamada Nuevo México, conocida como el Buen Tono; le siguen las colonias Santa María la Ribera, en terrenos de uno de los originales barrios aztecas, la de los Arquitectos, Juárez y San Miguel Chapultepec por el poniente, manifestándose, una vez más, el rumbo conveniente de crecimiento urbano.

Son varias disposiciones jurídicas las que alentaron el mercado del bien raíz entre ellas destacan:<sup>12</sup>

- A la (colonia) de los Arquitectos... se le han hecho nuevas concesiones, siendo la más importante dar los fondos necesarios para la introducción de la agua potable. La de Santa María se poblará sin duda, prontamente, a causa de la proximidad de la Gran Estación de Ferrocarril que va a dar vida y hermosura a aquellos estériles potreros..."
- Suspensión del pago de contribuciones durante cinco años y del correspondiente por los derechos de importación e insumos para la formación y funcionamiento de la colonia,
- Eliminación del derecho de traslado de dominio.
- Autorización a propietarios de fincas rústicas y urbanas para subsidiarlas con su parte proporcional de gravamen hipotecario.
- Aliento a fraccionadores mexicanos que logaran incorporar como pobladores de ellos a extranjeros.
- Se permiten compañías inmobiliarias extranjeras. Con esto queda claro que el propósito es atraer sus capitales.

Lo anterior indica que algunos tipos de instalaciones o concesiones ocasionen se acelere un asentamiento.

La celeridad de la expansión territorial empezó a hacerse notoria desde el inicio de la década de los noventa del siglo XIX con la construcción de nuevos fraccionamientos al poniente de la capital. Es de suponer que la dirección que tomó esta expansión no fue casual, ya que con mucha antelación se sabía que dentro de la cuenca del Valle de México era la región mejor dotada de recursos naturales; sus ventajas con respecto de los empantanados y fangosos terrenos localizados en la parte oriente, producto de la desecación del lago, ofrecían de entrada, mejores condiciones para vivir. <<Porque México tiene, sin duda, que crecer, y todo anuncia que será hacia el lado poniente, donde la belleza del paisaje, la abundancia de agua potable, la existencia de otros lugares, la variedad de vías que se cruzan y otras mil circunstancias propicias están llamando a la población>>.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup>Diccionario Pequeño Larousse. 1995

<sup>12</sup>JIMÉNEZ MUÑOZ, Jorge H. Op. Cit.

<sup>13</sup>Ibidem.



La especulación se hace patente, por lo que las clases pudientes que poseen mayor cantidad de recursos, serán las primeras en acceder al espacio, por lo tanto, elegirán los mejores espacios de la ciudad para negociarlos, para implantar empresas o para habitar.

A partir de 1869 hasta 1900, al poniente se crean las colonias del Paseo de Bucareli, las colonias Reforma, Hidalgo, Indianilla Americana y La Condesa. Algunas de ellas, auspiciadas por la ley de 1883 sobre Terrenos Baldíos, son consecuencia de la parcelación que se lleva a cabo de las haciendas. A esto, se unía la compensación en tierra a los promotores. La coyuntura estaba presente, era verdaderamente un negocio lucrativo dedicarse al bien raíz.

"Gracias a la habilidad de los colonizadores, el desarrollo urbano de la ciudad de México vinculado en sus orígenes al fraccionamiento de la propiedad agrícola y su evolución, terminará convertido en un negocio territorial urbano apoyado en las leyes que favorecían la inmigración de personas y capitales extranjeros. Así fue como, la tierra pasó de manos mexicanas a las extranjeras, dándose el hecho de que para que muchos mexicanos pudieran vivir en un pedazo de su patria, tuvieron que comprársela a los extranjeros que la detentaban".<sup>14</sup>

Para finales del siglo XIX, los avances tecnológicos establecen las condiciones materiales para la modernización de la vida citadina: se extienden las vías de ferrocarril; el telégrafo y el teléfono; la luz eléctrica, el tendido y expansión de la red de agua potable, así como la pavimentación de las calles y el equipamiento urbano hicieron lo suyo junto con la construcción de las obras de desagüe de la cuenca de México.

Seguramente, como consecuencia de estas condiciones del todo favorables como elementos de atracción y comunicación propiciatorios del proceso migratorio, nuevamente, se traza otro perímetro más amplio que limita a la ciudad. Su división territorial consta de siete prefecturas con 539,177 habitantes.

En 1903, por iniciativa del presidente Porfirio Díaz, el Distrito Federal queda fraccionado en 13 municipalidades. Una vertiente de investigación sobre la legislación urbana referente a la administración de la ciudad, arrojaría interesantes datos.

El porfiriato caracterizado por los años que dura en el poder, permite al grupo que lo detenta, mantenerse en los mismos puestos o intercambiándose los, lo que consiente su continuidad burocrática para realizar negocios inmobiliarios y sus colaterales bancarios.

"En tiempos de Don Porfirio", ya se solicitaba a los fraccionadores que sus propuestas fueran acompañadas con sus respectivos planos urbano-arquitectónicos, así como la suficiente argumentación del porqué y del cómo de su construcción. En dicha información se debería incluir datos de abastecimiento de agua, de la canalización de los desechos, el tipo de vivienda, y los estratos sociales (separación de clases) a los que sería destinado el fraccionamiento. Por su parte, las autoridades

---

<sup>14</sup>Idem.



aceptaban o modificaban la propuesta sugiriendo los mejores lugares para emplazar el edificio gubernamental, el mercado y la escuela indispensables en cualquier asentamiento que se jactara de civilizado. La justicia, la educación y el abastecimiento deberían convivir con las casas de todos los sectores. Generalmente se les emplazó junto, en los lugares destinados a servicios comunitarios, cerca de las alamedas o parques de esparcimiento.

De 1900 a 1910 se crean 28 colonias, algunas de ellas no fueron autorizadas por mal trazadas y sin obras de urbanización, según hace constar el Ing. Miguel Ángel de Quevedo mencionado por el Arq. Jiménez<sup>15</sup>. Pero esta clase de obstáculos eran fácilmente subsanados por el grupo en el poder que era el mismo grupo inversionista, dejando para después su aceptación, lo cual sucedía a menudo, y lograban que la dotación de servicios la hiciera el gobierno con cargo al erario público. Con ello se establece en este campo el dicho de que "en México es más fácil pedir perdón que permiso", pues las normas eran violadas frecuentemente a pesar de existir el decreto sobre las Reglas para la Admisión de Nuevas Colonias aprobadas en 1903 que establecían lo que se describe a continuación:

"Colonias.- Para el establecimiento de nuevas colonias era necesario que los particulares celebraran contrato con el ayuntamiento sujetándose a las siguientes condiciones: contar con la aprobación para el trazo de las calles y de toda la colonia; asegurar la realización de las atarjeas; dotar de agua potable a la colonia y pavimentar todas las calles; ceder un terreno no menor al diez por ciento del área de la colonia para utilizarlo como parque; y plantar árboles en la colonia".

"Calles.- Para que una calle o plaza pudiera considerarse como vía pública debía ser recibida y abierta al tráfico por el ayuntamiento, y que no se abriera calle alguna al tráfico -aún cuando el terreno se le hubiese cedido- sino después de proveer los medios de dotarla, dentro de un plazo determinado, de los servicios de atarjeas, pavimentación y dotación de agua. Las calles que no hubieran sido recibidas deberían permanecer cercadas. Las calles no tendrían menos de 20 metros de ancho y debían ser formalmente cedidas al ayuntamiento a título gratuito".<sup>16</sup>

<<Las personas vinculadas al aparato de gobierno eran muy susceptibles de conseguir contratos, concesiones, permisos y pistas seguras de inversión; por esta razón se involucraban en negocios asociándose con grupos capitalistas, se puede decir que todos extranjeros... .. estadounidenses, franceses, españoles, belgas e ingleses... .. que por lo general aportaban los fondos necesarios con tranquilidad y segura recuperación. Los que además de dedicarse a este giro lo hacían en el de la construcción de casa para su venta>><sup>17</sup>

Ya se usaban slogans como: "a cinco minutos del Zócalo y con los mejores servicios de la ciudad".

La ciudad crece, crece y continuará hacia todos los rumbos en el transcurso de los años que, por lo dicho anteriormente, se prosiguió su desarrollo hasta 1930, resaltando su evolución hacia el poniente, donde la zona de estudio se ubica. Sin embargo, se

---

<sup>15</sup> Op. Cit.

<sup>16</sup> ESPINOZA LÓPEZ Enrique. Op. Cit.

<sup>17</sup> Op. Cit.

señala en el plano No. 9 la creación de colonias por cada decena de años que, según su número, marcan períodos propicios para la inversión inmobiliaria sea por paz social o bonanza económica, con el objeto de presentar las “zonas intermedias” que sirven como baluartes para el desarrollo de otras que aprovecharan la infraestructura, servicios y equipamiento ya instalada.

**FORMADAS HASTA 1900**

1. De los Arquitectos.
2. Santa María la Rivera.
3. San Miguel Chapultepec.
4. Escandón o del Cuartelito.
5. Guerrero.
6. La Teja.
7. Violante o de Tepito.
8. Morelos.
9. Limantour.
10. El Rastro.
11. Indianilla.
12. El Carmen.
13. San Rafael.
14. Díaz de León.
15. Carrera Lardizábal.
16. Toriello Guerra.
17. Del Paseo.
18. Nueva del Paseo.
19. Valle Gómez.
20. Tlaxpana.

**FORMADAS DE 1900 A 1910**

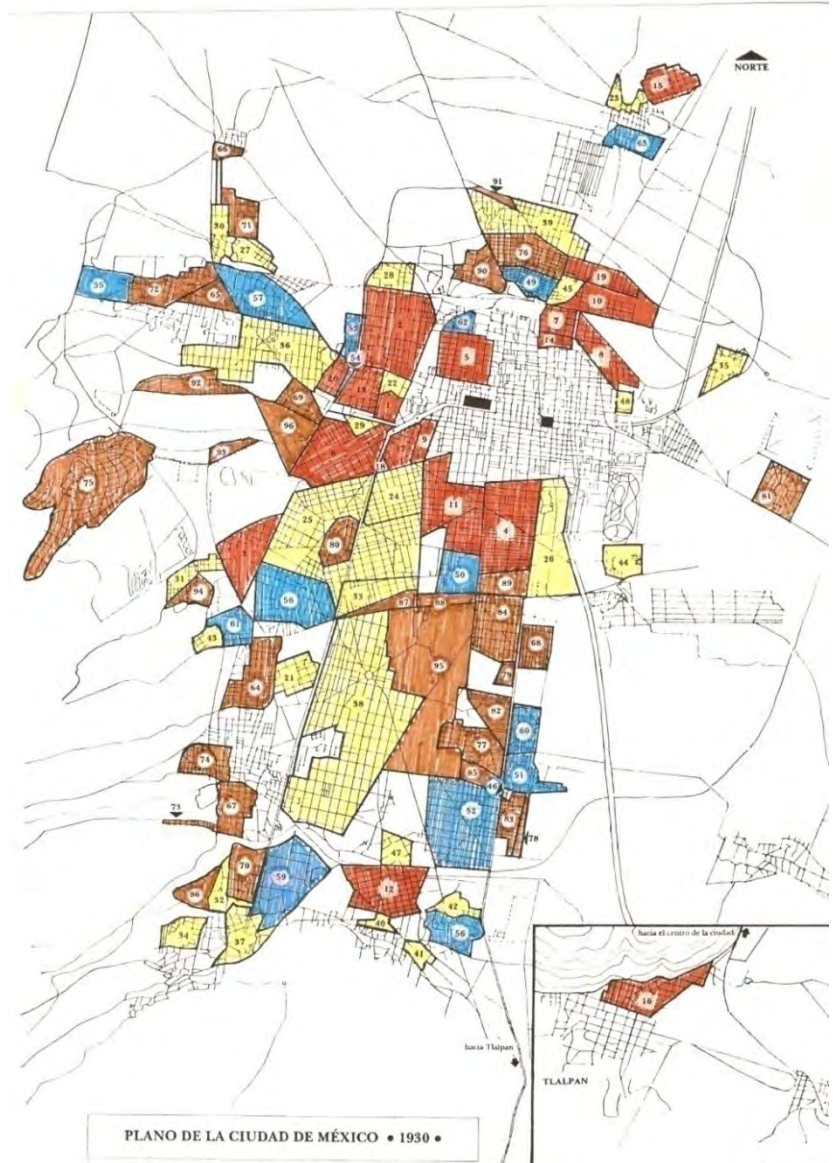
21. Nápoles.
22. La Blanca.
23. La Estanzuela.
24. Roma.
25. Condesa.
26. La Vija.
27. San Álvaro.
28. Chopo.
29. Cuauhtémoc.
30. Imparcial.
31. Daniel Garza.
32. Campestre.
33. Roma Sur.
34. Altavista.
35. Romero Rubio.
36. Santa Julia.
37. Huerta del Carmen.
38. Del Valle y Nueva Colonia del Valle
39. Vallejo.
40. Central.
41. Concepción.
42. Carreteraco.
43. Ex Molino de Santo Domingo.
44. Magdalena Mixhuca.
45. Maza.
46. Albert.
47. San Felipe.
48. Scheibe.

**FORMADAS DE 1910 A 1920**

49. Peralvillo.
50. Buenos Aires.
51. Zacahuizco.
52. Portales.
53. Santo Tomas.
54. Central.
55. Argentina.
56. Parque San Andrés.
57. Ahuehuete o Totocalco.
58. Escandón.
59. Hacienda de Guadalupe.
60. Nativitas.
61. Bellavista.
62. Prolongación Guerrero.
63. Magón.

**FORMADAS DE 1920 A 1930**

64. San Pedro de los Pinos.
65. Hernán Cortés.
66. Buenavista.
67. Purísima.
68. Moderna.
69. La Verónica.
70. Guadalupe Inn.
71. Clavería.
72. Legaría.
73. Merced Gómez.
74. Alfonso XII.
75. Lomas de Chapultepec.
76. Ex Hipódromo de Peralvillo.
77. Independencia.
78. María del Carmen
79. Postal.
80. Hipódromo Condesa.
81. Federal.
82. Niños Héroes.
83. Niños Héroes.
84. Álamos.
85. San Simón
86. San Ángel Inn.
87. La Piedad.
88. Atenor Salas.
89. Algarín.
90. San Simón.
91. Tlacamaca.
92. Granada.
93. Del Bosque de Chapultepec.
94. Observatorio.
95. Narvarte.
96. Anzures



Plano 9

Hasta 1900	20 COLONIAS 20.83%	1920	15 COLONIAS. 15.63%
1910	28 COLONIAS. 29.16 %	1930	33 COLONIAS. 34.38 %

Lo citado, simplifica un desarrollo de forma similar al poniente de la ciudad, particularmente, en la Delegación Miguel Hidalgo hasta los límites de las Delegaciones Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos en el Distrito Federal y del Municipio de Huixquilucan en el Estado de México, en lo acontecido los años siguientes a esta última fecha. Que puede ser observado en el plano siguiente: Plano 10

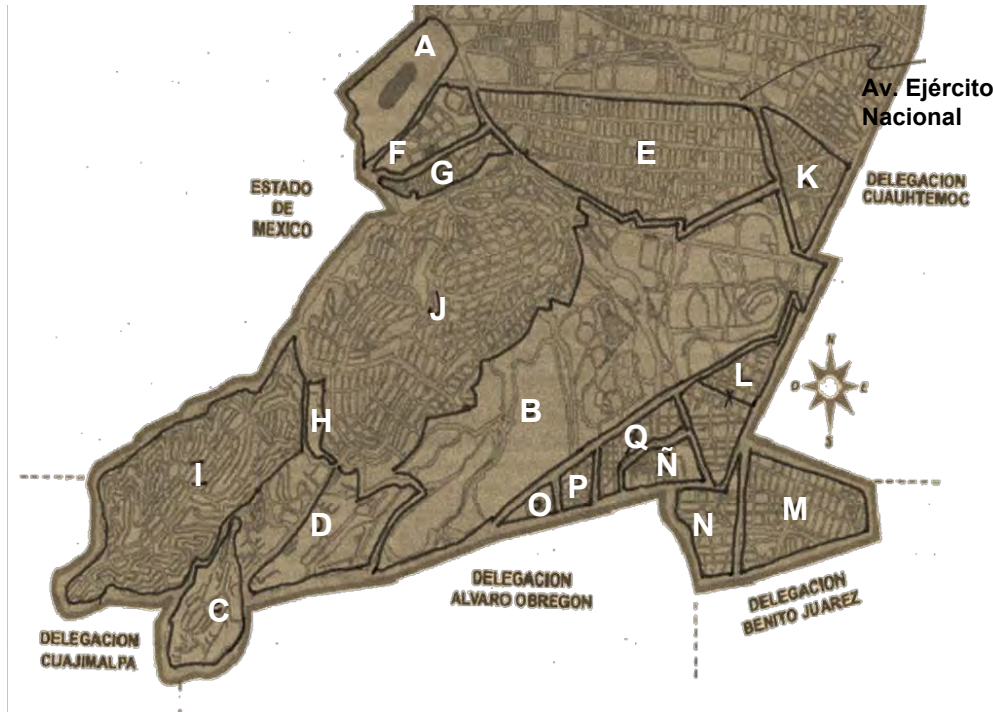
COLONIAS A 1930 EN LA SECCION MARCADA

- J) Lomas de Chapultepec
- K) Anzures
- L) San Miguel Chapultepec
- M) Escandón
- N) Tacubaya
- Ñ) Observatorio
- Q) Daniel Garza

- A) El Hipódromo de las Américas

COLONIAS POSTERIORES A 1930

- B) Bosque de Chapultepec
- C) Lomas de Bezares
- D) Lomas Altas
- E) Polanco
- F) Residencial Militar
- G) Reforma Social
- H) Plan de Barrancas
- I) Bosques de las Lomas
- O) 16 de septiembre
- P) América



Plano 10

La política liberal del gobierno dejó que los propietarios privados de los terrenos especularan con el uso del suelo y crearon así las nuevas colonias, a sabiendas que esto representaba cuantiosas ganancias.

Como se ha referido, y que a lo largo de este trabajo se menciona, el poniente de la ciudad, en términos generales, era el más conveniente para el desarrollo poblacional por sus factores físico-naturales. Los terrenos eran los más apropiados a la extensión territorial; pero sobre todo para crear los nuevos negocios de bienes inmuebles. Así, la clase media y alta prefiere irse a vivir a este rumbo formando las mejores colonias. Por este lado de la ciudad, <<el límite de la ciudad colindaba con la Plaza de la República, con dos grandes salientes sobre la avenida Parque Vía, llegando hasta el Circuito Interior, formando la colonia San Rafael; el otro saliente lo formó la colonia Santa María la Ribera, hasta las calles de Fresno y Eligio Ancona>>. <sup>18</sup>

Poco antes de entrar en el conflicto revolucionario para derrocar a Porfirio Díaz, la ciudad ve incrementada la superficie urbana de 1,200 a 1,370 hectáreas, en parte por la formación de las colonias: Roma, Juárez y Escandón. Esta última ya ligada a Tacubaya.

<sup>18</sup> ESPINOZA LÓPEZ Enrique. Op. Cit.

La inestabilidad política y la continua agitación actuaron como los principales factores para la concentración humana en la capital. La población que huye desde la provincia en busca de resguardo genera zonas de tugurios y colonias sin servicios básicos e infraestructura, prácticamente aisladas, ello conducía al surgimiento de problemas de orden social y que se tornarían de orden político a los que se daba cauce proporcionando los servicios urbanos con cargo al erario público. Es decir, finalizando lo que a los fraccionadores correspondía ofrecer.

Estas zonas lejanas que pasado el tiempo se convertían en "zonas intermedias" eran presa fácil de la voraz fiera; zonas entre las que ya pasaron los servicios urbanos que atendían el extremo más lejano, ya se podían ligar a ellos, sin erogaciones mayores, más que las indispensables, con los consabidos resabios: A la venta terrenos con todos los servicios en primoroso y nuevo fraccionamiento. A unos minutos del centro.

Esta es una estrategia por todos conocida, hasta cuándo se permitirá que se aprovechen los recursos del pueblo para beneficiar a unos cuantos.

La crisis económica por la que atraviesa la población debida a la falta de empleo, aminora la participación inmobiliaria, sin embargo, ésta se manifiesta en el año de 1915 cuando sale "al ataque" publicando anuncios sobre la venta de predios en la colonia de Los Portales, en el sur, que trataban de convencer a posibles compradores utilizando razones como estas:

"Vías de comunicación: tres líneas de trenes eléctricos: Coyoacán, Tlalpan y Xochimilco. Portales está a quince minutos del Zócalo".

"Agua potable.- En todas partes de Los Portales se encuentra a poca profundidad agua potable, cuyos pozos brotan voluntariamente. Esta es agua fresca, cristalina e igual a la de Xochimilco..."<sup>19</sup>

Se permitía la explotación de los mantos acuíferos de forma indiscriminada o al menos esto se utilizaba en contubernio con las autoridades para vender terrenos.

En la colonia Portales pasados 21 años, de 1914, en el que se ponen a la venta por primera vez terrenos en la zona, a 1935, no se han complementado las obras de urbanización ofrecidos por la promotora. Son las autoridades competentes las que las finalizan a cargo del erario público. De nuevo la práctica para la obtención de jugosas ganancias.

Las calles y avenidas como otro de los factores de crecimiento al ser utilizadas como integradores de los asentamientos, generan la colonia San Miguel Chapultepec, que junto con las colonias Juárez, Roma Norte, la Condesa e Hipódromo unen al Bosque de Chapultepec. Estas avenidas son: Paseo de la Reforma; al sur la avenida Revolución una Tacubaya y Mixcoac.

---

<sup>19</sup> JIMÉNEZ MUÑOZ, Jorge H. Op cit.

El poniente al no estar sujeto a las inundaciones, como se verá en el capítulo destinado al Agua, permitía tener como atractivo su vegetación abundante que ocasionaba que las casas tuvieran áreas ajardinadas y una panorámica de la ciudad. La parte oriente de la ciudad estaba expuesta a las inundaciones, además, los vientos que por este lado soplaban traían consigo el olor putrefacto de los desechos de la ciudad. El medio ambiente formado y los imperantes físicos en este rumbo, desanimaban la creación de nuevas colonias.

El aspecto de una ciudad depende, en primer lugar, de su emplazamiento primitivo, sin embargo, la ciudad triunfa sobre las condiciones impuestas por el emplazamiento en la medida que el tiempo avanza y la técnica logra progresos, por ello, el hombre depende cada vez en menor grado del emplazamiento. No obstante, éste continúa ordenando la vida de la ciudad e influye sobre ella, imponiéndole su planificación, dirigiendo su proceso de extensión y componiendo su fisonomía.

El plano de una ciudad es la fiel expresión de las diversas etapas de su crecimiento. La ciudad no sólo se transforma en la periferia, sino internamente desde el centro hacia ella.

Este proceso de urbanización contempla tres fenómenos íntimamente ligados: La migración del campo a la ciudad por las aparentes oportunidades de trabajo y vida; el crecimiento espacial y, en consecuencia, la marginalidad urbana. Esta última surgida al no encontrar algunos sectores de la población esas oportunidades debido a su falta de cualificación y calificación exigidas para trabajos mejor remunerados, cayendo entonces, en "falsos empleos" ejemplificados hoy en día por los "esquineros", "toreros", "vagoneros", "franeleros", etc.

El incremento de la población y los sucesos revolucionarios y post-revolucionarios imposibilitan la apertura de más suelo dotado de servicios urbanos ocasionando, con ello, escasa construcción dedicada a la vivienda, oferta muy por abajo de la demanda. Las colonias de reciente creación, excepto las de carácter popular, si contaban con esos servicios, especialmente, las ya consolidadas y cercanas al centro. Las colonias fuera de los límites de esta parte central, al ir adquiriendo servicios eran presa de los terratenientes urbanos, en cuyos lotes edificarán viviendas para rentar, modalidad seguida por propietarios que alquilaban una parte de su predio o construcción para habitación y así aumentar sus ingresos. Se forma de manera sistemática, lo que para muchos es un mal, "el inquilinato", pues, después de haber cubierto el valor del terreno y la construcción con intereses, un inquilino sigue sin ser propietario.

Al inaugurarse en 1921 la prolongación de la Av. Veracruz hasta Mixcoac, y de este último punto a San Ángel y a la Av. de los Insurgentes, despuntan cinco fraccionamientos que seguían el curso de la misma gestados por un mismo fraccionador. Muestra palpable de que son estos elementos conectantes los que estimulan el crecimiento urbano o dejan de hacerlo. Muchas de ellas al ser puestas en servicio traen consigo "la semilla del mal" puesto que cumplen funciones que de antemano estaban previstas en las altas esferas gubernamentales en contubernio con

los negociadores del suelo. Para estos últimos, no importaba si la parcelación se hacía en pequeñas o grandes superficies, lo verdaderamente primordial era fraccionar y obtener cuantiosas ganancias.

Según el censo del 30 de noviembre de 1921, el número de habitantes es de 909,063. En Cuajimalpa vivían 5,036, siendo el de menor población de las 13 municipalidades por las que se conformaba el Distrito Federal.

En 1923 decide el ayuntamiento de la ciudad: abrir calles, aunado a las acciones emprendidas en torno a la ejecución de las obras necesarias y urgentes de la ciudad.

Esta decisión se fundamenta en lo que puede ser el primer proyecto de planificación para la ciudad, publicado en el Boletín Municipal del día 26 de enero de 1923, del que entresacamos lo siguiente, en resumen:

"Urgentes. ...III.- Localizar y perforar pozos artesianos en parques, mercados y edificios públicos, para utilizar esas aguas como potables... VII.- Reparar y perfeccionar las antiguas obras de aprovisionamiento hidráulico. VIII.- Establecer tanques de captación y filtros para potabilizar del río Hondo. IX.- Restringir los desperdicios de agua".

"Mediatos: I.- Independizar el abastecimiento de aguas de las municipalidades foráneas". II.- Limitar y procurar el establecimiento efectivo de zonas de protección de las obras de captación de aguas subterráneas, evitando la contaminación o disminución de las mismas reforestando... IV.-... permitiendo la conducción de las nuevas aguas por gravedad a las obras existentes".

"Futuros. I.- Estudio técnico y económico de los proyectos de aprovechamiento de partes de las aguas de la Cuenca del Lerma".

Saneamiento. Objetivos.

"Urgentes... II.- Estudio de la red de desagüe, sus niveles, dislocaciones y manera de remediarlas".

"Mediatos y futuros. I.- Ensanche de las obras de saneamiento hasta cubrir las necesidades de toda la ciudad".

Vía Pública. Objetivos.

"Urgentes... II.- Obtener los datos necesarios, para fijar en un plano los ductos, servicios de agua, saneamiento, luz, fuerza motriz, teléfonos, tranvías, etc. III.- Reparación y ensanche de pavimentos. IV.- Cubrir el canal de derivación".

"Mediatos y futuros. I.- Estudio y reforma del Reglamento de Construcciones. II.- Estudio de las vías de comunicación urbana para mejorar el tráfico, apertura de nuevas calles, ensanche de antiguas, etc."

Higiene. Objetivos.

"Urgentes. I.- Recolección, transporte y destino de las basuras".

"Mediatos y futuros. I.- Higienización de los alrededores de la Ciudad de México, incluyendo el Lago de Texcoco."<sup>20</sup>

De tal manera se procede con estos proyectos de planificación, que surgen como planes sexenales, períodos presidenciales. Hasta cuándo habrá continuidad y seguimiento.

---

<sup>20</sup> Ibidem.

Se lleva a cabo un levantamiento del área urbanizada para proponer proyectos urbanos de mejoramiento. Se ejerce presión a los fraccionadores a través del Reglamento de Construcciones que prevalece desde 1920, notificando al público en general que no se podrá edificar en lote alguno hasta que no cuente el fraccionamiento del que forma parte con la debida aprobación. Se contempla la ejecución de múltiples proyectos, todos ellos dedicados a las vías de comunicación: bulevares, cruceros, avenidas, calles, modificación de trazos, etc.

Un día antes de iniciarse el año 1929, el Distrito Federal, que se encontraba dividido en municipalidades, se constituye en una nueva organización política y administrativa, al suprimirse en la Ley Orgánica del Distrito Federal y de los Territorios Federales lo que lo promulgaba como municipio libre. En esta ley “se le conceden atribuciones al presidente de la República para gobernar su territorio, por medio del DDF a través de un jefe, *-personaje que en la mayoría de los casos no era oriundo de la capital de la República-*, funcionarios, comisiones y empleados del mismo, de acuerdo a los cometidos señalados que deberían cumplir. Encargo que se repite en la modificación a esta Ley de Planificación en 1936, cuando surge la Ley de Planificación y Zonificación del D. F. y Territorios de Baja California. Se agrega la Comisión Mixta de Planificación encargada de realizar y supervisar *-juez y parte-*, las obras planeadas para los territorios en cuestión...”<sup>21</sup>

La superficie de esta organización del territorio llega ser de 6,262 hectáreas.

Las colonias que se forman de 1921 a 1930 según informe presentado por el Sr. José Manuel Puig Casauranc, quien se convierte en el primer jefe del Departamento del Distrito Federal, fueron treinta y tres. Para la última fecha anotada, la capital contaba con 1'229,576 habitantes y una densidad de 8.29 hab/ha. Así, en un periodo de 80 años se manifiesta un crecimiento en la población del 615%, aproximadamente.

<<Según el Atlas General del Distrito Federal de 1929, los límites... al poniente son: las colonias Santa Julia, Tlaxpana, Verónica, Alfonso XIII y Chapultepec Heights; al suroeste, las colonias Guadalupe Inn, Altavista, el pueblo de San Ángel>>.<sup>22</sup>

Bastaron dos años para reformar la división territorial del Distrito Federal compuesta por un Departamento Central y trece delegaciones, pues, en agosto de 1931, surge nueva organización política: la Ciudad de México y once delegaciones.

La política gubernamental poblacional del Gral. Lázaro Cárdenas es la adquisición de terrenos sin urbanizar para la creación de colonias populares; las obras de urbanización quedaban inconclusas. A la postre se realizaron con cargo a alguna administración posterior. Es de llamar la atención que esta práctica es parecida al procedimiento que seguían los fraccionadores.

---

<sup>21</sup> SÁNCHEZ RUÍZ Gerardo G. La ciudad de México en el período de las regencias. 1929-1997. Dinámica social, política y producción urbano arquitectónica. México. Universidad Autónoma Metropolitana y Gobierno del Distrito Federal. 1ª. Edición, julio de 1999.

<sup>22</sup> Ibidem.



Según datos preliminares del censo de población del 6 de marzo de 1940, la Ciudad de México tenía 71 colonias con 148,300 hectáreas de superficie y 1'757,530 habitantes, tenía una densidad de 11.85 hab/ha. Cuajimalpa contaba con 7,092 hectáreas, 6,025 habitantes y una densidad de 0.85 hab/ha.

El territorio urbano de la Ciudad de México era de 13,170 hectáreas en el que habitaban 1'448,422 ciudadanos, su densidad de 110 hab/ha., este dato manifiesta el desdoblamiento de la ciudad causado por el crecimiento poblacional que en 1900 alcanzaba una densidad de 450 hab/ha., aproximadamente; de entre los doce cuarteles, en que entonces se dividía, entresacamos el XI que era de las zonas más despobladas, en el que se encontraban el Bosque de Chapultepec y la colonia Lomas de Chapultepec, con una superficie de 2,060 hectáreas, una población de 108,825 habitantes y una densidad de 52.3 hab/ha.

Se va convirtiendo costumbre que lo que tiene que ver con la ciudad, como regalo de Año Nuevo para ella y para sus habitantes, se promulgue alguna legislación para transformarla u ordenarla. Así, el 31 de diciembre de 1941, en el Diario Oficial se publicó el Reglamento sobre Fraccionamientos de Terrenos en el Distrito Federal. Estos fraccionamientos se clasificaron en residenciales, industriales y campestres.

Es importante resaltar el reconocimiento del D. D. F., a partir de 1940, a la tenencia irregular de la tierra, esgrimiendo un discurso político de reivindicación al proletariado. Las llamadas colonias populares, casi todas ellas en la periferia, localizadas en propiedad privada que era fraccionada y puesta a la venta, aún no autorizada. Otras veces, se permitía la ocupación invadiendo organizadamente la tierra. Empero, algunas investigaciones han dado cuenta que el gobierno emprendió una serie de expropiaciones con el supuesto fin de hacer justicia al sector popular. El trasfondo real era la regularización de asentamientos ya existentes.<sup>23</sup>

Con la misma fecha, se expide la nueva Ley Orgánica del Distrito Federal, que cambia la estructura política que se dio 10 años antes, quedando formada por la Ciudad de México y 12 delegaciones.

Las tendencias de crecimiento, insistimos, se dan por doquier. En la región sur, al unirse la delegación de Coyoacán por medio de los corredores urbanos sobre la Av. Revolución y calzada de Tlalpan, se formaron grandes zonas baldías en lo que hoy es la Delegación Benito Juárez. Aquí podemos observar el hecho de permitir desarrollos habitacionales más retirados para dejar las zonas intermedias con los servicios que serán aprovechados, como se ha referido, más tarde por los especuladores.

El Bosque de Chapultepec “obstaculiza” el avance, por ello, sobre este rumbo sólo se forman las colonias Daniel Garza, Chapultepec Morales, Bosque de Chapultepec, Polanco Reforma y Chapultepec Polanco; e, incipientemente, las colonias Los Morales,

---

<sup>23</sup> Sobre la regularización del suelo en la Zona Metropolitana de la Cd. De México, referirse a AZUELA, Antonio y TOMAS, Francois. Coords. El acceso de los pobres al suelo urbano. Instituto de Investigaciones Sociales. UNAM. México, 1997



sección Palmas y los Morales, sección Alameda; la colonia de las Lomas de Chapultepec dobla su superficie, colonias todas ellas de tipo residencial.

Es evidente que el crecimiento rumbo al poniente, al norte y al sur, sobre El Paseo de la Reforma, Av. de los Insurgentes y sus vías paralelas cercanas, sea dedicado al estrato económico alto, marcando una admisible tendencia a la segregación en cuanto a la calidad de servicios y construcciones.

Sobre la década de los cuarenta, para conocer la superficie de la mancha urbana se establecen dos características: los espacios servidos o en posibilidades de estarlo de los sistemas de saneamiento y agua potable. Por el rumbo que nos ocupa, su límite era la cota 100, de acuerdo a las nivelaciones aceptadas para la cuenca del Valle de México, con excepción del asentamiento de las clases altas económica y políticamente en las Lomas de Chapultepec. Por algo sería.

Según el censo de 1950, la población del Distrito Federal alcanzaba la cifra de 3'050,442 habitantes, en la que destacamos la de la Delegación Cuajimalpa que era de 9,676, conformada por dos tipos de población: la urbana de 3,506 y la rural de 6,170.

Al sucederse estos 10 años, en 1950 el fenómeno de la conurbación con el Estado de México inicia su ascenso al sumarse a la superficie, donde se presenta, unas 500 hectáreas. Por el lado oriente, brota un asentamiento disperso conocido ahora como Ciudad Netzahualcóyotl.

Para 1960 el territorio de la delegación Cuajimalpa continuaba dividido en urbano y rural con superficies de 19,199 y 7,700 respectivamente. Delegación que aún se contemplaba, junto con las delegaciones de Magdalena Contreras, Milpa Alta y Tláhuac, fuera del área urbana, y que eran consideradas como municipios rurales.

Plano 11



Las colonias surgidas al poniente de la ciudad terminan por conformarse. El costado suroriental de la delegación Álvaro Obregón se ocupa casi en su totalidad por la colonia residencial jardines del Pedregal, lo que manifiesta la preferencia del estrato económico alto por esta ubicación.

Treinta años después de constituida la cota 100, se instituye una zona de veda en el Distrito Federal, en diciembre de 1970, por lo que se restringe el crecimiento urbano por la curva de nivel de 2,350 sobre el mar. (Plano 11). Dicha legislación prohíbe la creación de todo tipo de fraccionamientos, de unidades habitacionales y

de colonias populares, construcciones industriales y la de más de una casa en un mismo predio, quedando sujeta la licencia de construcción de dicha casa habitacional a la posibilidad de dotación de servicios urbanos por parte de las oficinas especializadas del D. F.

Los principales hechos que motivaron la fundación de esta zona de veda fueron: la construcción y estructura del subsuelo; la de ser la zona de más precipitación pluvial y porque la infiltración era también de las más altas, "*pues claro, si la mayoría de la parte baja a esta cota estaba pavimentada*", originándose con ello los manantiales y contribuyendo en forma muy importante a la recarga de los acuíferos del valle; ya que ésta es la zona más boscosa y puede considerarse como un gran pulmón para la ciudad y el Valle de México, así como una zona de explotación racional del bosque y de recreo para los habitantes. Por las características topográficas, es sumamente costoso proporcionar servicios públicos a fraccionamientos y unidades habitacionales y, además la presencia de estos núcleos aumentaría indudablemente la contaminación de los acuíferos subterráneos, significando también la deforestación de áreas equivalentes>>.<sup>24</sup>

Otra vez, el regalo de Año Nuevo, la <<Ley Orgánica del D. D. F. por decreto publicado en el Diario Oficial del 29 de diciembre de 1970 dice en el artículo noveno: Los límites del D. F. son fijados por los decretos del 15 y 17 de diciembre de 1898... Pero cambia la conformación del territorio del mismo cuando señala en su artículo décimo: El Distrito Federal o Ciudad de México se divide para los efectos de esta Ley, y de acuerdo con sus características demográficas, sociales y económicas en las 16 delegaciones que hoy conocemos>>.<sup>25</sup> La demarcación Ciudad de México se suprime al dividirse en 4 delegaciones: Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez. De aquí en adelante indistintamente a todo el territorio se le llama Distrito Federal o Ciudad de México como se acota en el artículo décimo de la misma ley.

La población total para el D. F. en 1970 era de 6'874,165 habitantes, con ello su densidad llega a 45.86 hab., la superficie urbana ocupada 1,931 hectáreas, lo cual arrojaba una densidad neta de 118 hab/ha. La delegación Cuajimalpa tenía 36,200 habitantes y 7,288 ha., su densidad de 0.49 hab/ha; aún se le consideraba como pueblo rural al igual que las delegaciones Magdalena Contreras y Milpa Alta, ya había dejado de serlo la delegación de Tláhuac.

En el transcurso de once años, la superficie conurbada del Estado de México, se incrementa al 610%, es decir, 7,450 hectáreas.

El crecimiento de población y en consecuencia el urbano entre 1971 y 1980, provoca que éste se propague a todos los rumbos ocupando los grandes vacíos. Las delegaciones Milpa Alta, Magdalena Contreras y Cuajimalpa se conservan como pueblos rurales.

---

<sup>24</sup> ESPINOZA LÓPEZ Enrique. Op. Cit.

<sup>25</sup> Idem.

Se va observando como poco a poco el desdoblamiento del territorio y población se va acercando a los límites con el Estado de México, decreciendo la población en el área central.

El 4 de junio de 1980, contaba con 8 millones 831 mil 079 habitantes; con ello obtiene una densidad de 58.76 habitantes por hectárea. En el área urbanizada, alcanza una densidad de población de 181 hab/ha. La delegación Cuajimalpa tenía 91,200 pobladores, la segunda más baja, diseminados en 7,700 hectáreas, de las cuales, 1,750 eran consideradas como superficie urbana, obteniéndose una densidad en área urbana de 52.1 hab/ha.

Las densidades por colonia resultan distintas, por ejemplo, las colonias de más alta densidad se localizan en la delegación Cuauhtémoc. Las de baja densidad, se ubican al poniente como: las Lomas de Chapultepec, Real de las Lomas, Lomas Bezares, etc., y al sur de la ciudad.

En el Estado de México se crean grandes fraccionamientos y se van conurbando los pueblos de los municipios colindantes al Distrito Federal.

Hacia el poniente del Distrito Federal, formado por las delegaciones de Cuajimalpa, Álvaro Obregón y Miguel Hidalgo, la expansión y tendencia de crecimiento urbano es menor al ser limitada por las barrancas ubicadas al pie de la cuesta de la Sierra de Las Cruces, formadas por numerosos cauces de ríos.

La delegación Cuajimalpa es cruzada por la carretera México Toluca, y aunque aún no se ligaba a la superficie urbana de la Ciudad de México, el pueblo de Cuajimalpa en la década de los setenta se expande al crearse nuevas colonias como Jesús del Monte, barrio El Molino, Rincón de las Lomas, barrio El Molinito, La Retana, La Navidad, y principian las colonias Lomas de Vista Hermosa y Lomas del Chamizal que son las áreas colindantes a la zona de estudio, esta última es señalada como la "zona o espacio intermedio" en el transcurso del capítulo dedicado al área donde se desarrolla el proceso condominal seleccionado, que colindarían con la Prolongación de Bosques de las Lomas, sección departamental. Unidas estas últimas al municipio de Huixquilucan, en el Estado de México, por el inicio de las colonias San Fernando, Olivo, Lomas del Sol y Los Olivos.

En la Delegación Miguel Hidalgo, que colinda también con el Estado de México, se crean pocas colonias, quedando saturada el área urbana de esta delegación; éstas se dieron en el lado norponiente del Paseo de la Reforma y son: Lomas de Bezares, Real de las Lomas, Bosques de las Lomas y Residencial Militar.

En lo que se refiere al Estado de México, en el municipio de Huixquilucan, se inician las colonias Lomas Anáhuac, Lomas del Carmen, Lomas de la Herradura y Fuentes de Tecamachalco. Se menciona el municipio por ser colindante con la zona de estudio.

Otro fenómeno que trae consigo el desbordado crecimiento es este de la conurbación, que surge fundamentalmente por dos factores: la migración externa e interna hacia y de la ciudad cuyo destino eran los municipios del Estado de México aledaños al Distrito Federal, y a su industrialización.

Una importante razón del porqué surge este proceso de conurbación es el estímulo al desarrollo industrial que se ofreció en el en el transcurso de los años 1941 a 1951. La legislación en este sentido, no contemplaba las zonas de la localización de las industrias. Estas se ubicaron donde se ofrecieran condiciones favorables: infraestructura y un mercado potencial mayor.

En la década de los cincuenta, iniciaron una serie de restricciones al establecimiento de industrias en el Distrito Federal; estas limitaciones, pudieron ser un principio de desconcentración industrial, pero las facilidades que se dieron simultáneamente en los municipios colindantes a la Ciudad de México, lo desvirtuaron, dando principio al desordenado desarrollo urbano del área conurbada del Estado de México que circunda a la capital del país.

En previsión de regular el área conurbada se establecen los planes municipales en aquellos municipios del Estado de México que colindan con la ciudad, en los que se consignan superficies en territorios parcialmente ocupados por asentamientos irregulares.

Para dar seguimiento a lo anterior, se constituye la Comisión de Estudios de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México la que debería elaborar un Plan Maestro de Desarrollo del Área Metropolitana, para que fuera percibida “como un solo territorio en el que, por los umbrales compartidos, se corresponsabilizarían en la solución de problemas comunes: vialidad y transporte, industria y vivienda, abastecimiento de agua y desalojo de la misma, etc.”<sup>26</sup>

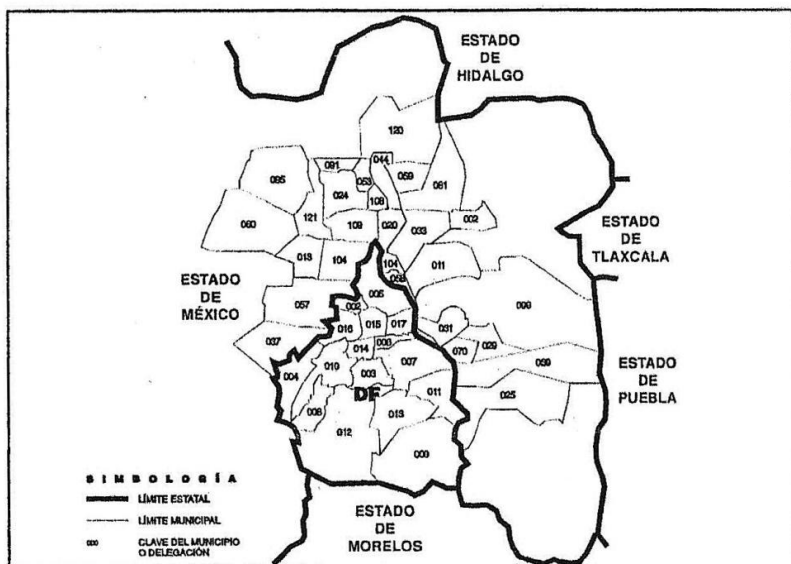
El desarrollo urbano en los municipios aledaños a la Ciudad de México iba adquiriendo visos desproporcionados que preocupaban a las autoridades, por ello, el 6 de octubre de 1976, se publica en el Diario Oficial el siguiente decreto del que transcribimos su primer artículo: <<Se declara zona conurbada la comprendida por las áreas circulares generadas por un radio, cada una, y cuyos centros están constituidos por los puntos de intersección de la línea fronteriza entre los Estados de México y Morelos con el Distrito Federal, y de los que resulten de unir la Plaza de la Constitución de la Ciudad de México con las cabeceras municipales señalados en el artículo tercero de este decreto, siempre y cuando estén dentro del ecosistema del Valle de México o se localicen a lo largo de las carreteras federales que salen de dicha ciudad>>.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup>SÁNCHEZ RUÍZ Gerardo G. Op. Cit.

<sup>27</sup> ESPINOZA LÓPEZ Enrique. Op. Cit.

MAPA 2  
ÁREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO



Delegaciones políticas del Distrito Federal

Clave	Nombre	Clave	Nombre
002	Azcapotzalco	010	Álvaro Obregón
003	Coyoacán	011	Tlhuac
004	Cuajimalpa	012	Tlalpan
005	Gustavo A. Madero	013	Xochimilco
006	Iztacalco	014	Benito Juárez
007	Iztapalapa	015	Cuauhtémoc
008	Magdalena Contreras	016	Miguel Hidalgo
009	Milpa Alta	017	Venustiano Carranza

Municipios conurbados del Estado de México

Clave	Nombre	Clave	Nombre
002	Acolman	057	Naucalpan
011	Atenco	058	Nezahualcóyotl
013	Atizapán de Zaragoza	059	Nextlalpan
020	Coacalco	060	Nicolás Romero
024	Cuautitlán	070	Paz, La
025	Chalco	081	Tecámac
029	Chicoloapan	091	Teoloyucan
031	Chimalhuacán	095	Tepotztlán
033	Ecatepec	099	Texcoco
037	Huixquilucan	104	Tlahuepanlín
039	Ixtapaluca	108	Tultepec
044	Jaltenco	109	Tultitlán
053	Melchor Ocampo	120	Zumpango
		121	Cuautitlán Izcalli

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, *Área Metropolitana de la Ciudad de México (AMCM). Síntesis de resultados. XI censo general de población y vivienda*, INEGI, Aguascalientes, México, 1990, p. IX.

Ambiente del D. D. F. reconoce <<la existencia de 1,213 viviendas construidas en zonas de alto riesgo... son nueve las delegaciones políticas que registran este tipo de problemas, principalmente aquellas que están en zonas rurales, pues los asentamientos están ubicados en lechos de ríos, barrancas, laderas, zonas minadas o con pendientes..., principalmente en las delegaciones Tlalpan, Cuajimalpa y Tlhuac>>. <sup>28</sup>

<sup>28</sup> Periódico El Universal. Sección Nuestra Ciudad. 30 de agosto de 1999.

## 2.2 CONCLUSIONES.

El crecimiento urbano se presenta a través de la multitud de acontecimientos que ejercen los aspectos físicos, sociales, económicos y políticos que se manifiestan en su territorio.

La inestabilidad política y la continua agitación social actuaron como los principales factores para la concentración poblacional en la capital de la República.

En resumen de lo expuesto en este capítulo entresacamos lo siguiente:

- Que el espacio de un asentamiento ofrezca consolidación de tipo urbano.
- Se le considere como un polo de atracción por las expectativas que brinda.
- Que las medidas políticas y arancelarias, coadyuven en ello.
- Pero, fundamentalmente, por dar abrigo a la población que en ese sitio se acumula.

Los terrenos de la ciudad al ponerse a la venta para cubrir la deuda pública contraída por los gastos de la Guerra de Independencia y los que se les amortizan con las Leyes de Reforma pertenecientes a la iglesia, pasan a ser propiedad de la misma cúpula de fraccionadores, en su mayoría españoles, la autoridad doblegada a ellos pierde el manejo y administración del espacio de la ciudad.

La Ciudad de México se expande sin planeación, la urbanización de las primeras colonias no tiene continuidad con el trazo ortogonal que conservaba la ciudad. Cada colonia se proyectaba por separado, con diferentes anchos, violando las disposiciones declaradas, y sentidos de sus vialidades, las áreas verdes sin disposición y tamaño formal.

La población de la ciudad aumenta al sucederse los hechos revolucionarios en sus lugares originarios. Esta inseguridad, aunque de otro tipo, ahora es patente en la ciudad, consecuencia de un crecimiento irracional de su población y espacio.

El inesperado crecimiento de la ciudad entre 1922 y 1930, y la ausencia de leyes o reglamentos que impusieran determinadas obligaciones a los fraccionadores de terrenos para la formación de nuevas colonias, provocaron que éstas, en su mayoría, comencarán a edificarse sin contar con los servicios de infraestructura más indispensables, presentándose serios problemas en el abastecimiento de agua potable, saneamiento, drenaje y pavimentación. La insuficiencia de la infraestructura era tal que, colonias densamente pobladas, carecían de agua, drenaje, pavimento y alumbrado.

A partir de 1930, los gobiernos del Departamento del Distrito Federal para acercar las empresas que ofrecían empleo a las zonas habitacionales, se obliga a la rehabilitación y apertura de calles y avenidas. Los trayectos que seguían permitieron que los espacios vacíos en zonas habitacionales existentes en varias colonias que se encontraban a su paso, empezaran a ocuparse. Nuevamente, se observa que la

infraestructura que por parte del gobierno se dota, era aprovechada por los inversionistas del bien raíz.

Con el nuevo Reglamento sobre Fraccionamientos de Terrenos en el Distrito Federal que sustituye al erogado en 1936, concatenado a la Ley de Hacienda del D. D. F. se precisan las condiciones de los fraccionamientos y obligaciones de los fraccionadores que debían cumplir. Se trataba de poner cierto orden al caos provocado por su aparición en todas direcciones ante la necesidad de la población. Un orden que en sí mismo era contradictorio, al dejar abierta la posibilidad de que los fraccionamientos iniciaran operaciones aún sin tener los servicios necesarios, al contar con indulgencia de dos años para concluirlos, y que permitía no se concluyeran al declararse incompetentes los mismos fraccionadores. El siguiente paso era la expropiación quedando en manos del gobierno de la ciudad introducir los servicios. Los fraccionadores aún en estos casos salían beneficiados, se llevaban a sus arcas las ganancias obtenidas hasta en esta eventualidad y la indemnización por la expropiación. Negocio redondo.

<<El fraccionamiento de terrenos es el mecanismo más común para la creación de nuevos espacios habitacionales en las ciudades. Las obligaciones del fraccionador consisten, en lo fundamental, en la introducción del equipamiento urbano y las redes de infraestructura (agua potable, alcantarillado, alumbrado, pavimentación, espacios verdes, sitios para mercados y escuelas, etc.) Se busca que el propietario cumpla su “función social” a través de la creación de un espacio urbano que ofrezca la satisfacción de necesidades básicas; pero también se busca evitar que el gobierno se vea obligado a introducir la infraestructura y los servicios (pero si los dota) mientras que sólo el propietario obtiene los beneficios>>.<sup>29</sup>

<<La primera fuente de conflictos es la tenencia de la tierra, la segunda, la no instalación de infraestructura y el equipamiento urbanos que la ley ordena>>.<sup>30</sup>

Las prácticas fraccionadoras forjan la expansión de la superficie urbana y las complicaciones que estas conllevan, las expediciones legales buscan que las urbanizaciones se ajusten a condiciones más rigurosas en el Distrito Federal. Ante los obstáculos impuestos, los fraccionadores se encaminaron a las fronteras con el Estado de México, lo que, como se ha relatado, exterioriza el fenómeno de la conurbación.

También, como se señala y se interpreta en el plano No. 8, sobre el surgimiento de las colonias, las zonas de clase alta y media alta al oeste no son asentamientos homogéneos, se encuentran entre ellos zonas intermedias con ciertas carencias de infraestructura, servicios y equipamiento; población de menores recursos y, sobre todo, que padecieron y padecen impactos favorables o desfavorables al encontrarse en medio.

---

<sup>29</sup> AZUELA DE LA CUEVA, Antonio. La ciudad, la propiedad privada y el derecho. Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano. El Colegio de México. México, Primera reimpresión. 1999.

<sup>30</sup> Ibidem.

Cuando se promulga la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en 1976 la estructura urbana de su territorio general, era incongruente por la continua incorporación de nuevas colonias y fraccionamientos que se sucedían hacia la periferia uniéndose a las del Estado de México. En esta ley aún no se consideraba este fenómeno de la conurbación.

El incremento del valor del suelo adquirido por la especulación y los servicios ofrecidos hacían que la población de escasos recursos fuera al oriente de la ciudad, y los estratos medios y altos al poniente. Esta distribución es manifiesta cuando se observan los diferentes asentamientos en las partes de la misma ciudad.

Los márgenes de la ciudad se fijaban de acuerdo a las oportunidades de contar con umbrales para su expansión, entre ellos: el abastecimiento y desalojo de agua, tanto para la industria como para la población, y, por lo menos, una infraestructura escasa.

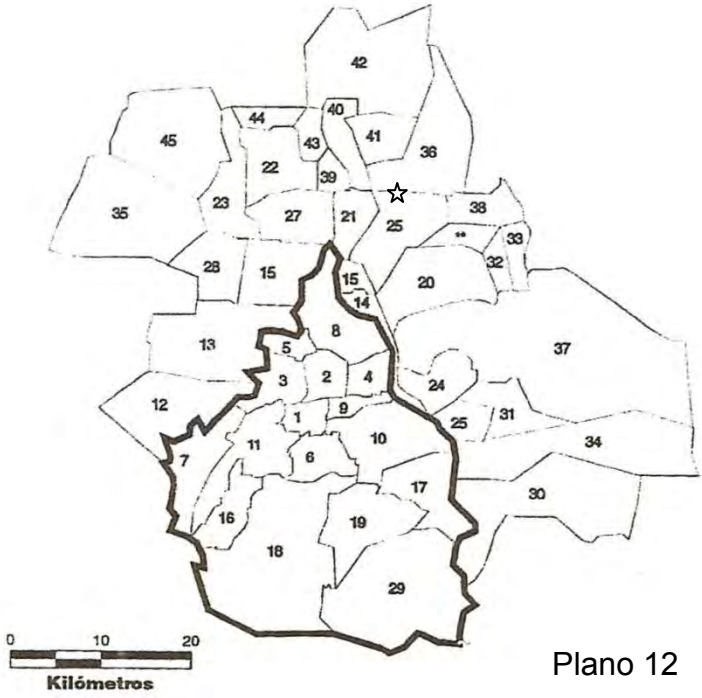
Estas condiciones traducidas en una mejor infraestructura permiten el desdoblamiento de la ciudad y el consecuente impulso al quehacer arquitectónico.

La publicación de leyes y reglamentos tenían el propósito de salvaguardar la posesión de los bienes raíces del Estado; que no se vieran perjudicados sus haberes en aquellos de propiedad federal, ejidal, comunal, inclusive, en la privada. Pero, su aplicación era conciliatoria a juicio de decisiones políticas para llevar un buen gobierno con las partes representativas de la sociedad; así, al sector inmobiliario se le brindaban concesiones ventajosas; por ejemplo, la utilización de 45 hectáreas propiedad de la nación, para construir el parque de diversiones Reino Aventura en el Ajusco. Recientemente traspasado a una cadena transnacional llamada Six Flags. ¡Graciosa la manera de concesionar o vender nuestra tierra a los extranjeros! Considero que el otorgamiento, al que se le brinda el beneficio de la duda, se debió a la aplicación del costo-beneficio.

Los efectos de la conurbación se manifiestan, como se ha dicho, con la expansión de la ciudad, este crecimiento ha sido causa de nuevas connotaciones que se agregan a la ZMCM para su gestión entre los gobiernos del Distrito Federal y de los Municipios del Estado de México, como su división por contornos metropolitanos. Plano 12

Por lo observado, se da cuenta que las mediaciones de los gobiernos en la ciudad favorecían más a la media y alta esfera de la sociedad que a la inferior, lo cual se refleja en su desplazamiento diferenciándose, en ese quehacer urbano arquitectónico, la suficiencia y la insuficiencia.





- | <b>Núcleo Central</b>  | <b>Anillo Intermedio</b> | <b>Anillo Exterior</b> |
|------------------------|--------------------------|------------------------|
| 1. Benito Juárez       | 16. Magdalena Contreras  | 29. Milpa Alta         |
| 2. Cuauhtémoc          | 17. Tláhuac              | 30. Chalco             |
| 3. Miguel Hidalgo      | 18. Tlalpan              | 31. Chicoloapan        |
| 4. Venustiano Carranza | 19. Xochimilco           | 32. Chiconcuac         |
|                        | 20. Atenco               | 33. Chiautla           |
|                        | 21. Coacalco             | 34. Ixtapaluca         |
|                        | 22. Cuautitlán           | 35. Nicolás Romero     |
|                        | 23. Cuautitlán Izcalli   | 36. Tecámac            |
|                        | 24. Chimaloacán          | 37. Texcoco            |
|                        | 25. Ecatepec             | 38. Acolman            |
|                        | 26. La Paz               | 39. Tultepec           |
|                        | 27. Tultitlán            | 40. Jaltenco           |
|                        | 28. Atizapán de Zaragoza | 41. Nextlapan          |
|                        |                          | 42. Zumpango           |
|                        |                          | 43. Melchor Ocampo     |
|                        |                          | 44. Teoloyucan         |
|                        |                          | 45. Tepotztlán         |

Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Por contornos metropolitanos. Según la delimitación del INEGI (1990) censo de población.  
 \* El municipio de Tezoyuca no se incluye en la delimitación del INEGI (1990).  
 Construyó José Luis Pérez D. y Josefina Gabriel M.  
 Instituto de Geografía, UNAM

FUENTE:  
 Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios Sobre la Ciudad, Análisis de Perspectivas de la Política Social de Cara al siglo XXI.  
 México, 1996, P. 17. mimeo.

### **CAPITULO 3**

#### **LA PROBLEMÁTICA URBANA**

##### **DOTACIÓN DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO.**

Nos dice Paul Singer<sup>1</sup> en razón de la problemática urbana que no obstante haya relaciones causales significativas entre la densidad de población y ciertas deficiencias en los servicios urbanos, estas relaciones pueden ser estudiadas y analizadas en forma más adecuada a un nivel de concreción mayor, en que esta causa y efecto o variables dejan de ser los factores principales para convertirse entre los varios que influyen para que se presenten fenómenos de esta especie.

La ciudad vista a “vuelo de pájaro”, permite observar su organización espacial en la cual se desarrollan diversas funciones y la armazón física que las contiene, se mira su dinamismo y su consecuente interrelación e interdependencia. Ello configura la estructura urbana. En la medida que se aterriza se presta atención a los diferentes sistemas que la ordenan, entre éstos: los servicios, la infraestructura y el equipamiento urbanos, por consiguiente, los usos del suelo establecidos e, inclusive, el entramado social; a los aspectos como la violencia y la marginalidad, aparte la contaminación. Y, por supuesto, a la vivienda, quien los ha provocado, puesto que es a ella a la que se tiene que servir por ser albergue de la población.

Todos estos factores, parte de la problemática citadina, son tratados a continuación en forma separada, sin olvidar que son integrantes de este marco e incidentes unos con respecto a los otros, inclusive los externos al tema que se trata, donde cualquier anomalía afecta y desequilibra al resto del sistema. Esta corresponsabilidad puede ser de dos tipos causal o lógica.

Las acciones que se dan en uno de los subsistemas repercuten en las partes que lo integran afectando inclusive a otros, y, por supuesto, al sistema que los constituye. La habilitación de este tipo de sectores permite ir poniendo “al día” todo lo que se ha deteriorado o haya quedado inconcluso. Esto se posibilita por ser tratados como unidades independientes que al ser parte de un sistema coadyuvarán al logro del equilibrio que me puse como objetivo.

No se puede negar que el crecimiento de población y espacio a generado serios problemas, entre éstos, los principales son: abastecimiento y desalojo del agua, transporte, la contaminación ambiental, el alojamiento y, en consecuencia, deficiencia en los servicios y equipamiento urbano para: la educación, el abasto, la recreación que, conjugados nos brindarán una imagen –formal y perceptual- cercana de lo que es nuestra ciudad.

Como subsistemas separados en algunos casos y otros conjuntamente, sin olvidar que pertenecen a un sistema mayor, iremos tratando estos factores del fenómeno urbano, en la medida que reflejan un impacto por su comportamiento en acuerdo a las hipótesis expuestas.

---

<sup>1</sup>SINGER, Paul. Economía política de la urbanización. México, Siglo XXI Editores, S. A. tercera edición. 1978.

La ciudad de México sería el sistema al cual pertenecen estos subsistemas que en parte caracterizan su estructura urbana en cuanto al orden y disposición de las partes y como proceso en cuanto a la interacción de las mismas. El resultado de este análisis de la estructura, aunque parcial, permite introducir ajustes o rectificaciones en y entre las partes, con la posibilidad de encauzar acciones para lograr objetivos determinados en defensa de los intereses comunitarios. Se trata de identificar la eficiencia o deficiencia de los servicios urbanos obligados a ofrecer con el objeto de optimizarlos.

### **3.1 EL AGUA Y SU CICLO.**

En la Ciudad de México se han hecho muchos intentos para resolver los problemas derivados por el agua desde la época prehispánica. Estos se analizan a continuación para mostrar que han sido parciales en cuanto que lo logrado no llega a abarcar a toda la población y, en algunos casos, discriminando las zonas servidas de las no servidas por el poder político y/o económico de las comunidades sociales que las primeras detentan.

#### **3.1.1 LAS ACCIONES EMPRENDIDAS.**

Las obras realizadas por los aztecas para el control del agua eran: las calzadas que dividían al lago de México cumplían una doble función, eran las únicas entradas y salidas por tierra y, a su vez, servían como diques para protegerse de las continuas inundaciones; de desalojo de los excedentes de las corrientes que en el convergían; las de irrigación, y del abastecimiento. El agua se obtiene de diferentes fuentes: subterráneas y superficiales. Ejemplo de lo anterior, son los restos de presas, acueductos, acequias y albarradones.

#### **3.1.2 EL ABASTECIMIENTO DEL AGUA.**

La estrategia de cortar el agua cuando se hace la guerra, fue utilizada por los españoles destruyendo parte de los acueductos que la conducían a la ciudad. Al finalizar la contienda, restablecieron el abastecimiento al reparar los acueductos existentes y crear otros como parte del sistema de suministro.

Los acueductos que iniciaron su funcionamiento en el año de 1603 fueron los dos que provenían de Santa Fe y Chapultepec que terminaban su recorrido próximo al lugar que ahora ocupa el Palacio de Bellas Artes y en el Salto del Agua, respectivamente. El de Coyoacán, llegaba hasta el Templo Mayor.

En el Estado de México, cercanos al Distrito Federal, existían los acueductos de Xalpa o El Sitio y el de Tepuxaco, en Cuautitlán, y el de Guadalupe, en Tlalnepantla.

Para el abastecimiento del agua potable en 1830, la ciudad contaba con un poco más de 50 kilómetros entre tuberías principales y secundarias. Había fuentes públicas y tomas gratuitas.

En 1850 eran veinte pozos artesianos dispersos en la ciudad. Al final del siglo XIX se contaban más de mil, causa posible del agostamiento de los manantiales de

Chapultepec, Azcapotzalco y Coyoacán; registrándose los primeros hundimientos en la ciudad a razón de 5 centímetros por año.

La casi nula atención a las obras de abastecimiento hidráulico durante cerca de 80 años, obliga a la horadación de más pozos para equilibrar la oferta con la demanda, cuya consecuencia fue la aparición de otros hundimientos en un cuento de nunca acabar. La solución a un problema traía otro derivado de él.

La necesidad de agua era patente, situación que aún prevalece, se decide traer agua del río Lerma, en el Estado de México, cuyo caudal ha disminuido, y la perforación indiscriminada de más pozos en busca de agua que, en consecuencia lógica, provocan que ahora se tengan diferencias de niveles, hasta ocho metros, en algunos puntos del centro histórico, los desniveles generados han desarticulado la red de evacuación y suministro y, al no contar con esos mantos, la ciudad se convierte en presa de los efectos sísmicos. La demanda y satisfacción del líquido provoca fuertes impactos negativos a la ciudad y a las regiones desde la cual tiene que ser conducida.

En 1957 y 1958 se alivia un poco la situación al llegar a la ciudad agua traída por los acueductos recién construidos de Chiconautla y El Peñón. Poco dura el gusto, se siguen explotando los mantos acuíferos.

Se infiere que se considera más económico abrir pozos que traer agua de fuentes cada vez más alejadas. Ahora será más costoso nivelar la ciudad, si pudiera lograrse. En fin.

Entre 1950 y 1960 se llevan a cabo dos obras muy importantes: el drenaje profundo para el desagüe general de la Ciudad de México y la denominada Sistema Cutzamala, consideradas afines a la magnitud de los problemas.

El proyecto Cutzamala <<consiste en el aprovechamiento de siete presas de almacenamiento y de derivación...; en la construcción de un vaso regulador y un acueducto...; de una planta potabilizadora y seis plantas de bombeo que elevarán el agua mil cien metros, cuya operación requerirá de una energía de 160 millones de kilowatts hora por año y 24 kilómetros de túneles dentro de la zona metropolitana>><sup>2</sup>. Será para beneficio de 6 millones de habitantes. Además, prevé no sólo se dejen abrir pozos, sino que se puedan clausurar alrededor de 800 existentes.

La solución demanda al sector eléctrico la producción de esta energía, que patentiza la participación de los otros niveles de intervención del Estado en la satisfacción a los problemas.

<<Para los habitantes de las ciudades el agua es un derecho, pero para quienes viven en las zonas de los ríos en donde se capta el agua se sienten despojados cuando ven que el tan cotizado líquido es conducido por enormes tuberías hacia las urbes para

---

<sup>2</sup> FORTSON R., James. Realización de. Papeles: El agua fuente de la vida. Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos. Edit. Cocoyoc, S. A. 1986. El Distrito Federal. Un coloso insaciable. Papeles.

no regresar jamás. Para el siglo XXI, a principios, se espera formen parte, además de la cuenca del río Cutzamala y del sistema hidrológico del Valle de México, las cuencas de los ríos Amacuzac, Oriental y Tecolutla>><sup>3</sup>.

Los hundimientos diferenciales y el reemplazo de la sustraída de los mantos, son otras causas por las que se consideró la obra.

Mientras aquello sucedía en el ámbito ciudad, en la Delegación Cuajimalpa se presentaron los siguientes datos referentes a la dotación de agua según los censos de 1950, 1960, 1970 y 1980.

En 1950, 347 viviendas contaban dentro de ella con agua entubada; por otros medios fuera de la vivienda (una sola toma para varias, por medio de aljibe o depósito o por medio de pozo), 1,605; sin agua, 59.

Para 1960, la situación se presentaba así: agua entubada dentro de la vivienda, 278 (menor que 10 años antes); fuera de la vivienda, pero dentro del edificio, 2,087; sin agua, 1,079 viviendas.

He aquí un dato importante que nos permite considerar que, probablemente, se establecen como se hace en toda la periferia de la ciudad, asentamientos irregulares que carecen de los más elementales servicios.

El siguiente decenio manifestaba que 1,772 tenían agua dentro de la vivienda; por otros medios, 2,913; sin agua, 653. La estadística había sufrido cambios sustanciales en los rubros considerados favoreciendo a los pobladores.

Lo anterior se debe a que el Distrito Federal incrementaba el volumen de agua a 38,233 m<sup>3</sup>/seg., su repartición en 1980, se hacía de la forma siguiente: 1'217,617 contaban con agua entubada dentro de la vivienda; por otros medios se surtían 410,798; sin este preciado líquido 114,701.

En la Delegación Cuajimalpa en el mismo orden, eran: 7,491; 6,502 y 1,221. En 10 años se logró reducir el porcentaje de carencia de agua del 14% al 9%, aproximadamente, en función del número de viviendas que cuentan con ella. Empero, esto puede resultar engañoso, el tener toma de agua no significa necesariamente contar con el líquido, pues se aplica el principio de brindarla por bloque o tanda, a veces "por capricho" o no hacerlo por fallas en el sistema o "por prioridad".

Impuesta la "paz" en 1917, hasta 1990, el país ha visto surgir obras para el aprovechamiento del agua tales como las destinadas al regadío; almacenamiento de toda índole, por medio de presas; las de generación de energía, plantas hidro y termoeléctricas; plantas potabilizadoras, desalinizadoras y de tratamiento de aguas negras, hasta lagos artificiales, como es el caso de la recuperación del ex lago de Texcoco, labor realizada para resaltar lo que otrora fuera un gran lago natural.

---

<sup>3</sup> Idem.

También, se llevan a cabo campañas sobre la culturización del agua, con el fin de crear conciencia en cuanto a su correcta utilización, evitando su desperdicio al orientar a los usuarios sobre el mantenimiento de las instalaciones de agua doméstica, cumpliendo con una serie de recomendaciones. A su vez, las autoridades se han empeñado en evitarlo en las redes de distribución. Impartiendo cursos y talleres de capacitación al personal a su cargo, apoyo a la investigación normativa y de diseño y construcción de muebles y accesorios que contribuyan a ahorrar agua.

### 3.1.2.1 CONCLUSIONES

Una solución traía aparejado un problema. Se sustruía agua del subsuelo y este se debilitaba, provocando la dislocación de las redes con las consecuentes fugas de agua, además, este debilitamiento estimulaba el impacto sísmico. Era la falta de una observancia integral.

Es de hacer notar que el abastecimiento de agua para la ciudad se hacía, en principio, por surtidores propios, se beneficiaba de los escurrimientos que provenían del cerco montañoso para recuperar el líquido extraído de los mantos freáticos que con el tiempo ya no fue posible.

En resumen, queda claro que la localización y expansión de la ciudad, el crecimiento de la población y la explotación y distribución del agua han contribuido al agotamiento de los recursos naturales de la cuenca.

A esto, se une el resurgimiento industrial que demanda agua en cantidad suficiente, circunstancia que obliga a incrementar su dotación mediante su importación y sobre explotación de los principales acuíferos que abastecían a la ciudad, en vez de concentrarse en los recursos propios de la zona e instrumentar una estrategia de explotación integral y a largo plazo, lo que ha hecho depender a la capital cada vez más de los recursos externos; y generó también importantes alteraciones en las condiciones topográficas e hidrológicas de la región que han cambiado de manera significativa las condiciones de lugar. Además, de una ejecución gravosa de infraestructura.

Ejemplo de dicha demanda en litros de agua que el sector industrial requiere para obtener los siguientes productos son:<sup>4</sup>

PRODUCTO	LITROS DE AGUA
1 litro cerveza	25
1 kg. cemento	40
1 kg. de lana	50
1 kg. de papel	300
1 kg. de aluminio	1,200
1 tonelada de petróleo	10,000
1 kg. de estreptomycin	4 millones
1 millón de kilovatios	1.2 billones

<sup>4</sup> ELTON, Alberto. El agua y la sociedad. La nueva cultura del agua en el Estado de Morelos. Instituto Mexicano de la Tecnología. 1993, 2ª edición.

El abastecimiento de agua de la ciudad es un problema que involucra a la región por ser de ella que se abastece. Los embalses de agua están fuera de su jurisdicción, en otros estados y municipios, empero, sus comunidades sufren graves perjuicios como consecuencia de esta práctica unilateral o fragmentaria. Además, a este nivel regional, debe considerarse un incremento para satisfacer la demanda futura en las zonas involucradas.

Los largos periodos de sequía provocan escasez de agua. Variable que se tiene que tomar en cuenta, así como la magnitud de la precipitación pluvial. El emplazamiento de la Ciudad de México dificulta, a todas luces, tener distribución del agua por la sola acción de la gravedad, que abarataría su precio, hay que bombear a los embalses.

El desarrollo urbano demanda cada vez más de cada uno de los servicios que se requieren, su proyección, su planeación permitirá no caer en la insuficiencia de ellos.

Actualmente nos falta agua, más estanques y fuentes y, se duda que las de beber cumplan con los requisitos necesarios para ello y que las otras para el servicio de la ciudad, sean de las redes expofesas.

El caso del agua en algunas zonas de la ciudad debido al crecimiento desordenado de la mancha urbana y a la escasez del líquido que se suceden en ellas, es verdaderamente caótico, como lo muestran las siguientes situaciones:

A finales de la década de los años noventa, a 120 colonias de la Delegación Iztapalapa, con un millón de habitantes, aproximadamente, se les suministra una vez por semana, situación que prevalecerá si se perforaran más pozos de agua y se concluyera la construcción del acuífero en el 2000, sobre la cual el G. D. F. tiene puesta la confianza de que ello terminaría con la escasez que sufren algunas partes de la ciudad. Además, se alcanzaría no otorgando licencias de construcción para conjuntos habitacionales y no transigir permitiendo asentamientos irregulares. Si el escenario prevalece como hasta ahora, se incrementará el número de habitantes a 3 millones, afectando a quienes ahora reciben agua una vez por semana, pues, la tendrían una vez al mes. La dotación se haría, para remediar un poco la situación, por medio de pipas que vendrían de otras zonas del D. F. o de otros Estados.

En el Distrito Federal, 200 mil familias carecen de suministro de agua potable y la mayor parte se concentra en las delegaciones orientales como Iztapalapa, Tláhuac y Gustavo A. Madero a las que se les hace llegar el servicio por medio de pipas. La esperanza del gobierno de Cuauhtémoc Cárdenas para aliviar esta situación, garantizando el suministro es traerlo del Río Cutzamala y de la concretización de las obras del proyecto de Temaxcaltepec.

En su conjunto, los problemas derivados que afectan a los pobladores de estas zonas, son utilizados por líderes para exigir el no pago de agua y se vuelva al sistema de cuota fija. Es una caída en cascada, una situación sucede a otra; se tornan en

causas políticas para beneficio personal de algunos legisladores en funciones o para quienes pretenden serlo, tomando como banderas las necesidades de sus pobladores que, desde sus orígenes, están, en muchos casos, en asentamientos irregulares.

El acuífero abastecerá 250 litros más por segundo a la Ciudad de México. <<Esto lo aseveró el Secretario de Obras Públicas y Servicios Urbanos del Distrito Federal, el 25 de mayo de 1999, permitirá drenar el Centro Histórico y evitará que siga dependiendo del sistema de bombeo que ocasiona constantes inundaciones en el Primer Cuadro de la Ciudad>>.<sup>5</sup>

La escasez de agua potable se incrementa en forma considerable, verdaderamente alarmante, por su desperdicio que alcanza, se estima, los 1,600 litros por segundo por mal uso o por fugas en la red.

En el Distrito Federal se pierde por fugas el 38% de agua potable; actualmente se trabaja en la reparación entre el 15% y 20% de las tuberías, a fin de garantizar la dotación acuífera para los próximos 25 años. Estas fallas se presentan por la antigüedad que tiene la red, por falta de mantenimiento y por corrosión. Se trata de recuperar lo más del líquido para que en esa medida se abata el suministro por otras fuentes. Hasta ahora se han recuperado 2 metros por segundo como logro de las restauraciones emprendidas.

A este desperdicio hay que añadir los constantes desperfectos en los muebles e instalación hidráulica sanitaria doméstica que ocasionan fugas, que aunque pequeñas, llegan a ser significativas si se multiplican por millones de muebles por los que corre este vital líquido. Los esfuerzos unidos de fabricantes, autoridades y usuarios podrán derrotar a ese indigno que desagua nuestro valioso líquido. No es falta de agua, es planificación de lo que se adolece o de recursos para captarla y encauzarla. El agua es un recurso natural no renovable, pero inagotable por su propio ciclo y proceso.

### **3.1.3 EL DESALOJO DEL AGUA.**

Es innegable la importancia del abastecimiento del agua, pero lo que verdaderamente desvelaba a las generaciones que nos antecedieron y a las nuestras, era el crecimiento del volumen de agua que se albergaba en la cuenca del Valle de México.

Los ríos desembocaban en la parte baja con sus caudales incrementados en la temporada de lluvias, ocasionando inundaciones, que en el transcurso de su historia ha padecido la Ciudad de México, desde la época prehispánica hasta nuestros días, y que a su vez dictaban medidas para su control y desagüe, debido a que se carece de salida natural por la conformación orográfica del valle.

En la época colonial poco se tomó en cuenta la experiencia prehispánica para el control de las aguas plasmada en las calzadas-dique, albarradones y canales; se tomaban medidas sólo cuando se sucedían los desastres.

---

<sup>5</sup> Periódico El Universal.



En 1637,<sup>6</sup> se consideró que de no resolverse el problema de desagüe de las aguas, se removiera a otro lugar la ciudad. La decisión fue que se continuarán las obras y estudios para su desalojo, pero que se conservará el sitio.

Con el objeto de anticiparse a otra de las eventualidades, se resuelve realizar el canal de Huehuetoca y el Tajo de Nochistongo que en 1789 inicia el desalojo del excedente de agua de la capital hacia el río Cuautitlán. Esta obra se inutiliza cien años después por considerarla insalubre.

En los albores del siglo XIX finaliza el Virreinato, han transcurrido casi 300 años, sin haberse dado solución definitiva al problema del desagüe del Valle de México. Dedicados a reparaciones transcurren otros cien años, periodo de luchas internas, La Independencia y La Reforma, en los que hay ciertos adelantos en la obra del Túnel de Tequixquiac, propuesta seleccionada que se veía ahora más viable de entre la interminable lista de ellas presentada. Para llevarla a cabo se construye una línea de ferrocarril paralela al trazo del Gran Canal. Se iniciaba el enfrentamiento a la naturaleza utilizando tecnología de la que se había adolecido. Se abrían los horizontes, se despejaba el panorama.

Cuando es inaugurada el 17 de marzo de 1900, se establece que descargará todo exceso de agua acumulado por los ríos que desembocaban en el Valle.

No se podía prever la magnitud del desarrollo urbano que ocurrió, surgen las primeras colonias, en consecuencia crece la demanda de servicios.

A fines del año de 1924, a la ciudad le calcularon 2,975 hectáreas de superficie, de las cuales el 86% se encontraba con drenaje, pero la capital seguía creciendo por medio de fraccionamientos y nuevas colonias.

Las obras se sucedían lentamente, para 1942 finaliza la construcción del colector número 11 y de los subcolectores que tenían por objeto sanear la zona norte y poniente de la ciudad. Esto mismo, a menor ritmo, se llevaba a cabo por todos los rumbos de la urbe.

Sin embargo, estas medidas eran insuficientes para resolver el siempre latente problema de las inundaciones en las temporadas de lluvias y, consecuentemente, el estancamiento de las aguas.

Para evitar estas molestias ocasionadas mayormente por los cauces de ríos existentes en la ciudad, se encauzaron los de Tacubaya, Piedras y Becerra, acción que fue aprovechada para la llevar a cabo la obra del Viaducto Miguel Alemán. Vía que conectaría el oriente con el poniente facilitando que el recorrido entre estos dos puntos y los intermedios se hiciera en menos tiempo.

---

<sup>6</sup> Sobre las inundaciones acaecidas en la tercera década de los años 1600, pero sobre todo la ocurrida en el año de 1629, y sus consecuencias, referirse a la obra *La Gran Inundación. Vida y sociedad en la ciudad de México (1629-1638)* de Richard Everett Boyer. SEPSETENTAS. No 218. México 1975.

Para atenuar los efectos nocivos del hundimiento de la Ciudad, en 1952, se instaló la Comisión Hidrológica del Valle de México cuyo uno de los objetivos era prohibir la perforación de pozos. Prohibición que quedó en papel, ya que la interpretación de este objetivo, según las acciones emprendidas, era que esta necesidad de agua requería no prohibir la perforación de pozos sino incrementarla, lo cual sucede.

El agua de donde proviniera, tenía que cumplir su ciclo; era regresada por el sistema de drenaje a sus orígenes naturales.

El caudal de agua rebasaba la capacidad de la red sanitaria; se tomarían medidas como las plantas de bombeo para drenar los grandes colectores con objeto de limpiarlos de obstáculos y el agua fluyera.

En 1954 entró en servicio otro túnel en la zona de Tequixquiac, obra realizada a intervalos a partir de 1940.

Lucha constante pero que ya no debemos seguir entablando. Ello habla de nuestro tesón, coraje, bravura, pero también de nuestra ineficacia.

Las calles que se abrían por doquier, a partir de 1930, evitaron que el agua pluvial, al no contar permeabilidad el suelo, recargara los mantos acuíferos al ser conducida al drenaje. Era necesario encontrar una nueva solución; apenas pasados 60 años de aquella que se había considerado como "solución definitiva" lograda en las últimas décadas del siglo pasado. Esta solución era la obra denominada: Drenaje Profundo, que se pone en marcha en el mes de abril de 1967.

Durante 67 años, el drenaje de la capital fue objeto de ampliaciones y adaptaciones por haber sido previsto para servir a 500,000 habitantes y que en 1967 se utiliza por una población de seis millones, aproximadamente. Obvio es, que resultarán inoperantes las acciones emprendidas porque no resolvían definitivamente el problema; por otro lado, estaban los costos de mantenimiento. En tales circunstancias, era urgente la integración de un nuevo sistema de desagüe de la ciudad.

El drenaje profundo se inauguró el 9 de junio de 1975 el cual eliminó, en lo que cabe considerar, el riesgo de una inundación catastrófica en caso de ocurrir una falla dentro de los primeros 20 kilómetros del Gran Canal, ya que por su constante hundimiento, la ciudad se ha colocado en el punto más bajo de la cuenca, quedando el piso de la Plaza de la Constitución a más de 5 metros abajo del nivel de las aguas negras del Gran Canal. Además, su caudal se había incrementado notablemente por el aumento explosivo de la población capitalina.

En el sistema de desalojo de las aguas negras y pluviales desembocan los ríos de Los Remedios, Tlalnepantla, San Javier y parte del Gran Canal. La importancia que rinde el nuevo sistema de drenaje profundo, salta a la vista por la conformación geográfica de la capital, enclavada en la Cuenca del Valle de México, y la precipitación pluvial que alcanzó un promedio anual de 700 milímetros, o sea un promedio de 6,500

millones de metros cúbicos de agua al año; que siempre fue causa de serias calamidades urbanas, sobre todo, cuando la lluvia sobrepasaba sus límites normales y el agua se precipitaba sin posibilidades de salida inmediata de la propia cuenca.

Datos según el censo de 1970, dicen que en la delegación Cuajimalpa el drenaje en la vivienda se repartía de la siguiente manera:

Con drenaje, 2,708; y sin drenaje 2,630. De este último dato se desprende el porqué de la descarga sobre las barrancas, una de las cuales pasa por entre la zona condominal, objeto de estudio.

Los servicios de drenaje en 1980 para el Distrito Federal eran de la siguiente manera: Viviendas con drenaje 1'372,580; sin él, 370,536, que representaban el 78.5% y el 21.5% respectivamente.

En la delegación Cuajimalpa, en el mismo orden, eran: 9,309 y 5,905, y representaban el 61% y 39%, respectivamente.

### **3.1.3.1 CONCLUSIONES**

La desecación del lago de México, producto de las acciones para evitar las inundaciones que se sucedían cuando se llenaba el vaso del lago, lleva a la destrucción de un recurso natural para brindar a los pobladores de la ciudad la seguridad en los desastres de la misma índole, sabiendo que ésta casi no existe, cuando se presentan devastadores. En las medidas tomadas se llegó al extremo, bello era el lago también.

El hundimiento de la ciudad, a su vez, ha originado igualmente problemas de tipo diverso que han complicado el panorama al alterar el sistema de desalojo de las aguas residuales y pluviales y propiciar fuertes inundaciones; esto ha sido consecuencia, entre otras cosas, de la atrofia de las zonas de desagüe que han quedado cada vez más arriba, rebasando en ocasiones la propia zona urbana.

Buscando beneficios desde el punto de vista vial, como de mejoramiento sanitario y estético del medio, se entubaron ríos o cauces abiertos en varios puntos de la ciudad.

El drenaje, también, cuenta con fugas. Recientemente, de acuerdo a programas gubernamentales, como el de Solidaridad, que tiene la peculiaridad de la intervención de los propios colonos en zonas que no contaban con él, cada cual adaptó su tramo correspondiente sin supervisión técnica. La costumbre era dotar a los vecinos de material y maquinaria para instalar el drenaje y ellos lo hacían a su entender, lo que está ocasionando problemas en la dotación y conservación de este servicio. Otra causa del dislocamiento es el movimiento de la tierra.

Otro rubro importante es atender el desazolve de este tipo de redes. Los trabajos consisten en limpieza de presas para evitar su obstrucción y dejar correr el agua de lluvia que, en años anteriores, era causa de inundaciones. En la red secundaria esta

limpieza se realiza mediante inyección de agua residual tratada a presión, con el fin de mover los tapones formados por lodo, piedras y ramas.

Pronto entrará en función el interceptor Gran Canal que tendrá capacidad para desalojar 5 metros cúbicos de agua por segundo. El impresionante túnel, drenará por gravedad la zona centro de la ciudad y descargará directamente en el interceptor oriente del sistema de drenaje profundo.

### 3.1.4 EL MEJORAMIENTO DEL AGUA

Abel Wolman nos habla sobre la falta de agua, la contaminación del agua y del aire diciendo: <<que el ciclo metabólico de la ciudad no se considera cerrado hasta que los desechos y detritus que la vida cotidiana va acumulando han sido recogidos y eliminados con un mínimo de molestia y riesgo.>><sup>7</sup>

Esta contaminación que se hace del agua en forma natural o al ser utilizada por el hombre para su consumo o actividad productiva, requiere que sea tratada antes de canalizarla a los diferentes usos y antes que se devuelva a los lechos acuíferos para que cumpla con su ciclo sin ruptura del ecosistema dentro de dichas cuencas. Todo ello implica contar con una infraestructura para captarla, conducirla, potabilizarla, suministrarla y devolverla utilizando enormes recursos económicos, humanos y tecnológicos. Aún así, estas medidas son insuficientes, el consumo del agua supera las tomadas para su aprovechamiento.

Sí descontamos un 20%, aproximadamente, del total que realmente se aprovecha en usos como el riego de parques y jardines, o del que se desaprovecha como en el caso de fugas, el resto reaparece contaminado.

La Tierra, que no es del hombre sino éste de ella, es un sistema ecológico restringido, al cual se le deben aportar soluciones que guarden su permanencia sin grandes alteraciones. La renovación y reciclaje del agua se pueden contar entre ellas. El mejoramiento de las aguas utilizadas permite su reuso para fines industriales y agrícolas, ya que en estas actividades es frecuente observar que se destina agua reservada al uso humano.

En la ciudad se inicia este proceso, con la planta de tratamiento instalada en el Bosque de Chapultepec en 1956. El agua tratada es utilizada para el llenado de lagos y riego de áreas verdes.

<<En 1971 se puso en marcha el Plan Texcoco, y en 1974 fue creada la Comisión del Lago de Texcoco, cuyos objetivos se pueden resumir diciendo que busca conservar los excedentes de agua del Valle de México mediante el control, almacenamiento, regulación y tratamiento de las aguas negras y pluviales, además de mejorar los suelos para incrementar la productividad de éstos y de las actividades agropecuarias; sanear el ambiente de la Ciudad de México y su zona conurbada, y crear áreas para la

---

<sup>7</sup>Scientific American. La ciudad. Madrid, Alianza Editorial, tercera edición. 1979.

recreación y el descanso de sus habitantes. Con el fin de intercambiarla por agua potable que actualmente se destina a esas actividades. Se trata, pues, de evitar la sobreexplotación de los acuíferos al utilizar el agua de éstos, que es potable, solamente para el consumo humano>>.<sup>8</sup>

En los tiempos en que este tipo de obras se llevan a cabo cumplen con las expectativas, que pronto quedan a la zaga, la progresión poblacional, en consecuencia, la ampliación territorial y requerimiento del líquido la ocasionan.

Para la reintegración de las aguas negras y pluviales a su ciclo natural, el líquido debe recorrer grandes distancias para ser derramadas en ríos, lagos o mares, amenazando lugares donde desembocan por la contaminación debida a un tratamiento insuficiente.

Al respecto, según artículos periodísticos<sup>9</sup>, <<el gobierno capitalino incumplió la norma ecológica NOM-ECOL-001 al descargar aguas residuales en pozos y terrenos federales, debido a la cancelación de un proyecto que contemplaba la instalación de cuatro macro-plantas cercanas a las áreas de descarga, para tratar unos 60 m<sup>3</sup>./seg. de estas aguas provenientes del D. F. y la zona conurbada. Cancelación, según las autoridades, por no haberse autorizado el techo de endeudamiento solicitado para el Distrito Federal. La contaminación generada se debe a coliformes fecales, grasas y aceites, sólidos suspendidos y por demanda bioquímica de oxígeno requerido para permitir una descomposición del aire en toda la materia orgánica que hay en el agua. Este incumplimiento podría costar el equivalente a dos salarios mínimos para más de 112,500 capitalinos. –“Los funcionarios se equivocan, la población paga”-. Pero, además, aún más grave, se seguirían contaminando los ríos Tula y Moctezuma y lo que se encuentre por sus cauces>>.

El inventario realizado en 1995 sobre plantas de tratamiento de aguas residuales nos marca que el D. F. cuenta con sólo 17, igual número tiene Guanajuato y Yucatán con poblaciones considerablemente menores.

En la planeación regional es necesario considerar las ventajas y desventajas que ofrezca la creación de pequeñas y numerosas instalaciones de eliminación de residuos frente a la posibilidad de establecer una planta principal o más de depuración a la que lleguen uno o más colectores. Por ahora, parece ser que la solución más viable, es contar con plantas principales para el ámbito metropolitano y con plantas pequeñas para el local.

Continuando con las notas periodísticas. Lo anterior fundamenta, al menos, las declaraciones del secretario del Medio ambiente en el D. F., que señalan que <<si se reutilizara un 50% del agua que se consume se podría garantizar su abasto para los próximos, cuando menos, 20 años, ya que esta reutilización reduciría considerablemente el 80% que la industria usa de agua potable y alentando su uso para el servicio doméstico. Añade, que para su logro se necesitarían unas 2,000 plantas

---

<sup>8</sup> FORTSON R., James. Op. Cit.

<sup>9</sup> Periódico El Universal. 17 y 18 de mayo, y 4 de junio de 1999.

tratadoras de agua a corto plazo para garantizarlo. Estas no serían grandes. Sería suficiente si se instalan pequeñas plantas en industrias, jardines, parques públicos y unidades habitacionales -"pero vuelve "la burra al trigo"- se rehabilitarían 97 pozos para extraer agua potable>>.

Una manera de tratar el agua residual que desecha la industria y el agua negra es con producto químico. Los métodos aplicados van en relación directa con el grado de contaminación, así como, con el destino posterior que se les dará. Así el agua adopta el término "reciclada". En el caso de que el agua tenga nuevamente contacto con el cuerpo humano, el tratamiento es más estricto, adoptando el término "renovada".

Cuando no se destinan a uso humano o agrícola, se emplean en otras actividades como la recreación (lagos de Chapultepec y Aragón), el riego (jardines) o la industria, que incluyen la posibilidad de canalizarlas hacia los acuíferos para aprovechar los procesos naturales de desinfección por evaporación, sedimentación, biodegradación y biodisolución.

De acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo del Gobierno Federal se tiene previsto para el año 2000 dotar de agua potable (¿a medias?) al 90% y de alcantarillado al 75% de la población nacional. En este renglón, se ha dotado de dichos servicios al 65% y 42% de los habitantes que corresponden a 39 y 29 millones de personas, respectivamente.

#### **3.1.4.1 CONCLUSIONES**

La superficie lacustre de antaño deforestada y erosionada aunada a la contaminación del aire y del agua, y sobreexplotación de acuíferos, conduce a planes, iniciativas y proyectos que tienen por objeto sanear el medio ambiente.

El aumento constante de la demanda que trae consigo la explosión demográfica, el crecimiento de los sectores agrícola e industrial, así como la escasez del agua -no hay tal en sentido estricto, lo que falta es la infraestructura o "disminuir el crecimiento demográfico"-, obliga a emprender obras más complejas y costosas para abastecer de agua al campo, a la industria y a las ciudades para asegurar el suministro de tan vital líquido.

Se propicia el reuso del agua proponiendo la sustitución o intercambio de las aguas claras que se utilizan en el riego por aguas residuales tratadas, de tal manera que el agua potable sirva sólo para el consumo humano.

La reutilización de agua presenta ventajas y desventajas. Entre las primeras está la fertilización de los suelos que se irrigan con ellas y la posibilidad de tener áreas agrícolas donde la lluvia es muy escasa. Entre las desventajas tenemos el riesgo de diseminar sustancias dañinas que pueden afectar el equilibrio ambiental y transmitir enfermedades por el contacto directo con estas aguas. Y, según se vea, será el costo o beneficio que ponderados permitan su reciclaje.

Si en el suministro de agua se observan irregularidades y atraso, estas son más palpables en lo concerniente al control de la contaminación del agua y al de la polución del aire. Para colmo de males, quienes contribuyen a llenar de impurezas el medio ambiente, no respetan fronteras. Por ejemplo, la Ciudad de México con respecto a las cuencas hidrológicas de los Estados de México e Hidalgo; la ciudad de Guadalajara con respecto al lago de Chapala, etc.

Hay que conservar el recurso. Regular el agua para su control y conservación es una tarea prioritaria y una manera de hacerlo es almacenándola en presas, esto se ha logrado sistemáticamente, desde inicios del presente siglo hasta la fecha. En 1986 esta capacidad alcanzaba los 146 mil 200 millones de metros cúbicos, de los cuales el 36% corresponde a la generación de energía, el 34% al riego, el 15% al control de avenidas y el 15% restante es capacidad muerta.

Para el año 2000 se espera que la capacidad de las presas aumente y que el aprovechamiento de las reservas sea múltiple, es decir, que sirvan para generar energía, controlar inundaciones, irrigar cultivos, preservar la calidad biológica del líquido, impulsar la acuicultura regional y promover el turismo, entre otros usos. Sin embargo, mucho de ello se supedita a la precipitación pluvial. Años buenos "vacas gordas", años malos "vacas flacas".

### **3.1.5 EL AGUA Y LA LEY**

Ya en tiempos virreinales se contaba con instrumentos jurídicos que normaban el aprovisionamiento, salubridad y prevención de agua, así como, su destino y repartición; por ejemplo, la destinada a la irrigación y su proporcionalidad. El mal uso de ella era sancionado según la tipificación de las infracciones en las que se incurría.

Durante la Reforma el Código Civil de 1871 respalda lo referente al buen uso y mantenimiento de los procedimientos de canalización; además, la obligación de proveer a las edificaciones del preciado líquido.

Los tiempos cambian y hacen imprescindibles modificaciones sobre la materia, hasta llegar a ser un tema de carácter constitucional en el que el agua es considerada como un bien de patrimonio nacional al convertirse en objeto de bienestar.

En 1980 se insertan cambios para neutralizar los efectos nocivos a causa de la contaminación a la que ya estaban expuestos los acuíferos y aguas superficiales.

Cinco reformas importantes sufre la Ley Federal de Aguas en 1986 referentes a:

- La planeación del aprovechamiento y conservación del agua.- De la cual emana el Sistema de Programación Hidráulica que implanta el Subprograma Nacional Hidráulico que entre sus objetivos está "la creación de subprogramas regionales, estatales, de usos de agua y contingencia" ...; control de la calidad de agua; ... la coordinación con los estados y municipios para acciones conjuntas".

- Su administración.- En la que destacamos los de la expedición de permisos para descargar aguas residuales en cuerpos de agua; y la promoción de "programas de investigación y desarrollo tecnológico y la preparación de personal calificado".

- La protección de acuíferos.

- El abastecimiento del agua en bloque a poblaciones.- "Con la finalidad de satisfacer las demandas en poblaciones, industrias, centros turísticos y otros rubros, que deberán pagarla por consumirla".

- Cuotas de agua.- Relacionada con las "tarifas de cuota que los usuarios deben pagar por el uso, tipo de obra y su costo, así como el desperdicio por falta de eficiencia en la aplicación del líquido"<sup>10</sup>

También, se imponen penas al usuario que llegase a hacer mal uso del agua, condicionándolas a su estrato socioeconómico y a la importancia de la falta.

Caben tres observaciones: la primera, relacionada al suministro del agua en bloque que, por incremento en la demanda o falla humana o técnica, deja de hacerse, ocasionando trastornos de índole productiva o poblacional, según se verá en la zona de estudio; la segunda, referente a las penas impuestas al usuario, ya que al considerarse el estrato socioeconómico como uno de los parámetros para calificarlas es harto inadmisibles, pues, el daño ocasionado es el mismo, por lo tanto, el castigo debería aplicarse de igual manera a todos aquellos merecedores de ello sin distinción alguna. Este principio sería aplicado, también, al personal y autoridad responsables de las faltas cometidas en detrimento del suministro. La tercera, sería considerar, independientemente de la postura política que se lleva a cabo para encubrir deficiencias so pretexto del beneficio social, que el costo real de la producción y distribución guarde una justa relación con el importe a cobrar por el servicio.

Sin embargo, todas las disposiciones emprendidas persiguen el uso racional de las aguas para garantizar en lo posible su aprovechamiento y conservación.

### **3.2 EL TRANSPORTE Y VIALIDAD URBANA**

Sin uno, no existe el otro.

El Glosario de Términos sobre Asentamientos Humanos, publicado por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, ya desaparecida, nos da las siguientes definiciones sobre estos dos conceptos:

"El transporte es el traslado de personas y/o mercancías de un lugar a otro. Se le clasifica en urbano, suburbano, foráneo, regional, nacional, etc., en función de su alcance; colectivo o individual, de acuerdo a la utilización de los medios o unidades de transporte; de carga o pasajeros atendiendo al elemento transportado.

Siendo la estructura vial el conjunto de espacios de distinto tipo y jerarquía, cuya función es permitir el tránsito de peatones y vehículos, así como facilitar la comunicación entre las diferentes

---

<sup>10</sup> FORTSON R., James. Op. Cit.



áreas o zonas de actividad. Puede tener distinto carácter en función del medio considerado: local urbano, regional, nacional."<sup>11</sup>

Nos dice John W. Dyckman que <<el transporte urbano no limita su acción al mero desplazamiento de seres humanos o de mercancías hacia el interior, el exterior o a través de la ciudad; su influencia se proyecta también sobre la organización -dentro del ámbito urbano- de todas las actividades humanas>>.<sup>12</sup>

Ampliando el anterior concepto, Luis Chías Becerril<sup>13</sup> menciona que el transporte es el conjunto interactivo de elementos técnicos (infraestructura, equipamiento, desarrollo tecnológico, organizacionales (normativos y empresariales), económicos (desequilibrios entre espacios productivos y de consumo) y socio ambientales (espacio de circulación, impactos ambientales y otros aspectos) que inciden en la estructura, organización y funcionalidad de todo el sistema.

El sistema como servicio persigue en su concepción, la satisfacción de la necesidad de traslado de los usuarios y mercancías, y la superficie por la cual se desplaza. Ambos transfiguran el territorio modificándolo o desarrollándolo. Dentro de la ciudad puede llegar a estimular o no el crecimiento espacial. En la región, propiciar una mejor estructura de los asentamientos humanos y de los centros de producción y distribución.

Mucho importa contar con modos de transporte rápido, flexible, eficiente y cómodo acorde a la dinámica de la población, donde la cobertura sea lo más amplia posible y la rigidez casi nula. En la ciudad de México por las vías y unidades de transportación con las que cuenta el sistema es lento e inadecuado.

### 3.2.1 PROCESO HISTÓRICO

El primer censo sobre transporte realizado en 1784, arrojó la cantidad de 637 coches. Para 1810, sumaban más de 2,500 entre los que se contaban los de alquiler con cupo para cuatro personas.

Del transporte colectivo utilizado a finales del siglo XIX se tienen los siguientes datos: coches de sitio; carruajes largos, para distancias extensas, con capacidad para 20 personas; y los tranvías. Todos daban, primordialmente, un servicio cuyo origen y destino era el centro de la ciudad; iban a San Ángel, Tacubaya, la Villa y Tacuba, Mixcoac, Coyoacán, San Antonio, Tlalpan, Chapultepec, La Piedad, Azcapotzalco, Peralvillo, San Lucas, San Cosme, Guerrero, Arquitectos, Los Ángeles, Santa María, La Viga, Belén, Las Garitas y estaciones de los ferrocarriles, así como al panteón de Dolores y a la hacienda de los Morales. El número de pasajeros diarios en tranvía rebasaba los 13,000 en los 100 vagones que recorrían los 90 kilómetros de vía. Estos medios de transporte se catalogaban según los recursos económicos de los usuarios,

---

<sup>11</sup> SAHOP. Glosario de Términos arquitectónicos sobre asentamientos urbanos.

<sup>12</sup> Scientific American. Op. Cit.

<sup>13</sup> AGUILAR, Adrián y RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, Francisco. Coords. Economía global y proceso urbano en México. UAM. Centro Regional de Investigaciones. Cuernavaca, Morelos, 1977.

se tenían coches de primera, segunda y tercera clase, aunque todos fueran tirados por animales.

Con el siglo XX aparece el tranvía eléctrico que hacía el recorrido de México a Tacubaya que, dos años después, tiene una extensión de vía electrificada de 112 kilómetros en toda la ciudad. Esta transformación del sistema de transporte colectivo genera que los recorridos se hagan en menos tiempo. Además, casi al unísono, aparece el automóvil que transforma los medios de comunicación. En 1903 existían más de 130.

<< ¡La transformación fue asombrosa! La ciudad se había achicado en forma por demás conveniente. De Indianilla a Chapultepec se hacían siete minutos y de ahí a Tacubaya otros seis, lo cual permitía desplazar la zona de vivienda a la del trabajo e ir y venir en el mismo día hasta dos veces -gracias al sistema tranviario-. La posibilidad de extender la ciudad hacía esas zonas estaba a la mano. Una buena parte de los habitantes del antiguo centro empezaban a desplazarse. La movilidad urbana se acentuaría, máxime con la aparición, al siguiente año de los vehículos automotores >><sup>14</sup>. Los tiempos de recorrido, al transcurrir los años, se alargaron por el tránsito ocasionado por el incremento de estos medios de transporte.

Quiérase o no, los medios de transporte se convierten en un factor más que conlleva al crecimiento horizontal de la ciudad, provocando que las zonas servidas se habiten más pronto; zonas, por supuesto, privilegiadas como se verá más adelante.

Al oriente de la ciudad, el servicio era muy limitado: poca era la población, poca su economía, poco era el transporte.

El centro de la ciudad constituido en un fuerte polo de atracción por encontrarse en él los negocios, el comercio y los edificios gubernamentales, manifestaba fuertes síntomas de congestionamiento vial en algunos puntos, razón por la cual en estos cruces, en 1922, se instalan semáforos.

Por el incremento inesperado de los diferentes medios de transportación de pasajeros y carga, se dispone en la Ley de Planificación y Zonificación de 1933, la apertura, ampliación, prolongación y rectificación de calles, principalmente en lo que se denominó primer cuadro para dar fluidez.

Años después, con una inusitada visión futurista se lleva a cabo la ampliación de la Calzada de Tlalpan, con un espacio, a lo ancho, en su primer tramo de 42 metros hasta el río de La Piedad, y de este río hasta Huipulco, de 56 metros.

La ciudad crece, aparecen nuevas colonias, principalmente en la periferia, su comunicación indispensable; así las cosas, no dejaremos de insistir que el transporte trae aparejado el problema de las vías de circulación o contrariamente.

---

<sup>14</sup> ALVAREZ, ENRÍQUEZ Lucía. Distrito Federal: Sociedad, Economía, Política y Cultura. CIICH, UNAM. 1998.

Al paso del tiempo, como es natural, se modifica la estructura vial, por la creciente necesidad de espacio para la circulación de vehículos, por ello, a partir de la década de los cincuenta, surgen una serie de obras viales por toda la ciudad.

Por nuevas calles, avenidas, calzadas y vías de circulación continua se transita; se pavimentan por primera vez parte de las existentes y se repavimentan otras. De estas obras viales citaré las que permiten conexión con el poniente de la ciudad: Periférico, sección Chapultepec, Av. Constituyentes, Av. Churubusco que surge del confinamiento del río del mismo nombre y su continuación Mixcoac, y Barranca del Muerto.

El crecimiento es desmedido en todos los aspectos, ahora le toca dispararse al vehicular; en una década, si comparamos el total del año de 1950, 72 mil 189, con el de 1960 de 234,638 unidades el incremento es del 225%.

En razón de lo anterior, se requiere mejorar los sistemas viales y transportación urbana. En 1962 se abre la prolongación del Viaducto Miguel Alemán en su tramo de calzada de Tlalpan a la calzada Ignacio Zaragoza que se conectaría con la nueva autopista México-Puebla recién inaugurada. Se une el poniente con el oriente.

En febrero de 1967, pueden circular vehículos sobre la prolongación del anillo periférico entre las avenidas San Jerónimo e Insurgentes Sur, esta permite ligarse con la salida a la autopista México-Cuernavaca; al lado opuesto se prolonga hasta la autopista a Querétaro abierta ese mismo año. Se conecta la franja poniente de la ciudad de norte a sur.

Eventos de categoría mundial en países donde se organizan, provocan se realicen obras de infraestructura y equipamiento para convertirse en buenos anfitriones. Las Olimpiadas de 1968 y el Mundial de Fútbol de 1970, son los detonadores en nuestro país. Al poniente se amplía la carretera a Toluca a 4 carriles.

A mediados de la década de los sesenta, 21,500 unidades, aproximadamente, de transporte de pasajeros entre tranvías y trolebuses, taxis y autobuses, daban servicio ciudadano cotidiano a cerca de 5 millones de usuarios, y, diariamente, se realizaban 45 millones de viajes metropolitanos; el estado del parque vehicular era inadecuado en lo general.

El transporte eléctrico era un modo de transporte que carecía de flexibilidad, no contaba con suficientes rutas y unidades, además el costo de mantenimiento era alto.

Los taxis y/o peseros se convierten en un modus vivendi-operandi necesario que incrementa la circulación.

El transporte de pasajeros se caracterizaba por ser insuficiente e ineficiente, debido a la irregularidad del servicio en sus partidas, por el tiempo excesivo en sus recorridos y porque no todo el parque vehicular se encontraba en condiciones de circular. Y para

lograr la “suficiencia”, casi siempre se condicionaba a canonjías que debía recibir el gremio transportista.

La mayoría de unidades del transporte colectivo de pasajeros al no contar con las debidas instalaciones terminales hacen base en las calles y, ahora, en paraderos provisionales e irregulares en algunas estaciones del Metro, bases antihigiénicas en todo sentido.

Esta forma desorganizada en que opera el transporte de pasajeros, requiere de otro tipo de solución. Se implementa y surge el Sistema de Transporte Colectivo Metro. Esta importante obra se inició el 19 de junio de 1967 y, con ello, una nueva era en el modo de transportación.

El Metro se constituye en el soporte de todo el sistema de transportación de pasajeros. Se compone de 11 líneas: líneas 1 a la 9 y las denominadas “A” y “B”. Este sistema de transporte colectivo en su totalidad, adquiere una importancia relevante en cuanto a la disminución de contaminantes, reducción del tiempo en los recorridos origen-destino y al número de pasajeros transportados diariamente, sobre esto último, los datos, en 1995, son: 4'576,000 diariamente en promedio; 26,256'000,000 desde su inauguración hasta el 31 de diciembre de 1995; en este mismo año, la transportación anual se estimo en 1,473'969,283, siendo el día 1 de diciembre en el que se registro un número de 5'158,151, según lo publicado en la Agenda 2007 de este sistema Metro.

El beneficio de este sistema a la población es innegable, sin embargo, al extraérsele el agua de sus conductos subterráneos afecta el subsuelo. Es menester aclarar que siempre habrá dos puntos de vista: “el que ve el vaso medio lleno o el que lo mira medio vacío”. A estos nos tenemos que enfrentar cuando se toman las decisiones.

Así, el Estado que se encontraba al margen del control del transporte público, se hace cargo de la transportación masiva al unirse al Metro la Ruta 100 que surge como consecuencia del retiro de las concesiones al sector privado.

Este medio de transporte en los años ochenta y noventa, conoce nuevas modalidades con el tren ligero, que cubren los trayectos del metro Taxqueña a Xochimilco y del metro Pantitlán a Los Reyes la Paz, en el Estado de México.

Las estaciones terminales de este transporte masivo de pasajeros ubicadas, podría decir, en los extremos de la mancha urbana, permiten enlaces con los asentamientos adyacentes del Estado de México con lo cual se facilita aún más la metropolización.

Casi resuelto el transporte masivo de pasajeros, que tenía como una de sus metas el desaliento al uso del automóvil, el tránsito aún asfixiaba a la ciudad; en alivio a esta situación se construyen los ejes viales que unen el norte y el sur y el oriente con el poniente. Con la continuidad, el trazo, la amplitud y la longitud de los ejes viales, se logró la fluidez de tránsito; se incrementó la capacidad vial, se redujeron los tiempos y

umentaron las oportunidades de viaje, además, significó cambios en la imagen urbana de la ciudad.

Los efectos concomitantes deberían mostrar los beneficios globales que proporcionarían al transporte de bienes y servicios, en la economía de los habitantes, puesto se ahorrarían anualmente una cantidad enorme de millones de horas-hombre, y en la reducción de contaminantes al evitarse paradas continuas. Por el contrario, alentaron el uso del transporte de todo tipo (individual, de pasajeros y de carga) que las saturaron, aumentando la contaminación de la que el 70% era emitido por los vehículos particulares que transportaban en 1991 al 20% de la población. Esta, dizque circulación fluida, acaba con infinidad de giros comerciales.

Una medida importante tomada por las autoridades correspondientes en la década de los setenta respecto al transporte foráneo de pasajeros, fue la creación de las cuatro centrales camioneras identificadas según su ubicación en: norte, sur, poniente y oriente, esta última, tuvo como finalidad principal descongestionar el área alrededor de La Merced y las otras, por encontrarse cercanas a las salidas de carreteras, evitar la penetración de este tipo de transporte.

<<En 1980, el D.F. tenía una superficie aproximada de 53 mil hectáreas, con 8'831,079 habitantes, circulando en él 1'869,808 vehículos, generando diariamente 21'441,708 de viajes por día, según se especifica en el cuadro siguiente:>><sup>15</sup>

<b>Transporte</b>	<b>No. unidades</b>	<b>No. viajes x día</b>	<b>% de unidades</b>	<b>% de viajes</b>
Autobuses	5,460	6'000,000	0.34	27.98
Trolebuses y Tranvías	358	610,000	0.02	2.84
El Metro	882	2'763,050	0.05	12.89
Colectivos	6,000	120,000	0.37	0.56
Taxis	43,740	3'779,136	2.72	17.63
<b>Total Transporte</b>				
Masivo	56,467	13'272,186	3.51	61.90
Autos Particulares	1'552,127	8'169,522	96.49	38.10

Analizando los últimos dos rubros no deben sorprendernos los problemas que se originan por tal desproporción en el tránsito y en el transporte, y que seguirían creciendo por el incremento de los vehículos año con año, como se puede apreciar a continuación:<sup>16</sup>

AÑO	POBLACION	VEHICULOS	No. DE HABITANTES POR VEHICULO
1940	1'757,530	46,361	37.91
1950	3'050,442	72,189	42.26
1960	4'870,848	234,638	20.76
1970	6'874,165	676,005	10.17
1980	8'831,079	1'803,559	4.90

<sup>15</sup> ESPINOZA LÓPEZ Enrique. Op. Cit.

<sup>16</sup> Idem.

### 3.2.1 CONCLUSIONES.

Las variables de densidad y de concentración marcan patrones de recorridos –orígenes y destinos-, frecuencias y tiempo; las rutas son determinadas por la accesibilidad. Estas variables y patrones que se derivan influyen en el proceder dinámico de la población. Los recorridos, además, proporcionan distintas imágenes ambientales que se suceden en su traslado a través del tiempo.

El transporte, como factor dinámico, induce la transfiguración del trazo urbano en cuanto a la disposición y necesidades de los núcleos poblacionales.

Los medios de transporte permiten que la dispersión desigual de las diferentes zonas de la ciudad se conecte y se consolide al mantener una continuidad de la mancha urbana. A la vez, la red vial facilita su crecimiento.

Se puede observar la imperiosa necesidad de conectar a la ciudad con las diferentes rutas que la enlazarían, de manera más expedita, con las capitales más importantes del país, de las cuales recibe las materias primas y las devuelve como productos manufacturados, al igual, permite el ir y venir de personas, pertenencias y mercancías.

Este movimiento en péndulo es representativo de la actividad económica y social de la población, que obliga contar con eficientes vías y tipos de transporte en cantidad y calidad para satisfacer las necesidades de tránsito. Por igual, trae aparejado el problema del estacionamiento de los automotores.

La infraestructura vial y el transporte van de la mano, el crecimiento de uno provoca el del otro, ambos supeditados al poblacional. La erogación que hace la ciudad para tener y mantener las vías de comunicación es costosa, además, éstas quedan rezagadas respecto al número de vehículos que se incrementan cada año, provocando que el tránsito por ellas aumente y disminuyan la velocidad de operación y la capacidad de transporte. Por otro lado, en un alto porcentaje, los carriles de rodamiento se utilizan para estacionamiento. Por ello, la necesidad de contar con edificios destinados al estacionamiento de automotores en aquellos puntos que faciliten el transbordo o cercanos a los centros de trabajo masivo.

Es obvio decir, que la principal función de la circulación es la de enlazar las diferentes partes de la ciudad, siempre y cuando esta respete los cometidos a las que están dedicadas, por ejemplo, dando sosiego a las zonas dedicadas a la vivienda que, por la mixtura de usos de suelo, estas sufren el impacto negativo para su tranquilidad.

Las paradas continuas del transporte colectivo impredecibles e imprescindibles cuando se recoge o deja el pasaje retrasan la fluidez vehicular aumentando el tiempo del trayecto. Las paradas fijas no son respetadas ni por los conductores ni por los usuarios. La solución está en los primeros, sino fuera en detrimento de sus bolsillos o en los segundos si acudieran a ellas para abordar o descender.

La magnitud de los problemas derivados del crecimiento urbano también denota la deficiente articulación entre los sistemas de transporte y vialidad, ya que el comportamiento del tránsito provoca congestión debido a la sectorización de las áreas destinadas a la habitación y las correspondientes al trabajo; para sus traslados se prefieren determinadas vialidades.

En cuanto a la organización del transporte colectivo se está muy lejos de resolverla, años atrás el transporte de autobuses estaba administrado por particulares, recientemente por el gobierno de la ciudad, que lo denomina Ruta 100, llevándolo a la quiebra por malos manejos de sus administradores, ahora, nuevamente, pasa el sistema a los concesionarios. A cuatro años de este suceso, son pocas las empresas particulares que brindan el servicio, entre ellas están la que pertenece al Consejo de Incautación de la Ruta 100; y, la que está a cargo del Servicio de Transportes Eléctricos, para atender la demanda de 44 millones de personas-viaje que se realiza diariamente.

Lo mismo pasó con los bancos al hacerse cargo el gobierno federal. Se confirma la existencia de un puñado de grupúsculos sin memoria histórica, o mejor dicho, de mucha, pues repitiendo errores continúan ejerciendo funciones públicas sin que nosotros, la sociedad, según ámbitos de competencia, hagamos algo por evitarlo de una vez por todas.

<<La Secretaría de Transporte y Vialidad del D. F. se ha impuesto mejorar la calidad del transporte público de superficie concesionado y del gobierno de la ciudad con: la sustitución de una parte de microbuses por autobuses, se asegura que han salido de la circulación 6,940 microbuses; la licitación de rutas a cargo del Consejo de Incautación de la desaparecida Ruta 100, se hará por derrotero y no por módulo, y la conformación del Instituto del Taxi>><sup>17</sup>.

Está claro que la planificación del transporte irá progresando en el contexto de la opción social y de las valoraciones individuales y colectivas. Todo sistema de transporte verdaderamente efectivo debe poder ofrecer servicios de todo orden, desde el expreso-rápido al de distribución local. Este servicio expreso lo brindaba la Ruta 100, al menos, en dos derroteros: La Villa - Paseo de la Reforma, kilómetro 15. 5 e Indios Verdes - San Ángel. En las concesiones que se otorguen, como una sugerencia, deberá condicionarse como uno más de los servicios que brinden.

Como parte de la reestructuración del sector ferroviario del país, avanza el proyecto del tren suburbano que recorrerá en 45 minutos la ruta de Buenavista, en el Distrito Federal, a Huehuetoca, Estado de México, con una longitud de 46 kilómetros. La conurbación está a la vuelta de la esquina, ésta como signo de la dispersión. La ciudad, la metrópoli, la zona conurbada tomará ahora el adjetivo de megalópolis.

Estudios realizados por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes suponen que este sistema podría resolver el traslado diario de 465 mil pasajeros, sustituyendo

---

<sup>17</sup> Periódico El Universal. 21 mayo de 1999.

20 mil viajes de microbuses y autobuses que cubren dicha ruta. Ello contribuiría a reducir el tráfico y disminuir sustancialmente las emisiones contaminantes generadas por este tipo de vehículos.

Este sistema es una buena alternativa para resolver el transporte suburbano de pasajeros, ya que se cuenta con un poco más de 200 kilómetros de red ferroviaria en el Valle de México.

El sistema descrito enlazaría con la línea "B" del Metro que irá de Buenavista a Ciudad Azteca, Estado de México, prevista a funcionar en su totalidad hasta el segundo semestre del año 2000, por haberse detenido parte de la obra debido a las inundaciones, -el agua, nuevamente, se utiliza como excusa,- que se registraron en 1998, sirviendo a un millón de usuarios.

La no aprobación del techo de endeudamiento solicitado por el gobierno de Cuauhtémoc Cárdenas, esgrimido hasta el cansancio, so pretexto del incumplimiento de obras nuevas y mantenimiento o conservación de las existentes, ha dado pauta a considerar un incremento a la tarifa en el Sistema de Transporte Colectivo Metro, a pesar de lo que recauda por concepto de publicidad en andenes y vagones y renta de espacios. Se prevé no se dispare el costo a más de tres pesos, equivalente al 100% del importe actual. De nueva cuenta, la población pagará los "platos rotos". Sin embargo, hay que reconocer que un buen servicio cuesta y, además, razonable es indexarlo.

De acuerdo a las reformas a la Ley de Transporte que entraron en vigor el 20 de mayo de 1999, los operadores de las unidades de transporte que sean sorprendidos sin la documentación que acredite la circulación de su unidad, serán sancionados económica y penalmente, medida que tiene por objeto evitar la "piratería". También, esta ley señala el castigo al servidor público que cometa alguna infracción a ésta. Por otro lado, faculta a la Secretaría del Transporte capitalino "a establecer los sistemas de cobro de las tarifas del servicio, incorporando avances tecnológicos como tarjetas con dispositivo magnético"<sup>18</sup>, además, de que la posibilita para que determine que los estacionamientos privados de centros comerciales funcionen como estacionamientos públicos.

Sobre lo anterior haré las siguientes reflexiones:

La primera, referente a las irregularidades consabidas en las que se encuentra este tipo de parque vehicular, no es nada más legislar al respecto, es supervisar que se cumpla con lo dispuesto; es encontrar mecanismos que permitan su control con el menor número de personal, no tomar esto como justificación para burocratizar; y, aparentemente, la ley antes de estas reformas no contemplaba sanciones de la naturaleza señalada, que sería una omisión de las más graves, seguramente estas reformas se relacionan con el incremento a montos o tiempos en prisión que, ojala no suceda, sea utilizado para que el "entre" del infractor sea mayor a la autoridad que los detenga.

---

<sup>18</sup> Periódico El Universal. 20 mayo de 1999.



La segunda, respecto al pago con tarjeta, que ocasionaría trastornos a la economía familiar de las clases más necesitadas que, por desgracia, son las más numerosas. Habría que comprar una por cada miembro y padecer un solo modo de transportación por alguna(s) arteria(s) principal(es).

La tercera, sería sobre la facultad de decidir que una propiedad privada se convierta en pública como es el caso de los estacionamientos en los establecimientos comerciales de cadena, cómo si se ignorará que éstos brindan ambos servicios con horario determinado.

Entre los males que aquejan a los medios de transporte urbano están: la congestión, la sobrecarga –tanto de las vías como de los servicios de comunicación-, los trayectos excesivamente largos, la irregularidad e incomodidad de los servicios públicos. Lo que motiva dichos problemas no es sólo el enorme perímetro de la ciudad, sino también la ordenación del aprovechamiento de su suelo, el ritmo de sus actividades, el equilibrio entre sus servicios públicos y los derechos de acceso y movimiento privados y, en fin, los gustos y preferencias de sus ciudadanos con respecto al medio de desplazamiento a utilizar en sus viajes, rutas, comodidades y costos.

En busca de soluciones que resuelvan en buena medida la transportación de superficie de pasajeros, el congestionamiento y la disminución de contaminantes a la vez, se lleva a cabo el Programa de Sustitución de microbuses por autobuses. <<El ciclo de los microbuses, a decir de los funcionarios encargados del ramo, concluyó, como en el pasado sucedió con los “peseros” y está por sucederle a las combis. Existen más de 22 mil microbuses, casi 4 mil combis y 2 mil camiones, casi todos en mal estado. Se trata de suplir con menos automotores de mayor capacidad a este tipo de vehículos. La meta es retirar 18 mil entre microbuses y combis en cuatro años e integrar al parque vehicular 8 mil autobuses buscando, también, la incorporación de minibuses (no micros) en rutas donde sus características de proyecto no puedan acceder los camiones. >><sup>19</sup>

Es un verdadero reto: ¿Qué se va hacer con los operarios de las unidades que dejarán de circular; actualmente el servicio de transporte de pasajeros está integrado por 109 rutas y mil quinientos derroteros en los que prestan su servicio 250 mil operarios?

La transportación, por el momento, no es de sustitución, como lo proclama la Secretaría de Transporte y Vialidad, es la de ofrecer un medio del cual se adolecía para los trabajadores o población en general.

¡La mosca en la sopa! Como parte de todo este proceso para el mejoramiento del transporte en la ciudad se cuenta la entrega de 18 mil concesiones más para taxis. Por un lado, se retiran 26 mil unidades por insuficiencia en la capacidad del transporte. Por otro, como si fuera por arte de magia, se incorporan 18 mil con todavía menor capacidad para pasajeros, casi dos en promedio por viaje ocupado. Es inaudito. A lo

---

<sup>19</sup> Periódico El Universal. 26 abril de 1999.

mejor y no, nuestras autoridades pensaron que así absorberían el desempleo generado por la medida tomada. Tal vez.

El viaje es la unidad con la que se distingue el desplazamiento de personas y mercancías y este se realiza por variados motivos de acuerdo a las necesidades del que lo lleva a cabo; por lo tanto, se tiene un origen y un destino, se va y se viene. Según las características del viaje se elige el modo de transporte: el automóvil o transporte colectivo o masivo. Estos últimos podrían llegar a ser los de las preferencias si reuniera las condiciones de confort.

La dispersión ya manifiesta en la conurbación y con el que se genera ese vaivén de vehículos por todos los rumbos de la ciudad, seguramente conducirán a la ampliación de las secciones viales, a un severo control y ordenamiento de la circulación y del transporte.

Hasta la fecha, nuestro sistema de transportes se caracteriza por tener: una estructura de rutas que implica un alto grado de concentración del servicio –bases del transporte en estaciones o terminales del metro-; el predominio de los ejes longitudinales; la frágil accesibilidad, la falta de enlaces transversales y de libramientos para acortar distancias y mejorar la comunicación inter e intra; el aislamiento o baja accesibilidad.

La ciudad reclama un sistema de transporte que satisfaga tanto las necesidades externas como las internas que va de la escala ciudad a la interdelegacional y delegacional, de lo contrario seguiremos padeciendo, paralelamente al proceso de concentración y aislamiento, el uso inadecuado de importantes recursos socioeconómicos y humanos.

El fenómeno de la globalización producirá, tarde o temprano, efectos al transporte que ocasionarán se adecue a las nuevas exigencias, de no ser así, algunas de las concesiones que no cumplan con los requerimientos, deberán cancelarse. Estos requerimientos tendrán que ver con un adecuado mantenimiento de las unidades, con su reposición oportuna, con la debida capacitación del personal y operarios en cuanto al trato del pasajero y respecto a las normas reglamentarias. Además, debe contar con puestos de control diseminados a lo largo de los trayectos, con instalaciones sanitarias en sus bases; tener la obligación de estacionar las unidades en “corralones” exprofesos. A esta observación, deben agregarse los problemas inherentes a la falta de sincronización o arritmia normativa, operativa y espacial que se registra de manera diferencial en cada modo de desplazamiento (metro, trolebús, microbús, camión) y en el sistema urbano de transporte en su conjunto que, en innumerables ocasiones, conducen “a echar carreritas”.

Para finalizar con este rubro, es importante considerar que la movilización de personas y bienes en cualquiera de los modos de transporte que se utilicen para su destino, no se logra si no se cuenta con la debida estructura vial, por lo que, como parte sustancial del Plan de Desarrollo Urbano del D. F. suscrito en 1976, se contempla su

fortalecimiento en la concepción de una red de ejes viales, estableciendo una vinculación entre todos los sectores de la estructura urbana de tal forma que no se colapsen. Su creación se debe a cuestiones económicas y contaminantes, para dar fluidez a las circulaciones principales proporcionando opciones de trayecto largo a través de las demarcaciones del D. F. y a nivel metropolitano, ampliándose las secciones de recorrido para un aforo igual en su travesía.

El planteamiento se formuló en dos etapas: la que abarca el espacio entre el sector central y el Circuito Interior y la incluida entre éste y la zona limítrofe con el Estado de México. Empero, estas soluciones evolucionarán de acuerdo a requerimientos mismos de una mayor población en número y con mejoría económica.

Las vialidades despliegan valores agregados favorables a la economía, por ejemplo, la estructura vial como modo comunicante impacta favorablemente a las propiedades colindantes a ellos, estas suben de valor; o en la reducción de tiempo horas/hombre a bordo de un automotor sin actividad productiva.

Pero, por otro lado, perjudica socialmente a la población, el trazo de algunas obras como los ejes viales, el circuito interior, parte del periférico, Río Churubusco y la ampliación denominada periférico exterior, provocó que algunas zonas, colonias y barrios se desintegraran al pasar por entre ellas, las comunidades consolidadas se desarticulaban, parte de sus poblaciones se movilizaban cambiando su residencia. Comercios pegados a ellas “quebraron” o cambiaron de giro o uso de suelo al quedar a pie de la circulación; desaparecieron los camellones con la consecuente tala de árboles, arbustos y plantas en camellones de calles de doble sentido, por ejemplo, la Av. Xola. Aunado a esto no cumplió con las expectativas de fluidez, sobre todo en las horas pico.

Lo expuesto trata de contener una perspectiva integral entre estos dos componentes –vialidad y transporte- de la estructura urbana, como modelo para alcanzar congruencias entre las acciones que se emprendan.

### **3.3 LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL.**

La contaminación ambiental se presenta cuando aparece el desequilibrio en un medio, provocado por la añadidura de sustancias químicas, basura, petróleo, gases y molestias causadas por los mismos individuos como la visual o el ruido. Más población, más contaminación.

El aire y el agua acarrean los contaminantes de un lugar a otro depositándolos en sus recorridos.

La contaminación debe considerarse como resultado de la suma de factores entre los que se encuentran:

La industrialización.- Induce partículas en el medio ambiente muy distintos a los que la naturaleza estaba acostumbrada a tolerar. Por supuesto, la calidad de vida mejor sólo desde el punto de vista de los bienes y servicios

En la Ciudad de México, el fenómeno aparece cuando en la década de los cuarenta se estimula el desarrollo industrial; en él, como ejemplo ilustrativo, se debe considerar que la refinería 18 de Marzo se encontraba muy cercana al área propiamente urbanizada, cuyos mecheros vertían contaminantes en los gases quemados día y noche.

Las características del lugar de su asentamiento.- Físicas ellas que por no contar con posibilidades de circulación de aire, éste se estanca. Debido al cinturón orográfico que rodea a la Ciudad de México, permite que éste, ya contaminado, se mantenga, propiciando un cielo gris y un ambiente de igual color.

El medio físico impuesto.- Se entiende por esto, la contaminación originada por la intervención del hombre con el omnipresente ruido, tanto acústico como visual.

Los desechos arrojados al drenaje y la basura abandonada en la vía pública inician la contaminación ambiental. Los desperdicios van a dar a la tierra, a los ríos y al aire.

El desarrollo beneficia a las comunidades; a su vez trae consigo, entre otras, la problemática de la polución de sus recursos naturales.

Aparecen nuevas fuentes de contaminación como la generada por los automotores, aviones, la química y los accidentes nucleares, los cuales han generado verdaderas catástrofes.

“Donde hay mugre, hay dinero”. Frase surgida en las ciudades de Inglaterra durante La Revolución Industrial. No se tenía más remedio que tolerar el aire sucio, la mala vivienda, la basura y los ríos contaminados. Actualmente las cosas han cambiado, nadie se resigna a la mugre. Todos queremos un medio limpio y seguro donde nuestros hijos puedan crecer sanos y felices. La frase será sustituida por otra que hable de nuestros anhelos como ciudadanos del mundo.

Está en boga, por parte de las autoridades del gobierno del Distrito Federal, el pregón de salvaguardar toda aquella área sin uso para convertirla en superficie ecológica, como lo veremos en los próximos tres párrafos. Es un objetivo encomiable, “más vale tarde que nunca”, sin embargo, la concepción de ello es limitada, pues no se trata, cuando de esto se habla, de una aplicación parcial de lo que por ecológico se entiende. La ecología es el estudio de cómo las plantas, los animales y los seres humanos, es decir, todo ser viviente, están relacionados con su medio; y este medio ambiente es el entorno en el cual viven, quien los provee de todo lo necesario para vivir. Por lo tanto, es al territorio en su totalidad al que se le debe salvaguardar.

En el mes de junio de 1999 aún se encuentra en preparación una declaratoria de Áreas Naturales Protegidas para preservar barrancas, áreas verdes y parques nacionales dentro del territorio del D. F. Es un “ordenamiento del territorio ecológico, a

fin de que queden bien delimitadas las zonas protegidas de aquellas para uso habitacional”.<sup>20</sup>

Por igual, para impedir más crecimiento urbano, <<se terminará la barda ecológica en la zona de la sierra de Guadalupe, que facilitará su reforestación. Esta área es la única existente en la parte norte del Valle de México para la recarga ecológica. >><sup>21</sup>

Para este mismo año el gobierno capitalino tiene previsto la recuperación de infinidad de áreas ecológicas convertidas en tiraderos de basura y, por ende, focos de infección, entre jardines, parques, camellones y todo aquello que pueda brindar verdor. Ejemplos de ello son: la presa Tarango, el parque Jajalpa, el paseo del río Chimalistac y el jardín del Arte, ubicados al surponiente de la ciudad, dentro del perímetro de la delegación Álvaro Obregón. Además, en cada uno de estos sitios se ubicó una planta de tratamiento de aguas para reabastecer del líquido a parques y jardines de la zona por medio de pipas. Las cuatro producirán 200 metros cúbicos, aproximadamente, al día. Para un futuro próximo, se tratará de instalar más plantas dentro de la demarcación para la rehabilitación de más zonas verdes, entre las que destaca el parque de la Loma, en la colonia Lomas de la Era, que alcanza una superficie de 65 hectáreas.

### **3.3.1 Los desechos sólidos.**

El metabolismo de la ciudad involucra un sinnúmero de operaciones de absorción y de secreción. Se distinguen tres tipos de absorción comunes a todas las ciudades: el agua, los alimentos y el combustible; y tres clases de secreción: de las aguas residuales, visto con anterioridad, los desechos sólidos y los elementos de contaminación del aire.

<<Para 1789 todas las calles tenían caños descubiertos en los que se arrojaba la basura, estado de cosas, entre otras, que había durado muchos años, así no se puede comprender cómo una ciudad tan inmunda podía ser objeto de tantos elogios como los expresados por Humboldt, y lo único que puede decirse es que no había entonces nada mejor, pues las ciudades europeas estaban en el mismo estado>>.<sup>22</sup>

A finales del siglo XVIII se instaura el servicio de limpia en las calles de la ciudad, debido a la excesiva acumulación de desechos en esquinas y puertas que, indiscriminadamente, eran dejados por la población.

Los barrios eran polvorientos y llenos de basura, sólo el barrio de la albarrada de San Cosme era alegre y pintoresco, como ahora lo es Coyoacán.

La recolección de basura se lleva a cabo de manera, casi siempre rutinaria, no se sufren alteraciones sustanciales, excepto que al transcurrir los años, se modifica su modo de transportación pero no la de su acopio; los carretones se transforman en “carritos hechizos” y camiones. El acopio es barriendo las calles, tocando puertas y

---

<sup>20</sup> Periódico El Universal. 16 junio de 1999.

<sup>21</sup> Idem.

<sup>22</sup> OROZCO Y BERRA, Manuel. Op. Cit.

doblando campanas que avisan la llegada del camión recolector a la esquina, como antes, ahora se hace.

El servicio de limpia como tal, implica su producción, procesamiento y confinamiento, causa y fin, de los desechos. A mayor número de consumidores, mayor cantidad de desperdicios. Los siguientes datos muestran su problemática: <<a finales de los años ochenta se registraba en la ZMCM un total de producción de basura generada diariamente que oscilaba entre las 14 mil y 16 mil toneladas y entre 700 y 1,000 gramos por habitante; para la recolección de esta cantidad se contaba únicamente con 1,500 carros (barredoras, volteos, compactadoras, tráileres, etc.) que resultaban insuficientes para el traslado de la producción total, y el servicio cubría sólo un promedio del 76%>>.<sup>23</sup>

Nos cuestionamos si los ciudadanos de esta gran urbe, se preguntan adónde van a parar las miles de toneladas que se producen de desechos y desperdicios todos los días. El destino de esta basura son los rellenos sanitarios que deben cumplir normas de seguridad y prevención. Se especifica que los rellenos deben estar a 50 kilómetros de distancia de los centros de transferencia. En los que es seleccionada la basura, cuya separación permite clasificarla en aquella que puede ser procesada para su reciclaje y la que por sus características es enviada al centro de relleno sanitario.

El Distrito Federal cuenta en 1999 con tres centros de relleno sanitario. Algunos de estos rellenos sanitarios, al término de su servicio, fueron utilizados, después de ser compactados y tratados, como parte del sustento para otros desarrollos, tal es el caso del que se encontraba en Santa Fe, cercano a la zona de estudio, donde surgen edificios de oficinas, habitacionales, comerciales, etc.

### **3.3.2 Polución del aire.**

En 1992 la Ciudad de México fue calificada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como la ciudad más contaminada del planeta. Consecuencia lógica de las innumerables fuentes de contaminación, destacándose la emanada por los vehículos de combustión interna que se cuentan por millones, éstos generaban, aproximadamente, el 70% de ella.

Los gases en el humo se incorporan a la atmósfera y se disuelven en nubes de gotas que se constituyen en lluvia ácida lo que provoca que el agua fresca y la tierra se estén volviendo demasiado cáusticas para preservar la vida.

Para contrarrestar los efectos nocivos de la contaminación del aire, surgen programas ambientales como el “Hoy No Circula” y el “Doble Hoy No Circula” que se aplica indistintamente entre semana o fines de semana, para disminuir el número de automotores en tránsito, y la verificación de automóviles que se han convertido en temas controversiales; sin lugar a dudas, colaboran a disminuir los contaminantes arrojados por los automotores, pero no elimina a estos últimos; también, la emisión de

---

<sup>23</sup> ALVAREZ, Enríquez Lucía. Op. Cit.

gases producto de la actividad industrial, aplicando restricciones de uso llamadas Fase 1 y Fase 2, supeditándolas a medidas de emergencia. Por otro lado, se propone la conversión a gas de motores que utilizan gasolina o diesel. Otra medida es la de equipar con dispositivos, como los convertidores catalíticos, capaces de eliminar una considerable cantidad de tales emisiones producidas por cualquier fuente que utiliza combustible energético.

Además, son varios los atenuantes puestos en práctica: las zonas de veda y reserva, la reforestación, la recuperación de áreas depauperadas para la creación de espacios verdes y, en menor escala, aunque importante, la descentralización industrial –como la refinería 18 de Marzo- y la administrativa.

Los efectos se manifiestan de manera diversa. Los daños causados por la contaminación, los sufren buena parte de la población.

La solución al problema de la contaminación del aire aún se ve lejana, las medidas adoptadas son exiguas dada su magnitud. En definitiva, aún cuando todos somos obligados solidarios, la competencia de tomar decisiones oportunas y apropiadas, como el determinar las prioridades, pertenece a las autoridades administrativas y ejecutoras de los gobiernos federal y estatal.

Los efectos nocivos de la contaminación deben ser atacados en las causas que las motivan, mediante la aplicación de las adecuadas medidas tecnológicas de control, sobre todo en lo relacionado al ruido y a la contaminación del aire”

Un último aspecto referente a la contaminación ambiental, sin que por esto se dé por agotado el tema, lo es la variación experimentada por un microclima forzado por el desarrollo, el paisaje impuesto, el alumbrado, la pavimentación y el ruido.

Estos asuntos no deben ser tratados a rajatabla. “Una calma universal o un tiempo eternamente apacible y soleado sería igualmente inaguantable por su monotonía y por sus efectos desvigorizantes”.<sup>24</sup>

Criticar es cosa fácil, sin embargo, nos permite observar la configuración de la ciudad, que dinámica al fin, se transforma continua y rápidamente. Su inmensidad, su complejidad, su veleidad; la diversidad de sus funciones y estilos de vida; nuestra escala de control en relación con el conjunto, todo contribuye a poner en duda nuestra capacidad de gobernar el medio ambiente en el que estamos inmersos.

Todos son problemas a los que las autoridades gubernamentales deben encontrar solución. Se sugiere como solución adecuada tomar en cuenta las necesidades específicas de la propia comunidad, entendiéndose por esto último, las del espacio que la alberga y la de las partes que la conforman.

---

<sup>24</sup> LYNCH, Kevin. Imagen de la ciudad. Buenos aires. Ediciones Infinito. 1976. Cuarta edición.

El proceso de este fenómeno culmina cuando se escuchan las molestias por él ocasionadas, como la irritación en los ojos, respiración de humos emanados por los vehículos automotores y el deseo de tener nuevamente la región más transparente.

### **3.4 LA SEGURIDAD.**

Por el bando del 15 de abril de 1790 se gravó la harina para comprar los faroles, arbotantes de fierro y aceite de nabo; y para pagar a los serenos que cuidaran de encenderlos y apagarlos a las horas señaladas. Diez años antes, vecinos de las calles de Don Manuel y de San Agustín (actualmente calle de República de Uruguay, entre Isabel la Católica y Pino Suárez) establecieron su propio alumbrado público, preocupados por la inseguridad prevaleciente.

En 1850 son 200 policías para el resguardo diurno.

La capital de República considerada entre las más pobladas del mundo, contaba en 1993 con 29,185 policías preventivos, equivalente a uno por cada 572 habitantes, que genera otro de los múltiples problemas que ha producido la metrópoli, la inseguridad, ahora de extrema prioridad. Ello significa casi dos policías de incremento por día, aproximadamente, en 143 años.

El tema de la seguridad como tal, es difícil de tratar sino es visto como su antónimo. Así, la inseguridad que hoy se padece es resultado de las continuas crisis económicas que han desencadenado un bajo nivel de ingresos en la mayoría de la población y la escasez de empleo; la marginalidad; aumento en la competencia laboral que ha provocado la no convenientemente remuneración; incluso la inestabilidad política surgida en años recientes y el aumento de la violencia.

El hampa se apodera de la ciudad. Son muchas las colonias en las que ocurren ilícitos, que han motivado que los vecinos de colonias donde habitan personas de recursos medio alto y alto tomen acciones por su propia cuenta, como la contratación de personal de vigilancia y colocación de rejas en las boca-calles, a sabiendas que esto último está prohibido por la ley, a lo que anteponen que también tienen derecho a que se les garantice su seguridad y tranquilidad.

La delincuencia organizada ha encontrado en el secuestro otra manera de delinquir, ocasionando zozobra en toda la población. Esta modalidad de privación de la libertad tiene dos facetas: el secuestro que puede durar semanas o meses y el llamado "express", ambos dependen de los montos exigidos. Un dato interesante que se dio en el Tercer Foro de Seguridad al Comercio fue que durante el año de 1998 los secuestros perpetrados a empresarios sumaron 63 y a comerciantes 84, en promedio 0.5 secuestros al día.

Los delitos se cometen en todos los ámbitos, en las casas, en la calle, en los comercios, en las empresas, en los bancos y en el transporte, principalmente en los microbuses y en el metro. Para combatir estos actos en este último rubro, relacionado al colectivo, se implantó, en el mes de abril de 1999, un operativo denominado "Respuesta



contra la delincuencia a microbuses”, cuyo logro ha sido la reducción del 60% en el número de delitos en este tipo de transporte, según las autoridades del ramo, pero, mientras se echan a volar campanas por un lado, por el otro, dejan de tañer, ya que esto ha ocasionado, por el desvío de elementos de las corporaciones policíacas asignados a otras comisiones, un incremento considerable en los asaltos a transeúntes y camiones repartidores.

Como parte fundamental de la seguridad, entendida como la garantía a la que tiene derecho toda persona en su integridad y bienes, está el de la prevención y protección civil en la que se contempla al H. Cuerpo de Bomberos, por parte de las autoridades, como un voluntariado, debido a que los recursos que se destinan son insuficientes para iniciar su proceso de modernización en equipo e instalaciones.

El esquema planteado, acorde a una de las tesis que sustento, referente a una conveniente dosificación del equipamiento urbano, es la construcción de subestaciones en las 16 delegaciones políticas; en efecto, la situación de los bomberos (elementos para combatir siniestros) es resultado de una política ilógica de no reconocerlos como un ente en la vida de la ciudad. Sin embargo, el número que se maneja podría traer consigo una subutilización de las instalaciones, si tomamos en cuenta que una de las reflexiones más importantes a considerar son las isócronas al posible lugar del siniestro y la erogación material para el avituallamiento de las mismas. Ojala se diera.

### **3.4.1 Conclusiones**

La inseguridad es manifiesta en toda la ciudad. Para darse cuenta de ello, basta leer la nota roja en los periódicos en la que ésta se expresa, por ejemplo: los vecinos de San Miguel Teotongo, en Iztapalapa, “tendrán que recurrir al linchamiento o al desalojo violento con sus propias manos... (se) estima que alrededor de 30 bandas están al acecho día y noche, cometiendo 60 asaltos diarios”<sup>25</sup>. El procurador social del Distrito Federal, Javier González Garza “manifestó que los complejos habitacionales, en algunos casos, son guaridas para los delincuentes, debido a que la policía no puede ingresar a las unidades por tratarse de propiedades privadas, sólo puede entrar a ellas la Policía Judicial con la orden correspondiente... en las grandes unidades habitacionales, como lo son la CTM Culhuacán, en Coyoacán, y El Rosario en Azcapotzalco –donde hay hasta 25 mil departamentos-, se hayan convertido en escondites, debido a los estrechos y complicados pasillos y al impedimento de los cuerpos de seguridad para entrar a ellas”. En nota aparte, se dice: “Como consecuencia de los altos índices de inseguridad en la ciudad de México, los hospitales atienden diariamente 7 mil consultas y servicios de urgencias, de los cuales un 70% son por actos de violencia y principalmente por robo. ...durante los primeros 5 meses de este año (1999) se perpetraron más de mil asaltos sólo en microbuses, ...en donde se han suscitado lamentables situaciones que le ha costado la vida a más de un usuario”.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Periódico El Universal. 12 de julio de 1999

<sup>26</sup> Ibidem.

La indefensión del ciudadano se debe, entre otras causas, a una legislación que carece de mano dura y lagunas en ella que garantice realmente la integridad de los ciudadanos y sus bienes, aunado, al parecer, a que los derechos humanos son para los que delinquen y no para los afectados.

Los delincuentes no respetan fronteras sociales, económicas, edades ni sexo. Por esto se busca, a veces, hacer justicia por propia mano, aumentando la intranquilidad.

### **3.5 IMAGEN URBANA.**

<<Según Gutierre Tibón, la palabra México significaba para los naturales, lugar del dios Huitzilopochtli o dios Mixitl>><sup>27</sup>. El vocablo se conserva hasta que se le confiere el título por Cédula Real de “Muy Noble, Insigne y Leal Ciudad de México”, acaecido el 4 de julio de 1548.

<<La ciudad de los palacios. Solidez y magnificencia de la mayoría de las casas, construidas con tezontle y cantera, ostentando los estilos plateresco, barroco y churrigueresco; con caprichos arabescos, nichos de santos y vírgenes, leyendas religiosas en alto relieve, escudos nobiliarios, puertas y portones de ricas maderas con hermosas tallas y caprichosos herrajes, magnificas rejas o balcones de legitimo fierro de Vizcaya. La mayoría de los edificios con grandes patios y pasillos, con alturas que de piso a techo variaban de cuatro a seis metros; la mayor parte de ellos eran de planta baja y planta alta>>.<sup>28</sup>

Bullicio ocasionado por personas y ruidos. Por sobre estos últimos, <<el de las campanas; se oían repicar alegres en las fiestas, suplicantes en los peligros, fúnebres en los duelos, lánguidas cuando invitaban al silencio>><sup>29</sup>. Todos las compartían.

Las numerosas plazas, lugares de reunión son los umbrales entre barrios. Se convierten en un elemento importante que, por otro lado, le daban realce a las edificaciones que las circundaban.

Las construcciones de las órdenes monásticas se sitúan más allá de los límites de la traza urbana, contrastan con el paisaje. Se convierten en puntos de referencia que ocasionan se amplié a esos rumbos el desarrollo de la ciudad.

A mediados del siglo XVIII y principios del siglo XIX se renueva la imagen al empedrarse y embanquetarse parte de las calles. Surge el Paseo de Bucareli y la calzada del Peñón, ambos, con gran cantidad de árboles a los lados; el primero, contenía tres glorietas con enormes fuentes, alguna de ellas, posiblemente, donde ahora se ubica el Reloj Chino, la segunda, enlazaba la ciudad de Puebla y al Puerto de Veracruz.

---

<sup>27</sup> ESPINOZA LÓPEZ Enrique. Op cit.

<sup>28</sup> Ibidem.

<sup>29</sup> ARTEMIO VALLE ARIZPE en ESPINOZA LÓPEZ Enrique. La Ciudad de México. Compendio cronológico de su Desarrollo Urbano 1521-1980. México. 1991.

La estructura vial en estos años se componía de callejones, calles, calzadas y paseos, todos ellos, espaciosos, excepto los primeros; “las aguas pluviales corrían hacia el arroyo donde estaban las atarjeas, con grandes aberturas que daban lugar a emanaciones en estado de descomposición y eran propicias a accidentes”<sup>30</sup>.

Se colocan los nombres de las calles en las esquinas y se designa la numeración de casas, con lo que se da identidad vecinal.

Aparece la influencia neoclásica en el estilo arquitectónico imperante, el barroco.

Las Leyes de Reforma y la nacionalización de los bienes del clero transforman la traza urbana, modificándose la imagen de la ciudad. Se confiscan edificios religiosos que se derrumban en parte o totalmente para dar continuidad a las calles o mejoramiento de plazas. Los ornamentos en fachadas, nichos e imágenes y elementos alusivos a las etapas colonial e imperial desaparecen.

Esta ampliación y formación de nuevas calles y la creación de plazas y plazuelas, brindan otra fisonomía a la ciudad alterando la imagen urbana que prevalecía.

Por otro lado, la ideología liberal de la era porfirista, reconstruyó nuestra nacionalidad creando espacios conmemorativos. Para el caso, los lugares sobraban, y si no, pues se creaban. Cualquier plaza, esquina o lugar, era transformado espacialmente para dar cabida a la conmemoración. Espacio que se convertía en un hito dentro del tejido urbano en el que estaba inmerso. El “embellecimiento” de los paseos y avenidas fue una de las manifestaciones más elocuentes del porfirismo en aras de una nueva estética de las ciudades. Un hito importante por lo intrínseco que evoca, es el monumento a la Independencia, elemento conmemorativo que distingue a la ciudad, ubicado en el Paseo de la Reforma, mismo que contiene las efigies de aquellos hombres ilustres que fueron actores en la gesta de La Reforma.

Por disposición oficial, a principios del siglo XX, para uniformizar o establecer un nuevo perfil de la ciudad, en algunas partes de la misma, las alturas de los edificios en calles de más de 18.00 metros de ancho no deberían tener una altura mayor a los 22.00 metros; en un menor ancho se sujetarían al dictamen de las autoridades correspondientes.

La Dirección de Catastro, casi al finalizar el año de 1929, registra cerca de 40 mil edificaciones divididas de la siguiente forma: 27,313 de un piso, 10,288 de dos pisos, 1,989 de tres pisos, 278 de cuatro, 68 de cinco y 16 de seis a ocho niveles. Se puede observar que más del 90 % de las construcciones eran de uno y dos pisos que reflejaban una silueta horizontal apenas rota por construcciones de tres o más niveles, excepto en el ahora centro histórico de la ciudad.

En algunas calles del centro, particularmente en las esquinas, se instalan anuncios sobre las azoteas o en lugares donde fueran visibles. Iniciándose así la contaminación

---

<sup>30</sup> Ibidem.

visual, debido a la falta de reglamentación en cuanto a su uniformidad, medidas, ubicación y creatividad.

A partir de 1940 la imagen virreinal, en algunas partes de la zona céntrica, sufre drásticas modificaciones cuando se erigen modernos edificios siguiendo el estilo norteamericano que duplicaban la altura de los coloniales.

Al poniente, ya fuera del primer cuadro, sobre el Paseo de la Reforma encontramos edificios de 15 niveles o más.

Hasta 1952, la mayoría de las fuentes que existían en la ciudad se encontraban fuera de uso por falta de mantenimiento; de éstas, 76 fueron dotadas de equipo recirculatorio de agua para disminuir su desperdicio. Se construyen 104 fuentes en parques y jardines.

La verticalidad que alcanzan algunas de las construcciones se debe a que éstas se destinan a oficinas. El parteaguas, por así decirlo, se logra cuando en 1956, aparece en el horizonte la Torre Latinoamericana de 43 pisos y 138 metros de altura, silueta por muchos años representativa de la ciudad y de la tecnología alcanzada. Se convierte en un punto de referencia.

La ciudad en su continua expansión espacial genera nuevas colonias donde las casas no sobrepasan los dos pisos. Algunas de las casas antiguas de un solo nivel edificadas en las primeras colonias y en el perímetro del centro, crecen en altura o se convierten en construcciones de dos o más niveles.

En un recorrido por las arterias que conducen, por ejemplo, hacia el poniente de la ciudad, uno se da cuenta de su desarrollo en el tiempo, por la morfología que se presenta en las construcciones debido a los estilos arquitectónicos usados en las diferentes épocas. “El estilo neocolonial diferenciado por los techos inclinados y por la utilización de piedra natural o artificial combinada en los planos lisos dejados en los muros de las fachadas, notorio es en las colonias Hipódromo, Condesa, Cuauhtémoc, las Lomas de Chapultepec y Polanco. Muy pocos son los ejemplos de la corriente Art Déco hacia esta u otra zona, se usó más bien para los edificios públicos, de equipamiento u oficinas. Estilo que se hace presente a finales de los veinte hasta (*la culminación*) de los cuarenta”<sup>31</sup>.

Las influencias vanguardistas de la época mediaban la práctica urbano arquitectónica, a través de sus exponentes, reconocidos arquitectos, entre otros, Walter Gropius y Mies van der Rohe pertenecientes al Bauhaus, Le Corbusier, Frank Lloyd Wright.

En la zona de estudio se manifiesta el eclecticismo, o dicho de otra manera, por modelos estéticos predominantes de la época en que se erigen.

---

<sup>31</sup> SÁNCHEZ RUÍZ, Gerardo. Op. Cit.

Se parcializa el aspecto urbano arquitectónico surgido en la ciudad durante breves o largos períodos, esta manera de verlo sirve para profundizar en otros campos del conocimiento para delimitar, en nuestro caso, el desdoblamiento de la ciudad hacia la zona de estudio, por lo tanto, coincido con el Dr. Gerardo Sánchez Ruíz<sup>32</sup> cuando dice: <<La arquitectura citadina, representa volúmenes, imágenes y estilos, pero al atender simultáneamente necesidades y ofrecer cobijo a múltiples actividades, adopta su condición social y se reproduce como conjunto de hechos materiales en el que se condensan sentires, aspiraciones, estilos de vida y la cultura de la sociedad que los impulsa>>. No obstante, esto se da por mucho sin respeto a ese espacio que es la ciudad en sus particularidades y en lo general. Pues la arquitectura, como es sabido, sólo representa un aspecto de esa realidad múltiple y compleja.

Sin embargo, por todas partes de la ciudad donde es permitido, por las disposiciones reglamentarias, se suceden las construcciones verticales destinadas a usos administrativos, habitacionales, comerciales, de oficinas, salud, educación, diversión, etc., otorgando un nuevo perfil a la ciudad.

### 3.5.1 CONCLUSIONES

La belleza, aunque siempre la misma por su esencia, se ha revestido de varias formas, según la época. Este valor es producto o resultado de la dicotomía individuo (artista o profesional) – sociedad, de la cual el primero está imbuido. Los estilos, corrientes, modas del ayer no volverán a resurgir, son resultado de su tiempo, nos corresponde hacer lo típico de nuestro tiempo. Lo anterior será inspiración, más no modelo.

El quehacer arquitectónico y la mera construcción son circunstanciales, se distinguen por el nivel social y económico de los propietarios en una sociedad dividida en clases.

Se da el caso de la refuncionalización de los inmuebles, las casonas, casas y predios, modifican el uso del suelo convirtiéndose en oficinas o dedicados a los servicios. Las modificaciones hechas a sus fachadas le estamparon a las partes de la ciudad otras representaciones, otras esencias.

En la imagen urbana se condensan las acciones y padecimientos de la ciudad, entre los cuales se encuentran los anteriores enunciados en este capítulo 3.

Cierto que la ciudad brinda oportunidades y elementos que configuran la imagen que se percibe, sin embargo, vista en conjunto, ofrece un ambiente hostil.

Se imponen dos preguntas que hace Kevin Lynch<sup>33</sup>. ¿Qué es lo que haríamos para “humanizar” al máximo dicho hábitat? ¿Qué deficiencias físicas impiden que las metrópolis de hoy no sean los lugares más apropiados para la existencia humana? Las respuestas a estas preguntas está en las deficiencias o inconvenientes encontrados en

---

<sup>32</sup> Ibidem.

<sup>33</sup> LYNCH, Kevin. Op. Cit.

los análisis que hace de dos ciudades norteamericanas: Boston y Chicago. Quizás se reduzcan a cuatro: por ser los más destacados.

El primero sería la contaminación visual, acústica y la del aire; ella se controlaría con una reglamentación adecuada. El segundo, es la falta de habilidad para el manejo de la diversidad; debiera procurarse, siempre, la armonía entre sus contrastes que diera una identidad visual. El tercero, la disparidad en los códigos, símbolos y señales que hacen inteligible su lenguaje; buscar la integración que permitiera sentirse orientados, hacer nuestros los lugares. El cuarto, aunque pareciera contradictorio al anterior, es que no proporciona interrelaciones flexibles dadas por aislamiento y sociabilidad, riesgo y seguridad, ambigüedad y claridad, escasez y prodigalidad. Facilitar alternativas

Siguiendo su planteamiento, a nuestro cargo está el desarrollo de un sector de la ciudad en el que tenemos que adecuar las condiciones ambientales a una óptima calidad de vida. Sector en el que los umbrales surgidos con otros, como elementos de transición, permitieran la coherencia deseada que los integrara.

Al paso del tiempo los ambientes naturales y los realizados por la mano del hombre se modifican, por consiguiente, la transformación de la ciudad. El quebranto se patentiza: cuando se desvanecen las áreas verdes, los ríos y canales se entuban y se cubren de asfalto; en la ampliación y surgimiento de vialidades y en la edificación surgida sobre los restos de otras que resintieron la demolición, manifiesta una situación que podríamos llamar atentadora contra los ambientes ya consolidados, arrasando edificios que hablaban de nuestra historia, de la evolución misma de la sociedad.

### **3.6 EL TRABAJO**

#### **Sector secundario y sector terciario**

La ciudad en su devenir histórico se transforma y adecua su destino y operatividad; le toca satisfacer uno de los tantos enfoques económicos: ser el sustento de una buena parte de la población a través de la industrialización y todo lo que se deriva de ella; con lo cual debería dar cabida a todos aquellos pobladores propios y ajenos que anhelaban mejores condiciones de vida.

Por lo tanto, modifica la visión de su espacio urbano arquitectónico volviéndolo contradictorio. Los obreros, los empleados y los patrones que debían asentarse en sus lugares correspondientes. No había transpiración entre las zonas. El problema subsiste, las zonas servidas de las no servidas, lo cual la coloca como una metrópoli problemática cuando la industria surge.

Toda región metropolitana subsiste a pesar de no contar dentro de sus ámbitos con el sector primario, no así, si carece del sector secundario, llámese ligero, medio o pesado, dentro o cercano de sus fronteras, pues es en ella donde se comercializan sus productos manufacturados y donde se genera la oferta de empleos, absorbiendo buena parte de la demanda de trabajo especializado.

Así, la estructura urbana adquirió diferentes patrones en su dispersión, debido a la aparición de la industria y de asentamientos habitacionales cercanos a ella, que obligaron la aparición de vialidades y viviendas acordes a esta fisonomía.

La buena infraestructura y el mercado potencial que ofrece la Ciudad de México son dos factores que favorecen su localización en los años cincuenta, a partir de los cuales se expande.

Este impulso a la industria trajo consigo el abandono del campo debido a la absorción de mano de obra. La llegada a las ciudades de estos nuevos residentes se agrega al incremento de la población generándose crecimiento del espacio urbano y nuevos modelos de convivencia.

Cabe aclarar que la intervención del sector terciario, es importante en la generación de fuentes de trabajo. El sector se entremezcla en cada una de las zonas de la ciudad. En la zona de estudio se hace presente en todos aquellos servicios de apoyo con los que se cuenta, principalmente, en los dos extremos de los límites del área seleccionada.

### **3.7 LA VIVIENDA.**

La vivienda como tal, es el albergue de la población. Es guarecerse de las inclemencias del tiempo. Es el lugar del descanso después de las arduas labores. Es un ámbito que se comparte con la familia, es el espacio habitable en el que se conjugan los pesares y alegrías, donde se resuelven problemas intra y extra familiares. Está ligada a la protección de sus ocupantes y sus bienes; también, a otros espacios complementarios para el logro del hábitat.

Al observar la vivienda como necesidad individual o como necesidad social se hace referencia a lo natural y lo cultural; la disposición y su uso reflejan la existencia personal y la existencia colectiva.

Se distinguen dos tipos de vivienda en arrendamiento y la vivienda en propiedad, fundamentalmente. La vivienda en propiedad, a su vez, se diferencia de acuerdo a las formas de su adquisición y a los recursos con los cuales la población la puede edificar y terminar. Por ejemplo: vivienda de interés social, progresiva, residencial, rural, etc., la que puede ser unifamiliar o plurifamiliar.

#### **3.7.1 Antecedentes históricos.**

“La ciudad a mediados del siglo XVIII, estaba compuesta por..., 28 posadas para alojamiento, 2,667 casas y 722 vecindades”<sup>34</sup>. La ciudad era propiedad de los religiosos y de la nobleza, sus bienes sumaban 2,096 vs. 1,250 de particulares, según informe del virrey de Revillagigedo en 1794, citado por Espinoza López Enrique.

---

<sup>34</sup> Op. Cit.

Casi a finales del siglo XIX, se procede al cambio de nombres de calles para señalarlas por números en razón de que a través de su longitud se les conocía de manera diferente, este sistema numérico no llegó a adaptarse. Por ello, el 15 de junio de 1905, se tomó el importante acuerdo sobre la nomenclatura de las calles de la ciudad, del que se hace el siguiente resumen:

“Desaparecen las nomenclaturas numéricas y nominales y la numeración de casas existentes.

Se adopta la nomenclatura nominal, prefiriéndose los nombres propios de poblaciones, personajes célebres, de acontecimientos o fechas notables. Hasta donde sea posible, preservar el mayor número de los antiguos.

Se pondrá un solo nombre a una serie continuada de calles. Ningún nombre de calle se repetirá en puntos distintos de la ciudad. *Lo que en la actualidad no acontece.*

Como base de la nomenclatura, se considerará la ciudad dividida en cuatro cuadrantes, demarcados por los ejes que corresponden al cruce de las calles de Santa Isabel y Puente de la Mariscal con San Andrés y Mariscal, y sus respectivas prolongaciones.

Las casas serán numeradas partiendo donde principia el nombre de una serie de calles, esto es: del punto más próximo a los ejes, los números pares en una acera y los impares en la otra en orden progresivo. *Lo cual, en la actualidad, se conserva con sus excepciones.*

Los nombres de las calles se pondrán en placas con letras grandes y claras en las cuatro esquinas de cada calle.

La nueva nomenclatura, según lo anterior, queda concluida el 30 de noviembre de 1911.<sup>35</sup>

Este acto trata de reordenar la traza en cuanto a su lotificación y dar a las propiedades una identidad comunal.

En el mandato del Presidente Abelardo L. Rodríguez se construye el primer conjunto de habitación obrera en Balbuena por el año de 1933, al año siguiente surgen otros como La Vaquita y Plutarco Elías Calles, que llegan a ser el modelo de las viviendas que se construirían en aquellos terrenos limítrofes de aquel entonces.

La vivienda propia la construían los que según sus recursos lo permitían; para la población en general se ofrecían las que el sector inmobiliario privado ponía en venta a crédito o en renta. Para este tiempo surge la intervención del sector público en este rubro, para dotar de habitación a los pobladores de la ciudad.

Para 1935, la vivienda mínima dictada por las autoridades se diferenciaba del cuarto redondo por incluir una estancia, dos cuartos, baño y cocina; el cuarto redondo se distinguía por llevarse a cabo todas las actividades diarias en un solo espacio: cocinar y comer, dormir y descansar, etc. Con servicios sanitarios y comunes en los patios exteriores, que dan pie para denominar a este tipo de edificaciones como vecindades de hasta quinto patio. Los materiales utilizados para su construcción eran el adobe, en un gran porcentaje, le seguían la madera, embarro, mampostería, ladrillo y tabique, además se recurría al cartón y lámina o combinación de los enunciados, no está por demás mencionar que, más de la mitad de estos hogares, no poseía agua corriente y drenaje.

---

<sup>35</sup> Ibidem.



La vivienda como parte principal de una ciudad solicita para su establecimiento, aparte de la conveniente vocación y uso del suelo, que se cumplan con ciertos requerimientos debidamente dosificados para lograr una verdadera habitabilidad, de ahí que surja un marco normativo que lo permita. Esto lo establece la Ley de Planificación y Zonificación para el Distrito Federal, oficializada el 30 de agosto de 1936, siendo la Comisión de Planificación el órgano encargado de “estudiar, proyectar e impulsar la realización de obras materiales de servicio público y uso común; entre otras, el estudio para la modificación o adaptación al conjunto urbano de los fraccionamientos que proponían las empresas particulares; la zonificación, lotificación, orientación, etc.”<sup>36</sup>

En el artículo 2º de esta ley se establece en sus incisos IV, VI y VII lo siguiente referente a la planificación:

La creación de plazas, parques, campos deportivos y estadios;  
La localización, construcción y acondicionamiento de edificios públicos como escuelas, mercados, rastros, cementerios, estaciones y terminales de vías de comunicación;  
El estudio y la ejecución de nuevas obras relativas a servicios municipales y al mejoramiento de los servicios existentes como saneamiento, abastecimiento de aguas, desagüe, alumbrado, limpia, incinerarios, iluminaciones, ductos (electricidad, teléfonos, gas, vapor, etc.) con el fin de lograr la armonía que debe existir en los proyectos de obras públicas del Distrito Federal, respectivamente.

En cuanto a la zonificación contempla en su artículo 3º, en sus incisos II y VI lo siguiente:

La reglamentación de las construcciones, alturas, volúmenes, etc.;  
La selección de zonas apropiadas para el establecimiento de servicios públicos.”<sup>37</sup>

Para concretizar lo anterior, se lleva a cabo en 1939 un estudio del Plano Regulador para evitar usos no compatibles, mediante la zonificación conveniente de industrias, comercios, habitación, etc.

De 1950 a la fecha el crecimiento natural de la población de la ciudad y la inmigración reclama la tenencia de la vivienda y la superación del déficit en los servicios. Por lo que el sector público se ve obligado a la construcción de viviendas. Cuestión que ya se había acordado a principio de los años treinta. En 20 años participa en la construcción de 10 mil 828 viviendas. Sobresalen los dos conjuntos habitacionales: La Esperanza y Presidente Benito Juárez en la Delegación Benito Juárez, y las unidades habitacionales Santa Fe en la Delegación Álvaro Obregón, e Independencia, en la delegación Magdalena Contreras.

En la medida que transcurría el tiempo, la demanda de viviendas crecía, para satisfacerla, las dependencias adscritas al sector público, realizaban esfuerzos que se reflejaron en la construcción de 42 mil 834 en la década de los setenta. Se destacan las urbanizaciones realizadas para las unidades San Juan de Aragón y Nonoalco-Tlaltelolco. El primero contenía 10,000 casas; el segundo, 10,736 viviendas, los perfiles

---

<sup>36</sup> ESPINOZA LÓPEZ Enrique. Op cit.

<sup>37</sup> Ibidem.

de dichas edificaciones contrastaban con el horizonte por su desenvolvimiento horizontal y vertical, respectivamente. Contaban con el equipamiento adecuado, para su tiempo, en los sectores educativo, salud, recreativo y abastecimiento.

En todo este tiempo, referente a la habitación, el sector público construyó 139 mil 632 viviendas en el Distrito Federal, ninguna en la delegación Cuajimalpa.

Según el censo de 1980, en el D. F., se ubicaban 1 millón 743 mil 116 viviendas con 8 millones 711 mil 245 ocupantes, lo que arrojaba 5 habitantes promedio por vivienda. En la delegación Cuajimalpa se contaban 15,252 viviendas con 89,659 moradores, de lo que se desprende que 5.88 habitantes ocupaban una vivienda; este índice era el segundo más alto, solo por debajo de Tláhuac, resultado lógico de la no construcción masiva por parte del sector público en estas zonas que aún tenían carácter rural para las autoridades.

Sin embargo, estas acciones no resolvían la situación en la que se encontraban los asentamientos irregulares que presentaban hacinamiento y falta de servicios, localizados sin ninguna norma técnica de ubicación y construcción, así como de ordenamiento legal.

### **3.7.2 Conclusiones.**

Es el de la vivienda un problema deficitario complejo que tiene que ver con el crecimiento demográfico y espacial, a los que se agregan los de la tenencia de la tierra, la reglamentación de los usos del suelo y accesibilidad crediticia de los aspirantes a ella en propiedad.

La vivienda, su entorno y las actividades que en ellos se desarrollan, exigen el máximo rigor en su proyección y construcción.

Los grupos sociales, de acuerdo a sus ingresos, optan por distintas zonas para vivir. La población se distribuye en el espacio metropolitano y selecciona áreas para vivir por razones de trabajo, de servicios y otros atractivos (seguridad, elitismo, etc.). El reacomodo gradual y progresivo se refleja en los cambios de la densidad de población en las diferentes áreas de la ciudad y en la cantidad de población que reside en ellas. La redistribución refleja la expansión física.

La búsqueda de mejores condiciones para vivir, tema que ha permitido el surgimiento de teorías sobre la movilidad interna, dentro del perímetro de sus áreas de influencia, en las ciudades, es que se van desdoblado las zonas céntricas, compuestas por edificios en renta o casonas propias, desarrollándose cada vez más lejos de ellas. Este fenómeno de movilidad se debe, en casi todos los casos, a la aspiración legítima de tener casa sola y propia. Esta representa no solamente un espacio donde la habitabilidad se expandía sino que era sinónimo de patrimonio familiar, de seguridad económica y de status social.

La movilidad hacia las zonas periféricas, se debe a que en las zonas intermedias entre el centro y ellas por su alto costo del terreno e insuficiencia del mismo, no permite resolver la necesidad habitacional. Este fenómeno conlleva el de contar con numerosas viviendas deshabitadas en el área central aunado al creciente cambio de uso del suelo en la misma. La infraestructura y servicios con los que cuenta quedan subutilizados.

La estrategia que se ha recomendado a seguir para subsanar esta problemática, será la refuncionalización de las zonas para incrementar la densidad de población en ellas, con el objeto de aprovechar al máximo esta infraestructura y servicios ya instalados, sin llegar al exceso. Lo cual generará impactos negativos más que favorables.

El gobierno capitalino ha prometido en cada uno de los últimos sexenios resolver en buen grado el déficit habitacional. Ante este incumplimiento ha optado por permitir que los profesionales de la vivienda ofrezcan, como uno de los factores de venta la aceptación y tramitación del crédito otorgado por alguna de las instancias gubernamentales, por lo que su intervención ha disminuido en intensidad para el sector.

Con la inseguridad social que ahora priva en la ciudad, agravada de una época a la fecha, la clase alta ha convenido dejar la casa sola, su modo de habitabilidad preferencial, por el modo de vivienda en condominio que garantiza por lo menos, dentro del predio donde ésta se desarrolla, seguridad a sus personas y bienes materiales.

A pesar de las medidas adoptadas para evitar el crecimiento urbano con declaratorias, proyectos, planes, etc., se siguen estableciendo los asentamientos irregulares como una práctica profesional de quienes liderean esta forma de hacerse de un terreno para vivirlo con ciertas modalidades de construcción.

Hurgando para investigar el fenómeno, me encontré con dos notas periodísticas en el diario El Universal, fechadas los días 21 de abril y 29 de mayo de 1999, en las que se menciona la regularización de predios y terrenos en las delegaciones de Iztapalapa y Tlalpan, pertenecientes a los colonos afiliados a la misma agrupación, el Frente Popular Francisco Villa. Para la que se gestionará, por parte de las autoridades capitalinas, la construcción de vivienda y apoyos crediticios, beneficio que no alcanzará para todos, empero, será difícil dotar los predios de servicios por los escasos recursos con los que cuentan las delegaciones políticas.

La dotación o promesa de vivienda, estaba llena de muchos matices de índole político. Por lo que en muchos casos, aún no se cumplen estos propósitos, no se llegaba a manifestarse en los hechos. Ejemplo de ello en la actualidad, son los campamentos 2 de Octubre y Francisco Villa, careciendo de los servicios básicos, mientras que otros los tienen.

No estoy en total desacuerdo con las acciones que emprenden las autoridades para mejorar el status de nuestros congéneres, sino con las que las originan. Todo ello a expensas del erario público del que se desvían fondos de otras asignaciones. Se nota el trasfondo político, como en los casos anteriormente mencionados.

Por último, para la gente de recursos bajos y medios bajos la opción es rentar una vivienda. En la actualidad difícilmente encontramos que el sector inmobiliario invierta para ofertarlas; lo hacen sólo en aquellos inmuebles dedicados a los estratos medios y altos.

Algunos particulares adquieren uno o más departamentos en condominio en zonas exclusivas, para ofrecerlos en renta a través de empresas dedicadas a ello, y destinados, principalmente, a ejecutivos de empresas o a embajadas cuyo personal los requiere y cuyas mensualidades o anualidades están tasadas en dólares.

### **3.8 Equipamiento urbano.**

Los edificios de un mismo género se pueden concebir como formando una estructura o sistema jerárquico de acuerdo a niveles de población a la que sirve; que llegan a trazar radios de influencia medidos en tiempo o en distancia, en los que se distribuyen actividades de responsabilidad limitada, sin que se pierda la planeación integrada y correlacionada con otros géneros de edificios afines, en las que se manifiestan.

Sucede por caso, en el género educación, los edificios que lo conforman son de un tipo específico que los identifica según su destino, por sus formas y dimensiones: los jardines de niños serían la base de una pirámide cuya cúspide sería la institución superior (UNAM, IPN, y SEP) a manera de una cadena selectiva, es decir, de más a menos, de sobrevivencia, llega el más “fuerte”, el más “hábil”, el más “inteligente”.

Espacialmente es una subdivisión territorial determinada por densidades de población, de la que se desprenden los grupos a los que van encaminados cada uno de los estratos de la pirámide.

De igual forma, la estructura, que va de acuerdo a la clasificación o dosificación anterior, de la dependencia que administra y coordina la educación en nuestro país se “derrama” hacia abajo, no se sustenta hacia arriba, a partir de un personaje que “navega” según corrientes y aires políticos que pueden llevar a la deriva la planeación educativa. Más aún, esta planeación tiene dos directrices en sentido estricto, las dictadas por la SEP y las dictadas por la UNAM. Nos encontramos con funcionarios para cada área o dirección educativa que se maneja según decisión interna, cada una sobre un eje vertical: elemental, básica, media, media superior y superior que, al nivel jerárquico que ostentan estos funcionarios, difícilmente podrán supeditarse a la(s) otra(s) dirección(es) por falta de una correlación horizontal.

Las primeras tres áreas son de exclusiva injerencia gubernamental; las dos siguientes pueden mantenerse bajo su égida a través de la incorporación a ella de las instituciones que las imparten, manteniendo cierta autonomía, o bajo los lineamientos que señalan la UNAM y la SEP a sus incorporados, políticas que pueden ser de diferentes escalas y/o en algunos aspectos de las oficiales, por mantener autonomía respecto a ellas, por lo que resulta dudoso creer se cuente con una planeación integral

administrativa y espacial, porque existen zonas o territorios no servidos, y para ello ningún pretexto es válido.

¿Cómo se fijan los límites físicos jurisdiccionales? ¿Cómo se distribuyen y localizan los edificios jerárquicamente en un espacio geográfico? La respuesta de mayor aceptación es que la variable demográfica es la de más peso específico. Esta forma de distribución espacial evita que los radios de influencia se encimen, se sobrepongan invadiendo zonas ya servidas y, con ello, subutilizando las instalaciones.

Este criterio, en sentido amplio, se aplica a todos aquellos sectores que bajo su responsabilidad administradora está la dotación del equipamiento urbano.

El número de pobladores asciende, por lo tanto, la demanda de los servicios se incrementa. El número de edificios destinados a ellos se mantiene y/o crece o decrece en el correr de los años.

Fenómeno que se apreciará en lo sucesivo.

### **3.8.1 La dosificación virreinal.**

La división prehispánica del territorio en barrios, manifiesta una disposición de espacios y su consecuente demarcación que los españoles adoptan y adecúan para ofrecer, favorablemente a la población, los servicios públicos y los diferentes géneros de edificio relativos al equipamiento urbano, siguiendo esquemas integrales. Por ejemplo, los almacenes de granos, bajo control de los cabildos, cumplían con ciertos propósitos: desde su monopolio y encarecimiento, hasta los lugares donde debían situarse.

Estos edificios, según la estructura, eran parte de los eslabones de la cadena que iniciaba con la producción; su registro en garitas localizadas a la entrada de las localidades poblacionales; la molienda y las tiendas.

En forma similar, la cadena que se establecía en forma indirecta, como último eslabón, en el caso de las carnicerías, siendo estas parte de los rastros, el aprovechamiento de la piel y la grasa, entre otras cosas.

Esta relación íntimamente ligada y prevista de manera integral y congruente entre los factores que intervenían es que se logra, en muchos de los aspectos, una conveniente dosificación del equipamiento. Este proceder al transcurrir el tiempo se olvida o se deja de hacer por circunstancias desconocidas, por lo que encontraremos en el discurso de este tema las insuficiencias que se vienen arrastrando y las nuevas generadas.

### **3.8.2 Antecedentes históricos.**

Los períodos de tiempo que abarcan son: del año de 1810 a principios de la lucha revolucionaria y de 1940 a la fecha, aproximadamente. Esta fijación temporal, se debe a

que los conflictos bélicos de los periodos de la Reforma, de la Revolución y el de la Segunda Guerra Mundial, así como el post-revolucionario no permiten grandes cosas; no por ello, se dejan de hacer algunas obras en los intervalos indicados. Además, de que algunas obras realizadas para brindar servicios e infraestructura son mencionados en su oportunidad en los apartados que de ellos se habla.

El género de equipamiento de acuerdo al esquema de dosificación, según los requerimientos de la población ya expresado, se tratará de manera escueta y muy en lo general, en cuanto que la finalidad del estudio se encauza a un equipamiento urbano relacionado con la zona objeto de la tesis. El que, posteriormente, se desglosa en forma separada.

En el año de 1810, había 19 mesones y 2 posadas en la ciudad, no se contaba con baños públicos. Y antes de llegar a la mitad del siglo XIX, los géneros de edificios eran: 36 conventos, una casa de moneda, un teatro, un juego de pelota, una plaza de toros, 20 mesones, un hotel y el Palacio de Minería, amén de los templos religiosos. Los edificios públicos administrados por las autoridades eran: el Parián, el edificio de la diputación, la casa de pólvora, el matadero, el encierro de los carros de limpia, entre otros.

Para 1860 son ya 16 hoteles; 44 cafés y neverías; 20 restaurantes; 110 fondas y tabernas; 18 mesones y 4 posadas; 450 pulquerías; además, cantinas y tiendas donde vendían licores de día y de noche. Eran 6 los panteones y tres paseos.

En la era porfirista, la ciudad contaba con varios sistemas de alumbrado, en los barrios eran hachones de ocote; 116 lámparas eléctricas, sistema que en su inicio, cinco años antes, tenía 40 focos; 1,276 de gas hidrógeno; 860 de trementina, éste data desde 1850; 500 de gasolina y 182 de aceite de nabo.

En la última década del siglo XIX, eran 4 teatros, la plaza de toros y el hipódromo por los rumbos de Peralvillo y La Condesa, 14 parroquias, 40 iglesias, 20 edificios gubernamentales, 2 academias, 6 hospitales, casa de maternidad, casa de cuna, hospicio, circo, 5 mercados y el Baratillo.

Existían infinidad de cantinas y pulquerías, puestos de fritangas y prostíbulos frecuentados, según el barrio, por las diferentes clases sociales.

En los albores del siglo XX, la ciudad contaba con 30 edificios públicos de gobierno, 19 educativos, 11 hospitales, 4 cárceles, 12 oficinas de telégrafos, 2 panteones, 11 mercados y el desembarcadero en el canal de la Viga; los bancos eran 9, hoteles 54, los teatros 6, 5 casinos, la Catedral, 14 parroquias, 37 iglesias, 4 templos evangélicos y 18 parques públicos.

A principios de 1908, entra en funciones el edificio central de Correos en el punto que se consideró como partida de la numeración y nomenclatura de las calles.

Referencia que permite, aún en la actualidad, orientarse en cuanto al orden que siguen los números de predios partiendo de él hacia los cuatro puntos cardinales.

El sector salud atiende a la población a través del Hospital General; el Hospital Juárez se destina para heridos y presos.

Al transcurrir el tiempo, en el que se edifican edificios de este sector, se inauguran, en 1963, en el Centro Médico los hospitales de Pediatría, Traumatología y Rehabilitación, de Convalecencia y el Hospital General. Un año después, entran en servicio 3 hospitales más y el albergue IV para niñas.

### **3.8.3 La recreación.**

En 1850 la ciudad tiene como equipamiento en este renglón: La Alameda, los Paseos de Bucareli y La Viga que se caracterizaban por estar diseñados como paseos. Sin embargo, se encontraban en el olvido, posteriormente fueron rehabilitados.

Al inicio del siglo XX las áreas verdes constituidas en parques públicos son: Jardín Hidalgo (Santa María la Ribera), el Zócalo, el atrio de la Catedral, Santiago Tlatelolco, Miguel López, (Lagunilla), la Corregidora, el atrio de Santo Domingo, Juárez (San Pablo), Guerrero (San Fernando), Carlos Pacheco (Candelaria), Morelos (San Juan de Dios), Guardiola, 5 de Mayo (Colegio de Niñas), Degollado (Tarasquillo), Carlos IV (circundando la estatua), del Carmen y frente a la estación del F. C. N. M.

La expansión urbana de la ciudad alcanzada en 1934, hizo insuficientes los espacios dedicados a jardines, por lo que se crearon sobre la calzada de La Piedad, para tal fin, cerca de 110,000 metros cuadrados. En la Avenida de los Insurgentes, no sólo para el embellecimiento de la zona, como por los beneficios que llevaba consigo, se dispuso de una extensión aproximada de otros 110,000 metros cuadrados que se llamó parque Noche Buena. En la planificación del lugar de San Jacinto como zona habitacional obrera, se incluyó un extenso parque de 360,000 metros cuadrados.

Surgen en la década de los cuarenta los siguientes jardines: En la colonia Álamos un parque central con superficie de 33,000 metros cuadrados. En Vista Alegre se construyó con la colaboración de los vecinos el jardín "El Pípila" de 6,800 metros cuadrados. En la colonia Michoacán el "Francisco I. Madero" con 1,800 metros cuadrados.

Un año importante en la creación de este tipo de superficies fue 1952, en el que se acondicionan áreas con una extensión de más de 4 millones metros cuadrados, la mayoría de ellos en el Bosque de San Juan de Aragón y en el nuevo Bosque de Chapultepec.

Otro rubro significativo atendido por el entonces Departamento del Distrito Federal, de 1953 a 1970, fue la construcción de 21 centros deportivos, los tres más importantes

fueron: la Ciudad Deportiva Magdalena Mixhuca, el Deportivo San Juan de Aragón unidad VII y el Deportivo San Juan de Aragón Oceanía.

Se proporcionan 8 centros cívico-sociales populares a las comunidades.

<<En 1978, las áreas verdes públicas eran disímbolas por la variedad de sus tamaños, es decir, lo mismo se encontraban pequeñas áreas verdes de 200 metros cuadrados en camellones, que de varios kilómetros cuadrados, como el Bosque de Chapultepec. La dotación de áreas verdes en las delegaciones centrales sobrepasaba su demanda, y en la mayor parte de ciudad, sobre todo en el oriente y suroriente, la dotación era raquítica. En las delegaciones Cuauhtémoc y Benito Juárez había 142 parques públicos (de los 365 que tenía la ciudad), sin embargo, el número de éstos no correspondía a su equivalencia para usos recreativos por ser superficies muy pequeñas>><sup>38</sup>.

La oferta de área verde por habitante en la delegación Cuajimalpa, con relación a los parques y jardines era, para los 80,200 habitantes, aproximadamente, de 3 parques, cuya área verde alcanzaba una hectárea que indicaba una oferta pública en metros cuadrados por habitante de 0.12 m<sup>2</sup>/hab., apenas superior a la de Tláhuac que contaba con 0.10 m<sup>2</sup>/hab. Seguramente por encontrarse estas dos delegaciones rodeadas de un ambiente verde, al estar ubicadas entre cerros y barrancas.

Con relación a la dotación de centros comunitarios o áreas verdes, como parte de los requerimientos de la población, surgen las siguientes interrogantes: ¿porqué no hay lugares de reunión colectiva cercanos, a nivel peatonal, a las áreas donde la densidad de población, media o alta los reclama?; o ¿cómo es que esta actividad comunitaria se contempla para su realización? Cuestionamientos al que volveremos en su oportunidad.

En 1978, <<existían aproximadamente 24 millones 200 mil metros cuadrados de áreas verdes, formados por parques, jardines, las partes arboladas de la vialidad y los bosques urbanos, llegando a ser la oferta de 2.89 m<sup>2</sup>/hab., sin tomar en cuenta las áreas de amortiguamiento y de conservación, como la Sierra de Guadalupe al norte y la Sierra del Ajusco al sur>><sup>39</sup>.

La superficie total de áreas verdes en 1988 era de 1'744,473, para 1993 era la misma. Lo que significa que eran otras las prioridades.

### **3.8.3.1 Conclusiones.**

En la antigua Tenochtitlán los parques mantuvieron un sello de rigurosa propiedad real, como Chapultepec, que sirvió exclusivamente para recreo y deleite de los nobles y principales. Lo mismo sucedió en la concepción de la traza inicial de la ciudad, no figuran áreas verdes destinadas al solaz y esparcimiento de los pobladores; si bien, se

---

<sup>38</sup> ESPINOZA LÓPEZ Enrique. Op cit.

<sup>39</sup> Idem.



mostraban en los interiores de las propiedades privadas para el disfrute de unos cuantos, la familia.

El concepto recreación varía en su acepción según quien la practica. El bebé, el joven, el adulto, el anciano; sexo masculino o femenino; activa o pasiva, sea en el jugar, en el descansar, en el ejercitarse; en un jardín, en un espectáculo; en un campo deportivo; en un templo espiritual o en un edificio cultural. Los hobbies o aficiones son recreaciones, a todas ellas se deben satisfacer. El hombre requiere de ella como uno de los factores para su supervivencia. Abastecerla a la población permitirá no caer en el ocio que, originado por el desempleo e improductividad, nos conduzca a la miseria de espíritu con la consecuente pérdida de la personalidad.

Los espacios verdes tienen una función aunque no productiva: de oxigenación, sombra, humedad, descanso, filtros de polvos, aspecto estético. En los desarrollos habitacionales de un tiempo, podían carecer de espacios abiertos si se pagaba el equivalente, de acuerdo al reglamento de Fraccionamientos.

<<La Organización Mundial de la Salud (OMS) recomienda 10 metros cuadrados, aproximadamente, de áreas verdes por habitante. En la Ciudad de México cada habitante cuenta con 2.3 m<sup>2</sup>. Mientras que, por ejemplo, en Chicago esta cantidad es de 36 m<sup>2</sup>., por habitante. En la Ciudad de México, existe apenas el 6.38% de las áreas verdes de Chicago, y aquí la población es casi tres veces mayor>>. <sup>40</sup>

Los datos anteriores indican la ausencia de áreas verdes, ocasionada por haberse sustituida por el asfalto y por la mancha urbana. <<Si continua así el crecimiento poblacional, para el año 2000 la ciudad habrá invadido 40 hectáreas del área de conservación ecológica>>. <sup>41</sup>

Al desaparecer la vegetación se pierde la oportunidad de recarga de los mantos acuíferos, pues sus raíces aumentan la permeabilidad del suelo. Los árboles en lo individual o en agrupaciones ofrecen frescura y bloquean parte del bullicio urbano.

Estos espacios en su totalidad o parcialmente, se encuentran abandonados, como es el caso de las barrancas de la zona estudio, falta mantenimiento y reciclaje de la de la vegetación que se contiene.

<<En el Distrito Federal sólo dos delegaciones tienen una superficie de áreas verdes cercana a la que sugiere la OMS, estas son: Tlalpan con 8.4m<sup>2</sup>/hab. y Miguel Hidalgo con 12.5 m<sup>2</sup>/hab. El resto de las delegaciones están muy por debajo de estas cifras. En general, la distribución de los espacios verdes dentro de las delegaciones también es muy heterogénea, mientras que en algunas zonas tienen amplios parques y jardines, en otras prácticamente no existen>>. <sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> Programa Universitario del Medio Ambiente. Sí se puede. UNAM. Séptimo bimestre. 1997.

<sup>41</sup> Idem.

<sup>42</sup> Ibidem.

El impacto social y físico que se sufre por su insatisfacción, da pie al surgimiento de condiciones adversas al desenvolvimiento del ser humano que inicia desde la niñez, desde la cual se pierden las posibilidades de contar con un ambiente favorable. Cuyas consecuencias pueden llegar a ser la irritación o agresividad, individual o colectiva.

Para nosotros los adultos, las prioridades de trabajo y sustento de la familia son de las más importantes, sacrificando incluso nuestras horas libres y descanso en aras de su cuidado. Por ello no nos percatamos de algunas de sus necesidades como la de su sano esparcimiento que se traduce en una ocupación activa de su tiempo libre. Estamos preocupados por dar solución a los problemas ocasionados por el autotransporte y no por el hombre: resolvemos sistemas de transporte y de circulación, desmantelamos áreas verdes para sustituirlas por pavimentos, olvidando la exigencia del ser humano de ser proveído de espacios para jugar, principalmente los niños y jóvenes, para hacer deporte, para recrearse, etc.

La Carta de Atenas ya planteaba este aspecto básico. La recreación no debe tomarse como un gasto suntuario.

No conforme con el índice deficitario en instalaciones recreativas, actualmente, 1999, se lucra con espacios deportivos como es el caso de unos terrenos que quedaron libres después de la demolición de tres edificios del Centro Urbano Presidente Juárez, dañados por los temblores de 1985, en los que se instalaron campos de fútbol, pero cuyo uso del suelo debía ser destinado a áreas verdes. La participación en los torneos que ahí se llevan a cabo es previo pago de inscripción y partidos, montos que no son utilizados para el mejoramiento de la unidad, pero sí para las gentes que los administran.

#### **3.8.4 El abasto.**

La forma prehispánica de comerciar llamada tianguis, auspiciada ahora por conductas populistas, como veremos más adelante, ya durante el virreinato se trató de evitar rebasaran los espacios destinados a ellos, debido a la aparición del comercio ambulante en las calles y plazas, esta práctica, por las razones que sean, permanece y se incrementa hasta nuestros días.

Para el abasto de los 20 mil habitantes, en 1850, los mercados son el de Iturbide o de San Juan, el de Jesús, el de Santa Catarina y el de Villamil.

Es digno de mencionar el mercado Abelardo L. Rodríguez edificado en 1930, por la participación de artistas muralistas que se integran a la concepción arquitectónica del mismo. El argumento de su realización era la liberación de las calles del centro del comercio informal.

El constante crecimiento poblacional y urbano origina la construcción de los siguientes mercados en 1944: Melchor Ocampo, Álamos, Rebolledo, Monte Athos, Ramón Corona, Bugarvilia, Roma Sur, con ellos se incrementaba este género a 26.

Durante doce años, de 1953 a 1964, se construyeron y reconstruyeron para el abasto de la ciudad, 160 mercados, con 48 mil 588 puestos en total y un promedio en general de 310 locales por mercado. De 1966 a 1970 se construyeron 17 mercados.

Para satisfacer la demanda de abasto de la ciudad, en 1978 existían 220 mercados con 52 mil 881 locales. Se contaba con La Central de Abastos, La Merced y Jamaica que se encuentran en la Delegación Venustiano Carranza.

En este mismo año la delegación Cuajimalpa contaba con tres mercados. En 1988 eran cinco, pero, en 1993 había cuatro. La población en la delegación aumentaba, el género de edificio disminuía.

Surgen 38 tiendas oficiales de autoservicio, auspiciados en su mayoría por Conasupo. Cuajimalpa cuenta con uno. Al correr el tiempo estas tiendas desaparecen.

El otro problema, el mercadeo informal. La competencia desleal.

Los mercados sobre ruedas reproducidos “como conejos”, se multiplican por todos los rumbos, auspiciados por partidos políticos y solapados por las autoridades, pues, continúan funcionando a pesar de los aspectos insalubres con los que se manipulan los artículos comestibles y la satisfacción de las necesidades fisiológicas que se vierten “al aire libre”. Es hora de mostrar carácter y hacerlos entrar al orden o desaparecerlos. Estos muestran con mayor crudeza, las contradicciones y limitaciones de un sistema de abasto, especialmente el de la continua aparición y permanencia de los puestos callejeros. Con ello, se entiende la aparición de los vendedores ambulantes en constante enfrentamiento con las autoridades por tomar en posesión permanente un lugar en nuestras vías públicas que, por lo mismo, son de todos, en cuanto que la libertad de cada uno de hacer uso de ellas, afecte a la de los demás.

Ante la necesidad de incrementar los tipos de comercialización, (por razones políticas y falta de recursos para la construcción de mercados), el D. F. contaba con 70 mercados sobre ruedas que, con “slogans de “el mercado en su casa”, “el mercado va a su casa”, “a precios sin intermediarios”, a este último lo cuestiono preguntando ¿dónde se realiza la compra de los productos a medio mayoreo, si no en los centros de distribución que sirven de intermediarios entre los productores y los consumidores?; centros a los que también acuden los locatarios de los mercados establecidos; llegan a invadir calles, estorbando u obstaculizando la libre circulación vecinal; ensuciando calles; manejo antihigiénico de los productos que en ellos se venden, particularmente, los alimentos preparados; no hay sanitarios o cabinas que sirvan para tal efecto, etcétera. Por lo que esta medida y/o estrategia obedece, se infiere, a intereses y prácticas políticas y económicas. Por si fuera poco, debido a que el campo llegó a casa, se dejan de hacer mercados.

El comercio informal en algunas zonas de la ciudad, principalmente en la zona céntrica, se ha convertido, además de ser un problema social, en una importante actividad económica de la que no se tienen datos precisos al no ingresar a los censos

económicos, debido precisamente al carácter informal que lo caracteriza. Sin embargo, en 1996, se estimó que existían 31 mil 255 puestos, aproximadamente.

Las personas que se dedican a este tipo de comercialización han sido clasificadas según sus modalidades en:

Concentraciones de ambulantes.- Localizados preferentemente en todo el Centro Histórico, en las calles de mayor afluencia.

Tianguis y mercados sobre ruedas.- Considerados en su concepción original, sustituyendo una falta de previsión gubernamental respecto a su planeación, como un eslabón entre productores y consumidores de los artículos de primera necesidad. La finalidad era cubrir de este equipamiento a las zonas que carecían de mercados públicos. En 1966, son 62 los que funcionan en diferentes partes de la ciudad con un total de 27 mil 387 puestos, promedio, que operan de lunes a domingo.

Puestos metálicos fijos.- Dedicados en su mayoría a la venta de alimentos que, al igual que los anteriores representan molestias, inseguridad e insalubridad, según el caso.

Bazares.- Cuya actividad se lleva a cabo regularmente los sábados, domingos y días festivos. En los que se comercializan artesanías, pinturas y objetos de arte, principalmente.

Puestos semifijos y volantes.- Caracterizados por ser un medio verdaderamente de subsistencia. Los primeros se ubican a las salidas de las estaciones del Metro. Los segundos, son aquellos que encontramos en pasillos, andenes y vagones de este sistema de transporte, en los microbuses, camiones y trolebuses.

#### **3.8.4.1 Conclusiones.**

La fase de refuncionalización expresada por el Dr. Carlos Chanfón<sup>43</sup>, se manifiesta claramente en los mercados como una consecuencia de varios factores que se han involucrado. La falta de gobernabilidad origina un “desdoblamiento” de los mercados públicos modificando el diseño del abasto de alimentos al menudeo y medio mayoreo. Aparecen los tianguis y los puestos callejeros. Dentro de los mercados los locales concebidos originalmente, cambian de giro convirtiéndose en expendio de alimentos preparados, estéticas, para venta de casetes, etc. Este “desdoblamiento” se refleja en las 17 mil concentraciones irregulares, aproximadamente, en el Distrito Federal, según dato extraído de las declaraciones hechas por el Secretario de Desarrollo Económico del gobierno de la Ciudad de México en 1999, ubicadas en calles, camellones, banquetas y jardines, invadiendo la vía pública, afectando la libre circulación de

---

<sup>43</sup> CHANFÓN OLMOS, Carlos. Historia de la Arquitectura y el Urbanismo Mexicanos Volumen II. El Período Virreinal, Facultad de Arquitectura, División de Estudios de Posgrado, UNAM, 1997, Fondo de Cultura Económica, 1997, 1ª edición.

peatones y vehículos, además, sin querer, en las áreas se promovió la inseguridad y la insalubridad, las que eran de esperar como consecuencias del desorden que impera.

El desdoblamiento del comercio ha llegado al sistema masivo de transporte, el Metro. Las autoridades han hecho intentos por frenarlo. Los vendedores agrupados en la Asociación de Vagoneros y Pasillos de la línea 8 que cubre el trayecto entre las estaciones Constitución de 1917 y Garibaldi, se quejan de las autoridades por no dejarles vender sus productos. En total, son más de 12 mil vagoneros que ofrecen sus mercancías en todas las líneas del Metro, se espera se incremente su número.

La Ordenanza de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, de fecha diciembre de 1992, expuesta en las estaciones del Metro, determina en su artículo Sexto: Se prohíbe el acceso a personas que pretendan ejercer el comercio, y en su artículo Séptimo: Los infractores deberán ser remitidos a las autoridades. Ni uno ni lo otro se cumplen rutinariamente. Es sabido de antemano que este tipo de acciones se realizan de vez en cuando, dando sobre aviso a los que se dedican a ello a través de sus líderes.

<<El problema del ambulante tiene dos vertientes de consideración: ser un rápido intermediario del producto de consumo, ampliando la cobertura de mercado de las empresas, por lo que se infiere que éstas lo solapan; y por instrumento político, sobre todo en tiempos electorales>><sup>44</sup>.

La dotación de mercados se detuvo hace 20 años, los existentes perdieron su viabilidad económica. En 1985 servían el 50% del abasto, actualmente sólo el 17 %.

Para lograr la refuncionalización de algunos de estos lugares y con el objeto de mantener la vocación original, se proponen proyectos sin participación gubernamental, solo promocional, para la creación de alternativas competitivas a las cadenas de supermercados y otros giros. Se debe actualizar, para ello, el reglamento de mercados públicos.

Independientemente a estas acciones, se deberán construir más mercados; no entregar estas instalaciones a los dirigentes de comerciantes, en busca del voto. Se edifican plazas comerciales en ciertos puntos “estratégicos”, tratando de evitar invadan el espacio público, para que ahí comercialicen sus mercancías y dejen de hacerlo en las calles de la ciudad; plazas que son convertidas casi en su totalidad e instantáneamente en bodegas.

La acción debe ser tarea de las autoridades en beneficio de la población y no de unos cuantos. En párrafo anterior, mencioné el número de concentraciones irregulares, sin embargo, al parecer existen otras con permiso para su funcionamiento como es el caso de un tianguis en las calles de Félix Cuevas y Amores, Delegación Benito Juárez, que, con la participación expresada en módulos de consulta, fue cancelado. Se admite que estos comerciantes necesitan de su trabajo, pero no se debe permitir que salgan de

---

<sup>44</sup> SÁNCHEZ RUÍZ Gerardo G. Op. Cit.

control. Los vecinos se comprometieron con las autoridades a la conservación del lugar que antes ocupaba el tianguis diciendo: Es una decisión de todos, un NO al mercado. Ahora vamos a tratar de rescatar al parque y asumimos con gusto el compromiso de cuidar este espacio para que no se vuelva a deteriorar.

### **3.8.5 La educación.**

La ciudad casi al finalizar el período virreinal, cuenta con 10 colegios, una universidad y un colegio de cirugía.

Al concluir el siglo XIX con la Escuela Nacional Preparatoria y 140 escuelas, entre oficiales y particulares.

En 1946, el sector educativo, público y privado, ofrece 1,117 escuelas, de las cuales eran 203 pre-primarias, 757 primarias, 96 secundarias, 6 normales, 17 dependientes del Instituto Politécnico Nacional, 13 del Instituto de Capacitación del Magisterio y del Instituto de Antropología e Historia. Aparte, debe mencionarse a la UNAM.

Al final de los años cincuenta, se construyeron 49 jardines de niños con un total de 251 aulas. A nivel básico se tenían 258 escuelas entre las construidas, las menos, y las reconstruidas, las más, con un total de 2,958 aulas. Los planteles de nivel medio eran doce con 216 aulas, 48 especiales, 48 laboratorios, 60 talleres, 12 bibliotecas y se construyeron 4 escuelas de enseñanza técnica con 97 aulas, 52 talleres y 3 laboratorios.

En 1963, en el mes de junio, se inauguró la escuela de oficios “Rafael Ramírez” compuesta por tres laboratorios y doce talleres, con capacidad para 2,300 alumnos.

Por terminar 1964 se amplían algunas escuelas primarias; se inauguran 5 jardines de niños, 4 escuelas primarias, una escuela secundaria y una preparatoria técnica.

En un lapso de cuatro años a partir de 1966 se construyeron 5 jardines de niños, 118 primarias, 62 secundarias y 4 escuelas técnicas.

A partir de esta fecha, una infinidad de escuelas, institutos y universidades particulares. Ampliación de centros educativos de la Secretaría de Educación Pública, de la Universidad Nacional Autónoma de México y del Instituto Politécnico Nacional.

#### **3.8.5.1 Conclusiones.**

Atender la educación de la población debiera ser una de las tareas primordiales de los gobiernos. Sexenalmente se proponen Programas para abatir el analfabetismo; para promover la cultura; para dedicarle mayor porcentaje del Producto Interno Bruto; para la construcción de más centros educativos en todos sus niveles y de investigación. Empero, la población tiene pocas posibilidades de acceder, preferentemente, a las instituciones que otorgan los grados de bachiller, licenciatura y posgrado.

Muchas escuelas han quedado subutilizadas, en cuanto a sus instalaciones, por la baja en la densidad poblacional en las áreas donde la emigración se sucede hacia otras partes de la ciudad, como lo es el centro histórico. Este proceso migratorio impacta a otras zonas donde el equipamiento se convierte en insuficiente al ser receptor de estos emigrantes.

Al verse las autoridades incapaces de brindar este servicio, han facilitado la creación de infinidad de escuelas, institutos y universidades de carácter privado, a las cuales acceden aquellos que pueden cubrir las cuotas que establecen año con año o semestre a semestre. A estas se les permite indexar la depreciación del dinero, a la Universidad Nacional Autónoma de México, no. En fin.

### **3.9 CONCLUSIONES GENERALES DE LA PRIMERA PARTE.**

En esta primera parte se pretendió, como finalidad, llevar a cabo un análisis tanto cualitativo como cuantitativo de las acciones gubernamentales y comportamientos sociales en el asentamiento y crecimiento de la ciudad de México, en ocasiones reglamentado, a veces caótico por los impactos que sufre el territorio y sus habitantes.

A su vez, patentizar la necesidad de ofrecer nivel de vida. Sus componentes propuestos por Naciones Unidas son: salud, consumo de alimentos y nutrición, educación, empleo y condiciones de trabajo, vivienda, seguridad social, vestido y esparcimiento.

Esta visión urbano-arquitectónica de la ciudad de México abre otra perspectiva: deberán tomarse estas dos presencias por igual, no son dos fenómenos aislados sino como factores integrantes de un sistema complejo, más allá de la simple mirada a los aspectos sociales, económicos, culturales, políticos e históricos que se conjugan en la realidad citadina.

Las acciones de los sectores público y privado obedecían a sus intereses, a veces malsanos, el Estado asigna partidas para el bienestar social, el privado actúa para su propia conveniencia y entorpece aquellas acciones contrarias. Por esto, conforme a causas ya enumeradas, la planeación se encuentra distante de los efectos que se pretenden, se convierte en un instrumento de ajuste.

Otra de las finalidades de este estudio es tener conocimiento más o menos pleno de algunos de los aspectos del fenómeno urbano, con el objeto de encontrar estrategias o líneas de investigación para orientarlos.

Aspectos que en su observancia determinan que unos traen aparejados otros, por lo que es indispensable llevar a cabo una planeación integral. No deben tomarse aisladamente, la perspectiva expuesta muestra una interrelación estrecha. Debe ser vista la complejidad como un sistema, en el que la alteración en una de sus partes afecta a las demás, en ocasiones, sensiblemente.

La intervención de especialistas en todas las ciencias se hace imprescindible, no debe existir la sectorización sino a partir de las directrices marcadas con antelación en la planeación y sus consecuentes programas de desarrollo.

Los impactos que se generan son de diversa índole: sociales, políticos, económicos, culturales, etc.

El buen ordenamiento de la ciudad debiera dejar a un lado las presiones que ciertos sectores ejercen sobre el desenvolvimiento de las actividades que practican, modificando usos y costumbres de los sitios y habitantes que de alguna forma se encuentran arraigados en zonas donde se da.

Cierto es que también la población demanda servicios que, sin importar su procedencia, sean públicos o privados, requiere ser atendida. Atención que debe ser brindada pero de forma planeada, no según el vaivén de las aguas.

Es indiscutible que las zonas habitacionales logran un mejor hábitat cuando se encuentran satisfechas del equipamiento que cubre con sus expectativas de vida, además, las consolida en forma importante.

Este recorrido a través del tiempo y acontecimientos en la ciudad, sirve de preparación para abordar el tema del impacto de la vivienda en condominio, como uno de los tantos que se suceden en nuestra gran urbe.

Este proceso nos permite retrospectiva y prospectivamente establecer el medio ambiente que rodeaba, rodea y rodeará estos lugares y circunstancias, así como a los individuos que en él se desenvuelven: sus deseos y sus apremios.



## **SEGUNDA PARTE**

### **CAPITULO 4 LA VIVIENDA EN CONDOMINIO**

#### **ANTECEDENTES HISTÓRICOS.**

##### **4.1 Legislativos.**

Las personas que rentaban vivienda tenían necesidad de compra al ver que su dinero no era invertido en algo propio, sin embargo, el arraigo a ese tipo de vivienda, en algunos casos por generaciones, por su ubicación al tener cercanos los lugares de educación, de trabajo u otras circunstancias querían precisamente ésta que no estaba en venta, otro suceso mediático era la compra definitiva que los estableciera sin poder cambiar de domicilio cuando les interesara.

Es la empresa “Condominio, S. A.” constituida a mediados de 1953 y formada exprofeso para su promoción, la que se encarga de estudiar y canalizar una propuesta de ley que es aprobada por el poder legislativo.

El 22 de diciembre de 1954 se promulga la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales, la que se sustituye por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal sancionada el 28 de diciembre de 1972, reformada en 1986 y 1993. El ordenamiento vigente es publicado el 31 de diciembre de 1998 en el Diario Oficial de la Federación y el 7 de enero de 1999 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

“El condominio de acuerdo al derecho positivo, se presenta cuando en un bien inmueble existen dos o más áreas privativas de propiedad individual y áreas comunes en copropiedad de los titulares de las áreas privativas, siendo indisoluble la copropiedad e inseparable de las áreas privativas.”<sup>1</sup>

De hecho, la adquisición de una unidad en condominio se da por realizada cuando la propiedad y las características que la definen se certifica ante notario público y ésta queda reconocida en el Registro Público de la Propiedad.

La modalidad de vivienda en condominio, se supone, les permitiría obtener una residencia a menor costo, en cuanto que el terreno y la construcción en copropiedad son prorrateados entre todos los compradores y al compartir gastos en el mantenimiento de sus instalaciones.

---

<sup>1</sup> KUNZ BOLAÑOS, Adolfo Alfonso. Convivencia social urbana. El problema de la vivienda en condominio. México, UNAM. División de Estudios de Posgrado e Investigación, 1996.

La coexistencia en la propiedad ahora compartida en estos inmuebles, provoca la aparición del Reglamento de Administración de Condominio para cada uno de los casos, con el objeto de mediar las desavenencias de quienes lo habitan y creen o consideran que todo es de ellos. Se crea una nueva era en el proceso de expansión y de habitabilidad y, por lo tanto, de convivencia entre los individuos de un condominio; en particular, en los casos en que la vivienda es dúplex o desarrollada en lo vertical, en el que las áreas privativas son compartidas por los muros y losas colindantes con las de otros y en el que las áreas comunes les pertenecen en forma proindiviso, apegándose, lo cual no siempre sucede, a dicho reglamento, a la escritura constitutiva y a la Ley.

Para dar curso a las discrepancias entre condóminos y entre éstos y el administrador, se publica en la Gaceta Oficial del D. F. la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, el día 28 de septiembre de 1998, cuyas atribuciones en materia condominal son, entre otras: <<Asesorar, opinar y procurar el cumplimiento de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, del Reglamento interno de los condominios, de las escrituras constitutivas o traslativas de dominio, así como de los acuerdos tomados en asambleas, cuando así lo soliciten las partes interesadas>><sup>2</sup>

Con escasa experiencia legislativa es que se presentan las iniciativas que permitieran una armoniosa relación entre los habitantes de los mismos y de estos edificios o conjuntos entre las diversas zonas de la ciudad para evitar la incompatibilidad en el uso del suelo, así como las densidades de construcción en razón de la ocupación y uso específico.

Para llevar a cabo una legislación conducente, un régimen democrático debiera propiciar y vigilar que así fuera la participación de todos los sectores de la sociedad, también preocuparse por legitimizar lo institucional, sin embargo, la toma de decisiones, como menciona el Dr. Cymet, “en el mejor de los casos están respaldadas por la paternal benevolencia y visión de los gobernantes, y en el peor, por intereses disfrazados que buscan el propio beneficio”<sup>3</sup>.

Se escudriñan los soportes legales para la organización de la ciudad y sus modos de habitarla, para ello, las autoridades correspondientes deben otorgar la infraestructura, servicios y equipamiento favorables para un desarrollo armónico, obras y deberes que debían cumplirse en seis años, lo que ocasionaba su atraso u olvido por las administraciones subsecuentes que los modificaban o cambiaban.

---

<sup>2</sup> Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal. Publica, México. 2004. Véanse Artículos 3, segundo párrafo, del Título Primero De la Naturaleza y Objeto de la Procuraduría Social, Capítulo Único; Artículo 23, apartado B, incisos I al VIII, del Título Segundo De la Integración y Funciones de la Procuraduría Social, Capítulo II, De las Funciones de la Procuraduría Social; Artículos 61 al 81 del Título Tercero De los Procedimientos ante la Procuraduría Social, capítulo III, de los Procedimientos en Materia Condominal.

<sup>3</sup> Cuadernos de Urbanismo No. 5. Planificación urbana. División de Estudios Superiores. Facultad de Arquitectura, UNAM. 1996.

## **4.2 Socio-económicos.**

Toda ciudad tiene dos opciones: compactarse o extenderse. En el primer caso, vivir concentradamente en un ambiente denso; en el segundo, dedicar un tiempo considerable en transitar para llegar a sus destinos. Y, de una forma u otra, no se podrá contar con todos los servicios necesarios para satisfacer las demandas de habitación, recreación y trabajo de su población.

Ahora se estima conveniente hacer una separación entre el edificio en condominio y el conjunto habitacional que, aunque se puedan regir por una misma legislación y guarden en lo general muchas de las características del régimen de propiedad en condominio, se diferencian en el número de viviendas, en consecuencia, número de habitantes, en el estrato socio-económico al que van dirigidas y en su ubicación.

La constante redistribución de la población, estudiada ya por Ernest. W. Burgess, dentro de los espacios urbanos, tiene como variables la sectorización económica y social, y la actividad a la que se dedican.

Como efecto de este desarrollo espacial auspiciado por la exigencia de contar con algo en donde vivir para los más necesitados, para otros, la búsqueda de una vivienda más digna y, por aquellos que emigran a zonas más acordes a su estatus social y económico es que surgen zonas categorizadas como la que se describe en el Capítulo 6 que sirve como tema de estudio. Por lo tanto, las políticas encaminadas a uno u otro caso fracasan. Debiera buscarse una equidad.

## **4.3 Espaciales.**

La desconcentración-concentración y la aglomeración-dispersión son dos formas de visualizar el problema. Ser independientes o dependientes o conjugar ambas -ser interdependientes en forma racional-, buscando equilibrio entre las partes; no se trata de aglutinar ni tampoco de atomizar. Se deben guardar las debidas proporciones entre los centros de barrio, los centros delegacionales, los centros urbanos, los centros metropolitanos, los centros regionales, etc.

Las características de desdoblamiento espacial en la ciudad a ritmo imprevisible generan insuficiencia en instalaciones y servicios al no disponerse de los recursos necesarios. En 1947 para enfrentarse a este problema de dispersión de la población se dispuso incrementar dicha densidad en algunas zonas de la ciudad construyéndose los Centros Urbanos “Presidente Alemán” y “Presidente Juárez” (Fotos 2 y 3), que al inicio de su concepción presentaban resistencia en cuanto a la manera de adaptarse a la convivencia multifamiliar. Sin embargo, la población advierte las ventajas que estos lugares ofrecían al resolver el problema de alojar mejor, en menos espacio, en mejores condiciones y en torno de amplios espacios verdes al mayor número de personas, el recelo de los primeros instantes se transformó en una demanda incontenible de departamentos.

Estos centros urbanos con servicios como: oficinas de telégrafos y correos, locales comerciales, áreas recreativas, etc., marcaron, en ese tiempo, un adelanto significativo de convivencia comunitaria y, en lo posible, la pretensión de evitar la expansión de la ciudad.



Foto 2



Foto 3

Sin casi historia arquitectónica y urbana difusa, a no ser por la experimentada en los multifamiliares construidos en México, en Europa y en Estados Unidos, emerge el edificio de modalidad condominal en la ciudad.

El primero, erigido bajo esta concepción en la ciudad y en el país, se destinó a un público de suficiente capacidad económica. Se denominó “Reforma-Guadalquivir” localizado en la esquina formada por el Paseo de la Reforma y Río Guadalquivir hasta llegar a la calle Río Volga, colonia Juárez; formado por departamentos de lujo, oficinas y locales comerciales. El proyecto de este primer edificio de propiedad por pisos –compuesto de dos torres– corresponde a los arquitectos Mario Pani y Salvador Ortega, construido en un terreno de 2,160.00 metros cuadrados. (Foto 4)



Foto 4

Después, la edificación exprefesa de edificios y casas en sentidos vertical y horizontal, respectivamente, en lotes de uso departamental y en grandes terrenos o baldíos que permitieran albergar a varias familias rompiendo con la concepción de los edificios y vecindades en renta.

#### 4.4 Conclusiones.

La legislación al respecto de esta nueva forma de tenencia de un bien inmueble, era más bien correctiva, venía detrás de los sucesos no contemplados, que preventiva.

Tanto la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal como la Ley de la Procuraduría Social para el D. F., vienen a ser los instrumentos jurídicos para regular la convivencia entre condóminos.

Lo rescatable, es el señalamiento de un segmento de la problemática que con ella se resuelve.

Entre más altos los edificios, de acuerdo a las normas de edificación, mejor, según criterio de los inversionistas, no existen limitantes, el agua sube y se surte; las cualidades del concreto armado y del acero y los materiales ligeros, lo permiten.

Por otro lado, en el recorrido morfológico de los edificios construidos bajo esta modalidad en condominio, observamos que ellos no constituyen un ejemplo a seguir de lo que se podría señalar como uno de los tantos caminos que nos conducirían a una arquitectura o diseño urbano correspondiente a una época; pero sí un ejemplo oportunista de modas para llevar a cabo un programa de ventas. Edificios sin utilidad, más que la que brindan por su habitabilidad a sus usuarios. Es decir, utilidad personalizada sin aportación comunitaria alguna. Pero eso sí afectando el entorno con demandas en los servicios. Los promotores de esta modalidad inmobiliaria se atreven a decir que la tendencia es el aprovechamiento de los recursos urbanos existentes: su infraestructura y su equipamiento. Ciertamente es que ellos son retribuidos con las cargas fiscales que para tal caso se destinan, y que por obligación corresponden a todos los sectores de la población, o sea, que esto tampoco podría considerarse como un paliativo.

<<La propiedad en condominio como una forma de tenencia en nuestra ciudad, es de relevancia importante si consideramos que se calcula en 700 mil viviendas comparadas con el total de viviendas propias de 1 millón 166 mil 385, según el censo de 1990>><sup>4</sup>. El 60% de las viviendas, según los datos anteriores, resulta significativo.

En virtud de lo antes dicho, he seleccionado al edificio habitacional en condominio en una zona objeto de estudio localizada en Prolongación Bosque de Reforma tramo entre Paseo de los Ahuehuetes y Av. Secretaría de Marina, Delegación Cuajimalpa de Morelos, D.F., que servirá como punto de partida para sustentar la tesis. Género que permitirá observar las diferencias mencionadas a lo largo de los capítulos antecedentes.

Conocer la evolución del problema, es hurgar para encontrar soluciones. Esto constituye uno de los objetivos al tratar el tema condominal.

---

<sup>4</sup>KUNZ Bolaños, Adolfo A. Op. Cit.



## CAPITULO 5

### EL CONDOMINIO. RELACIONES Y PRÁCTICAS SOCIALES

#### 5.1 Relaciones y prácticas sociales de propiedad

Importante es el resurgimiento de una política habitacional gubernamental, a través de los programas de las instituciones de seguridad social quienes serían los encargados de cumplir con la disposición constitucional<sup>1</sup>, para brindar a la población acceso a la vivienda.

Para tal fin, al término de la década de los años cuarenta, se inician las obras de conjuntos y unidades habitacionales en diferentes sitios de la Ciudad de México. Los más importantes son los ya mencionados: Presidente Alemán y Presidente Juárez, y los denominados Independencia y Santa Fe, respectivamente, (fotos 5 y 6). En todos ellos, la vivienda se entregó en arrendamiento. Las rentas permanecieron constantes, al no reajustarse provocó, al poco tiempo, que los costos de mantenimiento de todas las instalaciones y servicios que se proveían sobrepasaran la recaudación. Este hecho, entre otros, obligó a las instituciones de seguridad social –Instituto Mexicano del Seguro Social y Dirección de Pensiones Civiles- abandonar este tipo de administración, adoptando una política de ofrecimiento en venta.

Siguiendo pautas de la configuración jurídica condominal -en cuanto que habiendo más de dos áreas privativas y áreas comunes en un bien inmueble, adquiere la connotación- iniciada en 1954 con la promulgación de la ley<sup>2</sup> que da efecto, a partir de los años sesenta, se inicia el otorgamiento de la vivienda en propiedad, por parte del gobierno, referenciado en la Unidad



Fotos 5 y 6



<sup>1</sup> Constitución de los Estados Unidos Mexicanos. Art. 4º, párrafo quinto. Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo. Última Reforma DOF 04-05-2009. Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. Secretaría General. Secretaría de Servicios Parlamentarios. Centro de Documentación, Información y Análisis. Véase, también, fracción XII del artículo 123.

<sup>2</sup> Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas y Locales.

Habitacional Nonoalco- Tlatelolco, conocida, por igual, como Presidente López Mateos.<sup>3</sup> Dicho otorgamiento se dificulta debido a las instancias que intervinieron con fondos en la construcción de la Unidad –Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, secciones 1, 2 y 3; Instituto de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado, secciones 1 y 2, y de compañías de seguros privadas, secciones 2 y 3; como solución para su entrega se cuenta con la Ley enunciada renglones arriba. Ésta, al adoptarse, permite la apropiación mediante certificados amortizables de participación inmobiliaria.

Esta legislación sobre la propiedad en condominio sufre modificaciones y adiciones, así después de ocurridos los sismos de 1985, surge en 1986 un nuevo capítulo que contiene “el régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal” que tenía que ver con el programa habitacional popular, el cual, por ser un régimen excepcional, según consta en el capítulo VIII, artículo 46, de la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, no podría regirse por las mismas reglas generales del condominio. Una situación a resaltar, es la autorización o no de la constitución del régimen de condominio vecinal, en todos los casos, por el Departamento del Distrito Federal, como la forma de organización por los beneficios de cada proyecto para la administración de sus inmuebles.

La teoría de la Renta orienta sobre la comprensión de la propiedad del suelo: la producción del espacio construido como factor fundamental en la determinación de las rentas urbanas. Esto significa, entre otras cosas, que el precio de la tierra no es fijado por la oferta (de parte del propietario) sino por la demanda.

Justo es reconocer que el entendimiento de la oferta y demanda de suelo e inmuebles, facilita advertir el carácter dinámico de las relaciones de propiedad.

<<Un aspecto de la mayor trascendencia, es la definición del valor del uso de la vivienda en relación con el de la tierra. El hecho de que el valor del uso de ésta no esté distribuido de modo uniforme en el territorio, habla de las ventajas de la ubicación de un terreno urbano sobre otro, es la base para la generación de la renta diferencial. En el juego inmobiliario se llega al momento en que la propiedad del suelo se vuelve predominante sobre la propiedad de la construcción. De hecho, esta presión es el impulso motor del proceso de expulsión de los habitantes de las áreas centrales de las grandes ciudades hacia la periferia>><sup>4</sup>.

## **5.2 Relaciones y prácticas sociales condominales**

Por lo anterior, que sirve como introducción a este capítulo y como complemento al anterior y preámbulo al procedente, se considera relevante abordar las relaciones y prácticas sociales que se ocasionan en un condominio, por la convivencia diaria de

---

<sup>3</sup> Sobre las formas de propiedad de la vivienda y su otorgamiento, véase lo referido por Antonio Azuela en obra citada.

<sup>4</sup> AZUELA DE LA CUEVA, Antonio. La ciudad, la propiedad privada y el derecho. Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano. El Colegio de México. México, Primera reimpresión. 1999.

grupos familiares que habitan en viviendas de propiedad exclusiva, pero que coexisten entre sí en espacios comunes dentro del perímetro del terreno donde el inmueble se construye, y de estas mismas relaciones y prácticas sociales que se establecen con el exterior.

Para el caso que nos concierne, <<se denomina condominio al grupo de departamentos, viviendas o casas... para uso habitacional, construidos en forma vertical, horizontal o mixto. ... (Los propietarios) tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute>><sup>5</sup>

Internamente, la propiedad condominal debe entenderse en dos acepciones: la privativa y la común. Su distinción es importante, pues, implica dos formas de conducirse: la relación y normas de conducta –educación- intrafamiliar al interior de la vivienda, y siguiendo esta misma dupla al exterior de ella –áreas comunes- por ser una parte del inmueble. El concepto se aclara cuando dice Azuela de la Cueva: <<que la propiedad privada es el derecho de un individuo a “excluir a otros del uso o los beneficios de alguna cosa”, mientras que la propiedad común es el derecho de un conjunto de individuos a no “ser excluidos del uso o los beneficios de alguna cosa”>><sup>6</sup>

El análisis sobre el derecho que tienen los condóminos o habitantes de los usos de áreas privativas o unidades de propiedad exclusiva y, principalmente, de las áreas y bienes comunes en los condominios que les pertenecen en forma proindiviso, arroja el desconocimiento de la población que alberga, en la mayoría de los casos, de aquellas conductas que debieran conducir a una cultura condominal.

Jurídicamente, como marcos de referencia, se cuenta con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el Código Civil para el Distrito Federal, la Ley de la Procuraduría Social para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, la escritura constitutiva del régimen y con el consecuente reglamento interno de administración, que tienen la finalidad de normar la actuación de las personas que en ellos conviven, manifestando sus derechos y obligaciones, independientemente, de sus hábitos y costumbres. Se trata de conducir, de la mejor manera posible, las relaciones sociales.

<<Uno de los ejes que organizan el vasto mosaico de relaciones y prácticas sociales que es hoy la urbanización, es la institución de la propiedad privada, que no se manifiesta de manera homogénea sino a través de múltiples modalidades. Las palabras condominio, vecindad, ciudad perdida, colonia proletaria, etcétera, evocan no sólo diversos tipos de espacio urbano, sino una amplia variedad de relaciones sociales, cada una con sus propias connotaciones económicas, políticas, culturales y, desde luego, jurídicas>><sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Publika, México. 2004.

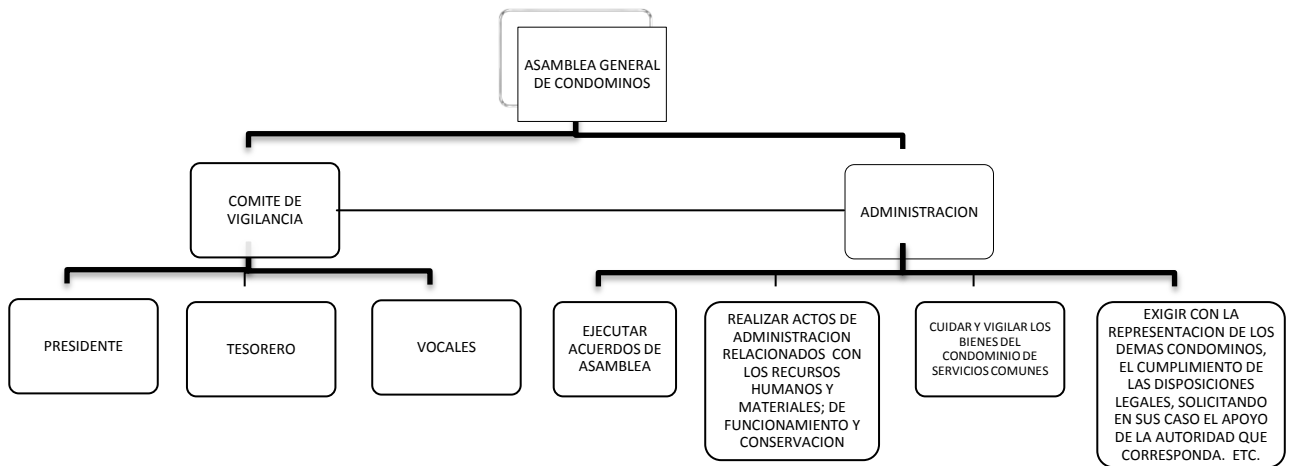
<sup>6</sup> Op. cit.

<sup>7</sup> Ibidem.



Tanto las leyes, código y escritura constitutiva, como el reglamento interno, señalan la estructura para organizar la conducción de las relaciones y prácticas sociales entre todos y cada uno de los actores que intervienen, para regular el ejercicio de la convivencia; para la supervisión del funcionamiento de las instalaciones; de las actividades de la administración y de gestión ante las autoridades competentes.

El organigrama resultante que se expresa a continuación, es indicativo, más no limitativo:



La Asamblea General de Condóminos, como órgano supremo, se constituye por todos y cada uno de los propietarios, que tiene atribuciones para señalar el rumbo más pertinente y conveniente para conservar e instrumentar la plusvalía de sus propiedades y lograr, armónicamente, la convivencia condominal, además, en la que se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común.

Dentro de esas atribuciones están: la aprobación de los montos correspondientes a las cuotas ordinarias, en casos especiales, extraordinarias –mensuales, trimestrales, semestrales, etcétera- de mantenimiento y administración del inmueble y del fondo de reserva, según indivisos, de acuerdo a un presupuesto de las erogaciones por realizar; resolver controversias entre condóminos; definir sanciones; decidir por quienes, en número impar, integrarán el Comité de Vigilancia, delegándoles la responsabilidad de la conducción y aplicación de los acuerdos emanados en la Asamblea, permitiéndoles, a su vez, hacer las contrataciones más idóneas de los prestadores de servicios.

La ley marca que la Asamblea General de Condóminos deberá ser convocada a reunión, cada seis meses, considerándose ordinaria, y cuantas veces sea necesario con carácter extraordinario, para tratar asuntos urgentes, con una antelación mínima de siete días hábiles a la fecha establecida en primera convocatoria en la que se requiere la asistencia del 75% de los condóminos; cuando se realice en segunda convocatoria el quórum deberá ser el 50% más uno, mayoría simple; de ser necesaria una tercera, se celebrará con los condóminos asistentes, el tiempo que mediará entre las convocatorias será de media hora. La organización de la asamblea comprende la designación de un presidente, un secretario y, por lo menos un escrutador.

En dicha convocatoria se indica el carácter de la asamblea, fecha, hora y lugar determinado en alguna de las áreas comunes, así como la orden del día, agregándose las consideraciones procedentes para la toma de decisiones y las restricciones para contabilizar el voto.

El Reglamento Interno de Administración que regula la concordia y el buen proceder entre todos los que habitan un condominio, propietarios o no, puede ser modificado parcial o totalmente por la Asamblea General de Condóminos, siempre y cuando se cuente con la asistencia de la mayoría simple, y las resoluciones sean sancionadas por un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

El propósito de esta facultad otorgada legalmente a la Asamblea General de Condóminos, estriba en adecuar el reglamento a los intereses de la mayoría que con el tiempo, parte de su contenido, no se aviene a la evolución misma de las relaciones establecidas. Las reformas pueden llegar a la supresión o ampliación de capítulos o artículos, obligaciones y derechos, con el objeto de hacerlo más explícito para evitar confusiones de interpretación en su contenido.

Los quórum que se expresan, por el compromiso que se contrae para la modificación, me parecen ser idóneos como resultado de la experiencia adquirida; difícilmente se reúne el 100% de condóminos, a veces, no se llega a contar con la mayoría simple y, la mayoría de las asambleas se celebran con los que asisten. En una asamblea en la que se discutirán asuntos trascendentales, es imprescindible la participación "obligada" de aquellos que, según proindiviso, constituyan el valor tasado. Al no ser posible, y de manera práctica, es permisible que las decisiones sean acordadas por un mínimo de votos que representen el 75% del valor del condominio y la presencia del 50% más uno.

El Comité de Vigilancia se conforma por un presidente quien coordina las responsabilidades de cada uno de sus miembros y de la administración propiamente dicha; un tesorero que registra y examina la procedencia del ingreso y el destino de los egresos; los vocales que representan grupos de condóminos, sea por edificio o zona. La ley recomienda que el número de miembros sea no menor a cinco.

La figura de la administración podrá recaer en un condómino o habitante como administrador o en un administrador profesional, persona física o moral. En ambos casos, es indispensable, acreditar su personalidad en la Procuraduría Social para el Distrito Federal acudiendo a sus instalaciones para obtener la certificación en cumplimiento de ciertos requisitos.

La instrumentación y, posteriormente, su aplicación, se llenan de matices los cuales, a veces, sobrepasan el interés común, suscitándose roces entre condóminos, los menos, y entre estos y la administración, en el mayor número de los casos, sea por ser intermediarios para resolver fricciones entre condóminos o para atender alguna demanda. Los factores por los cuales surgen diferencias son: uno, la reticencia a

sujetarse a una reglamentación por alguno o todos los miembros de la familia que habita la vivienda; otro, la inconformidad por haberse desatendido alguna de las actividades inherentes a la administración.

Cierto es, que de acuerdo a los indivisos –superficie de propiedad individual- resultado del porcentaje obtenido de esta superficie entre la suma total de las áreas de cada unidad privativa, se es dueño en este mismo prorrateo de las áreas comunes. Sin embargo, al considerarse propietarios, piensan que estas les pertenecen para hacer de su uso algo exclusivo, sin ajustarse al Reglamento Interno de Administración del inmueble, lo cual ocasiona parte de las fricciones antes mencionadas.

Lo anterior, obedece al esclarecimiento de las relaciones y prácticas sociales que se desempeñan al interior del condominio y de la importancia que ejerce la normatividad para regularlas.

La propiedad en condominio refleja la dinámica del desenvolvimiento de la vivienda como un hecho histórico, pero también geográfico. La reubicación de la población, plantea nuevas formas de adaptación, en consecuencia, ajustarse a relaciones y prácticas sociales, algunas inéditas, diferentes a las que acostumbraban, afectando, también, a sus nuevos vecinos.

Algunos ejemplos ilustran lo anterior: Al exterior, en su caso, el bien inmueble que cuenta con salón de fiestas, ofrece la oportunidad para la realización de festejos a los condóminos. La mayoría de los condominios no cuenta con cajones de estacionamiento para visitas, motivo por el cual, su promotor se ve obligado a la contratación de valet parking para el acomodo de los vehículos en lugares desocupados al frente o alrededores, en ocasiones, en doble fila u obstruyendo el paso por las esquinas, produciendo molestias a los vecinos que ahora ven invadidos los espacios frente a sus casas o a su paso. Al interior, cuando se lavan los automóviles, sin tener conciencia del desperdicio de agua, se salpican los de al lado, se dejan charcos alrededor del auto y donde reconoce el agua. Al no secar las superficies, al paso por ellas, muchas veces obligado, se lleva en el calzado el lodo o humedad a otros sitios –vehículos, pasillos, vestíbulos, elevadores, etc., ensuciando lo que ya se había aseado. A veces, personas de otras nacionalidades, de acuerdo a sus costumbres culinarias, llenan el ambiente con olores no acostumbrados por las otras, al viajar éstos por los elevadores o cubos de escaleras, invadiendo otras áreas privativas. En otras ocasiones, cuando se presentan fugas de agua en tuberías hidráulico-sanitarias que dañan plafones, acabados, hasta mobiliario generando molestias, aunque comprensibles, cuando se deben hacer las reparaciones pertinentes.

Pasando a otra cuestión. Si bien, algunos de los departamentos en este tipo de tenencia pueden ser satisfactorios de la necesidad habitacional, también, son medios de acumulación de capital, en los casos de arrendamiento.

El tema del arrendamiento de un departamento en condominio de alto costo, será tratado única y exclusivamente como la alternativa que compete a los altos ejecutivos

de empresas y a personal asignado en nuestro país de las diversas embajadas de las naciones con representación en él.

Para el primer conglomerado, el pago de una renta elevada al arrendador es susceptible de reducción de impuestos. Para el segundo, es brindar instalaciones acordes a la habitabilidad, en virtud de los rangos de su personal; ello, en razón de la movilidad que se manifiesta según los vaivenes de la política.

Sin embargo, estas personas, de la misma manera que la de los propietarios, tendrán que adecuarse, también, a nuevas formas de relación y práctica social interna y externa. A nuevos derroteros para llegar a sus destinos; localizar centros educativos, comerciales, etcétera.

Incumplir con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración y del fondo de reserva, conlleva exigir sus pagos, mediante recordatorios a propietarios y arrendadores, su omisión, a través de su exigencia en la Procuraduría Social para el D. F., siempre y cuando en ella exista el registro del condominio en cuestión, que tiene carácter conciliatorio, aún cuando puede emitir sanciones al infractor. Agotadas estas gestiones por parte del administrador como representante del condominio, se acude a los juzgados civiles a interponer la demanda, en cuyo juicio la sentencia se resuelve, según alegatos y pruebas, mucho tiempo después. Este es otro hecho de las multicitadas relaciones y prácticas sociales condominales.

### **5.3 Relaciones y prácticas sociales vecinales**

Otro segmento de este asunto, es la integración entre los poseedores de las diferentes modalidades de la propiedad privada, de acuerdo a los usos de suelo permitidos; por esto, también, en la zona ocurre una adopción de nuevos pobladores.

¿Qué sucede con los de enfrente?, las colonias populares aledañas a esta zona condominal; para interactuar como grupo se organizan creando Comités Vecinales como órganos representativos de la ciudadanía ante las diversas instancias oficiales, son los instrumentos por los cuales una comunidad gestiona sus demandas en cuanto a ella incumbe para aspirar a un mejoramiento de sus niveles de vida.

En la zona de estudio que en el siguiente capítulo se describe, se observa una ineficacia de estos órganos, en razón del fracaso a sus demandas de espacios recreativos y verdes; educativos y culturales; de imagen urbana y ecología; transporte y servicios; infraestructura y equipamiento para los diferentes estratos económicos y sociales, con los cuales se lograría una verdadera consolidación de la zona.

El esfuerzo se vería cristalizado, en parte, años después; se habría aprendido a relacionarse a través de prácticas sociales entre los miembros de los Comités Vecinales, entre la comunidad y entre ambos, y entre los primeros y las autoridades correspondientes ante los cuales se gestionaban los asuntos prioritarios.

En toda sociedad existen clases diferenciadas, que se distinguen por su capacidad económica, o por sus posibilidades de acceso a servicio. Es decir lo que se llamaría especulación por causas económicas provocando efectos sociales; dicha especulación o circunstancia determina que cada uno de ellos se apropie en forma diversa del espacio urbano.

Por 1990, apenas se advertía el impacto que sufriría la zona en materia de vivienda, de recreación, de seguridad, de transportación, de contaminación tanto vehicular como visual; ahora estos impactos han hecho una real presencia que provocan nuevos estudios y programas a posteriori que, se dice, darán cohesión y sentido.

#### **5.4 Conclusiones.**

Se reconoce que este tipo de propiedad convertida en más del 50% del total de viviendas propias en la ciudad, ha resuelto, en cierta manera, la demanda de la vivienda.

Con el orden jurídico que se establece para la convivencia dentro de inmueble, se procura asociar la ley con el reglamento interno, para que el proceso social que se deriva, en este tipo de tenencia, se regule.

El desapego a este orden jurídico, trae aparejado una diferente visión de la realidad social en cuanto al comportamiento en las formas de propiedad. Empero, una situación de sobra conocida es que la existencia de una norma no garantiza su cumplimiento.

Uno de los rasgos más señalados, en estudios sobre la modalidad de la propiedad es el descenso del inquilinato.

La intervención del Estado para el otorgamiento de vivienda, a través de conjuntos y unidades habitacionales, en renta que al poco tiempo se da en venta, revela que la relación y práctica social sufre alteraciones en cuanto siendo arrendatarios se convierten en propietarios. Esta relación, inclusive, se extiende más allá del ámbito contractual como es la constitución de copropiedad, la organización, que implica acuerdos entre los copropietarios para la administración de estos conjuntos y unidades habitacionales.

Así, los actores diferenciados en grupos y tiempos de llegada, ponen de manifiesto la necesaria interacción en los espacios públicos, los que se convierten en lugares de recíproca conveniencia, en donde la autonomía se respeta, pero es relativa.

El territorio de la Ciudad de México se encuentra fragmentado administrativamente, contiene Delegaciones, colonias, barrios. Los pobladores se consideran ciudadanos, a su vez, adquieren el gentilicio de la Delegación Política a la que pertenecen, distinguiendo la colonia o barrio en el que se encuentra su residencia. Con este acopio de identidades y condiciones sociales -históricas, culturales, económicas-, establecen relaciones con los demás individuos para una convivencia armónica, en ocasiones, haciendo a un lado

los polos opuestos de percepción de sus prácticas y concepciones de la vida domiciliar o barrial, para caracterizar, ahora, la dinámica social en el espacio urbano.

En renta o en propiedad, la vivienda no sólo es amparo de los individuos, llega a instituirse como una manifestación del ser humano y de su colectividad; en suficientes casos, también, es atributo material de quien la posee.

La sociedad compuesta por grupos diferenciados que contienen elementos afines e individuos que pertenecen a ellos, también, con características comunes, permiten considerar que de esta manera, tanto las viviendas contienen rasgos similares en cada uno de estos grupos, como en un mismo grupo se tienen componentes diferentes. Así, lo substancial, al tratar este asunto de las relaciones y prácticas sociales, es la similitud de y entre cada grupo, ya que se plantea la necesidad de resolver problemas colectivos y no personales.

La dinámica misma del condominio a la que están supeditados los condóminos, deriva en ajustes en su comportamiento al adquirir la cultura condominal.

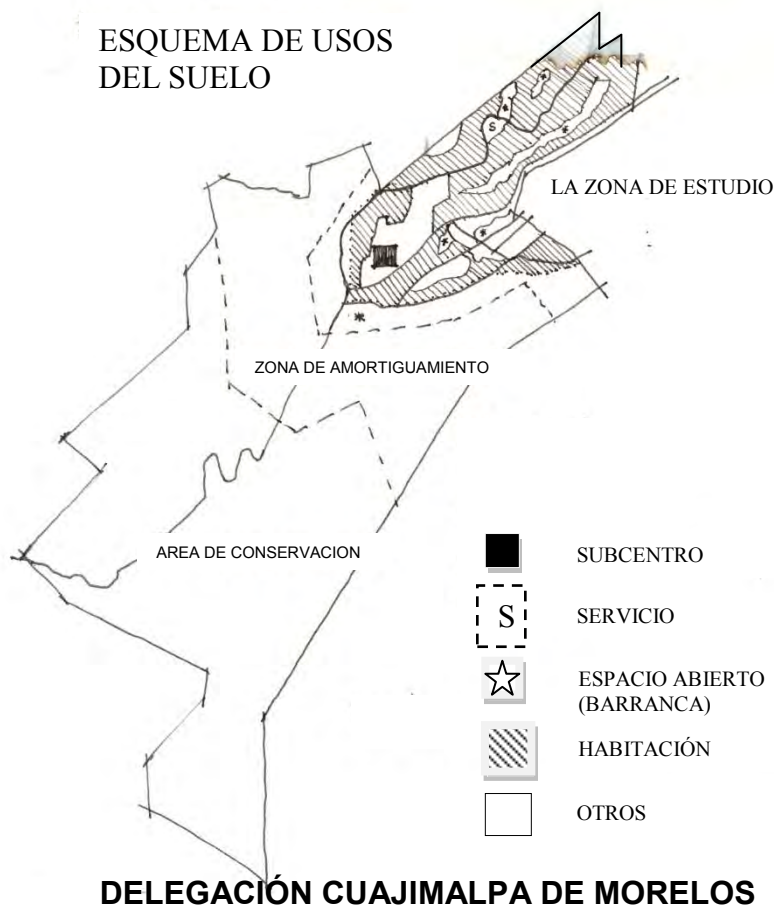
Los de enfrente, al lado, atrás -vivienda, comercio, oficina- en sus actividades cotidianas o periódicas llegan a afectar a los otros. Unas referencias son: El Bosque de Tlalpan, en el cual se llevan a cabo conciertos, durante horas el congestionamiento no permite la circulación fluida de los residentes de la zona. Además, soportar el ruido de la música hasta muy avanzada la noche. Un poco más allá, se localiza el lienzo charro del Pedregal, sobre la calle Camino Santa Teresa, en el cual, también, realizan eventos, que llegan a terminar después de las cero horas del día siguiente. Frente a este lienzo se encuentra una de las zonas condominales del fraccionamiento Jardines en la Montaña, los decibeles producidos por el ruido sobrepasan la norma permitida, no permitiendo el descanso nocturno. Las quejas vecinales no han sido atendidas convenientemente por las autoridades correspondientes en la delegación política.

La colectividad es un nosotros, un encuentro cara a cara en una relación dinámica, en un enfrentamiento con el otro. Este suceso no sólo es cuantitativo, de igual forma, es cualitativo en cuanto se comparten espacios públicos y los medios ambientes creados.

## CAPITULO 6

### ZONA DE ESTUDIO

**CASO:** Prolongación Bosque de Reforma, tramo entre Paseo de los Ahuehuetes y Av. Secretaría de Marina, Delegación Cuajimalpa de Morelos, D.F.



El nivel más detallado del Sistema Nacional de Planeación de Desarrollo Urbano son los Planes Parciales Delegacionales. El Plan Parcial de la Delegación Cuajimalpa se aprueba el 18 de diciembre de 1980 y entra en vigencia el 4 de febrero de 1982, con una permanencia de 2 años como mínimo o hasta que surja una nueva versión del mismo. En 1983 se realiza una actualización que obedece, según se pronuncia: <<a que el proceso de planificación sigue adecuándose a la evolución del fenómeno urbano>>. <sup>1</sup> Plano 13

### Plano 13

Dicho plan expresa sobre:

El diagnóstico-pronóstico.- “En 1980, la densidad de población en las zonas urbanizadas es de 46 hab./ha., generalizada, pero en otras llega hasta 234 hab./ha.”

El medio físico.- “...la topografía es accidentada, con numerosas barrancas, lo cual constituye un elemento disuasivo para nuevos asentamientos.”

Por lo que veremos adelante, la tecnología hace de lo disuasivo, lo persuasivo. Es menester señalar que el aliento lo determina la autoridad, no el accidente del terreno.

<sup>1</sup> Departamento del Distrito Federal. Secretaría de Obras y Servicios. Dirección general de Planificación. Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Delegación de Cuajimalpa. Reimpresión, 1983.

Suelo y reservas.- <<Aproximadamente el 66.42 % de la superficie que comprende a la Delegación se encontraba sin urbanizar a principios de 1980, unos 51 km<sup>2</sup>. Por lo que se recomienda protegerla de la urbanización para conservarla como parte del cinturón verde de la Ciudad de México. Considerándose una reserva de 6.95 km<sup>2</sup>.>>

El uso habitacional, predominante en la Delegación –*refiriéndose al área urbana*-, “ocupa el 95% (2,527 ha.) del total (2,662 ha.)” “Son escasas las zonas comerciales” y casi nula todo tipo de industria.

“La rapidez del crecimiento físico y la falta de control sobre el suelo han propiciado la ocupación de grandes superficies mediante su venta y subdivisión ilegal.”

Infraestructura.- “En algunas partes, en proporción importante, el agua se distribuye en pipas, cuyo volumen dista de apenas ser suficiente. En la que podríamos denominar zona consolidada se abastece de este líquido al 86%. Además, existen deficiencias en el drenaje, desalojo de aguas negras, provocando la contaminación de mantos freáticos. La pavimentación y el transporte público se encuentran apenas al 50% como satisfactorios.”

Equipamiento.- “Se reconoce la insuficiencia en este rubro de todo aquello que lo conforma, destacando que la población más afectada es la de los estratos bajos que para poder hacer uso de cualquiera de este servicio, tiene que disponer de medios para satisfacer su necesidad. Faltan aulas, camas, mercados”, *que tratan de ser sustituidos por los mentados “mercados sobre ruedas.”*

Vivienda.- Esta se desarrolla en 1,520 has., restando 80 has. para ocupar el 100% de la superficie urbanizada. Esta superficie sería insuficiente para albergar el incremento poblacional, por lo tanto, habría que destinar 2,538 has. más en esta zona y 440 has., más, susceptibles de desarrollo urbano. Para hacer frente... habría que incrementar la densidad de población a 145 hab./ha., para el año 2000”.

Otros factores que inciden en la problemática habitacional son:

- a) “Hay déficit de servicios por lo que es necesario reservar el 10% del área susceptible de desarrollo urbano para tales fines, 204 has.”
- b) “Es necesario controlar la atracción que ejerce la Delegación a inmigrantes, de manera que la densidad promedio de población no exceda de 200 hab./ha...”
- c) La falta de drenaje y la oportuna y sistemática recolección de basura deterioran el medio ambiente.

Algunos otros aspectos que se contienen se tratarán en su oportunidad, haciéndose referencia a lo que se advierte en este plan.

Por este panorama en el que los responsables del documento reconocen y patentizan la problemática de la Delegación y el relatado en el capítulo 3, es necesario realizar un análisis reflexivo de los acontecimientos que provocaron el surgimiento de esta zona condominal y el de sus impactos en el área de estudio.

El proceso de urbanización origina la fragmentación en cuanto al crecimiento de la ciudad, algunas zonas se alejan más que otras del llamado centro histórico, dejando vacíos entre ellas, terrenos dispuestos al mejor postor o en espera de mejores beneficios para sus propietarios haciendo uso de ellos o venderlos a mejor precio.



El análisis del proceso surgido en el área, se ve obligado y supeditado a uno mayor para dilucidarlo, es preciso buscar las causas de las consecuencias observadas, para que no sea tomado como un proceso autónomo, perdiéndose de vista su significado esencial para este conjunto social. Entre uno y otro existe la complementariedad. Es una red.

Parte del crecimiento de una ciudad es resultado de la movilización migratoria de la que surgen cambios físicos y sociales. Por ejemplo, los integrantes de los estratos socioeconómicos altos van en busca de los sitios con un entorno más aceptable, alejándose de las incomodidades provocadas por las aglomeraciones, por la inseguridad y mezclas sociales de manera elitista al encuentro de lugares distintivos los que, cuando son alcanzados por la mancha urbana y por el tiempo, son abandonados para trasladarse a otras zonas más retiradas de las que en primera instancia habitaron.

Emergen teorías para la comprensión de este proceso llamado ecología urbana que se gesta en las ciudades. Cabe aclarar que, en cada caso, surgen defensores y detractores, sin embargo, se destacan por encontrar similitud con lo descrito en este discurso las siguientes:

En la teoría de las zonas concéntricas formulada por Ernest W. Burgess, llamada Teoría de Burgess<sup>2</sup>, se marcan en un mapa ecológico de la ciudad de Chicago cinco círculos concéntricos, identificados por zonas correspondientes a la localización de la población, en términos generales, dentro de la ciudad. Estas zonas son: la primera, donde se ubica el centro comercial y de negocios; la segunda, identificada como la zona de transición, reconocible por ser el lugar de las residencias abandonadas por sus propietarios que emigraron a otros emplazamientos; la tercera, constituida por los barrios obreros; la cuarta, es la dedicada a la residencia de las clases media y alta; la quinta, conformada por las personas que radican en los alrededores y que tienen la necesidad de viajar grandes distancias para ejercer su ocupación. En las zonas cuatro y cinco se reconocerían por ser los casos de algunos empleados al servicio de los condóminos y como la de las mejores residencias, respectivamente, en el área de estudio. La última zona señalada se caracteriza, también, por zonas comerciales constituidas por locales, oficinas y sucursales de los establecimientos situados en el centro de la ciudad. Este esquema es considerado idealista.

En consecuencia, surge la Teoría de los Gradientes que en su aplicación demuestra serias incongruencias. La Teoría Sectorial desarrollada por Homer Hoyt, trata de superar la teoría antes dicha, alude al crecimiento de la ciudad desde un centro pero por sectores de círculo. Los vectores que parten de él sectorizan los distritos desde un punto de vista social. Por lo tanto, zonas determinadas de diferente condición quedan atrapadas entre sí, por lo que la residencia de la clase alta, como única salida, se expande al exterior, no puede moverse a los lados<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> CHUECA GOITIA, Fernando. Op. Cit.

<sup>3</sup> Idem.

Se establece una noción de “empuje”, la zona habitacional del centro cede frente a la tercerización. La clase necesitada, al mismo tiempo que la clase acomodada, se alejan. La noción de “empuje” se confirma, no hay una clase más elevada que ésta, no hay a quien alejar, no regresan sobre sus pasos; deben construir en esos espacios tranquilos y exclusivos –segrarios-. Terrenos ya adquiridos con antelación por los especuladores de la tierra, que la han reservado, elevando su valor hasta un grado que los hace inaccesibles a los otros grupos. De aquí la tendencia natural de las zonas de rentas altas a trasladarse a la periferia de la ciudad.

Esta conceptualización permite visualizar el porqué, en un momento dado, se han establecido las diversas zonas diferenciadas en el territorio de la ciudad.

Tampoco puede dejarse de mencionarse el proceso de desdoblamiento que <<en la actualidad es encauzado por políticas de aliento y, no necesariamente, partiendo de un centro en forma concéntrica o radial, sino desde un punto para un solo sentido o más, pero abarcando superficies más o menos regulares, tomando como origen el fin de una zona y el principio de otra o a la inversa, según se vea; como desdoblado una hoja de papel poco a poco, algunos de estos desdoblamientos serían pasos para llegar a otras áreas sin aportar contenidos a las zonas que le han servido para llegar a éstas. La primera idea al concebirse el crecimiento lo fue partiendo del núcleo central; con esto se confirma la teoría de la nuclearización con la que es posible abastecer de lo básico necesario, de acuerdo a dosificaciones para atención inmediata, los servicios que se requieran en una determinada zona>><sup>4</sup>.

Es claro que el proceso no es espontáneo, es consecuencia de un comportamiento espacial dispuesto por los usos del suelo permitidos o contravenidos.

En consecuencia, establecidos los sectores, la división de actividades (habitar, trabajar, recrearse) de la población requiere interrelaciones (circulación) de manera armónica dentro de ámbitos definidos no más allá de los que puedan causar daños irreversibles (deseconomías) en detrimento de la calidad y cantidad que condiciona la composición y tamaño de la población en proporción a los servicios públicos que se requieren.

Lo anterior, se refuerza, aunque ya rebasado para algunos, por la Carta de Atenas, documento fundamental en el desarrollo del urbanismo. << De sus postulados surge el “método racional” para las ciudades; se propuso una “ciudad funcional”, donde existiera una zonificación y el emplazamiento consecuentemente racionalizado en ella de las cuatro “funciones colectivas”: vivienda, trabajo, esparcimiento y circulación>><sup>5</sup>.

“El área de dominio en la cual el servicio se ofrece está afectado por diferentes circunstancias: el precio del servicio, el tamaño del centro urbano y la densidad de población del área de dominio, etc.... En contraposición está el costo-beneficio que se

---

<sup>4</sup> SINGER, Paul. Economía Política de la Urbanización. Urbanización y clases sociales. México, Siglo XXI Editores, S. A. tercera edición. 1978.

<sup>5</sup> MUNIZAGA VIGIL, Gustavo. Diseño Urbano: Teoría y Método, México, editorial Alfaomega 2ª edición, 2000.

traduce en ciertas absorciones económicas por parte del que pone a disposición un bien o un servicio para beneficio de otros.”<sup>6</sup>

Es el caso del centro escolar, del jardín infantil, del campo deportivo, de la regeneración urbana, del mercado, de la no distinción del derecho que tiene el ser humano a los servicios que la ciudad debe brindar en forma obligatoria, pues al ser aceptada la incorporación a su espacio de superficies con diferentes usos del suelo, estos han adquirido el derecho de contar con ellos.

La visión en conjunto que nos brindan estas teorías en cuanto a las tendencias de crecimiento espacial en las ciudades, nos permiten ilustrar que la zona donde se encuentra la demarcación de estudio equivale en parte a las teorías, nociones de “empuje” y “desdoblamiento” expresadas, mención que se hace para demostrar que las teorías y los hechos de la misma, se pueden extrapolar a universos similares más grandes o pequeños, respondiendo con variaciones a las hipótesis empleadas para dar respuestas a los problemas que se plantean.

Este proceso migratorio a las áreas que se van sucediendo como las más alejadas, genera el movimiento de servicios, los cuales demandan la intervención de las dependencias gubernamentales para dotarlas de la infraestructura, de los servicios públicos y equipamientos, así como la inversión privada que visualiza su participación como negocio, lo cual marca la diferencia.

La selección de esta zona de estudio obedece al desempeño de mis actividades como administrador de bienes inmuebles de carácter condominal al surponiente de la ciudad y, particularmente, en la zona norponiente de la ciudad donde la zona se localiza. De 1990 a 1996 me encargué de la administración de un edificio habitacional en condominio de manera más o menos permanente y de varios como supervisor de las administraciones internas. Condominios diseminados en las áreas comprendidas desde la Avenida Parque Lira hasta la Avenida Constituyentes sobre Paseo de la Reforma y, otros, en la zona destinada a oficinas de la colonia Bosques de las Lomas y a la habitación departamental en la prolongación de la misma; superficies correspondientes, jurídicamente, a las Delegaciones Miguel Hidalgo y Cuajimalpa de Morelos en el Distrito Federal y en el Municipio de Huixquilucan en el Estado de México.

## **6.1 Problemática**

Es de suponer que al ensancharse la ciudad en los diferentes períodos de tiempo en los que sucedió de manera notable, las urbanizaciones ejecutadas devastaron o modificaron ambientes naturales como aconteció cuando surge el desarrollo Bosques de las Lomas, comprendido entre las Delegaciones Miguel Hidalgo y Cuajimalpa de Morelos, realizado en una parte caracterizada por sus hondonadas, destruyendo el hábitat original de animales y plantas. Se infiere por el nombre dado a este

---

<sup>6</sup>UNIKEL, Luis. Op. Cit.

fraccionamiento, que en el lugar proliferaban diversas variedades de árboles que mantenían en equilibrio al ecosistema de la zona.

Acotar la zona de estudio permite enfocar la atención a determinadas líneas: la convivencia, la recreación, el abasto, el transporte, los desechos sólidos, el medio ambiente, el diseño urbano y la seguridad, y los impactos que éstos ocasionan en un ámbito parcial de la ciudad, que se repite en menor o mayor grado en el resto de la misma, del cual se pueden sacar conclusiones y algunas resoluciones para el mejoramiento en todo sentido del quehacer urbano arquitectónico.

Por ser un tipo de propiedad que se puede dar en cualquier parte, con las salvedades anotadas, se ha seleccionado un área para su estudio. Ésta e en una longitud de 1,750 metros, aproximadamente, sobre la Prolongación Paseos de la Reforma entre Paseo de los Ahuehuetes y Av. Secretaría de Marina y sus prolongaciones Loma del Recuerdo y Loma de Vista Hermosa. La franja se localiza en la colonia conocida, generalmente, como la Prolongación de Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, su borde inicia en el límite de esta delegación con la Delegación Miguel Hidalgo, en el Distrito Federal, y muy cercana con la delimitación del Municipio de Huixquilucan, Estado de México, hasta las avenidas mencionadas. (Plano 14)



Plano 14

La colonia Bosques de las Lomas se distingue por estar destinada a la habitación unifamiliar a excepción de una superficie, se podría decir, localizada en uno de sus extremos cercano al Paseo de la Reforma, cubierta de edificios de oficinas en condominio o en renta; bancos; zona comercial, a la que se integra un área recreativa compuesta de canchas de tenis y un templo religioso; edificada sobre una hondonada natural con respecto a los niveles de calle sobre los que están asentadas las construcciones de las viviendas, separada de ellas por el ancho de las vialidades que la circundan. Identificada como zona 1 en el plano No.15.

He aquí un ejemplo más de una mala planificación, en la que lo que verdaderamente importaba era la obtención de beneficios sobre unos terrenos que podrían haber tenido otros fines más provechosos para la comunidad y la ciudad.

El impacto desfavorable para los habitantes de esta zona se observa en el tránsito y estacionamiento de vehículos que invaden las arterias y, en muchas ocasiones, la entradas a las casas bajo la supervisión de la persona que los “cuida”, esto ha ocasionado innumerables molestias a los vecinos; los cambios de uso del suelo no se

han hecho esperar en las propiedades aledañas a ella. Se origina el fenómeno de emigración hacia zonas más tranquilas.

En el otro extremo de este corredor, identificado como zona 2 en el plano No. 15, se encuentra la colonia Lomas del Chamizal, que entre sus particularidades tiene que su territorio y población se divide en dos partes por la calle Prolongación Bosques de la Reforma; una de ellas, la norponiente tiene la peculiaridad de que uno de sus segmentos pertenece a la vez a la delegación Cuajimalpa de Morelos y al Municipio de Huixquilucan, Estado de México; la otra, al lado derecho de la avenida Prolongación Bosque de Reforma, inmersa en una zona residencial de alto valor. Las superficies de esta colonia limitan el área de estudio por el norponiente y nororiente.



Plano 15

Esta convergencia de demarcaciones provoca que los trámites de los servicios públicos se realicen de manera sui generis. Algunos vecinos adscritos a una delegación, hacen el pago en la otra que no habitan, debido a que la suscripción a los padrones la llevaron a cabo por recomendación, captura o comodidad por la cercanía de la oficina recaudadora. Esto conlleva a que, por ejemplo, la queja por falta o irregularidad en el suministro de energía eléctrica o su pago, sea en la oficina que no tiene competencia en la delegación a la que pertenecen, suscitándose tardanzas en la solución.

Un ejemplo de encontrarse en tierra de nadie, nos lo refiere el Dr. Sánchez al opinar sobre las áreas compartidas entre el Estado de México y el Distrito Federal: <<Los problemas territoriales en estas zonas, se expresaban como negativas de las entidades a proporcionar servicios como agua, drenaje, alumbrado, transporte, pavimentación, etcétera, ya que en ocasiones se trataba de asentamientos que no tenían definida su pertenencia jurídica con alguna entidad federativa, o bien se encontraban en los límites de las demarcaciones>>. <sup>7</sup>

En parte de la longitud señalada de 1,750 metros lineales, en la zona colindante a la Delegación Miguel Hidalgo, hasta antes de iniciar la ocupada por los condominios, los usos del suelo de los predios, algunos mixtos compuestos por varios locales y vivienda, de acuerdo al levantamiento realizado, encontramos los siguientes: 15 habitacionales; 1 panadería; 2 papelerías; 1 tlapalería-ferretería; 2 taquerías; 6 restaurantes; 3 vulcanizadoras; 1 refaccionaría; 1 sucursal bancaria; 1 local de fotografía; 1 negocio de impermeabilizantes; 1 local de pinturas; 1 tienda; 1 taller de herrería; 1 taller de plomería; 1 negocio de jardinería; 2 sastrerías; 1 mueblería; 1 local de artículos

<sup>7</sup> SÁNCHEZ RUÍZ Gerardo G. Op. Cit.



electrónicos; 2 salones de belleza; 1 tintorería; 1 recaudería; 1 edificio de 3 niveles para oficinas y varios puestos sobre banqueta en los que se ofrecen reparaciones de calzado, elaboración de llaves y reparación de cerraduras. Los más con licencia de funcionamiento, algunos debidamente acondicionados, unos medianamente, otros escasamente. Para utilizar los servicios es necesario estacionar los vehículos en batería o en cordón que obstruyen la circulación.

Los usos de suelo mencionados surgen poco a poco debido a los servicios que van requiriendo los nuevos pobladores, modificando los usos estipulados

En este tipo de predios baldíos en su tiempo, se levantaron los condominios, se crece hacia arriba, hacia abajo, en lo horizontal, pero no habrá regresión.



Plano 16

Pues bien, aquí se han desarrollado nueve conjuntos habitacionales conformados por no más de cuatro edificios de doce o más pisos cada uno en condominio vertical; y dos en condominio horizontal. Terrenos por construirse dos, con lo que llegará a consumarse la edificación total de la superficie disponible a uno y otro lado de la avenida Prolongación Bosques de la Reforma, en terrenos cuyas superficies van de 1,500.00 m<sup>2</sup>. a 75,000 m<sup>2</sup>., aproximadamente; áreas obtenidas en imagen satelital. Plano 16

Una de las causas detectadas en la preferencia de este tipo de zonas en las que se encuentran estos prototipos, no es resolver necesidades latentes de habitación, pues, el poder adquisitivo de los posibles moradores es muy alto; no es la necesidad de vivienda, es la de mudarse a sectores “más seguros y tranquilos”.

La respuesta parcial al cuestionamiento del porqué surge migración interna en las localidades es la que nos brinda Fernando Salinas cuando señala que <<la vivienda como necesidad no es la casa, es el hábitat en el que se comparten las necesidades de trabajo y recreación, y su correspondiente infraestructura, equipamiento y servicios en su proporcionada dosificación y apto lugar>><sup>8</sup>. Los que se acercan en la zona preestablecida, gente pudiente, lo hacen, en casos que podemos decir, numerosos, por la necesidad de sentirse seguros, debido a la inseguridad padecida en sus lugares de

<sup>8</sup>VÉJAR PÉREZ-RUBIO, Carlos. Y el perro ladra y la luna enfría. Fernando Salinas: Diseño, Ambiente y Esperanza. UAM-UNAM-UIA. 1ª edición, 1994.

procedencia y por instalarse dentro del círculo acorde a su status y no por el equipamiento existente.

Por lo tanto, me refiero a Jesús Aguilar Nery cuando menciona que <<Es pertinente incluir los proyectos ideológicos de determinados grupos sociales –generalmente, los de mayores recursos económicos- sobre cómo son o deben ser determinados espacios urbanos, proyectos que se expresan en sus imágenes sobre la ciudad y que tratan de imponer al resto de la población>><sup>9</sup>.

En la diversidad de pareceres y percepciones a la que tiene derecho todo ser humano esto es permisible, sin embargo, cuando se actúa de esta manera, sin la consideración de lo mismo en otros sectores de la población, se trata de la imposición de modelos hegemónicos.

El número de departamentos distribuidos en los edificios o “torres” de los conjuntos oscila entre los cincuenta y cien. Y, si se considera que cada familia consta de cuatro miembros y una doméstica, sin considerar a un mozo y/o un chofer, tendremos un promedio de población recién asentada en la zona de 375 habitantes, aproximadamente, por conjunto o condominio, cuyas superficies son de alrededor de una hectárea, por lo que la densidad de población será considerada por arriba de lo recomendado por el Plan Parcial de la Delegación de Cuajimalpa de Morelos. Densidad que en su origen y antes de estos asentamientos prevalecía baja. El contexto observado lo permite inferir: las colonias Bosques de las Lomas; Lomas del Chamizal, en sus secciones 1ª, 2ª y 3ª; Prolongación Bosques de la Reforma y Lomas Vista Hermosa fueron concebidas para la habitación unifamiliar en lotes medios y grandes, principalmente.

Al porqué de los grandes lotes se le pueden dar algunas respuestas: la posesión de extensos espacios que fueron repartidos entre los colonizadores como parte del botín que cumplían actividades agrícolas y/o pecuarias; al dejar de ser rentables pronto se fraccionan en grandes lotes convirtiendo a sus propietarios en terratenientes urbanos. Lo mismo sucede con las tierras otorgadas a los ejidatarios en ocasión de la Reforma Agraria, los que a menudo son o se ven obligados a vender ilegalmente sus parcelas por la razón expuesta. Con ello la mancha urbana afecta a las zonas rurales del Valle de México.

Al principio Tacuba, Tacubaya y San Ángel son sitios de preferencia para la construcción de casas de campo o quintas que, al paso del tiempo se transforman ofreciendo la posibilidad de su fusión para creación de nuevas colonias. Los baldíos entre el centro y la periferia que se van formando se diversifican al ser ocupados por fraccionamientos, colonias populares o invasiones. Por 1960, la trama pulverizada de los barrios a menudo menores de un kilómetro cuadrado, se convierte en un hecho que llega abarcar superficies importantes de terrenos.

---

<sup>9</sup>FUENTES GOMEZ, José H. Imágenes e imaginarios urbanos: su utilización en los estudios de las ciudades. Ciudades No. 46, abril-junio 2000. RNIU, Puebla, Puebla.

Toda la parte poniente es claramente privilegiada en comparación con las partes central y oriente de la ciudad que muestra deficiencias en varios rubros de los servicios que se deben proporcionar por su alto índice demográfico, disminuido en la parte central.

La planificación específica para regular el crecimiento, contiene disposiciones generales a que deben someterse los proyectos de ejecución de los trabajos nuevos, los principios de organización y de coordinación, según un plan general, y los respectivos reglamentos. Buen número de los reglamentos han sido aplicados parcialmente.

Es la falta de autoridad reflejada en la vigilancia sobre el suelo, que ha permitido irregularidades en su ocupación generándose la adquisición de grandes superficies y la consecuente subdivisión.

Cuajimalpa, para 1980, aún tiene carácter rural, delegación política colindante con la colonia Bosques de Reforma contigua, a su vez, con la colonia Lomas de Chapultepec pertenecientes a la Delegación Miguel Hidalgo. Esta proximidad y los sucesos expuestos, permiten deducir que la prolongación de la colonia Bosque de Reforma, y las colonias Lomas del Chamizal Secciones 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>, como la colonia Lomas de Vista Hermosa fueron consecuencia de la acción de adjudicación de importantes extensiones que luego se fraccionaron.

En los grandes lotes de la prolongación de Bosques de Reforma se establecieron los condominios y donde inicia la colonia Vista Hermosa emergen instituciones educativas privadas. En la confluencia de estas dos colonias se verá aflorar un subcentro o núcleo de servicio en 5 hectáreas, superficie que estaba a disposición del mejor postor. Sobre este particular, se hablará más adelante en el punto 5.3

La densidad incrementada en más del 100% impacta de manera considerable la infraestructura, el equipamiento y los servicios que se deben brindar a los pobladores de la zona. Servicios públicos que llegan a ser insuficientes. Entornos que llegan a resultar caóticos y sin respeto al medio ambiente. Un ejemplo de ello, lo es el desalojo de las aguas jabonosas y negras a medio tratar, según experiencia, por las plantas de tratamiento de las mismas, que se vacían a barrancas donde son nuevamente mezcladas con la polución que éstas contienen. Esfuerzo e inversión inútil.

Por ser el abastecimiento de servicios públicos algo común y cotidiano, es decir con “regularidad”, no nos damos cuenta cierta de que la falta de uno de ellos –solo cuando sucede- desquicia nuestra vida cotidiana.

En términos generales podemos calificar el consumo de agua como irracional, quienes más disponen de ella más la desperdician, como si nunca fuera a faltarles (cultura del agua), mientras otros padecen por su carencia.

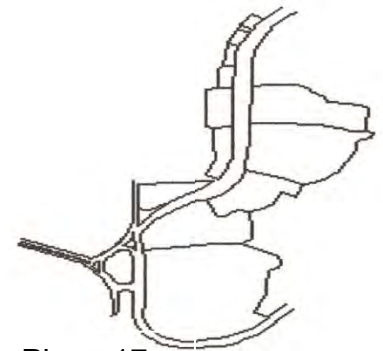


Según el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de fecha 2 de agosto de 1993, expedido por la Segunda Asamblea de Representantes del Distrito Federal, la dotación mínima de agua por habitante, para efectos de cálculo, es de 150 litros diarios, ración muy por debajo de la realidad. Todo reglamento indica el mínimo necesario que se requiere; consabido es que el gasto rebasa esas normas por inconciencia, por ignorancia u otras causas; al respecto, el Director de la Comisión de Aguas del Distrito Federal destacó que <<si se divide el vital líquido que entra a la capital y la que se extrae de los pozos entre el número de habitantes totales, cada persona gasta, de acuerdo a donde viva, entre 350 y 600 litros diarios>><sup>10</sup>. Sin embargo, la dotación de agua por persona diaria que debe considerarse para cálculos de redes hidráulicas, según estudios, son: para habitación de interés social 200 litros; para departamento de lujo 250 litros; para residencia con alberca 500 litros.

A la población fija deberá agregarse la flotante que le sirve, como es el caso de los empleados que se contratan para llevar tareas de mantenimiento de la planta física e instalaciones, de seguridad privada y de la administración propiamente dicha, que al llevar a cabo sus tareas demandarán igualmente de estos servicios.

Entre las labores que se realizan está el regadío de las áreas ajardinadas que se ejecuta por lo menos dos veces por semana: limpieza superficial y profunda, para esta última, se hace necesario la utilización de agua a presión, lo cual incide también en dicha demanda.

En esta “nueva zona” que abarca una superficie de más o menos 21.50 hectáreas (Plano 17) extendida en forma lineal ya falta el abastecimiento de agua sea por el estiaje, por reparaciones en la red o por el cierre de válvulas para surtirla a otras áreas de la misma zona que vienen padeciendo el desabasto. Las administraciones de estos condominios que se ven afectados por la falta de suministro acuden, como medida de emergencia, a la compra de agua transportada en pipas, cuestión que no pueden realizar los habitantes de menores recursos económicos que se encuentran en colonias aledañas. Se sufre con regular frecuencia la falta de energía eléctrica por mantenimiento a las líneas o equipo, pues la capacidad instalada quedó por debajo de las expectativas de la demanda del servicio. La recolección de basura no es suficiente, sin embargo, la acumulación de estos desechos sólidos en el caso de los condominios se resuelve a través de “iguales” mensuales pagadas por las administraciones al operador de la unidad al grado de llegar a ser eficiente.



Plano 17

Estos condominios por su valor en dólares en el mercado inmobiliario, se consideran de estrato económico alto. Por lo tanto, su comprador advierte que todos los servicios que se tienen deben cumplir cabalmente sus expectativas de confort, higiene y

<sup>10</sup> Periódico La Prensa. Sección Metrópoli. 21 de febrero de 1997

seguridad, en consecuencia, el vendedor ofrece beneficios extras entre los cuales se cuentan: una mayor capacidad de agua en las cisternas que la suficiente determinada por reglamento; elevadores de servicio aparte de los de uso exclusivo; vigilancia interna privada; y, elementos de ornato como, por ejemplo, fuentes, cascadas y diseño paisajista. Casi siempre con salón para fiestas y, en algunos casos, con discoteca; canchas de tenis y/o squash; salón de juegos para niños, áreas verdes, algunas, con juegos exclusivos para los niños; área de asadores, albercas, jacuzzi, baños con vapor y otros.

Un atenuante más en el costo de la adquisición de vivienda en condominio, son las cuotas de mantenimiento de las áreas y servicios que se ofrecen, los cuales se prorratean según proindiviso. En la propiedad, en algunos casos, de la cual provienen, los gastos de mantenimiento de las áreas libres y de esparcimiento, jardinería exterior y servicios –recolección de basura, vigilancia, etc.–, son mayores, a veces, que las cuotas a pagar en los condominios.

Se puede inferir que la ocupación del suelo que se realiza por personas de estrato económicamente alto desplazará a los habitantes de estratos bajos.

El condominio visto en esta zona es, en cierta forma, una manifestación de dominio; ubicado en la parte alta de esta zona configurada por la topografía, para obtener las mejores vistas al horizonte, terminando por minimizar las construcciones que le antecedieron. Otra actitud dominadora es la generación de servidumbre en cuanto a la creación de nuevas actividades: brindar los servicios que requieren estos nuevos vecinos. Así, el condominio en la zona se convierte en una expresión de poder y competencia. Este proceso contiene atributos destructivos del contexto.

La evolución física, social, histórica, económica de la ciudad en lo general y de manera particular en cada una de sus zonas conlleva la adaptación ideológica a los nuevos patrones que se manifiestan en la arquitectura y en los espacios como emblemas intencionales más que a resolver funciones propias de la comunidad.

De lo anterior, se desprende la necesidad de abastecer ese excedente de agua, electricidad y vigilancia externa. También, destinar horarios o unidades extras a la recolección de basura; y elementos de la Dirección de Vialidad para dirigir y coordinar el tránsito en los puntos de aglomeración en las horas “pico” de entrada y salida de los edificios a las escuelas privadas que se encuentran muy cercanas a la zona en cuestión y centros de trabajo.

La zona condominal en cuestión, registra la intervención de profesionales en diversas disciplinas. Profesionales que se sirven de la tecnología, servicios, materiales, sistemas constructivos, expresiones artísticas que este reducido sector demanda. Sin embargo, todas estas actividades se abocan a servir hacia el interior, salvaguardando los intereses físicos y bienes materiales de sus habitantes, olvidándose del entorno y contexto que impactan, su arquitectura se encuentra revestida de cristal reflejante cuya irradiación los golpea ambientalmente, más aún, el emocional que causan a servidores

públicos como carteros, personal de pipas de gas, personal de limpia, etc., y a los empleados a su servicio: personal o colectivo como domésticas, chóferes, de mantenimiento a las instalaciones, que radican en otras zonas desfavorecidas de la ciudad, a las que al trasladarse en un ir y venir constante, dedican más del tiempo necesario, tiempo que se resta al descanso y/o a la convivencia familiar y amistosa. Emocional, porque a diario viven la desproporcionada relación entre tener “casi todo” y tener “casi nada”.

Las secciones 1ª, 2ª, 3ª y 4ª de la colonia Lomas del Chamizal, destinadas a un público de bajos recursos económicos, sirven como bastión para el desarrollo hasta esta zona de la colonia Bosques de la Lomas acaecido a mediados de los ochenta, permitiendo el “desdoblamiento” como ha sido referido, y partiendo de ésta, la Prolongación Bosques de la Reforma; estas secciones suscitan un espacio intersticial de visibles características demeritorias en calidad de construcción y superficie de lotes, en equipamiento y servicios. “Donde come uno, comen dos”, frase que condensa el aprovechamiento que se hace de la infraestructura instalada para que los costes de una urbanización sean menores.

Lomas del Chamizal se inicia en 1964, pero se toma en posesión de acuerdo a la lotificación del fraccionamiento autorizado en 1975: En 1976, según oficio LAO/1521/76, superficie que es denominada colonia popular “Lomas del Chamizal”. Esta colonia, en principio, contaba con 115 hectáreas que, por malos manejos de sus líderes, se convierten en 50 hectáreas, ha sido objeto de especulaciones e irregularidades, según este seguimiento de la situación:<sup>11</sup>

26 de noviembre de 1976.- La delegada política... en acto público hace entrega de los lotes a las 12:00 horas. Este mismo día a las 16:00 horas son desalojados los ocupantes.

13 de marzo de 1981.- La ausencia de servicios necesarios obliga a los derechohabientes a solicitar su incorporación y aprobación definitiva del fraccionamiento de acuerdo al oficio señalado. El Departamento del Distrito Federal en respuesta a esta solicitud de aprobación del fraccionamiento y consecuente dotación de servicios la niega en virtud de no haber autorizado ningún fraccionamiento en dichos terrenos.

Es hasta 1986 que se aprueba el fraccionamiento, ya con servicios, por la Dirección General de Planificación del D. D. F. de los terrenos que se comprenden dentro de los límites del Distrito Federal, no así los que se contemplan en el Estado de México, pues, la superficie se halla separada por el límite administrativo.

Esta zona intermedia adquiere un valor impredecible, ya sea porque se va convirtiendo en barrio residencial, o porque se encuentra como un lunar en medio de dos áreas residenciales de alto valor, o por reunir una población obrera, creando sentimientos de hostilidad y de lucha de clases.

---

<sup>11</sup> SERRANO MALDONADO, Héctor, Informe del Comité Vecinal Unidad Territorial 04-026 de Lomas del Chamizal.

La complejidad de la propiedad urbana se manifiesta <<Por una parte, en rigor, nunca un pedazo de terreno en una ciudad es igual a otro, razón por la cual los bienes inmuebles se consideran “no fungibles”, es decir, cada objeto de propiedad es distinto a las demás. Pero, por otra parte, existe una constante interacción entre los objetos inmobiliarios, ya que lo que se construye en un terreno repercute sobre los demás. Por ello, la norma jurídica que reglamenta el uso de un terreno, está definida tomando en consideración lo que ocurre alrededor de dicho terreno>><sup>12</sup>.

Un ejemplo de lo ocurrido con anterioridad son los florecimientos de los conjuntos Nonoalco-Tlalotelco y Santa Fe, la infraestructura y equipamiento que los acompaña inducen a su aprovechamiento a otras edificaciones y desarrollos en las zonas aledañas para su propio beneficio. De eso se trata, que la derrama alcance a todos los sectores de la sociedad sin distinción, no obstante, el grupo especulador es el que saca más provecho. La atenuante y por lo que toca a la actuación en este sentido, es la política gubernamental del costo-beneficio.

Siempre ligado a un proceso de urbanización va uno económico de forma estrechamente interdependiente. La concentración de actividades económicas se relaciona de igual forma, como se ha referido, a la manera de cómo se dedican predios a ciertos desarrollos residenciales unifamiliares o multifamiliares, tomando como parámetros la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios.

Este implante impacta considerablemente el precio comercial de los predios, cuya consecuencia se refleja en el costo de las rentas y cambios de uso del suelo que permitan absorber el valor de la superficie rentable.

Enterados de antemano o por ser “profesionales” en el campo inmobiliario, surge una actitud especulativa de los propietarios de esos terrenos que llegarán a tener un precio revalorizado por este fenómeno. Predios a los cuales solamente tiene acceso cierto sector de gran poder adquisitivo. Su compra garantiza el negocio, pues el área de influencia contiene ya una población cautiva, la zona analizada y las circunvecinas.

En la zona el medio utilizado para trasladarse es el automóvil particular que priva sobre el transporte público y el peatón.

Al entorno se le agregan nuevas referencias formales que no guardan respeto mutuo, al expresar sus fachadas un poder de dominio sobre el otro. Cuando la verdad son edificios intrascendentes, a lo mejor, escenográficos en sí mismos que en nada ayudan a la imagen de su contexto.

Es preciso señalar las diferencias vitales que separan las vivencias de los que están inmersos en los acontecimientos, aunque de distinta naturaleza de los que a lo lejos las “viven”, los que al redactar los programas de desarrollo, normas, sanciones, etc., se les nota la ausencia de matices socio-económicos, psicológicos, estéticos, físicos que día a día viven los pobladores de las distintas partes de la ciudad.

---

<sup>12</sup> AZUELA DE LA CUEVA, Antonio. Op. Cit.

Con la intención de comprender este fenómeno urbano parcial, se examinan por separado los elementos físicos y materiales, los aspectos sociales y los factores económicos que en la realidad se encuentran concatenados.

## 5.1 Convivencia

En los esquemas del contexto -como situación- y del entorno -como sitio-, caben una amplia variedad de temas, sean éstos de naturaleza sociológica, psicológica, arquitectónica o estrictamente perceptual. Es decir, la relación de las personas con ellos. Esto surge como una preocupación en la vida citadina en cuanto no se les domina, el individuo siente una separación de la realidad material que lo rodea, en consecuencia, se les otorga una categoría de objeto extraño en el que se pierde el control que uno puede llegar a tener cuando éstos se manipulan.

El contexto y el entorno vistos físicamente adquieren una condición de territorialidad que ofrece un campo de investigación interesante por parte de conductas para adquirir algo en propiedad y que está ligado a cuestiones de status social.

Holahan enuncia la territorialidad, como colofón de algunas definiciones por él estudiadas así: <<es un patrón de conducta asociado con la posesión u ocupación de un lugar o área geográfica por parte de un individuo o grupo, que implican la personalización y la defensa contra invasiones>><sup>13</sup>

El concepto de territorialidad manejado en la zona, tiene dos modalidades: el privado, el sitio, en forma sectorial –el entorno- y el público, la situación -el contexto-. El primero, se identifica como el espacio que es utilizado para la práctica de actividades no permanentes ni exclusivas para un individuo o grupo familiar dentro de una propiedad compartida como son las áreas comunes de los condominios en cuestión, y si prohibidas para los que no se ajustan a las normas de uso, tales como: ser condómino y, siendo familiar o amistad, ser acompañado por alguno de los integrantes de la familia que lo habita. El público, como el limitado por umbrales simbolizados por alguna división entre diferentes sectores urbanos o por algún punto o elemento que sirve de confluencia a los habitantes de la zona. En las que, aunque parezca contradictorio, existe una especie de privacidad, al sentir los individuos la necesidad de relacionarse con sus congéneres en un proceso dialéctico que implica la separación y el contacto social con ellos dependiendo de ciertas circunstancias.

La toma de conciencia de la territorialidad perteneciente a un núcleo urbano específico, permite a las personas soslayar el comportamiento de otras en ciertos lugares y ambientes, ayuda al desarrollo y conservación de la organización social; también, a la agrupación de acuerdo con el nivel social relativo o por la atracción que puedan llegar a tener sus miembros. <<Otra función de la territorialidad es servir de base para el desarrollo de un sentido de identidad personal y de grupo. Las personas que comparten un sitio suelen tener conocimientos y experiencias comunes, por lo

---

<sup>13</sup> FUENTES GOMEZ, José H. Op. Cit.

tanto, vínculos sociales también. El control y el territorio también proporciona un sentimiento de distinción personal y un contexto para la autoexpresión individual>>.<sup>14</sup>

En el núcleo urbano que se investiga, se presentan características físicas, socio-psicológicas y económicas que distinguen las zonas que lo conforman. Las que muestran áreas consolidadas por un lado y, por otro, un área en deterioro físico, que se supone irá decreciendo por el contacto que tiene con las otras de mejor calidad. Sin embargo, el núcleo presenta síntomas de debilitamiento socio psicológico. Debido, según lo señala Ernesto Licuona Valencia,<sup>15</sup> a que <<el territorio se re-territorializa en la medida que estrecha sus límites y excluye la presencia ajena>>.

Otra de las hipótesis que se manejan, es el concepto de unidad vecinal que se refiere a las interrelaciones e integraciones de y entre los habitantes y de los espacios donde éstas se logran. Basado en ello, se conforman las redes sociales; por lo tanto es importante conservar la organización establecida, o al menos, prever su control, aún cuando en todo vecindario, este orden es inestable debido al desplazamiento, cambios de uso de suelo y los empleos o subempleos que se generan cuando partes de un sistema del cual son componentes se alteran impactando el orden preestablecido.

Uno de los principios del requerimiento y dosificación del equipamiento urbano, para el logro de esta interrelación e integración, según su escala de atención, es su conveniente localización cerca de las áreas habitacionales, donde el tiempo que se emplearía para ir a los de carácter básico, no fuera más aquel utilizado en recorrer una distancia de 400 metros hasta no mayor de 1,600 metros.

En lo que estamos de acuerdo es que los bienes y servicios se brinden ordenadamente y cuya distribución sea en forma jerárquica. Bajo esta perspectiva acudimos a las tablas elaboradas por diferentes dependencias como: SERUR, SEDESOL, etc., cuyos datos varían en dependencia de nuevos factores o necesidades pero en busca siempre de la satisfacción óptima, para señalar de acuerdo a radios de influencia poblacional que tienen los servicios públicos básicos o necesarios las condiciones de ofrecer.

La falta de espacios comunitarios donde la gente acude a relacionarse o practicar algunas de las actividades propias de una sociedad que requiere convivir con sus semejantes desintegra a la comunidad. Estos centros no se contienen, por lo general, en zonas como la aquí descrita por considerarse que el estrato económico alto lleva a cabo su integración social en otros ámbitos y otros niveles. Así, las autoridades que deben velar por intereses comunes, lo hacen observando intereses de grupo. La identidad del barrio desaparece, convirtiéndose en una parcial, es decir, se identifica no a una zona, sino a una manzana o a una cuadra o a sectores del mismo barrio.

¿Cómo recuperar los vínculos de esta relación perdida en la zona? La vida social consiste principalmente en relaciones casuales entre personas que se conocen por

---

<sup>14</sup> Ibidem.

<sup>15</sup> Idem.

accidente, pero en forma predecible, en lugares públicos exteriores. Si estos no existen habrá que crearlos.

En este sentido, Amalia Jiménez<sup>16</sup> las ilustra << A los espacios públicos asiste una población numerosa de diferentes edades y estratos sociales, estos espacios son usados para actividades diversas, no sólo vinculadas con el esparcimiento, sino también con el trabajo. La convergencia de este sinnúmero de actividades y de los que asisten a estas propuestas ha convertido a los parques y plazas de la ciudad en un espacio alternativo cultural, generador de múltiples sentidos, vinculados no sólo por sus usos sino, además, con niños, jóvenes y adultos de diferentes sectores. La población busca propuestas alternativas que estos espacios públicos ofrecen>>. Ejemplo de ello son: Coyoacán, San Jacinto, Jardín del Arte o las Alamedas Central, Norte, Oriente, Sur y Poniente.

La homogeneidad de los espacios, aún cuando estos sean heterogéneos, se puede lograr cuando existe una interdependencia y disfrute formal y social de estos espacios que al ser comprendidos e, inclusive, intuitos llegan a incentivar la buena vecindad y arraigo, se convierten en zonas con identidad, lo cual ofrece una mejor habitabilidad. La variedad de las actividades que se desprenden en estos lugares logran derramar, también, beneficios económicos.

Para el caso que nos ocupa, la delimitación de la zona de estudio se puede hacer a través de la determinación de áreas homogéneas. <<Este método consiste en destacar una serie de elementos de la estructura urbana y características sociales semejantes, que funcionan como indicadores para definir zonas de comportamiento homogéneo. Estos elementos varían dependiendo del objeto de investigación y pueden ser: características sociales semejantes, continuidad de la estructura urbana, relaciones humanas y urbanas, niveles de servicio, vivienda, infraestructura, etc., lo que permitirá establecer condiciones de comportamiento homogéneo que se confronten con las características físicas, ubicando tanto las barreras físico naturales (barrancas) como las físico artificiales (avenidas principales) definiendo así, un área de estudio en la que se desarrollará la investigación>><sup>17</sup>.

<<Se requiere, pues, un análisis de las partes particulares donde se desarrolla la actividad o relación social: el vecindario y sus calles y barrios, en ellos usos que sostengan y apoyen tanto social como económicamente y que puedan diferir entre sí, pero han de complementarse. Esta debe ser la coherencia, el saber catalizar y alimentar la red del comportamiento social, los aspectos y factores de la decadencia, logrando una complejidad organizada observando las cosas y su funcionamiento y los ciudadanos identificados con roles con los que se distinguen dando tranquilidad al vecindario>><sup>18</sup>.

---

<sup>16</sup> Idem.

<sup>17</sup> CAMPOS SALGADO, José Ángel. Transformaciones de la Arquitectura y la Ciudad. Estudio de caso: Martínez de la Torre, Veracruz. 1ª edición 3-93, F.A., UNAM.

<sup>18</sup> Ibídem.

La unidad vecinal analizada por sus seguidores y detractores coinciden que la utilidad de ella es cuando se manifiesta como una zona de servicio al ser utilizada como enlace de la trama espacial donde se desarrollan actividades relacionadas con el trabajo, la residencia, la enseñanza o la distracción, que permite una influencia recíproca que repercute en un mejor alineamiento mutuo entre los actores que representan esta sociabilidad.

Por este concepto de unidad vecinal deberá proponerse la dosificación de los servicios urbanos. Esta dosificación se presentará a través de algunos de los elementos que componen la estructura urbana, analizando el equipamiento y servicios que requiere un núcleo poblacional como el anteriormente descrito, con el objeto de hacer patente las condiciones que determinan la organización de la vida en grupo para alcanzar los fines y valores hacia los cuales se deben orientar las acciones para brindar una cohesión comunitaria.

Algunas áreas se benefician o perjudican más que otras, de tales cambios. Se trata de un proceso (voluntario o involuntario, ventajoso o no, que se repite sin cesar sin completarse). Surge, pues, una pregunta importante ¿Cómo relacionar estos procesos o acciones para mejorar el nivel de vida de la población que recibe el impacto, población que, por supuesto, está constituida, particularmente, por los grupos más desprotegidos que caen en la servidumbre? Esto trae consigo pérdida de calificación (empleo precario) en esencia, de calidad, sin menoscabo de la relación o red comercial o económica que se establece.

## **6.2 Recreación.**

Qué niño acude sin compañía a jugar cuando falta la vigilancia, y los lugares donde pueda estar no existen o están lejanos. Lo conveniente es que estos sitios se localicen camino a la escuela, al centro de abasto local o en el trayecto que realizan los padres para cumplir con sus tareas diarias o cercanos a sus casas.

En la zona de estudio se continúa con males añejos, no hay jardín o parque público. ¿Se consideró cuando la urbanización? Si no, ¿cómo se autorizó? Este equipamiento es de suma importancia por brindar solaz y esparcimiento necesarios a la población.

Para este estrato económico que nos ocupa este equipamiento es segregario, pues, en el interior de los conjuntos existe para el disfrute exclusivo de los condóminos, familiares o amistades de ellos. El resto de la población vecina a estos desarrollos habitacionales, tendrán que recorrer largas distancias para disfrutar del parque público, convirtiendo la actividad en una de tipo “dominguero”, ya que no se puede hacer todos los días.

Así, el parque o jardín pasa de ser un elemento decorativo a un espacio natural de aprendizaje, de convivencia, de desarrollo físico y mental colaborando en forma importante a la educación integral del individuo. La actividad lúdica que en estos espacios se practica, no se limita a días o diseños rebuscados para su disfrute, más



bien, se requiere de ingenio de quien es responsable de su emplazamiento y de su proyecto para su realización. Las funciones que en ellos se desarrollan son espontáneas, por lo tanto, al no contar con estos lugares, se invaden calles u otros espacios no apropiados de manera efímera y de forma, a todas luces, insegura, o simplemente olvidarse de los juegos al aire libre.

Además, de ser el espacio más adecuado para la recreación en el sentido más amplio, cabe enfatizar unas cuantas ventajas más al contar con ellos: cumplen funciones moderadoras del clima; conservadores, según la escala, de los mantos acuíferos; hábitat propicio para plantas y animales.

En la zona, propiamente dicha, y de acuerdo a este requerimiento y otros como el acceso a la cultura, diversión, etc., según dosificación por el número de habitantes, no existen. No hay lugares de recreo, esparcimiento o reunión. Para los cuales, también, servirían argumentos como los descritos en cuanto a la necesidad de la población de contar con ellos por lo que implican.

### **6.3 El abasto**

La zona en cuestión no cuenta con mercado público, en parte se atribuye a que durante muchos años las autoridades dejaron de construir mercados públicos en la ciudad por razones que a ellas únicamente les competía.

Para el entendimiento de las transfiguraciones de la ciudad, es necesario recurrir a la identificación de la composición de la ciudad según el siguiente punto de vista: Al principio, la ciudad se manifiesta como un asentamiento mononuclear pues en su parte central existía una concentración de tipo terciario a la que era obligatoria asistir —el comercio, las oficinas y los servicios, se encontraba el aparato administrativo—; la de tipo secundario, se localizaba en la zona periférica. La conexión entre estas zonas y las habitacionales tenían como tránsito casi obligado este centro.

Con el tiempo la demanda de estos usos del suelo, al ampliarse cada vez más los límites urbanos en todas direcciones. La superficie metropolitana produjo largos trayectos entre nuevas zonas y el núcleo central. Ascendía la demanda, se acercaba la oferta. La ciudad pasa de ser una ciudad mononuclear a una ciudad polinuclear.

Se inicia la desconcentración, esta altera la estructura urbana, en consecuencia su funcionamiento. Se crean núcleos de servicio, llamados también subcentros, que pretenden conformar un sistema estructurador integral, como lo menciona Carlos Corral, autosuficiente en sus partes y áreas independientes de la zona central de la ciudad.<sup>19</sup>

Por otro lado, también es necesario considerar las restricciones al aprovechamiento del suelo que representan las declaratorias de usos, reservas y provisiones. A todo el proceso: discusión, elaboración y promulgación, se le ha denominado planeación como

---

<sup>19</sup>Cuadernos de Urbanismo 2. Op. Cit.

gestión pública. El plan se convierte en la forma a través de la cual se imponen a la propiedad urbana los límites que “dicta” el interés público.

Con la implantación de estos subcentros en los distintos sitios seleccionados en los planes parciales o ZEDEC, se establecen los padecimientos del centro de la ciudad. En parte, ya acontece algo similar en uno de los extremos de la zona de estudio al generarse cambios de uso habitacional a uso comercial o de oficinas, ocasionando congestión vial, contaminación e invasión de las vialidades al estacionarse los automotores de los proveedores y clientes de los comercios y oficinas establecidos y en los días en los que se ubica el “mercado sobre ruedas”, principalmente, en doble fila o cerrando la vialidad. En el otro extremo, se tiene planteado la localización de un centro comercial. Por lo tanto, esta localización obedece a los intereses de los promotores, en cuanto a obtener un mayor y numeroso mercado, y no a políticas de bienestar público.

Los núcleos de servicio han surgido de forma natural, de acuerdo a la demanda del mercado, mediante una disposición física no planeada. Por esto se refiere al Plan Parcial de la Delegación que establece la ubicación de un subcentro en apariencia determinada por estudios, sin embargo, la realidad nos muestra lo contrario.

Se ha mencionado que para fomentar el arraigo de los habitantes en sus comunidades se deben cumplir ciertas condiciones espaciales, ambientales, sociales y económicas apegadas a su idiosincrasia, ahora, aparece un agregado más: el subcentro, para sustentar su florecimiento en beneficio de las inversiones privadas ya que ello elimina la dependencia de la zona con la región central, como si ella fuera algo contagioso. Se olvidan que la ciudad es una, cuya gran variedad se merece vivir.

Estos núcleos que surgen como requerimiento, debieran ser apropiadamente dosificados, porque de otra manera podrían verse como medidas o estrategias para incrementar las densidades de población que conllevan los impactos expuestos. El área circundante a este núcleo de servicio que se localizará en el lado poniente en la intersección de las avenidas Paseo de los Laureles y Prolongación Bosques de la Reforma, se encuentra baldía, casi en toda su extensión, en espera de su proyecto para iniciar su edificación.

Por otro lado, se especifica en el programa correspondiente a estos núcleos de servicio metropolitano, la integración y la coordinación de las acciones de participación, tanto del sector público como del privado.

“Correspondería al sector público promover las inversiones para desarrollar los núcleos de servicio, a través de los programas de apoyo correspondientes a: reservas territoriales; vialidad; introducción de las redes de servicio y construcción del equipamiento urbano, principalmente al que corresponde a salud, educación, comercio, abasto y servicios públicos, lo cual propiciará un ambiente de seguridad a la inversión privada.

Al sector privado le correspondería participar a través de inversiones enfocadas a la dotación de oficinas y servicios privados como: comercio, recreación estacionamientos públicos, transporte - *parte de éste lo brinda la ciudad a través del transporte que ella administra-* y fundamentalmente, con la aportación de la tierra”.

Se subrayan reservas territoriales y con la aportación de la tierra porque es de llamar la atención por lo contradictorio que en los párrafos anteriores se expresa. En el párrafo primero: el sector público reservará la tierra como programa de apoyo al sector privado; en el segundo, el sector privado participará con la aportación de la tierra. Esta contradicción conduce a cuestionarse a qué tipo de reservas territoriales se refiere dicho programa. Por otro lado, cabe preguntarse ¿sí la tierra útil no le pertenece toda ella a este sector? o ¿se hace la reservación para que la adquiera?

Lo que más llama la atención, es la construcción de un equipamiento urbano señalado dos párrafos arriba, para brindar un ambiente de seguridad a esa inversión privada que, a todas luces, será la verdaderamente beneficiada por haber participado en otro gran negocio, a expensas de un requerimiento para una comunidad que ni siquiera lo ha soslayado a mediano plazo.

Lo paradójico de lo anterior es que mientras la comunidad ya asentada requiera de este equipamiento urbano aún no se brinde, y se logre para efectuar transacciones con el sector privado para garantizar sus inversiones a costas de haberlo otorgado oportunamente.

En contraparte se manifiestan objeciones a esta acción de polinuclearizar la ciudad, pues se fragmenta de tal forma que se perdería la identidad citadina reforzándose la local que podría llegar a generar una dislocación social. Ello debido a que el sector inmobiliario está dispuesto, por prerrogativas ofrecidas, a realizar inversiones en áreas donde éstas queden aseguradas.

A pesar de todo, la ciudad se convierte en un espacio polinuclear en el que se manifiesta la dispersión y a la vez concentración de actividades económicas y ofrecimiento de empleos.

El comercio ahora, en alianza con inversionistas extranjeros, se encuentra en las denominadas plazas o centros comerciales, sujeto a cierta dependencia con el comercio exterior hacia el cual la balanza comercial se inclina. Esta forma de comercializar está reflejada en las tiendas de autoservicio que van dejando en el olvido al mercado, cuyos locatarios por lo individual de su acción poco o nada pueden hacer por su reducido peculio contra el alto recurso económico de las grandes cadenas de tiendas a las cuales se les define como espacios privados de uso colectivo, y porque el mercado a dejado de ser un edificio de equipamiento urbano, una prioridad para el gobierno, ya que la intervención en este sector ha pasado a manos de los particulares.

<<Así, un comercio alimenticio tradicional o parcialmente modernizado se yuxtapone a la organización cada vez más poderosa de los supermercados>><sup>20</sup>.

El comercio ya no es exclusivo del denominado centro de la ciudad, se encuentra en todas partes de manera concentrada en este tipo de comercialización, donde el

---

<sup>20</sup> BATAILLON, Claude y RIVIERE D' ARC, Hélène. La ciudad de México. Secretaría de Educación Pública. Colección SepSetentas Diana. No. 99. 1ª edición, 1979

comprador o visitante deambula en espacios cubiertos a las inclemencias del tiempo; donde el cliente se convierte en espectador de aparadores, el principal atractivo es que se encuentra de todo en poco espacio: tiendas departamentales, boutiques, cines, restaurantes, cafés, etc., no siempre a precios bajos por la falta de competitividad, por ser pocos los locales que se dedican al mismo giro.

Estos centros están diseñados a captar el mercado demandante de la clase media y alta. Las otras clases, que en número de población es infinitamente mayor, tendrán que seguir frecuentando el centro de la ciudad, núcleo comercial por excelencia, del que aprovecharán el viaje para dar un paseo, inclusive con la familia, porque no se vislumbra, por el momento, el otorgamiento del equipamiento apropiado cerca de sus hogares.

El mercado cumple una función importante, conserva el sabor de lo popular <<como una forma de expresión cultural específica de cada lugar, en relación constante de la gente con su contexto>><sup>21</sup>. Deberá adecuarse pero no perderse. Deberá reconocer los giros comerciales en los que pueda llegar a ser competitivo y que surta el producto que la ciudadanía local requiera para satisfacer su despensa diaria y, porque no, semanal, amén de otros usos compatibles como, por ejemplo, la panadería, la tortillería.

El condominio es reflejo del modo económico capitalista en virtud de lo cual el impacto que ocasiona es que los servicios sean ad-hoc. Pero qué sucede en las fronteras de las zonas donde éstos se desarrollan. Algunas resueltas otras no, como el caso de la que quedó intermedia, conocida como Lomas del Chamizal que se surte con el “mercado sobre ruedas” dos días a la semana que no es la mejor forma de obtener el abasto diario, y a la población se le va imponiendo el acudir al “supermercado” por no contar con el mercado en forma. Lo cual coadyuva a ir perdiendo poco a poco el sentido del mercadeo. El perder el sentido de compartir con la “marchante” la plática casual, encontrarse con las vecinas y comentar los sucesos del día anterior.

El tener que recorrer distancias ya no a pie, sino en el transporte público. No aprovechar el viaje cuando se dejan los hijos en las escuelas, salir de casa tres veces al día para el cumplimiento de estas labores.

Cuando por alguna razón se otorgan licencias violatorias del uso del suelo, las autoridades en función involucradas o no, mantienen la política de oídos sordos, indiferencia y abandono a las demandas ciudadanas. Un dato curioso es que los giros comerciales que regularmente violan las reglamentaciones al respecto, por ser los más lucrativos, son las oficinas, bares y restaurantes que se instalan en zonas de uso habitacional, que es el caso. Estas licencias fueron otorgadas por administraciones pasadas o actuales, pero estas últimas no hacen nada por revocarlas.

---

<sup>21</sup> CHANFÓN OLMOS, Carlos, Op. Cit.

## 6.4 El transporte.

La densidad del asentamiento urbano es una de las variables más importantes que explica la utilización del transporte. Resulta, obviamente, difícil para un servicio de transportes que opera en una ruta fija, captar, de manera eficiente, a los viajeros en una aglomeración urbana tan desparramada. Y cuantas más paradas está obligado a hacer, más retardado resulta el ritmo del funcionamiento del servicio con pérdida de tiempo para el usuario y de los costos de explotación para el propietario de la unidad. Las horas pico son determinantes, pues, en ellas se utilizan todas las unidades –determinar tiempos de salida de ellas- siendo subutilizadas en los horarios fuera de ellas. Las unidades hacen sus viajes más lentamente para dar tiempo a que se reúnan los pasajeros, por ejemplo, en las bases de estos medios colectivos de transporte, cuyo origen y destino de las personas que acuden a la zona son las estaciones Chapultepec del Metro y frente a la Delegación de la Cruz Roja en Cuajimalpa, para recoger un mínimo rentable exigido por los gastos de operación, todo ello crea ciertos conflictos. Es tiempo “robado” a los usuarios.

Otro aspecto negativo del transporte en la urbe es el impacto ambiental que producen los transbordos de un medio de transporte a otro. Los espacios donde estos se originan son insuficientes; a ellos se les añadieron los puestos semifijos y locales comerciales; el lugar se convierte en un estorbo provocando basura y disgusto, desagrado e impaciencia a usuarios y transeúntes.

Todo esto hace menos atractivo el servicio. Por eso se prefiere el uso del automóvil particular. Se propone para el transporte colectivo a nivel metropolitano una implantación, como ya se hace en algunas rutas, de una corrida normal y una express en las horas pico.

En el caso de los moradores de un condominio del estrato económico que se maneja en el tema de estudio, lo anterior carece de importancia cuando se tiene hasta un promedio de cuatro automóviles; dos de ellos, son usados por los padres y los otros dos, utilizados indistintamente por toda la familia. Cuando por alguna razón, uno de los miembros de la familia se queda sin auto acuden al servicio del transporte (taxi) de sitio.

Las escalas con las que son percibidas las espacialidades adquieren diferentes matices cuando son cruzadas en cualquier tipo de transporte, el movimiento vence esquemas anteriores; lo cual, establece un reto para proyectar secuencias peatonales y vehiculares.

Volvamos al transporte colectivo que cubre la zona de estudio, en el cual no existe la regularidad en su paso por los lugares asignados; la espera es de un minuto, si se tiene fortuna, hasta 15 o 20 minutos bajo el sol o la luna, bajo la lluvia o el viento, sufriendo calor o frío. No hay resguardo en las paradas, pues éstas no existen, el transporte se detiene donde le es ventajoso; se hace necesario poner orden y determinarlas instalando, además, el mobiliario urbano conveniente.

Un buen sistema de transporte colectivo deberá aliviar, como dicen muchos estudiosos, el congestionamiento de las arterias de mayor flujo, se eliminaría el uso de infinidad de vehículos, si éste ofreciera seguridad y comodidad a los pasajeros.

La población de la zona que utiliza este tipo de transporte únicamente tiene tres alternativas para salir o llegar a ella: Paseo de la Reforma para llegar a la estación del Metro Auditorio y enlazarse con las líneas 2 y 7; por el Estado de México, pasando por Tecamachalco hasta periférico y estación Toreo; la tercera opción, es salir a la carretera México-Toluca y dirigirse a las estaciones Observatorio o Chapultepec conectándose con la línea 1, o a la estación Tacubaya para enlazarse con las líneas 1, 4 y 6, y contrariamente en todos los casos. O bajarse para transbordar otro tipo de transporte y llegar a sus destinos.

Los límites físicos se expanden, los puntos que una vez lo fueron quedan dentro, pero todos se alejan entre sí en espacio y tiempo y debido a la ineludible comunicación que, ciertamente, debe existir entre la vivienda y el trabajo, entre éstos y la recreación.

Este ir y venir cotidiano al trabajo, conduce a dilucidar el porqué de una parte del tráfico pesado en la ciudad; tránsito lento que se refleja en horas/hombre perdidas y costo de traslado. En esta ciudad tan dispersa y concentrada a la vez en centros de empleo, provoca que el trabajo no se encuentre cercano a los hogares.

La división aún existente dentro del urbanismo de pareceres en relación con la centralización frente a la dispersión, ha sido obstáculo para una real y óptima planeación del transporte como para cada uno de los servicios que deba tener un asentamiento.

Se hace indispensable, después de tanto intento, contar con un eficiente transporte, manejado sea por el sector público o privado, el cual lleve a cabo una revisión del servicio zona por zona de la ciudad, ruta por ruta y tipo de unidad por tipo de unidad para cada una de ellas, apoyado por instituciones y/o empresas fuera de todo interés que no sea el bienestar de los ciudadanos. Y, de la misma manera, hacerlos con cada uno de los servicios contemplados como sistemas integrados por componentes.

El problema de la planificación de una ciudad estriba en realizar una distribución racional de sus partes integrantes, así como de una pertinente organización de los transportes para el enlace adecuado de ellas, de sus vialidades, de su equipamiento e infraestructura. No pasar por alto las interacciones a la que los elementos están sujetos.<sup>22</sup>

## **6.5 Desechos sólidos.**

Debido a la confluencia de tres entidades administrativas, las delegaciones Miguel Hidalgo y Cuajimalpa de Morelos en el Distrito Federal, y del municipio de Huixquilucan, Estado de México, es que se dificulta unificar la operación del servicio de limpia en

---

<sup>22</sup> ALVAREZ, ENRÍQUEZ Lucía. Op. Cit

cuanto a la recolección de basura. Mientras que en el municipio, por su servicio aún más deficiente, se propicia la recolección de carácter privado, en las delegaciones, nos dice Lucía Álvarez Enríquez<sup>23</sup>, <<existen dos formas de recolección, una controlada por las delegaciones y el Sindicato Único de Trabajadores del Gobierno del Distrito Federal, y la otra por la Dirección General de Servicios Urbanos del D. D. F.; entre ambas se han generado numerosos conflictos por la obtención de mejores beneficios en el negocio de la recolección. Esta opera a través de un sistema de *fincas*, que consiste en el pago de cuotas, establecidas de manera arbitraria e informal, de los comerciantes e industriales a los recolectores>>.

En nuestro caso, les hemos denominado *igualas* a este trato de pasar a recolectar la basura a conjuntos habitacionales como los condominios, cuyo monto de las mismas queda establecido por el número de departamentos que tengan. De no llegar a un acuerdo “conveniente a ambas partes” el servicio no deja de prestarse, pero los operarios esperan con su unidad en la esquina o lugar establecido de antemano a los vecinos para que en ella se vacíe la basura. Ya no ingresan a las instalaciones del condominio a recoger y vaciar los depósitos que se destinan para ello. En consecuencia se acumulan los desechos que pueden llegar a ser fuente de contaminación. Por lo que al final cede el condominio y se establece el “convenio” para que el servicio sea con la mayor regularidad, de ser posible, diariamente.

De ello están enterados los encargados en jefe del servicio de limpia en las delegaciones que, se deduce, al no hacer nada por esta práctica, participan de las igualas o en porcentaje o por cuota. ¿Estarán enterados los delegados políticos? Un mejor destino de estas igualas deberían ser cuotas al erario como parte de la partida de asignación para proporcionar uniformes y calzado a los operarios, adquirir unidades nuevas, equipo de seguridad y aquello que sea útil para la conservación de las unidades.

## **6.6 Medio Ambiente.**

El Plan Nacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal tiene como una de sus finalidades enmendar la negligencia en este rubro, por ello denota la importancia de: conservar, mejorar y aprovechar el medio ambiente del Distrito Federal, para contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Las construcciones en la zona donde existen estos desarrollos condominales, están colindantes o sobre las laderas de las barrancas que limitan sus predios en la parte posterior, en las que se descargan las aguas residuales después de ser tratadas en sus plantas para tal fin. Los lechos de estas barrancas traen consigo está captación más las arrojadas por aquellas viviendas que carecen de conexión al drenaje municipal, a la que se suma la precipitación pluvial que algunas veces es de consideración, ocasionando se arrastren toda clase de objetos y desechos que obstaculizan el libre correr de las aguas, por lo que estas se estancan provocando malos olores y desarrollo de campos de cultivo bacterial que propician enfermedades.

---

<sup>23</sup>.Op. cit.

Estas barrancas consideradas zonas federales o espacios abiertos en los planes parciales no llegan a ser atendidos oportuna o periódicamente por las autoridades competentes, creándose focos de infección y desarreglo de la vegetación que allí crece y muere. La autoridad le “pasa la bolita” a las propiedades colindantes, las que tendrán que hacer la limpieza para mejorar su entorno. La basura acumulada en la ladera colindante a estos edificios, llega a ser retirada en ocasiones por las administraciones de los condominios, previa autorización de los Comités de Vigilancia, con cargo a los recursos destinados al mantenimiento de las instalaciones, situación de la cual no hace eco la comunidad del otro lado de la barranca sea por no contar con recursos o por no quererlo. ¡Ya lo harán los de enfrente!

Al respecto, se propone gestionar ante las autoridades de la Delegación, del Gobierno Federal u otra instancia para obtener una concesión de uso recreativo o espacio ajardinado y reforestado, con parte de pavimento permeable sin construcción alguna más que la colocación de juegos infantiles, canchas al descubierto y mobiliario por parte de los condóminos dentro de los límites de frente a la barranca colindante, obligándose a conservarlo en óptimas condiciones. Ejemplo que deberá cundir a las propiedades del otro lado, con lo que se lograría remozar estas barrancas, modificándose, para bien, el medio ambiente. ¡La obligación oficial se traslada a los ciudadanos!

Se hace indispensable y a la brevedad la protección de los espacios abiertos, no dejar a la deriva, por ejemplo, las barrancas; se debe actuar para salvaguardar el medio natural, la atmósfera, el agua, etc., es decir, los ecosistemas existentes para evitar su deterioro ya en proceso. El no actuar tiene costos muy elevados. Ignorar las propuestas lo tienen.

El Dr. David Cymet Lerer comenta en su exposición correspondiente al Seminario organizado por la División de Estudios de Postgrado de la Facultad de Arquitectura en 1986,...”que los estudios de impacto ambiental que se ubican como una valiosa herramienta dentro del arsenal de la planificación urbana intentan descubrir los grandes problemas que pueden producir las diferentes decisiones y obras, antes y no después de llevarse a cabo”. Continúa diciendo, “En muchos casos estas oportunas revelaciones no conducen necesariamente a la cancelación de los proyectos, sino a su perfeccionamiento y oportuna corrección”<sup>24</sup>.

Aunque contradictorio a lo que sustento de los efectos negativos que se producen al no contar con este tipo de áreas para la comunidad en general, buscando incrementar este tipo de superficies para quienes ya no lo necesitan, en verdad, lo que se intenta es la refuncionalización de este tipo de terrenos en aras del mejoramiento del medio ambiente para la ciudad toda. Esta refuncionalización, de una u otra forma, alcanzaría a los estratos débiles, beneficiando ambos polos. También se aprovecharía para realzar la imagen urbana de la zona.

---

<sup>24</sup>Cuadernos de Urbanismo No. 5. Op.cit.



Otra de las causas de la depauperación del medio ambiente es el aire impuro cuya contaminación es producida, principalmente, por el gran consumo de las diferentes clases de combustibles, La producción de los hidrocarburos por los automotores en la zona se ha incrementado a partir de la aparición de los condominios que por departamento, cuentan con tres vehículos o más, utilizados diariamente por sus propietarios. Se dice que el monóxido de carbono representa, aproximadamente, el 50% del contenido de las partículas en el aire.

Otro factor contaminante del medio ambiente son los anuncios publicitarios que se han venido a posesionarse de las construcciones donde les permiten su acomodo obstruyendo perspectivas que desfiguran el paisaje. Se comprende que estos anuncios son una manifestación cultural de nuestra manera de entender el consumismo, sin embargo, deberíamos de tratar de armonizarlos con el contexto, reencontrar valores afines en los espacios, tipificarlos de acuerdo a las zonas para evitar el desconcierto que generan, cuando deberían ser componentes enriquecedores. Aún a sabiendas de las implicaciones ideológicas y culturales de esta visión de conjunto y de la organización correspondiente.

Entendiéndose por ideológico y cultural, la búsqueda y encuentro de la tan deseada identidad local y nacional y, por organización la secuela hasta llegar a la síntesis colectiva del pensar y actuar individual que conduciría al ordenamiento del ambiente de vida. Así, el diseño se convertirá en la solución formal de esas características, como un procedimiento para satisfacer la necesidad. Es al conjunto al que debe darse solución.

Ejemplo de impacto ambiental lo son el edificio Altus y el corporativo Arcos o complejo Televisa. El primero colindante a la zona y el segundo relativamente cercano. También, lo son los condominios desarrollados, esta mayor densidad de construcción ocasionada por estos grandes inmuebles violenta el equilibrio del medio ambiente.

## **6.7 Diseño urbano.**

<<Se resalta la perspectiva del diseño urbano como la suma de enunciados que expresan un conjunto de necesidades colectivas, en la que se incorpora la visión de lo social. Su análisis conduce a un diagnóstico de los elementos constitutivos y sus relaciones>>.<sup>25</sup>

El medio ambiente debe concebirse como el medio <<en el que se vive, estudia, trabaja y juega>>, donde los marcos de referencia que presenta, impactan día a día <<la manera de pensar, sentir y comportarse>> de los individuos, mostrando aspectos significativos que establecen parte de su identidad, correlacionada con <<gustos, intereses y actitudes personales con las comunitarias>><sup>26</sup>.

---

<sup>25</sup>ROBLEDO LARA, Héctor y EICHMANN DIAZ, Eduardo. Antología. Diseño Urbano. UNAM, F.A. División de Estudios de Posgrado. Maestría de Urbanismo, 3ª edición, 2000.

<sup>26</sup>VÉJAR PÉREZ-RUBIO, Carlos. Op. Cit.

Un buen diseño ambiental es aquel que logra dirigir y regular las actividades del hombre. Es la disposición conveniente de las partes que intervienen. Cuanto más se conoce del entorno más fácil la adaptación a él.

La Teoría de la Gestalt, proceso holístico, donde el todo es mayor que la suma de sus partes, confirma nuestro principio en relación al estudio por separado de algunos de los factores que inciden en la percepción integral de un conjunto de componentes o estímulos aislados que representan la realidad urbana. Esta teoría permite que durante un proceso de percepción se contengan cuatro principios de organización (proximidad, semejanza, continuidad y cierre) íntimamente ligados, pero separados, establecer patrones integrales, aún con el descuido en las observaciones, conformando lógica y secuencialmente cada uno de los elementos que intervienen.

En resumen, se trata de lograr a través del diseño, que los ambientes y soluciones particulares y de conjunto sean percibidos en forma clara, es decir, consiguiendo un equilibrio entre la simplicidad y complejidad espacial y, también, en lo visual, que permita alcanzar esos objetivos propios y ajenos que otorgan identidad comunitaria. Los elementos móviles –los individuos y sus funciones- y fijos que se superponen y se interpenetran son los componentes que le darán unidad y significado a la imagen urbana.

El estudio de la territorialidad es uno de los métodos utilizados para reconocer la adaptación del ser humano al ambiente físico, es la representación de la imagen y de un modelo simplificado del ambiente espacial. Esta herramienta sería de mucha utilidad cuando se tratara de evaluar el antes y el después de la ejecución de un diseño urbano. En él se descubriría si el individuo se identifica con su territorio; siendo así, se podrían definir algunos de los elementos y sus atributos necesarios en la conformación de los límites de un barrio. Al parecer pocas son las investigaciones que se han llevado a cabo sobre zonas generales o particulares en México con este método.

Estas representaciones de imágenes llamadas, por algunos estudiosos, mapas cognitivos, guardan la expresión individual que la persona tiene del universo en el que vive y se desarrolla, por ende, siendo personal, varían entre los miembros de una comunidad. Estos mapas involucran el estilo de vida, la complementariedad con el ambiente y su participación social.

El conocimiento que ha surgido de estas investigaciones psico-ambientales ha sido o debiera ser retomado por los diseñadores dedicados a lo urbano y por los arquitectos, para hacer del ambiente un espacio cuya legibilidad permita reconocer sus partes sin trabas, y que el individuo que se encuentra en él, lo represente sin dificultad como un conjunto integrado de todas las partes que lo componen.

Aún cuando estos ambientes urbanos estén resueltos aceptablemente, se ven impactados por otros elementos que provocan trastornos que pueden llegar a modificar los patrones ambientales como el ruido y la contaminación de todo tipo cuando alcanzan niveles más allá de lo permisible.

Visto así, el diseño urbano es una actividad interdisciplinaria, cuya responsabilidad recae en los profesionales, empresas y ciudadanos que participan en ello, pues su acción, se reflejará en las condiciones ambientales que se ofrecerán en el futuro. Si el tiempo niega la acción, existe aún la oportunidad de repararla. Al adquirir los actores la sensibilidad y conciencia, sus recomendaciones pueden ayudar a fomentar los cambios de actitud y conducta para alcanzar las expectativas.

En toda integración de zonas, en sentido perceptual, debe existir lo que se ha llamado el espacio defendible. Espacios que se hacen coincidir, para el caso de estudio, con el equipamiento urbano que éstas requieren para la correcta convivencia y supervivencia de sus ocupantes permanentes y flotantes. Este equipamiento pasa a hacer de su propiedad, en cuanto es parte de su ámbito en el que se desenvuelven cotidianamente, de esto surge su vigilancia y conservación.

Jesús Aguilar Nery nos dice que <<En las ciudades es la vía pública, el lugar privilegiado de encuentro entre lo público y lo privado; lugar donde lo público gana terreno en la opción del bien colectivo sobre el bien personal>><sup>27</sup>

Estos espacios públicos cerrados o abiertos, emplazados y diseñados en armonía con el contexto, alientan y apoyan múltiples actividades: sociales, psicológicas, económicas, políticas, en tanto que a los residentes se les permita participar en su planeación.

Este método holístico aplicado al ambiente, permite visualizar, como ha sido expuesto, las partes por separado que conforman un conjunto, y a este conjunto como uno globalizante de los diferentes ambientes físicos, sociales y culturales que ejercen influencias traslapadas, simultáneas e interrelacionadas en la conducta humana y, por lo tanto, en la manera que éstos se perciben.

La franja sobre la que se extiende este desarrollo condominal, se encuentra dividida por un camellón del cual sus usufructuarios gozan visualmente, en cuanto ofrece cierto verdor. Hasta ahí llega su utilidad: separando los sentidos opuestos de la circulación de vehículos y para detención momentánea de los transeúntes al cruzar la calle.

A cada extremo de esta franja, se encuentran dos nodos, sitios en los que confluyen calles y avenidas, y donde también prosperan actividades comerciales, constituyéndose en puntos de reunión y de referencia. Llegar a estos extremos para los que deambulan a pie, exige lo hagan sobre las banquetas carentes de elementos que provoquen sombra y hagan más amable el trayecto.

La alternativa que se presenta es el rediseño de este camellón, sobre el cual pueda llevarse un paseo, pues la vegetación permite regular la temperatura del medio ambiente. Propuesta que podría corregir, en gran parte, ciertos malestares ya referidos, como son: la monotonía, la carencia de alternativas, rigidez, etc.

---

<sup>27</sup>FUENTES GOMEZ, José H. Op. Cit.

A esta propuesta se le debe añadir, de acuerdo a lo que se sustenta, que el costo de llevar a efecto cualquier iniciativa correrá por cuenta de las autoridades, y con ello el desprendimiento de la competencia que le corresponde al fraccionador. Arreglo que, además, incrementará la plusvalía de la zona en beneficio de unos cuantos.

En materia de diseño urbano resolver problemas conlleva la inseparable dicotomía que deriva en un programa doble: a) conservar los sitios, reanimarlos o ayudarles a desaparecer y b) estimularlos en otras áreas.

Estos centros extremos convertidos en los bordes de la zona, se constituyen en puntos de referencia por ser polos de estímulo y cambio. La vialidad que los comunica, aunque corta, y que por lo mismo, podría facilitar atrayentes vistas, desmantelando todo aquello que las obstaculiza; sustituyendo o colocando nuevo mobiliario urbano; en el camellón, una superficie pavimentada de diferente textura; añadir detalles en los flancos; rediseñar anuncios publicitarios y señalizaciones que contengan más datos que los actuales, etc.

El borde visual genera distintas evocaciones. Hasta allí se llega pero, también, de allí se parte.

Sirvan estos ejemplos para señalar algunas de las deficiencias relacionadas en la concepción de estos tipos de asentamientos.

Para el caso de estudio realmente se trata de una remodelación urbana. Se habla de la adopción de una política de saturación de predios baldíos, muchos de ellos, de dimensiones convenientes para ser aprovechados para la creación de parques y jardines, centro de reunión y deporte u otro tipo de equipamiento. Estos predios que para nadie es desconocido, son parte de los negocios de sus propietarios que especulan con ellos. La ciudad debiera disfrutarlos.

Los rincones, las glorietas, el camellón, son lugares para hacer más amable el recorrido, (el promenade architectural de Le Corbusier). Revistiéndolos de elementos contagiados de diseño urbano actual cuando como por ejemplo, en el espacio urbano porfirista se objetiviza la idea de rememorar los hechos históricos y de quienes participaron en ello. Por supuesto, no es crear una tipología, es en la diversificación generar la unidad. Es la habilidosa composición de las partes que se contribuyen.

No hacer de la modernidad, lo absurdo, como ocurrió cuando retiran la escultura de la Diana Cazadora de su pedestal para dar cabida a la fuente de Los Hongos que, tiempo después, desaparece para el retorno de la Diana a una fuente remozada.

Lugares donde se evocarán imágenes, recuerdos, ideas, pensamientos, en síntesis: inspiraciones y aspiraciones. Sitios de reunión, de expresión, que contribuyen a la identidad comunitaria. Cambiará el contexto, otorgándole al espacio urbano una nueva significación. Sería el esquema que permitiera la complementariedad y competitividad.

Esta intencionalidad adquiere connotaciones lingüísticas al combinar un elemento con aquello que mantiene con otros elementos de su contexto. También, por su representación formal, como medio de expresión, que permite en su interpretación dar sentido a la comunicación entre emisores y receptores, reflejada en la secuencialidad de los espacios.

El diseño urbano como la forma, el código y su significado; diría el Groupe M<sup>28</sup>: la tipología, el referente y el significante, relacionados al sistema ambiental que integra y al que contribuye a valorizar ideológica y artísticamente.

Así, se consigue que la fragmentación se establezca como algo dinámico y único, independientemente que en su recorrido varié la percepción.

“Lo que más tarde en reconocer el pez es la existencia del agua”. Consejo popular. El individuo como tal, con sus preocupaciones y deberes poco, o casi nada, se da cuenta del ambiente sano en el que debiera vivir, está acostumbrado a los impactos nocivos que brinda el ambiente deteriorado, los que sensorialmente se le han impuesto. Tal es la dispersión de ellos que no se ven como casos aislados sino continuos, por tal razón, así debe ser todo. Lo trascendental quedó de lado o en el olvido. La ciudad no se limita al espacio físico que la alberga, sino también a los espacios ambientales: educativos, recreativos, culturales, de salud, de comercialización, de servicio, habitacionales, de trabajo, etc., los que le imprimen carácter a toda ella y a sus partes.

<<El medio ambiental al que se impacta y el que a su vez nos impacta, debiera conjugar satisfactores naturales y físicos e individuales y sociales íntimamente relacionados que se materializan en la adecuación al medio natural del paisaje originado por edificaciones y espacio público: calles, plazas y parques; equipamiento y mobiliario urbano; por la cromatomía que se origina>>. “Así el urbanismo y la arquitectura –conjunto y detalle- van de la mano conformando el entorno donde se desenvuelven, para quien sirven, los individuos, la comunidad, la sociedad”>>.<sup>29</sup>

Este medio ambiente que lo incluye todo, es explícito en cuanto que la edificación es el objeto complementario de la configuración urbana.

No debiera contemplarse al edificio o al espacio o al objeto aislado de su entorno y contexto histórico, no es cristalizar las partes por separado, sino de una manera integral, logrando de la variedad una unidad. No son espacios superficiales, son espacios significativos. Las escalas debieran manifestarse: espacial, zonal, demarcación. Integración a y desde la ciudad a los objetos.

En toda zona de la ciudad, surgen edificaciones que por su significación se convierten en elementos representativos y característicos. Sin embargo, algunos de ellos no dejan de manifestar la competencia entre los que los erigen, para patentizar su poder, sea político o económico, es decir, su dominio sobre los demás. En la zona es el

---

<sup>28</sup>Groupe M. “El signo icónico” en: Tratado del signo visual. Madrid, ed. Cátedra. Págs. 109-145.

<sup>29</sup>VÉJAR PÉREZ-RUBIO, Carlos. Op. Cit.

edificio Altus que adquiere proporciones desiguales con respecto a los otros edificios, en franca rivalidad con el edificio corporativo Arcos muy cercano a la zona, violentando el perfil que rompe el cielo, al cual el habitante ordinario está acostumbrado.

No obstante no pueden disociarse, pues, constituyen fragmentos de una totalidad; por lo mismo, se debe dar cuenta de los impactos que ocasionan. Una verdadera imagen urbana debe contener ciertos elementos que permitan enriquecer una percepción, dando unidad a lo disperso. Es una conjugación.

## **6.8 Seguridad.**

Como se ha dicho, la delincuencia –con o sin violencia- surge en cualquier parte y en cualquier momento en contra del individuo y/o su bien material debido a la ineficacia y corrupción de los cuerpos preventivos. La insuficiencia en la seguridad, dada por la escasa vigilancia, es otro de los síntomas del crecimiento desmedido de la población y del espacio físico de la ciudad.

Ante este marco de inseguridad que se ha creado, la ciudadanía toma medidas que la contrarresten por lo que acude, en caso de los condominios en la zona, y en muchas otras partes más, a la seguridad privada interna.

Las empresas que otorgan este tipo de servicio lo han extendido en la zona abarcando ya no un lugar específico, el comercio o la vivienda, sino por itinerarios en apoyo contra algún ilícito que pudiera manifestarse dentro de alguno de los inmuebles que lo hayan contratado. Hecho que ha provocado espaciar los tiempos de los rondines del parque motorizado de los cuerpos policíacos públicos.

La verdad es que la contratación de los servicios de dichas empresas son un paliativo que se procura para hacer frente a la intranquilidad con la que día a día vive el condómino. Si bien es cierto que alguna acción se puede tomar dentro de las instalaciones de estos conjuntos habitacionales en contra de la delincuencia, también se reconoce que es muy limitada en cuanto no se ejerce como acto oficial, para ello hay que esperar se presente la autoridad, en caso de alguna detención que a lo más se puede aspirar, y presentarse luego ante el Ministerio Público a levantar el acta correspondiente.

Sin embargo, el mal está hecho, la zona se descuida por la autoridad. El impacto de las medidas para “garantizar” la seguridad de los condóminos hacia el interior del condominio, ha repercutido contrariamente en la zona.

## TERCERA PARTE

### CONCLUSIONES FINALES.

Hemos observado en el discurrir de esta investigación que la jerarquización, realizada por las cúpulas, de los espacios urbanos prehispánicos, coloniales, posrevolucionarios y actuales se hace de manera decreciente en forma piramidal, los menores en la base supeditados a los superiores.

Así, en coincidencia con otros investigadores se proponen núcleos urbanos de igual importancia en razón de los servicios que brindan, independientemente del nivel socioeconómico de la población que los habitan entre mezcladamente.

La propuesta incluye procurar la infraestructura, los servicios y sitios que les den identidad y razón de arraigo, sin menester de la movilización poblacional. Aunque parezca paradójico, no lo es, por la adecuación que tiene el ser vivo de adaptarse al medio, tomando de él elementos afines que le permiten la integración.

Se considera conveniente establecer que los espacios a los que nos hemos referido, adquieren el valor de “espacio adaptado” como describe McLouhlin<sup>1</sup>, no es necesariamente el espacio modificado, construido o acondicionado. Es cualquier espacio utilizado para abrigar actividades. <<Es a la utilización consciente y regular, más que a la construcción..., a lo que debe su denominación de “espacio adaptado”>>.

Actividades que pueden ser clasificadas, como se ha realizado, para la comprensión de la problemática, categorización que tiene como finalidades apuntar las condiciones básicas y de confort para las áreas que he denominado “intermedias”. También, se han señalado las variables que condicionan a este sector urbano: localización, densidad de población, polarización, estructura vial, entre otros. Esto podría resumirse así: “condiciones a ofrecer” *menos* “condiciones ofrecidas” *igual a* necesidad.

El tema seleccionado permite que una zona de la ciudad sea vista puntualmente, pero como resultado de acciones ejercidas durante siglos, que no admite sea observada unilateralmente; es consecuencia de infinidad de determinantes y variables, por lo que es necesario alcanzar un alto nivel organizativo entre los pobladores de los sectores –barrios, colonias, áreas residenciales, delegaciones- que la integran. Esto adecuaría atender los problemas comunitarios: infraestructura, servicios, equipamiento, seguridad, etc., con lo cual se reconocería que no es suficiente resolver lo básico de sus requerimientos.

Un aspecto a considerar es el que plantea el geógrafo Walmsley al decir <<que los individuos no piensan las ciudades sólo en función de distancia y dirección, es decir, en

---

<sup>1</sup> Proyectos de Desarrollo Urbano. Planificación e Implementación. Volúmenes 3. Escuela Interamericana de Administración Pública. Fundación Getulio Vargas. Banco Interamericano de Desarrollo. Editorial Limusa, México. 1979.

dónde se localizan los servicios y espacios a dónde acudir. Más bien construyen una representación mental global del medio urbano -incluyendo distancia y dirección- sobre los atributos que existen en varios lugares, junto con los sentimientos sobre ellos>><sup>2</sup>

En el primer capítulo me referí a diferentes conceptos de ciudad con el fin de conceptualizarla, todos manifiestan ciertos rasgos característicos de ella que, vistos separadamente, no dan clara idea de lo que realmente la define. Por ello, me atrevo a complementar lo dicho con un criterio que yo lo denominaría holístico, transcribiendo las palabras del sociólogo Robert E. Park: “La ciudad es algo más que un conjunto de individuos, de conveniencias sociales; más que una serie de calles, edificios, luces, tranvías, teléfonos, etc., algo más también que una mera constelación de instituciones y cuerpos administrativos; audiencias, hospitales, escuelas, policía y funcionarios civiles de toda suerte. La ciudad es más que un estado del alma, un conjunto de tradiciones, con los sentimientos y actitudes inherentes a las costumbres y que se transmiten por esta tradición. La ciudad, en otras palabras, no es un mecanismo físico ni una construcción artificial solamente. Está implicada en el proceso vital del pueblo que la compone; es un producto de la naturaleza y particularmente de la naturaleza humana.” Continúa expresando que “La ciudad radica en las costumbres y en los hábitos de sus habitantes, que posee tanto una organización física como moral, que se modelan y modifican una a otra, por su mutua interacción. La estructura de la ciudad, que, primeramente, impresiona por su complejidad tiene por base la naturaleza humana, de la cual es expresión o debiera ser su expresión”<sup>3</sup>. Esta sería la gran idea de lo que en realidad es una ciudad.

En el capítulo segundo se expresa el desenvolvimiento de la ciudad ocasionado por el crecimiento poblacional, cuya consecuencia inmediata es la de brindar a la ciudadanía los espacios donde pueda habitar, me refiero al proceso fraccionador que tuvo sus altas y bajas al tratar de imponer cierto orden en este desarrollo. Empero, lo acontecido trajo como secuela la diferenciación de zonas.

Se admite que, en la medida que aumenta la densidad de población, en cuanto a los volúmenes de edificación en niveles, las autoridades deben invertir sumas cada vez mayores en la ampliación de los servicios urbanos, recurriendo a soluciones más caras: líneas de transporte, tratamiento de aguas residuales, desvío de corrientes de agua a distancias cada vez más lejanas, incremento a las capacidades de la red de energía eléctrica, etc. Por eso sería de esperar que estos particulares o empresas urbanizadoras participaran mayormente de esa carga en proporción a los beneficios económicos que obtienen.

La residencia y los servicios no se despliegan proporcionalmente, en cuanto que el valor del suelo se convierte en un factor especulativo y lucrativo para los detentadores inmobiliarios, que ocasiona se lleven al máximo las provisiones habitacionales y al

---

<sup>2</sup> FUENTES GOMEZ, José H. Op. cit.

<sup>3</sup> CHUECA GOITIA, Fernando. Op. Cit.



mínimo las de equipamiento y, en algunos casos, estos servicios como obra, son abandonados cuando no son lucrativos a la autoridad urbana.

El gobierno ciudadano tiene que hacer frente a esta ampliación de los servicios urbanos, provocando insuficiencia en las extensas áreas ocupadas por la población de menores recursos.

Un síntoma importante de este tipo de mercado inmobiliario es el encarecimiento del suelo, pues al quedar satisfechas las demandas de los servicios urbanos, las convierten en zonas mejor atendidas, que quedan destinadas al reducido sector de altos recursos constituido por personas o empresas.

Empíricamente, la densidad de población y edificación son indicadores de ciertas características observadas, como la falta de espacio edificable.

El aumento de la población ha provocado un incremento en forma sustancial, por cierto, en la demanda de infraestructura y servicios, por lo que se trata de influir en la toma de decisiones cuando se trate de establecer a la población en áreas donde la densidad sufra cambios sustantivos por impactos negativos que ello genera. Tenerlo previsto, no llevarlo al parejo, condicionarlo y supervisarlos, saldrá más económico, redundará benéficamente en todos los sectores.

El crecimiento esperado de una ciudad lo es en relación a la dinámica de su población, en otras palabras, las proyecciones futuras del crecimiento poblacional que se determina con la fórmula básica: nacimientos menos defunciones más migración, o cualquier otra ha sido rebasada, por la interdependencia que ejerce con su área de influencia, a la que en muchas ocasiones va absorbiendo, generando así, consecutivamente, otra área de influencia. Esto ha provocado que la urbanización se haya extendido hacia esos límites cada vez más amplios; desarrollándose con ello importantes áreas urbanas desencadenando la Zona Metropolitana de la Ciudad de México que, sin embargo, de todas las ventajas favorables que pueda traer consigo, seguirá absorbiendo cada vez más los recursos de la región cercana, mediata y lejana.

Por los resultados observados, las proyecciones futuras del crecimiento de la población quedaron prácticamente rezagadas y, en consecuencia, en base a ellas, la de la oferta de servicios. Los planes elaborados no lograron satisfacer las necesidades a corto, mediano y largo plazo mediante la jerarquización de las condiciones a proporcionar. Es decir, prever y anticiparse para programar las acciones en tiempos y recursos.

Es indiscutible la preponderancia del mercado en bienes raíces en el crecimiento de una ciudad; importantes también lo son las comunicaciones y los medios de transporte, que a veces han sido los modos, vistos como los elementos que interrelacionan y otras veces como los promotores o encauzadores de los crecimientos.

Este mercado de bienes raíces permite que la migración sea un juego de la dualidad inmigración-emigración interna dentro de los límites del área urbana, ofreciendo opciones a los diversos estratos económicos. Así se da el desplazamiento rumbo a la periferia de la población de altos ingresos donde, como se hace mención, se generan zonas donde sus expectativas de confort de vida se cumplen. Sin embargo, este desplazamiento origina la evolución de la conurbación, absorbiendo pueblos contiguos y cualquier terreno disponible.

No se trata de una simple cuestión demográfica de migración interna; es todo un proceso de cambio de localización económica y evolución social.

Es difícil reconocer la influencia específica del fenómeno migratorio en la disminución o aumento de las desigualdades que se generan por el aposento que se hace de una zona.

Los fraccionadores tenían cierto crédito para fijar en los proyectos de urbanización los usos de suelo, la autoridad los sancionaba a su arbitrio y "buen juicio" y realizaba los ajustes convenientes.

A la fecha es el sector inmobiliario quien directamente incide e induce los cambios de uso del suelo.

Una de las normas legales vigentes cuando se permitían fraccionamientos era que el responsable del mismo se obligaba a transferir al gobierno de la ciudad, las vías públicas y los espacios -los cuales adquirirían el término de donación- que se destinarían al equipamiento urbano: escuelas, mercados, parques y jardines, y demás géneros de edificio propios a esta comunidad; al mismo tiempo, debería dotar a este desarrollo de la infraestructura necesaria. En algunas cuestiones se cumplía, en otras no; al final de cuentas, en ambos casos, la autoridad se queda con el compromiso de brindar el mantenimiento de conservación, preventivo y hasta correctivo de fallas imputables a los fraccionadores, sin que se haga nada para que éstos indemnicen su irresponsabilidad.

La actitud adoptada por el sector inmobiliario es muy clara, las inversiones guardan relación estrecha con el poder adquisitivo de la población y sus preferencias de emplazamiento, así vemos dos tipos de desarrollo, en lo general, en la ciudad: uno, dispuesto para los desahogados económicamente al norponiente y al surponiente, y otro, distribuido al norte y oriente para el nivel bajo. Esta actitud resolvía y resuelve las expectativas de la primera categoría, en cuanto a sus intereses de lucro, sin importar el avance diferencial de los grupos sociales y el de su establecimiento. Esta selección trastoca los esquemas socioeconómicos de las diversas zonas que orillan, necesariamente, a una reorganización de todo tipo.

La problemática urbana permitió orientar los factores y acontecimientos a revisar en la zona de estudio, manifiesta en la 2ª. Parte del contenido de este texto.

En el capítulo tercero se realizó un compendio para la comprensión de la problemática urbana en relación a la dotación de servicios, infraestructura, equipamiento urbano y vivienda, y sus consecuencias, desde la época prehispánica hasta nuestros días, en el que se concluye la insuficiencia de ellos en muchas partes de la ciudad. Se reproduce la fenomenología urbana más que cuestionarla o cambiarla.

La ciudad de siempre. Zonas más favorecidas en cuanto a vivienda, infraestructura y equipamiento, y zonas desfavorecidas que permanecen mucho tiempo, hasta que se les hace justicia “a medias”, cuando se introduce de una manera u otra la infraestructura y parte del equipamiento; la vivienda, en cuanto su propietario dedique parte de sus ahorros a su mejoramiento.

Los desequilibrios suscitados por el rápido ensanchamiento de la zona metropolitana de la ciudad de México son notorios, como hemos venido señalando, entre la oferta y la demanda de albergue, servicios urbanos y equipamiento; no debemos dejar afuera la contaminación ambiental, la seguridad y el congestionamiento vial ocasionado por la preferencia del automóvil sobre el peatón que llega a producir la inadecuada atención en las corridas del transporte público. Se advierte también, un aumento continuo de desempleo que llega a manifestarse en las calles y en el transporte público con el comercio informal, y falsos empleos, igualmente, en la delincuencia.

La carencia ahora es tomada pasivamente so pretexto de la falta de recursos y de odiosas comparaciones de lo “más” o lo “menos” que tenemos en correlación de qué o de quién, cuando debiera verse como la ausencia a lo que tenemos derecho en razón de lo obligado a la ciudad.

Es un proceso a favor y en contra de la población, por ende, de la ciudad. Estas circunstancias concomitantes deberán guardar siempre igualdad, es decir, encontrarse mutuamente interdependientes para lograr un equilibrio a favor de ellas.

La transformación de la ciudad en el tiempo puede ser vista en la arquitectura, sus advenimientos estampan la vida de la sociedad en su devenir histórico, permiten dar seguimiento al desdoblamiento de la ciudad, en el que se manifiestan las áreas selectas y las áreas precarias.

En el capítulo cuarto he mencionado parte de los aspectos normativos para la constitución de un régimen de vivienda en condominio, sin embargo, estas presencias legislativas son parte de un marco superior en el que se encuentran leyes, reglamentos, bandos, normas complementarias, etc. Por lo tanto, es importante mencionar algunos de ellos que permiten su complementariedad o ajuste.

En 1936 surge la primera Ley de Planificación del Distrito Federal, la zonificación se establecía en el Plano Regulador. En 1976, después de algunos intentos, las reformas a esta ley y el nuevo Reglamento de Construcciones que sustituye al de 1966, se ponen a la consideración del pleno de la Cámara de Diputados. Han transcurrido cuarenta

años de esfuerzos infructuosos debido a la afectación que se contenía en ellos en contra de los intereses de los grupos que detentaban el negocio de los bienes raíces.

Con el objeto de ir actualizando la legislación acorde a la administración urbana que surge con nuevas demandas para su aplicación, los usos y clasificación del suelo en el Distrito Federal se ha reformado tres veces en 20 años (1976 a 1995) cuya gravedad se rebela insensatamente en el valor de la tierra y en la posibilidad de mantener áreas con usos compatibles.

Ante estas experiencias, los vecinos han desarrollado fuerte oposición ante cualquier cambio o iniciativa del gobierno del D. F. Cerca de la zona de estudio los residentes de las colonias circundantes se opusieron al complejo Arcos, conocido en un principio como complejo Televisa y a los proyectos de reordenación, como es el caso de los habitantes del pueblo de San Mateo Tlaltenango en la Delegación Cuajimalpa, que se niegan a aceptar el Plan Parcial de Reordenamiento Urbano que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda capitalina propuso, a mediados de 1999, para esta zona, el conjunto Santa Fe. Sus argumentos son: que este reordenamiento será para beneficio de las clases pudientes que ahí se establecerán, al convertir lo que ahora son consideradas zonas ecológicas en habitacionales.

Aparece la Ley General de Asentamientos Humanos como resultado de las enmiendas a los artículos 27°, 76° y 115° constitucionales y a la Ley Orgánica del Distrito Federal como marco jurídico para imponer el orden en los núcleos poblacionales. Esta ley trata de regular las extensiones urbanas señalando las provisiones, usos, reservas y destino de tierras, a la vez, de aguas y bosques.

Ya no se daban los parabienes de Año Nuevo el último día del año anterior, ahora se anunciaban cada seis años, la Ley de Desarrollo Urbano llegaba a su fin e iniciaba una nueva era: la del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pero, como ha sucedido en forma reiterada desde el siglo XIX, según se ha visto, cada período presidencial de gobierno cambia la percepción anterior por los compromisos y apremios de la cúpula en el poder. Se establecen, entonces, otras vías alternas para la solución de problemas, se toman decisiones políticas personales que faciliten los procedimientos a los grupos que los llevaron al poder.

En esta sucesión presidencial también sobrevenían los planes con sello, le toca el turno a Miguel de la Madrid, en su plan se incluía el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que a su vez contenía los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de sus 16 Delegaciones, igualmente su reordenación en la que se contemplan ocho sectores que comprenderían: un centro, subcentros, corredores urbanos, Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC) y el Centro Histórico.

Se nota que dicho programa fue realizado sin una debida revisión, pues al año siguiente, 1996, se publica otra versión, en ella se contienen un objetivo general y otros particulares para controlar los espacios de la ciudad y en la ciudad. Ahora son nueve

sectores con características sociales y territoriales similares, entre ellos se encuentra el sector Poniente conformado por las delegaciones Cuajimalpa de Morelos y Álvaro Obregón y el municipio de Huixquilucan, cosa extraña, se invadía la jurisdicción del Estado de México. Parte de sus resultados son analizados en la exposición de este documento desde una perspectiva personal, le toca a usted, amable lector, sacar sus conclusiones de los beneficios vertidos en el área de estudio.

Triste es la perspectiva cuando se miran las insuficiencias y limitaciones y cómo la ciudad sobrevive a pesar de contar con la legislación que la norma.

Un Yo acuso: El Estado que por conducto del D.D.F. decretaba planes, programas, iniciativas, mucho de forma discursiva, para componer y recomponer la ciudad, sin apartarse demasiado de la benevolencia a los sectores industrial, comercial, financiero, empresarial e inmobiliario, que en muchas y diversas formas le dictaban los criterios, no contaba o hacia caso omiso de las opiniones de profesionales versados o de los sectores de la población, emprendía las acciones sin importar el quebranto gradual del hábitat de la ciudad y los niveles de vida de la masa poblacional. Es cierto que hay desarrollo; desarrollo alcanzado para y por unos cuantos.

El respeto a la ley nos iguala a todos como individuos.

El capítulo quinto se convierte en el enlace entre la vivienda en condominio, tratada en el cuarto capítulo y la problemática de la zona, expuesta en el sexto capítulo, cuyo objetivo es el establecimiento de las relaciones y prácticas sociales que median entre los pobladores del área de estudio.

No se trata de un análisis sistemático que intente abarcar todos los aspectos de la cuestión, sino una serie de reflexiones, mediante las cuales tratamos de establecer algunos argumentos sobre cómo con la inserción de la propiedad en condominio o de otro tipo aunado a otros factores se generan estos impactos sociales.

Se soslayan algunos antecedentes de la conformación del régimen de propiedad en condominio de carácter vecinal que, en términos generales, es consecuencia del surgimiento de las nuevas relaciones y prácticas sociales que se exteriorizan en la convivencia.

Aunado a lo anterior, se expone la definición del condominio, su estructura y organización de la misma; de las partes que lo componen y de la normatividad a la que se sujeta, esta última, se amplía a la propia del inmueble aplicada a los propietarios de los departamentos por los cuales está constituido.

A continuación en el capítulo sexto, se observa la problemática suscitada en la zona motivo de estudio, por los impactos sufridos debido a la inserción de la vivienda en condominio. Este modo de habitar se genera, como se ha dicho, para dar albergue a un determinado sector socioeconómico que se desplaza hasta encontrar un sitio que satisfaga su status que, en consecuencia, demanda un excedente a los servicios

públicos ya instalados y edificaciones que complazcan sus pretensiones de comercializar o de hacer negocios y trámites.

Se ha relatado anteriormente como se realiza la satisfacción de estos servicios públicos- infraestructura y equipamiento- aún en detrimento de su buen funcionamiento y de la dotación de los mismos a la población asentada antes de su imposición. Sin embargo, es menester precisar en qué consiste.

Retomando la normatividad expresada en la Introducción.

El Reglamento de Zonificación señala:<sup>4</sup>

#### **Capítulo I. Disposiciones generales.**

Artículo 3, inciso V.- Determinar los espacios dedicados a...parques, jardines, plazas públicas... en las distintas zonas en que se divida el D. F.

Artículo 4, inciso I.- Espacios urbanizados; son aquellos en los cuales existe un asentamiento permanente, dedicado a diversas actividades, cuya densidad de población y de construcciones implica la existencia de vías públicas, de redes de infraestructura y dotación de equipo urbano, operado por la administración pública. El espacio urbanizado incluye su área de crecimiento inmediato.

#### **Capítulo II. Objetivos y requisitos de la zonificación.**

Artículo 13. Inciso I.- Mejorar y preservar las condiciones ambientales de la población;

Inciso II.- Procurar la distribución equilibrada de la población en el territorio y de sus centros de actividad;

Inciso III.- Mejorar las condiciones de vida de la población.

Artículo 15. Inciso II.- Distribuir equitativamente los beneficios y cargas de la infraestructura, del equipo y de los servicios urbanos;

Inciso III.- Preservar y mejorar el equilibrio ecológico; disminuir la contaminación ambiental del aire, tierras y aguas; y proteger e incrementar las áreas...y forestales y las zonas verdes de la ciudad.

Inciso VII.- Mejorar el paisaje urbano.

Las razones de esta exposición, son las de resaltar que los señalamientos que se hacen en el marco normativo, no siempre se consiguen en cuanto a los alcances que indica; motivos de diversa índole lo han impedido. Empero, en el caso de estudio adquieren relevancia porque hacen mención de lo que debiera pero se adolece. Por ello, los siguientes cuestionamientos: Cuáles criterios se utilizan para determinar espacios para parques, jardines y plazas públicas si en la zona no existen, por lo tanto, como mejorar y preservar el ambiente. Cuáles son los rangos de densidad de población y construcción para la conveniente distribución de las redes de servicio; hay insuficiencia de agua, energía eléctrica y transporte. La interpretación de la última frase nos debe llevar a muchas reflexiones. La procuración de equilibrio poblacional y ocupacional en la superficie que se establece no puede ser cuantificable. De igual forma se busca el equilibrio ecológico; las barrancas que corren a lo largo de la zona seleccionada, sirven de depósito de todo tipo de desechos, las autoridades responsables de la supervisión de las mismas, ni siquiera utilizan los pasos de servidumbre para tal efecto, la vegetación nativa carece de todo cuidado. Por último, el paisaje urbano que contiene generalidades y detalles debería cumplir con cualidades;

---

<sup>4</sup> Gaceta Oficial del D.D.F. 15 /12/78. Núm. 110

en éste intervienen los edificios, los postes y cables de luz, televisión por cable, antenas, espectaculares, etc.

Para explicar la conveniencia de alentar o no los grados de concentración se ha presentado, entre otros, un intento para explicarla, sin conclusiones definitivas. Este intento es la Teoría del Lugar Central<sup>5</sup> que considera <<que cada actividad tiene una escala mínima óptima de servicio, por ello pueden estar presentes en gran número de “lugares centrales”, cada uno atendiendo a la población de una pequeña área>> circundante. <<Así, si la escala de atención es mayor disminuirá el número de “lugares centrales” pero se ampliará el área de influencia y la cantidad de población a la que se sirva>>. Por esto, para un caso u otro, es lo que conforma el principio de dosificación del equipamiento urbano. Además, <<La teoría del lugar central explica así la jerarquía funcional de las ciudades en la red urbana, cuyo grado de concentración depende de la importancia relativa de las varias actividades de diferentes escalas mínimas de operación>>.

Es de acuerdo a esta teoría que se expusieron argumentos para conocer las causas por las cuales existen deficiencias en los servicios que se brindan en la zona y en sus inmediaciones; los servicios o bienes se brindan por el tamaño del lugar, umbral de la demanda y área de dominio del bien ofrecido.

El umbral se define en términos del nivel requerido para producir un servicio, más allá del básico, puede ser expresado en términos de población o ingreso. En el caso que se refiere a la colonia Lomas del Chamizal, ni contiene el número de habitantes que se estima conveniente y, mucho menos, el poder adquisitivo de las tres zonas que lo estrangulan: Los condominios en cuestión; los que se encuentran en el Municipio de Huixquilucan limítrofes con la Delegación Cuajimalpa y la superficie destinada a la sección unifamiliar del fraccionamiento Bosques de las Lomas. En consecuencia, no se podrá brindar el equipamiento conveniente a esta colonia, “la zona intermedia”.

Desde su planeación, en y durante su instrumentación e implantación un proyecto de desarrollo necesariamente deberá contemplar la dotación de servicios públicos desde el principio, considerando que tarde o temprano serán indispensables para conservar o elevar los niveles de vida de la población, porque fueron tomados en cuenta los tres conceptos anteriores. La manera en que se desarrolló esta parte de la ciudad, fue contemplada sin estas consideraciones. Los planes están sujetos a la enmienda, en la zona sería posible su eventual corrección, reorganizando dentro de los límites de cada sistema y subsistema, aquello que por el momento no satisface los requerimientos de buena parte de la población preexistente.

Con esto se impedirá que no solo continúe atrasada, sino que no ingrese a un estado de desintegración. Las zonas que he denominado “intermedias” son vistas bajo una perspectiva “marginal” con respecto a otra “hegemónica” en el mercado inmobiliario con cierta confabulación de las autoridades al no hacer nada por ellas. Los sectores hegemónicos no son casuales, se deben a políticas puestas en práctica para favorecer,

---

<sup>5</sup> SINGER, Paul. Op. Cit.

en este caso, ciertos intereses en los que no se incluyen los de las zonas “marginales”. Sin embargo, esta distinción no obsta para que estas zonas no sean incorporadas por el derecho que tienen de serlo. La zona se desarrolla y desarrollará de acuerdo al crecimiento económico de la comunidad.

En términos maquiavélicos, al no dar servicios urbanos aceleraríamos la desintegración de estas “zonas intermedias” para ponerlas a la venta con provecho para sus propietarios por la ventaja del costo ahora revaluado al haber adquirido una plusvalía debido al desarrollo inmobiliario en las inmediaciones, el cual usufructúa de mejor manera la superficie del terreno al irse hacia arriba en la construcción.

El análisis permite reconocer los niveles diferenciales en el equipamiento urbano y el mayor o menor grado de deterioro de las condiciones de vida en la zona y cómo esto repercute en cada una de ellas y en el subsistema en su conjunto. En esto se reconoce el ordenamiento prioritario de las acciones que llevadas a cabo coherentemente, sin pérdida de tiempo, habrá igualdad entre el nivel de vida (aspectos sociales, educativos, culturales, recreativos, ambientales, etc.) y los servicios que brinda la ciudad.

Paradójicamente, uno de los impactos que produce el condominio recalca la discordancia entre carencias y prosperidad en los dos polos socioeconómicos, lo precario y lo sobrado. Mientras unos viven hacinados, otros lo hacen holgadamente. Imprime su sello en la sociedad y en los espacios urbanos. Por un lado, los servicios son deficitarios; por el otro, íntegros. Uno de los efectos que trae en el equipamiento, por ejemplo, es en el educativo, por un lado: la educación de los hijos en escuelas particulares que libera la participación del Estado en el equipamiento y servicios resueltamente. La iniciativa privada procurará de ella, pero quién de los desprotegidos. Pasa lo mismo en la procuración del abasto alimenticio: los mercados versus tiendas de autoservicio.

Necesario es, el establecimiento de un sistema de intervención y relación eficaz de relaciones entre los niveles de gobierno que permitan se sujeten a un orden a fin de lograr coherencia y congruencia, pertinencia y pertenencia en el conjunto del ejercicio de sus acciones, para lograr en tiempo y forma un producto terminado satisfactoriamente, para su aplicación en los aspectos sectoriales: infraestructura, transporte, equipamiento, etcétera.

Los planes, programas, procedimientos, burocracia lo que logran es la saturación de intervención, sin resolver satisfactoriamente las necesidades de la población.

Observamos en los dos extremos de la zona en cuestión la generación de dos nodos, por la concurrencia de tres vialidades en cada caso, en el extremo oriente acompañadas con ciertos locales comerciales incipientes para dar servicio, principalmente, a la colonia Lomas del Chamizal, posteriormente, por las actividades comerciales y de oficinas que en ellos se desarrollan por los cambios al uso del suelo, esto certifica la “invasión” deseada, para la transpiración de la zona, y que dichos



centros se conviertan en polos de atracción, incrementando el valor de la tierra, y se procure la relación social y derrama económica.

En la idea del sistema estructural urbano que he adoptado, estos polos son componentes de uno de los subsistemas –los subcentros urbanos- a los que brindan soporte, y a la vez, son sustento de los subcomponentes del mismo. Llegar a ellos ahorra tiempo y distancia, desafortunadamente, por la cierta especialización de los productos que se comercializan, sirven a la población condominal o residencial, no así a la asentada en la colonia Lomas del Chamizal.

Por otro lado, estos subcentros urbanos como lo dice Aldo Rossi en su obra “La Arquitectura de la Ciudad” <<las ideas y espacio público son básicas para el establecimiento de espacios articuladores, de carácter público o especialmente significativos para resaltar una unidad de barrios y entes opuestos>><sup>6</sup>

No se discuten aquí los beneficios propios al comercio por la derrama económica que queda, exclusivamente en ellos y en la administración pública vía impuestos, sino la descomposición del equilibrio y el ambiente de los servicios públicos, es decir, no se hace nada por la dotación conveniente de ellos y por el favorecimiento sociocultural a la comunidad.

En el ámbito urbano desaparece el sector agropecuario, se aleja el secundario, sus espacios son ocupados por el terciario. Esta movilidad permite que ellos se refuncionalicen, principia de nuevo el proceso de readaptación a los caracteres surgidos, el lenguaje significativo no es el mismo, se revalorizan los impactos espaciales, la forma del comportamiento de los individuos y, por supuesto, de la arquitectura, esta va más lejos que las representaciones formales y estéticas, tienen que ver con la esencia del individuo, es la que le da valor intrínseco a la vida misma de la ciudad.

El comercio como uno de los componentes de este sector adquiere otras fisonomías, el mercado, los estancillos y tiendas –boneterías, corseterías, de ropa, etc.- se convierten en almacenes de autoservicio diseminados por doquier y en plazas comerciales localizadas de forma acentuada en aquellas zonas que se destacan por el poder adquisitivo de sus pobladores ejemplo de ello son los conjuntos denominados: Plaza Universidad, Centro Comercial Bosques de la Lomas, Plaza Satélite, Perisur, Plaza Coyoacán e Interlomas, y corredores que albergan, además del comercio, edificios dedicados a oficinas privadas y gubernamentales. Su localización disloca la organización social y la estructura urbana de sus áreas aledañas. Para el primer caso tenemos que enfatizar el encauzamiento hacia una nueva cultura de compra-venta diaria y periódica; al crear maneras diferentes para interrelacionarse con aquellos que invaden su territorio, obvio, nuevas formas de habitar. El segundo caso, se manifiesta en el caos vial que se presenta y en los cambios de usos del suelo y el incremento al costo del mismo, desplazando actividades anteriormente asentadas, amén de la saturación de la infraestructura.

---

<sup>6</sup>MUNIZAGA VIGIL, Gustavo. Op.cit.

En la zona y en muchísimas más, lo que se pone en entredicho es que no se puede llegar a invadir, colonizar o imponer nuevos criterios, lo que a juicio del conquistador se prescribe de acuerdo a su propio interés o estilo de vida. Debiera ser un proceso en que se diera cabida a todas las manifestaciones, con el objeto de que éstas se expresaran conjugadas y conjuntamente.

Para evitar la segregación se deberá propiciar una mayor participación de los habitantes de la zona (aunque difícil por los diferentes estratos: bajos y muy elevados económicamente) en la solución de problemas específicos e implementar mecanismos de consulta popular.

Poco se logra con las protestas de los vecinos que ven afectado el contexto y la capacidad de los servicios al erigirse edificios como Altus o en sitio cercano como el complejo corporativo Arcos. Los encargados del proyecto, en reunión con los vecinos, consultores de la Universidad Iberoamericana, concluyeron que el reordenamiento sólo traerá beneficios a los pobladores, pues al autorizar zonas habitacionales en zonas que antes eran consideradas como ecológicas, quienes viven ahí podrán exigir a la Delegación la instalación de servicios básicos como drenaje, alumbrado público y agua potable. Reconocen la falta de ellos. Son retribuidos con oropel.

Sin empacho dicen: exijan a las autoridades los servicios que sí se darán a la clase privilegiada, cuyo coste será cubierto por la población en general para beneficio de los especuladores de la tierra, en contubernio con las autoridades como se advierte en las declaraciones de los posibles afectados, al manifestar que esos “beneficios” ofrecidos “son sólo una condición para aceptar ceder parte de sus terrenos” aún constituidos como ejidales, considerados como ecológicos, en las que habrá zonas que, según las autoridades, por ser de alto riesgo no podrán disponer. En las áreas destinadas a estos pobladores, de acuerdo al proyecto, no se permitirá la construcción de más de dos niveles, mientras que en las otras, de las mismas dimensiones de terreno, se podrán edificar hasta ocho niveles.

Las razones esgrimidas por los consultores son “que la determinación de los niveles es parte del diseño de estética de poblado rural, donde el paisaje sea menos denso para conservarlo como tal”.

La decisión final no estará en manos ni de uno ni del otro, la tendrá la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, después de turnar los resultados de la encuesta. Cabe hacerse el siguiente cuestionamiento ¿Quién los turna?

En la Delegación Xochimilco, Col. Santa Cruz Acalpixca, los residentes se manifestaron en contra de la construcción de un condominio en la zona, argumentando que la colonia no cuenta con el suficiente suministro de agua que llega a ser nulo en ocasiones; y, que dotar del líquido a esta promoción iría en perjuicio. Además, esta inconformidad la fundamentan en la suspensión llevada a cabo por las autoridades capitalinas el día 6 de septiembre de 2000 de un desarrollo habitacional –lo curioso, ya

autorizado-, en base a la “insuficiencia de dotación de servicios como la distribución del agua en la Delegación Gustavo A. Madero”<sup>7</sup>

La arquitectura en la zona de estudio como en otras partes preferenciales de la ciudad, manifiesta diferentes estilos de vida y otras referencias culturales.

Los estilos arquitectónicos expresados en la zona, parecen ser los que en una tertulia “de cada quien para su santo” se habla de ellos sin tener un tema central. Se observa que el desorden se alcanzó en poco tiempo, no se ha podido darle cohesión a la zona. Y pareciera que los estilos están lejanos para generar una identidad o personalidad propia.

Así como pasa con la práctica del urbanismo sucede con la práctica de la arquitectura, el edificio se concibe como algo aislado, sin conexos, se desliga de la realidad urbana. Se trata, además, de estar en tiempo y en lugar. Ciertamente es el desenvolvimiento de la arquitectura en el mundo, asimilarla o no, pero para bien de un estilo propio que sea ejemplo a seguir. También, por otro lado, se reconoce la autonomía de la arquitectura cuando su intervención en la ciudad define favorablemente su interrelación.

La que permanece por cientos de años, no la que surge como hito, no la que le da renombre a unos cuantos –aunque es válido–, sino la que satisface los anhelos de las mayorías de la población, la que recompensa y respeta su entorno y ciudad. Ahí tenemos señeras pirámides y los edificios coloniales, tenemos aquellos que representan toda una época. Las modas son pasajeras porque se imponen. Ojalá no llegue el día en que se use y se deseche.

Otro aspecto a considerar es la aparición de la adopción de modas, hábitos y prácticas culturales que se arraigan, lo cual se refleja, también, en la transformación de la imagen urbana; se observa, por ejemplo, la proliferación de los nuevos espacios del consumo moderno, representados por los grandes centros comerciales, que se han convertido en espacios en los que tienen lugar no únicamente actividades referidas al consumo sino también nuevas formas de uso del espacio y la socialización. De la misma manera se puede advertir la adopción de nuevos modelos arquitectónicos y de concepción urbana como el proyecto Alameda, el conjunto Santa Fe, que no son otra cosa que centros de inversión y de negocios de cierta cúpula oficial y privada nacional e internacional.

Con todo ello, surge el concepto de espacio económico, desplazando al poblacional.

Esta movilización hacia el norponiente de la ciudad de México no se trata de una simple cuestión demográfica de migración interna; es todo un proceso de cambio de localización económica y social. La ciudad está en permanente transformación. Pero aquello del principio, se encuentra ligado con lo actual, conjunción que permite las

---

<sup>7</sup> Periódico El Universal. La Ciudad. 10/9/00.

relaciones complejas entre grupos de los diferentes estratos sociales y económicos y de las masas poblacionales, y que permanece en su identidad sea en espacios macros o micros. Esa alternancia se particulariza en los sitios relevantes que les da razón de estar en el espacio en el que se desenvuelven. Lugares característicos de ubicación y de orientación.

<<Al plantear la problemática demográfica, se hace generalmente referencia a la oferta y a la demanda de bienes, servicios, empleo, etc. >><sup>8</sup>, dentro de las escalas que se han planteado en el sistema general: ciudad-delegación-colonia-zona.

Así, en esta última parte de la investigación, se señalan las implicaciones más importantes de los capítulos anteriores. Serán los resultados con el propósito de contribuir a la elaboración de una política urbana al respecto que quede comprendida dentro de una estrategia de desarrollo.

En el contexto general de la disertación, se observa que la ciudad en su evolución es afectada preponderantemente por los vaivenes económicos, pasando por modelos como el de la sustitución de importaciones hasta el neoliberal, consecuencia este último de un proceso de globalización, que han privilegiado espacios para relocalizar actividades productivas y patentizar una territorialización que ha ido segregando a todos los sectores de la sociedad. Inclusive esta discriminación aparece en los fragmentos internos, cuando se comparte una zona por diferentes estratos. El territorio que el inferior abarca, sin arreglo alguno, respecto a lo social, lo espacial, de imagen, etc., que lo haga más digno para soportar los embates del impacto que sufre por el implante de ideologías y maneras de vivir de una clase diferente.

Justo es hacerse la pregunta de si una densidad alta es mala. Paul Singer se hace una pregunta similar referente al manejo de datos de que la ciudad de Sao Paulo, Brasil, tendrá para fines de este siglo 25 millones de habitantes, a la que responde que <<en verdad no existen patrones científicos que permitan considerar excesivo ningún grado de concentración urbana>><sup>9</sup>.

Lo que se ha hecho es el establecimiento de causas y efectos del fenómeno presentado en el caso de estudio en el que se han ponderado los impactos positivos o negativos ocasionados por un incremento en la densidad de población, en esta dicotomía. Como resultado del análisis se ha observado que la "zona intermedia", Lomas del Chamizal, no resultó beneficiada. Peor aún, ahora la carencia y deficiencia en la infraestructura y servicios públicos se ha visto incrementada al ser mayor el número de habitantes a los cuales se les tiene que servir.

La planificación urbana significa orden, se regula para tal efecto, en razón de orientaciones sociales, económicas, físicas, ambientales y estéticas. Debiera plasmar la

---

<sup>8</sup> SINGER, Paul. Op. Cit.

<sup>9</sup> Op. Cit.

significación de la ciudad en general y la de sus partes en particular en función del bienestar social y evitar con esa regulación el uso indiscriminado del suelo.

Como se ha visto la ciudad se transforma, pero su ser permanece inalterable. Se levantan los condominios, se crecerá, reiterando lo ya dicho, hacia arriba, hacia abajo, en lo horizontal, pero las acciones debieran reconocer el no más allá de lo permisible.

La redistribución poblacional afecta, por supuesto, que parte del equipamiento y servicios urbanos se vean subutilizados o sobre utilizados. En este sentido, se hacen las siguientes consideraciones:

Es conveniente considerar que la magnitud y complejidad relativa de lo que se manifiesta en la zona de estudio, si la comparamos con las de la ciudad, requieren de análisis para una conveniente planeación (diagnóstico, pronóstico y solución) bajo el concepto de totalidad.

Se visualiza en la zona la participación administrativa (dotación de servicios –agua, drenaje, energía eléctrica, etc.-) de diferentes niveles de acción en la estructura de su competencia, en cuanto a estar inmersos en el sistema en sentido vertical que hace que su intervención se realice de forma independiente, adoleciendo de su integración en el sentido horizontal. La diferencia estriba en que para que se logre la intervención de uno de los sectores, se abra un intervalo de tiempo al finalizar la participación del otro.

Por lo que se propone identificar un esquema general mediante el concepto de un sistema de organismos operativos, los cuales se podrían encargar cada uno de ellos de todo el proceso de un servicio específico para evitar soluciones unilaterales y trámites burocráticos.

Resultado de lo anterior, es que una ciudad en su conjunto no puede concebirse como algo ya finalizado, sin embargo, habrá que continuar la búsqueda de los elementos que la integran, bien, acaso, podrían ser áreas de transición formadas por hitos, sendas, nodos, donde se observen desigualdades sociales, económicas, inclusive, ambientales y de imagen entre y dentro de los barrios, con el fin de evitar en lo posible la insatisfacción de no contar con una identidad propia y colectiva.

El hábitat que se busca es lograr aquel en el que las relaciones diarias comunitarias permanezcan en y entre la(s) zona(s), barrio(s), colonia(s), delegación(es) y ciudad donde existan ambientes cualitativos. Este hábitat debe contar con espacios para la recreación y esparcimiento al aire libre y cubiertos; edificios para la salud, el abasto, la educación y el trabajo, y al acudir a ellos sea en el menor tiempo posible.

Este universo debe ser consecuencia de un plan integral y no sectorial espacialmente hablando, concebido como una unidad aglutinadora y sintetizadora. En él, el ente individual o colectivo circula o se detiene por la atmósfera que se respira en el sitio, atendiendo al impacto que sufre directa o indirectamente, favorable o

desfavorable, inspirador o no. Este ambiente debe contener y proyectar principios rectores concebidos en esa planificación integral.

Por lo hecho por nuestras autoridades planificadoras es que planteamos el siguiente proceso previo diagnóstico: El otorgamiento del servicio o la conservación del que cumpla con el mayor número de expectativas de la población; su recuperación a través de la restauración, readaptación o refuncionalización; y, transformar todo aquello que esté por debajo de las normas que se establezcan para las dos anteriores acciones. Cabe aclarar que aunque procedimientos independientes forman parte del sistema integrador. Conforman el entorno individual y colectivo en y entre sus diferentes niveles espaciales, sabiéndose que son componentes de un ambiente global y que se vinculan al ser social, al lugar y a su tiempo. Es el compendio de requisitos físicos, ambientales naturales, urbanísticos y arquitectónicos resueltos. En estos ambientes – hábitats- el individuo y la comunidad advierten satisfacciones o insatisfacciones.

Por lo tanto, es un transitar en el desarrollo y su transformación; las dicotomías que se presentan producen realidades dialécticas diferentes.

La planeación debe ser ininterrumpida, no fragmentada en los consabidos plazos a corto, mediano y largo plazo. Para cuando este último llega, lo que no sucede todas las veces, es anacrónico.

Es de vital importancia crear instituciones y organismos precisos, no integrados por camarillas en el poder, que acometan los problemas bajo una perspectiva integral y globalizadora para lograr, como se ha dicho, los objetivos estipulados en el plan integral. Que la solución a los problemas deje de ser un discurso.

Esa disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios permite percibir cómo la composición que debe guardar cierto espacio disponible para la presencia o estímulo de una forma de habitar determinada.

Un término económico nos señala que para lograr una equitativa distribución de la riqueza, la preparación de las fuerzas de trabajo debería ser en número y calidad suficientes. Extrapolando lo anterior, podríamos pensar, por ejemplo, que la zona departamental en condominio como lo es el caso seleccionado debieron llevarse a cabo las obras de infraestructura y equipamiento, con el fin de evitar impactos negativos en el hábitat – entorno ambiental y sus agregados: social, económico, cultural, estético, etc.- de forma tal que sus beneficios alcanzaran a todos los pobladores por igual. Esta procedencia debió reducir los tiempos de traslados a los servicios básicos como educación, abasto, recreación y salud. La riqueza lograda se traduciría en primer lugar, por la complacencia de contar con ello, de saberse respetado. Esta última instancia, por lo que reditúa lo anterior, sería material.

El análisis de la zona en cuestión, contradice lo expuesto en cuanto que lo que realmente se desarrolló fueron servicios para una parte de la población, la económicamente fuerte; de tal suerte, que la que no es, padece para cubrir sus

demandas asistenciales, educacionales, culturales y recreativas, en cuyos recorridos utiliza más tiempo del conveniente para llegar a estos centros.

Otras consideraciones sobre diversos impactos generados son las siguientes:

### **Transporte**

La distribución y la diversificación de las actividades de la población impulsó el transporte que, como medio de comunicación, permitió el traslado de personas y productos de unas zonas a otras, reduciendo distancias y tiempos, llevando a cabo transformaciones espaciales y de uso del suelo de gran significado cuando se ve la magnitud del área metropolitana. Ello, en la zona de estudio, por la utilización masiva del automóvil, debido a su localización y estrato económico, ocasionó que el transporte colectivo, en sus corridas y rutas, fuera deficiente para la población no condominal local o flotante.

La consideración al respecto salta a la vista: Las horas hábiles de actividades de la población. Para cumplir con ellas, debemos tomar una de las dos opciones siguientes: salir con demasiada antelación o enfrentarnos al reto que representa sortear los congestionamientos que surgen en las denominadas horas pico. Entiéndase por congestiónamiento el vial y el del cupo en el transporte colectivo, que producen estrés debido a los largos recorridos en distancias y tiempos traducidos en fatigas de todo tipo. La salud y la dinámica del individuo se ven afectadas, de este ritmo impuesto es necesario descansar, aunque sea los fines de semana, días festivos y períodos de vacaciones en los cuales no siempre, o mejor dicho rara vez, se sale fuera de la ciudad a “desaburrirse”. Un factor más que nos sirve para insistir en nuestras áreas recreativas de las cuales adolecemos.

La observación en el sitio, permite manifestar la conveniencia de la adaptación constante del parque vehicular y su administración, para satisfacer las necesidades de la población en cuanto a orígenes y destinos según su requerimiento; sea satisfactorio en términos cualitativos y cuantitativos. No hacerlo tiene implicaciones económicas. Su eficiencia, coadyuva al dinamismo interno.

### **Equipamiento**

El no contar con el equipamiento básico y la necesidad de tenerlo obliga a la población a trasladarse a lugares donde éste se encuentra que, en algunos casos, lo hace sacrificando tiempo y recursos financieros, lo cual implica se propicie inconformidad por su desigual distribución.

Contra la ciudad, porque el condominio pasó a ser indirectamente subsidiado mediante la dotación, que ya se tenía, de infraestructura –transporte, energía, agua, drenaje, comunicaciones, sin que esta aún no haya brindado los servicios públicos – salud, educación, mercado, áreas recreativas, mejoramiento ambiental- a la población,

servicios que podrían ser utilizados como opción por los nuevos pobladores, los condóminos.

Este intento, de alguna forma tiende a dar solución a la demanda de servicios exigida por la concentración de población en diferentes zonas de la ciudad, pero no ofrece bases para determinar si estas aglomeraciones son convenientes o no. Sin embargo, es un esfuerzo muy válido para guardar el equilibrio, al no entrar en deseconomías, tratando de hacer las partes de la ciudad autosuficientes, aún a sabiendas que no puede ser. Sí se aplican recursos al perfeccionamiento de su equipo escolar, del recreativo, etc., con el objeto de atender su población, la consecuencia (inesperada) puede que surja una clientela de afuera dispuesta a aprovechar esos servicios.

El jardín, el parque, áreas verdes que cuenten con lugares para disfrute de actividades dinámicas o pasivas, se convierten en un equipamiento indispensable. Son superficies donde se establece la sociabilidad. Su dosificación resulta interesante, no se trata de otorgar en una sola extensión el espacio necesario para una población que, por el sólo hecho de requerirlo, se ubique cercano para unos y lejano para otros. Esto es, debiera respetarse una jerarquía de las funciones que desempeñan.

La administración de la ciudad y ella misma, manifiestan un orden –normatividad y estructura- sistémico, sin embargo, en algunos sitios, en cuanto al suministro de este equipamiento, se omite. La jerarquía que se observa, de lo general a lo particular, va desde vastas áreas verdes como los Bosques de Chapultepec, de Aragón, de Tlalpan, hasta jardines zonales inmersos en las colonias que tienen la dicha de contar con ellos, pasando por parques cuyas superficies son mayores que las de los jardines y menores que las primeras, como los parques: Luis G. Urbina y Francisco Villa, conocidos como Hundido y de los Venados, México, España, Lira, del Arte, entre estos se podrían nombrar a la Alameda Central, Norte, Oriente Poniente y Sur. Las evocaciones por las dimensiones y servicios que se ofrecen conducen a denominarlas como áreas recreativas metropolitanas, delegacionales y locales que proporcionan distintas instalaciones para que la diversidad de necesidades y gustos de la población las disfruten.

Como ya se dijo, la zona de estudio no cuenta con ningún tipo de área verde destinada a la recreación como las citadas, de no ser por un parque de uso exclusivo para los residentes de la colonia Bosques de las Lomas. Los niños y jóvenes a los que, principalmente, se orientan, son obligados a permanecer en casa frente a un televisor o monitor, sin el placer de estar al “aire libre”. Con esto se enfatiza que su importancia radica al convertirse en un espacio de aprendizaje y de desarrollo físico y mental.

Entendido este equilibrio como la dotación de servicios básicos urbanos a escalas convenientes de acuerdo al porcentaje del número de habitantes que se atienden, con los cuales se hacen costeados por las rentas recibidas o por los beneficios sociales brindados.



Por otro lado, Singer<sup>10</sup> nos dice <<que la concentración urbana se debe, entre otros factores, a requisitos impuestos por los beneficios de escala que es posible obtener en los servicios llamados de infraestructura –transportes, energía, servicios de agua, de comunicación, etc.- y que llevan a aprovechar al máximo la capacidad instalada, a una concentración espacial de actividades en las áreas en que esos servicios están instalados>>.

En nuestro caso, los servicios básicos se encuentran raquímicamente instalados o no lo están, como se ha expuesto a lo largo de esta investigación, Lo anterior, refuerza el porqué del impacto negativo del incremento de la densidad de población y construcción ya que no se cuenta con esas unidades mínimas de operación.

Se habla de equilibrio en razón de la proporción entre servidor y servido, pero aún así, todo puede llegar a ser rebasado, por lo que coincido en que es necesario detener la expansión del territorio y de la población, al respecto Singer hace una sugestiva reflexión. <<Si la población fuera menor, por ejemplo, y por lo tanto las necesidades de empleos y servicios de todo tipo también fueran menores, la actual disponibilidad de empleos y de servicios sería la misma>>.<sup>11</sup>

El sistema adoptado, por decirlo de otra manera, es el estudio de factores tomados aisladamente para determinar la causa-efecto de su injerencia para la solución de problemas integrales.

Lo que verdaderamente se busca es que la intervención de factores que participan sumen para lograr un desarrollo urbano (micro urbano), en el caso de estudio, más equilibrado con lo que se evitaría que nuestro centro de servicios públicos e infraestructura redujeran su valor como polos de atracción; adicionar a las áreas lo que les hace falta para hacerlas en algunos o muchos casos autosuficientes internamente de acuerdo a las condiciones ofrecidas, sin perder de vista que son, por así decirlo, miembros de una gran familia, la que debe procurar bienestar a cada uno de sus integrantes donde, si cada uno está bien, toda ella lo estará.

Aplicando principios fundamentales gravitacionales notamos que para el caso de estudio que presento, los servicios públicos e infraestructura distan mucho de convertirse en un núcleo que atraiga partículas, pues se adolece de algunos de ellos; cuando me refiero a la recreación –esparcimiento: espiritual y físico-, a la educación, al abastecimiento diario o semanal, etc., y hablando siempre en relación a una densidad de población que por su tamaño hace a las inversiones amortizables. Sin embargo, para el estrato económico alto que en la zona se asienta, no contar con los servicios públicos, no ofrece obstáculo alguno, pues de necesitar gestionar asuntos en ellos, acuden al lugar distante donde se encuentran de paso a sus centros de negocios o enviando al personal a su servicio. No así el otro estrato socioeconómico en la zona que tendrá que destinar tiempo y recursos, por lo tanto, desatender otras ocupaciones.

---

<sup>10</sup> Op. Cit.

<sup>11</sup> Op. Cit.

La calle en la zona requiere de una comprometida remodelación. En la que se vea surgir aparejado nuevo mobiliario urbano: luminarias, casetas telefónicas, paradas de autobuses, puestos de periódicos y revistas, señalizaciones, jardineras, basureros, etc.

## **Lo social**

La relación histórica es una cuestión subyacente de entendimiento del desarrollo urbano y de lo que conlleva para dar cuenta del surgimiento del condominio y sus impactos ya dichos, favorables y/o desfavorables en donde este tipo de propiedad se inserta.

La población de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, considerada aún como un pueblo o comunidad rural en 1980, sufre el paso de este status a uno urbano que conlleva formas de vida diferentes en las que son más complejas las relaciones humanas, dificultando adaptaciones inmediatas o mediatas. Requiere de cambios sustanciales en la organización social de sus comunidades. Quiérase o no, este es otro de los impactos que sufre la región.

La apropiación que se ha hecho del espacio en esta zona y las formas de expresión que en ella se advierten, están mezcladas por la fragmentación social, su modo de convivir, el tipo de ocupación, la distinción en los materiales de construcción de las viviendas, y por el uso del suelo.

La heterogeneidad es uno de los rasgos que la definen como sucede en muchas otras partes de la ciudad.

Sin embargo, podría existir un eje rector para hacer de esta diversidad la unidad. Que la lectura del paisaje resultara comprensible para hacerlo suyo. Se logre la calidad del espacio comunitario. No pasar por alto los usos que los pobladores hacen de la ciudad y las representaciones culturales y sociales que los grupos construyen sobre dichos espacios. Son las preferencias, evaluaciones y conocimientos del medio urbano de los individuos.

Estudios realizados en grupos urbanos han dado como resultado la aparición de conceptos como: estigma, opacidad, transparencia, placer, malestar, etc. Que debieran ser tomados en cuenta para la discriminación de las variables que afectan la integración social, con lo que se podría regular la vida colectiva.

Son medidas preventivas tomadas para un plano o nivel de hechos, como son tomadas muchas otras en diferentes planos de concurrencia al problema del desarrollo urbano.

Desarrollo es crecimiento, pero no a los extremos – en lo horizontal-, no hacia arriba o hacia abajo –en lo vertical-, sino en las condiciones de vida del ciudadano, en satisfacer sus expectativas de superación en todos los sentidos, así como el comprador potencial de una unidad en algunos de estos edificios en condominio, que quiere que le

satisfagan las suyas, de igual forma se deberían brindar las ventajas promocionales a la población.

La colectividad sobresale cuando cuenta y dispone, dentro de los espacios particulares en los que se desenvuelve cotidianamente, de los servicios, infraestructura y equipamiento convenientes para su desenvolvimiento, según su dosificación, además con ello, se brinda la ocasión para interrelacionarse.

La identidad, término al que se ha hecho alusión, no es en sentido prejuicioso, más bien trata denotar la constitución socioeconómica espacial, para la comprensión del conjunto que se observa.

## **Contaminación**

La falta de drenaje y la oportuna y sistemática recolección de basura deterioran el medio ambiente. No se trata de minimizar o maximizar un problema, se trata de establecerlo en su real dimensión. Se puede decir que el 100% de las barrancas se encuentran contaminadas por las descargas de aguas negras, algunas tratadas, sin embargo, se arriesga la estabilidad ambiental que al mezclarse como si no lo hubieran sido. Poco sirve el esfuerzo de aquellos que colaboran en la preservación de los recursos naturales.

Otro de los asuntos tratados lo fue la contaminación visual ocasionada por los anuncios espectaculares, lo cual provoca, en cierto sentido, la invasión del espacio urbano. Al ser imaginarios urbanos, estamos sujetos a mensajes no deseados, a veces subliminales. La percepción es diferente si somos andantes o automovilistas, en el primer suceso, nos convertimos en observadores cautivos durante el tiempo que transcurre para pasarlos de largo; en ambos, ver el mismo anuncio durante meses.

Se implantan, generalmente, sobre zonas altamente habitacionales como es el caso que nos ocupa. Se discrimina, pues, al ciudadano y, particularmente, al habitante de participar en la generación de aquello que permita percibir el paisaje urbano y le permita forjar imágenes referenciales para entender y apropiarse de sus espacios que le dan identidad. Sin lugar a dudas, la adecuada reglamentación, disminuirá considerablemente el quebranto que sufre el paisaje urbano.

Por todo lo que antecede, se destaca que la investigación emprendida procura dilucidar en parte el cómo la inserción de un objeto arquitectónico, para el caso analizado, "un inmueble habitacional en condominio" genera impactos desfavorables los más e impactos favorables los menos en la infraestructura, en los servicios y equipamiento urbanos. La temática puntual refleja algunas situaciones adversas a las comunidades ya, de alguna forma, mediana o completamente consolidadas que, de hecho, se presentan en otras zonas de la ciudad. Sirva el presente trabajo para alertar a las autoridades y ciudadanía sobre los impactos que se podrían generar.

Se reconoce en razón de la transformación de la ciudad y de la sociedad, que la temática tratada no ha sido concluida; la fenomenología que se presenta tiene arraigo

profundo, consecuencia de lo que se ha visto surgir a lo largo de los siglos y, sobre todo, por la infinidad de actores que han participado, gestionándose los espacios convenientes, según propios medios y áreas de intervención, para su desarrollo y persistencia.

La ineficiencia urbana es patente, la pertinencia y pertenencia de las condiciones actuales, han remodelado la zona física y espacialmente en detrimento de valores y expectativas de la comunidad preexistente. Se han establecido dos polos opuestos: el estrato económicamente alto y el medio bajo; en el que el primero influye drásticamente para poder ofrecer infraestructura, servicios y equipamiento eficiente al segundo,

La ciudad padece signos de supervivencia que pueden ser superados siempre y cuando se controle su crecimiento y exista una planeación urbana integral y, en otros asuntos, regionales.

## TESIS.

Partir de la observación global y compleja, sintetizándola a través de los elementos simples, entendidos como las problemáticas tratadas, que se destacan, constituyéndose en una unidad urbana que permita adaptarse a circunstancias, sin afectar el interés mayoritario, en el que el carácter final sea funcional y utilitario.

Al menos lo que se pretende con esta hipótesis, es hacer referencia a los problemas que se tienen con lo relacionado a la economía, a la política, a lo sociológico, a la educación, etc.

Por ello, se procuró establecer un diagnóstico en base al cual se propusieron resoluciones y sugerencias.

Lo que realmente ocurre es la aprobación de un desarrollo que puede aliviar presiones por falta de vivienda para todos los estratos sociales o para coadyuvar a la consolidación de otros ya iniciados, sin importar los impactos que se generen. La observancia que prevalece es la falta o compra de supervisión para que las obras que se ejecutan no cumplan con ciertos requisitos, que para muchos son detalles, pecata minuta, que pueden pasar inadvertidos, sin considerar que la suma de ellos, magnificarán el problema, afectando mayormente a las comunidades y, en consecuencia, a la ciudad.

Para finalizar, a los problemas generados por múltiples causas no ha sido posible darles una solución duradera debido al rápido y constante crecimiento horizontal de la ciudad. Por lo tanto, se ofrece como alternativa el crecimiento vertical; tanto en uno como en otro caso, se suscitan los impactos en mayor o menor grado. Sin embargo, para la selección de una de estas opciones o su combinación será necesario un análisis exhaustivo para contrarrestar los impactos negativos que se lleguen a gestar.

La metodología utilizada se reduce a la forma en que he afrontado el estudio, del acontecer y desarrollo de los rubros señalados, manifiestos en la ciudad, es similar a la forma en que se han examinado las limitaciones y posibilidades de los mismos en una de sus partes constitutivas. Donde se ha constatado que el proceso de urbanización a plazos, es decir, paulatina y dispersamente, lo que es comprensible debido al crecimiento poblacional, se manifiesta adversamente entre la demanda y posibilidad de oferta de infraestructura, servicios urbanos y equipamiento, afectando condiciones generales de organización social y espacial.

Es posible que se hayan abordado una amplia variedad de temas en el desarrollo del trabajo de investigación, necesarios al fin, para precisar que las localidades que conforman el territorio de la Ciudad de México, no pueden ni deben ser vistas unilateralmente, y menos, su infraestructura y servicios que ellas contienen, pues todos ellos son elementos del gran sistema. Esta investigación y las propuestas que de ella emergen, reitera que el conocimiento transfiere un sentimiento de amor y respeto a las

personas y al espacio, es decir, a la sociedad y a la ciudad. Conocimiento que debe ser transmitido en la práctica efectiva de los quehaceres arquitectónico y urbanístico.

Por ello, se han condensado y entremezclado los aspectos económicos, sociales, políticos, tecnológicos y culturales, con asuntos relacionados a la infraestructura -redes y transporte-; imagen, seguridad, vivienda, etc., cuya combinación permite un enfoque unitario. Se pretende, como resultado de la búsqueda, detectar las condiciones de equilibrio entre los elementos, para adaptarlo a los requerimientos del asentamiento.

Este panorama general lleva a concluir, finalmente, que los urbanistas que intervienen la ciudad lo hacen de forma fragmentada por circunstancias ajenas a sus deseos, debido a los propósitos de patrocinio a los intereses de ciertos grupos que ocupan las esferas políticas y económicas, quienes llegan a influir en el quebranto de este quehacer urbanístico, en desprecio de las aportaciones de los demás sectores de la sociedad, con las cuales se podrían obtener mejores resultados.

La trascendencia de la planificación radica en la anticipación de los sucesos. Si se prevén las consecuencias, las mejores sugerencias e intenciones tendrán cabida. Empero, deberán considerarse las múltiples variables que inciden en los diferentes ambientes desde el local al de la ciudad en forma, dicha reiteradamente, integral y global. Así, el problema subordinado al interés individual y a la voluntad de los inversionistas en el mercado del bien raíz, se sometería a las pautas y opciones indicadas en esta planeación para el mejoramiento del hábitat en cada localidad.

Se ha tratado de dilucidar los acontecimientos en la zona de estudio fundamentándose en teorías para la comprensión de aquello que incide para que se presenten impactos, en su mayoría, según se desprende de mi apreciación personal, desfavorables en la dotación de servicios, infraestructura y equipamiento urbanos, y sobre grupos sociales.

## BIBLIOGRAFÍA.

- AGUILAR, Adrián y RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, Francisco. Coords. Economía global y proceso urbano en México. UAM. Centro Regional de Investigaciones. Cuernavaca, Morelos, 1977.
- ALVAREZ, Enríquez Lucía. Distrito Federal: Sociedad, Economía, Política y Cultura. CIICH, UNAM. 1998.
- ANDERSON, Nels. Sociología de la comunidad urbana. México, Fondo de Cultura Económica. 1965.
- AZUELA DE LA CUEVA, Antonio. La ciudad, la propiedad privada y el derecho. Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano. El Colegio de México. México, Primera reimpresión. 1999.
- AZUELA, Antonio y TOMAS, Francois. Coords. El acceso de los pobres al suelo urbano. Instituto de Investigaciones Sociales. UNAM. México, 1997.
- BADIOU, Alan. El concepto de modelo. México, Siglo XXI. 1978.
- BATAILLON, Claude y RIVIERE D' ARC, Hélène. La ciudad de México. Secretaría de Educación Pública. Colección SepSetentas Diana. No. 99. 1ª edición, 1979.
- BATAILLON, Claude, et. al. Las zonas suburbanas de la ciudad de México. Instituto de Geografía, UNAM. 1ª edición, 1968.
- BOSCH GARCÍA, Carlos. La técnica de investigación documental. México, UNAM. Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, 1977, 7ª edición.
- Banco Interamericano de Desarrollo. Proyectos de Desarrollo Urbano. Planificación e Implementación. Volumen III. Escuela Interamericana de Administración Pública. Fundación Getulio Vargas. Editorial Limusa. 1979.
- Banco Interamericano de Desarrollo. Proyectos de Transportes. Planificación e Implementación. Volumen IV. Escuela Interamericana de Administración Pública. Fundación Getulio Vargas. Editorial Limusa. 1979.
- CAICEDO CÁRDENAS de, Amparo, et. al. Técnicas de Estudio. Bogotá, Voluntad editores, LTDA, 1977.
- CAMPOS VENUTTI, G. La administración del urbanismo. Barcelona, Gustavo Gilli. 1971.
- CAMPOS SALGADO, José Ángel. Transformaciones de la Arquitectura y la Ciudad. Estudio de caso: Martínez de la Torre, Veracruz. 1ª edición 3-93, F.A., UNAM.
- CÁRDENAS AGUIRRE, Jesús. Arquitectura y subsuelo. El centro histórico de la Ciudad de México. Caso 15 edificios de la calle de Guatemala, tramo entre Brasil y Argentina. UNAM, Facultad de Arquitectura, División de Estudios de Posgrado e Investigación, Partes I, II y III, 1996.
- CHABOT, G. Las ciudades. Barcelona, Editorial Labor. S. A. 1972.
- CHANFÓN OLMOS, Carlos, Coordinador. Historia de la Arquitectura y el Urbanismo Mexicanos. Volumen II. El Período Virreinal y Volumen III, Tomo II. El Período Porfirista. Facultad de Arquitectura, División de Estudios de Posgrado, UNAM, 1997, Fondo de Cultura Económica, 1997, 1ª edición.
- CHUECA GOITIA, Fernando. Breve historia del urbanismo. Alianza Editorial, S.A. Madrid, décima edición, 1985.
- CUADERNOS TÉCNICOS AURIS/9. Asentamientos habitacionales planificados y no planificados. México, Gobierno del Estado de México. 1974.

CUADERNOS DE URBANISMO No. 1. División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, UNAM. Primer semestre de 1990

CUADERNOS DE URBANISMO No. 2. División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, UNAM. Segundo semestre de 1991.

CUADERNOS DE URBANISMO No. 3. División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, UNAM. Primer semestre de 1993.

CUADERNOS DE URBANISMO No. 4. División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, UNAM. Segundo semestre de 1993.

CUADERNOS DE URBANISMO No. 5. División de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, UNAM. Invierno de 1996.

DE GORTARI, Eli. El método dialéctico. México, Editorial Grijalbo, colección 70, 1970. Departamento del Distrito Federal. Secretaría de Obras y Servicios. Dirección General de Planificación. Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Delegación de Cuajimalpa. Reimpresión, 1983.

DIVISIÓN DE ESTUDIOS SUPERIORES. El medio Natural como marco para el desarrollo urbano. Varios autores. Escuela Nacional de Arquitectura, UNAM. 1975.

ENCICLOPEDIA DE MEXICO. Imagen de la gran capital. D. D. F. 1985.

ESPINOZA LÓPEZ, Enrique. Ciudad de México. Compendio cronológico de su desarrollo 1521-1980. México, 1991.

EVERETT BOYER, Richard. La gran Inundación. Vida y sociedad en la ciudad de México. (1629-1638). Secretaría de Educación Pública. Colección SepSetentas, No. 218. 1ª edición. 1975.

FORTSON R., James. Realización de. Papeles: El agua fuente de la vida. Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos. Edit. Cocoyoc, S. A. 1986.

FUENTES GOMEZ, José H. Imágenes e imaginarios urbanos: su utilización en los estudios de las ciudades. Ciudades No. 46, abril-junio 2000. RNIU, Puebla, Puebla. Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal. Reglamento de Zonificación para el Territorio del Distrito Federal. Tercera época, 15 de diciembre de 1976. Número 110.

GARCÍA RAMOS, Domingo. Iniciación al urbanismo. México, UNAM. 1978. Primera reimpresión.

GONZALEZ OBREGÓN, Luis. México Viejo. Clásicos de la Literatura Mexicana. Promociones Editoriales Mexicanas 1ª edición. 1979.

GEORGE, Pierre. Geografía urbana. Editorial Ariel, S.A. Barcelona, 1974.

GORTARI, Eli de. El Método Dialéctico. México, Editorial Grijalbo, Colección 70. 1970

HERNÁNDEZ, Raúl A. y MOCHKOFKY, Raquel G. Teoría del entorno urbano. Principios de la acción social en la creación y recreación del entorno. Buenos Aires, Ediciones Nueva Visión. 1977.

INGENIERIA CIVIL No. 355. Órgano Oficial del Colegio de Ingenieros Civiles de México, A. C. Noviembre de 1998.

JIMÉNEZ MUÑOZ, Jorge H. La Traza del Poder. Historia de la política y los negocios urbanos en el Distrito Federal. De sus orígenes a la desaparición del Ayuntamiento (1824-1928). México, CODEX Editores, 1993, 1ª edición.

KELLER, Suzanne. El vecindario urbano. España. Siglo XXI. 1975.

KNOPF, Alfred A. La ciudad. Madrid. Alianza Editorial, S. A. 1979.



KUNZ BOLAÑOS, Adolfo Alfonso. Convivencia social urbana. El problema de la vivienda en condominio. México, UNAM. División de Estudios de Posgrado e Investigación, 1996.

LE CORBUSIER. Principios de urbanismo. (La Carta de Atenas). Barcelona, Editorial Ariel, S.A. 1975, Tercera edición.

LEFEBVRE, Henri. El derecho a la ciudad. Barcelona, Ediciones Península. 1975.

LEÓN PORTILLA, Miguel, et. al. Visión de los Vencidos. Relaciones Indígenas de la Conquista. México, UNAM. Biblioteca del estudiante universitario No. 81. 1992.

Ley de la Procuraduría Social para el Distrito Federal. Publika, México.

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Publika, México.

LEWIS, D. El crecimiento de las ciudades. Barcelona, Gustavo Gilli.

LEWIS, Mumford. El Nuevo Orden Urbano. ???

LYNCH, Kevin. Imagen de la ciudad. Buenos aires. Ediciones Infinito. 1976. Cuarta edición.

MARTIN, L. et. al. La estructura del espacio urbano. Barcelona, Gustavo Gilli. 1975.

MONTAÑO, Jorge. Los pobres de la ciudad en los asentamientos espontáneos. México, Siglo XXI. 1978.

MUNIZAGA VIGIL, Gustavo. Diseño Urbano: Teoría y Método, México, editorial Alfaomega 2ª edición, 2000.

OROZCO Y BERRA, Manuel. Selección de textos. Historia de la ciudad de México, desde su fundación hasta 1854. Secretaría de Educación Pública. Colección SepSetentas. 1973. 1ª edición.

PARDIÑAS, Felipe. Metodología y técnicas de investigación en ciencias sociales. México, Siglo XXI editores, S.A., 1978, décimo octava edición, corregida.

PERIÓDICO EL UNIVERSAL. Fechas: 26/04/99; 17, 18, 20, 21 y 25/05/99; 04 y 16/06/99; 12/07/99; 20/08/99; 10/09/00.

PERIÓDICO LA PRENSA. 21/02/97.

POLYA, G. Cómo plantear y resolver problemas. México, Editorial Trillas, S.A., 1979. Octava reimpresión.

Proyectos de Desarrollo Urbano. Planificación e Implementación. Volúmenes 1, 2, 3 y 4 Escuela Interamericana de Administración Pública. Fundación Getulio Vargas. Banco Interamericano de Desarrollo. Editorial Limusa, México. 1979.

Programa Universitario del Medio Ambiente. Sí se puede. UNAM. Séptimo bimestre. 1997.

RIVA PALACIO, Vicente D. et al. México a Través de los Siglos. Editorial Cumbre, S. A. México. 17ª edición.

ROBLEDO LARA, Héctor y EICHMANN DIAZ, Eduardo. Antología. Diseño Urbano. UNAM, F.A. División de Estudios de Posgrado. Maestría de Urbanismo, 3ª edición, 2000.

SÁNCHEZ RUÍZ, Gerardo G. La ciudad de México en el período de las regencias. 1929-1997. Dinámica social, política y producción urbano arquitectónica. México. UAM / G.D.F. 1ª Edición, 1999.

SAHOP. Glosario de términos sobre asentamientos humanos. 1978.

SINGER, Paul. Economía política de la urbanización. México, Siglo XXI Editores, S. A. tercera edición. 1978.

Scientific American. La ciudad. Madrid, Alianza Editorial, tercera edición. 1979.

SPREIREGEN, Paul D. et al. Compendio de arquitectura urbana. Barcelona. Gustavo Gilli. 1973.

TAMAYO y TAMAYO, Mario. El proceso de la investigación científica. México, Editorial Limusa. 1996. Tercera Edición, Quinta reimpresión.

TANDY, Cliff. Paisaje urbano. España. H. Blume, Ediciones. 1980.

TIMMS, Duncan. El mosaico urbano. Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local. 1976.

TOYNBEE, Arnold J. Ciudades en marcha. Madrid, Alianza Editorial. 1973.

UNIKEL, Luis. El desarrollo urbano de México. Diagnóstico e implicaciones futuras. El Colegio de México, Segunda edición, 1978.

VALMARANA, Mario. La Arquitectura. México, Editorial Novaro, Colección Odisea, 1966.

VÉJAR PÉREZ-RUBIO, Carlos. Y el perro ladra y la luna enfría. Fernando Salinas: Diseño, Ambiente y Esperanza. UAM-UNAM-UIA. 1ª edición, 1994.

WHITTICK, Arnold. et. al. Enciclopedia de la planificación urbana. Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local. 1975. Traducción Hernández Orozco Joaquín.

WHYTE, William H. El paisaje final. Buenos Aires, Ediciones Infinito. 1972.

YAÑEZ, Agustín. Crónicas de la conquista. Introducción, selección y notas. México, UNAM. 5ª edición. 1993.