



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO

REESTRUCTURACIÓN URBANA DE ANTIGUOS ASENTAMIENTOS
IRREGULARES, EL CASO DE LA COLONIA SAN JERÓNIMO ACULCO, LA
MAGDALENA CONTRERAS, DISTRITO FEDERAL

TESIS
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE MAESTRO EN URBANISMO
PRESENTA: MANUEL MARTÍNEZ SALAZAR

TUTOR:
MTRO. JOSÉ CORNELIO CASTORENA SÁNCHEZ GAVITO
FACULTAD DE ARQUITECTURA

MÉXICO D. F., SEPTIEMBRE DE 2015



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Reestructuración urbana de antiguos asentamientos irregulares, el caso de la Colonia San Jerónimo Aculco, La Magdalena Contreras, Distrito Federal.

Tesis que para obtener el grado de Maestro en Urbanismo presenta: Manuel Martínez Salazar

Tutor: Mtro. José Cornelio Castorena Sánchez Gavito

Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo

2015

Tutor:

Mtro. José Cornelio Castorena Sánchez Gavito

Sinodales:

Mtro. Víctor Chávez Ocampo

Dr. Fernando Palma Galván

Dra. Esther Maya Pérez

Mtro. Francisco Morales Segura

Agradecimientos

Esta tesis no hubiera sido posible de no haber participado en el Seminario de Graduación de la Maestría en Urbanismo 2015, del Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo de la Universidad Nacional Autónoma de México. Agradezco el interés, sugerencias, orientación y cuestionamientos de compañeros participantes y maestros que lo condujeron.

Reconozco a la Dra. Esther Maya Pérez la coordinación del seminario, en cuyo marco se desarrolló esta tesis. También para esta investigación fueron importantes los comentarios de mis sinodales: Mtro. Víctor Chávez Ocampo, Dr. Fernando Palma Galván, la misma Dra. Esther Maya y el Mtro. Francisco Morales Segura. En el seminario también participaron los Doctores Eduardo Ramírez Favela, Jorge Fernando Cervantes Borja y Felipe Albino Gervacio quienes hicieron aportes muy valiosos. Especialmente agradezco a mi tutor, Mtro. José C. Castorena Sánchez Gavito el profesionalismo de su labor, lo que me permitió hacer realidad el proyecto de esta investigación, le reconozco su tolerancia y puntuales comentarios.

También expreso mi gratitud a los vecinos de la Colonia San Jerónimo Aculco que me permitieron entrevistarlos. Anoto los nombres de quienes tuvieron la confianza de proporcionármelo: Raymundo Reyes, Cecilia Uribe, Ana María Pérez Romero, María Inés Rodríguez, Justo Flores, María de Jesús Arellano, Juan Álvaro Romero, Ana Laura Aguirre, María Zita Muñoz, Sergio Martínez, David Lázaro, María del Carmen Quiroz, Marlene Hinojosa, Miguel Alarcón, Víctor Manuel Rangel, Adela Vázquez, Lucero Pérez, María de los Ángeles Camacho, Rosendo Curiel, Nicolás Rodríguez, Ana María Ruiz, Miguel Ángel Barrón, Verónica Mendoza, Oscar Sánchez, Alejandro Machuca, Flor Sosa Rodríguez, Miguel Ángel Márquez Zarate, Luis Silva, Francisco Pérez, José Camacho. En especial al actual Comisario Ejidal, Juan González, y al ex Comisario Ejidal Gerardo Nápoles.

Con los doctores Miho Zenno, de la Universidad Kwansai Gakuin, y Yuki Inoue, de la Universidad de Senshu, intercambie información y visiones sobre el Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice, al que pertenece el ejido del caso de estudio. A ellos también les reconozco la ayuda que me proporcionaron.

Conté con el importante respaldo de la Mtra. María Teresa Mora Vázquez quien, sin que estuviera planeado para este fin, me facilitó el acceso a archivos con abundante información, pero además, por permitirme colaborar como voluntario en el proyecto “Testimonios”, a ella le expreso mi agradecimiento más profundo.

Dedicatoria

A la memoria de mis padres: Elisa y Porfirio.

A María Guadalupe, Felipe, Rosa María, Virginia y Raquel, quienes llevan en su ser la formación que mamá y papá nos dieron. A Felipe además le agradezco el auxilio que me dio para adaptar algunos gráficos.

A Refugio Salazar Dueñas, mi tía.

A Tere, mi esposa, a quien también le agradezco el apoyo que me dio con todo lo que tuvo a su alcance para generar el ambiente propicio para desarrollar este trabajo, pero además, porque con su ayuda realice el diseño y levantamiento de entrevistas, asimismo por sus tomas fotográficas que utilicé en el análisis de información de campo.

Al Dr. Francisco Chíguil Figueroa, por sus enseñanzas y confianza.

Especial dedicatoria merecen mi tía Consuelo Martínez Peña y Remedios Ruiz Flores, porque han mostrado con dichos y hechos el amor que sienten hacia el Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice.

Índice

	Página
Introducción	9
Capítulo I	
Asentamientos irregulares en tierras ejidales de los pueblos originarios de la Ciudad de México	10
1.1. Los asentamientos irregulares a la luz de las actuales normas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano	10
1.1.1. Principales factores que propician los asentamientos irregulares	12
1.2. La dotación de ejidos en el Distrito Federal	14
1.3. Sustracción de tierras ejidales y su incorporación a la expansión urbana de la Ciudad de México	17
1.3.1. Expropiaciones y permutas	18
1.3.2. La zona urbano ejidal y los asentamientos irregulares	20
1.3.3. Invasiones	22
1.4. Impacto de los asentamientos irregulares en tierras ejidales en la urbanización de la ciudad de México	23
1.5. Consolidación y reestructuración urbana de antiguos asentamientos irregulares en tierras ejidales	28
1.5.1. La valorización del suelo en antiguos asentamientos irregulares	29
1.5.1.1. La Norma 26 y sus efectos en la valoración del suelo y la saturación urbana en antiguos asentamientos irregulares	32
1.5.2. Reestructuración urbana en antiguos asentamientos irregulares	34
1.6. Los pueblos originarios de la Ciudad de México escenario de la conformación de asentamientos irregulares en sus tierras ejidales	35
Capítulo II	
El Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice y la formación de la Colonia San Jerónimo Aculco como asentamiento irregular	39
2.1. Ubicación y límites de la Colonia San Jerónimo Aculco, ex ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice	39
2.1.1. Límites de la colonia con fines exclusivos para esta investigación	40
2.2. Tierras y ejidatarios del Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice en la actualidad	41
2.2.1. Las tierras	41
2.2.2. Los ejidatarios	42
2.3. Origen y desarrollo del Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice	43
2.3.1. La dotación del ejido	43
2.3.1.1. Dotación de tierras para uso agrícola y para establecer un asentamiento humano	44
2.3.2. La ampliación del ejido	45
2.3.3. La sustracción de tierras ejidales para las necesidades urbanas de la Ciudad de México	46
2.4. Surgimiento y evolución del asentamiento irregular que dio origen a la colonia San Jerónimo Aculco	48
2.4.1. Un proyecto para el diseño de un asentamiento humano	50
2.4.1.1. Asociación de autoridades agrarias y ejidales con fraccionadores	50
2.4.2. Infraestructura, equipamiento y servicios de la <i>zona urbano ejidal</i>	51
2.4.3. Lotificación y ocupación de los solares del área urbano ejidal en 1970	53
2.4.3.1. Intensificación de la apropiación ilegal del suelo en la zona urbano ejidal	54
2.4.4. Ruta e intereses en el proceso de regularización del asentamiento	55
2.5. Factores en la formación del asentamiento irregular, su regularización y la consolidación de la Colonia San Jerónimo Aculco	57
2.5.1. Anhelos de tierras de cultivo y para establecer un asentamiento humano	57
2.5.1.1. Adecuación al marco normativo agrario	57
2.5.2. Autoridades agrarias impulsoras de la ocupación ilegal	58
2.5.3. Adaptación de los campesinos a la industrialización y urbanización	59
2.5.4. La expansión urbana de la Ciudad de México	60

2.6.	El equipamiento, la regularización y las normas urbanas en la consolidación de un antiguo asentamiento irregular	60
Capítulo III	La Colonia San Jerónimo Aculco y la reestructuración urbana que en ella se observa	62
3.1.	Escenario en el que ocurre la reestructuración urbana	62
3.1.1.	Accesibilidad, usos y valor del suelo; y equipamiento de la Colonia San Jerónimo Aculco	62
3.1.2.	Características sociales y demográficas de los habitantes de la Colonia San Jerónimo Aculco	64
3.1.3.	Los tipos de vivienda existentes en la colonia	66
3.2.	Características de la reestructuración urbana en la Colonia San Jerónimo Aculco	67
3.2.1.	Los nuevos espacios que genera la reestructuración urbana	69
3.2.1.1.	El avance de un nuevo paisaje urbano	71
3.2.2.	Establecimiento de unidades económicas en suelo de uso habitacional	73
3.3.	La dinámica urbana real ante el diagnóstico, pronóstico y estrategia de desarrollo urbano planteados en el PDDUPLMC vigente	75
3.3.1.	Revisión del diagnóstico, pronóstico y objetivos estratégicos del PDDUPLMC para la Colonia San Jerónimo Aculco	75
3.3.1.1.	Un diagnóstico inexacto	76
3.3.1.2.	Pronóstico, objetivos y estrategias deficientes	77
3.3.1.3.	Confronta de lo dispuesto en el PDDUPLMC con la reestructuración urbana observada en la Colonia San Jerónimo Aculco	79
3.4.	Impacto de las acciones de gobierno relevantes en la Colonia San Jerónimo Aculco y sus alrededores planteadas en el PDDUPLMC	80
3.4.1.	Construcción del segundo piso del periférico y la supervía poniente	81
3.4.2.	Otras acciones de gobierno y obra pública menor	82
Capítulo IV	La reestructuración urbana experimentada por los vecinos, pronóstico y propuestas para un desarrollo urbano incluyente en la Colonia San Jerónimo Aculco	85
4.1.	La reestructuración urbana y la directriz del PDDUPLMC experimentadas en la colonia	85
4.1.1.	La urbanización vivida y deseada por los vecinos de la Colonia San Jerónimo Aculco	85
4.1.2.	Perfil de los entrevistados	88
4.1.3.	Conciencia sobre el origen y desarrollo de la Colonia San Jerónimo Aculco	89
4.1.4.	Sentido de pertenencia y grado de satisfacción de los pobladores con la comunidad y su territorio	89
4.1.5.	Concentración de viviendas por lote y el problema de la copropiedad en la tenencia de la tierra	93
4.1.5.1.	La copropiedad en la tenencia de la tierra	95
4.1.6.	La transformación urbana que ha experimentado la población de San Jerónimo Aculco	96
4.1.6.1.	Sobre la evolución urbana de la colonia en los últimos diez años	96
4.1.6.2.	Sobre los nuevos edificios de oficinas, departamentos y los conjuntos residenciales	98
4.1.6.3.	Sobre la construcción y puesta en funcionamiento de la supervía poniente y el segundo piso del periférico	100
4.1.7.	El desarrollo urbano que desean los vecinos	102
4.2.	Pronóstico de desarrollo urbano para la Colonia San Jerónimo Aculco	105
4.2.1.	Seguridad pública	105
4.2.2.	Normas de desarrollo urbano y corrupción en las áreas de licencias de construcción y uso del suelo	106
4.2.2.1.	Las consultas públicas para la elaboración y aprobación de los programas de desarrollo urbano	106
4.2.2.2.	Certeza jurídica en las normas para el desarrollo urbano	108

4.2.3.	Movilidad	109
4.2.4.	Usos, tradiciones y formas de convivencia de la comunidad	110
4.2.5.	Mejores servicios públicos de alumbrado, limpia, recolección de basura	111
4.2.6.	Espacios recreativos para los jóvenes, áreas verdes y planteles educativos	111
4.3.	Propuestas para un desarrollo urbano incluyente	111
4.3.1.	Revisión y actualización de los programas delegacionales de desarrollo urbano	112
4.3.2.	Una real y efectiva consulta pública para la elaboración de los programas de desarrollo urbano	113
4.3.3.	Regularización de usos del suelo y la copropiedad	116
4.3.4.	Reglamentar el uso de suelo de los asentamientos que se regularicen.	117
4.3.5.	Recuperar la seguridad pública con base en el fortalecimiento del tejido social, así como más y mejores espacios recreativos y servicios urbanos	118
	Conclusiones	121
	Índice cuadros	128
	Índice de mapas	129
	Índice de figuras	129
	Índice de gráficas	129
	Bibliografía	130

Introducción

Los asentamientos irregulares forman parte del presente y de la historia urbana de las ciudades latinoamericanas, debido a que gran parte de sus poblaciones carecen del ingreso económico que les permita acceder al mercado formal del suelo y la vivienda urbana.

A la luz de la legislación actual del Distrito Federal, en materia de ordenamiento ecológico y desarrollo urbano, los asentamientos irregulares son los que se ubican en suelo de conservación, áreas de riesgo y fuera de los polígonos de los poblados rurales.

El presente estudio fija su atención en antiguos asentamientos irregulares conformados en tierras ejidales, los que después de haber sido regularizados mediante la expropiación, experimentan en la actualidad procesos de reestructuración urbana.

Esta reestructuración urbana se caracteriza por la sustitución de los ocupantes pioneros, generalmente población de bajos recursos, por otros de un estrato de mayor nivel de ingresos, asimismo por la correspondiente transformación del uso del suelo habitacional popular por vivienda con comercio y oficinas, además de vivienda plurifamiliar para nivel socioeconómico alto producida comercialmente.

La investigación tiene como caso de estudio a la Colonia San Jerónimo Aculco, la que comenzó a conformarse a principios de la segunda mitad del siglo pasado en la antigua periferia de la Ciudad de México, en una fracción de las tierras del Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice. Este asentamiento se regularizó en 1981, a partir de entonces ha sido escenario de procesos urbanos previos a la reestructuración, tales como la consolidación y la densificación.

La reestructuración urbana impacta en la urbanización de la Ciudad de México porque provoca desplazamiento de una parte de su población primigenia, algunos de ellos vende sus propiedades y van a establecer su nueva residencia en la periferia de la Ciudad de México, con lo que alimentan la expansión del área urbana, ya que su poder de compra no les permite encontrar acomodo en colonias consolidadas al interior de la ciudad.

Se parte del supuesto de que los asentamientos irregulares, de las características de la Colonia San Jerónimo Aculco, experimentan el desplazamiento de sus habitantes pioneros hacia la periferia debido la revaloración del suelo, así como por la deficiente integración y falta de una estricta aplicación de los programas de desarrollo urbano.

Se plantea que se puede frenar este proceso urbano a través del diseño y aplicación de políticas y programas que incluyan las necesidades y aspiraciones de la población pionera, de otra manera se continuará alimentando la formación de asentamientos urbanos irregulares en la periferia de la Ciudad de México.

Capítulo I

Asentamientos irregulares en tierras ejidales de los pueblos originarios de la Ciudad de México

1.1. Los asentamientos irregulares a la luz de las actuales normas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

En octubre del años 2013 el secretario de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aseguró, a través del boletín de prensa SIID-149-2013, que en el Distrito Federal existen cerca de 900 asentamientos irregulares, "...con una población de alrededor de 2.5 millones de habitantes, y refirió que muchos de ellos están plenamente consolidados, con más de 20 o 30 años". (GDF, 2013)

Dicha declaración pone en relieve la cantidad de asentamientos irregulares que se localizan en el territorio del Distrito Federal, pero ante todo que en ellos habita el 28.4 por ciento¹, casi 3 de cada 10, de los habitantes de la Ciudad de México. Asimismo muestra el rezago en la materia que no han podido abatir las autoridades involucradas en la materia, con los consecuentes efectos adversos para un efectivo ordenamiento territorial y urbano de la Ciudad de México, así como para la calidad de vida de quienes en ellos habitan.

En el boletín de prensa citado se advierte que se considera como asentamiento irregular a toda concentración de viviendas que se han establecido en zonas de riesgo y en áreas de conservación ecológica. No obstante conviene advertir que lo irregular se entiende como sinónimo de lo ilegal, esto queda claro en la forma como lo define Víctor Castañeda: "Son considerados asentamientos irregulares, todas aquellas colonias urbanas o suburbanas, cuya formación ha quedado fuera de los marcos jurídicos legales respecto a la formación de nuevos asentamientos humanos, independientemente del tipo de tenencia de la tierra en la que se encuentran establecidos (ejidal, comunal, federal, estatal, municipal o privada)". (Castañeda, V. 1987 P. 100)

Al respecto el artículo 51 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente no define a los asentamientos irregulares, sin embargo sí establece para el territorio del Distrito Federal la zonificación de usos del suelo regulares. De tal modo que debe entenderse que los usos del suelo irregulares, en este caso habitacional, es todo aquel conjunto de viviendas que se establecen fuera de la zona donde si está permitido su ubicación, de acuerdo a la zonificación correspondiente.

¹ Considerando como población censal 8,851,080 habitantes que para el 2010 determinó el INEGI: <http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/df/poblacion/> (consultado el 9 de marzo de 2015)

En el artículo señalado la ley establece las tres zonas de usos de suelo permitidos, ellas son a) suelo urbano, b) suelo de conservación y c) poblados rurales, en cada uno de ellos define cuales son los usos y ocupaciones del suelo permitidos:

I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.

II. En suelo de conservación: Turístico; Recreación; Forestal; Piscícola; Equipamiento rural, Agrícola; Pecuaria; Agroindustrial, áreas de valor ambiental, áreas naturales protegidas y los demás que establezca el reglamento;

III. En poblados rurales: Habitacional Rural de Baja Densidad; Habitacional Rural; Habitacional Rural con Comercio y Servicios; Equipamiento Rural, y los demás que establezca el reglamento.

IV. Las combinaciones que surjan de los anteriores, las cuales deberán estar clasificadas en los Programas correspondientes.”

En el cuarto párrafo del artículo citado se expresa textualmente que “La zonificación determinará los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas, así como la especificación de aquellos usos sujetos a dictamen de impacto urbano.” de modo que los asentamientos irregulares son los usos habitacionales no incluidos en la zonificación establecida para determinada fracción del territorio del Distrito Federal.

Llama la atención el volumen que adquieren los asentamientos irregulares en el Distrito Federal, a pesar de que tanto a nivel delegacional como del gobierno de la ciudad existen competencias para evitarlos, y a pesar de que la Ley ambiental de protección a la tierra en el Distrito Federal establece, en su artículo 3º, que es de utilidad pública el ordenamiento ecológico del territorio, así como la protección, preservación, restauración mejoramiento y vigilancia de las áreas verdes, áreas de valor ambiental, áreas naturales protegidas, las zonas de restauración ecológica y en general del suelo de conservación y suelo urbano para la preservación de los ecosistemas y los elementos naturales de competencia del Distrito Federal.

A la luz de la normatividad actual, en materia de ordenamiento del suelo de conservación y urbano, cabe reafirmar que se entiende como irregular o ilegal todo asentamiento humano que físicamente se establezca en suelo de conservación, en las áreas protegidas, en las áreas de valor ambiental, además de los que se establezcan fuera de los límites de los poblados rurales, así como en la zonificación de suelo urbano que no le corresponde.

De igual manera, los asentamientos humanos que se establezcan en las zonas destinadas para la producción agropecuaria, forestal y para el ecoturismo, tal cual son las tierras de los productores rurales, ya sea de pequeña propiedad o de propiedad colectiva como son las ejidales y comunales. En este sentido cabe resaltar que las tierras de ejidos y comunidades representan el 80% de la superficie del suelo de conservación del Distrito Federal. (PAOT 2010, P.17)

Si a través de esta conceptualización hacemos una revisión histórica de los asentamientos humanos que se formaron en tierras destinadas originalmente para la producción agropecuaria y forestal, tal cual fueron las tierras de los ejidos y comunidades que hoy forman parte del área urbana de la ciudad de México, concluimos que todos, a pesar de haberse realizado por mecanismos legales, al menos fueron ilegítimos, independientemente de que se hayan erigido mediante mecanismos legales o regulares como la expropiación o la permuta, ya que eran tierras para la producción rural, a las que la normatividad actual considera como suelo de conservación y poblados rurales.

1.1.1. Principales factores que propician los asentamientos irregulares

Los asentamientos irregulares formados en el Distrito Federal en tierras para usos rurales de propiedad social, como son los ejidos, estrictamente son una de las consecuencias del modelo económico centralizador que ha atraído a grandes cantidades de población que busca oportunidades de mejores empleos e ingresos hacia la Ciudad de México, los que en su gran mayoría carecen de los ingresos necesarios para conseguir vivienda en el mercado inmobiliario, o bien a través de los organismos públicos.

Las causas socioeconómicas que propician los asentamientos irregulares son comunes no sólo a las ciudades del país, sino incluso en los países subdesarrollados o tercermundistas. Con mucha claridad Hardoy J. E. y Satterthwaite D. describen este fenómeno social:

“Muchos gobiernos... todavía pretenden planificar y construir ciudades que sólo existen en la mente de los tecnócratas y burócratas. Una cosa es construir ciudades para aquellos que tienen ingresos estables y pueden pagar las viviendas y servicios que utilizan, y otra es construir ciudades para aquellos grupos de escasos recursos y con ingresos inestables, pero que pueden afrontar el pago de cuotas modestas para acceder a viviendas y servicios aceptables. Pero algo completamente diferente es construir una ciudad para gente que puede pagar muy poco o nada por sus viviendas y barrios, y que subsisten con ingresos tan bajos e inestables que casi todo lo que ganan lo gastan en comida. Esta gente no puede hacerse tratar las enfermedades crónicas o malestares temporarios porque el costo de los tratamientos, medicinas y transporte, e incluso del tiempo que pierden en los viajes a un hospital, es demasiado alto. Sin embargo, ellos son los verdaderos constructores de las ciudades....” (Hardoy, J. E. y Satterthwaite D. 1987. Pp. 28 – 29)

Otra de las causas que influyen en gran medida para que las tierras ejidales se transformen en suelo urbano, a través de asentamientos humanos irregulares, tiene que ver con el abandono de las actividades agrícolas, pecuarias y forestales debido a su baja rentabilidad, ya sea por la baja productividad que la mala calidad agrícola del suelo y la falta de agua e infraestructura para riego ocasionan, por ejemplo, frente a la pronta y elevada rentabilidad que ofrecen la especulación o el mercado inmobiliario en el momento en que el crecimiento poblacional se

convierte en elemento de presión para la expansión física de la ciudad, independientemente del nivel socioeconómico de los demandantes de suelo para vivienda.

Esta creciente demanda de suelo urbano o urbanizable para vivienda de los distintos estratos socioeconómicos ha sido retroalimentada por la formación de mercados ilegales e irregulares y sus correspondientes agentes o corredores inmobiliarios, su actuación la determina la obtención de una ganancia al hacer posible la compra – venta de tierras no aptas para ellos, o bien de tierras ejidales con o sin vocación agrícola.

Este mercado ilegal también propicia la formación de asentamientos humanos y el crecimiento desordenado e irregular de la ciudad, el cual se "...convierte en un serio obstáculo cuando se trata de poner orden en los procesos que dan forma al territorio urbano, sobre todo, cuando los intereses amenazados de los agentes que los dirigen son ya de fuertes implicaciones políticas y económicas." (Castañeda, V. 1988 p. 224)

La existencia de ese mercado inmobiliario es el motor que hace que incluso las prohibiciones establecidas en las políticas, planes y programas, no hayan detenido la formación de asentamientos irregulares para los distintos estratos socioeconómicos; ya que mientras los de mayor poder adquisitivo recurrieron a la permuta de ejidos por tierras de propiedad privada ubicadas en otras entidades, los de menores ingresos invadían ejidos o las compraban de manera ilegal a ejidatarios, funcionarios o autoridades del ejido. (Ward, P. 1990, P. 91)

En cualquier caso los asentamientos irregulares han sido posibles, en gran parte, porque han sido tolerados o auspiciados por autoridades o funcionarios de los distintos niveles de gobierno, principalmente las agrarias, las que por ley deben ser las encargadas de velar el cumplimiento de las normas en la materia. El artículo 2º de la Ley Federal de la Reforma Agraria, por ejemplo, establecía de la siguiente manera cuáles eran esas autoridades:

"...I.- El Presidente de la Republica; II.- Los Gobernadores de los Estados y Territorios Federales y el Jefe del Departamento del Distrito Federal; III.- El Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización; IV.- La Secretaría de Agricultura y Ganadería; y V.- Las Comisiones Agrarias Mixtas. Todas las autoridades administrativas del país actuarán como auxiliares en los casos en que esta Ley determine." (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 1971, p. 1)

Desde que se decretó el Código Agrario, hasta la Ley Federal de la Reforma Agraria, derogada con la promulgación de la Ley Agraria de Salinas de Gortari, en 1992, quedó establecido que los bienes ejidales eran de propiedad colectiva y no podrán "...en ningún caso ni en forma alguna enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte..." De modo que todas las ventas y fraccionamientos ilegales, así como la transformación de rural a urbana

de esas tierras debió haber contado con la participación por acción u omisión de funcionarios del sector, de los propios ejidatario y de las autoridades ejidales. (Ídem p. 16)

Cuando los funcionarios son omisos o participan de alguna manera en la venta y fraccionamiento ilegal de tierras ejidales para formar asentamientos irregulares para los estratos de menores ingresos de la población, o bien dieron las facilidades y orientación a los promotores inmobiliarios para concretar permutas con diversos ejidos, no sólo han cometido actos de corrupción y tráfico de influencias, también han decidido que los pobladores de bajos ingresos vivan en las peores condiciones materiales hasta que se regulariza el asentamiento, ya que la infraestructura, los equipamientos y los servicios no podrán ser dotados sino hasta que se haya concretado la regularización y haya la voluntad política para destinar la inversión pública necesaria, pero en la mayoría de los casos también implica un esfuerzo extra de los habitantes aportando al menos su fuerza de trabajo para coadyuvar con las autoridades en la ejecución de las obras.

Otras veces en lugar de obras públicas que propicien la consolidación del asentamiento, lo que sucede es el desalojo, con o sin reubicación del asentamiento en un lugar alterno, lo que conlleva, en la mayoría de los casos, a comenzar de nuevo la conformación del patrimonio familiar en las peores condiciones.

1.2. La dotación de ejidos en el Distrito Federal.

Con la Ley Agraria del 6 de enero de 1915 comenzó la restitución de tierras ejidales a los pueblos, sus originarios propietarios, esta restitución buscó revertir el despojo de tierras que sufrieron los pueblos debido a las deficiencias del artículo 27 de la Constitución de 1857.

Con base en lo señalado en la Constitución del 57 se generalizaron los despojos y las enajenaciones ilegales del principal medio de producción de los campesinos, por lo que se generó un descontento social a lo largo y ancho del país que tuvo sus canales de expresión en los distintas vertientes de los movimientos armados participantes en la Revolución Mexicana, principalmente en el que encabezó Emiliano Zapata.

Ante ello, una de las primeras medidas que instrumentó Venustiano Carranza, al asumir la presidencia de la República, fue la restitución de tierras a pueblos y comunidades a través de la expropiación a los terratenientes que las concentraban en sus grandes ranchos y haciendas: Con la Ley Agraria de 1915 se decretó la nulidad de todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos y comunidades, constituyéndose la figura del ejido.

En tal sentido “El ejido... fue una creación del Estado Mexicano, también como consecuencia de la Revolución, con el objetivo de dotar a los campesinos de terrenos aptos para la producción, después de un largo proceso de despojo y de acumulación de tierras en pocas manos....” (Schteingart M. 1985, P. 37)

En el Distrito Federal el primer otorgamiento de tierras ejidales se publicó el 15 de noviembre de 1916, el beneficiario fue el Pueblo de Iztapalapa, ubicado en la entonces municipalidad del mismo nombre, al que se le dotó de 561 hectáreas, ejecutándose, sin embargo, una superficie de 529. (Vargas, F y Martínez, S. (S/F) P. 19)

Con el reparto agrario de aquellos años se registra la misma política de centralización de las acciones de gobierno, ya que la restitución al Pueblo de Iztapalapa fue la primera que se hace en todo el país. En ese primer año del reparto agrario los campesinos de los pueblos del Distrito Federal se beneficiaron recibiendo el 43 por ciento de las tierras que se dotaron a nivel nacional. (Cruz, R. 1993 P. 140)

Es importante destacar que si bien en conjunto el Distrito Federal resulta privilegiado por el número de las primeras acciones del reparto agrario, más que por la superficie repartida, dada su escasa extensión territorial. Es, sin embargo, en las antiguas municipalidades del sur donde se concentra la restitución de ejidos, de ahí que el primer pueblo beneficiado fuera el de Iztapalapa.

Esta diferencia en el trato tuvo que ver con el hecho de que Venustiano Carranza se propuso arrebatarse las banderas de lucha agraria al zapatismo y ganar para sí el apoyo campesino, y para tal propósito los pueblos del sur eran los indicados, ya que incluso se sumaron a las tropas y combatieron como parte del ejército de Emiliano Zapata.²

En el cuadro No. 1 se observa que para 1938 en el Distrito Federal ya se habían repartido 26,028 hectáreas de tierras de propiedad colectiva, el 50.9 por ciento de ellas habían sido restituidas a tan sólo 3 de las 14 delegaciones beneficiadas hasta entonces, las cuales eran Tlalpan, Tláhuac y La Magdalena Contreras.

² Gildardo Magaña, firmante del Plan de Ayala, jefe del Estado Mayor de Emiliano Zapata y su representante en la Convención de Aguascalientes, describe en el Tomo IV, capítulo 9, de su obra *Emiliano Zapata y el Agrarismo en México* los movimientos de las tropas zapatistas, el origen y la ubicación durante la lucha de sus cuadros. Señala, entre otras cosas, que en el "...Ajusco estaban los hermanos Valentín y Manuel Reyes, así como Agustín Camacho y Marcial Romero. ... En La Magdalena Contreras estaban Avelino González además de los hermanos **Primitivo**, coronel **Julián** y general **José Gallegos**. Más adelante puntualiza también que entre el 10 y 12 de agosto de 1914 "...la plaza de Xochimilco estaba amagada, y hacia su flanco izquierdo se extendían fuerzas que, habiéndose posesionado de San Andrés, San Pedro y Santa Úrsula, tenían como objetivo la población de Tlalpan. Otros contingentes que tenían como centro La Magdalena Contreras ocupaban San Jerónimo y Tizapán, amagando a la población de San Ángel..." Asimismo en el capítulo 11 también escribe: "...Las fuerzas de Pacheco, Reyes, Gallegos y Barona, desbordándose por el Ajusco llegaban hasta las inmediaciones de Contreras, Cuajimalpa, Tlalpan, Xochimilco y Milpa Alta, del Distrito Federal, uniéndose a los nativos de la región levantados en armas..."

Ahora bien, esa superficie representaba un avance del 47.84 por ciento del total de las tierras que se repartirían en la Ciudad de México.

Cuadro No. 1

SUPERFICIE DE TIERRAS EJIDALES DOTADAS POR DELEGACIÓN EN EL DISTRITO FEDERAL HASTA 1938		
Delegación	HECTÁREAS	%
Tlalpan	4,869.22	18.71
Tláhuac	4,323.76	16.61
La Magdalena Contreras	4,055.55	15.58
Gustavo A. Madero	3,528.11	13.55
Iztapalapa	3,182.16	12.23
Xochimilco	2,041.77	7.84
Iztacalco	1,248.11	4.80
Milpa Alta	983.77	3.78
Azcapotzalco	861.98	3.31
Coyoacán	362.00	1.39
Cuajimalpa	278.04	1.07
Álvaro Obregón	180.62	0.69
Benito Juárez	113.77	0.44
Total	26,028.86	100.00

Fuente: Cuadro 1. Superficie ejidal en el D.F. por delegación, Cruz, M. S. Las tierras ejidales y el proceso de poblamiento, en Dinámica Urbana y Procesos Socio-Políticos. Lecturas de actualización sobre la Ciudad de México, UAM Azcapotzalco, México 1993

Desde la publicación de la ley del 6 de enero de 1915 se conformaron legalmente 83 ejidos y 7 comunidades en el Distrito Federal, "...ninguno de ellas durante la vigencia de la Ley Federal de Reforma Agraria, en vigor a partir de 1971, ni evidentemente en la actual Ley Agraria..." al conjunto de los cuales se les dotaron de 54,400³ hectáreas. (Vargas, F y Martínez, S. Op. cit. p. 19)⁴

De esa superficie los ejidatarios y comuneros legalmente sólo conservan 33,938 debido a las diversas sustracciones por expropiaciones y permutas. Ésta última cifra en los hechos debe ser menor, ya que no incluye la pérdida ilegal de tierras por asentamientos humanos irregulares, los que no han acabado de ser regularizados.

³ Hay gran discordancia entre las cifras de las tierras que a través del reparto agrario se dotaron a pueblos y comunidades, el INEGI señala que hasta 1992 en el Distrito Federal se repartieron 90,505 hectáreas. (Cuadro 7.2 P. 325 y 326 INEGI. Estadísticas históricas de México Tomo 1, México 2000 http://www.inegi.org.mx/prod_serv/contenidos/espanol/bvINEGI/productos/integracion/pais/historicas/EHM%201.pdf (consultado el 9 de marzo de 2015 18:00 hrs)

⁴ Los autores incluyen 2 ejidos ya extintos. Para la fecha de su investigación sumaban 22 ejidos que ya no tenían tierras en el D.F. (página 47)

No obstante que las anteriores cifras no registran los datos referentes a ejidos y tierras actualmente ocupados por asentamientos irregulares, es importante destacar la superficie que formalmente y a través de expropiaciones han perdido, la que suma 20,462 hectáreas. Ese conjunto de tierras representan el 37 por ciento del total de las 54,400 hectáreas dotadas. (ídem, p. 21)⁵, a ellas hay que sumar los asentamientos aún no regularizados que también forman parte del área urbana de la Ciudad de México.

Ese porcentaje por tanto se refiere a asentamientos regularizados con algún grado de consolidación urbana, en tanto que también incluye antiguos asentamientos irregulares en los que operan procesos de reestructuración urbana, como el que se observa en el caso de estudio de la presente investigación, el que se detallará más adelante.

1.3. Sustracción de tierras ejidales y su incorporación a la expansión urbana de la Ciudad de México

El ejido se creó para atender las necesidades de tierra de cultivo de los campesinos de los pueblos y comunidades de México, por lo tanto, toda incorporación de esas tierras de uso agropecuario y forestal, para atender las necesidades de suelo urbano públicas y privadas atenta contra la misma naturaleza social y económica para la cual se creó el ejido; por tanto es ilegítimo, aunque se haya realizado de manera legal.

Los usos urbanos en tierras ejidales son contrarios a los propósitos de las luchas sociales de la Revolución Mexicana por restituir a los pueblos y comunidades las tierras de labor que habían perdido con la Reforma Liberal de 1857, a partir de las cuales muchas de ellas se dividieron y vendieron, incluso se puso en entredicho la validez de los títulos de dominio que sobre ellas tenían pueblos y comunidades.

Luego de que Venustiano Carranza promulgara su Ley Agraria, tuvieron que pasar 77 años para que la legislación permitiera abiertamente que el ejido se pueda destinar a fines urbanos, las modificaciones constitucionales de Salinas de Gortari vinieron a permitir la transformación de tierras de uso rural en fraccionamientos urbanos.

El artículo 2 de la nueva Ley Agraria incluye un segundo párrafo donde se indica que para el aprovechamiento urbano de las tierras ejidales y comunales, los ejidatarios y comuneros deberán ceñir el ejercicio de sus derechos a lo establecido en la las leyes relativas al ordenamiento de los espacios y procesos urbanos. Ello se establece de la siguiente manera:

⁵ Documento s/f elaborado Franco Vargas Montes y Silvia Martínez Pabello cuando se desempeñaban respectivamente como Delegado y Subdelegada de Registro en la Delegación del Registro Agrario Nacional en el Distrito Federal. Maneja algunas cifras preliminares del censo del año 2000.

“El ejercicio de los derechos de propiedad a que se refiere esta ley en lo relacionado con el aprovechamiento urbano y el equilibrio ecológico, se ajustará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes aplicables.” (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. 2012 p. 1)

No obstante que antes de las reformas salinistas de 1992 los pueblos y comunidades situados en la periferia de la Ciudad de México fueron perdiendo tierras ejidales, las que se destinaban a diversos usos urbanos a través de expropiaciones y permutas que, como con Salinas de Gortari, adquirirían tinte de legalidad, pero no de legitimidad.

1.3.1. Expropiaciones y permutas

Antes de 1992 generalmente la incorporación de tierras ejidales a los usos urbanos se hacía por la vía de los hechos y se regularizaba a *posteriori* mediante la expropiación de lo ya ocupado, debe señalarse que también hubo mecanismos que a *priori* sustraían tierras de uso agropecuario también mediante expropiaciones y permutas, las que ya desincorporadas de ejidos y comunidades, de manera legal, aunque ilegítima, se destinaban para usos y aprovechamientos urbanos.

El recurrir a métodos legales, como la expropiación y la permuta o métodos ilegales como la invasión o el fraccionamiento y la venta ilegales, para transformar suelo rural de propiedad colectiva, en suelo urbano de propiedad privada “...depende muchas veces del sector social que se apropia de él...” (Schteingart, M. 1985, Op. cit. p. 38) Así como si su destino es para una obra pública o privada.

La expropiación a *priori* de tierras ejidales cuyo destino fueron usos urbanos ha sido un mecanismo legal, no irregular, que sin embargo tuvo importante impacto en el proceso de urbanización de la Ciudad de México, ya que no pocas veces se trató de enormes extracciones de superficie de tierra de cultivo para resolver crecientes necesidades de infraestructura y equipamientos para dotar de servicios públicos a la población urbana de la capital o de todos el país, como lo es la Ciudad Universitaria, o la Ciudad Deportiva, e incluso para la construcción de grandes unidades habitacionales como San Juan de Aragón o Santa Cruz Meyehualco, las que a su vez atrajeron otros ocupantes en su alrededor, algunos de los cuales no se descarta que fueran asentamientos irregulares.

Por otra parte, hasta 1971 fue común el empleo de las permutas de tierras ejidales o bien tierras de propiedad colectiva por tierras privadas, lo que podía suceder de ejido a ejido, o bien entre ejidos y particulares; respectivamente. La permuta estaba permitida en el mismo Código Agrario de 1942, en los artículos 146 y del 278 al 281. Ahí se establecía que los trámites para realizarlas partían del ejido interesado y bastaba que fuera aprobado en asamblea general de ejidatarios expresamente convocada para el fin, en la que hubiera quórum legal, para lo cual

se necesitaba la aprobación de al menos dos terceras partes de los ejidatarios que conformaran el quórum.⁶

En el Distrito Federal fueron 24 los ejidos que a través de las permutas entregaron aproximadamente 2,265 has de suelo de cultivo, las que en pasaron del régimen de propiedad colectiva a privada y se destinaron al mercado de suelo urbano para vivienda; industria y servicios.

La gran importancia que las tierras agrícolas tuvieron para la expansión urbana de la Ciudad de México se comprende mejor al confrontar esa cifra de tierras entregadas por los ejidos a través de la permuta contra las 10,900 hectáreas que recibieron. La relación es de 1 hectárea de ejido entregada por 4.8 recibidas, las que están dispersas en estados como Guanajuato, Querétaro, Veracruz, Tlaxcala, Hidalgo, México y Morelos. (Vargas, F y Martínez, S. Op. cit. P. 24)

El análisis jurídico de la figura de la permuta permite concluir que es un contrato traslativo de dominio de la tierra, que sigue la regla de la compra-venta, lo que es contrario a lo que el mismo Código Agrario señala en el artículo 138, donde expresamente se señalaba que las tierras del ejido no podían venderse, arrendarse, ni en forma alguna enajenarse:

Textualmente así lo señalaba: “ARTICULO 138.- Los derechos que sobre bienes agrarios adquieren los núcleos de población son inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles y por tanto, no podrán en ningún caso ni en forma alguna enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte. Siendo inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o que se pretenden llevar a cabo en contravención de este precepto”.

A pesar de ello, entre 1944 y 1959⁷ la permuta fue un mecanismo legal que se empleo profusamente, ya que permitió que tierras ejidales fueran utilizadas “... para usos residenciales de los sectores más afluentes...” (Schteingart, M. 1985, Op. cit. P. 38). Baste señalar, a manera de ejemplo, que en 1950 el ejido del Pueblo de San Jerónimo Aculco Lídice cedió en permuta 83.52 has. que sumadas a otras de diversas procedencias integrarían el fraccionamiento Jardines del

⁶ El requisito fundamental para autorizar la permuta lo establecía el artículo 146 de Código Agrario. La condición era que la permuta fuera evidentemente favorable para el ejido, que la aceptase el 90% de los ejidatarios y opinen a su favor la Secretaría de Agricultura, el Cuerpo Consultivo Agrario y el Bando de Crédito Ejidal, en el caso de que el ejido interesado contara con un crédito de dicha institución.

⁷ Con la finalidad de frenar al abuso que se cometían con las permutas, en detrimento de los ejidatarios, el 23 de abril de 1959 se publicó el Reglamento para la Planeación, Control y Vigilancia de las Inversiones de los Fondos Comunes Ejidales, a través del cual se creaba el Fondo Nacional de Fomento Ejidal, que tenía la facultad de opinar sobre la procedencia de las permutas ejidales por terrenos particulares. (Vargas, F y Martínez, S. Op. cit. P. 38)

Pedregal de San Ángel, que después de seis décadas de haberse establecido sigue siendo de los más exclusivos de la Ciudad de México.

1.3.2. La zona urbano ejidal y los asentamientos irregulares

La legislación agraria es la que establece que las tierras ejidales son de propiedad colectiva, y que son otorgadas por el Estado como principal medio de producción de los campesinos a través de su explotación mediante usos rurales. Esas normas determinan como inexistente cualquier acto en el que todo o parte del ejido sea enajenado, cedido, transmitido, arrendado, hipotecado o gravado.

Sin embargo, también es cierto que en esa misma legislación se estableció como convertir las tierras colectivas en propiedad privada, y como facilitar el surgimiento los asentamientos humanos irregulares a partir del fraccionamiento y la venta ilegal de sus terrenos.

La *zona urbano ejidal* es la figura que permite que una área dentro del ejido sea reservada para subdividirse en lotes o solares urbanos, los que serán empleados como espacio habitacional para los propios ejidatarios y para los avecindados, quienes sin ser ejidatarios viven en el área prestando algún servicio útil para la comunidad.

La ley permite que, después de un prolongado y complicado proceso jurídico, los solares urbanos que excedan la necesidad directa de los ejidatarios puedan salir del régimen de propiedad ejidal y convertirse en propiedad privada y, por lo tanto, sean susceptibles de ser vendidos o alquilados a los avecindados.

Ese proceso incluso escapa a las posibilidades de control y seguimiento de los funcionarios agrarios que están de paso en sus encargos, no así para los ejidatarios que pacientemente ha podido planearlo, comenzar y darle puntual seguimiento hasta concretarlo.

De esta manera "...la zona urbano ejidal ha servido de base para la mayoría de las enajenaciones ilegales de terrenos ejidales para las colonias populares...", no obstante lo anterior, al paso de los años se ha concluido que los funcionarios agrarios y autoridades ejidales que emplearon la figura de la zona urbana para regularizar los asentamientos ilegales terminaron por estimular su proliferación.

No fueron pocos los ejidatarios y funcionarios agrarios que se cobijaron en esta figura para realizar la venta masiva de tierras ejidales a la población de bajos ingresos que no podían acceder a una propiedad privada, debido a los elevados costos en el mercado inmobiliario formal. (Varley, A. 1981: P.71 - 72)

Es importante señalar que al menos ninguno de los ejidos creados en la Ciudad de México, antes de la expedición del Código Agrario de 1942, contempló proyecto de *zona urbano ejidal* en su solicitud de restitución de tierras, debido a que los demandantes tenían resuelta la necesidad de espacio para vivienda en su pueblo originario, el que generalmente estaba contiguo a las tierras que se solicitaron

fueran restituidas, no así el de la falta de tierras de cultivo, lo que fue el propósito central de sus solicitudes.

Adicionalmente, la temprana dotación de ejidos que se hizo en el Distrito Federal fue anterior a que en la normatividad agraria se definiera claramente la figura de la zona urbana y el proceso jurídico para su resolución, de ahí que "...las primeras zonas urbanas ejidales de la capital se remontan a los años cuarenta, cuando los ejidatarios empezaron a solicitar zonas urbanas para *complementar* los fondos legales existentes de los pueblos." (Ídem, p. 73)

En su análisis Ann Varley Op. cit. estudia 36 casos del destino de lotes de la *zona urbana ejidal* en ejidos del la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en los cuales evidentemente se muestra que del 100 por ciento de los lotes o solares urbanos el 39.16 por ciento estaban destinados para avecindados, mientras que el 52.86 lo eran para ejidatarios, en tanto que el resto se destinaban en 2.02 por ciento para el establecimiento de servicios públicos y el 5.96 por ciento para reservas de necesidades de crecimiento del mismo ejido. (Ibíd., p. 80)⁸

Tales cifras son más elocuentes si se observa que, en promedio, por cada 4 lotes para ejidatarios se habían creado 3 lotes para avecindados. Entre esos 21 casos destacan situaciones extremas, como las que ocurrieron en ejidos que rodean el área en la que se constituyó la colonia Lindavista, ellos son: San Bartolo Atepehuacan en el que por cada 5 lotes para ejidatarios había 19 para avecindados; también es el caso del ejido San Pedro Zacatenco, en el que por cada 10 solares para ejidatarios había 23 para avecindados. Asimismo, el ejido de Santa Isabel Tola II, en el que por cada 5 para hijo o heredero de ejidatario se lotificaron 12 solares para avecindados.

Debe señalarse que, no obstante de que los pueblos originarios de la Ciudad de México fueron privilegiados con las primeras acciones del reparto agrario a nivel nacional, el 52.16 por ciento de la superficie ejidal dotada en el Distrito Federal se realiza después de 1938, por lo que poco más de la mitad de ellas se hizo cuando la figura de la *zona urbano ejidal* y el proceso para su autorización ya se definían en el *Código Agrario* expedido el 31 de diciembre de 1942 y en el *Reglamento de las Zonas de Urbanización de los Ejidos*, publicado en el Diario Oficial el 25 de marzo de 1954, por lo que las solicitudes de dotación y ampliación de esta época ya contemplan un proyecto de *zona urbano ejidal*, y los que no las tenían por su

⁸ Los datos los presenta la autora en la *Tabla No. 3, "Distribución de Lotes en las Zonas Urbanas Ejidales de la Ciudad de México"* Se trata de casos que corresponde tanto a ejidos del Distrito Federal como del Estado de México. En esta revisión elaboré cálculos propios en los que considero sólo los 21 del Distrito Federal. Deje de lado los datos correspondientes a ejidos ubicados en municipios mexiquenses de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, sin embargo es importante señalar que aunque el total de lotes de la *zona urbano ejidal* son menos, tienen valores muy distintos a la media de los del Distrito Federal, baste señalar que en los ejidos del Estado de México considerados del total de solares creados el 63.6 por ciento son para avecindados, de modo que por cada 9 lotes para avecindados 4 eran para ejidatarios.

dotación anterior a esta época no perderían la oportunidad de formalizar la solicitud para su conformación.

La *zona urbano ejidal* no propició beneficios a los ejidos del Distrito Federal situados en las inmediaciones de los pueblos a las que se les restituyeron, dado que los ejidatarios no tenían problemas de vivienda, puesto que residían en el pueblo, por el contrario, propició el fraccionamiento y la venta ilegal de tierras de cultivo, es decir, dio la pauta para el establecimiento de asentamientos irregulares.

1.3.3. Invasiones

Otro mecanismo del cual surgen los asentamientos irregulares en tierras ejidales son las invasiones, estas eminentemente son una ocupación ilegal e ilegítima del suelo por organizaciones de todo tipo, muchas de las veces cobijadas por el partido en el gobierno, ésta invasiones comenzaron a proliferar en la Ciudad de México desde los años setentas, sin embargo se siguen registrando en la actualidad.

Buena parte de estas invasiones propician enfrentamientos entre los poseedores y los invasores a los que también se les denomina paracaidistas, quienes lo mismo invaden terrenos en suelo urbano como en suelo de conservación: Gustavo Fondevila describe como ocurrió una invasión violenta el 21 de octubre de 2013 en la colonia Ajusco, una colonia consolidada de la Delegación Coyoacán, en la llamada zona de los pedregales:

“El lunes pasado a las 5 de la tarde, alrededor de 100 personas armadas con palos, piedras, bombas molotov y armas de fuego se acercaron al predio ubicado en la calle Mayas número 15, en la Colonia Ajusco Coyoacán, para desalojar a los integrantes del Frente Popular Francisco Villa que hace más de 15 años se asentaron en dicho lugar. Se desató de inmediato una batalla en el campamento cuando los agresores prendieron fuego a cuatro casas de madera. El enfrentamiento duró más de 3 horas y alcanzó su punto máximo cuando se produjeron disparos y varios hombres cayeron heridos de bala. Los vecinos denunciaron los hechos a las 18:00 horas. La Policía se acercó al lugar a las 18:30 horas, pero recién se animó a intervenir a las 20:30 horas, es decir, exactamente 2 horas después de haber llegado al lugar del conflicto ya con muchos heridos, balazos y destrozos. Entonces, los 60 granaderos enviados desalojaron a los agresores, curiosamente, sin detener a ninguno, restablecieron la calma y los heridos pudieron ser trasladados a un hospital.” (Fondevila, G. 2013)

Mediante este método de ocupación ilegal y violenta se han conformado un importante número de colonias en diversos rumbos de la Ciudad de México, pero que en las últimas décadas preferentemente han ocurrido en las delegaciones del sur del Distrito Federal. Estos asentamientos irregulares por invasión se constituyen por vivienda improvisada con madera, laminas de cartón, lonas y desechos, las que luego de regularizarse el asentamiento y propiedad de la tierra se construyen de materiales perdurables.

Las invasiones pueden ocurrir a través de una gran y ostensible movilización, o bien de una modalidad novedosa como es la "invasión hormiga" (Molla, M. 2006), la que se caracteriza por la discreta construcción viviendas dispersas en parajes escondidos, por lo que no se percibe su evolución, hasta que el conjunto de viviendas se consolida con materiales durables.

En ambos casos generalmente suele observarse la misma pasividad narrada por Gustavo Fondevila de la policía y demás autoridades capitalinas, tanto al momento de la invasión, como en etapas posteriores, debido a ello las dependencias involucradas vulneran diversos derechos humanos y garantías constitucionales, como el de la certeza jurídica y el derecho a la propiedad.

Esa pasividad ha significado que incluso la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal haya emitido la recomendación 19/2012 debido a que vecinos de Xochimilco han denunciado desde 1998 la ocupación ilegal de terrenos en zona de conservación en el "...Área Natural Protegida "Ejidos de Xochimilco y San Gregorio Atlapulco y en el polígono que comprende el Patrimonio Cultural de la Humanidad llamado "Centro Histórico de la Ciudad de México y Xochimilco" los que vulneran diversos derechos humanos, como el disfrute a un ambiente sano, el de la vivienda adecuada, segura y digna, así como el derecho a disfrutar el patrimonio cultural, y a su vigilancia y protección. (CDHDF, 2012)

Destacan, por su magnitud, las invasiones del pedregal de Santo Domingo de los Reyes, en Coyoacán, el Campamento 2 de octubre en Iztacalco, así como el de Torres de Padierna, en Tlalpan, conformados en la primera mitad de los años setentas del siglo pasado.

1.4. Impacto de los asentamientos irregulares en tierras ejidales en la urbanización de la ciudad de México.

La urbanización de la Ciudad de México se ve fuertemente determinada por la superficie que demandan el uso de suelo habitacional, ese efecto será mucho mayor en la medida en que la economía de la ciudad sobresalga con respecto a las del resto del país.

Se estima que el suelo ocupado por vivienda representa entre el 50 y 70% (Valverde, V. C. et. al. 1992, p.113) del área urbana de las ciudades. Los mayores porcentajes se alcanzan en urbanizaciones como la que caracteriza al Distrito Federal, en la que gran parte de su población busca adquirir un lote donde paulatinamente pueda autoconstruir su propia vivienda, antes que un departamento en una unidad habitacional, ello se observa principalmente en los estratos populares, cuya población es más numerosa.

Esa población posee un poder de compra muy limitado, motivo por el cual sólo puede acceder al mercado informal de suelo urbano en la periferia de la ciudad, carente de infraestructura y servicios, además de contar con condiciones físico-ecológicas que lo hacen poco atractivo para estratos de mayores ingresos, de esta

manera se crean las condiciones para la conformación de asentamientos irregulares que agudizan el problema del crecimiento urbano de la ciudad.

Los asentamientos irregulares son el lugar de residencia de millones de personas con graves carencias de infraestructura y servicios públicos que no les pueden ser dotados, debido a la misma irregularidad de los asentamientos, en estos la proporción del uso habitacional con respecto de la superficie total del territorio alcanza el 77 por ciento, "...lo cual hace evidente la intención de los vendedores de maximizar la superficie de ventas." (Bazant, J. 2008, p. 130)

El crecimiento urbano de la Ciudad de México, registrado en los últimos 100 años, está directamente relacionado con las tierras ejidales, no obstante haber sido dotadas a los pueblos originarios expresamente para satisfacer las necesidades de tierra de cultivo de los jefes de familia que carecían de ellas, ya que en los hechos se constituyeron en una importante reserva para dar cauce a la expansión territorial de la ciudad que ha demandado el crecimiento poblacional, lo que se vio favorecido por el hecho de que a los pueblos inmediatamente contiguos al área urbana de la ciudad de México se les dotó de ejidos.

La expansión del área urbana del Distrito Federal cobra un impulso que en gran medida coincide con el reparto agrario, sin que necesariamente en las décadas anteriores a 1940 implique el crecimiento de la ciudad directamente sobre tierras ejidales y comunales.⁹ Es así que mientras de 1910 a 1921 la población se incrementó el 25.7 por ciento, ya que pasó de 720,753 a 906,063 habitantes, en el periodo de 1921 a 1930 la población con mucho rebasó el primer millón, al llegar a 1,229,776 habitantes, lo que significó un incremento del 35.7 por ciento en nueve años. (INEGI. 2000, cuadro 1.3.9, p. 7)

No obstante, es en el decenio de 1940 a 1950 cuando adquiere su mayor impulso y comienza a expandirse físicamente, en ese periodo la ciudad creció 5,722 hectáreas, lo que representó un crecimiento del 57.6 del área urbana, esto ocurrió "... en el marco del proceso de industrialización que se dio en el país, y que tuvo como foco a esta ciudad, la cual ya desde la época colonial había constituido el centro económico y político más importante de la región." (Schteingart, M. 1985, P. 36)

Si bien el crecimiento demográfico más acentuado ocurrió en la década de los cuarenta del siglo pasado, es hasta tres décadas después cuando se alcanza el mayor crecimiento físico de la Ciudad de México, ya que como se observa en el

⁹ En el apartado 2 de este capítulo se planteó que al comienzo de la historia del reparto agrario se observó la misma política de centralización, no fue casual que la dotación de ejido al Pueblo de Iztapalapa fuera la primera que se hace en todo el país, mientras que durante ese primer año los pueblos del Distrito Federal beneficiados recibieron el 43 por ciento de las tierras que se dotaron a nivel nacional. Si bien en conjunto el Distrito Federal resulta privilegiado es, de acuerdo a las cifras del cuadro 1 de Cruz, R. 1993 P. 142, sin embargo, en las antiguas municipalidades del sur donde se concentra la restitución de ejidos, de ahí que el primer pueblo beneficiado fuera el de Iztapalapa.

cuadro 2, de 1970 a 1980 el área urbana creció 23,067 hectáreas, lo que significó un incremento del 68.7 por ciento en la década de los setentas.

Cuadro No. 2

INCREMENTO POBLACIONAL Y DE EL ÁREA URBANA DEL DISTRITO FEDERAL DE 1940 AL 2000				
PERIODO	CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO		CRECIMIENTO DEL ÁREA URBANA (HAS)	
	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%
1940 A 1950	1,292,912	73.6	5,722	57.6
1950 A 1960	1,820,406	59.7	6,729	43.0
1960 A 1970	2,003,317	41.1	11,209	50.1
1970 A 1980	1,956,914	28.5	23,067	68.7
1980 A 1990	-595335	-6.7	11,306	20.0
1990 A 2000	215591	2.6	3,404	5.0

Fuente: Cuadro 1. Sánchez, C. y Díaz-Polanco, H. 2011, P. 195

En este contexto del periodo del más intenso ritmo de crecimiento demográfico de la historia postrevolucionaria del país, pero sobre todo de expansión del área urbana, es que para 1975 ya se habían conformado una gran cantidad de asentamientos irregulares en terrenos ejidales y comunales de la Ciudad de México, los que se integraban por alrededor de 585 mil lotes en los que vivían 3.1 millones de habitantes, equivalentes al 40 por ciento de la población total de la capital del país. (Iracheta, A. p.56)

Ante ese fenómeno en la década de los setentas el entonces Departamento del Distrito Federal y el gobierno del Estado de México comenzaron a desarrollar acciones de regularización de la tenencia de la tierra, en coordinación con la CORETT¹⁰, como paliativo al crecimiento urbano y del número de asentamientos irregulares, sin que hayan podido frenar el constante surgimiento de nuevas ocupaciones ilegales de tierras ejidales y comunales, dado que, como ya se ha visto, éste es un problema estructural del modelo económico, que no es capaz de brindar la posibilidad de acceso al mercado formal del suelo y vivienda a millones de personas.

Posteriormente, en las dos últimas décadas, el Gobierno del Distrito Federal ha instrumentado primeramente los ZEDEC (Zona Especial de Desarrollo Controlado)

¹⁰ La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) es el organismo público descentralizado del Poder Ejecutivo Federal que tiene entre sus objetos principales la regularizar la tenencia de la tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares ubicados en predios de origen social (ejidal y comunal) y de propiedad federal, y promover la adquisición y enajenación de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda.

y actualmente 61 Programas Parciales de Desarrollo Urbano, con ellos intenta frenar la expansión urbana; regularizar y ordenar los usos del suelo y controlar la intensidad de las construcciones de los asentamientos humanos irregulares que presentan mayor grado de consolidación.

De acuerdo a la PAOT, para el 2010 el conjunto de programas parciales que había aprobado la Asamblea Legislativa fueron en 42.6 por ciento para asentamientos en suelo de conservación y el resto (57.4) para asentamientos irregulares en suelo urbano. Algunos de los de suelo de conservación permitieron la regularización del uso del suelo de los asentamientos. (PAOT 2010, P. 18)

La estrategia aplicada sin duda tiene serias limitantes que no la hacen exitosa, pudiera decirse que incluso ha fomentado la formación de asentamientos irregulares, ya que sólo han disminuido en la delegación Gustavo A. Madero, mientras que en 10 años los asentamientos irregulares existentes en suelo de conservación del resto de las delegaciones pasaron de 383 a 835.

De igual manera, si evaluamos dichas estrategias en función de la antigüedad promedio que tenían los asentamientos irregulares en suelo de conservación en el 2010, observamos que 297 de ellos, es decir el 35.5 por ciento del total, tenían una edad promedio superior a los 10 años.

Cuadro No. 3

ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN SUELO DE CONSERVACIÓN Y SUS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS SEGÚN EL PERIDO QUE SE INDICA, ASI COMO LAS DENUNCIAS Y PROGRAMAS PARCIALES QUE MERECIERON							
DELEGACIÓN	PROGRAMAS PARCIALES AL 2010 (1)	DENUNCIAS DEL 2003 AL 2009 (2)	CANTIDAD (3)		VIVIENDAS (3)	SUPERFICIE (Ha) (3)	EDAD EN AÑOS (3)
			2000*	2010			
Álvaro Obregón	3	14	1	14	1,451	34.44	10
Cuajimalpa	10	20	52	60	5,499	247.67	15
Gustavo A. Madero	2	0	19	16	949	28.57	11
Iztapalapa	2	9	16	38	1,139	29.78	9
La Magdalena Contreras	0	4	11	16	1,055	39.29	12
Miguel Hidalgo	0	3	sin dato	sin dato	sin dato	sin dato	sin dato
Milpa Alta	1	0	44	114	4,790	300.31	8
Tláhuac	0	14	30	91	6,589	404.18	6
Tlalpan	7	26	103	191	11,654	964.48	12
Xochimilco	1	28	107	295	17,577	720.05	8
TOTAL	26	118	383	835	50,703	2,768.77	10

Construcción propia con datos de PAOT, 2010: (1) Cuadro 2, (2) Cuadro 5, (3) Cuadro 10. Y Vargas, F y Martínez, S. Op. cit. P. 11

Ahora bien, al revisar los datos del cuadro 3 también encontramos que la Delegación Xochimilco siendo la que mayor cantidad de asentamientos irregulares tiene, el equivalente al 35.3 por ciento del total del Distrito Federal, y por tanto que

acumuló el mayor número de denuncias registradas del 2003 al 2009, sólo tenía 1 de los 61 programas parciales de desarrollo urbano aprobados hasta el 2010.

Los datos de la PAOT también nos muestran que al 2010 en la delegación Cuajimalpa se concentraba el 38.46 por ciento de los programas parciales aprobados, contando tan sólo con el 7.2 por ciento de los asentamientos irregulares, sin embargo las denuncias que se hicieron de sus asentamientos tuvieron una efectividad del 50 por ciento, a comparación con el 4 por ciento de efectividad de las denuncias presentadas en Xochimilco. Ello genera la sospecha de que a mayor cercanía con el Centro Urbano Santa Fe es más urgente regularizar los asentamientos irregulares en suelo de conservación, no obstante del 2000 al 2010 pasaron de 52 a 60 los asentamientos irregulares localizados en esa demarcación territorial.

Ante los criterios y estrategias con los que se atiende el problema de los asentamientos irregulares, el panorama en tierras de propiedad ejidal y comunal es sombrío, toda vez que para el año 2010 había 64 núcleos agrarios en el Distrito Federal¹¹, 31 de los cuales ya formaban parte del área urbana de la Ciudad de México, por lo que los asentamientos que en ellos se encontraban eran irregulares. Dicho organismo también encontró que del 100 por ciento de la superficie del suelo de conservación el 80 por ciento corresponde a ejidos o comunidades. (PAOT 2010, Op. cit. P. 17)

Cuadro No. 4

DELEGACIONES DEL DISTRITO FEDERAL CON CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO POSITIVO AÑOS 2000 Y 2010				
Delegación	POBLACIÓN TOTAL		INCREMENTO EN EL PERIODO	
	2000	2010	ABSOLUTO	%
Álvaro Obregón	678,387	727,034	48,647	7.17
Cuajimalpa	147,617	186,391	38,774	26.27
Iztapalapa	1,750,376	1,815,786	65,410	3.74
La Magdalena Contreras	217,515	239,086	21,571	9.92
Tláhuac	298,946	360,265	61,319	20.51
Milpa Alta	95,925	130,582	34,657	36.13
Tlalpan	567,872	650,567	82,695	14.56
Xochimilco	360,716	415,007	54,291	15.05
Total	4,117,354	4,524,718	407,364	9.89

Elaboración y cálculos propios con los datos del Cuadro 2. Delegaciones del Distrito Federal con tasas de crecimiento positivo, de 1960 a 2010 (Sánchez, C. y Díaz-Polanco, H. Op. cit. p. 195)

Las tierras ejidales y comunales seguirán siendo un importante foco de atracción para los asentamientos irregulares y la expansión física del área urbana de la Ciudad de México, especialmente en las ocho delegaciones del sur que se

¹¹ El INEGI reporta en el Cuadro 1 del Censo Agropecuario 2007, IX Censo Ejidal sólo 37 ejidos y comunidades en el Distrito Federal, que cuentan con un total de 1,743.12 hectáreas no parceladas ocupadas con asentamientos humanos.

observan en el cuadro No. 4, que es donde se registra un crecimiento demográfico positivo, lo que debe traducirse en el mejor de los casos en presión de los usos del suelo urbano sobre el suelo de conservación, o bien la expansión física del suelo urbano.

En la actualidad las expropiaciones de tierras a ejidos y comunidades no ha cumplido una función preventiva en el proceso de urbanización, generalmente continúa siendo correctiva porque busca regularizar los asentamientos humanos que se constituyeron de manera ilegal. No obstante ha habido cambios, ya que desde las modificaciones constitucionales al artículo 27 constitucional y a la Ley Agraria de 1992, permiten que los ejidos y comunidades acuerden a través de sus asambleas la incorporación de suelo al desarrollo y mercado del suelo urbanos, teniendo como limitante únicamente la línea que separa al suelo urbano del suelo de conservación.

1.5. Consolidación y reestructuración urbana de antiguos asentamientos irregulares en tierras ejidales.

La consolidación urbana de los asentamientos irregulares es un proceso que comienza a despuntar una vez que el asentamiento humano se ha regularizado a través de la expropiación a los ejidatarios y la venta de los lotes a cada uno de los poseedores, es decir, el asentamiento en su conjunto se legaliza y se convierte en un espacio, para con el cual, el gobierno del Distrito Federal y las delegaciones tienen la obligación de dotarlos de infraestructura, equipamiento y servicios, es decir, hacerlos dignamente habitables, a cambio del impuesto predial que ya comienzan a pagar y de los derechos por la introducción y el consumo de agua; usos de drenaje, alcantarillas, vialidades, pavimentación y demás mejoras.

Cabe señalar que la consolidación no se consuma en un momento determinado, ya que tampoco de la noche a la mañana se regulariza el asentamiento y cada una de las propiedades, pero esa legalización si es una condición, ni tampoco observa ese ritmo “mágico” la construcción de infraestructura y equipamiento, así como la dotación de servicios.

Esta caracterización de la consolidación urbana se describió muy bien desde hace cuatro décadas, cuando la Dirección General de Equipamiento Urbano y Vivienda de la extinta Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, establecía lo siguiente:

Es “... un proceso que se da principalmente en los asentamientos periféricos a los grandes centros de población, especialmente en los de carácter popular y/o de origen irregular. Dura varios años y en ocasiones, varios lustros, implicando en gran parte de los casos, la regularización de la tenencia de la tierra, así como la introducción y/o construcción, diferida en el tiempo, de infraestructura y equipamiento urbanos, introducción de servicios y construcción paulatina de las viviendas. Generalmente los particulares asumen individualmente la terminación, mejoramiento o ampliación de sus viviendas y diversos organismos

gubernamentales toman a su cargo la regularización, la infraestructura, el equipamiento y los servicios. Se trabaja básicamente sobre asentamientos ya iniciados, en procesos de poblamiento, lo que exige un tratamiento específico de las diversas situaciones que se presentan y dificultan la racionalización de las acciones, particularmente en lo que se refiere a la vivienda” (SAHOP. 1977)

Cabe observar que la SAHOP op.cit. señalaba que la consolidación urbana se desarrolla a lo largo de “... varios años, y en ocasiones varios lustros...”, lo decía en la década en la que ocurrió la mayor expansión urbana de la Ciudad de México, tal como se muestra en el cuadro número 2, por lo que se aún no se experimentaba la duración promedio del proceso en una gran cantidad de casos, ni los efectos de que se dotara de equipamiento y servicios sin que se estabilizara el crecimiento del asentamiento, de ahí que 3 décadas después de que SAHOP así lo definiera, en el 2008, se tenían los estudios de caso suficientes como para afirmar “...que estos procesos de expansión y consolidación urbana pueden tardar más de 30 años, desde que un grupo de familias se establece en una periferia hasta que se satura el territorio...” (Bazant, J. Op. cit. P. 128)

No obstante lo anterior, las ciudades experimentan múltiples fenómenos urbanos que se traslapan en el tiempo, por lo que es imposible establecer límites temporales en los que termina uno y comienza otro, ya que ello varía de ciudad a ciudad y depende de múltiples factores, entre ellos los de carácter económico, ya que en periodos de crecimiento las ciudades experimentarían una acentuada expansión y consolidación urbana, incluso las dependencias de gobierno, de los distintos niveles, podrán destinar recursos para regularizar asentamientos irregulares, así como para dotarlos de infraestructura equipamiento y servicios.

Cabe señalar que la consolidación urbana no se logra con la dotación de servicios públicos a un determinado asentamiento, más bien se alimenta y alarga el periodo de crecimiento urbano y, en consecuencia, se retrasa la consolidación, con ello la capacidad de las obras y servicios públicos incluso puede verse rebasado si aún no ha habido una saturación en la ocupación del asentamiento.

En tal virtud, la consolidación urbana se alcanza cuando se satura el espacio, es decir se intensifica el uso del suelo al límite de su capacidad y alcanza la máxima densidad de ocupación, no obstante esta densificación no pone fin al crecimiento de los asentamientos, ya que genera una ola de expansión del área urbana, con lo que comienza un nuevo ciclo expansión-consolidación con viviendas dispersas y en consecuencia bajas densidades de ocupación en la periferia.

1.5.1. La valorización del suelo en antiguos asentamientos irregulares

Al mismo tiempo que operan los procesos de expansión y consolidación urbana, el suelo se valoriza, es decir adquiere cada vez un mayor valor en el mercado inmobiliario, mayor en cuanto la zona se regulariza y se ve dotada de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos funcionales.

Lo anterior implica que con la regularización las posesiones se convierten en propiedades que entran al mercado formal del suelo urbano, son una mercancía, cuya factura es la escritura o el título de propiedad, por lo tanto, ya son objeto de comercialización, puede ser hipotecadas para la obtención de créditos que permitan la construcción de vivienda nueva, o el mejoramiento y ampliación de aquellas que desde los primeros años del asentamiento se construyeron con materiales y bajo un diseño y procedimientos arquitectónicos perdurables, que son las menos.

Es importante señalar que la tierra o suelo tiene por sí mismo un valor de uso, es decir es útil para la vida del hombre y para el desarrollo social y económico. En tal sentido el suelo, por sus características físicas y ecológicas, es útil como fuente de recursos naturales, así como un medio de producción indispensable para las actividades agropecuarias, forestales y recreativas, pero también es donde se producen, circulan y consumen las mercancías.

La transformación del suelo de rural a urbano implica que se agregue trabajo social especial para los usos urbanos a esa fracción del espacio, ese trabajo social se materializa en el acondicionamiento con infraestructura y equipamiento público y privado, así como en el flujo de mercancías, personas e información que a través de él se da; lo que le da nuevos valores al suelo urbano.

Cabe puntualizar algunos elementos urbanísticos y jurídicos que contribuyen directamente incrementar el valor del suelo urbano, (Martínez, M. 1995, P. 28) aparte de la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios urbanos funcionales, es el caso de los siguientes:

- a) La localización y la distancia que tiene el asentamiento con respecto a determinados elementos, ya sea el centro de la ciudad o con el límite entre el suelo urbano y el suelo de conservación, por ejemplo, lo cual le da valor determinado a cada asentamiento, dependiendo el tipo de la ocupación del suelo y el nivel socioeconómico de los pobladores.
- b) Las actividades y usos del suelo y las relaciones de complementariedad y exclusividad que establezca con otros asentamientos y lo que en él existe, ya que mientras sean mayores, su valorización también lo será.
- c) La accesibilidad que tenga a través de las vías de comunicación y los medios de transporte, entre más fácil y rápidamente se acceda al asentamiento mayor valorización obtendrá.

d) La normatividad y zonificación de los usos del suelo permitidos le imprime al asentamiento un factor de valor, ya que entre más versátil es, así como más rentabilidad ofrezca al mercado inmobiliario, mayor será el valor del suelo.¹²

e) El régimen de tenencia de la tierra también influye directamente en el valor del suelo, dado que si se trata de propiedad privada y existen propietarios definidos, las operaciones de compra – venta están garantizadas, y por consiguiente obtienen una valoración favorable.

El trabajo social aplicado es el que valoriza el suelo, no es la escases o la alta demanda que pudiera tener; la regularización y la consolidación urbanas no son otra cosa que ese trabajo social que lo hacen una mercancía útil para el desarrollo de actividades económicas urbanas. Ese valor va oculto en el precio o costo comercial que adquiere en el mercado inmobiliario, también en el precio se incluye un monto determinado que corresponde a la renta o ganancia que obtiene el propietario en la operación de compra – venta. (Cisneros, S. A. 1987)

No obstante ese trabajo social que transforma al suelo de rural a urbano, el suelo también tiene propiedades que podrían calificarse de fijas, ya que muy difícilmente podrían modificarse, mismas que le imprimen un determinado monto de valor, es el caso de las características físico – químicas – ecológicas, las que demandan de la aplicación de una tecnología específica para la realización de obras de construcción sobre él, además de aquellas que se visibilizan como paisaje que le dan confort y sanidad ambiental al entorno.

Es por ello que no todo lugar ofrece los mismos recursos, ni se pueden realizar las mismas actividades productivas en cualquier lugar. Lo que hace que cada lote o fracción del espacio sea una mercancía única, con un valor de cambio específico, ya que es irrepetible e inamovible. Cabe agregar, que "...si consideramos que dos fracciones del espacio idénticas en localización y en atributos físicos y sociales son imposibles, y que el suelo también es objeto de apropiación privada, advertiremos que..." también es objeto de monopolización en el mercado inmobiliarios. (Martínez S. M. Op. cit. P. 26)

La consolidación urbana y la consecuente valorización del suelo, muchas veces producto de la acción de los mismos pioneros en el poblamiento de asentamientos que surgieron de manera irregular, son el alimento de un mercado inmobiliario que en gran medida reproduce las condiciones que determinaron la formación de cada uno de los asentamientos irregulares en la antigua periferia urbana, cuyo

¹² En el siguiente apartado se abundará sobre las normas 26 y 29 que en el Distrito Federal se han establecido buscando incrementar la densidad poblacional para aprovechar al máximo la infraestructura y equipamiento en áreas consolidadas e incentivar la construcción de vivienda popular.

funcionamiento genera un desplazamiento progresivo de los de más bajos ingresos “...debido a la incapacidad económica de la población para permanecer en un espacio que ella misma ha valorizado, se ve obligada a iniciar nuevamente el proceso sobre áreas menos valorizadas, esto es, sobre periferias aún más recientes.” (Castañeda, V. 1987. P. 102)

1.5.1.1. La Norma 26 y sus efectos en la valoración del suelo y la saturación urbana en antiguos asentamientos irregulares.

En agosto de 2010 se publica¹³ bajo la denominación “26.- Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable”, de Interés Social y Popular, una disposición que modifica la Ley de Desarrollo Urbano, el Programa General de Desarrollo Urbano y los programas delegacionales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con esos incentivos se buscaba aumentar la densidad de ocupación del suelo urbano en áreas consolidadas de la ciudad “Con el objetivo de lograr un mejor aprovechamiento del territorio y garantizar el rescate y mejoramiento del Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México...” (GDF, 2010. PP... 21 - 26)

La Norma tuvo vacíos que no garantizaron que los departamentos construidos tuvieran un precio máximo equivalente a 30 veces el salario mínimo anualizado, de modo que las inmobiliarias terminaron construyendo departamentos para estratos de mayor poder adquisitivo. Por otra parte, se generaron protestas en toda la ciudad, ya que se comenzaron a construir edificaciones que excedían los niveles de construcción permitidos en la zonificación de usos establecida en los programas delegacionales de desarrollo urbano.

Ante ello, la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, tardó casi tres años en reaccionar, hasta que por fin desde agosto de 2013 esa dependencia decidió suspender la aplicación de la norma “...al reconocer que el desarrollador construía hogares de lujo en lugar de populares violando alturas máximas, espacios para estacionamientos y con precios más altos.” Además de suspender la Norma 26, el Gobierno del Distrito Federal comenzó once juicios de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal contra igual número de permisos otorgados para construir departamentos al amparo de dicha norma.

A través de un boletín de prensa del 12 de noviembre de 2013 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del GDF informó que los dos primeros juicios de lesividad corresponden a obras de construcción ubicadas en la delegación La Magdalena Contreras, la primera de ellas en la calle Coatzintla No. 9, en la colonia San Jerónimo Aculco. Colonia que por originarse como asentamiento irregular en

¹³ Mediante un decreto que reforma, adiciona y deroga la Norma de Ordenación número 26, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al ser derogada se reemplaza por la norma “26.- Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable”, de Interés Social y Popular.

tierras del Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice es el caso de estudio de la presente investigación. El segundo juicio lo enderezó el GDF contra la empresa que construía un edificio de departamentos en la calle La Presa No. 176, en el Pueblo de San Jerónimo Aculco Lídice. En ambos casos, "...la irregularidad detectada consistió en que la corrida financiera correspondiente no se encuentra en el expediente." (GDF, 2013)

Evidentemente los edificios de los dos casos antes señalados de ninguna manera podrían ser para vivienda de interés social o popular, de ahí la corrida financiera no haya sido integrada al expediente, toda vez que el valor del suelo en ambas ubicaciones es inaccesible para la población con tales niveles de ingreso, ya que en números cerrados oscila entre los \$10,400 y \$14,700 al interior de las localidades, tal como se observa en el cuadro No. 5. Ante lo cual cabe la sospecha de que los permisos otorgados implicaron actos de corrupción, aprovechando los vacíos de la Norma 26 para autorizar la construcción de más niveles y superficie de los que las zonificaciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente permiten.

Cuadro No. 5

SONDEO DEL VALOR DEL SUELO DE TERRENOS OFERTADOS EN LA PÁGINA METROS CÚBICOS DE INTERNET EL 25 DE MARZO DE 2015			
DIRECCIÓN		SUPERFICIE EN M2	VALOR POR M2 EN PESOS
Calle Papaloapan, No. 5	Colonia San Jerónimo Aculco	245	14,694
Calle Jalapa	Colonia San Jerónimo Aculco	1234	12,155
Periférico Sur No. 3587	Colonia San Jerónimo Aculco	425	54,117
Calle Porfirio Díaz	Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice	985	11,000
Calle Presa	Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice	869	10,817
Cerrada Alto Lucero	Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice	490	10,408

Elaboración propia con base en los datos proporcionados cada oferta en su anuncio, el valor del suelo por metro cuadrado se calculó dividiendo el monto total entre la cantidad de metros. El precio del terrenos ubicado en la Calle Papaloapan se dio en dólares, calculé el dólar en \$16.00 M.N.

La Norma 26 incrementó el valor del suelo en las zonas donde daba la posibilidad de construir más niveles a los que señalaban la zonificación de usos del suelo de los programas de desarrollo urbano, ya que la norma permite aumentar las ganancias de las empresas inmobiliarias. Pero, por otra parte, genera otros efectos, ya que de pronto los lotes unifamiliares se convirtieron en multifamiliares, con lo que se incrementó la densidad poblacional, los cajones de estacionamiento disponibles no fueron suficientes, los problemas de tránsito vehicular también se incrementaron, además de que la capacidad de las redes de servicio no estaban diseñadas para las nuevas densidades de población.

Ante dichos efectos nocivos para la ciudad, tanto sociedades de profesionales como el Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México, organizaciones vecinales siguen insistiendo en rechazar se vuelva a poner en vigor la Norma 26 tal como estaba. Las organizaciones vecinales señalan que esa disposición imposibilita "...un ordenamiento territorial sustentable y su eventual aprobación beneficia primordialmente al sector inmobiliario.

“Asimismo, cuestionan que hasta el momento no se haya sancionado a ningún funcionario público por permitir construcciones irregulares, que se estiman en más de 4 mil, y que dejan ganancias por más de 2 mil 500 millones de pesos a las constructoras.” (Cruz. A. 2015, P. 40)

1.5.2. Reestructuración urbana en antiguos asentamientos irregulares

El desplazamiento de la población de menores ingresos generalmente no genera espacios vacíos o lotes baldíos en los antiguos asentamientos irregulares, por el contrario, significa que esos espacios serán ocupados por usuarios muy distintos a los que generaron el asentamiento; sobre todo significa que los vecinos pioneros resulten sustituidos por nuevos pobladores, los que cuentan con el poder adquisitivo que les permite asentarse ahí, así como por actividades económicas del sector terciario que han encontrado un sitio apropiado para localizarse, en cuanto mejoran las condiciones de confort, complementariedad y accesibilidad de la zona.

Cuando los pioneros en el poblamiento de un antiguo asentamiento irregular venden sus propiedades, en el precio de venta incluyen todos aquellos elementos que valorizaron el suelo y que se expresan en un costo, tanto los esfuerzos y sacrificios propios, como los de la colectividad, así como los beneficios de las obras y servicios públicos que mediante su organización empujaron a los distintos niveles de gobiernos para su construcción y para que entraran en operación, muchas veces antes de que se regularizara la tenencia del suelo y el asentamiento.

Estas transformaciones urbanas ocurren en antiguos asentamientos irregulares erigidos sobre tierras ejidales, en los que el espacio se saturó y alcanzó la máxima densidad de ocupación, es decir se intensifica el uso del suelo al límite de su capacidad.

Estas transformaciones constituyen el proceso de reestructuración urbana, y para que ocurra se requieren diversos factores, como el cambio de función económica de la zona donde se ubica la colonia surgida como asentamiento irregular, esto sucede por la constante expansión de la ciudad, lo que implica la relocalización en la periferia de la ciudad tanto de dependencias públicas, como de oficinas de corporativos privados, muchas veces de empresas transnacionales, la creación de enormes plazas comerciales, así como por el mejoramiento y ampliación de vialidades que le dan mayor accesibilidad a la zona y consecuentemente a la colonia.

Lo que sucede a escala de una colonia guarda su proporcional correspondencia con lo que se observa en el conjunto de una gran ciudad, la siguiente cita sobre una faceta de la reestructuración urbana así lo muestra:

“La primera impresión que se tiene... es que se asiste a una frenética e imparable renovación urbana en un contexto de capitalismo salvaje. El volumen de los anuncios publicitarios es gigantesco y se hace notar especialmente... donde se

edifican incesantemente rascacielos y centros comerciales. En muchos casos aún se pueden observar... viejas construcciones de casas bajas y de minúsculo tamaño con todo tipo de enseres acumulados en sus umbrales. En esos barrios acosados aún siguen fluyendo todo tipo de actividades y tránsitos, como peluquerías, comida casera vendida en improvisados tinglados, gente cortándose el pelo o jugando a las damas o a las cartas sentados en cualquier caja o banco, bicicletas con todo tipo de portabultos e ingenios adaptados para multiplicar su utilidad...” (Martínez. M. 2007, p. 1)

Esta descripción de una cara de la reestructuración urbana al interior de la ciudad pareciera corresponder a lo que se observa en alguna zona con gran dinamismo urbano de la Ciudad de México, sin embargo no es así, ni se refiera a ninguna gran ciudad del país, se trata del fenómeno que se presenta en Pekín, China.

Otras expresiones de la reestructuración al interior de las áreas urbanas originadas por el proceso de globalización de la economía son: a) La degradación que afecta a amplios sectores de las áreas centrales tradicionales en los que se asienta cada vez más la población de bajos ingresos. b) Se construyen nuevos espacios centrales para albergar las nuevas funciones de gestión pública y privada. c) Se reemplazan los espacios comerciales tradicionales por centros comerciales cerrados en los que clases medias y altas realizan sus compras, se divierten y esparcen. d) Se construyen nuevas formas de vivienda homogéneas socialmente, que ofrecen seguridad privada y segregación de las áreas heterogéneas de la ciudad bajo la etiqueta de lo “exclusivo”. e) Las periferias urbanas “pobre” y “rica” compiten por el destino de los recursos públicos. f) Persisten los asentamientos y fraccionamientos ilegales que llegan a concentrar hasta la mitad de la población en algunas ciudades. (Rodriguez, P. R. 2003, P. 91-92)

La reestructuración urbana ocurre como una serie de transformaciones que afectan a las ciudades a través del cambio de función económica de cada una de ellas, así como a nuevas formas de articulación que entre ellas se da, sin embargo para la presente investigación los cambios a los que nos referimos suceden al interior de sectores específicos de la ciudad, en colonias que surgieron como asentamientos irregulares en tierras ejidales, como lo es el caso de estudio de la presente investigación.

1.6. Los pueblos originarios de la Ciudad de México escenario de la conformación de asentamientos irregulares en sus tierras ejidales.

Una parte importante de los asentamientos irregulares ha tenido como escenario de su formación las tierras ejidales y comunales de los pueblos originarios, lo que en gran medida obedece a que para 1938, en el Distrito Federal, se habían restituido a los pueblos un total de 26,028.86 hectáreas, cifra que representaba el 17.52 por ciento de su superficie.

Aunado a esa superficie, los pueblos contaban además con las tierras del fundo legal, de propiedad privada, en los que sus poblaciones estaban asentadas desde antes de la conquista, de igual manera, en muchos casos, contaban con tierras comunales. En este sentido, no es de extrañar que la totalidad de la superficie de delegaciones, como La Magdalena Contreras, se integrara con el territorio de los pueblos que las conformaban.¹⁴

En la actualidad los pueblos originarios de la Ciudad de México suman 145, esa es la cantidad que tiene registrado el Gobierno del Distrito Federal, muchos de ellos se integran por diversos barrios desde antes de la conquista. En conjunto, sus tierras abarcan el 10.13 por ciento del territorio del Distrito Federal. (GDF, 2012, p. 144)

Las cifras del padrón de pueblos y barrios aún no está bien definido, ya que para que así se les considere es condición que sus habitantes se autoadscriban, lo que se refleja en el XII Censo General de Población y Vivienda del año 2000, en aquel año sólo se contabilizaron 117 pueblos, a los que se integran 174 barrios originarios.

Estos pueblos y barrios originarios son "... los pueblos indígenas que, a lo largo de la historia mexicana, han persistido en las entrañas mismas de la capital del país." (Mora, V. T. 2007 p. 13) Están distribuidos en todas las delegaciones del Distrito Federal, incluso en aquellas donde comenzó la expansión del Área Urbana de la Ciudad de México (AUCM). (Ibíd., p. 27)

El que en la Ciudad de México existan pueblos originarios, una gran parte de ellos dentro de su área urbana, no es un hecho privativo del Distrito Federal, ya que es algo "...común a muchos centros urbanos latinoamericanos..." debido a que por lo general los conquistadores fundaron sus ciudades sobreponiéndolas o aprovechando las urbes prehispánicas, de ahí que los pueblos quedaron insertos en las ciudades coloniales y sus áreas de influencia sin perder su territorio, mucho menos su identidad, cohesión, usos, costumbres y tradiciones. (Sánchez, C. y Díaz-Polanco, H., 2011, p. 192)

La presencia e identidad de los pueblos originarios de la Ciudad de México en gran medida distingue la formación de la metrópoli por conurbaciones, proceso que los integró sucesivamente conforme se dio la expansión de la AUCM, de ahí que su traza urbana original se identifique en la actual mancha urbana. Esta traza se configura por calles angostas y trazo irregular que a partir de la conquista estructuraron su territorio en torno a templos y capillas católicas, generalmente con pequeñas plazas contiguas.

¹⁴ El Decreto de creación de La Municipalidad de La Magdalena Contreras señala en su artículo 2o. que la extensión territorial municipal comprenderá el conjunto de las tierras de los pueblos la Magdalena Atlitlic, San Jerónimo Aculco, San Bernabé Ocotepéc y San Nicolás Totolapan. (Cámara de Diputados, 1927)

Este peculiar crecimiento expansivo permite identificar al menos tres tipos de pueblos, de acuerdo a su ubicación con respecto al AUCM, así como al grado de consolidación urbana que presentan, tal como lo plantea de Gomezcézar, H. I. 2011.

El primero de los tipos que él plantea se compone por dos clases, que se localizan propiamente en suelo de conservación, a ellos los denomina: **Pueblos rurales y semirurales**, están asentados principalmente en las delegaciones del sur y surponiente del Distrito Federal, como Xochimilco, Tlalpan, Milpa Alta. Estos cuentan con suelos agrícolas y forestales donde sus propietarios practican actividades productivas.

Los pueblos de este tipo son reconocidos por el imaginario colectivo sin dificultad alguna por su fisonomía y separación del área urbana, sus tierras actualmente son escenario de la incesante formación de asentamientos irregulares.

El autor citado completa su tipología con dos clases más de pueblos originarios, los que están integrados al AUCM, éstos son los **Pueblos urbanos con un pasado rural reciente, y los pueblos urbanos con una vida comunitaria limitada**

Los primeros perdieron su carácter rural a partir de la década de los sesentas del siglo pasado, entre ellos se encuentran los de la Delegación La Magdalena Contreras, como San Jerónimo Aculco Lídice y San Bernabé Ocotepc, así como San Sebastián Xoco, en Benito Juárez, o San Sebastián Axotla, en Álvaro Obregón y San Pablo Tepetlapa, Santo Domingo y Los Reyes en Coyoacán, por citar algunos.

Gran parte de este grupo de pueblos fue absorbido por la mancha urbana de la Ciudad de México en el periodo de mayor dinamismo de su expansión física, por la conformación de fraccionamientos legales, pero también por asentamientos irregulares. Este periodo se registra entre 1970 y 1980, cuando el área urbana se incrementó en 68.7 por ciento.

El tercer tipo de pueblos, de acuerdo a Gomezcézar, son aquellos que desde comienzos del siglo pasado ya estaban integrados o comenzaban a formar parte del AUCM, por lo que su existencia como comunidades era precaria desde entonces, lo que, aunado a que ya no dependían de las actividades agrícolas, pecuarias y forestales para su subsistencia, motivos por los cual no fueron demandantes de la restitución de tierras. Estos pueblos se ubican en el centro y norte de la Ciudad de México.

Si bien la sociología y antropología, así como diversas áreas del Gobierno del Distrito Federal, reconocen la existencia de estas comunidades, con territorios concretos; aún persiste habitantes de la ciudad, incluso de esos mismos pueblos y barrios, que ignora su presencia y dinamismo cultural, ello se debe quizá a que, como lo señala Medina, H. A. 2007, p. 18, las categorías político - administrativas de "Pueblo" y "Barrio" están ausentes en la integración territorial del Distrito

Federal. La ausencia de estas categorías determina que “La emergencia de los pueblos originarios de la Ciudad de México ha tomado por sorpresa a los estudiosos de la diversidad cultural, incluso a las propias autoridades...”

Los pueblos de la Ciudad de México, independientemente de su tipo y localización, han resentido o resienten diversas presiones de la expansión física del AUCM, así como de procesos socioeconómico y culturales que caracterizan a la urbanización, ante lo cual “... despliegan diferentes estrategias para mantener su integridad social y cultural, así como para reproducir sus especificaciones étnicas...” (Idem, p. 29)

No se descarta que para prolongar su existencia misma, los pueblos del Distrito Federal se convirtieron en tempranos protagonistas y beneficiarios del reclamo de restitución de tierras a través de la figura del ejido, ya que, como se vio, para 1938 diversos pueblos de 13 de las 16 de las delegaciones del Distrito Federal ya habían sido dotados de tierras ejidales, se exceptuaba a pueblos de las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza.

En gran parte de los ejidos de esos pueblos, también, de manera temprana, se conformó lo que se denomina la *zona urbano ejidal*, la que, como en el caso de estudio, fue la entrada a la conformación de asentamientos irregulares.

Lo anterior significa que los pueblos originarios encontraron, en la reivindicación de sus derechos de tierra para uso agrícola, la estrategia para revertir la disminución a la que se vieron sometidos por la conformación de grandes haciendas y ranchos. De igual manera, en sus demandas por la conformación de la *zona urbano ejidal*, logran reivindicar el derecho al suelo y vivienda urbana, como una forma de adaptarse a una ciudad en constante proceso de expansión que amenazaba con excluirlos, en el que si no se organizan y alientan la formación de asentamientos, irregulares en esa época, hoy su presencia estuviera todavía más que reducida.

Para regularizar los asentamientos irregulares, en tierras ejidales y comunales de los pueblos originarios, en la década de los setentas del siglo pasado, se creó la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), a partir de las regularizaciones que iba consumando, los asentamientos se fueron consolidando y, muchos de ellos, como el caso de estudio, entraron a experimentar procesos de reestructuración urbana, como el del caso que será estudiado.

Capítulo II

El Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice y la formación de la Colonia San Jerónimo Aculco como asentamiento irregular

2.1. Ubicación de la Colonia San Jerónimo Aculco, ex ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice

La colonia San Jerónimo Aculco se ubica en el extremo oriente la Delegación La Magdalena Contreras, Distrito Federal.

Para los propósitos de la presente investigación se tomaron las siguientes colindancias, mismas que son aproximados a los que establece la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) en el PDDUPLMC.

Como se ve en el mapa No. 1, al norte y noreste limita con el Pueblo San Jerónimo Aculco – Lídice¹⁵ a través de la avenida Luis Cabrera, la que en su segundo piso construido en 2012 y 2013 alberga a la Autopista Urbana Poniente, mejor conocida como “Supervía Poniente”.

Al oriente colinda con el Boulevard Adolfo López Mateos, (Periférico Sur) en el tramo que va de la Avenida Luis Cabrera hasta la Calle Oaxaca.

Al sur limita con la Colonia Héroes de Padierna a través de la calle Oaxaca.

Al poniente con la Colonia San Francisco a lo largo de las calles Tlaxcala, Tecolutla, Presilla, y la ciclopista.

La envolvente se cierra en la confluencia de la ciclopista y la Av. Luis Cabrera. La ciclopista se construyó en el 2004 siguiendo el trazo de la vía del Ferrocarril México – Cuernavaca.

¹⁵ Oficialmente el Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice recibe el nombre de San Jerónimo Lídice y se le da el carácter de colonia por parte del área de nomenclatura de SEDUVI, sin embargo hay publicaciones oficiales del mismo Gobierno del Distrito Federal en que aparece como Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice, por ejemplo en la página 57 de la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 1º de marzo de 2010 pp. 42-59. Asimismo documentos oficiales de la Secretaría de la Reforma Agraria, como el publicado en las páginas 25-31 de la Gaceta Oficial del Departamento de Distrito Federal de fecha 1º de julio de 1986, donde se refieren al Poblado denominado San Jerónimo Aculco Lídice. Un documento más reciente, en la página 13 del “Anteproyecto de Iniciativa de Ley de Pueblos y Barrios Originarios y comunidades Indígenas Residentes del Distrito Federal” en su artículo 7 presenta el “Padrón de Pueblos y Barrios Originarios del Distrito Federal” donde se le denomina Pueblo San Jerónimo Aculco – Lídice.

Mapa No. 1

ZONA DE ESTUDIO: COLONIA SAN JERÓNIMO ACULCO



Elaboración propia con base en GDF (2004), Zonificación y normas de ordenación, Delegación La Magdalena Contreras. Plano de Divulgación.

2.1.1 Límites de la colonia con fines exclusivos para esta investigación

Los límites descritos presentan diferencias con el plano que sobre el mismo asentamiento irregular elaboró Ann Varley, (Op. cit. 1985) en su estudio de la zona urbano ejidal del Ejido del Pueblo de San Jerónimo Aculco Lídice.

Dicho mapa incluye un conjunto de manzanas ubicadas entre el Anillo Periférico y el Río La Magdalena y la Presa Anzaldo, a ellas se accede desde el Periférico Norte por las calles Neblina y Terremoto. En la actualidad forman parte de la Delegación Álvaro Obregón y de la Colonia Jardines del Pedregal, anteriormente fueron parte integrante de la *zona urbana ejidal* del Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice, pero finalmente se les adscribió en esa delegación al quedar separadas del resto del territorio durante la primera mitad de los años sesentas del siglo pasado con la construcción del Anillo Periférico.

En esta tesis no se incluye a esta área en el estudio, aunque en ella también suceden fenómenos de reestructuración urbana debido a su ubicación con

respecto al anillo periférico que la separa del resto de lo que fue la *zona urbano ejidal*, así como a la directa vecindad con Jardines del Pedregal de San Ángel, de hecho, quedó incluida como parte de esta colonia y en la Delegación Álvaro Obregón; además de que la zonificación le permite usos del suelo más intensivos, producto de ello ahí se ubican edificios de oficinas administrativas del Instituto Mexicano de la Propiedad Intelectual, de la sede de la Policía Federal, así como diversas agencias de autos de lujo como Mercedes Benz y Acura.

Asimismo, por el poniente la *zona urbano ejidal* se extendía unas decenas de metros más hasta las líneas de conducción de energía eléctrica de alta tensión, debajo de las cuales hay asentamientos fuertemente consolidados que difieren de los límites que estableció Ann Varley, por lo que, para los propósitos de esta tesis, los límites de la zona de estudio con San Francisco serán en las calles Tlaxcala, Tecolutla, Presilla y la ciclopista.

Cabe agregar que Ann Varley no incluyó en su estudio de la *zona urbano ejidal* una manzana que esta tesis sí se considera, la que se encuentra delimitada por la Cerrada Suiza, la avenida México - Contreras, Luis Cabrera y Periférico Sur, que la Delegación Magdalena Contreras y la Seduvi incluyen como parte del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice, pero que funcionalmente comparte la dinámica urbana que se observa en la zona de estudio, ya que presenta los mismos usos del suelo que el resto del territorio de la colonia.

De igual manera, el común de los vecinos, tanto del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice, como de la colonia, esta manzana es parte de la Colonia San Jerónimo Aculco. La razón por la que Ann Varley no la contempló en su estudio, obedece a que no formó parte del ejido, siguió siendo propiedad del Rancho de Anzaldo hasta que éste se diluyó en el tiempo.

2.2. Tierras y ejidatarios del Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice en la actualidad

2.2.1. Las tierras

A reserva de abundar más adelante sobre el origen del ejido, así como la pérdida de sus tierras, es necesario advertir que en la actualidad no cuenta con tierras de cultivo, oficialmente posee 3.92 hectáreas en el Distrito Federal y poco más de 201 hectáreas distribuidas en 2 anexos, uno en el Estado de Veracruz y otro en el Estado de Hidalgo, dichos tierras son el resultado de dos permutas en las que en total entregaron 124.72 ha para que sobre ellas se construyera el exclusivo fraccionamiento Jardines del Pedregal de San Ángel.

Las tierras que recibieron por las permutas no significaron provecho para el ejido. Ninguno de los ejidatarios “beneficiados” con esa superficie cambió su lugar de residencia para dedicarse a su cultivo, ya que siguieron viviendo en el Pueblo de San Jerónimo Aculco Lídice o en la *zona urbano ejidal*. El Ejido es uno de los “...61 núcleos agrarios...sin tierras en el Distrito Federal o con superficies menores a 50 ha.” (Vargas, M. F. y Martínez, P. S Op. cit. pp. 25 - 30)

No obstante de estar contemplado en el bloque de ejidos sin tierra, el Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice aún cuenta con autoridades ejidales y alrededor de 104 ejidatarios¹⁶ (Vargas, M. F. y Martínez, P. S Op. cit. p. 49), y un sinfín de avecindados, gran parte de ellos viven de actividades propiamente urbanas, mientras que los de edad más avanzada han dejado su vida laboral, y los ya fallecidos han sido sustituidos por sus sucesores. Los que aún viven, en su mayoría residen en la Colonia San Jerónimo Aculco y una mínima parte en el Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice.

2.2.2. Los ejidatarios

El número de ejidatarios resulta mínimo comparada con la población total de la Colonia San Jerónimo Aculco, la que en el año 2000 sumaba 9,372 habitantes, de acuerdo al PDDUPLMC. (GDF. 2005, P. 18)

Aunque multiplicáramos por 20 el número de ejidatarios para calcular de manera aproximada lo que representan sus familias, se encuentra que no rebasan el 25 por ciento del total de habitantes de la Colonia.

En tal sentido, resulta necesario documentar la formación y evolución del ejido y del asentamiento que dió lugar a la colonia, ya que sólo los mayores podrían relatarlo, y lo harían con los sesgos naturales del papel que jugaron en la conflictiva historia del asentamiento irregular que le dió origen.¹⁷

¹⁶ En entrevista realizada el 27 de marzo de 2015, el actual Presidente del Comisariado Ejidal, Sr. Juan González Arreola, corroboró la información señalando que en el padrón que él maneja tiene 103 ejidatarios, y el ejido ya no cuenta con tierras ejidales en el Distrito Federal.

¹⁷ Un episodio de esos conflictos lo relata Aurora Orozco Vda. De Palomares, presidenta del Consejo de Vigilancia. En febrero de 1978 ella denunció un ilegal reparto entre ejidatarios de \$1,200,000.00 que hicieron los presidentes, secretarios y tesoreros propietarios y suplentes del Comisariado Ejidal en abril de 1976 en asamblea general de ejidatarios. Ese dinero, dijeron los miembros del Comisariado Ejidal, provenía de una "gratificación" que recibieron del Fraccionamiento Jardines del Pedregal de San Ángel S.A. por haber recuperado para la inmobiliaria la manzana No. 91 con 14,793.73 m2 de superficie, que estaba en posesión la Secretaría de Recursos Hidráulicos. La denunciante encontró que la manzana 91 era parte de las tierras que el ejido entregó en permuta en 1951. Esa inconformidad, denuncia e investigación que por su parte hizo le trajo amenazas y un secuestro exprés por parte de agentes que se identificaron, de acuerdo a lo relatado por la Sra. Orozco, como agentes de la Dirección Federal de Seguridad. (Expediente 23/920, legajo 3, fojas de 109 a 113 del Archivo General Agrario)

El autor, sin embargo, encontró que, cinco años atrás, mediante oficio del 1 de febrero de 1973, (AGA expediente 272.2/32, legajo 15, foja 0006) firmado por los Sres. Felipe Cano, Aurora Orozco y Catarino Ortiz, (presidente, secretario y tesorero del comisariado ejidal, respectivamente) le piden al Director de Tierras y Aguas de del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización que interviniera para que la Secretaría de Recursos Hidráulicos devolviera la manzana 91 que indebida e irregularmente tenía ocupada, señalando que esa manzana 91 forma parte de la zona urbano ejidal que está en proceso de regularización.

De lo anterior se deduce que los representantes del fraccionamiento Jardines del Pedregal también se hicieron de 14.79373 hectáreas de la zona urbano ejidal, por los que a precio de la indemnización de 1975 debieron de haber pagado \$18,510.904.00. (En 1975 CORETT lanza un fallido decreto de expropiación de

En consecuencia, los avecindados son la población predominante, que poco o nada sabe del ejido y poco recuerdan da la ilegal formación del asentamiento, ya que ellos "... son los que llegaron después, particularmente los que empezaron a comprar lotes... y habitaron el ejido...

"Algunos, pocos, los de más edad, recuerdan como se fue formando la colonia, recuerdan, ... como llegaron a sus terrenos, recién comprados a un ejidatario... casi no había casas". (Peña, D. 2014, p. 116)¹⁸

2.3. Origen y desarrollo del Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice

2.3.1. La dotación del ejido

El 19 de julio de 1923 se decreta la restitución de tierras ejidales para el Pueblo San Jerónimo Aculo, pero es hasta el 1º de agosto del mismo año cuando se entrega la posesión de las tierras, las que sumaban 200.8 hectáreas para satisfacer las necesidades de 168 jefes de familia y hombres solteros mayores de 18 años. Las tierras afectadas formaban parte del Rancho de Anzaldo. La superficie de tierra dotada se conformaba de la siguiente manera: 113.0 hectáreas de temporal; 55.5 de tepetate y 32.3 de pedregal.

Esta resolución se logra luego de que en primera instancia se les había negado la dotación, por lo que interviene el Procurador de Pueblos del Distrito Federal y resuelve se haga la dotación correspondiente, su resolución contempló la exclusión de 25 solicitantes porque no eran susceptibles de ser beneficiarios, algunos ya habían fallecido, otros tenían suficientes tierras, otros más se pudo comprobar tenían oficios incompatibles con la agricultura.

En la resolución que aprueba la dotación se explica porque no se afectan a los ranchos "La Providencia" y "San José el Batancito" que eran del mismo propietario, no obstante haber sido tierras del pueblo, eran pequeña propiedad inafectable debido a su limitada superficie, además de que 66 de sus 122 hectáreas eran estériles.

Tampoco se afectaría a la Hacienda "La Cañada" porque de sus tierras se tomarían la superficie necesaria para dotar a los pueblos de La Magdalena Atlitic, San Bernabé Ocoatepec y San Bartolo Ameyalco.

Asimismo, estas tierras eran tepetatosas y completamente estériles, aunado a que había el proyecto de construir una presa para captar aguas pluviales para el riego

toda la zona urbana ejidal para regularizarla en la que fijó una indemnización para los ejidatarios de \$85,666,560.00)

¹⁸ Tesis de licenciatura en Antropología Social de la Escuela Nacional de Antropología e Historia cuyo tema central es el arraigo en el Pueblo de San Jerónimo Aculco, como lo denomina el autor, y la colonia que es objeto del presente estudio, asimismo desarrolla la formación histórica de distintas identidades que se observan en el Pueblo y la Colonia.

de los terrenos de la localidad, lo que años más tarde se concretó, dando lugar a lo que se conoció como “Presa Reventada”, en cuyo espacio hoy se encuentra un campo de fútbol. (AGA, expediente 23/920, legajo 2, fojas 53 y 54)

Para la recepción de las tierras que a partir de la fecha dejaban de ser del Rancho “Anzaldo” se realiza una asamblea en la plaza pública de San Jerónimo Aculco, en la que se elige al comité de administración, señalándose que “después de amplias discusiones resultaron electos: Como propietarios:...” Francisco Sosa, Simón Alarcón y Adolfo Mejía, como presidente, secretario y tesorero respectivamente, como suplentes: Carlos Moreno, Carlos Sánchez y Dámaso Alarcón.¹⁹ (AGA, fojas 74 y 75)

2.3.1.1 Dotación de tierras para uso agrícola y para el establecimiento de un asentamiento humano

De acuerdo a la Ley Agraria de 1915 al Pueblo San Jerónimo Aculco se le debieron haber dotado de 672 ha, por lo que las 200.8 ha que recibió fueron insuficientes en cantidad y de calidad muy inferior a las que se cultivaban en el mismo pueblo, las que además contaban con riego.

Se encuentran evidencias de que, al menos desde 1923, la zona donde se erigió la Colonia San Jerónimo Aculco ya se ambicionaba para establecer un asentamiento humano.

En el proyecto de dotación del ejido se argumentó la dotación de tierras tepetatasas, de muy mala calidad agrícola, señalando que eran favorables por estar contiguas al Pueblo y porque podrían servir para establecer sus viviendas con pequeños huertos a lo largo de la ladera de la barranca de San Jerónimo o El Rosal, área que serviría de paso y conexión entre el Pueblo y las tierras de temporal que se dotaron.

Además de lo anterior, el Ing. Gustavo Cárdenas asienta en su informe, que sustenta el proyecto de dotación del ejido, que el mismo Pueblo le había “...manifestado deseos de poseer esta porción de terrenos.” (AGA, Ídem fojas 39 a 46)

¹⁹ Como asistentes a la asamblea de recepción firman: Eligio Palomares Úrsulo Heredia, Félix Romero, Manuel Alarcón, Margarito Vázquez, Julián Palomares, Espiridión Cortés, Juan Sosa, Silvestre Palomares, Jesús Jiménez, Guadalupe González, Tomás Martínez, Daniel (ilegible), Ángel Alarcón, , Manuel Martínez, Enrique Moreno, Valentín Martínez, Petronilo Alarcón, Hilario Alarcón, Andrés Pérez, Pablo Mejía, Fulgencio Martínez, Moisés Silva, Felipe Moreno, Leonardo Belmont, Domingo Alarcón, Teodoro Luna, Cecilio Ruiz, Luis Martínez, Pedro García, Juan Romero, Modesto Alarcón, José Cortés, Dionisio (ilegible), Manuel Miranda, Dionisio Ubaldo, Teodoro Flores, Cruz Martínez, Porfirio Sánchez, Pedro Rojas, Blas Castañeda, Remedios Hernández, Jesús Retama, (ilegible) Martínez, Gerónimo Granados, Manuel Lima, Lino Lima, Francisco Pérez, Policarpio Lima, Reyes Sánchez, Felipe Lima, Luciano Mejía, Marcelino Lima, Félix Mejía, José Alarcón, Epifanio Ramírez, Dámaso Alarcón, Marciano Romero y Alarcón, Fermín Romero, Ángel Montes, Julio López, Pedro Romero, Jesús García, Abundio Pérez y Vicente Álvaro.

La barranca San Jerónimo o El Rosal que se señaló serviría de conexión entre el pueblo y las tierras tepetatasas del ejido, en el *“Informe sobre los trabajos practicados en el Pueblo de San Jerónimo Aculco D.F. y proyecto de dotación de ejido”* del 15 de mayo de 1923, se entubó 50 años después para construir la avenida Luis Cabrera, y 40 años más tarde sobre su cauce irreconocible se puso en operación un tramo de la supervía poniente como un segundo piso de esa avenida. Mientras que la tierra tepetatasosa, entre el pueblo y la de temporal, es el cimiento donde se erigió la Colonia San Jerónimo Aculco a partir de un asentamiento irregular. (Idem)

Desde el punto de vista agrícola la dotación de las tierras, conforme al informe y proyecto señalados, no satisfizo las necesidades del pueblo, por lo que los mejores dividendos de la práctica agrícola se seguirían teniendo por cinco décadas más en las tierras de propiedad privada situadas dentro de los límites del fundo legal, las que eran de buena calidad, y con el riego necesario para la época de secas.

2.3.2. La ampliación del ejido

Con la dotación no culmina el proceso de búsqueda de restitución de las tierras que en otras épocas pertenecían al pueblo, el que se tiene registrado que al menos desde 1921 intensifica las gestiones para obtenerlas.

El 17 de agosto de ese año, los originarios del entonces llamado Pueblo de San Jerónimo Aculco, otorgan amplio poder a sus coterráneos Camilo Alarcón y Felipe Heredia, para que los representen “...ante las autoridades que correspondan a fin de conseguir los terrenos que corresponden a este pueblo de egidos (sic), dichos terrenos se llaman Anzaldo y el pedregal por el lado sur, existiendo un expediente a donde consta que pertenecían a dicho pueblo por el lado poniente terrenos que se llaman de Santiago y que acreditamos con escrituras que presentamos.” (AGA, expediente 23/920, legajo 2, fojas 2-3)²⁰

A doce años de haberse obtenido la dotación del ejido, en octubre de 1935, el presidente y secretario del comisariado ejidal Carlos Moreno y Adolfo Mejía se dirigen, a nombre de 85 campesinos jefes de familia sin tierras, a las autoridades agrarias para solicitar la ampliación del ejido con nuevas tierras para satisfacer las necesidades de ese grupo de demandantes. (Ibíd., foja 137)

²⁰ Firman el manuscrito: Cruz Martínez, Melquiades García, Juan Miranda, Procoro Alarcón, Jesús Retama, Ángel Alarcón, Perfecto Romero, Carlos Sánchez, Aurelio Gutiérrez, Adalberto Moreno, Armando Apanco, Adolfo Mejía, Manuel Miranda, Darío Heredia, Jesús Callado, Salvador Sánchez, Constantino Sánchez, Manuel Vertiz, Ismael Heredia, Úrsulo Heredia, Canuto Mejía, Arcadio Alarcón, Melitón Rivera, Modesto Alarcón, Valentín Martínez, Ricardo Alarcón, Vicente Apanco, Nicandro Alarcón, Blas Romero, Luis Vertiz, Genaro Apanco, Fulgencio Martínez, Margarito Vázquez, Luz Callado, Abundio Pérez, Paulino Peña, y otros 3 o 4 más cuyos nombres son ilegibles por el mal estado del documento.

Tres años después, en octubre de 1938, se autoriza la ampliación del ejido, con esas nuevas tierras éste alcanzaría su máxima extensión territorial a lo largo de su historia, la superficie total del ejido alcanzó la cifra de 405.81 hectáreas, alcanza esa meta al ejecutarse la autorización de su ampliación con 205 has que se sumaban a las dotadas en 1923. De las 205 hectáreas, 28 eran aptas para el cultivo y las 177 fueron de terreno pedregoso. (SRA, 1986 p. 25)

2.3.3. La sustracción de tierras ejidales para las necesidades urbanas de la Ciudad de México

Las tierras ejidales ya no registraría más incremento, más bien comenzaba a registrar decremento en su superficie, ya que desde 1934 ya había sufrido su primera sustracción de tierras con la construcción de la Presa Anzaldo, la que se diseñó para regular las crecientes del Río Magdalena en la temporada de lluvias y evitar inundaciones en las áreas que se urbanizaban en los alrededores de San Ángel y Coyoacán. El vaso de la presa primeramente ocupó 1.99 hectáreas, mismas que hasta 1951 no habían sido indemnizadas a los ejidatarios, posteriormente esta presa tuvo ampliaciones, la última fue de 1.57 has. en abril de 1993.

La construcción de la Presa Anzaldo comenzó en 1934²¹ con los trabajos para la construcción de su vaso, en las excavaciones se encontraron vestigios arqueológicos, cerámicas y un basamento piramidal, al que las autoridades en la materia no le prestaron la atención necesaria para estudiarla a fondo y rescatarla, al grado que hoy arqueólogos la dan por perdida. (Gallegos, R. 2009)

De regreso al tema de las mermas de tierras ejidales, la siguiente ocurre en 1946, cuando se le expropia la superficie que 8 años atrás se otorgó como ampliación. La superficie se destino para construir una parte de la Ciudad Universitaria.

En ese historial de sustracción de tierras ejidales destaca, como se reporta en el cuadro No. 6, que en 1950 y 1951 los ejidatarios recibieron 201.33 hectáreas de tierra de propiedad privada ubicadas en Tihuatlán, estado de Veracruz, así como en Metepec, estado de Hidalgo; a cambio de haber entregado 124.74 hectáreas de tierras de pedregal, una parte de las cuales se trataba de terrenos llanos con el suelo suficientemente desarrollado que hasta entonces se habían aprovechado en actividades agrícolas.

A primera vista la permuta descrita parece ventajosa para los ejidatarios porque reciban más superficie de la que entregan, sin embargo, las tierras que el ejido entregó a cambio se destinaron para la construcción del fraccionamiento Jardines del Pedregal de San Ángel. (SRA, 1986, p. 25)

²¹ Durante los trabajos "...se encontró bastante cerámica y una pirámide pequeña que se logró poner al descubierto. Tanto la cerámica como la pirámide son esencialmente aztecas. La exploración no ha sido concluida, debiendo esperar su terminación para llegar a algunas conclusiones sobre su antigüedad y conjeturas sobre la existencia de un poblado azteca..." (IPGH, 1937)

Cuadro No. 6

HISTORIAL DE ACCIONES DE ALTAS Y BAJAS DE TIERRAS DE PROPIEDAD PRIVADA Y COLECTIVA DEL EJIDO DEL PUEBLO SAN JERÓNIMO ACULCO LÍDICE

ACCIÓN	BENEFICIARIOS	FECHA DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE EJIDAL EJECUTADA (Has)	SUPERFICIE PROPIEDAD PRIVADA (Has)	PROMOVENTE / DESTINO
DOTACIÓN	168	01/08/1923	200.81	0	Pueblo San Jerónimo Aculco
EXPROPIACIÓN	0	SIN PRECISAR	1.98 + 2.09		Primeramente la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas para la construcción y ampliación de la Presa Anzaldo
AMPLIACIÓN	3	21/10/1938	205.00	0.00	Pueblo San Jerónimo Aculco
PERMUTA /ENTREGA	X	21/03/1939	62.00	0.00	Ejido de Talpan quien los permuta con el Pueblo de Copilco
PERMUTA /RECIBE	X	25/03/1939	62.00	0.00	Pueblo de Copilco compensa las tierras que permutó el Ejido de San Jerónimo con el Ejido de Talpan
EXPROPIACIÓN	32 ²²	28/11/1946	205.00	0.00	UNAM. Para construir la Ciudad Universitaria
PERMUTA /ENTREGA	0	09/03/1950	41.20	0	Jardines del Pedregal de San Ángel para la construcción del fraccionamiento
PERMUTA /RECIBE	0	09/03/1950	0.00	100.00	Jardines del Pedregal de San Ángel para reponer tierras de cultivo permutadas
PERMUTA /ENTREGA	0	15/07/1951	83.52	0	Sociedad jardines del pedregal de san ángel para la construcción del fraccionamiento
PERMUTA /RECIBE	0	15/07/1951	0.00	101.33	Jardines del Pedregal de San Ángel para reponer tierras de cultivo permutadas
EXPROPIACIÓN	0	17/08/1965	2.12	0	Departamento del Distrito Federal para la construcción del tercer tramo del Anillo Periférico
EXPROPIACIÓN	0	21/01/1981	68.46	0	CORETT. Para regularizar la zona urbano ejidal del ejido
EXPROPIACIÓN	0	06/04/1993	1.57	0	Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos para ampliar la Presa Anzaldo
SALDO				201.33	

Elaboración propia con base en (SRA) 1986. Resolución relativa a la privación, reconocimiento y cancelación de derechos agrarios en el poblado denominado San Jerónimo Aculco Lídice, Delegación Magdalena Contreras D. F. en Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, pp. 25-31, 1º de julio de 1986. Antecedentes Agrarios, mimeo del Comisariado ejidal del Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice S/F.

²² Se considera beneficiarios a los 32 ejidatario a los que se indemnizó por la expropiación de esos superficie de 205 hectáreas del ejido de San Jerónimo Aculco Lídice, las que ocho años después se destinaron para la construcción de la Ciudad Universitaria, en consecuencia a ellos se les cancelaron su certificado de derechos agrarios, a saber ellos son: Margarito Vázquez, Adolfo Mejía, Paula Nava Vda. de Narváez, Blas González, Cirilo Ortiz, José Lima Rincón, Dámaso Alarcón, Eligio Palomares, Fulgencio Martínez, Félix Mejía, Francisco Pérez Segundo, Genaro Apanco, Hilaria Vda. De Sánchez, Facundo Romero, Jesús Fuentes, Luis Martínez, Luis Palomares, Mauro Mejía, Pablo Mejía, Ramón Martínez, Hilario A. Mejía, Trinidad Escutia, Zeferino González, Rómulo Palomares, Zeferino Cervantes, Enrique Malagón Tovar, Fernando Tome Galicia, Severiano Luna Lozoya, Fernando Caballero Aguilar, Vicente Tejada Aranza, María Teresa Aguilar Carreño, Gerardo Ledesma Chávez.

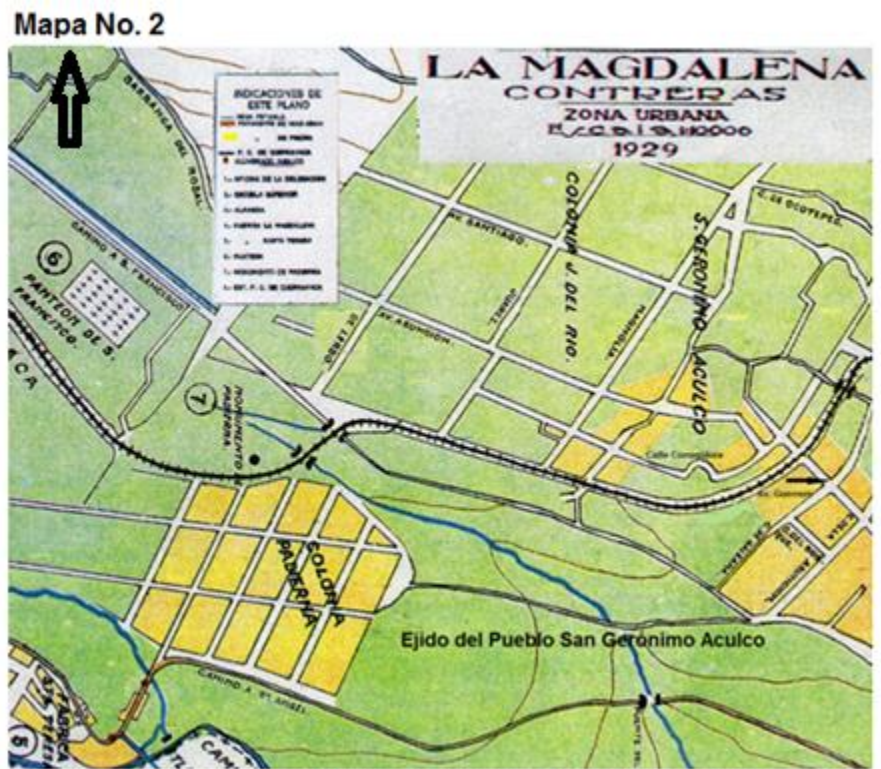
Cabe señalar que por separado se entrevistó al actual comisario ejidal, Sr. Juan González Arreola y el ex comisario ejidal Gerardo Nápoles Martínez, ambos señalaron que el ejido ya no tiene superficie alguna de tierras ejidales.

También informan que las tierras de propiedad privada que recibieron no son explotadas ni poseídas por el ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice; que tampoco reciben fruto alguno de ello; y que son cultivadas por campesinos de dichos municipios sin que exista de por medio algún documento que ampare dicha situación. También refieren que ningún ejidatario se trasladó a vivir a esas tierras.

2.4. Surgimiento y evolución del asentamiento irregular que dio origen a la colonia San Jerónimo Aculco.

El asentamiento irregular en el Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice tuvo una extensión de 68.46 hectáreas, esa es la superficie que en enero de 1981 expropió la Comisión Para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) para regularizarlo.

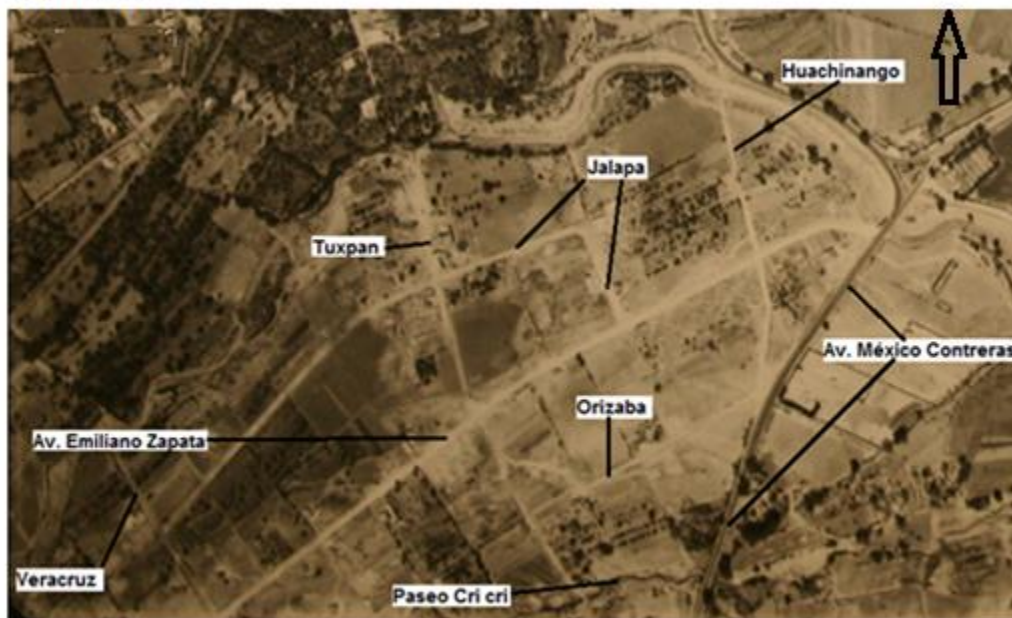
Desde que se hizo el proyecto de dotación definitivo de tierras ejidales, en 1923, los todavía aún demandantes ya tenían la visión de establecer una zona de vivienda en las tierras tepetatosas, donde décadas después se erigiría el asentamiento irregular, lo que se pudo realizar al cobijo de la figura de la *zona urbano ejidal*.



Sin embargo ese asentamiento aún no aparece todavía seis años después de que se restituyeron las tierras ejidales, ya que en 1929 el Departamento del Distrito Federal edita diversas cartas de las zonas urbanas que había en las delegaciones. En el mapa No. 2 que se presenta un fragmento de la que corresponde a La Magdalena Contreras,²³ e ella no se registra la existencia de algún caserío, ni indicio de traza urbana en esas tierras ejidales, lo que resalta en él, sin embargo, es su ubicación entre el Pueblo y el asentamiento urbano de la colonia Héroes de Padierna. (AHDF, Caja 89, expediente 13)

Durante la década de los treinta y cuarenta del siglo pasado se comienza a trazar, conforme a la delimitación del agrupamiento de diversas parcelas, una traza irregular de brechas y caminos que a la larga conformarían la estructura vial de la actual Colonia San Jerónimo Aculco, como se observa en la Figura No. 1, que corresponde a un fragmento de fotografía aérea de 1951, en ella se anotan los nombres actuales de aquellos rasgos primigenios de calles y avenidas, así como el cauce fluvial que más tarde se convertiría en el Paseo Cri cri. (Aerofoto, 1950)

Figura No. 1



Elaboración propia con base en la fotografía aérea No. 4817, vuelo Ciudad de México 1950, CMA.

En ese marco se daría la lotificación de los solares de la zona urbano ejidal, al mismo tiempo que algunos cuantos ejidatarios hacían producir sus tierras en la misma zona de estudio. Esas tierras se identifican por los tonos más oscuros y por el alineamiento de puntos también más oscuros.

²³ Fragmento de la carta de la Delegación Magdalena Contreras, al que le hice agregados de nomenclatura y lo giré 90 grados al este, para que tenga una orientación más cercana a la real.

2.4.1. Un proyecto para el diseño de un asentamiento humano

Cabe señalar que en el Archivo General Agrario obran diversos documentos que dan cuenta de las fechas en las que ya se habla de la zona urbana, al respecto, se localiza en el expediente 272. 232, legajo 8, el “Plano Proyecto de la zona urbana del ejido de San Jerónimo Lídice Delegación Contreras D. F” que dice haber sido elaborado por la Delegación del Departamento Agrario en el D. F. Este documento no tiene fecha precisa de elaboración, ya que no se terminó de anotar el último dígito del año 194_, pero tiene las firmas del Secretario General del Departamento Agrario, así como del Jefe del Departamento Agrario, quedando vacante sólo la firma del presidente de la República de aquel entonces.

En las anotaciones del plano se registra que aquel proyecto daba como resultado la creación de 475 solares para vivienda, más seis para servicios públicos y zona de reserva con una superficie promedio de 716.11 m². Ese conjunto de elementos sumaba un total 68.61 hectáreas, una superficie tan sólo 1,500 m² más grande que la que se expropió 4 décadas después.

Cabe señalar que para entonces el padrón inicial, que constaba de 168 ejidatarios, ya se había visto disminuido con los 32 ejidatarios indemnizados en 1946, a los que se les retiraron los derechos agrarios, de modo que para entonces sumaban 136 los ejidatarios con derechos plenos, no obstante ya se proyectaba generar un excedente al menos de 339 solares en la zona urbano ejidal para los avecindados, en el supuesto de que el 100 por ciento de los ejidatarios con derechos plenos dejaran sus casas en el pueblo y se decidieran a comenzar la colonización en un espacio sin servicios públicos.

2.4.1.1. Asociación de autoridades agrarias y ejidales con fraccionadores

Lo revisado en el punto anterior deja clara la firme voluntad de algunos ejidatarios y autoridades agrarias de hacer negocio con tierras ejidales, de modo que alentaban la formación de un asentamiento ilegal al amparo de la figura de la *zona urbano ejidal*, ya que por cada 2 ejidatarios habría 5 avecindados prestando servicios a la comunidad, a los que la ley les autorizaba vender los solares que excedían las necesidades propias de los ejidatarios con derechos.

Como señalamos atrás, mientras unos cuantos campesinos continuaban las siembras de sus parcelas, una serie de ejidatarios, entre los que se encuentran los comisarios ejidales, proceden a aceptar y seguramente a generar una corriente de opinión favorable también hacia las expropiaciones y permutas que se enlistaron en apartados anteriores.

La expropiación para erigir la Ciudad Universitaria significó que disminuyera en 32 el padrón de ejidatarios, los que formalmente ya no tendrían las condiciones materiales para seguir siendo campesinos, o vivir de la explotación de las canteras del pedregal, de modo que adquirirían nuevos oficios para subsistir.

Las permutas, por su parte, también darían un impulso directo a la formación del asentamiento irregular, ya que en la permuta de 1951 el fraccionamiento “Jardines del Pedregal de San Ángel” se compromete a entregar, además de las tierras de labor en el estado de Hidalgo, los recursos suficientes para la construcción de la avenida Emiliano Zapata, en esta fracción del ejido hasta la vía del ferrocarril, así como su electrificación. (AGA Expediente 272.2/32, legajo 14, fojas 0007-0010) Con lo que se ofrecían servicios que darían accesibilidad y habitabilidad a la zona urbano ejidal.

Además de ello se incluyen otras mejoras materiales, como la reparación de una presa en el cauce del Río La Magdalena, la construcción de un tanque para almacenamiento de agua de 50 metros cúbicos. Para ese paquete de obras materiales calculan un presupuesto de \$107,000.00 que se entregarán en cheque a favor del Comisariado Ejidal. (Ibíd.)

No obstante el paquete de supuestos beneficios que recibieron los ejidatarios como producto de las permutas para proseguir con las actividades agrícolas, y al mismo tiempo alentar el uso urbano del suelo, cada vez más ejidatarios abandonaban las contadas parcelas cultivadas, por lo que se procedía a retirarles sus derechos sobre ellas y destinarlas a otros solicitantes o en su defecto para uso urbano, por ejemplo, el 18 de febrero de 1958 la asamblea de ejidatarios se reúne y, cubriendo las formalidades, retira sus parcelas y derechos ejidales a tres ejidatarios.²⁴

Así se procedía porque habían abandonado sus parcelas por un lapso de más de dos años, dichas *parcelas* se destinan para la escuela del aún incipiente asentamiento. (AGA, expediente 271.71/1784, legajo 10, fojas 0001 y 0002)

2.4.2. Infraestructura, equipamiento y servicios de la zona urbano ejidal

El conjunto de acciones a favor de la formación de una *zona urbano ejidal*, expresamente diseñada para la venta de solares excedentes de las necesidades propias de los ejidatarios a un desproporcionado número de vecindados, habrán de continuar con el respaldo de las autoridades de los diferentes ámbitos de gobierno, de ahí que en la década de los sesentas del siglo pasado se hayan construido tres planteles de educación básica sobre la Avenida Emiliano Zapata: El jardín de niños “Naciones Unidas”, la primaria Rafael Ramírez y la secundaria República del Perú, No. 91. Tampoco faltarían de acondicionarse una primigenia capilla católica y el campo de fútbol.

Para el año de 1970 el total de las calles que integran la red vial interna de la colonia ya estaban completamente definidas, tal como se observa en la Figura No. 2, no obstante continuaba siendo un asentamiento ilegal. De esas vialidades sólo

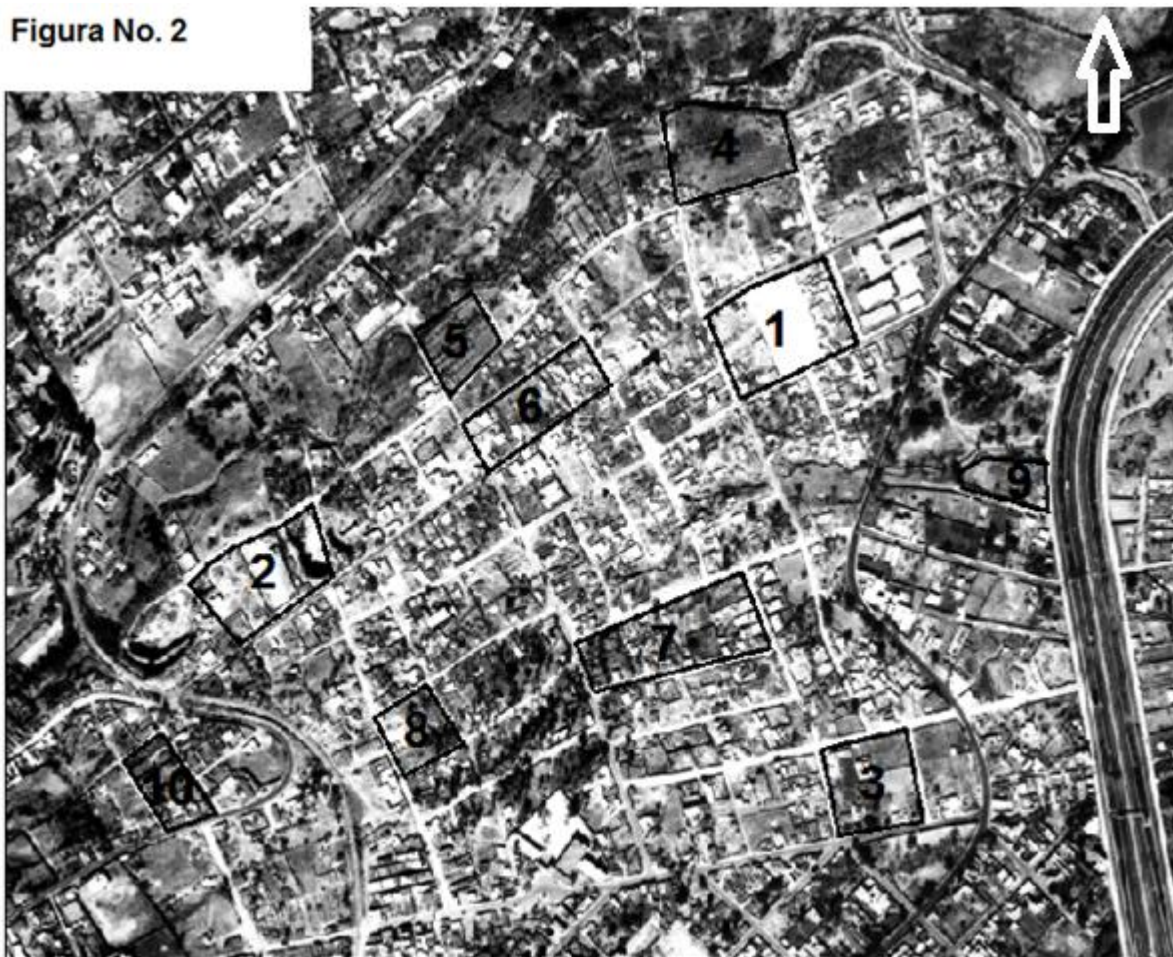
²⁴ Los ejidatarios privados de sus derechos son: Pedro Romero y sus sucesores (María Socorro y Emelia Romero), así como Teodoro y Alicia Sánchez.

la Av. Emiliano Zapata estaba pavimentada, mientras que aún no se acondicionaba la barranca para construir sobre ella el paseo Crí cri.

Incluso en ese entonces ya se había construido el Anillo Periférico y, por consiguiente, el Departamento del Distrito Federal, en agosto de 1965, le había expropiado al ejido 2.12 ha para construir el tramo correspondiente.

La construcción del tercer tramo del periférico significó básicamente cuatro cosas: a) dividir la zona urbana ejidal, ya que una pequeña parte de ella quedó al oriente del periférico, limitada por el cauce del Río La Magdalena. b) La pérdida de superficie, c) Que un asentamiento irregular cobrara un fuerte impulso para su urbanización ya que quedaba muy bien comunicado con el resto de la ciudad que hasta entonces estaba conformada. d) Los terrenos de la *zona urbano ejidal* de esta manera eran valorizados y, por consiguiente, se convertían en una mercancía de mayor plusvalía.

Figura No. 2



Elaboración propia con base en la fotografía aérea del vuelo 2,257, Ciudad de México 1970. CMA

Faltaría por construirse, antes de la expropiación de la zona urbana ejidal con fines de regularización, la Avenida Luis Cabrera, que originalmente se denominó

Paseo de La Magdalena. Esta avenida se construyó en 1973, para lo cual se entubó el Río San Jerónimo o Barranca Del Rosal.

Su construcción le daría mayor accesibilidad al asentamiento irregular, ya que perpendicularmente a ella se conectarían 8 calles de tránsito peatonal y vehicular, y otras tres sólo peatonales. Además de que daría frente y vista a 12 manzanas, las que antes tenían frente al río. Con ello todos los costados de la actual Colonia San Jerónimo Aculco estaban delimitados por vialidades.

2.4.3 Lotificación y ocupación de los solares del área urbano ejidal en 1970

Con respecto a la vivienda, esta se había intensificado en la década de los sesenta del siglo pasado, pero así como surgían más casas, también se construían sólo bardas para delimitar solares de diversos tamaños sin que en su interior hubiera alguna vivienda, lo que significaba que la especulación con el irregular suelo urbano cobró gran impulso, incluso estaba bardado el terreno que en la actualidad alberga al pequeño mercado público “Tihuatlán”. Los terrenos que aún se cultivaban eran contados y dispersos.

Cuadro No. 7

MUESTREO DE OCUPACIÓN, ESPECULACIÓN Y USO AGRÍCOLA DE SOLARES EN DIEZ MANZANAS SELECCIONADAS DE LA ZONA URBANO EJIDAL DEL PUEBLO SAN JERÓNIMO ACULCO LÍDICE, SEGÚN LO OBSERVADO EN LA IMAGEN AÉREA 1970 DE LA FIGURA No. 2					
MANZANA	SOLARES SIN VIVIENDA SIN BARDA	SOLARES CON BARDA SIN VIVIENDA	SOLARES CON VIVIENDAS SIN BARDA	SOLARES CON CULTIVOS	TOTAL DE SOLARES POR MANZANA
1	3	3	9	0	14
2	2	2	4	0	8
3	1	2	6	0	9
4	1	2	1	2	5
5	0	5	1	2	8
6	7	2	12	2	23
7	3	2	18	0	23
8	4	0	3	0	7
9	3	2	1	0	6
10	3	3	5	0	11
Total	27	23	60	6	116
	23%	20%	52%	5%	100%

Elaboración propia con base en datos de fotointerpretación de la figura No. 2

En el cuadro No. 7 se presenta un muestreo en el que se cuantifican los solares de diez manzanas seleccionadas, se procuró que estuvieran equitativamente distribuidas en toda la zona urbana ejidal. En el ejercicio se encontró que en promedio el 43 por ciento de los solares estaban baldíos, es decir que no había construcción ni de vivienda ni de barda, y tampoco eran cultivados, mientras que el 52 por ciento de ellos ya tenían una vivienda, considerando como tal un solo

cuarto techado, mientras que sólo el 5 por ciento de los lotes todavía eran cultivados, los que se ubicaban en sólo 3 de las 10 manzanas seleccionadas.²⁵ Cabe señalar que el tamaño de los lotes es muy desigual, lo mismo que las dimensiones de las edificaciones identificadas como viviendas.

Ahora bien, no todas las viviendas estaban habitadas, sólo se erigían para simular que el lote estaba ocupado y tenía un poseedor. En el expediente 23/920, legajo 3, se encontró la foja 11 traspapelada, la que corresponde a un estudio de actualización de la *zona urbano ejidal*, carece de fecha, sin embargo se refiere a los datos de 14 lotes, distribuidos en 3 manzanas, de los cuales 5 están sin habitar, a pesar de que en 2 de ellos existe construcción que en la citada fotografía aérea se contó como vivienda, en los otros 3 no hay construcción alguna.

Resalta que de ese universo de 14 lotes sólo 4 son ocupados por ejidatarios o hijos de ejidatarios, mientras que sólo 1 de los 14 está baldío, lo que en el estudio significa que no se conoce al poseedor, en tanto que 9 de los 13 lotes son posesión de algún vecindado que lo obtuvo por operación de compra - venta a ejidatario, en la que intervino el comisariado ejidal.

En términos porcentuales lo encontrado en ese documento traspapelado significa que el 64% era la posesión de algún vecindado, el 29% lo tenía un ejidatario o hijo de ejidatario, y el 7% restante aún no tenía poseedor, o no se conocía quien lo tenía.

2.4.3.1. Intensificación de la apropiación ilegal del suelo en la zona urbano ejidal

Ese entorno de urbanización irregular, en el que los vecindados eran más del doble de los ejidatarios y sus sucesores, en el que aún había lotes por asignar, y en el que ya se habían dotado de equipamiento y se prestaban servicios educativos, es que para 1968 ya se había vendido de manera ilegal el 25 por ciento de las 68.46 hectáreas que se expropiarían en 1981.

Este fue lo que propiciaría el proceso que Ann Varley caracteriza como de "...intensificación de procesos ilegales de apropiación del suelo dentro de una zona urbana ejidal..." impulsado por las inspecciones de las autoridades agrarias para actualizarla y regularizarla. Dicha intensificación colocó al Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice como un ejemplo claro de ello. (Varley, A. Op. cit. p. 89)

Lo que se observa es que autoridades ejidales y agrarias supieron utilizar muy bien los levantamientos e inspecciones para incrementar la demanda de solares urbanos, de ahí que en "A principios de 1970 se convocó a una Asamblea General

²⁵ El análisis se realizó mediante la interpretación de la fotografía aérea de 1970 que se presenta como figura No. 2.

de los ejidatarios y se repartieron más de mil lotes... entre ejidatarios, sus hijos y avecindados...” (Ibíd., 89)

En medio de este proceso también se intensifican los conflictos internos de las autoridades ejidales por el control del proceso de expropiación de la zona urbana ejidal y de asignación de los solares urbanos, como el conflicto que se desarrolló en torno a las actuaciones de los presidentes propietario y suplente del comisariado ejidal, que iniciaron el secretario y el tesorero del mismo órgano colegiado a finales de la década de los setentas y principios de los ochentas que se extendió e involucró a diversas mesas directivas. (AGA, expediente 23/920, legajo 3)

Asimismo se incrementan los reclamos hacia diversas autoridades en torno a los derechos de propiedad de lotes urbanos adquiridos en operaciones de compra venta, así como de invasiones de solares y acusaciones contra ejidatarios y autoridades ejidales por el tráfico con dichos espacios, todas estas denuncias implicaba acciones contrarias a lo estipulado en el Código Agrario y al Reglamento de las Zonas de Urbanización de los Ejidos.

Muestra del río revuelto de intereses en la *zona urbano ejidal*, es el oficio que en marzo de 1978 le envían presidente, secretario y tesorero del Comisariado Ejidal al subsecretario de asuntos agrarios de la Secretaría de la Reforma Agraria (SRA), en el que exponen que la Delegación Agraria en el D.F. y la delegación política en La Magdalena Contreras, intervienen para certificar posesiones de solares con base en el acta de asignación de solares urbanos del 10 de enero de 1970. (AGA, expediente 23/920, legajo 3, foja 101)

Estas dependencias no tomaban en cuenta los resultados de una investigación de usufructo de solares urbanos del 4 de diciembre de 1972, que fue realizada por la misma Delegación Agraria y la Dirección de Tierras y Aguas de la SRA. Ni tampoco lo encontrado en la actualización de la *zona urbano ejidal* ordenada por la misma SRA, la que concluyó el 16 de noviembre de 1975. (Ibíd.)

En ambas actualizaciones había divergencias con la asignación de solares de enero de 1970, por ejemplo, el lote 1, manzana 38 había sido asignado a la Sra., Yolanda Castells, pero para las actualizaciones de diciembre de 1972 y para noviembre de 1975 ya aparecía como vacante o baldío, sin que se conociera el nombre de su poseedor. (Ibíd.)

2.4.4. Ruta e intereses en el proceso de regularización del asentamiento

Para 1975, al menos 26 años después de la elaboración de aquel proyecto de *zona urbano ejidal* con 475 solares, la CORETT muestra su gran interés en regularizar la tenencia de la tierra en el Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice, tan grande era el interés que, conforme a la norma, publica en el Diario Oficial de la Federación del 10 de julio la solicitud para que el secretario de la reforma agraria expropiara 200.00 ha de esas tierras ejidales, con el propósito de mejorar el asentamiento existente en dicha superficie, “...con el consecuente

otorgamiento de títulos de propiedad a favor de los ocupantes de esos terrenos.” (AGA, expediente 272.2/32, legajo 14, foja 19)

Sin embargo dicha solicitud no prosperó y tuvo que esperar un lustro más, debido tal vez a que la superficie de la zona urbana, única de tenencia ejidal que aún conservaba el pueblo, ya para entonces no llegaba ni a sumar 71 hectáreas. Así lo hace saber un informe técnico elaborado en la Secretaría de la Reforma Agraria de fecha 11 de septiembre de 1975, donde se incluye una nota al pie a favor de expropiarlos, en esa nota se indica: “Que la superficie por expropiar... actualmente ocupada por casas construidas por colonos y avecindados, que la resolución presidencial que dotó estos terrenos, los consideró como cerriles pedregosos no aptos para el cultivo...” (Ibíd., fojas 21 a 24)

No obstante el evidente error en la cifra de la superficie que se solicita expropiar, surgen actores distintos a los ejidatarios, como la llamada Asociación de Avecindados de San Jerónimo Aculco Lídice, A. C., la que en octubre de 1978 se dirige al Presidente de la República para pedirle que publique la solicitud de expropiación de la *zona urbano ejidal* que CORETT formuló el julio de 1975, señalando que “Las condiciones de dicho asentamiento son absolutamente idóneas para que ... se concrete la seguridad jurídica que beneficie a los avecindados...” (AGA, expediente 272.2/32, legajo 15, foja 20)

De igual manera la CORETT prosigue con los procedimientos de expropiación y también publica en la página 14 de la Gaceta Oficial del Departamento del D. F., del 1º de septiembre de 1978 la solicitud de expropiación de 200 hectáreas, no obstante que ya para entonces se habían realizado diferentes trabajos técnicos que reiteraban que esa superficie estaba equivocada. (AGA, expediente 272.2/32, legajo 13, fojas 26 a 28)

El 27 de noviembre de 1980 se publica en el Diario Oficial de la Federación el decreto de expropiación con la superficie correcta de la *zona urbano ejidal* (68-46-38-6 hectáreas).²⁶ No obstante que la expropiación es del interés de los ejidatarios la asamblea acuerda ampararse contra ella, debido a que la indemnización planteada es de \$5, 477,108.00, mientras que en el decreto de 1975 el monto de indemnización era superior (\$85,666,560.00).²⁷ A pesar de esa determinación la

²⁶ Para entonces los lotes sumaban alrededor de 1,084 repartidos en 89 manzanas. Ese total es el número de lotes incluidos en el plano “Actualización de la Zona Urbana San Jerónimo Aculco” elaborado por la Subsecretaría de Asuntos Agrarios, de la Secretaría de la Reforma Agraria, sin fecha definida, ya que no se registra el último dígito de la fecha, sólo queda la anotación “1980_”. (AGA, Exp. 272.2/32, legajo 2)

²⁷ Esta determinación la toman un grupo de 58 ejidatarios que previamente habían acordado destituir a la Sra. Aurora Orozco como presidenta del comisariado ejidal, quienes en su lugar eligieron a los señores Baldomero Pérez, Pablo Aguirre y Félix Sánchez, como presidente, secretario y tesorero del Comisariado Ejidal así como a Jesús Moreno Álvarez, José Gutiérrez Zavala y José Luis Becerril Téllez, presidente, secretario y tesorero del Consejo de Vigilancia, respectivamente, los que al mismo tiempo atienden peticiones de extensión de certificados de posesión de lotes con base en el tiempo de residencia en la colonia. (AGA, expediente 272.2/32, legajo 14, fojas 62 a 135)

ejecución de la expropiación se completa el 21 de enero de 1981, sin que se tenga documentado por qué razón no avanzó el amparo interpuesto por los ejidatarios.

Cabe señalar que en las mismas fechas también se decretan expropiaciones con los mismos fines a los ejidos vecinos de La Magdalena Atlitic y San Bernabé Ocoatepec, en todos los casos el criterio de actuación de CORETT era regularizar en beneficio de los ocupantes reales de los terrenos, y a aquellos que los comisariados ejidales reconocieran como real y materialmente vecinos, el caso de que subsistiera controversia en la posesión se suspenderá el trámite administrativo y se sujetará a lo que determinara la autoridad judicial competente. (AGA, expediente 272.2/32, legajo 14, fojas 131 y 132)

2.5. Factores en la formación del asentamiento irregular, su regularización y la consolidación de la Colonia San Jerónimo Aculco.

En el desarrollo de las secciones anteriores de este capítulo quedaron establecidos diversos elementos que incidieron en la formación del asentamiento irregular en las tierras del ejido San Jerónimo Aculco Lídice, y su posterior consolidación urbana hasta llegar al estado de consolidación de la actual Colonia San Jerónimo Aculco. En este apartado se hará una síntesis de ellos.

2.5.1. Anhelo de tierras de cultivo y para establecer un asentamiento humano

Cabe recordar que un primer factor para establecer el asentamiento humano, fue el hecho de que desde que se elaboró el proyecto de dotación, los demandantes de ejido decidieron demandar las tierras donde se estableciera, no obstante sus deficiencias agrícolas, ya que le vieron ventajas a su localización para establecerlo como una extensión del fundo legal del Pueblo al que se le restituirían las tierras, no obstante que esa posibilidad no estaba contemplada en la legislación agraria, sino hasta el Código de 1942.

2.5.1.1. Adecuación al marco normativo agrario

En segundo lugar, como se señaló en el apartado 1.3.2 del capítulo I, es hasta la promulgación del Código Agrario de 1942 cuando se establece la normatividad para constituir la *zona urbano ejidal*, antes de esta norma, al menos de manera formal, ningún pueblo solicitante de ejido había considerado un proyecto para ello en su solicitud de restitución, debido a que los pueblos demandantes tenían resuelta la necesidad de espacio para vivienda en el mismo pueblo originario, ya que generalmente estaba contiguo a las tierras que demandaban.

En tal sentido, son reveladores los documentos del archivo agrario del Pueblo de San Jerónimo Aculco, ya que en ellos encontramos expresa la voluntad de una comunidad por demandar un espacio concreto para el establecimiento de una zona de vivienda, así como el que el técnico que elaboró el proyecto definitivo de dotación empleara esa voluntad como argumento para incluir un espacio con una vocación no agrícola de uso de suelo, y que lo hiciera 19 años antes de que se estableciera su base normativa en la legislación de la materia de 1942, en un

periodo en el que al menos la mayoría de los campesinos pensaba sólo en tener más y mejores tierras agrícolas.

2.5.2. Autoridades agrarias impulsoras de la ocupación ilegal

Cabe recordar que en la década de los cuarenta del siglo pasado, en las oficinas de gobierno se elaboró un proyecto de zona urbana ejidal, en el cual los solares para servicios públicos ocupaban manzanas completas, incluía área para un mercado público más grande que el actual, y mucha mayor superficie que la que hoy ocupa el “Parque El Reloj” único espacio recreativo, aparte del Paseo Cri cri, el que originalmente fue un campo de fútbol enclavado en el corazón de una manzana. En ese proyecto las calles tenían nombres como Londres, Moscú, Bruselas, Nápoles, Odesa, Leningrado, Minsk o Ámsterdam.

Se trataba de un proyecto seductor diseñado en las oficinas de gobierno e impulsado por funcionarios de primer nivel, pero que no acabó de seducir a quienes buscaban nomenclatura más regionalista e incluso agrarista (la avenida principal de la colonia se llama Emiliano Zapata desde que se proyectó y es la única con nombre de un personaje), pero sobre todo, que considerara un número muy superior a 475 solares urbanos.

Ahora bien, la formación del asentamiento humano irregular hubiera sido imposible si no contara con el respaldo, a veces verdadero impulso, de las autoridades agrarias.

Hay que recordar que las autoridades federales agrarias se empeñaron en hacer su parte a favor de las permutas de tierras ejidales. En la publicación de la autorización de la segunda permuta del Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice se afirma que la autoridad agraria comprobó que, a pesar de ser desplazados²⁸ los ejidatarios no serían afectados, “...sino al contrario resultan notoriamente beneficiados...” puesto que la mayor parte de las tierras que entregaban eran impropias para la agricultura. Mientras que recibirían: 2.18 ha de humedad, 1.26 de terreno pedregoso, 8.09 susceptibles de riego, 0.49 del casco de una hacienda, 49.84 de monte laborable y 39.47 de temporal. (AGA Expediente 272.2/32, legajo 14, fojas 0007-0010)

²⁸ Los pueblos, si es su voluntad, cada vez están más protegidos contra estos despojos y desplazamientos, al revisar la historia de pueblos que perdieron tierras y fueron desplazados para que ellas se destinaran a fines ajenos a sus tradiciones, usos y costumbres, 38 años después de la permuta citada, el **Convenio 169 de la OIT sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes** en sus artículos 14, 16, 17, 18 y 19 plantea medidas para proteger los derechos de la poblaciones indígenas, los ejidatario por definición lo son. Con esas normas pone un alto a desplazamientos arbitrarios, garantiza que los pueblos expresen su consentimiento previo, libre de cualquier inducción o manipulación, y con pleno conocimiento de causa, por lo que se les debe proporcionar información oportuna, amplia, clara y precisa. (OIT, 2009)

Las terrenos que entregaron eran 83.52 ha de pedregal para extender el fraccionamiento Jardines del Pedregal de San Ángel, de las cuales 22.12 eran de temporal, y el resto cerril pedregoso, para recibir una suma de 101.33 en el estado de Hidalgo, habría campesinos que necesitaban todos los apoyos para trasladarse hacia ellas y hacerlas producir, lo que finalmente significaba que se desmembrara el Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice, de ahí que la empresa fraccionadora destinó \$137,000.00 como compensación para el conjunto de los 45 ejidatarios que quedaban sin parcela aquí, que se repartirían en razón de \$2,000.00 para cada uno, pero además se les daba un apoyo de \$500.00 para su traslado. (Idem.)

En aquel entonces el total de ejidatarios sumaba 139, en un lapso de 28 años habían perdido sus derechos agrarios 29 miembros del ejido. De modo que el padrón de ejidatarios sufriría otra disminución de 45 de sus efectivos²⁹, y quedaría reducido a sólo 94 con derechos agrarios vigentes; pero, para compensar la disminución, éstos que se quedaban recibirían también \$500.00 cada uno. (Idem.)

2.5.3. Adaptación de los campesinos a la industrialización y urbanización

Otro factor que posibilitó la formación de un asentamiento humano irregular, tiene que ver con lo aprendido por los ejidatarios, particularmente las autoridades ejidales que son con las que cabildean los promotores inmobiliarios y los funcionarios de gobierno, durante los procesos de expropiación para la construcción de la Ciudad Universitaria y con las permutas para la edificación del fraccionamiento Jardines del Pedregal de San Ángel. Ellos aprendieron que perdiendo superficie ejidal habría dividendos, para algunos o para todos.

Un aspecto no contemplado a lo largo del capítulo, pero sin duda importante, es el hecho de que para un número considerable de ejidatarios la agricultura no era al menos la única fuente de sus ingresos, porque ya no eran campesinos de tiempo completo, alternaban esta actividad con ocupaciones del sector secundario o terciario.

Cabe señalar que la actividad fabril en la región prácticamente llegó para quedarse con la conquista española. Desde esa época se establecieron los obrajes, algunos de ellos evolucionaron tecnológicamente hasta convertirse en las fábricas “Contreras”, “Santa Teresa”, “La Hormiga”, “La Alpina”, “Loreto”.

²⁹ La lista de los 45 campesinos que eran desplazados para continuaran con sus labores de cultivo en el estado de Hidalgo es la siguiente: Dámaso Alarcón, Eladio Alarcón, Gerardo Alarcón, Modesto Alarcón, Ángel Alarcón, Hilario Alarcón Mejía, Simón Alarcón, Antonio Cortés, Cosme M. Cruz, Trinidad Escutia, Blas González, Zeferino González, Mariano González, Leopoldo Gutiérrez Ch., Prudencio Granados, Baltasar Heredia, Úrsulo Heredia, J. Concepción Lima, Julio López, Juana Mendoza viuda de Martínez, Tomás Martínez, Francisco Medina, Adolfo Mejía, Juana Pérez viuda de Miranda, Bibiano Moreno, Carlos Moreno, Felipe Moreno, Ángel Nápoles, Catarino Ortiz Escutia, Victorino Ortiz, Julián Palomares, Rómulo Palomares, Silvestre Palomares, Teodoro Palomares, José Pérez Bautista, Marcelino Pérez Sánchez, Abundio Posadas, Heliodoro Rivera, Melitón Rivera, Facundo Romero, Carlos Sánchez, Hilaria Cortés Viuda de Sánchez, Ignacio Sánchez, Tranquilino Ubaldo y Federico Victoria. (AGA Expediente 272.2/32, legajo 14, fojas 0007-0010)

En 1912 se realiza un censo de la Municipalidad de San Ángel, a la que pertenecían los cuatro pueblos que desde 1929 constituyen la delegación La Magdalena Contreras, en ese entonces la población total de la municipalidad sumaba 3,822 habitantes, mientras que en esos establecimientos laboraban 3,442 personas, el equivalente al 90 por ciento de la población total de la municipalidad. Estas cifras muestran la gran influencia que ejerció un *modus vivendi* en los pueblos de la región, tanto que para 1923, fecha en la que se realiza la dotación de tierras a San Jerónimo, los obreros del pueblo representaban el 19 por ciento del total de la población ocupada, adicionalmente el 6 por ciento de la población ocupada eran albañiles o tenían algún otro oficio ajeno a las actividades agropecuarias. Muchos de ellos también se convirtieron en ejidatarios, no obstante haberse depurado el padrón. (Martínez, M. 1995, pp. 86 y 87)

2.5.4. La expansión urbana de la Ciudad de México

Por otra parte, debe contemplarse que los ejidos del sur del Distrito Federal, entre ellos el caso de estudio de la presente investigación, pronto resintieron la presión directa del crecimiento urbano de la Ciudad de México. Muestra de ello es la expropiación para construir la Ciudad Universitaria en 1946, así como las permutas que se hicieron para construir el fraccionamiento Jardines del Pedregal en 1950 y 1951, en los que no sólo se incluyeron tierras de San Jerónimo, sino también de otros pueblos.

Posteriormente se construirían las unidades habitacionales Independencia y Villa Olímpica, las que se construyeron en la década de los sesentas del siglo pasado, y que significarían un impacto cultural del modo de vida urbano para los hasta entonces campesinos de la zona.

Ese crecimiento vino acompañado con la creación o prolongación de vialidades, las que terminarían rebasando los límites del ejido, en tal caso cabe señalar las avenidas Insurgentes, Revolución y Universidad, así como el Anillo Periférico y las avenidas Luis Cabrera que directamente afectarían las tierras ejidales y del fundo legal del Pueblo de San Jerónimo, lo que mejoraría notablemente la accesibilidad de la zona.

2.6. El equipamiento, la regularización y las normas urbanas en la consolidación de un antiguo asentamiento irregular

El asentamiento irregular no hubiera prosperado al ritmo que lo hizo, ni se hubiera consolidado sin la construcción de planteles educativos y la prestación de los servicios de educación básica sobre las tierras ejidales, lo que también ocurrió en la década de los sesentas. Se construyó un plantel de jardín de niños, uno de primaria y uno de educación secundaria, los que complementaban la educación primaria que ya se impartía desde el siglo XIX en el Pueblo de San Jerónimo Aculco.

Ahora bien, la expropiación de la *zona urbano ejidal* con fines de regularización, y la posterior expedición de títulos de propiedad, sin duda fue el detonante que

terminó por consolidar la Colonia San Jerónimo Aculco, del registro de esos acontecimientos ya pasaron tres décadas, no obstante han comenzado a operar otros instrumentos de normatividad urbana, como lo es la zonificación del PDDULMC que permite un uso habitacional más intenso que el que prevalece en el Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice, al permitir la construcción de hasta tres niveles, con 50 por ciento de área libre.

Además de dicho uso del suelo, en la Colonia San Jerónimo Aculco se permitió la aplicación de la Norma 26³⁰, bajo la cual se construyeron varios edificios de departamentos, hasta que, como ya se estableció en el apartado 1.5.1.1 de Capítulo I, se suspendió por las construcciones fraudulentas de inmobiliarias y el gobierno de la Ciudad de México inició juicios de lesividad por las licencias que el mismo había otorgado. Resulta emblemático que los dos primeros juicios de ese tipo se enderezaron contra construcciones que se realizaban en el Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice y la Colonia que es el caso de estudio de la presente investigación.

³⁰ En el PDDUPLMC explícitamente se indica que las Normas Generales No. 25 y 26 no aplican en el territorio de la Delegación. (GDF, 2005 p. 101), sin embargo las modificaciones a la Norma 26, realizadas en el 2010, la colocan por encima de los programas de desarrollo urbano.

Capítulo III

La Colonia San Jerónimo Aculco y la reestructuración urbana que en ella se observa

3.1. Escenario en el que ocurre la reestructuración urbana

3.1.1. Accesibilidad, usos y valor del suelo; y equipamiento de la Colonia San Jerónimo Aculco

La Colonia San Jerónimo Aculco, al ser colindante con el Anillo Periférico, está muy bien interconectada con el conjunto de la Ciudad de México, lo que le brinda gran accesibilidad. Esta integración para con la Ciudad de México se vio mejorada con la construcción y puesta en operación de la supervía poniente en mayo de 2013. Esta vialidad de cuota comunica a la colonia y las colonias de su alrededor con Santa Fe y la autopista a Toluca, lo que se facilita por contar con accesos y salidas justo en los límites de la colonia.

Por lo que respecta a las vialidades que la integran regionalmente con el resto de la Delegación La Magdalena Contreras, se tiene a la Avenida Luis Cabrera que originalmente se llamó Paseo de La Magdalena, así como las avenidas Emiliano Zapata – San Francisco y México - Contreras, esta última la contacta con el Eje 10 Sur o Avenida San Jerónimo, a partir del cual se integra con un sinnúmero de importantes avenidas, como Revolución, Insurgentes y Universidad.

El uso del suelo predominante y el que marca la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Para la Delegación La Magdalena Contreras del Distrito Federal vigente (en adelante PDDUPLMC), es el habitacional con 3 niveles y 50 por ciento de área libre de Construcción (H3/50% MB), con densidad muy baja, lo que significa que se permite una vivienda por cada 200 m² de la superficie total del terreno. (GDF, 2004)

Aparte de lo anterior, sobre la Avenida Emiliano Zapata el uso del suelo es el habitacional con comercio en 2 niveles de construcción, con comercio en planta baja, con 50 por ciento de área libre, con una densidad restringida a una vivienda por cada 500 m² de terreno (HC2/50 R).

En la Calle de Oaxaca, entre Guerrero y Ferrocarril de Cuernavaca, hoy la ciclopista, el uso permitido es el habitacional de 3 niveles, con comercio en la planta baja y una vivienda cada 200 m² de la superficie total del terreno.

Sobre el Anillo Periférico el uso autorizado es el habitacional mixto, con 8 niveles de construcción, con 40 por ciento de área libre de construcción y una densidad alta lo que permite es una vivienda por cada 33 m² de la superficie total del terreno. (GDF, ídem)

No obstante los usos del suelo establecidos en la zonificación del PDDUPLMC, en la integración de cifras que por manzana publica el INEGI, se encontró que los

establecimientos comerciales y de servicios, sin incluir los educativos públicos y privados, sumaban 398, los que se repartían en 67 de las 81 manzanas que conforman el área de estudio, lo que significa que en promedio por cada manzana se ubican (5.9) casi 6. (INEGI, S/F Op.cit.).

Las anteriores características de ocupación le imprimen a la Colonia San Jerónimo Aculco un potencial inmobiliario que se refleja en el precio promedio del m² de terreno, el que al interior de la localidad oscila entre \$12,155.00 y \$14,694.00 mientras que sobre el periférico se encontró una cotización de \$54,117.00 (ver cuadro 5). Dichos precios son superiores a los que en promedio se encuentran en el Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice, donde los anuncios de exclusivas residencias o departamentos en condominio dan cuenta de una intenso dinamismo inmobiliario de no menos de 30 años.

Por lo que respecta al equipamiento público, la colonia se encuentra bien equipada en cuanto a los servicios educativos, ya que, incluso antes de que se regularizara la tenencia de la tierra en la zona urbana ejidal, en su interior ya contaba con un jardín de niños, dos escuelas primarias y una escuela secundaria, todas ellas públicas. Mientras que (INEGI, S/F op.cit.) señala que para el 2010 los planteles educativos privados de educación básica sumaban 20, la mayoría de ellos jardines de niños.

Cuenta además con los servicios que a derechohabientes del ISSSTE les presta una guardería. Desde el año de 1957 se encuentra la “asegurada”³¹ (Centro de Seguridad Social del IMSS) que ofrece al público en general cursos y talleres de canto; piano, dibujo, pintura, danza contemporánea y regional; baile de salón, natación, yoga, tejido, corte y confección, panadería, repostería y primeros auxilios, entre otras opciones más.

Un templo para el culto católico, la capilla de la virgen de Guadalupe, el parque recreativo “El Reloj”, el paseo Cri cri. Dos pequeñas plazas comerciales: Luis Cabrera y Naranjos. El pequeño mercado público Tihuatlán con 38 locales, así como pequeños comercios, talleres y establecimientos de servicios locales o de barrio que se concentran sobre las avenidas México Contreras, Emiliano Zapata – San Francisco, y las calles Veracruz, Orizaba, Tihuatlán, Oaxaca y Pachuca, principalmente.

Cabe resaltar que el “*Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles, La Magdalena Contreras. Distrito Federal*” de fecha Septiembre 2000 del Instituto Nacional de Antropología e Historia, registra que en San Jerónimo Aculco se encuentra un inmueble de valor histórico, es el llamado “Puente Largo” que se ubica en la Av. México Contreras y el actual paseo Cri cri que se construyó al entubarse el cauce de una barranca. (GDF, 2005, tabla 77 y 78)

³¹ Este espacio físicamente forma parte del Pueblo de San Jerónimo Aculco Lídice, pero su ubicación en los planos de colonias de SEDUVI y su funcionalidad la sitúan como parte de la Colonia San Jerónimo Aculco.

Dicho puente tiene sus antecedentes en el camino que integraba a los poblados prehispánicos de Totolapan, Atlitic, Aculco y Ocoatepec con los de Tizapán, Atlacuihuayan (Tacubaya), Copilco, Coyoacán, Chimalistac y Tenanitla, lo que se observa en un fragmento del Mapa de Upsala³².

Este puente se construyó para cruzar una barranca afluente del Río La Magdalena, de la que hoy no queda rastro alguno, sólo la depresión de su valle, sobre este antiguo cauce se erigió el paseo Cri cri, el que cruza de poniente a oriente gran parte de la colonia.

Además de la anterior construcción con valor patrimonial, en la colonia se ubica el Monumento a los Héroes de Padierna, sobre la Calle de Oaxaca, casi esquina con Fortín, el original se construyó en 1907 y fue sustituido en 1947.

El monumento se erigió para recordar a los voluntarios que conformaron la Guardia Civil de la región y al Ejército del Nortel, los que intentaron detener al invasor ejército estadounidense en la histórica Batalla de Padierna del 19 y 20 de agosto de 1847, la que tuvo como escenario la loma Pelón Cuauthitla, en uno de cuyos flancos se formó la colonia San Jerónimo Aculco.³³

3.1.2. Características sociales y demográficas de los habitantes de la Colonia San Jerónimo Aculco

Para el año 2000 el PDDUPLMC calculó una población total para la colonia de 9,372 habitantes. Esta población había registrado un incremento de 1,892 personas en el lapso de 5 años, ya que en 1995 su población sumaba 7,480 personas, lo que para ese momento situaba a la Colonia San Jerónimo Aculco con un ritmo de crecimiento muy similar al que registraban asentamientos de reciente formación en la periferia del área urbana de La Magdalena Contreras, algunos de ellos irregulares como Cazulco, La Carbonera, El Ermitaño, Tierra Colorada/Chichicaspa, Gavillero y El Ocotil. Así como el caso del tradicional

³² En el surponiente de dicho mapa se representa el asentamiento prehispánico de “Aculco” que dio lugar al Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice, se le ubica por el glifo de la toponimia, el que se ve rodeado de tres caminos, el principal parte del pueblo de Coyoacán. El mapa y su historia pueden consultarse en Medina, C. S/F.

³³ Peña, D. 2014 Op. cit. hace un detallado análisis crítico del significado de dicha batalla y de la edificación del monumento, lo que anula la identidad y los símbolos propios de los indígenas de San Jerónimo Aculco. Él señala que se trata de “...un caso ejemplar de la construcción de los mitos y símbolos nacionales, recuerda una derrota y no está dedicado a combatientes específicos, es un monumento dedicado a los héroes anónimos y simboliza, por su ausencia de restos, el lecho en donde descansan los hijos de la nación: ciudadanos abstractos, heroicos y patrióticos que trascienden en “el espíritu” de la nación, recordando la defensa del territorio. En pocas palabras el monumento simbólicamente devuelve al mexicano ideal, el que se sacrifica pese a todo por defender a su nación, a la tierra mexicana. El monumento también es una marca de la apropiación del territorio, cumple la función de una mojonera, marca un punto de inflexión: ese lugar indiscutiblemente es, más que parte de un pueblo originario, de una antigua hacienda o de una colonia popular, tierra de la nación mexicana.” P. 80.

Pueblo San Nicolás Totolapan cuya área urbana también crece de manera acelerada. (GDF. 2005, P. 18)

Este comportamiento demográfico contrasta con el hecho de que en el PDDUPLMC a la colonia se le incluyó como parte de sector "A" San Jerónimo, en ese conjunto se observaba "...una dinámica poblacional de envejecimiento de su población, así como un despoblamiento paulatino definido por el alto valor del suelo." (, p. 19).

El criterio de regionalización empleado buscaba integrar en sectores a colonias y pueblos que compartieran características semejantes, con base en ello se crearon "...zonas homogéneas tanto de imagen urbana, como de niveles de consolidación, actividad socioeconómica y niveles de ingreso." (, p. 13)

En tal sentido, la Colonia San Jerónimo Aculco no tiene del todo características semejantes a las del Sector "A" donde se le incluyó en el PDDUPLMC, pero además, cabe señalar, que las cifras referentes al año 2000 para la población de la Colonia San Jerónimo Aculco que maneja este programa son erróneas, ya que para el año 2015 el Instituto Electoral del Distrito Federal calculó en 6,798 el total de su población, lo que significaría que en los últimos quince años la población decreció. (IEDF, 2015)

El cálculo del organismo electoral se hace a partir de sumar la población de cada manzana que conforman a las secciones electorales, para el caso de la zona de estudio tres de las seis que la integran incluyen territorio y población de otras colonias que la rodean.³⁴

Sumados los datos del INEGI de cada una de las 82 manzanas que integran a la Colonia San Jerónimo Aculco, en cuanto a la delimitación antes detallada como área de estudio, se tiene que el total de la población para el 2010 era de 7,027 habitantes, lo que representa el 2.94 por ciento del conjunto de la población de la delegación La Magdalena Contreras. (INEGI, S/F). Estas cifras confirman el error del PDDUPLMC para el dato de población del año 2000.

Por otra parte, para el año 2000, de acuerdo a los indicadores de desarrollo social que calculó el Gobierno del Distrito Federal para formular el Programa Integrado Territorial 2000 - 2006, la población de la colonia estaba ubicado en el grado de marginación medio, no obstante que cuenta con todos los servicios públicos, ya que, por ejemplo, tiene una cobertura total de agua potable en la vivienda, con servicio durante las 24 horas del día. (GDF. Op. cit. p. 25)

³⁴ La delimitación que hace el IEDF de la colonia es prácticamente la misma que se tiene para esta investigación, sin embargo el IEDF presenta las estadísticas del padrón electoral, la lista nominal y la población por sección electoral, de modo que la cifra de 9,601 habitantes incluye población de tres secciones electorales que exceden el límite de la colonia (3005, 3028, y 3032) las que, según cálculos propios, rebasan los límites de la colonia en 10, 85 y 40 por ciento respectivamente.

Ese grado de marginación medio obedece a que en la colonia vive tanto población de clase media y baja, como de clase alta, predomina la de estrato medio. Sin embargo cada día va en aumento la población de clase alta que llega a vivir a los nuevos y lujosos edificios de departamentos y conjuntos residenciales que sustituyen las casas de la población de nivel socioeconómico bajo.

Esta es una de las características de la reestructuración urbana que objeto de la presente investigación. Peña, D. describe esta situación, que también el observó, señalando que "...se pueden apreciar marcadas desigualdades económicas: vecindades con techos de lámina junto a mansiones y lujos frente a modestia." (Peña D. Op. cit. p. 17)³⁵

3.1.3. Los tipos de vivienda existentes en la colonia

Esta descripción es más exacta que la del PDDUPLMC, donde se establece que el Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice y la Colonia San Jerónimo Aculco tienen un paisaje de vivienda residencial, que "...está constituida por inmuebles tipo modernista con acabados de diversos estilos predominando el colonial mexicano, con una fisonomía horizontal o con orientación vertical de ambientación europea." Planteando como inexistente la vivienda media y popular. (GDF, 2005, p. 47)

Respecto del total de viviendas también se encontraron cifras inexactas en el PDDUPLMC, como se observa en el cuadro No. 8, ya que para el año 2000 este documento plantea 2,278, cifra mayor en 295 viviendas que las contabilizadas por el INEGI en el 2010, cuando había 1,983 viviendas, pero las habitadas eran 1,866.

De dichas cifras se obtiene un promedio de 3.8 personas por vivienda habitada, que es el mismo promedio para el resto de la delegación. Mientras que el total de viviendas habitadas de la zona de estudio equivale al 2.95 por ciento de las que había en 2010 en toda la Delegación La Magdalena Contreras. (INEGI, S/F Op. cit.).

Suponiendo, sin conceder, que las cifras absolutas del total de viviendas particulares y rentadas que maneja el PDDUPLMC están mal, pero no así los porcentajes, en San Jerónimo Aculco hay mayor proporción de vivienda en renta que propia, el cuadro No. 8 así lo resalta, ello marcaría una particularidad que puede ser distintiva de la forma y el momento en el que se urbanizó la colonia San Jerónimo Aculco.

En este mismo sentido, el cuadro antes señalado también muestra un contraste similar al considerar las cifras para el conjunto del Sector "A" San Jerónimo, definido en el PDDUPLMC. Las cifras de este sector se asemejan más a las del conjunto de la delegación. Lo anterior nos lleva a suponer que la sectorización de

³⁵ El autor se refiere a una característica común a la Colonia San Jerónimo Aculco y al Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice.

dicho programa es deficiente en cuanto a que San Jerónimo Aculco no debió integrarse en el llamado Sector “A”.

Cuadro No. 8

COMPARATIVO DE LA TENENCIA DE LA VIVIENDA EN LA COLONIA SAN JERÓNIMO ACULCO CON RESPECTO A LA DELEGACIÓN Y EL SECTOR “A” SAN JERÓNIMO PARA EL AÑO 2000			
	TOTAL DE VIVIENDAS	PROPIAS %	EN RENTA %
Delegación	51,331	78.45	11.37
Sector “A” San Jerónimo	10,795	76.29	11.84
San Jerónimo Aculco	2,278	72.12	17.73

Fuente: Tabla 73, Incidencia de vivienda propia, en pago y en renta por Colonia y Sector en la Delegación La Magdalena Contreras, 2000 (GDF, 2005 Op. cit.)

No obstante lo anterior, es de suponer que en la Colonia San Jerónimo Aculco, desde la formación del asentamiento irregular, se construyó vivienda para renta, la que estaría destinada para la ola de trabajadores que llegó a emplearse en la construcción de la Ciudad Universitaria, el fraccionamiento Jardines del Pedregal, las unidades habitacionales y las avenidas que se prolongaban hacia el sur y surponiente del Distrito Federal.

Esta segunda suposición guarda congruencia con lo que encontró Peña, D. en su investigación de campo, a pesar de no cuantificar lo observado, él afirma que “...los primeros vecindados que se establecieron en el ejido llegaron alrededor de los años 60 y 70, cuando las necesidades de las crecientes familias y los contratiempos orillaron a los ejidatarios a vender sus lotes a personas que construyeron vecindades muy precarias. Aseguran que esos fueron los primeros vecindados de lado del ejido. En esas vecindades se establecieron familias recién llegadas de provincia. La gran mayoría eran de clase baja, obreros, albañiles, peones, cocineras, electricistas, mozos, jardineros, quienes empezaron a introducir los servicios urbanos.” (Peña, D. Op. cit. pp. 110-111)

Lo anterior muestra un proceso en el que no sólo los ejidatarios, sino que también los vecindados, y los inquilinos de los vecindados sumaron sus esfuerzos para introducir los servicios públicos y consolidar el asentamiento. Peña, D. abunda sobre las características sociales de la población de la colonia, una mezcla de propietarios e inquilinos, de diversos estratos y orígenes, que incluye a los ejidatarios y sus familias, vecindados e inquilinos de clase media y baja, así como a los nuevos vecinos de mayor poder adquisitivo, con mejores viviendas, pero ajenos a la vida de la comunidad, con la que sólo comparten el espacio. ()

3.2. Características de la reestructuración urbana en la Colonia San Jerónimo Aculco

La reestructuración urbana es un fenómeno que, no obstante presentarse en la Colonia San Jerónimo Aculco, en ningún apartado del PDDUPLMC se le menciona

como tal, sin embargo éste se manifiesta no solo en la localidad, sino en diversos pueblos, colonias y barrios que integran la zona urbana de la delegación.

Lo anterior de hecho se reconoce en el mismo documento, ya que uno de los argumentos que justifican su revisión y actualización así lo afirma:

“La sustitución de vivienda unifamiliar de recursos medios y bajos por conjuntos residenciales establece la necesidad de redefinir los instrumentos de planeación vigentes, ya que lejos de responder al desarrollo integral y equilibrado de la Delegación, establecen su paulatino deterioro mediante el incremento de cargas vehiculares en vialidades saturadas e impactando negativamente en la dotación y prestación de infraestructura y servicios.” (GDF, 2005, Op. cit. p. 61)

Ahora bien, el nivel de generalización de dicho programa es tal que no se precisan fenómenos específicos para cada unidad territorial, incluso para intentar superar esta dificultad metodológica, en el programa se crearon regiones homogéneas con colonias y pueblos a las que se les denomina “sectores”, sin embargo los resultados, al menos para el caso de estudio en la presente investigación, dejaron mucho que desear.

Muestra de lo anterior es que en el PDDUPLMC se afirma que en la colonia se registran dos pérdidas, la primera es de población, y la segunda es la disminución del número de viviendas, las que son reemplazadas para en su lugar instalar comercios y servicios. (GDF, 2005, p. 55)

Sin embargo el PDDUPLMC se apoya en datos que demuestran lo contrario, ya que las cifras que expone de los años 1995 y 2000 describen un crecimiento demográfico inusitado del orden del 25.3 por ciento en ese periodo de 5 años, cuando pasó de 7,480 a 9,372 habitantes. (GDF, 2005, p. 18)

La segunda pérdida, la que se refiere a la disminución de viviendas que son reemplazadas por comercios y servicios, sin embargo esto puede significar o no la pérdida de población, ya que además de la sustitución de vivienda popular por comercio y servicios, también se reemplaza vivienda popular por vivienda para estratos de mayor poder adquisitivo.

A pesar de las reservas que sugieren las inconsistencias señaladas, el diagnóstico advierte de un fenómeno urbano general para toda la delegación, pero que se observa claramente en la zona de estudio, que es la falta de suelo urbano que puede albergar usos de suelo más intensivos, debido a la falta de reserva territorial y el escaso número de lotes baldíos en las zonas consolidadas, así como a la revalorización del suelo urbano que sucede en colonias como San Jerónimo Aculco. (Ibíd)

Dicha situación se manifiesta en las manzanas con frente al Anillo Periférico, como una de las causas de la sustitución de usos del suelo habitacional de clase media y baja, ya sea por edificios de departamentos o para oficinas.

Asimismo, este reemplazo de usos del suelo genera espacios con nuevas edificaciones para departamentos de lujo en 4 niveles, o bien en la conformación de condominios horizontales que las inmobiliarias promocionan como conjuntos residenciales, lo que se presenta al interior de la colonia.

Todos estos casos implican una revalorización del suelo, así como la constante búsqueda de mayor rentabilidad en los negocios inmobiliarios, pero además el desplazamiento hormiga de la población pionera que conformó el asentamiento irregular en esta zona del Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice, hacia zonas de reciente urbanización, tal vez también irregular, en la periferia de la ciudad.

Al respecto conviene citar a David Harvey, quien señala que "... hoy en día muchas ciudades del mundo están desarrollando comunidades aisladas, limitando espacios y paisajes en función de las clases sociales, con un ímpetu muy difícil de contrarrestar. El estudio de la producción de espacios, entonces, es un prisma de observación para entender cómo se están segregando las clases sociales entre sí" (Harvey, D. 2014)

El mismo Harvey explica con gran claridad que la búsqueda de mayor rentabilidad en las inversiones inmobiliarias, señalando que ello obedece a la necesidad capitalista de "...acumulación de capital en las ciudades, que funcionan como fuentes de producción de dinero. Esa enorme acumulación de capital, como necesita rentabilizarse, se vuelca hacia inversiones en la producción de espacios urbanos, la construcción de condominios y de estructuras de gran escala, que luego, a su vez, se transforman en la estructura de clases, en la forma que toman las ciudades. Construir en la ciudad es un negocio muy rentable, pero el tipo de construcción más rentable está destinado a los estratos socioeconómicos altos. Entonces se construyen condominios exclusivos para la gente rica, y simultáneamente se reduce la inversión en viviendas asequibles a la población pobre." (Ibíd)

3.2.1. Los nuevos espacios que genera la reestructuración urbana

La generación de nuevos espacios no sólo ocurre por la demolición de antiguas y modestas construcciones y la edificación de nuevas obras en un mismo lote, mientras que las nuevas viviendas son más amplias, mejor construidas y con acabados de lujo, las que son ocupadas o destinadas para ocupantes de mayores ingresos.

Este fenómeno también genera espacios distintos, porque modifica las formas en que los habitantes se relacionan entre sí y de cómo conviven y usan los espacios públicos. El arribo de una clase social con mayor poder adquisitivo que paulatinamente se apropia del espacio, sin que ellos jueguen el mismo rol que jugaban los antiguos pobladores en el conjunto de la colonia, por el contrario, se auto segregan y crean su propio espacio de convivencia, habitan la colonia pero no crean comunidad con quienes los rodean.

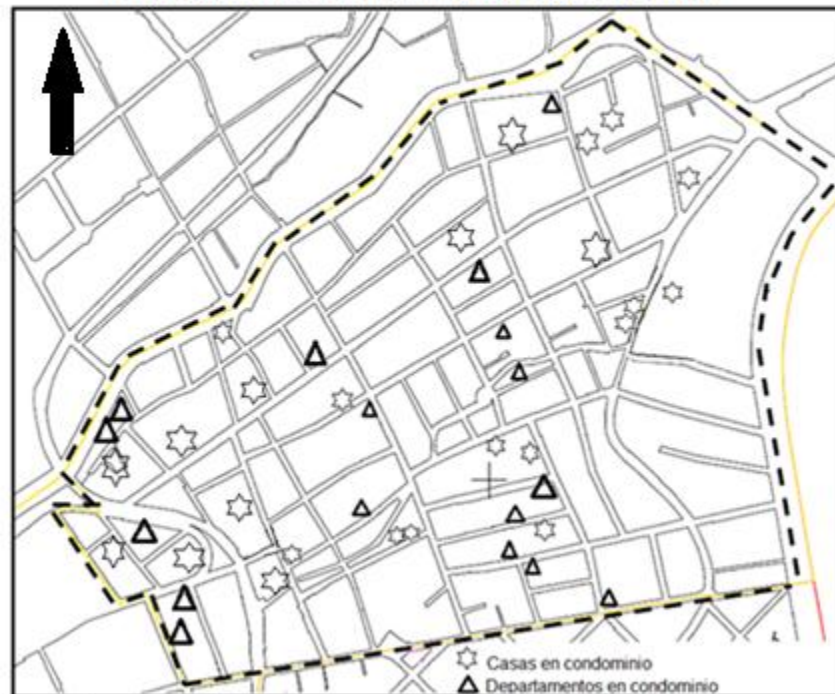
La generación de nuevos espacios también ocurre por la fusión real o virtual de dos o más lotes, lo que en la zona de estudio había estado pasando inadvertidamente, tal como ocurrió con un conjunto de casas ubicadas en la Av. México – Contreras, las que tienen sólo una entrada, con la rotulación de los números oficiales que indica tratarse de 4 lotes, lo que implica una fusión informal.

Sin embargo surgen casos ostensibles, como el conjunto “Residencial Tihuatlán” que se anuncia (Cataño, 2015) como un conjunto de tres residencias, cada una de 253 m² de construcción, que incluye bodega, estacionamiento para 3 autos y un gran jardín común con dirección en esta calle, sin embargo, tienen el mismo diseño arquitectónico, los mismos acabados, la misma inmobiliaria y en una construcción simultánea se observan en un lote colindante.

En el mapa No. 3 se observa la distribución al interior de la colonia de los conjuntos residenciales y edificios de departamentos en condominio. No se incluyen los construidos sobre el Anillo Periférico, ni en las calles que están entre esta vialidad y la Avenida México - Contreras porque están permitidos por la zonificación del PDDULMC.

Mapa No. 3

CASAS Y DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO DE PRODUCCIÓN COMERCIAL EN LA COLONIA SAN JERÓNIMO ACULCO (ABRIL 2015)



Elaboración e información propia

Cabe señalar que las construcciones más recientes son las más alejadas al periférico, ya que en las últimas tres décadas se construyeron cinco conjuntos residenciales en condominio en la calle Jalapa, Villa Juárez y la Avenida México –

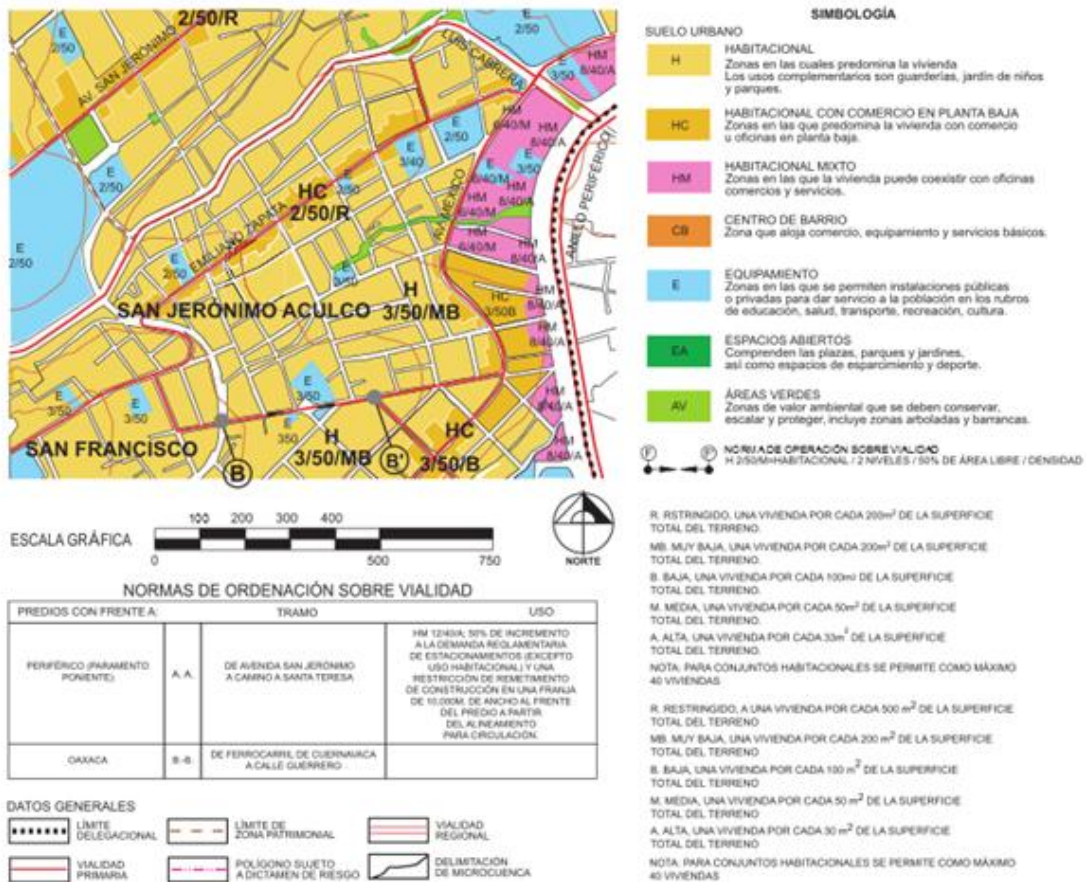
Contreras, pero su lógica era muy distinta a la que hoy se presenta, en la que el suelo se aprovecha intensivamente, en la que la mayoría de las veces el espacio libre de construcción se emplea como estacionamiento. No obstante que están más alejadas del periférico y la supervía, en sus promocionales resaltan como ventaja el número de cuadras que las separan de esas vialidades.

3.2.1.1. El avance de una nueva imagen urbana

Los casos de vivienda multifamiliar para población de ingresos más altos al promedio son los que resaltan en la cambiante imagen urbano de la colonia, porque rebasan el porcentaje de construcción, el número de niveles permitidos en la zonificación, y la densidad de construcciones que debe ser igual o menor a una vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno. (GDF, 2005 p. 72)

Mapa No. 4

ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN DE DESARROLLO URBANO COLONIA SAN JERÓNIMO ACULCO



Tomado de: GDF, (2004). Zonificación y normas de ordenación Delegación La Magdalena Contreras, Plano de Divulgación

Pero además sobresalen en el paisaje urbano porque al menos un edificio de departamentos o un grupo de 2 o más casas en condominio, no permitidos en la zonificación H3/50 MB del PDDUPLMC, se han construido en el 42.6 por ciento de

las manzanas con dicha zonificación de uso del suelo, cuya distribución se observa en el mapa No. 4.

Particularmente los edificios de departamentos en dicha zonificación lograron avanzar al amparo de la Norma 26 que favorecen la construcción de vivienda de interés social y popular, lo cual era absurdo que pudiera ocurrir, dado que si se toma en cuenta que tan sólo el valor del suelo es inaccesible para nuevos vecinos de los sectores de la población a los que se pretende favorecer con la construcción de vivienda social y popular, toda vez que no es subsidiada, sino que se permite su construcción siempre y cuando comprueben, previamente, que será asequible.



Fotografía tomada de Google Maps 2015 Composición propia.

Ante ello y dado que los vecinos lograron documentar, en esta y otras colonias de distintas delegaciones, que este tipo de departamentos excedían la superficie y el valor máximo de venta, así como diversas restricciones como la del ancho mínimo de calle en las que se podían construir, es que actualmente en la Colonia San Jerónimo Aculco se observan al menos tres construcciones clausuradas o suspendidas, cada una con diverso grado de avance. Dos de estas se localizan en predios colindantes en la Calle Minatitlán, entre Fortín y Veracruz. El tercero se localiza en la Calle Coatzintla, entre Tuxpan y 19 de Agosto.

La figura No. 3 es una fotografía³⁶ del edificio de departamentos con expediente V-15015/2013 de la Calle Coatzintla, sobre la que los vecinos exigen su clausura definitiva en el rótulo que está a mitad de la calle. Cómo se revisó en el capítulo I,

³⁶ Tomada de Google maps 2015, composición del autor.

la SEDUVI enderezó un juicio de lesividad³⁷ contra esta obra por la autorización que esa misma instancia había otorgado.

A su vez, la vivienda multifamiliar popular que predomina en el paisaje de la colonia existe desde antes de que se regularizará la tenencia de la tierra, en estas residen tanto ejidatarios como vecindados, se trata de viviendas con un máximo de tres niveles ocupadas por familias pioneras del asentamiento irregular, las que se han desdoblado.

Como en todo asentamiento popular también se localizan vecindades con departamentos en renta en construcciones de uno y hasta tres niveles. Cabe recordar, cómo se vio en el cuadro No. 8, que en la zona de estudio existe un 6 por ciento más de viviendas en renta que el promedio que se registra para el conjunto de la delegación y del Sector “A” San Jerónimo.

Lo cual obedece, en parte, a que en las últimas dos décadas se han trasladado hacia la zona oficinas de gobierno como de la Policía Federal, la Comisión Nacional de Derechos Humanos y de la Secretaría de Economía, además de empresas privadas como el Hospital Ángeles y dos hoteles de cinco estrellas, así como de otras colonias colindantes donde se ubican instalaciones del Colegio de México, Procuraduría Federal de Protección al ambiente. La Secretaría del Trabajo y Previsión Social, y empresas como Televisión Azteca, de donde proceden empleados que demandan vivienda en renta a precio accesible en las zonas cercanas, y la colonia tiene esa característica.

Por otra parte, es conveniente señalar, que desde que se regularizó la tenencia de la tierra y se otorgaron escrituras, prácticamente en la totalidad del territorio de la Colonia San Jerónimo Aculco no han dejado de construirse casas unifamiliares para población de mayores ingresos a los de los ejidatarios y vecindados que fueron pioneros en la formación y consolidación del entonces asentamiento irregular, sin embargo en la mayoría de los casos se ajustan al uso del suelo permitido.

3.2.2. Establecimiento de unidades económicas en suelo de uso habitacional

En cuanto a las transformaciones en la ocupación del espacio, en la zona de estudio también ocurre una que para muchos pasa inadvertida. Este fenómeno se distingue por que se ocupan casas habitación con actividades comerciales y de servicios no autorizados en la colonia, de acuerdo con la “Tabla 60. Tabla de usos del suelo urbano, Delegación de segundo contorno” del PDDUPLMC. (GDF, 2005, p. 76 a 83),

³⁷ Se trata de un procedimiento que la autoridad administrativa en la materia comienza para declarar la nulidad de actos administrativos que favorecen a un particular pero que al mismo tiempo lesionan a la administración o al interés público.

En estas construcciones autorizadas originalmente para vivienda funcionan establecimientos comerciales o de oficinas, diferentes del "...equipamiento y comercio básico en superficie menor de 30 m² sin requerimientos de estacionamiento..." permitidos en la zonificación de dicha norma. (, p. 72)

Estos negocios operan sin relacionarse funcionalmente con el entorno, no requieren de la sustitución de construcciones viejas por nuevas, basta con hacer modificaciones y generalmente tampoco requieren estar a la vista de su clientela para funcionar.

Estas unidades económicas veladas violan los usos del suelo permitidos en la zonificación H3/50% MB del PDDUPLMC para las 75 manzanas que no tienen frente al Anillo Periférico.

Su existencia, aunque oculta, cobra importancia porque se extiendan en la mayor parte del territorio de la colonia, al estar distribuidos en el 89.3 por ciento de las manzanas donde se establece el uso del suelo antes citado.

En el mapa No. 5 se muestra la distribución de las unidades económicas, tanto las establecidas en lotes con uso de suelo permitido, como no autorizado, en el primer caso sobresale la concentración a lo largo de la avenida Emiliano Zapata, mientras que por lado de los no autorizados resalta la concentración que hay sobre la Calle Veracruz y Pachuca.

Mapa No. 5

**DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES ECONÓMICAS
EN LA COLONIA SAN JERÓNIMO ACULCO**



• SERVICIOS, EXCEPTO GUBERNAMENTALES • INDUSTRIA MANUFACTURERA
• COMERCIO AL MENUDEO • TRANSPORTE, CORREOS Y ALMACENAMIENTO

Fuente: Adaptado del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, INEGI, 2014. <http://www.3.inegi.org.mx/sistemas/mapa/denuel/default.aspx>

Cabe señalar que tan sólo en 30 de las 81 manzanas de la zona de estudio se permiten usos de suelo distintos al habitacional, pero no en todos sus lotes, sólo para aquellos con frente a la Av. Emiliano Zapata, a la AV. México – Contreras (en el tramo localizado entre las calles Tihuatlán y Oaxaca); al Anillo Periférico, y a la Calle Oaxaca, en este último caso sólo en el tramo comprendido entre la Calle Guerrero y la antigua vía del Ferrocarril de Cuernavaca, hoy ciclista.

A manera de ejemplo se tienen los siguientes casos, los que se encuentran ubicados en lotes en los que únicamente está permitido el uso habitacional:

En la Calle Jalapa, entre las avenidas Luis Cabrera y Emiliano Zapata el INEGI reporta los siguientes establecimientos: 1) Despacho de una constructora de vivienda familiar y 2) Una escuela de música.

En la Calle Fortín, entre las Calles Orizaba y Coatzacoalcos INEGI registra; 1) Elaboración de repostería, y 2) Primaria privada.

En la Calle Loma Bonita, entre Veracruz y Av. México Contreras se reporta: 1) Salón de belleza, 2) Laboratorios de diagnóstico médico y 3) Preparación de alimentos para llevar. (INEGI, s/f Op. cit.)

3.3. La dinámica urbana real ante el diagnóstico, pronóstico y estrategia de desarrollo urbano planteados en el PDDUPLMC vigente

En los apartados anteriores se ha descrito y analizado la dinámica urbana que presenta la Colonia San Jerónimo Aculco la que, luego de haber surgido como un asentamiento irregular en tierras ejidales y regularizarse su condición, cobró un dinamismo que la consolidó a grado tal que si acaso hay terrenos baldíos, ello obedece a particularidades jurídicas de cada lote, de modo que lo que hoy predomina es el reciclamiento de viviendas para destinarse a ser ocupadas por comercio y servicios, así como el reemplazo de viviendas y sus familias ocupantes por nuevas edificaciones para un estrato poblacional de mayor nivel de ingresos.

3.3.1. Revisión del diagnóstico, pronóstico y objetivos estratégicos del PDDUPLMC para la Colonia San Jerónimo Aculco

Ante tal panorama, resulta necesario revisar que otros factores inciden, aparte de la Norma 26³⁸, para que el uso del suelo establecido en el PDDUPLMC se vea ampliamente rebasado.

Lo anterior seguramente se encuentra en inconsistencias entre los distintos componente del programa, tal como son el diagnóstico, el pronóstico, los objetivos

³⁸ Cabe recordar que el PDDUPLMC se vio modificado con las adecuaciones a la Norma 26 de agosto de 2010, de ahí que se haya permitido su aplicación en la colonia, no obstante que cuando se publicó el 28 de enero de 2005 no estaba permitida en toda la delegación, así se indica en la página 101 de dicho programa.

y las estrategias establecidas en el multicitado programa, tanto para el conjunto de la demarcación, como de manera específica para la zona de estudio.

3.3.1.1. Un diagnóstico inexacto

En los apartados anteriores se han resaltado algunos aspectos del diagnóstico y la zonificación de usos del suelo establecidos en el PDDUPLMC vigente, el que fue elaborado en 2004 y publicado en enero del 2005.

De esa revisión resaltaron diversas inconsistencias, entre las cuales destacan las siguientes:

1. La población de la Colonia San Jerónimo Aculco es mucho menor a la que se reporta en el PDDULMC. Este documento afirma que en 1995 esta sumaba 7,480 habitantes, cifra que calculó se incrementaría hasta llegar a 9,372 en el 2000. Lo que difiere considerablemente con lo encontrado en los datos que para el censo del año 2010 reporta el INEGI, en el que apenas suman 7,027 habitantes.

2. Esos datos del PDDUPLMC proyectan un crecimiento demográfico de 1,892 personas en tan sólo 5 años, de 1995 al 2000, lo que equivale a un incremento en ese lustro del 25.29 por ciento, de ahí que lo encuentre similar al que presentan asentamientos de reciente formación en la zona de conservación de La Magdalena Contreras.

3. No obstante ese análisis demográfico erróneo, el PDDULMC incluye a la Colonia San Jerónimo Aculco en lo que denomina Sector "A". Señala que los sectores de la delegación integran a colonias y pueblos que comparten características semejantes; con respecto a las características demográficas indica que incluye a la colonia como parte del Sector "A" porque en este se observa *"...una dinámica poblacional de envejecimiento de su población, así como un despoblamiento paulatino..."*

4. Las inexactitudes del PDDULMC. Para el caso de San Jerónimo Aculco, también están en la cantidad de viviendas, ya que en su tabla No. 73 establece que la zona de estudio tiene para el año 2000 un total de 2,278 (GDF, 2005, p. s/n), mientras que los datos del censo de 2010 que publica el INEGI hablan de una cifra menor en 295 unidades, ya que al sumar las viviendas que reporta en cada manzana estas suman 1,983 de estas 1,866 estaban habitadas. (INEGI, s/f)³⁹

5. En el PDDULMC se afirma, con respecto a las características de las viviendas de la colonia, que se observa un paisaje de vivienda residencial, que "...está

³⁹ La publicación del INEGI en línea, "Espacio y Datos de México" s/f presenta datos por manzana y AGEB (área geoestadística básica) mismos que el autor sumó manzana por manzana, datos que presentan al final como un anexo, los que corresponden al Censo General de Población y Vivienda 2010 y de los establecimientos comerciales y de servicios de (DENUE) Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2014.

constituida por inmuebles tipo modernista con acabados de diversos estilos predominando el colonial mexicano, con una fisonomía horizontal o con orientación vertical de ambientación europea” (GDF, 2005, p. 47).

En esa tipología, como ya se estableció en el capítulo II, se excluye a la vivienda popular, como si no existiera en dicho paisaje. Tan existe que junto a las características socioeconómicas de sus moradores le imprimen a la colonia un grado de marginación medio, lo que se reconoce en el mismo PDDUPLMC. (GDF, 2005, P. 25)

Resultan serías las inconsistencias encontradas en el diagnóstico específico del PDDUPLMC para la zona de estudio, e impiden tener una visión más cercana a la verdadera dinámica social, demográfica y urbana que para hace una década prevalecía y, en consecuencia, no permiten definir un pronóstico certero, ni mucho menos los objetivos y estrategias de desarrollo urbano más idóneas.

Cabe recordar que el PDDUPLMC no es cualquier documento, se trata del instrumento que norma el desarrollo urbano de las colonias, pueblos y barrios que integran la zona urbana de la Delegación La Magdalena Contreras. En él se establecen los usos del suelo, el porcentaje de construcción permitido en el lote, así como los niveles permitidos, así como el lote mínimo, entre otros elementos. Esta norma adquirió el rango de Ley luego de ser aprobado por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, al momento de haber entrado en vigor,

3.3.1.2. Pronóstico, objetivos y estrategias deficientes

En tal sentido, y con el fin de valorar el papel que juega en el desarrollo urbano que prevalece en la zona de estudio, toca el turno de analizar el pronóstico, los objetivos y las estrategias de desarrollo urbano en él establecidas para inducir los cambios o las consolidaciones esperadas.

Por principio de cuentas el PDDUPLMC establece el siguiente pronóstico que involucra a la zona de estudio:

“De mantenerse la dinámica urbana y poblacional identificada en la Delegación La Magdalena Contreras, sin desarrollar acciones preventivas o medidas correctivas; se determina que el escenario urbano para el corto, mediano y largo plazo sea el siguiente:

- Se mantendrá una doble dinámica de población definida por el despoblamiento y la paulatina substitución de usos habitacionales por comercios y servicios (más rentables) en las partes bajas de la Delegación (San Jerónimo Lídice, San Jerónimo Aculco y Héroe de Padierna)...
- Ante la ausencia de predios baldíos, revalorización del suelo y reducidas alternativas de ocupación en suelo apto de ser intensificado; la población residente mayor a los 25 años de edad, definirán una relocalización espacial promoviendo el deterioro del espacio urbano (cambios funcionales y ambientales).

- Se intensificará la sustitución de usos habitacionales por comercio y servicios en las colonias San Jerónimo Lídice, San Jerónimo Aculco, Héroes de Padierna y la Concepción (entre otras), ante el incremento en la rentabilidad de las colonias adyacentes al periférico.
- La incorporación de conjuntos residenciales por vivienda unifamiliar de ingresos bajos seguirá promoviendo la relocalización de población de áreas consolidadas hacia la periferia con la subsecuente necesidad de incorporarles servicios. GDF. 2005, p. 55)

En síntesis, el pronóstico afirma que de no tomarse ninguna medida de control e impulso en materia de desarrollo urbano, la Colonia San Jerónimo Aculco seguiría despoblándose, y continuará ocurriendo un intenso proceso de reemplazo del uso de suelo habitacional unifamiliar por comercios; servicios y vivienda multifamiliar para estratos de mayores ingresos.

Ante tal pronóstico, en el PDDUPLMC se define una estrategia general de "...control de poblamiento..."⁴⁰ con el propósito principal de "...mejorar las condiciones de vida de la población ya residente dentro de la Delegación:"(, p. 65)

Lo anterior significa que los objetivos, estrategias y acciones de desarrollo urbano, entre ellas las que controlen la intensidad y densidad de ocupación del suelo, se establecieron para inhibir el crecimiento demográfico en las colonias, pueblos y barrios que conforman a las delegaciones ubicada en la parte externa del periférico, tal como lo es La Magdalena Contreras. Todo ello, con el propósito de evitar el arribo de nuevos residentes, para que los que ya habitan la delegación mejoraran sus condiciones de vida.

Sin embargo ese nivel de generalización no es el adecuado aún para encontrar las estrategias específicas para la Colonia, de ahí que en el PDDUPLMC se definieron para cada uno de los cinco sectores en que se regionalizó la delegación para fines de planeación.

Para el caso del Sector "A" San Jerónimo⁴¹ el objetivo general de desarrollo urbano es "Fomentar la construcción de vivienda unifamiliar" en tanto que los objetivos estratégicos específicos son:

- "Controlar que la subdivisión de predios para uso habitacional no genere predios menores a 300.00 m2 (San Jerónimo).

⁴⁰ Dicha estrategia obedece a que para las delegaciones del segundo contorno, como la Delegación La Magdalena Contreras, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente para la fecha, así lo establecía.

⁴¹ En el Sector "A" San Jerónimo se incluye tanto a la zona de estudio como al Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice, la Unidad Habitacional INFONAVIT, la Unidad Independencia Batán Norte, la Unidad Independencia Batán Sur, las colonias Puente Sierra, San Ramón (SIC), Héroes de Padierna, Conjunto Residencial Santa Teresa y Santa Teresa.

- “Redefinir zonas históricas de los asentamientos iniciales de la Delegación como San Jerónimo e impulsar los programas de cuidado del patrimonio y de mejoramiento de la imagen urbana.” (, p. 65)

3.3.1.3. Confronta de lo dispuesto en el PDDUPLMC con la reestructuración urbana observada en la Colonia San Jerónimo Aculco

El primer punto citado en el pronóstico del PDDUPLMC se cumple al pie de la letra en la parte relativa al despoblamiento de las “partes bajas de la Delegación” donde se encuentra la zona de estudio, ya que si el total de habitantes de la Colonia San Jerónimo Aculco para el año 1995⁴², que cita el PDDULMC es de 7,480 habitantes⁴³, y para el 2010 la población total es de 7,027, de acuerdo al INEGI, es evidente que la población disminuyó 453 habitantes en un lapso de 15 años.

Lo anterior, en términos de lo afirmado en el mismo pronóstico, significa que se mantuvo “...la dinámica urbana y poblacional identificada en la Delegación La Magdalena Contreras, sin desarrollar acciones preventivas o medidas correctivas; se determina que el escenario urbano para el corto, mediano y largo plazos sea el siguiente:

- “Se mantendrá una doble dinámica de población definida por el despoblamiento y la paulatina substitución de usos habitacionales por comercios y servicios ...”
- “La incorporación de conjuntos residenciales por vivienda unifamiliar de ingresos bajos seguirá promoviendo la relocalización de población de áreas consolidadas hacia la periferia...” (GDF, Op. cit. p. 55)

De igual manera, se mantuvo la tendencia de sustitución de viviendas unifamiliares por vivienda multifamiliar, destinadas para la población de mayores ingresos a los del promedio de los habitantes pioneros de la zona de estudio, asimismo continuó el remplazo de ese uso habitacional unifamiliar por nuevas unidades económicas de comercio y servicios.

Cabe resaltar que, para el tema de la sustitución de vivienda unifamiliar, que es punto nodal en el proceso de reestructuración urbana, el PDDUPLMC si definió estrategias específicas para la Colonia San Jerónimo Aculco que modificarán esa tendencia definida con claridad en el pronóstico.

⁴² En la tabla No. 9 “Características de Poblamiento por Colonia, 1995-2000” el PDDULMC cita que en 1995 San Jerónimo Aculco tenía 7,480 habitantes y que para el año 2000 su población se había incrementado hasta sumar 9,372.

⁴³ Los datos para elaborar la tabla antes señalada, según el PDDUPLMC, provienen del INEGI, tanto del Censo de Población y Vivienda, 1995 como del XII Censo General de Población y Vivienda, 2000, no obstante las cifras que maneja el documento y los que encontró el autor son muy discordantes, a pesar de tener la mismo fuente.

Sin embargo, esas estrategias específicas se omitieron, lo que significa que desde las oficinas responsables del desarrollo urbano, tanto a nivel delegacional, como del gobierno de la Ciudad de México, se fomentaron medidas contrarias a lo determinado en el PDDUPLMC.

Las estrategias específicas para el Sector “A” San Jerónimo claramente dictan “Fomentar la construcción de vivienda unifamiliar” y “Controlar que la subdivisión de predios para uso habitacional no genere predios menores a 300.00 m² (San Jerónimo). (, p. 65)

Lo anterior se refuerza con el establecimiento de la política general de la imagen objetivo definida en el programa de desarrollo urbano, la que establece que “...la pérdida de población en la zona de San Jerónimo debe revertirse fomentando la saturación de los predios baldíos con vivienda unifamiliar...” (, p. 63)

A 10 años de haberse aprobado ese programa de desarrollo urbano, en el que se dictan estrategias para detener el despoblamiento que no se cumplen, y se indica fomentar la construcción de vivienda unifamiliar y en su lugar se autoriza la construcción de departamentos y residencias en condominio, que equivalen a permitir subdivisiones menores a 300.00 m², ya que cada uno de los departamentos difícilmente es igual o mayor a esa superficie.

Tampoco las residencias que integran los conjuntos residenciales cumplen con el propósito de construir vivienda unifamiliar en predios no menores a 300.00 m², como es el caso de “Residencial Tihuatlán” que se cita en el apartado 2 de este capítulo, en el que la propaganda ofrece residencias de 253 m² de construcción que incluyen bodega y estacionamiento para 3 autos: “... con finos acabados, en inigualable ubicación, a 3 cuadras del Periférico, con funcional proyecto arquitectónico, amplios espacios...” (Cataño, 2015)

La no aplicación del PDDUPLMC, aunado a su violación con la aplicación de la normas 26, se constituyen en el mecanismo que impulsa la reestructuración urbana de la Colonia San Jerónimo, la que en términos de lo establecido en su pronóstico, se caracteriza principalmente por la ocurrencia de un intenso proceso de reemplazo del uso de suelo habitacional unifamiliar por comercios; servicios y vivienda multifamiliar para estratos de mayores ingresos que generan mayor rentabilidad para los desarrolladores inmobiliarios.

3.4. Impacto de las acciones relevantes de gobierno en la Colonia San Jerónimo Aculco y sus alrededores planteadas en el PDDUPLMC

A efecto de cumplir con los objetivos del PDDUPLMC, establecidas en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente para la fecha, se planteó la realización de diversas acciones de gobierno en el corto, mediano y largo plazos, siendo los años 2006, 2009 y el 2010 y posteriores los límites de cada periodo de ejecución. Entre las acciones realizadas para incidir de manera directa en la zona de estudio se encuentran las siguientes:

3.4.1. Construcción del segundo piso del periférico y la supervía poniente

La sustracción de tres esculturas monumentales del área de conservación patrimonial “Ruta de la Amistad”⁴⁴ a lo largo de del Anillo Periférico⁴⁵, para la presente investigación interesa resaltar las que se ubicaban en el tramo de la Av. San Jerónimo y la Calle Oaxaca, ellas eran un obstáculo para la construcción del segundo piso de dicha vialidad.

Específicamente en el límite oriente de la Colonia San Jerónimo Aculco se encontraba la obra del artista Checoslovaco Miroslav Chlupac titulada “Las Tres Gracias”.

Con el retiro y reubicación en otro sitio se perdió el planteamiento original de dicha ruta, además de que se perdieron íconos, se afectó el patrimonio de la zona y se modificó la imagen urbana, adicionalmente se violentaron disposiciones del PDDUPLMC y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF), que determinaban dar “...atención especial para mantener y potenciar sus valores...” del área de conservación patrimonial “Ruta de la Amistad” de la olimpiada México 68. (GDF, 2005, p. 70)

Asimismo, se llevó a cabo la construcción de la Supervía Poniente, aunque no en las etapas y trazó señalados en el PDDUPLMC, esta obra retomó un objetivo de programas anteriores y del vigente, para esas fechas, Programa Integral de Transporte y Vialidad, con el objeto de conectar la Avenida Luis Cabrera con la Avenida Carlos Lazo en Santa Fe. (, p. 60 y 104)

Estas acciones, generaron reacciones contrarias, principalmente la supervía poniente, ya que previo a su construcción el movimiento opositor a su construcción valoró que traerían efectos negativos para la zona, tales como aumento del tránsito vehicular debido a que sería se induciría el tránsito en la zona; mayor contaminación por automotores e incremento del comercio ambulante, además de

⁴⁴ Unos cuantos meses antes del comienzo del retiro de las esculturas y la desarticulación de la “Ruta de la Amistad México 68” por la construcción del segundo piso del periférico en el tramo comprendido entre la Av. San Jerónimo y el Viaducto Tlalpan, se escribió un interesante ensayo que explica cómo y con qué propósito se diseñó y construyó ese conjunto escultórico, asimismo lo interpreta desde la perspectiva de la teoría del no-lugar. No obstante de no prever la construcción de esta vialidad y la reubicación de las piezas, el ensayo cobra nuevas dimensiones para entender el modelo de desarrollo urbano que refuerza esta vialidad de paga, la primera que se realizó y entró en operación en la Ciudad de México. (Museo Experimental el Eco, 2011)

⁴⁵ La Ruta de la Amistad se desarrolló a lo largo de 17 kilómetros del Anillo Periférico y constó de 19 esculturas que se construyeron en el tramo que delimita al Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice y la Colonia San Jerónimo Aculco, siendo las siguientes esculturas: 1) Señales de Ángela Gurría (México) de una altura de 18 m. que emplea dos cuernos que representan la participación de los países africanos participan en conjunto. 2) El Ancla del escultor suizo Willi Gutmann, con una altura: 7.5 m. es un ancla en forma de círculo irregular. 3) Las Tres Gracias. del escultor checoslovaco Miroslav Chlupac, que consiste en tres columnas con borde ondulante que a la vista generan una sensación de variación de volumen Las que permanecieron en sus sitios originales hasta la construcción de la citada vialidad elevada. (Edificios de México, 2014)

la alteración de la imagen urbana. En el siguiente capítulo, se revisará la opinión de los vecinos a 2 años de haber entrado en operación.

3.4.2. Otras acciones de gobierno y obra pública menor

Además de lo anterior, en el PDDUPLMC se programó la realización de las acciones estratégicas que se enlistan en el Cuadro No. 9, tanto en los límites, como en el interior de la Colonia San Jerónimo Aculco, cuyas dimensiones son menores:

Cuadro No. 9

ACCIONES COMPLEMENTARIAS PARA ORIENTAR EL DESARROLLO URBANO EN LA COLONIA SAN JERÓNIMO ACULCO, PLANTEADAS EN EL PDDUPLMC		
Acción Estratégica	Plazo de Ejecución	Comentario
Mejoramiento del paseo Cri-Cri y del parque recreativo y deportivo El Reloj.	Corto	Ambas acciones se realizaron en el 2014, a nueve años de haber entrado el programa.
Adquisición de suelo para la conformación de la ciclopista sobre el derecho de vía Ferrocarril a Cuernavaca de la Barranca La Malinche a la Avenida Luis Cabrera	Mediano y largo	Lo que se programó a realizarse a plazo, sin embargo la ciclopista se construyó antes de que se publicara el PDDUPLMC.
Consolidación del corredor comercial de la Av. Emiliano Zapata.	Corto y mediano	Dada su longitud, el que cruce el territorio de la Colonia de poniente a oriente, y que sea la salida de un número importantes de colonias de la parte alta de la delegación, se trata de por sí, aún sin acción de fomento alguna, de la zona comercial que mayor dinamismo comercial presenta.
Reforestación de la avenida Luis Cabrera, el paseo Cri - cri y Parque El Reloj.	Corto y mediano	Para el caso de la avenida Luis Cabrera se procedió a hacer lo contrario con la construcción de la supervía poniente, ya que se taló el arbolado en el camellón, y la mayor parte del mismo en las banquetas, ya que se redujo su ancho. Es notorio la falta de mantenimiento de los pastizales y herbáceas que sustituyeron el arbolado.
Empleo de agua tratada en el riego de los espacios abiertos que cuenten con áreas verdes, como es el caso de la Av. Luis Cabrera	Corto y mediano	
Apoyo a la conformación y consolidación del Centro de Barrio de San Jerónimo Aculco	Corto y mediano	No se definieron los límites de este espacio, aunado a que no se encuentra entre los ocho centros de barrio que se plantean en la Tabla No. 17 Localización y características de los Centros de Barrio.
Mejoramiento y señalización de la avenida Emiliano Zapata para	No se establece	Al ser la avenida principal recibe un mantenimiento constante, mientras

fortalecer la integración vial de la delegación en el sentido norte – sur.		que la señalización que se observa es producto de la construcción de la supervía poniente.
Para reducir los entronques conflictivos en el área contigua al Anillo Periférico se plantea eliminar el doble sentido en la Avenida México – Contreras y sólo conservar el sentido norte – sur.	No se establece	Se realizó una acción distinta, ya que dentro de la colonia la Av. México – Contreras funciona en el sentido sur – norte, sólo como salida de la delegación.
Se requiere regularizar el uso de la vía pública del sitio de taxis localizado en el cruce de las avenidas México – Contreras y la Avenida Luis Cabrera.	No se establece	El sitio permanece, sin embargo el parque vehicular que más tiempo está estacionado se ubica, junto con s caseta en la confluencia de las calles Orizaba, Huachinango y la Av. México – Contreras.
Prohibir el estacionamiento en las vialidades metropolitanas, primarias y primarias delegacionales, entre las prioritarias está el acceso de la Av. México – Contreras desde el Periférico.	No se establece	La medida es insuficiente, las calles de la colonia están saturadas durante las horas y días hábiles al utilizarse como estacionamiento, tanto por el parque vehicular de los vecinos, como de los empleados de las oficinas públicas y privadas, principalmente las localizadas sobre el periférico y las calles que confluyen con él.

Elaboración propia, con base en los lineamientos estratégicos plasmados en el PDDUPLMC (GDF, 2005, Op. cit.)

Este conjunto de acciones y omisiones del PDDUPLMC, vigente desde el año 2005, ha fortalecido la reestructuración urbana de la Colonia San Jerónimo Aculco de la que los nuevos inquilinos carecen de los parámetros necesarios para valorarla, en tanto que la población pionera del asentamiento irregular, como la vecindada de mayor antigüedad, la resienten día a día; principalmente la relacionada con el tránsito local y la saturación de calles empleadas como estacionamiento.

El territorio de la Delegación La Magdalena Contreras tiene una forma de embudo, en el que la mayor parte de la población vive en la parte poniente, mientras que el cuello lo conforman tanto el Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice, como la colonia San Jerónimo Aculco, esa condición determina que las vialidades que cruzan por su territorio en el sentido oriente – poniente sea el paso del transporte público y privado para la población que trabaja dentro y fuera del territorio delegacional, con lo que los problemas de tránsito y vialidad cobran gran relevancia.

Entre las acciones que en la materia ha emprendido la actual administración delegacional para agilizar el tránsito, particularmente en la hora pico de la mañana, cuando la mayor parte de la población estudiantil y trabajadora, se ubica la restricción de estacionamiento en vía pública, lo que se desarrolla sólo en la Av. Emiliano Zapata y consiste en evitar autos estacionados en ambas aceras, de modo que sólo se concentren a la derecha del arroyo vehicular y en una sola fila, a

efecto de que circulen a la vez dos líneas de tránsito en el sentido ordinario de circulación, que es de poniente a oriente.

En la actualidad sólo se ubican dos estacionamientos públicos en la zona de estudio, uno ubicado en la Calle Jalapa, y el otro en la calle Teocelo, entre Veracruz y Poza Rica, al que hay que agregar el de la Casa Popular.

Es un hecho que son insuficientes la acción y los establecimientos, por lo que resultan irrelevantes para la dimensión del problema que experimentan los habitantes de la colonia, ya que están orientados hacia la población de paso, baste agregar que una de las justificaciones que se plasmó para revisar y actualizar el PDDUPLMC, en el 2004, es precisamente el relativo al "...paulatino deterioro..." de la delegación a través del "...incremento de cargas vehiculares en vialidades saturadas...". (GDF, 2005, p. 61)

Capítulo IV

La reestructuración urbana experimentada por los vecinos, pronóstico y propuestas para un desarrollo urbano incluyente en la Colonia San Jerónimo Aculco

4.1. La reestructuración urbana y la directriz del PDDUPLMC experimentadas en la colonia

La urbanización experimentada por los habitantes de la zona de estudio, durante el tiempo que lleva vigente el PDDUPLMC, genera al menos una certeza que es compartida por la mayoría, que sus calles se han saturado porque son utilizadas como estacionamientos por los empleados de las oficinas públicas y privadas que se han instalado, principalmente en el anillo periférico y en las calles que a él desembocan, incluso fuera de la colonia, como es el caso de la Policía Federal y las oficinas del Instituto Mexicano de la Propiedad Intelectual, que se ubican en Jardines del Pedregal, pero también dentro de manzanas expropiadas que formaron parte del asentamiento irregular del ex ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice.

Esa mayoría, aunque sabe que hay un instrumento que norma los usos del suelo no conoce el programa, ni tampoco participó en la consulta pública que deficientemente se instrumentó para que en el año 2004 emitiera sus opiniones, debido a que no se hizo la suficiente difusión de la misma. No obstante lo anterior, todos los vecinos quisieran un mejor desarrollo urbano en el que se tomen en cuenta sus opiniones.

4.1.1. La urbanización vivida y deseada por los vecinos de la Colonia San Jerónimo Aculco.

A lo largo de este primer apartado se conocerá la opinión de los vecinos en torno a las transformaciones urbanas que han experimentado durante los últimos 10 años, tiempo que lleva de vigencia el PDDUPLMC, asimismo sobre las acciones que en materia de desarrollo urbano desean se realicen para un mejor futuro de la colonia.

Para conocer lo anterior se analizan los resultados del diseño y aplicación especial, para esta investigación, de un cuestionario en domicilio, se hicieron 33⁴⁶ entrevistas durante el 5 de abril y hasta el 13 de mayo del 2015.

Dado el tiempo y recursos disponibles este procedimiento de obtención de información no fue posible diseñar un muestreo, sino recabar testimonios,

⁴⁶ La cantidad de entrevistas representa el 3.2 por ciento de los lotes (1039) incluidos en el plano "Actualización de la Zona Urbana San Jerónimo Aculco" elaborado por la Subsecretaría de Asuntos Agrarios, de la Secretaría de la Reforma Agraria, sin fecha definida, no se registra el último dígito del decenio de la década de los ochenta del siglo pasado. (AGA, Exp. 272.2/32, legajo 2)

derivado de lo anterior el número de entrevistas se fijó con base en el número de lotes. De modo que los resultados sólo son representativos para el conjunto de los entrevistados y no para el conjunto de la comunidad.

Para el levantamiento se aplicó el cuestionario en domicilio, se buscó garantizar que se abarcara centro y periferia de los diversos rumbos de la colonia, una vez en campo se tocaron puertas y se realizó la entrevista al vecino mayor de edad que aceptara dar su tiempo y emitir sus opiniones.

El objetivo del cuestionario fue recabar testimonios sobre la propiedad y su intensidad de ocupación; la antigüedad de residencia, sexo, edad, lazos de parentesco de los entrevistados con los ejidatarios, el nivel de conciencia sobre el origen del asentamiento y de satisfacción de vivir en la colonia. De igual manera se preguntó sobre el impacto que las transformaciones urbanas de los últimos diez años tienen en el conjunto de la colonia, así como los problemas urbanos que a su juicio deben solucionarse.

Como se anotó anteriormente, la unidad de observación es el lote ocupado, ya sea por vivienda, o por comercio de barrio, en ambos casos los propietarios u ocupantes experimentan los fenómenos urbanos que se hacen presentes.

Cabe agregar que los propietarios de los comercios interactúan con su clientela e intercambian información y comentarios respecto de lo que sucede en la colonia. Ellos hablan con sus vecinos, sus clientes, entre otras cosas de las características del servicio de limpia y recolección de basura, de la seguridad pública, de las promesas de candidatos que vienen y van, del transporte y de la vialidad, de las nuevas construcciones y los vecinos, también de la falta de agua, o de los baches, de cómo fue y cómo surgió la colonia, cómo ha ido cambiando.

El cuestionario diseñado y con el que se realizaron las entrevistas es el siguiente:

Entrevista Sobre la Urbanización de la Colonia San Jerónimo Aculco

Nombre: _____

Dirección: _____

Edad: _____ Sexo: _____

1. ¿Cuántos años tiene Ud. de vivir en la Colonia San Jerónimo Aculco?
2. ¿Usted sabe que antes de que se formara la colonia esta zona era parte del Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice?
3. ¿Conoce a algún ejidatario?,
4. ¿Tiene parentesco con algún ejidatario?
5. ¿Su familia es propietaria o arrendataria del lugar dónde vive?

6. ¿Cuántas viviendas hay en el predio?

7. ¿Cómo se siente de vivir en la Colonia San Jerónimo Aculco?

a) Contento	b) Tranquilo	c) molesto	d) Inseguro
-------------	--------------	------------	-------------

8. ¿Por qué razón se siente así?

9. ¿Cómo le parece que ha evolucionado la Colonia San Jerónimo Aculco durante los últimos 10 años?

a) Ha mejorado	b) No ha cambiado	c) Ha empeorado
----------------	-------------------	-----------------

10. ¿Por qué razón le parece así?

11. ¿Qué opina de las nuevas construcciones de departamentos y conjuntos residenciales y oficinas que se están construyendo?

b) Mejoran el entorno social y urbano	c) No impactan en la colonia	d) Empeoran el entorno social y urbano
---------------------------------------	------------------------------	--

12. ¿Por qué opina así?

13. ¿La comunidad está organizada para frenar la construcción de edificios de departamentos y oficinas, así como de conjuntos residenciales?

14. ¿Cómo se organiza?

15. ¿Cómo resultó para la colonia la construcción y operación de la supervía y el segundo piso?

a) Hacían mucha falta	b) Resolvieron los problemas viales	c) Complicaron la vialidad local
-----------------------	-------------------------------------	----------------------------------

16. ¿Por qué lo considera así?

17. ¿Ha pensado dejar de vivir en la Colonia San Jerónimo Aculco?

18. ¿Por qué razón?

19. ¿Usted supo que en el 2004 se realizó una consulta para conocer y opinar sobre el Proyecto de Programa de Desarrollo Urbano para la delegación y la colonia?

20. ¿Participó?

21. ¿Nos puede describir cómo le gustaría que en el futuro sea o siga siendo la Colonia San Jerónimo Aculco?

4.1.2. Perfil de los entrevistados

El cuestionario fue respondido por 33 vecinos de entre 26 y 66 años de edad, de los cuales 18 son hombres y 15 mujeres. El grupo etario más reducido es el de menos de 30 años con tan sólo 6 por ciento de participación, en comparación al 24.2 por ciento que alcanza el grupo de 61 y más años, lo que se refleja en la edad promedio general que es de 49.4 años, en tanto que la edad por sexos el promedio es de 44.9 años para mujeres y 53.1 para hombres.

Ahora bien, en cuanto al tiempo de residencia en la Colonia San Jerónimo Aculco que expresan los entrevistados se encontró que va de los 2 a los 66 años. En general tienen un promedio de 33 años. Este promedio baja a 32.1 para las mujeres, en tanto que para los hombres sube a 37.2 años.

La mayor parte de las mujeres, 53.2 por ciento, tiene una antigüedad de residencia en la colonia menor a 30 años, en tanto que en ese rango de antigüedad los hombres alcanzan sólo el 38.8 por ciento, lo que significa que el 61.2 por ciento de éstos tienen más de 31 años de vivir aquí, tal como se ve en el cuadro No. 10

Lo anterior significa que la gran mayoría de los habitantes de la Colonia San Jerónimo Aculco han experimentado de manera consciente la evolución de la colonia al menos durante el tiempo de vigencia del presente PDDUPLMC. Asimismo, significa que hay más hombres que experimentaron los tiempos anteriores a la regularización del asentamiento.

Cuadro No. 10

AÑOS DE RESIDENCIA DE LOS ENTREVISTADOS EN LA COLONIA SAN JERÓNIMO ACULCO POR SEXO Y PERIODO			
Años	Porcentaje promedio para hombres y mujeres	Porcentaje Mujeres	Porcentaje Hombres
1 a 10	9.1	13.3	5.5
11 a 20	12.1	13.3	11.1
21 a 30	24.2	26.6	22.2
31 a 40	21.2	20.1	22.2
41 a 50	15.1	20.1	11.1
51 a 60	6.2	0.0	11.1
61 y más	12.1	6.6	16.6
Total	100.0	100.0	100.0

Elaboración propia con datos obtenidos de las entrevistas que se realizaron para la presente investigación.

De los encuestados se encontró que en su mayoría, el 85 por ciento, viven o tienen su negocio en inmuebles de su propiedad, en tanto que el resto son arrendatarios. Lo anterior cobra relevancia, aunado a la antigüedad de residencia, como factores que determinan el acentuado sentido de pertenencia, arraigo e identidad para con sus demás vecinos y con el territorio en el que habitan, lo que se detallará más adelante.

4.1.3. Conciencia sobre el origen y desarrollo de la Colonia San Jerónimo Aculco

Dado que el promedio de antigüedad de residencia de los encuestados de la colonia es superior a los 33 años, es un hecho que la mayoría de los habitantes han experimentado los procesos de regularización de las 68.46 hectáreas del asentamiento irregular que concluyó a partir de su expropiación al ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice, por parte de la CORETT en 1981, así como de escrituración de sus propiedades y de la consolidación de la colonia.

Lo anterior queda de manifiesto con el hecho de que el 94 por ciento de los entrevistados sabe que la superficie donde se asienta la colonia formó parte de ese ejido. El conocimiento de ese antecedente es compartido en proporciones muy similares por mujeres y hombres, siendo ligeramente menor para el caso de las mujeres, ya que eso lo sabe el 93.3 por ciento de las entrevistadas.

Ese conocimiento está dado, primeramente por la antigüedad de residencia, pero también porque el 79 por ciento de los entrevistados conoce a algún ejidatario, no obstante que sólo el 36 por ciento tiene parentesco consanguíneo o político con alguno de los antiguos propietarios de estas y otras tierras, por lo que esto tiene que ver con el estrechamiento de lazos de relaciones que se dan en la comunidad. Los datos señalados se observan en el cuadro No. 11.

Cuadro No. 11

PROPORCIÓN DE HOMBRES Y MUJERES ENTREVISTADOS CON CONOCIMIENTO DE LOS ANTECEDENTES EJIDALES DE LA COLONIA, DE ALGÚN EJIDATARIO Y DE PARENTESCO CONSANGUÍNEO O POLÍTICO CON ALGÚNO DE ELLOS			
	Porcentaje promedio hombres y mujeres	Porcentaje mujeres	Porcentaje hombres
Saben que la colonia formó parte de ejido	94.0	93.3	94.0
Conocen a algún ejidatario del lugar	79.0	73.3	83.3
Tienen parentesco con algún ejidatario del lugar	36.0	40.0	38.9

Elaboración propia con datos obtenidos de las entrevistas que se realizaron para la presente investigación.

4.1.4. Sentido de pertenencia y grado de satisfacción de los pobladores con la comunidad y su territorio

La condición de antigüedad de promedio de los entrevistados, la proporción de propietarios, así como la de conocer algún ejidatario, o de tener relación de parentesco con alguno de ellos, así como los lazos de amistad que sostenga con la comunidad constituyen factores que determinan que la mayoría de los vecinos se sientan contentos y tranquilos de vivir en ella a pesar de las transformaciones urbanas que ha experimentado en la última década.

Los resultados obtenidos a través de la entrevista muestran que el 63.6 por ciento se sienten contentos y tranquilos de vivir en la colonia. De este universo de satisfechos el 61.9 por ciento está contento, mientras que tan sólo el 38.1 por ciento viven tranquilos en la comunidad, lo anterior significa que los vecinos colocan en primer plano otros elementos antes que las molestias que traen consigo las construcciones públicas y privadas que se han realizado o realizan en la zona o los niveles de inseguridad que se experimentan en este antiguo asentamiento irregular.

Esta situación es promedio ya que incluye tanto mujeres como hombres, al revisar como se expresan según el sexo de los entrevistados, lo que se observa en el cuadro No. 12, encontramos variantes significativas, dado que el porcentaje de mujeres que se sienten contentas y tranquilas es de 53.3, mientras que el de los hombres es casi 20 puntos superior al de las mujeres ya que suman el 72.

Cuadro No. 12

GRADO DE SATISFACCIÓN DE LOS POBLADORES CON LA COMUNIDAD Y SU TERRITORIO			
¿Cómo se siente de vivir en la colonia?	Porcentaje promedio hombres y mujeres	Porcentaje mujeres	Porcentaje hombres
Contento (a) y Tranquilo (a)	63.6	53.3	72.2
Molesto (a) e Inseguro (a)	36.4	46.7	27.8
Total	100.0	100.0	100.0

Elaboración propia con datos obtenidos de las entrevistas que se realizaron para la presente investigación

Lo anterior significa que las mujeres de la colonia resultan más susceptibles a los problemas que conllevan las transformaciones urbanas que ha sufrido la colonia en los últimos años. Lo anterior se comprueba con el hecho de que mientras que el porcentaje de mujeres que se sienten inseguras en la actualidad es del 20 por ciento, sin embargo no hay ningún hombre entrevistado que hay manifestado sentirse así.

No obstante que un poco menos de dos tercios de los vecinos, hombres y mujeres, viven contentos y tranquilos, no es nada despreciable que el resto vivan molestos e inseguros, ya que, como se verá más adelante, sí los problemas de la colonia tienden a agudizarse, si no se rectifica el rumbo de las estrategias y acciones de desarrollo urbano, la proporción de quienes se sienten molestos e inseguros también crecerá.

En este sentido, en el diseño y aplicación de la entrevista se incluyó las preguntas 17 y 18 para saber hasta qué punto las transformaciones urbanas que se experimentan pueden inducir el desplazamiento de los habitantes de la colonia.

Estas preguntas fueron: ¿Ha pensado dejar de vivir en la Colonia San Jerónimo Aculco? ¿Por qué razón?, las que se plantearon después de interrogar a los vecinos sobre su opinión respecto de la evolución urbana de los últimos 10 años,

durante los cuales se construyó y entró en operación la supervía y el segundo piso del periférico, además de la proliferación de los edificios de oficinas y departamentos, así como de condominios y conjuntos residenciales, lo que caracteriza la reestructuración urbana que se observa en este antiguo asentamiento irregular.

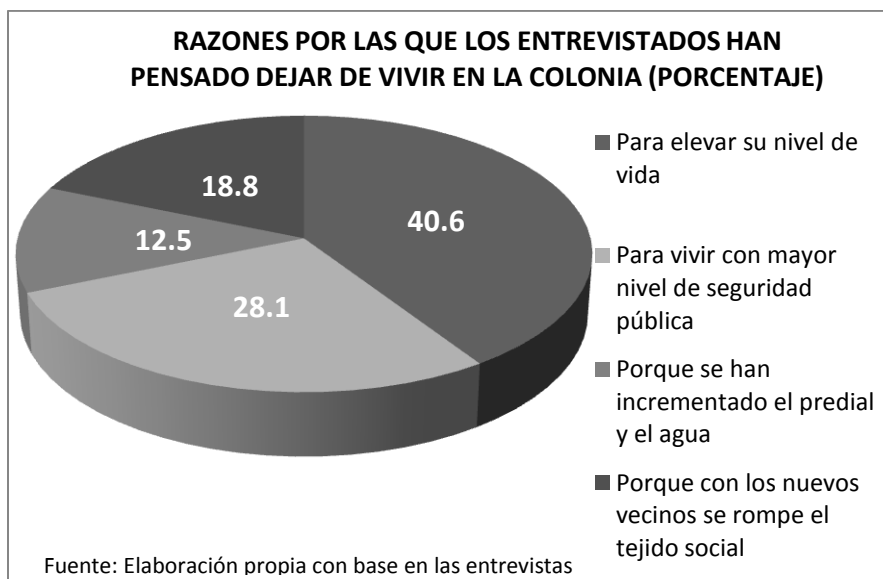
Cuadro No. 13

VECINOS, SEGÚN SU SEXO, QUE HAN PENSADO CAMBIAR DE RESIDENCIA DEBIDO A LAS TRANSFORMACIONES URBANAS QUE EXPERIMENTA LA COLONIA SAN JERÓNIMO ACUCLO			
	Mujeres y hombres	Mujeres	Hombres
Sí ha pensado dejar la colonia	48.5	60.0	38.9
No ha pensado dejar la colonia	51.5	40.0	61.1
Total	100.0	100.0	100.0

Elaboración propia con datos obtenidos de las entrevista que se realizaron para la presente investigación

Como se ve en el Cuadro No. 13, se encontró que si bien sólo un poco más del tercio de los colonos se sienten molestos e inseguros de vivir en la colonia, casi la mitad de los habitantes ha pensado irse a vivir a otro rumbo de la ciudad donde no existan la problemática que les genera ese sentir, sin embargo al revisar este tema en función del sexo del entrevistado resultó que 6, de cada 10 mujeres, sí han pensado en el cambio de residencia. Contra tan sólo el 38.9 por ciento de hombres que han pensado tomar esa determinación.

Gráfica No. 1



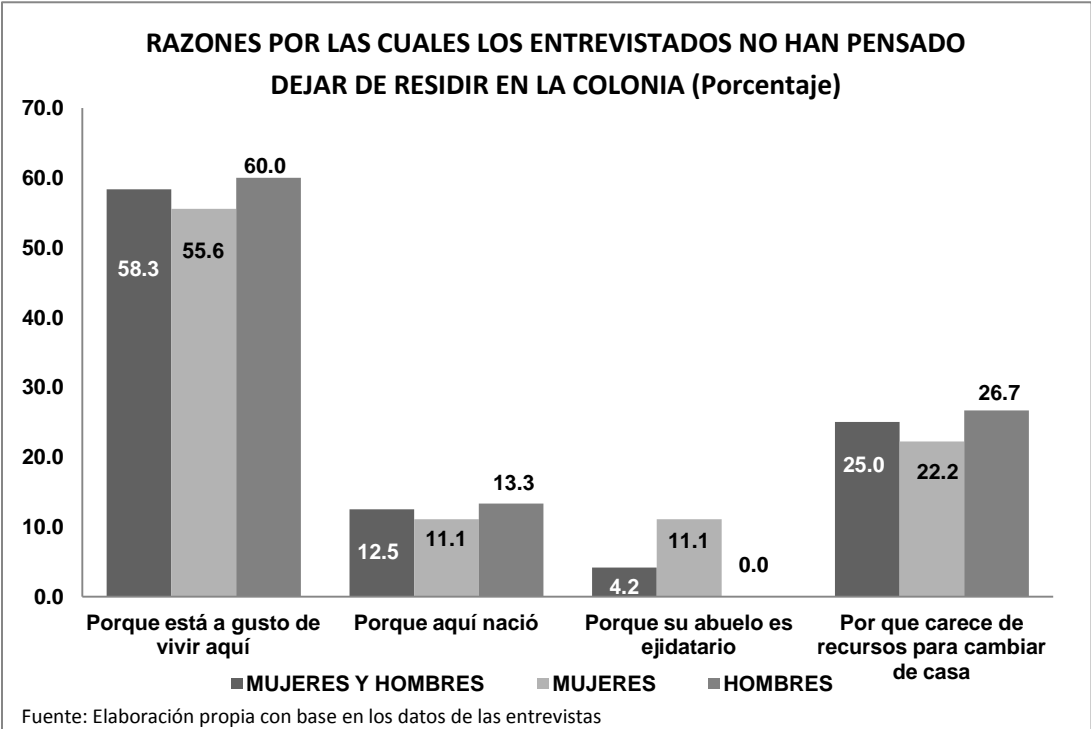
Las razones que expusieron los entrevistados para haber pensado en cambiar de lugar de residencia, motivadas por las transformaciones urbanas que se observan en la colonia, se agruparon en cuatro, las que se enlistan de mayor a menor

porcentaje, a saber ellas son: a) para mejorar su nivel de vida, b) para vivir con mayores niveles de seguridad pública, c) porque se ha incrementado el costo del agua y del predial y d) porque las costumbres de los nuevos vecinos rompen el tejido social. Las proporciones de cada una de las razones, en función del sexo de los habitantes, se observa en la gráfica 1.

En la gráfica se observa que las mujeres piensan en cambiar de casa a otra zona de la ciudad por dos razones principales, las que resaltan por tener mayor proporción que la que se observa en los hombres. Ellas son: para mejorar su nivel de vida y para recuperar la seguridad pública que en la colonia se ha perdido.

Por su parte, los hombres también esgrimen esas dos mismas causas pero detrás de la proporción mostrada por las mujeres, sin embargo en tercer y cuarto lugar le dan más importancia que las mujeres al incremento en el monto del impuesto predial y de los derechos por el consumo del agua potable, así como al hecho de que los nuevos vecinos tienen costumbres que chocan con las prevalecientes en la colonia, lo que a su modo de ver daña el tejido social existente.

Gráfica No. 2



Ahora bien, es conveniente analizar por qué, a pesar de las molestias generadas por las transformaciones urbanas, los vecinos no han pensado en mudarse del lugar de residencia, lo que se observa en la gráfica No. 2, en ella se exponen los cuatro grupos de razones en las que se clasificaron las diversas respuestas que dieron los entrevistados, de mayor a menor proporción ellas son: a) porque viven a

gusto, b) porque carece de los recursos económicos para cambiar de lugar de residencia, c) porque es su lugar de nacimiento, c) porque es descendiente de ejidatario.

Resalta el hecho de que la principal razón que tienen los vecinos para no pensar en dejar de vivir en la colonia, es porque se sienten a gusto viviendo en San Jerónimo Aculco, sin embargo, resalta que la segunda razón por la que no han pensado dejar de vivir en la colonia es el hecho de que carecen de los recursos económicos para comprar o ir a rentar a otro lugar. Esta razón debe tomarse en cuenta porque significa que en cuanto tengan los recursos económicos dejarían de vivir en la colonia.

En tercer lugar los vecinos no han pensado en mudarse por el peso del arraigo, porque están acostumbrados a la zona, porque ahí han tejido la mayor parte de sus relaciones sociales, y porque muy seguramente también ahí viven sus familias.

El porcentaje más bajo quienes no han pensado dejar la colonia (4.2) lo tienen aquellos que argumentan no irse porque son descendientes de ejidatarios, es decir, tienen lazos de parentesco que los ata al sitio.

En este sentido, cabe señalar que si se suma este porcentaje, con el de quienes no se van porque nacieron en la colonia, ambas representan el 16.9 por ciento de los entrevistados, esta cifra representa a quienes han decidido quedarse en la colonia debido a los sentidos de identidad, pertenencia y por los lazos de parentesco.

4.1.5. Concentración de viviendas por lote y el problema de la copropiedad en la tenencia de la tierra.

En el apartado 4.1.1 del presente capítulo se asentó que el 85 por ciento de los entrevistados son propietarios del lugar en el que viven, dato que se obtuvo de la aplicación de las entrevistas. Esta cifra es 13 puntos superior a la que reporta el PDDUPLMC, que se recoge en el cuadro No. 8 del capítulo anterior. No obstante las cifras referentes a la proporción de arrendatarios se aproximan entre sí, ya que el obtenido mediante el cuestionario es del 15 por ciento, mientras que en el señalado programa es del 17.73 por ciento.

Estas diferencias tienen su origen en la forma en la que se pregunta, en la presente investigación se planteó de la siguiente manera: 5. ¿Su familia es propietaria o arrendataria del lugar donde vive? Si se hubiese preguntado al entrevistado si era propietario o arrendatario, probablemente el número de propietarios y arrendatarios hubiese sido inferior.

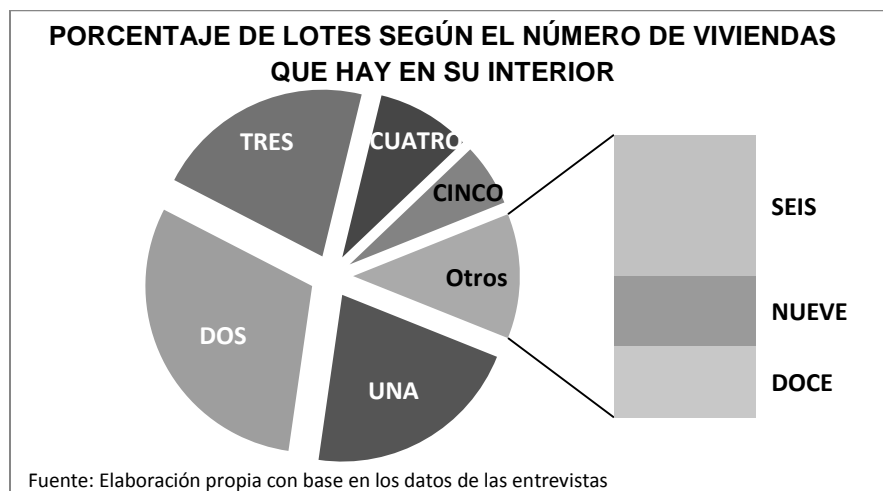
De cualquier manera, la elevada proporción de familias propietarias de los inmuebles que habitan tiene que ver con el hecho de que sólo han transcurrido 34 años de haberse expropiado el asentamiento irregular, proceso con el cual comenzó la escrituración de los lotes y, en consecuencia, aún es alto el número de familias que conservan sus propiedades porque viven en ellas. Estas condiciones

refuerzan el alto sentido de pertenencia y de identidad de los vecinos para con la comunidad y su territorio.

Estrechamente ligado a lo anterior, se tiene que las propiedades obtenidas mediante la ocupación y operaciones de compra y venta ilegales de solares urbanos del ejido se llevó a cabo por familias o conocidos de los ejidatarios, a diferencia de otros procesos, como las invasiones, en las que los invasores no tienen vínculos de parentesco con los propietarios de la tierra.

Esta situación ha permitido que las familias hayan arraigado en la colonia, que se hayan consolidado junto con ella, y que se hayan desdoblado al interior de cada una de las propiedades, lo cual se confirma con los datos que al respecto arroja la entrevista. Se encontró que el promedio de viviendas por cada propiedad es de 3.3, no obstante la cantidad va desde una y hasta doce viviendas por predio. En la gráfica 3 se observa cómo se distribuye la proporción del número de viviendas por cada lote que hay en la colonia.

Gráfica No. 3



La gráfica también permite observar que los lotes con tres y más viviendas en su interior representan el 48.5 por ciento del total de la localidad, mientras que el restante 51.5 por ciento que tiene máximo dos viviendas, cada vez tiende a disminuir por el natural desdoblamiento de las familias.

Este desdoblamiento en el mismo predio afecta tanto a las propiedades de quienes tienen algún parentesco con ejidatarios, como a los que no los tienen. Sin embargo es más agudo entre los familiares de ejidatarios, ya que entre ellos el promedio es de 4.6 viviendas en cada lote, en tanto que en los que son propiedad de quienes no tienen parentesco con los originales propietarios de la tierra el promedio es de 2.8 viviendas por predio.

Esta situación revela un problema ignorado en el PDDUPLMC, dado que en él se señala que en la zona prevalece la vivienda unifamiliar, la que debería ser fomentada prohibiendo la construcción de la multifamiliar, disposición establecida en su estrategia que indudablemente no se ha cumplido.

Contrario a lo que establece el citado programa, en la investigación de campo se encontró que el promedio de viviendas por predio es de 3.3, por lo que en términos estrictos lo que predomina en la colonia es la vivienda multifamiliar de carácter popular, ya que se trata de vivienda autoconstruida, a diferencia de la vivienda multifamiliar que construyen las empresas inmobiliarias, la que se diseña específicamente como una mercancía a ser comercializada en el mercado inmobiliario.

En tal sentido, lo que ocurre propiamente en la Colonia San Jerónimo Aculco es la sustitución de vivienda multifamiliar de producción social⁴⁷, ya que es autoconstruida por las familias pioneras en el asentamiento, de manera progresiva y sin planeación, la que está siendo reemplazada por vivienda multifamiliar de producción comercial, la que es diseñada y construida por empresas, bajo un esquema de planeación y de estudio del mercado inmobiliario, por lo que está destinada para sectores de la población con acceso a crédito hipotecario o de mayores ingresos a los prevalecientes en los ocupantes pioneros de la colonia.

4.1.5.1. La copropiedad en la tenencia de la tierra

Este hallazgo permite identificar el problema de la copropiedad que es necesario considerar en los futuros planes de desarrollo urbano para la delegación y la colonia, ya que se está ante la posible pulverización de la tenencia de la tierra.

Dicha situación radica en que los lotes en los que las viviendas son de descendiente heredero, sean ejidatarios o no, cada persona que posee una vivienda y tenga derecho de heredar, constituye un propietario y cada vivienda una propiedad en potencia, siempre y cuando el predio sea divisible por su misma naturaleza o porque así lo permita la ley, tal como lo establece el artículo 939 del Código Civil para el Distrito Federal.

Esta situación es posible que afecte al 81.8 por ciento de los lotes resultantes de la entrevista, que es donde hay dos y más viviendas, no obstante es más aguda en los casos en los que hay 3 y más viviendas, lo que sucede en el 42.4 por ciento de los lotes de la colonia.

⁴⁷ Se denomina *producción social* a la vivienda que construye directamente el propietario o que encarga directamente su construcción a algún maestro albañil de su confianza. La construcción se desarrolla de manera paulatina, ya que depende generalmente de los ahorros que va generando el propietario. En el caso opuesto se ubica la *producción comercial* cuando compra la vivienda hecha por alguna empresa sin que haya intervenido el comprador en el diseño, ni en la determinación de su ubicación. (CMIC s/f, p. 57)

Atender este problema implica un programa de regularización de la copropiedad, así como del uso suelo, ya que seguramente se han rebasado las normas que controlan la intensidad y la densidad de construcción. Lo que significa una segunda regularización de la colonia a 34 años de haberse decretado la primera.

4.1.6. La transformación urbana que ha experimentado la población de San Jerónimo Aculco

La experiencia cotidiana de los vecinos de San Jerónimo Aculco en torno a los proyectos, procesos y fenómenos urbanos que se presentan, como de cualquier otro lugar, debe ser una fuente de información que oriente las investigaciones necesarias para la formulación de programas de desarrollo urbano.

Con esa consideración se preguntó la opinión de los entrevistados en torno a las transformaciones urbanas observadas durante los últimos diez años, asimismo sobre la proliferación de edificios de oficinas y departamentos a lo largo del Anillo Periférico y la Av. México Contreras; de vivienda multifamiliar en conjuntos residenciales y edificios de departamentos al interior de la colonia, así como el impacto que ha tenido la construcción y puesta en funcionamiento de la supervía poniente y el segundo piso del anillo periférico. A continuación se analizan sus respuestas.

4.1.6.1. Sobre la evolución urbana de la colonia en los últimos diez años

Casi una cuarta parte de los entrevistados (24%) considera que durante el tiempo que lleva vigente el PDDUPLMC las transformaciones urbanas que se han registrado en la colonia han sido para mejorar. En tanto que el 12% considera que durante ese tiempo no ha habido cambios significativos ya que la colonia sigue siendo tranquila, ese es el atributo que distingue a la colonia de otras. Mientras que el resto, 64 por ciento de los entrevistados, opina que si ha habido cambios, pero que estos han operado en detrimento, por los que la colonia ha empeorado.

Es importante señalar que ligeramente se observa una variación en el punto de vista de acuerdo al sexo de los vecinos, de modo tal que las mujeres tienen opiniones más positivas que los hombres.

Se encontró que para el 27 por ciento de las mujeres los cambios en la colonia han sido para mejorar, mientras que para el 13 por ciento de las mujeres de la colonia no han resentido cambios, en tanto que para el 60 por ciento la colonia ha empeorado. Las opiniones vertidas por los hombres son más pesimistas, lo que se ilustra con el hecho de que quienes consideran que la colonia San Jerónimo Aculco ha empeorado representan el 67 por ciento de los entrevistados.

Es un hecho de que la mayoría de las opiniones de los vecinos resaltan la insatisfacción que experimentan con los cambios urbanos que han afectado a la colonia. También resalta que hay más argumentos para señalar que ha empeorado la colonia, ya que al agrupar los argumentos por afinidad resulta que estos suman ocho.

El cuadro No. 14 presenta los argumentos por los que se considera que la colonia ha empeorado en los últimos diez años. Sobresalen como argumentos con mayor porcentaje los siguientes en orden descendente: a) perdió tranquilidad y seguridad pública, b) Se incrementó el tránsito, c) Falta iluminación y mantenimiento de pavimentos y c) Disminuye el suministro de agua potable.

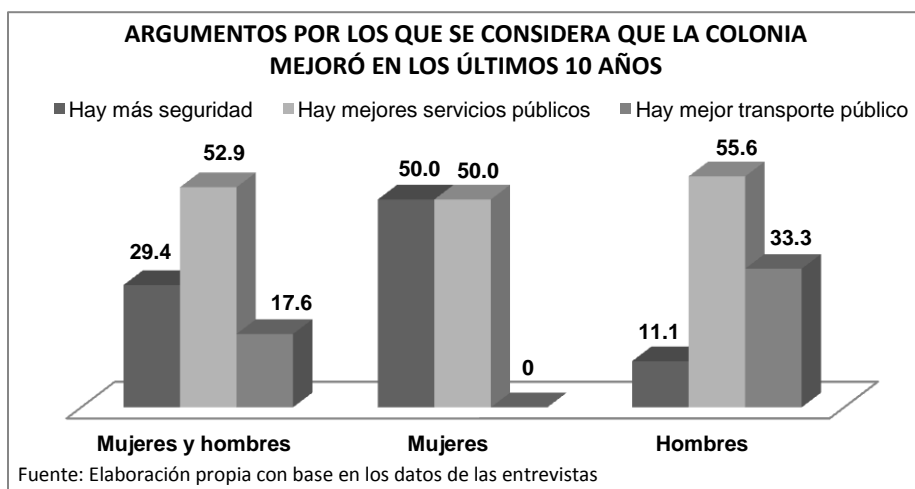
Cuadro No. 14

RAZONES POR LAS QUE LOS ENCUESTADOS CONSIDERAN QUE LA COLONIA HA EMPEORADO EN LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS (Porcentaje)			
	Mujeres y hombres	Mujeres	Hombres
Le restan características de pueblo	5.3	0.0	7.7
Perdió tranquilidad y seguridad pública	28.1	44.4	20.5
Se incrementó el tránsito	26.3	33.3	23.1
Disminuye el suministro de agua potable	10.5	5.6	12.8
Falta iluminación y mantenimiento de pavimentos	17.5	11.1	20.5
Ya no hay niños jugando en la calle	3.5	0.0	5.1
Las tiendas de conveniencia afectan a los pequeños negocios	3.5	0.0	5.1
Las nuevas construcciones y tiendas de conveniencia devalúan el suelo de propiedades vecinas	5.3	5.6	5.1

Elaboración propia con base en los datos obtenidos de las entrevistas realizadas

En contraste, quienes piensan que la colonia ha registrado mejoría durante el tiempo que lleva vigente el PDDUPLMC sólo presentan tres argumentos para explicar su optimismo, estos son: a) Que hay mejores servicios, así piensa el 52.9 por ciento; b) que hay más seguridad, eso lo considera el 29.4 por ciento, y c) que hay mejor transporte público, así lo opina el 17.7 por ciento. Las diferencias en las apreciaciones que por sexo de los entrevistados se tienen se representan en la gráfica No. 4.

Gráfica No. 4



En la gráfica se observa que las mujeres sólo exponen dos argumentos para considerar que la colonia mejoró en los últimos diez años, excluyen al transporte público y colocan en igualdad de importancia a la mejoría de la seguridad y a otros servicios públicos distintos del transporte, tales como alumbrado, electricidad, limpia, recolección de basura, agua y educación, principalmente. Los hombres, por su parte, no consideran que la seguridad pública sea lo principal, ya que la colocan detrás de los servicios y el transporte públicos.

4.1.6.2. Sobre los nuevos edificios de oficinas, departamentos y los conjuntos residenciales

Parte esencial del proceso que se observa en la colonia es la proliferación de construcciones de edificios para oficinas y departamentos, los que se localizan sobre el Añillo Periférico, entre la Av. Luis Cabrera y la Calle Oaxaca; en la Avenida México - Contreras entre la calle Tihuatlán y la Av. Luis Cabrera (supervía poniente). Así como en la misma avenida México – Contreras en el tramo comprendido entre las calles Tihuatlán y Oaxaca.

En el primer emplazamiento el PDDUPLMC establece el uso del suelo HM 8/40 A, que significa que está autorizado el uso habitacional mixto, en 8 niveles de construcción y 40 por ciento de área libre de construcción, y una densidad habitacional alta, es decir una vivienda por cada 33 M² del terreno.

En el segundo, dicho programa determina una zonificación del uso del suelo HM 6/40 M, por lo que está permitido construir edificios de hasta 6 niveles para usos habitacional y mixto en la acera oriente de la Av. México - Contreras, dejando libre de construcción el 40 por ciento del terreno, y permitiéndose una vivienda por cada 50 metros del terreno.

En el tercer emplazamiento, la Av. México – Contreras, entre las calles Oaxaca y Tihuatlán, lo permitido en los lotes de ambos frentes a esta avenida es el uso HC 3/50 B, es decir habitacional con comercio en planta baja, máximo tres niveles de construcción, dejando 50 por ciento de la superficie del terreno libre de construcción, en tanto que se permite máximo una vivienda por cada 100 metros cuadrados de la superficie total del terreno.

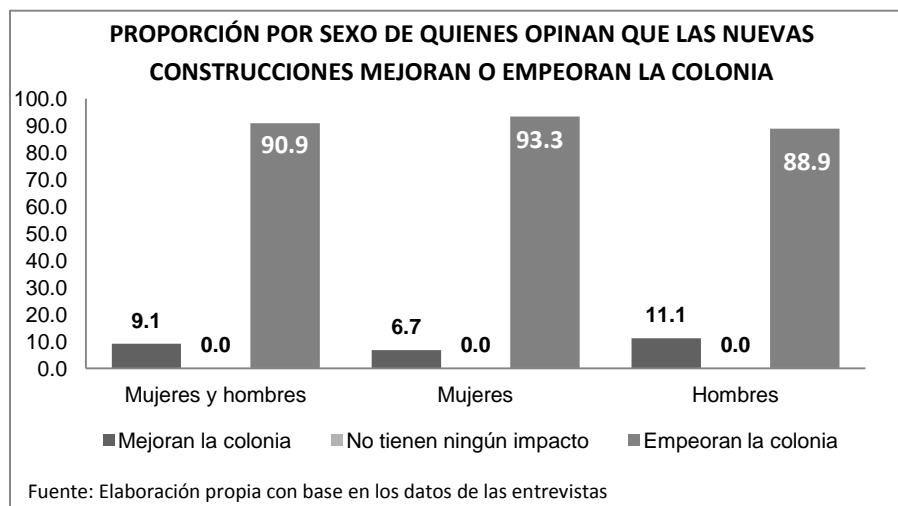
La tendencia observada por los vecinos es que se construyen más niveles de los autorizados, que no se respeta el área libre de construcción y por tanto la densidad se incrementa notablemente.

La construcción de estos edificios generan molestias, ya que los camiones de materiales invaden y maltratan las calles, los trabajos en ocasiones tienen lugar durante las 24 horas, pero esencialmente, una vez que las obras se han concluido y se han ocupado sus oficinas y departamentos, las calles de la colonia se convierten en estacionamiento de sus empleados y visitantes. De igual manera, algunos vecinos han resentido la disminución temporal del flujo de energía eléctrica y definitiva del suministro de agua potable.

Por otra parte, las viviendas multifamiliares que al interior de la colonia también se construyen donde antes habitaban familias pioneras en la conformación del asentamiento irregular, y que están destinadas para estratos de población de mayor nivel de ingresos provenientes de otras áreas de la ciudad, han generado opiniones mayoritariamente en contra, aunque es mínimo el porcentaje de quienes consideran que mejoran el entorno, resulta significativo que no haya alguien que opine que no generan ningún impacto.

En la gráfica No. 5 se observa cómo se distribuyen los porcentajes de las opiniones de quienes consideran que esas nuevas edificaciones y ocupaciones del suelo mejoran o van en detrimento de la colonia.

Gráfica No. 5



El rechazo que en promedio tienen 9 de cada 10 vecinos de la colonia, hacia estas nuevas construcciones, obedece principalmente a que modifican la imagen tradicional de la colonia, alteran sus usos y costumbres, asimismo debilitan el tejido social que se ha construido durante los años que tiene la colonia. En segundo lugar se ubican las opiniones referentes al incremento del tránsito en las calles de la colonia, además de que los autos de los vecinos y de los empleados y visitantes de las oficinas las saturan usándolas como estacionamiento.

En el cuadro No. 15 se observa la proporción que cada una de las razones expuestas tiene en el conjunto de opiniones adversas hacia la proliferación de los edificios y usos del suelo que desplazan a los pioneros en la formación de la colonia. En tercer y cuarto lugar se sitúa la disminución en el suministro del agua potable, así como el incremento en los índices de inseguridad.

Estas opiniones contra los edificios de oficinas, departamentos y conjuntos residenciales incluso han propiciado protestas y acciones legales para impedir su construcción, esto ha ocurrido en los casos de los dos edificios de departamentos

que se construyen en la Calle Minatitlán, entre Veracruz y Fortín, y el que se construyó en el No. 9 de la Calle Coatzintla.

Cuadro No. 15

RAZONES POR LAS QUE SE CONSIDERA QUE LAS NUEVAS EDIFICACIONES Y SUS USOS DEL SUELO IMPACTAN DE MANERA NEGATIVA EN LA COLONIA			
	Mujeres y Hombres	Mujeres	Hombres
Trastocan la imagen, las costumbres de pueblo y el tejido social	28.4	26.2	30.5
Aumentan el tránsito y sus autos invaden las calles usándolas de estacionamiento	25.5	26.2	23.7
Abaratan el valor del suelo	2.9	2.4	3.4
incrementan los impuestos y el costo del agua	7.8	7.1	8.5
Disminuyen al suministro de agua	12.8	19.0	8.5
Se da trato preferencial a estas construcciones	7.8	9.5	6.8
Incrementan la inseguridad	12.8	9.5	15.3
Violan las normas de usos del suelo	2.0	0	3.4

Elaboración propia con base en los datos obtenidos de las entrevistas realizadas

En este último caso sus departamentos ya están ocupados en renta, no obstante tener sellos de suspensión, y de que la Secretaría de Desarrollo Urbano enderezó un juicio de lesividad en el Tribunal de lo Contencioso Administrativo por haberse construido aprovechando la Norma 26. Lo que orilla a que los vecinos que emprendieron acciones legales buscando su clausura hayan sido testigos de cómo los servidores públicos de la delegación y la SEDUVI fueron parciales pasando por encima del interés de los vecinos.

4.1.6.3. Sobre la construcción y puesta en funcionamiento de la supervía poniente y el segundo piso del periférico

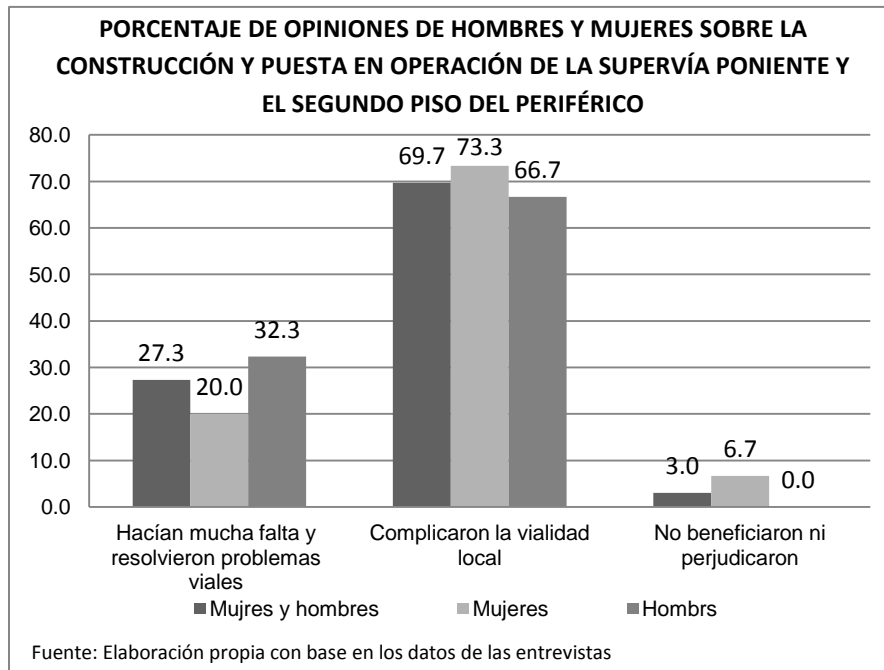
A dos años de haber entrado en operación la supervía poniente y a casi 10 del segundo piso del periférico en el tramo de San Antonio a San Jerónimo, los vecinos expresan que estas obras les han generado más afectaciones que beneficios.

En la entrevista se encontró un amplio malestar hacia estas vialidades, no tan mayoritario como el que se tiene contra las nuevas construcciones de oficinas y vivienda multifamiliar, pero sí muy bien definido, ya que apenas el 27.3 por ciento considera que hacían falta y resolvieron problemas viales, en tanto que tan sólo el 3 por ciento exponen que no afectan, pero tampoco benefician a la colonia.

El resto de la población, que constituye una mayoría muy bien definida, que representa el 69.7 por ciento señalan que estas obras viales trajeron consigo serias afectaciones, las que van desde incremento del volumen del tránsito y modificaciones a los sentidos de circulación local, hasta afectaciones a las áreas verdes y a edificaciones contiguas por estas obras en sus etapas constructivas.

Estas opiniones también muestran diferencias de acuerdo al sexo del entrevistado, lo que se observa en la gráfica No. 6. En general las mujeres muestran mayor rechazo a la supervía y al segundo piso del periférico que los hombres en el argumento más recurrente, el que refiere que estas vialidades complicaron la vialidad al interior de la colonia, no obstante también su opinión respecto a que ni perjudicaron ni beneficiaron tiene un mayor peso relativo. También resalta que las mujeres participan con menor proporción del argumento de que estas vías metropolitanas hacían mucha falta y resolvieron problemas viales, en este caso están 12.3 puntos por debajo del porcentaje que alcanzaron los hombres.

Gráfica No. 6



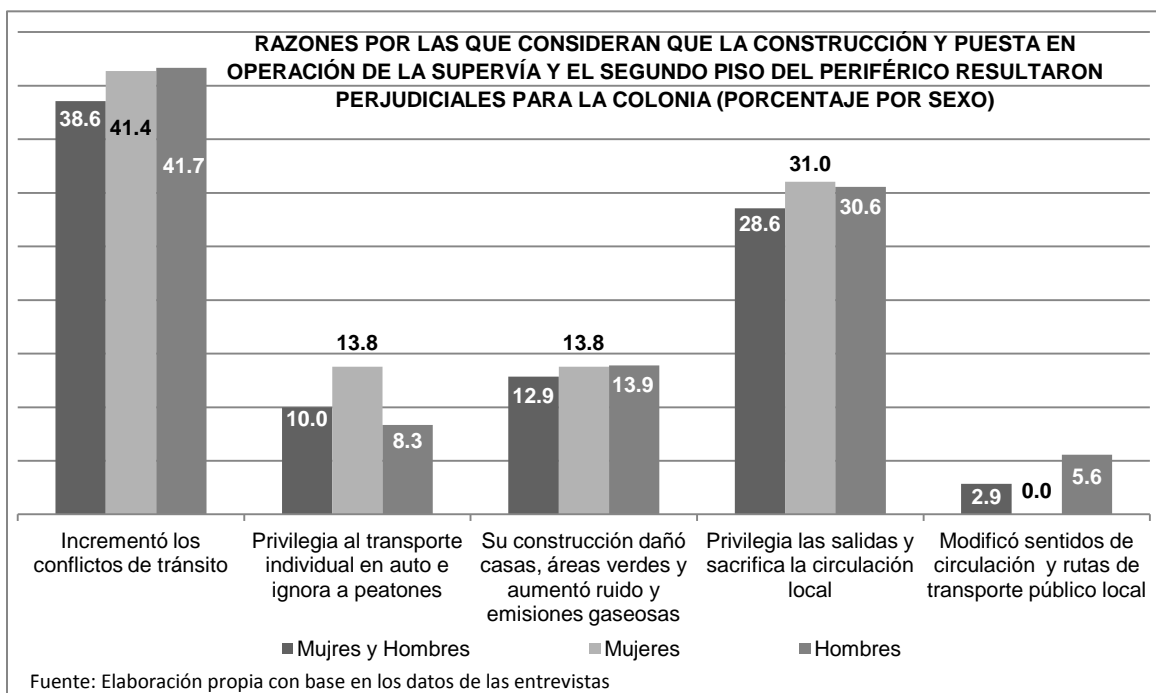
Estas diferencias de opinión respecto a las bondades o perjuicios de la supervía y el segundo piso del periférico es probable que tengan que ver con el rol de actividades que desempeñan, las que implican menor proporción de viajes metropolitanos y mayor cantidad de desplazamientos al interior de la colonia, ello les permite experimentar las molestias de manera directa.

Ahora bien, con las entrevistas realizadas también se conocieron argumentos más específicos adversos a la construcción y funcionamiento de la supervía y el segundo piso del periférico, con ellos se conformaron cinco grupos, los que se enumeran de mayor a menor proporción:

- a) Se incrementaron los conflictos de tránsito, b) Se privilegia el tránsito para los que salen de esas vialidades, c) Su construcción afectó a casas, áreas verdes y generó más ruido, d) Sólo beneficia a los que tienen carro y aumenta el riesgo de accidentes para los peatones, y d) Se modificaron sentidos de circulación y rutas

de transporte público local. El porcentaje que alcanza cada grupo de argumentos, en el conjunto de opiniones contrarias, se representa en la gráfica No. 7.

Gráfica No. 7



No obstante las opiniones generalizadas contra de las construcciones de edificios y conjuntos residenciales, así como en contra de la supervía, sólo el 18 por ciento de los entrevistados manifestó estar organizados para oponerse a ellas y que impere la legalidad en las oficinas de licencias de construcción y de uso del suelo, sin embargo esta organización se restringe al entorno inmediato de la calle en la que se erigen esas construcciones.

Esta limitada capacidad de organización de los vecinos seguramente se enfrenta a la apatía de muchos para pasar del pensamiento a la acción a favor de un desarrollo urbano participativo. Amén de que la autoridad inhibe la participación ciudadana mediante escasa difusión, de ahí que sólo 6 de los 33 entrevistados en su momento se enteró de que se sometió a la opinión vecinal el proyecto de PDDUPLMC a través de una consulta pública, sin embargo de ellos sólo el 50 por ciento participó, el resto consideró inútil hacerlo, dado que las experiencias les han señalado que generalmente no se toman en cuenta los aportes de los vecinos.

4.1.7. El desarrollo urbano que desean los vecinos

A los encuestados se les pidió que plantearan las acciones que a su juicio deben realizarse para un mejor desarrollo urbano de la colonia.

Hubo resistencias para plantearlas bajo el argumento de que las autoridades suelen ignorar cualquier planteamiento, pero aún así expusieron diversas sugerencias, las que se agruparon en 8 temas.

Los temas planteados se enlistan de mayor a menor porcentaje en el cuadro No. 16.

La seguridad pública es el principal tema que interesa a los vecinos de la colonia, tanto para mujeres como para hombres. Los encuestados expresaron en segundo lugar que debe vigilarse el cumplimiento de las normas de construcción y de uso del suelo, ya que han observado el desapego que de estas normas se tiene en las construcciones que se han realizado, además de ello, plantearon la eliminación de la corrupción en las áreas que otorgan las licencias de construcción y uso del suelo.

Cuadro No. 16

ACCIONES QUE CONSIDERAN LOS VECINOS DEBEN REALIZARSE PARA UN MEJOR DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA SAN JERÓNIMO ACULCO			
	Mujeres y hombres	Mujeres	Hombres
Recuperar la seguridad pública que traiga tranquilidad a la comunidad.	22.4	28.2	17.7
Cuidar se cumplan las normas de desarrollo urbano y eliminar la corrupción en las áreas de licencias de construcción y uso del suelo	18.6	19.8	17.7
Asegurar que las nuevas construcciones tengan suficientes cajones de estacionamiento. Y desahogar las calles utilizadas como estacionamiento	18.6	12.6	23.5
Respetar y fortalecer los usos, tradiciones y formas de convivencia de la comunidad	10.9	9.9	11.8
Incrementar y desconcentrar los espacios recreativos para los jóvenes	9.6	11.3	8.2
Mejorar y habilitar más áreas verdes	9.0	9.9	8.2
Vigilar la calidad del alumbrado y servicio de limpia y recolección de basura	9.0	5.6	11.8
Dar constante mantenimiento y dotar de equipamiento a los planteles educativos	1.9	2.8	1.2

Elaboración propia con base en los datos de las entrevistas realizadas para la presente investigación

Esta segunda propuesta, a diferencia de la primera, eminentemente es materia urbana y muestra que un poco menos del 20 por ciento de los vecinos de la colonia concluyen que no se cumple con el reglamento de construcciones y las normas del uso del suelo, y que hay corrupción en las áreas de gobierno que otorgan licencias y permisos, así lo expresaron:

“...para el que nació aquí hay trabas y negativas a la hora de querer construir, mientras que las constructoras construyen sin restricción, sí les ponen los sellos, pero siguen trabajando hasta terminar las obras...” (Fuente: entrevista)

Las propuestas para asegurar que las nuevas construcciones tengan suficientes cajones de estacionamiento, y desahogar las calles utilizadas como estacionamiento, constituyen el tercer tema, de mayor a menor proporción de menciones, las que también son una consecuencia directa de la falta de previsión a la hora de planear los usos del suelo y sus densidades y al momento de otorgar licencias y permisos de construcción y de ocupación de los inmuebles, ya que omiten el aumento de población, principalmente flotante en las horas y días laborales.

El problema, sin duda, es ocasionado por empleados y visitantes de las oficinas de gobierno y de empresas privadas que se han instalado en la colonia; pero también por residentes que llegan a habitar los departamentos y casas en condominio, para los cuales en las edificaciones que los albergan no se tiene el suficiente número de cajones de estacionamiento donde permanezcan los autos relacionados con las actividades y ocupaciones que en ellos se verifican.

El tema que tuvo el cuarto lugar en porcentaje de menciones obedece a que se han percatado que con el arribo de nuevos vecinos, los que ocupan los edificios de departamentos y conjuntos residenciales, se debilitan las formas tradicionales de convivencia, se oponen a las costumbres, se desplaza a amistades, conocidos y familiares, todo lo cual debilita el tejido social preexistente.

También se expresó, en este sentido, que la calle cada vez se emplea más como estacionamiento y menos como espacio de recreación y convivencia, las calles libres de autos son rutas con tránsito más acelerado que ya no permite jugar con la tranquilidad con la que antes se hacía.

De igual manera, en torno a que las tiendas tradicionales cierran debido a la competencia que no logran superara con las tiendas de conveniencia. Con el cierre de las tiendas de barrio se pierden espacios donde los jóvenes, niños y amas de casa, cada quien con su cada cual, acostumbran surtirse de los productos que necesitan y de paso encontrarse e interactuar entre ellos y con el tendero, que también era vecino, lo que ya no se puede hacer en las tiendas de conveniencia, las que rara vez son atendidas por un empleado que vive en la colonia, y nunca por su propietario.

A los niños ya no se les deja ir tan fácilmente a comprar sus dulces por la inseguridad y el riesgo de un accidente de tránsito, lo que, además, va en detrimento de la formación de hábitos para administrar su dinero, comprar responsablemente, aprender a socializar y cumplir sus metas y compromisos que adquieren cuando son insuficientes los recursos de los que disponen a través del empeño de objetos. La firma de vale, o el empeño de la palabra.

Estas cuatro propuestas, que constituyen las más sentidas preocupaciones de los vecinos, en su conjunto representan el 70.5 por ciento de los temas expresados para que las autoridades competentes los atiendan, así como quienes realicen el siguiente programa de desarrollo urbano, a efecto de que en la colonia se genere

un mejor desarrollo urbano, pero para que ello se alcance, no se debe descartar la atención de los otros cuatro temas ya que son complementarios y cada uno de los cuales tiene su especial significado, tampoco deben ignorarse otros planteamientos que contribuyan a lograr el objetivo. El orden de prioridad de atención no necesariamente es el que la muestra arrojó.

4.2. Pronóstico de desarrollo urbano para la Colonia San Jerónimo Aculco

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su artículo 37 fracción II, señala que el pronóstico que contendrán los programas de desarrollo urbano ha de estar basado en una proyección del crecimiento poblacional y del desarrollo urbano. No obstante que esta tesis no tiene el propósito de ser un programa, si considera el siguiente pronóstico cualitativo de las tendencias de desarrollo urbano que resultan del mayor interés de los vecinos.

En los siguientes apartados se detallará el pronóstico que se avizora para cada uno de los ámbitos en los que impacta la reestructuración urbana que se observa en la colonia, se tratarán los temas de mayor a menor porcentaje que alcanzaron en la entrevista, y que se presentó en el cuadro No. 16, en donde expresaron cómo les gustaría que fuera el desarrollo urbano futuro de la colonia.

4.2.1. Seguridad pública

No obstante que la materia de seguridad pública escapa del alcance del presente estudio, la planificación urbana tiene planteamientos que hacer para lograr espacios urbanos más seguros, además de que este fue la preocupación más sentida por los encuestados, por lo que deben corregirse las acciones realizadas hasta el momento en la materia.

Cabe señalar que hay acciones en materia de servicios urbanos que inciden directamente en la seguridad pública y su percepción, como el oportuno y adecuado mantenimiento del alumbrado público, así como la permanente y correcta prestación del servicio de limpia y recolección de basura, la reparación de baches y el retiro de topes y semáforos innecesarios que pudieran convertirse en sitios que propicien delitos.

Los anteriores acciones deben ser un complemento a la vigilancia en el transporte público y en los alrededores de las escuelas públicas, el patrullaje constante, la disposición de elementos de seguridad pública a pie, en bicicleta o motocicleta en sitios inaccesibles para los automóviles y la colocación de cámaras de seguridad pública en los sitios proclives a la comisión de delitos.

De continuar esta desatención, como hasta ahora, los índices delictivos y la percepción de inseguridad pública seguirán siendo altos, por lo que junto con el resto de la Ciudad de México los habitantes de la Colonia San Jerónimo Aculco que tienen los ingresos suficientes seguirán destinando recursos de su economía familiar para adquirir equipos de video vigilancia, a pagar seguridad privada, a instalar protecciones metálicas en sus casas y negocios y evitar concurrir o

transitar por determinadas áreas, paliativos todos ellos que no resuelven el problema de la inseguridad pública que aqueja a los vecinos.

4.2.2. Normas de desarrollo urbano y corrupción en las áreas de licencias de construcción y uso del suelo

La segunda prioridad, en cuanto a objetivos por alcanzar en materia de desarrollo urbano para los habitantes de la colonia, es el estricto cumplimiento de las normas que lo rigen, como son las normas de zonificación de los usos del suelo y del reglamento de construcciones, al mismo tiempo, que se elimina toda sospecha de actos indebidos y de corrupción en su otorgamiento y durante la realización de las verificaciones y la calificación de las mismas.

De continuar realizándose estas prácticas, cada vez será mayor el descontento de los habitantes, lo que agudizará el desapego a las normas, pues los vecinos, pioneros o no, realizarán clandestinamente las obras nuevas y mejoras de las ya existentes en función de sus necesidades y recursos, antes que buscar el apego a leyes, programas y reglamentos, si para cumplir con sus disposiciones quedan a merced de servidores públicos corruptos.

4.2.2.1. Las consultas públicas para la elaboración, aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano

El escaso conocimiento de la consulta pública que se realizó en el 2004, pero todavía más, la muy baja participación durante el procedimiento para elaborar y aprobar el PDDUPLMC, indica que deben realizarse acciones que propicien un incremento de la participación ciudadana en la materia que verdaderamente sea tomada en cuenta.

De continuar con el cumplimiento simple y llano de lo dispuesto en las fracciones VIII y X del artículo 38 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal⁴⁸, como mero procedimiento a cumplirse burocráticamente en el proceso de actualización y modificación del PDDUPLMC, éste será altamente ilegítimo y merecerá que se le opongan amparos que pueden hacerlo inoperante, ya que el mecanismo de consulta está diseñado para simular procesos participativos e incluyentes.

⁴⁸ VIII. Una vez aceptado el proyecto de programa por el Jefe Delegacional, o en su caso, notificada la resolución de desestimación de observaciones, la Secretaría publicará en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y en un diario de mayor circulación, un aviso para informar el inicio de la consulta pública, su duración, el número de audiencias que se llevarán a cabo, lugar y fecha de las audiencias y los requisitos para participar en ellas;

X. Las audiencias que conformen la consulta pública serán presididas por la Secretaría y en ellas podrán participar las demás Dependencias, Órganos y Entidades de la Administración Pública, el órgano de representación ciudadana que corresponda según la ley de la materia y cualquier otro ciudadano que solicite formalmente su participación;

Lo mismo puede decirse de los mecanismo que señala los artículos 41 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que son un remedo a la participación ciudadana en la modificación de los programas de desarrollo urbano, ya que la autoridad es la que decide con respecto a una solicitud que algún particular le presente para modificar la zonificación de uso del suelo para un predio específico.

El procedimiento del artículo 41 incluye una etapa que se denomina de “consulta pública”, la que tiene lugar durante 15 días, en ese lapso le ley señala que cualquier vecino puede opinar por escrito, ante la SEDUVI, sobre esa solicitud.

Las opiniones que se ingresen formarán parte del expediente que analizará un comité técnico, en el que participan ocho dependencias con un representante por cada una de ella, además de un representante de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF), así como uno de la delegación y otro más del comité ciudadano correspondientes. Como se ve, la voz de la ciudadanía en ese comité es una voz en el desierto.

El comité técnico dictamina continuar o no con el procedimiento para revisar la modificación solicitada, si ese es el caso, la ALDF recibirá el expediente técnico con la propuesta de modificación, y tiene la última palabra para votar a favor o en contra de la modificación solicitada.

Este tipo de modificaciones del uso del suelo para predios específicos pareciera no ser importante debido a que está restringida a una sola propiedad, sin embargo el impacto en el entorno es de gran envergadura si se advierte la intensidad de la ocupación solicitada, en la que incluso suelen no reservarse área libre de construcción.⁴⁹

De igual manera, por tratarse de una modificación de predios específicos, el proceso hormiga va en contra del proceso de planeación integral del desarrollo urbano y altera en definitiva las zonificación de los usos del suelo.

⁴⁹ Las modificaciones que se pueden aprobar modifican sustancialmente el uso del suelo para predios específicos, sin embargo el impacto que en el entorno generan son considerables, lo que se ilustra con el siguiente ejemplo: El 2 de junio de 2015 se presentó la solicitud para un terreno de 1,110.83 m2, cuya dirección es Antonio Caso No. 66, Colonia San Rafael, Delegación Cuauhtémoc. Tiene una zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% de área libre y Densidad “M” (Media), una vivienda por cada 50.00 m2 de la superficie total del terreno). Se solicita cambió de zonificación para construir un Centro Comercial en Primer y Segundo nivel y 78 viviendas en 12 niveles sobre banquetta, adicionalmente 6 niveles bajo banquetta para 142 cajones de estacionamiento con lo que la superficie total de construcción es de 15,151.87 m2 con una superficie de desplante de 1,110.83 m2, sin área libre de construcción. Tomado de: <http://www.seduvi.df.gob.mx/articulo41/index.php/casos/12-casos/cuauhtemoc/87-maestroantonिकासocuahtemoc> (consultado el 2 de julio de 2015)

Por esos motivos se han levantado voces de líderes de opinión y representantes vecinales de la ciudad que con razón piden la derogación⁵⁰ de ese artículo, lo mismo que del artículo 42 de la ley en la materia.

En este sentido destaca el posicionamiento que una diputada de la ALDF que hace eco a las voces ciudadanas en contra de ambos artículos, entre otras razones porque:

“...Ambos artículos sólo han resultado en beneficio de corporativos nacionales y trasnacionales, que obtienen ganancias en proporciones que triplican y hasta quintuplican su inversión inicial, sin dejar beneficios tangibles para la economía general de la ciudad y el bolsillo de los capitalinos;... los artículos 41 y 42 eliminan la posibilidad de participación de los vecinos, y permiten eludir la opinión de los que resultan directamente impactados por las obras, dejando la decisión fundamental en un Comité Técnico con una sobrerrepresentación de 10 a 1 respecto a la ciudadanía...” (Pizano, C. D. 2015)

4.2.2.2. Certeza jurídica en las normas para el desarrollo urbano

Aunado a lo anterior, toda norma que se establezca, así como toda acción por parte del Estado debe cumplir con un principio fundamental del derecho, que es el de seguridad o certeza jurídica, el que se cumple cuando todo ciudadano no sólo sabe cuáles son las normas jurídicas vigentes, sino que no tiene ninguna duda de que ellas se cumplirán tal cual fueron aprobadas, convertidas en ley y publicadas para conocimiento y observancia general en el ámbito espacial al que se circunscriben.

Si las expectativas que el ciudadano tiene en el cumplimiento de la ley resultan violentadas porque se aplican disposiciones contrarias o diferentes a las que se hicieron públicas, y en este caso en las que él participó en su elaboración, entonces se incumple con ese principio también denominado de “certeza del derecho”.

Esto es lo que ocurrió con las disposiciones del PDDUPLMC que definieron como estrategia fomentar la vivienda unifamiliar en la colonia, sin embargo, posteriormente se aprobó la norma 26 que es contraria y al amparo de esta la autoridad administrativa permite la construcción de vivienda plurifamiliar, este procedimiento de la autoridad modificó la situación jurídica de los ciudadanos y lo hace por conductos y procedimientos que no incluyen la consulta pública que se instrumentó para la elaboración y aprobación del programa.

50 Ver la opinión de Ricardo Pascoe Pierce publicada el 28 de abril de/2014 en Excélsior “DF: leyes excluyentes, ciudadanos excluidos” <http://www.excelsior.com.mx/opinion/ricardo-pascoe-pierce/2014/04/28/956160> y la nota de Rafael Montes publicada el 25 de noviembre de 2014 en El Financiero: “Vecinos de Lomas, Polanco y Anzures crean frente contra 'boom' inmobiliario” <http://www.elfinanciero.com.mx/sociedad/vecinos-de-lomas-polanco-y-anzures-crean-frente-contra-boom-inmobiliario.html> (consultados el 2 de julio de 2015)

Si de nueva cuenta la ciudadanía se enfrenta ante situaciones que vulneren el principio de seguridad jurídica en el campo de las normas urbanas, entonces se prevé la interposición de diversos recursos que restituyan la certeza jurídica, como pueden ser las quejas o los amparos por la violación de este derecho humano consagrados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en los artículos 6º, 8º y 14º.

De igual manera, si continúan prevaleciendo disposiciones contrarias a las que establece el PDDUPLMC, como la Norma 26, seguirá acentuándose el reemplazo de la vivienda popular, por la vivienda plurifamiliar de producción comercial, con el consecuente desplazamiento de los colonos pioneros.

4.2.3. Movilidad

Como se expuso en el apartado anterior, el tránsito conflictivo y el que la población flotante haga uso de la vía pública como estacionamiento, son el tercero de los problemas más sentidos por los habitantes de la Colonia San Jerónimo Aculco, no obstante que en el PDDUPLMC se estableció como problemática relevante la escasa red vial primaria delegacional, así como sus reducidas secciones viales que generan una movilidad conflictiva a lo largo de las vías primarias, principalmente en la parte baja de la Delegación, donde se ubica la zona de estudio (GDF, 2005 Op. cit. p. 54)

Para atender esa problemática, en el mismo programa se planteó como estrategia “Establecer mejoras en la vialidad interna de la Delegación que permitan mayor fluidez mediante vías de un sólo sentido preferentemente y mejores posibilidades de comunicación en concordancia con el programa sectorial de vialidad y transporte delegacional.” (, p. 65)

Lo realizado en esa dirección, como hacer reversible la Avenida México - Contreras y restringir el estacionamientos en determinadas avenidas en la hora pico de la mañana, así como los cambios de sentido en otras más, han sido insuficientes, pero además la construcción de la supervía poniente y el segundo piso del periférico acentuaron la problemática, ya que se diseñaron y realizaron sobreponiendo las necesidades de la circulación regional o metropolitana por encima de la movilidad local.

El problema sucede por el hecho que tanto el Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice, como la Colonia San Jerónimo Aculco, se encuentran en el cuello de botella del territorio de la Delegación La Magdalena Contreras, la que reciente el constante incremento de la población y de su parque vehicular, ya que a diario salen miles de personas, principalmente a sus centros educativos, de trabajo, de recreación y de abasto, en transporte público y privado, a través de las avenidas que cruzan por el territorio del pueblo y la colonia.

Este flujo de desplazamiento se entrecruza con el que también a diario viene de otros rumbos de la ciudad a las oficinas públicas y privadas que básicamente se construyen a lo largo del Anillo Periférico, en el que se permiten hasta 8 niveles de

construcción y, en menor medida, en la cerrada Suiza y la calle Tihuatlán, en el tramo comprendido entre esa corredor metropolitano y la Avenida México – Contreras donde la normatividad permite la construcción de edificios de oficinas de hasta 6 niveles.

De continuar esta situación, privilegiando a quienes transitan por las vialidades de paga, en detrimento tanto de los nuevos como los ocupantes pioneros de la colonia. En términos de valor de suelo eso significaría la generación de una espiral de desvalorización para usos habitacionales, no así para el establecimiento de oficinas en suelo predominantemente habitacional.

De igual manera, si no se pone en práctica alguna medida que evite el uso indiscriminado de la vía pública como estacionamiento, y si no se obliga a que las nuevas construcciones cumplan con el número de cajones de estacionamiento que marca la norma, el descontento social será mayor, pero además dado que muchas de las calles carecen de banquetas, se incrementará el riesgo de accidentes en detrimento de los peatones, ante la negligencia de las autoridades.

4.2.4. Usos, tradiciones y formas de convivencia de la comunidad

La transformación urbana que se observa en la zona de estudio trae consigo el reemplazo de familias pioneras en la conformación del asentamiento irregular, por nuevas familias que poco o nada saben de los orígenes de la colonia, que no se integran para formar parte de la colectividad, ni se insertan para tejer lazos que refuercen la vida comunitaria, lo que a la larga los debilitará.

El debilitamiento del tejido social facilitará la imposición de proyectos urbanos, tal como se observó durante la construcción de la supervía poniente a pesar de los efectos adversos para la colectividad que muchos advertían, ya que no enfrentó una oposición conjunta de la comunidad. Lo mismo se ha observado con la construcción de edificios de departamentos o conjuntos residenciales, de los cuales tan sólo cuatro de ellos se encuentren clausurados por la protesta y organización de los vecinos más próximos a las construcciones.

Lo anterior obedece a que este tipo de proyectos no buscan perjudicar la propiedad de nadie, su propósito no es complicar la circulación. Vistas así, las transformaciones urbanas parecen inevitables, fortuitas y no son una afrenta personal. Las quejas y protestas aisladas contra las transformaciones urbanas de la Colonia San Jerónimo Aculco parecen desproporcionadas, ya que no se percibe ninguna amenaza a la comunidad. (Ibíd. p. 103)

David Peña afirma que al aumentar el valor del suelo se desplaza a las familias de menores ingresos, sin importar que hayan sido parte de la fuerza de trabajo y del tejido social que logró la urbanización, las que se ven obligados a salir en busca de una situación más desahogada, aprovechando las plusvalías ganadas, sin embargo ellas no serán suficiente para encontrar un lugar igual o mejor, por lo que: "...no sólo pierden su casa, se debilitan sus lazos, se olvida la memoria, se

desarraigan, quedando a la deriva... para otra vez volver a empezar el proceso de establecer un hogar y formar una comunidad” (Ibíd. pp. 105)

De no detenerse esta tendencia, los usos y formas de convivencia tradicionales de la comunidad inevitablemente se verán debilitados, ya que sólo las podrán sostener, reproducir y renovar los pioneros en la colonización y sus descendientes que en ese entorno sociocultural han crecido y se han formado.

4.2.5. Mejores servicios públicos de alumbrado, limpia, recolección de basura

No menos importante resulta para los habitantes de la colonia el que se tengan mejores servicios públicos de alumbrado, limpia y recolección de basura, De no mejorarse estos servicios, la colonia se degradaría no sólo en la imagen, sino también en materia seguridad, e incluso en los valores del suelo.

4.2.6. Espacios recreativos para los jóvenes, áreas verdes y planteles educativos

Si bien la colonia está equipada con el Paseo Cri cri y el Parque el Reloj, estos se encuentran centrados, por lo que resultan inaccesibles para ciertas áreas de la colonia, es por ello que una parte de los entrevistados desean más espacios alternativos de recreación y esparcimiento en otras áreas.

Por otra parte, es deseo de la comunidad que se de mantenimiento constante a los planteles educativos, lo mismo que se mantengan equipados para conservar la calidad de la enseñanza que en ellos se imparte

De continuar con la concentración de espacios de este tipo los jóvenes y niños quedan más fácilmente expuestos a las adicciones, las que, de propagarse, redundaría en problemas de inseguridad, que es la mayor de las preocupaciones de los vecinos entrevistados.

Al mismo tiempo, si no se invierte lo necesario para que los planteles educativos se conserven en buen estado y con el equipo necesario para el buen desarrollo de las actividades escolares, se tendrá a niños y jóvenes mal preparados que pueden perder oportunidades de estudio en niveles superiores de educación.

4.3. Propuestas para un desarrollo urbano incluyente

El futuro que desean los vecinos de la Colonia San Jerónimo Aculco los incluye tanto a ellos como a los nuevos vecinos, ya que en ninguna de sus respuestas expresaron detener el arribo de nuevos vecinos, pero si enfatizaron el deseo de seguir viviendo en la colonia, con sus usos, costumbres y formas de convivencia. De modo que las propuestas que se planteen para un mejor desarrollo urbano han de buscar corregir lo que hoy genera malestar, intranquilidad, inseguridad y deterioro urbano y ambiental.

En los siguientes párrafos se plantearán diversas propuestas del autor, relativas a las normas urbanas; a la consulta pública para la elaboración de los programas delegacionales de desarrollo urbano, así como a la regularización del uso del suelo y de la copropiedad.

Por último, se revisa el problema de la inseguridad pública desde una perspectiva integral, propia del urbanismo, ya que resultó ser el principal deseo de los entrevistados con el 22.4 por ciento de menciones.

En este caso, más que una propuesta, lo que se busca es llamar la atención de cómo los vecinos perciben los problemas de su colonia, si bien enfatizan estos aspectos específicos de la problemática, también es un hecho que en su conjunto describen un panorama integral, al que hay que atender para que la colonia tenga un mejor desarrollo urbano en el futuro.

4.3.1. Revisión, actualización y modificación de los programas delegacionales de desarrollo urbano

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que abrogó la Asamblea Legislativa del Distrito Federal en el 2010 contemplaba, en su artículo 25, la obligatoriedad de las autoridades de revisar y actualizar cada tres años los programas delegacionales de desarrollo urbano. Para cuando sucedió esa abrogación el PDDUPLMC vigente ya había cumplido cinco años de aplicación.

Por el contrario, la actual Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, no establece esa obligación periódica, ni tampoco los conceptos, ni procedimientos de revisión y actualización de los programas delegacionales de desarrollo urbano.

Al no considerar ejercicios periódicos de revisión y actualización, los errores, omisiones, disposiciones y demás contenidos permanecen en los programas y son de observancia obligatoria más allá del tiempo para el cual se detallaron las acciones, especialmente de corto y mediano plazos.

La nueva ley en lugar de revisión y actualización habla de elaboración, formulación y modificación de los programas. Sin embargo no se fija el periodo de vigencia que tendrán los programas delegacionales de desarrollo urbano que se elaboren o formulen conforme al procedimiento y etapas que dicta el artículo 38 en sus fracciones I a XXIV, por lo que se deja como facultad discrecional del Jefe de Gobierno del Distrito Federal determinar cuándo comenzará su formulación o elaboración.

En tal sentido, y a efecto de que se corrijan errores u omisiones como los que se detectaron en el PDDUPLMC, para el caso de estudio, además de rediseñar las estrategias que no han dado los resultados esperados, el autor plantea como propuesta que en la ley deben fijarse los periodos en los que ha de comenzar la elaboración o formulación de los nuevos programas delegacionales de desarrollo urbano, así como de vigencia de los mismos.

De igual manera, la redacción de los artículos 41 y 42 tal como están deja abierta la posibilidad de que en cualquier momento se modifiquen los programas de desarrollo urbano para predios específicos, en esos artículos se fijan procedimientos, plazos y autoridades que intervienen para desahogar las solicitudes de modificación del uso del suelo.

En el procedimiento del artículo 41 si bien se incluye la participación ciudadana y una etapa de consulta, es un hecho que no hay tal, que se excluye una real participación de los ciudadanos, y que el ejercicio de consulta realmente no se lleva a cabo.

Por su parte, el artículo 42, le otorga directamente a la SEDUVI la facultad de aprobar modificaciones al uso del suelo solicitadas en un plazo máximo de 20 días contados a partir de la recepción, en este caso no se considera ni siquiera por simulación la consulta pública y la participación ciudadana, se entiende que ello obedece a que serán destinados para industria, comercio y servicios de bajo impacto.

En tal virtud, se propone la derogación de los artículos 41 y 42 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

4.3.2. Una real y efectiva consulta pública para la elaboración y modificación de los programas de desarrollo urbano

Dado que en la elaboración o formulación de los programas delegacionales de desarrollo urbano implica la instrumentación de un procedimiento de consulta pública para su aprobación, esta debe realizarse de tal manera que se cumpla con las garantías de certeza jurídica definidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 1º, 8º y 14.

Estos artículos establecen que las garantías individuales no podrán restringirse, ni suspenderse, sino sólo en los casos y con las condiciones que ella misma establece. Entre las garantías que el Estado está obligado a proteger y garantizar están la de petición y de audiencia, las que deben ser efectivas para que la opinión ciudadana verdaderamente sea tomada en cuenta, en este caso para su análisis y discusión en la elaboración o formulación de los programas de desarrollo urbano.

En tal sentido, las autoridades están obligadas a responder de manera fundada y motivada a cada uno de los planteamientos que por escrito le haya entregado la ciudadanía, lo que no sucedió en la consulta pública instrumentada como parte del procedimiento de elaboración PDDUPLMC vigente.⁵¹, ⁵² En este se indica que las

⁵¹ Quien hace el planteamiento, junto con otros vecinos participó en las audiencias públicas y expresó por escrito diversas observaciones y planteamientos al proyecto del PDDUPLMC sin que hasta la fecha haya recibido respuesta por escrito. Ello dio pie para que junto con cuatro vecinos (Jorge Pedro XX Romero, Gabriel Vertiz Vara, Mario Palomares Flores y Leticia Moreno Gutiérrez) participantes del Pueblo San

opiniones precedentes se incorporaron y las no precedentes cuentan con un dictamen técnico, mismo que está a disposición del público interesado para su consulta en la SEDUVI.

Adicionalmente, el autor plantea que, cuando se trate de pueblos y barrios originarios, como es el caso, la consulta ha de realizarse con la meticulosidad que ordenan los estándares internacionales establecidos en el Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo, así como en la Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas,⁵³ y más específicamente en la fracción IX, del apartado B, del artículo 2º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El planteamiento se hace debido a que el procedimiento de participación y consulta que se aplicó en la revisión, actualización y aprobación del PDDUPLMC vigente no puede considerarse como consulta pública, ya que se asemeja más a la realización de mesas informativas, dado que no se establecen reglas, procedimiento y etapas claramente definidas en el que haya un diálogo efectivo entre autoridades y vecinos.

En esta modalidad de consulta pública, la recepción de opiniones es un simple buzón de sugerencias en el que se depositen opiniones, lo que impide el dialogo colectivo sobre la pertinencia, conveniencia y factibilidad de cada una de ellas. De

Jerónimo Aculco Lídice interpusieron el juicio de amparo 385/2005, el que se resolvió favorablemente a su causa el 27 de mayo de 2005, ya que el juez federal en materia administrativa encontró que se vulneraron los derechos de petición y audiencia. (XX Romero J. P. et. al. 2005), (Juzgado Segundo de Distrito en materia administrativa en el Distrito Federal, fallo 385/2005)

⁵² En el apartado 1.1.3. del PDDUPLMC se indica que la consulta pública tuvo lugar del 31 de mayo al 29 de junio del 2004, en ese tiempo se instaló un módulo de información permanente en el edificio delegacional y otro itinerante en cada uno de los sitios establecidos para las 13 audiencias públicas, ahí se expuso el documento y los mapas temáticos con el diagnóstico, la imagen objetivo, la estrategia de ordenamiento territorial y las acciones estratégicas. Se indica que participaron 2,266 vecinos, que se ingresaron 370 propuestas por escrito con 461 opiniones. Se afirma que de esas opiniones 133 fueron precedentes y se incorporaron al Programa, por tanto 328 no procedieron y se encuentran en la SEDUVI para su consulta (GDF, 2005 Op. cit. p. 7)

⁵³ Al respecto baste señalar que el Artículo 32 de dicha declaración señala lo siguiente:

1. Los pueblos indígenas tienen derecho a determinar y elaborar las prioridades y estrategias para el desarrollo o la utilización de sus tierras o territorios y otros recursos.
2. Los Estados celebrarán consultas y cooperarán de buena fe con los pueblos indígenas interesados por conducto de sus propias instituciones representativas a fin de obtener su consentimiento libre e informado antes de aprobar cualquier proyecto que afecte a sus tierras o territorios y otros recursos, particularmente en relación con el desarrollo, la utilización o la explotación de recursos minerales, hídricos o de otro tipo.

El artículo 19 de la declaración particularmente es claro en cuanto a los principios rectores de las consultas indígenas, así como en el momento y los objetivos de las mismas, ahí se indica que: Los estados celebrarán consultas y cooperarán de buena fe con los pueblos indígenas interesados por medio de sus instituciones representativas antes de adoptar y aplicar medidas legislativas y administrativas que los afecten, para obtener su consentimiento libre, previo e informado”.

entrada, no hay el tiempo suficiente para analizar el proyecto y elaborar propuestas documentadas y acabadas, dado que tan sólo se dispuso de un periodo de 25 días, que fueron del 31 de mayo al 29 de junio del 2004.

Si bien el procedimiento llevado a cabo en 2004 es insuficiente para que se considere como consulta pública, lo que establece la actual Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal está mucho más distante de serlo.

En la actual ley se contempla la participación ciudadana en dos momentos, así lo establece el artículo 38, el primero momento se indica en la fracción II, y se verifica en algún periodo indefinido durante los 180 días de que dispone la SEDUVI para la formulación del proyecto de programa de desarrollo urbano. La participación ciudadana se dará mediante talleres de participación ciudadana, de los cuales la SEDUVI se auxiliará para la elaboración del proyecto.

El segundo momento que considera la participación ciudadana se describe en las fracciones de la X a la XII, sin embargo no se fijan plazos, ni procedimientos para el intercambio de información y opiniones entre autoridades y ciudadanos, tampoco las formas de participación. Lo que si se define es que la SEDUVI "...emitirá una resolución fundada y motivada que especifique las razones por las que desestima cualquier conclusión de la consulta pública."

Como se aprecia, en este formato de consulta pública de nueva cuenta la opinión ciudadana incluso puede ser ignorada y, en caso de que se le incorpore a las conclusiones de las audiencias públicas, simple y sencillamente podrá ser eliminada si la resolución desestima cualquier resultado de la consulta pública, por muy fundada y motivada que esta sea.

En esta modalidad de consulta pública el Gobierno del Distrito Federal insiste en ignorar el principio de certeza o seguridad jurídica, en la parte relativa al derecho de audiencia y de petición de los ciudadanos.

Lo anterior refuerza el planteamiento de que las consultas públicas para la elaboración o formulación de los programas de desarrollo urbano, tratándose de los pueblos y barrios originarios, debe realizarse conforme a los estándares internacionales de toda consulta indígena, lo mismo aplica para la Colonia San Jerónimo Aculco, que es el caso de estudio de la presente tesis, ya porque se asienta en tierras del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice, y porque gran parte de los ejidatarios y/o sus descendientes siguen viviendo tanto en el Pueblo como en la Colonia.⁵⁴

⁵⁴ Sobre la existencia de los pueblos en la Ciudad de México, y del que se incluya entre estos al Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice, baste señalar que el Gobierno del Distrito Federal ha publicado en diversas ocasiones la lista de pueblos originarios, como la que se publica en las páginas 145 a 147 de la Gaceta Oficial del Distrito Federal del 31 de enero de 2012, la que forma parte del Programa de Fortalecimiento y Apoyo a Pueblos Originarios de la Ciudad de México. En la página 144 de este mismo documento se afirma que

Ello implica que para la aprobación y promulgación de disposiciones normativas que los contravengan o modifiquen, como la Norma 26, estas también se deben someter al mismo procedimiento de consulta pública para su aprobación, ya que seguirlo haciendo como hasta ahora, es actuar de espaldas a la ciudadanía, a la que se le sometió a su consideración el contenido de los programas, más no las disposiciones que los anulan o modifican.

Baste señalar como ejemplo de lo que significa la “Norma 26” para el caso de estudio, donde el uso del suelo predominante establecido en el PDDUPLMC es el habitacional de 3 niveles y un 50 por ciento de área libre de construcción, con una vivienda por cada 200 m² de terreno. Sin embargo dicha norma permite la construcción de edificios de departamento de hasta 5 niveles, sin área libre de construcción, lo que significa permitir al menos 2 departamentos por cada nivel en esos mismos 200 m² de terreno, lo que demuestra que la modificación es absolutamente contraria a lo que se sometió a consulta pública.

4.3.3. Regularización de usos del suelo y la copropiedad

A través de las entrevistas de la presente investigación se encontró que el promedio de viviendas por cada propiedad de la colonia es de 3.3, y que los lotes con más de 3 viviendas en su interior representan el 48.5 por ciento del total de la localidad, lo que es contrario a la estrategia establecida en el PDDUPLMC de fomentar la vivienda unifamiliar. La situación descrita obliga a la formulación de un programa de regularización en dos vertientes.

La primera línea de acción, relativa a la zonificación del uso del suelo, mediante el cual se han de otorgar certificados de uso del suelo para aquellos casos de vivienda popular que salen de la norma, que son aquellos en los que hay más de una vivienda por cada 500 m² de superficie total del terreno, así como en los que se ha construido más del 50 por ciento del predio. Esta disposición es vigente para los predios con frente a la avenida Emiliano Zapata, los que tienen zonificación HC 2/50 R.

En tanto que, para el interior de la colonia, habrá que regularizar cuando exista más de una casa por cada 200 m² de terreno y el área libre de construcción sea inferior al 50 por ciento de la superficie del predio, ya que en esta zona prevalece la zonificación H 3/50 MB.

Por otra parte, resulta obligado regularizar el uso del suelo de unidades económicas que funcionan en lotes donde no están autorizados usos del suelo distintos al habitacional. De acuerdo al mapa No. 5, estas se encuentran distribuidas en la mayor parte de las manzanas de la colonia, especialmente los

actualmente, en las 16 delegaciones del Distrito Federal, existen 145 pueblos originarios y sus barrios, los que se extienden por cerca de 148 kilómetros cuadrados.

que se ubican en las calles Veracruz y Tihuatlán que se han convertido en una calle eminentemente comercial con la complacencia de las autoridades.

Extender certificados de uso del suelo por derechos adquiridos para estas unidades económicas otorgará certeza jurídica a quienes de una u otra forma han logrado la apertura de negocios en sitios no autorizados, con ello se evitarán actos de corrupción derivados de la venta de protección por parte de servidores públicos deshonestos.

La segunda vertiente del programa de regularización tiene que ver con una nueva regularización de la propiedad de los inmuebles, ya que el hecho de encontrar en promedio más de 3 viviendas por lote, revela que la propiedad está en proceso de pulverización por el desdoblamiento de las familias al interior de cada lote.

Este desdoblamiento conlleva también la fragmentación de la propiedad en tantas partes como se determinen en el testamento, o bien las que determine el juez para el caso de las sucesiones intestamentarias, o las que acuerden las partes interesadas. Lo que dará lugar a lotes con superficies inferiores a las que establece la zonificación para permitir la construcción de una vivienda, que son 200 m² en uso del suelo H 3/50 MB y 500 m² para HC 2/50 R.

La regularización, en este caso, resulta una acción obligada que permitirá un mejor control del desarrollo urbano, ya que de aplicarse se conoce con exactitud la situación prevaleciente y se consideren las estrategias más adecuadas para evitar el deterioro, a la vez que se otorga seguridad jurídica a los copropietarios. De no llevarse a cabo su regularización, las familias con sus propios medios y de espaldas a las normas continuarán resolviendo sus necesidades de vivienda al margen de las normas.

4.3.4. Reglamentar el uso de suelo de los asentamientos que se regularicen.

La anterior propuesta está orientada a corregir la forma en la que han evolucionados los asentamientos del tipo del caso de estudio, sin embargo, resulta necesario evitar esta necesidad de segundas regularizaciones como la antes descrita, por lo que se propone reglamentar el desarrollo urbano de los asentamientos que en el futuro se regularicen.

Se propone que el decreto de expropiación debe incluir un reglamento de zonificación de uso del suelo, densificación y consolidación del asentamiento. En él se debe definir con claridad la autoridad a la que le compete otorgar licencias de usos del suelo, normas de subdivisión y fusión de lotes, así como autorizar las licencias de construcción, y vigilar que se cumpla con los niveles de construcción, el número de viviendas máximas por lote, y el porcentaje de área libre, asimismo, debe vigilarse permanentemente el cumplimiento de las normas a fin de evitar la pulverización de la propiedad por sucesiones testamentarias o intestamentarias, que incremente la densidad demográfica a efecto de que la cobertura de servicios se mantenga funcional.

4.3.5. Recuperar la seguridad pública con base en el fortalecimiento del tejido social, así como más y mejores espacios recreativos y servicios urbanos

Como se anota en el cuadro No. 16, recuperar la seguridad pública es el principal deseo de los habitantes de la Colonia San Jerónimo Aculco, el tema alcanzó el 22.4 por ciento de las menciones cuando a los entrevistados se les pidió que describieran cómo les gustaría que en el futuro sea o siga siendo la Colonia San Jerónimo Aculco. Para las mujeres este es el tema de mayor interés, ya que la cifra se elevó hasta el 28.2 por ciento, mientras que para los hombres tan sólo fue del 17.7.

La inseguridad que se vive y se percibe en esta y otras colonias de la Ciudad de México se ha visto que no se abate invirtiendo cada vez más presupuesto en la compra de equipo y pertrechos, por moderno que éstos sean, o para la contratación de más elementos policiacos.

En tal sentido, y atendiendo a las opiniones de los habitantes de la colonia y con base en estudiosos del tema, se considera que llevar a cabo un programa para recuperar la seguridad pública se requieren del diseño líneas de acción en las siguientes vertientes:

- Se ganará mayor seguridad pública cuando se desarrollan acciones para reconocer, respetar y fortalecer los usos, tradiciones, formas de convivencia y el tejido social de la comunidad.
- Se logrará un entorno más seguro, cuando se perciba orden en sus calles, cuando se eliminen factores que atraen a la delincuencia, como los autos que duran en sus calles lo que mismo que la jornada laboral. Recuperar las vialidades a la vez que elimina riesgos de accidentes, hace posible una circulación más ágil y la libre movilidad peatonal, automovilistas y ciclistas.
- Habrá más seguridad y recreación cuando haya más y mejores espacios recreativos y áreas verdes que sean accesibles para los niños y jóvenes de todo el territorio de la colonia, pero también cuando los parques y jardines registren un mantenimiento constante, que evite el crecimiento de hierbas malezas indeseables, y se reemplacen las plantas de ornato y árboles que llegan a morir de manera natural o porque son dañados intencionalmente.
- Hay más seguridad pública y confort desde el momento mismo en que se atiende sin descanso el mejoramiento de los servicios públicos de reparación de baches y fugas de agua, cuando la recolección de basura y el servicio de limpia es permanente y evita la formación de tiraderos clandestinos, o calles y plazas públicas sin la limpieza y recolección de basura adecuada.
- Se gana en seguridad y educación cuando los planteles educativos están mejor equipados para el adecuado desempeño de sus labores, pero también, cuando reciben mantenimiento constante y se les modifica su aspecto y ante los ojos de la comunidad dejan de ser fortalezas, barricadas o correccionales.

Realizar las líneas de acción antes señaladas son tarea cotidiana de los gobiernos locales, atenderlas no debe significar un esfuerzo extraordinario, a menos que la delegación tenga otras prioridades, tales como realizar labores de promoción y difusión, mientras que deja de lado tareas imprescindibles como el mantenimiento, la conservación y la multiplicación de los espacios públicos, así como los servicios urbanos, que son tan necesarios para la convivencia y la interacción social, así como para la buena imagen y el confort de la vida urbana.

Debido a la falta de interés en estos temas es que "...los espacios públicos han dejado de ser lugares de esparcimiento, recreación y convivencia..." Su deterioro se ha visto reflejado en el debilitamiento del tejido y la cohesión, así como en la desaparición de elementos de identidad y sentido de pertenencia entre los habitantes de las ciudades. Además del empobrecimiento de grandes sectores de la población, lo que se expresa en el aumento de la inseguridad y el crimen. (Cabrales, L. F. 2002, p. 47).

Eliminar los rezagos en esta materia, así como en la de los servicios urbanos es combatir condiciones que provocan conductas delictivas y generan ambientes inseguros, así lo demuestran investigaciones de campo que han comprobado que en México "...existe una relación estadísticamente significativa... entre la satisfacción ciudadana con los servicios municipales (por ejemplo: recolección de basura) y la manera en que la población evalúa las condiciones de seguridad en las calles de su colonia." (Caballero, J, Meneses, R. et al 2012 P. 82)

El clima de inseguridad aumenta en la medida en que crece el número de espacios públicos abandonados o deteriorados, no basta con que en las colonias se construyan obras de equipamiento si van a quedar en el abandono o la subutilización, lo que no sólo significa derrochar recursos públicos, ya que como lo señalan Segovia y Dascal, 2005: "la percepción de inseguridad y el abandono de los espacios públicos funcionan como un proceso circular y acumulativo. Si se pierden los espacios de interacción social y los lugares en donde se construye el sentido de pertenencia colectivo, aumenta la inseguridad" (Sedesol, 2010, p. 27)

Las anteriores consideraciones tiene estrecha relación con el interés de un importante porcentaje de vecinos que anhelan se fortalezca el tejido social, se reconozcan y respeten los usos y costumbres como una forma de mantener la cohesión social y generar comunidad.

En este sentido se han pronunciado investigadores que consideran que la seguridad pública encuentra un clima propicio en colonias socialmente cohesionadas "Las comunidades formadas por ciudadanos comprometidos, confiables e interconectados tienen más capacidades para resolver problemas emergentes y son menos proclives a ser sorprendidas por problemas imprevistos." "Se entiende a la comunidad principalmente en términos geográficos, comprendiendo a quienes viven o trabajan en un área particular". (Tilley, 2009: 95-96).

En este sentido resultan positivas las acciones que en materia de mejoramiento del Parque El Reloj y el Paseo Crí Crí se han realizado recientemente en la colonia, sin embargo estos espacios no son accesibles para un importante porcentaje habitantes de áreas distantes también pertenecientes a la colonia. Tampoco son suficientes sí, como se ha visto, se descuidan los servicios urbanos, pero también si continúa sin control alguno la reestructuración urbana como hasta ahora, que significa no solo sustitución de usos del suelo, sino remplazo de la población pionera por nuevos vecinos de mayores ingresos y con otras costumbres que no se integran a la comunidad, que hacen su vida social fuera de la colonia, que debilitan el tejido social.

Conclusiones

El objetivo de la investigación tesis fue conocer el Impacto que en el proceso de urbanización de la Ciudad de México tienen los antiguos asentamientos irregulares en tierras ejidales que actualmente experimentan reestructuración urbana, proceso que se caracteriza por la sustitución de los ocupantes pioneros por población de mayores ingresos y usos del suelo para actividades económicas del sector terciario de la economía.

Se partió del supuesto de que los antiguos asentamientos irregulares, de las características de la Colonia San Jerónimo Aculco, experimentan la reestructuración urbana debido a que a sus habitantes pioneros de bajos recursos se ven desplazados hacia la periferia de la Ciudad de México, lo que se ve favorecido por la revaloración del suelo, así como por la deficiente integración y falta de aplicación de los programas delegacionales de desarrollo urbano.

La urbanización de la Ciudad de México, y más específicamente el crecimiento de su área urbana, que se ha registrado desde comienzos de la segunda mitad del siglo pasado, están directamente relacionados con las tierras ejidales, no obstante haber sido dotadas a los pueblos originarios expresamente para satisfacer las necesidades de tierra de cultivo de los jefes de familia que carecían de ellas. Estas tierras se constituyeron en una importante reserva para dar cauce a la expansión territorial de la ciudad que ha demandado el crecimiento poblacional.

Si bien el crecimiento demográfico de la ciudad ocurre desde la década de los cuarenta, es hasta tres décadas después cuando se alcanza el mayor crecimiento físico de la Ciudad de México, ya que de 1970 a 1980 el área urbana creció 23,067 hectáreas, lo que significó un incremento del 68.7 por ciento de su superficie.

En el periodo de más intensa expansión del área urbana, a mitad de la década de 1970, ya se habían conformado una gran cantidad de asentamientos irregulares en terrenos ejidales y comunales de la Ciudad de México.

Ante ese fenómeno, en esa misma década el entonces Departamento del Distrito Federal y el gobierno del Estado de México comenzaron a desarrollar acciones de regularización de la tenencia de la tierra, en coordinación con la recién creada CORETT.

De esa manera se atendían el crecimiento urbano por la conformación de asentamientos irregulares, pero no se resolvía la falta de acceso al suelo y a la vivienda urbana para la creciente población que migraba del campo a la ciudad, tampoco se atendían esas mismas necesidades de los pobladores originarios del Distrito Federal.

En gran parte de los ejidos de los pueblos del Distrito Federal, también de manera temprana, se conformaban lo que se denomina la *zona urbano ejidal*, la que, como

en el caso de estudio, fue la entrada a la conformación de asentamientos irregulares.

En este marco los pueblos originarios del Distrito Federal, primeramente reivindican sus derechos de tierra para uso agrícola, como estrategia para revertir las sustracciones que los habían afectado por la conformación de grandes haciendas y ranchos.

De igual manera, en sus demandas por la conformación de la *zona urbano ejidal*, logran concretar su derecho al suelo y vivienda urbana, como una forma de ser incluidos en una ciudad en constante proceso de expansión, proceso que seriamente amenazaba con dejarlos fuera, por lo que debieron organizarse para impulsar la formación de ese tiempo de asentamientos, irregulares en esa época, de no haberlo hecho así, su presencia en la actualidad estuviera reducida a su mínima expresión.

Frente a la conformación de los asentamientos irregulares, las acciones de gobiernos locales y federal no pudieron frenar el constante surgimiento de nuevas ocupaciones ilegales de tierras ejidales y comunales, dado que, como ya se sabe, éste es un problema estructural del modelo económico que impide a millones de personas tener acceso al mercado formal del suelo y la vivienda urbana.

La tímida atención del GDF a los asentamientos irregulares en las últimas dos décadas sin duda tiene serias limitantes, incluso pudiera decirse que ha resultado a favor de la formación de asentamientos irregulares, ya que sólo los ha disminuido en la delegación Gustavo A. Madero, mientras que los existentes en suelo de conservación del resto de las delegaciones pasaron de sumar 383 a 835.

Estas cifras de la PAOT muestran que al 2010 en la Delegación Cuajimalpa se concentraba el 38.46 por ciento de los programas parciales de desarrollo urbano que regularizan el uso del suelo urbano sobre suelo de conservación, contando tan sólo con el 7.2 por ciento de los asentamientos irregulares.

En contrasta con la atención brindada a la Delegación Cuajimalpa, en Xochimilco sólo se aprobó un programa para regularizar el uso del suelo, mientras que del año 2000 al 2010 el número de asentamientos irregulares en su jurisdicción pasaron de 107 a 295. Los que se han formado en suelo de conservación y dentro del polígono que desde 1987 la UNESCO⁵⁵ incorporó en la lista del Patrimonio Cultural de la Humanidad, junto con el Centro Histórico de la Ciudad de México.

Esta atención desigual genera la sospecha de que a mayor cercanía con una zona de alta plusvalía, como es el Centro Urbano Santa Fe, es más urgente regularizar los asentamientos irregulares.

⁵⁵ Organización de las Naciones Unidas para la Ciencia y la Cultura.

Las políticas para atender el problema de los asentamientos irregulares continúa siendo correctiva, ya que fundamentalmente busca regularizar los asentamientos humanos que se constituyeron de manera ilegal, a pesar de que ha habido cambios en el marco legislativo, como las modificaciones constitucionales al artículo 27 constitucional y a la Ley Agraria de 1992, que permiten que los ejidos y comunidades acuerden incorporar sus tierras al desarrollo y mercado del suelo urbanos, teniendo como única limitante la línea que separa al suelo urbano del suelo de conservación.

La consolidación urbana y la consecuente valorización del suelo en asentamientos regularizados, muchas veces producto de la acción de los mismos pioneros del poblamiento, son el alimento de un mercado inmobiliario que reproduce las condiciones que determinaron la formación de cada uno de los asentamientos irregulares en la antigua periferia urbana, cuyo funcionamiento genera un desplazamiento progresivo hacia las periferias de la ciudades, donde el suelo de conservación es el inevitable destino.

La revalorización del suelo en asentamientos humanos ya regularizados ocurre desde el mismo momento en que se brinda seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra, y en cuanto se les dota de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, pero también con las posibilidades de una explotación más intensiva del suelo que le imprimen a las distintas colonias y pueblos las normas de desarrollo urbano.

En este sentido de imprimir nuevo valor al suelo actúan las modificaciones de agosto del 2010 a la Norma 26, la que se diseñó para incentivar la producción de vivienda de interés social y popular, ya que modifican la Ley de Desarrollo Urbano, el Programa General de Desarrollo Urbano y los programas delegacionales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, entre ellos el de La Magdalena Contreras, permitiendo aumentar la densidad de ocupación del suelo urbano en áreas consolidadas de la ciudad, como la del antiguo asentamiento irregular del que surgió la Colonia San Jerónimo Aculco. (GDF, 2010)

Esta norma tuvo vacíos que no garantizaron que los departamentos construidos realmente fueran de interés social y popular, ya que excedían el precio máximo de cada uno de ellos equivalente a 30 veces el salario mínimo anualizado.

Hubo inmobiliarias que aprovecharon muy bien esos vacíos y construyeron departamentos para estratos de mayor poder adquisitivo, incrementando la rentabilidad de sus negocios, lo que generó protestas en la ciudad, ya que comenzó a observarse nuevas edificaciones que rebasaban los niveles de construcción permitidos en la zonificación de usos establecida en los programas delegacionales de desarrollo urbano, los que como parte de su proceso de aprobación habían sido sometidos a consulta pública. Es decir esas construcciones son contrarias a la voluntad vecinal.

No obstante que desde 2013 la SEDUVI suspendió la Norma 26, y de que se emprendieron juicios de lesividad para anular las licencias otorgadas que permitieron construir edificios ostensiblemente destinados para el mercado inmobiliario de ingresos mayores al social y popular, los edificios construidos siguen en pie, incluso algunos, como el que se encuentra en la Colonia San Jerónimo Aculco, ya están habitados.

Cabe señalar que los dos primeros juicios de lesividad que por esta causa interpuso el GDF corresponden la Delegación La Magdalena Contreras, el primero de ellos es un edificio de departamentos en la calle Coatzintla, en la colonia San Jerónimo Aculco. El segundo está en la calle Presa, en el Pueblo de San Jerónimo Aculco Lídice.

No obstante estar suspendida la Norma 26, su efecto de incrementar el valor del suelo parece irreversible, ya que en la colonia se siguen construyendo edificios de departamentos y condominios horizontales para población de ingresos superiores al promedio prevaleciente.

Por otra parte, esas nuevas edificaciones, más las propias que desde que entró en vigor en 2005 el PDDUPLMC se han permitido, también genera otros efectos, ya que se incrementó la población residente y flotante, los cajones de estacionamiento disponibles para ambos grupo son suficientes, con lo que los problemas de tránsito vehicular también se incrementan.

A esos efectos se suma el desplazamiento de la población pionera que conformó el asentamiento irregular, la que paulatinamente es reemplazada por nuevos pobladores, con capacidad de pago mayor a la de quienes conformaron esta urbanización popular.

Estas son las características esenciales que la presente tesis considera como propias de la reestructuración urbana, características que hablan de un proceso de aburguesamiento⁵⁶ de la Colonia San Jerónimo Aculco, lo que lo acerca en gran medida con el proceso de gentrificación, especialmente con la que algunos autores, como F. Sabatini, denominan gentrificación latinoamericana.

Cabe señalar que originalmente el concepto de gentrificación lo empleó Ruth Glass para referirse a un proceso que surge hace medio siglo en Londres, Inglaterra, consistente en:

“... la sustitución de la población y aburguesamiento de sectores urbanos,... (Por) la invasión de algunos barrios obreros,...por individuos de clase media que rehabilitaban la deteriorada edificación residencial haciendo subir los precios de la

⁵⁶ Checa-Artasu M. M., 2010, señala que se han empleado diversos sinónimos para adaptar el término gentrificación a procesos socio espaciales específicos, entre ellas están los de aristocratización, elitización y aburguesamiento.

vivienda y provocando la expulsión de las clases obreras que originalmente habían ocupado el sector.” (Díaz, P. I. 2013)

Sabatini y otros han observado que en las ciudades latinoamericanas, más que revitalización o renovación de los centros históricos y barrios antiguos, y la reconstrucción del patrimonio histórico, lo que se observa es un intenso proceso de ocupación de la periferia de las ciudades, tanto por condominios verticales y horizontales de acceso controlado, como de plazas y centros comerciales. (Sabatini, F., Sarella M. et. al. 2013)

Por esa razón considera que se trata de un proceso distinto al de las ciudades norteamericanas y europeas, él señala que puede, o no, incluir desplazamiento de la población preexistente.

Para quienes, cómo él, apuntalan esta concepción, lo esencial es el aburguesamiento o elitización de ciertos espacios urbanos o metropolitanos debido al arribo de grupos de mayor nivel de ingresos económicos. (Ward, F. 2012)

En el caso de estudio de la presente investigación está ocurriendo esa elitización, pero este se da junto con el desplazamiento, voluntario o no, de los pioneros en la formación de esta colonia.

La presente investigación encontró evidencias de que desde 1923 la zona donde se erigió la Colonia San Jerónimo Aculco ya se ambicionaba para establecer un asentamiento humano, incluso era parte importante en la demanda de restitución de tierras de ejido, por parte de los habitantes del entonces llamado Pueblo San Jerónimo Aculco.

No obstante lo anterior, entre las primeras pruebas de que en la parte del Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco, donde se encuentra la colonia, ya se gestaba el asentamiento humano, está el “Plano Proyecto de la Zona Urbana del Ejido de San Jerónimo Lídice, Delegación Contreras D. F”.

En ese documento sin fecha precisa, ya que no se onotó el último digito del año 194_, pero con las firmas del Secretario General del Departamento Agrario, así como del Jefe del Departamento Agrario.

En el plano señalado se registra la generación de 475 solares para vivienda, más seis para servicios públicos y zona de reserva con una superficie promedio de 716.11 m², los que sumaba 68.61 hectáreas, superficie tan sólo 1,500 m² mayor a la que se expropió en 1981.

Entre las acciones concretas de urbanización de las tierras del ejido está el decreto que autoriza la permuta de una parte de ellas para la construcción del fraccionamiento Jardines del Pedregal, entre lo que se pacta está que el Ejido del Pueblos San Jerónimo Aculco Lídice reciba, a través del comisariado ejidal, los

recursos económicos necesarios para construir la actual avenida Emiliano Zapata, así como para introducir en ella la electrificación y el alumbrado público.

Es de resaltar que la permuta en sí misma es un mecanismo que posibilitó la urbanización de esa parte de las tierras ejidales.

Los datos que ofrece la publicación de esa autorización de permuta revelan como desde entonces había entendimiento de las autoridades agrarias, representantes ejidales y fraccionadores para conformar a la vez un asentamiento humano irregular para los campesinos y otros sectores populares, a la vez que un fraccionamiento residencial para la clase alta, lo que ilustra muy bien el conjunto de intereses que confluyeron para hacer posible la expansión de la ciudad sobre las tierras ejidales.

La elevada proporción de propietarios pioneros en la conformación del asentamiento, que actualmente habitan la Colonia San Jerónimo Aculco, tiene que ver con el hecho de que sólo han transcurrido 34 años de que CORETT decretó la regularización del asentamiento. En contraste con las seis décadas que tuvieron que pasar desde que los demandantes del ejido argumentaron que esas tierras, sin valor agrícola, eran propicias para establecer una zona habitacional.

Es conveniente señalar que la ocupación y operaciones de compra y venta ilegales de solares urbanos del ejido las realizaron familias o conocidos de los ejidatarios, a diferencia de otros procesos, como las invasiones, en las que los invasores generalmente no tienen vínculos de parentesco con los propietarios de la tierra.

Ambas condiciones propician el alto sentido de pertenencia y de identidad de los vecinos pioneros para con la comunidad y su territorio. Lo que ha permitido que las familias hayan arraigado en la colonia, que se hayan desdoblado junto a la densificación y consolidación de la colonia, muestra de ello es que al interior de cada lote en promedio hay 3.3 viviendas, no obstante se encontró que van desde una y hasta doce.

El que aún haya ejidatarios y autoridades ejidales, a pesar de no poseer un centímetro cuadrado de tierra de cultivo, y que la mayoría de ellos vivan en esta colonia y en lo que fue el fundo legal del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice, a consecuencia de haber sido la población pionera en la conformación del asentamiento irregular, es un hecho que debe valorarse como una estrategia fundamental para que sobreviva el Pueblo Originario de San Jerónimo Aculco Lídice, y para que los habitantes de la Colonia San Jerónimo Aculco tengan un alto sentido de arraigo, pertenencia e identidad.

No obstante lo anterior, las transformaciones urbanas que han experimentado los habitantes de la Colonia San Jerónimo Aculco también han significado el debilitamiento de sus costumbres y tradiciones, las que, aunadas al descuido de los servicios y la falta de nuevos espacios urbanos han propiciado un incremento en la inseguridad y en la percepción de este fenómeno, con base en estos

elementos se dio cuerpo al planteamiento de un esquema de atención integral para un desarrollo urbano incluyente.

En este sentido, se proponen diversas modificaciones a las normas urbanas, las que buscan la prevalencia de los programas general y delegacionales y de desarrollo urbano por encima de las normas de ordenación, asimismo, una real consulta pública para su diseño y aprobación, la que debe apegarse a los estándares internacionales cuando involucre a pueblos indígenas u originarios, como lo son cada uno de los 145 pueblos de la Ciudad de México.

Al revisar las conclusiones obtenidas, se considera que se cumplió con el objetivo y se verificó que la hipótesis con la que se trabajó resultó una importante guía de investigación, ya que se encontraron las evidencias que confirman el supuesto. En este sentido cabe recordar las deficiencias del PDDUPLMC que se detallaron en el apartado 3.3 donde se analizaron las inconsistencias del diagnóstico, el pronóstico, los objetivos y las estrategias que ahí se plantean.

Los resultados de esta investigación permiten afirmar que, en gran medida, la dotación de tierras ejidales en el Distrito Federal respondió más a necesidades políticas y de generación de reserva territorial para el crecimiento de la ciudad, antes que de producción agrícola. Esta reserva territorial hubiera sido más difícil de obtener de los latifundistas, es por ello que se alienta la organización y empoderamiento de los campesinos de los pueblos originarios para que recuperen las tierras que originalmente les pertenecían.

Índice de cuadros

Cuadro No. 1. Superficie de tierras ejidales por delegación dotadas en el Distrito Federal hasta 1938.

Cuadro No. 2. Incremento poblacional y del área urbana del Distrito Federal de 1940 a 1970.

Cuadro No. 3. Asentamientos irregulares en suelo de conservación y sus características básicas según el periodo que se indica, así como las denuncias y programas parciales que merecieron.

Cuadro No. 4. Delegaciones del Distrito Federal con crecimiento demográfico positivo, años 2000 y 2010.

Cuadro No. 5. Sondeo del Valor del suelo de terrenos ofertados en la página metros cúbicos de internet el 25 de marzo de 2015.

Cuadro No. 6. Historial de altas y bajas de tierras de propiedad privada y colectiva del ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice.

Cuadro No. 7. Muestreo de ocupación, especulación y uso agrícola de solares en diez manzanas seleccionadas de la zona urbano ejidal del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice, según lo observado en la imagen aérea de la figura No. 2.

Cuadro No. 8. Comparativo de la tenencia de la vivienda en la colonia San Jerónimo Aculco con respecto a la delegación y el sector "A" San Jerónimo para el año 2000.

Cuadro No. 9 Acciones complementarias para orientar el desarrollo urbano en la Colonia San Jerónimo Aculco, establecidas en el PDDUPLMC.

Cuadro No. 10. Años de residencia de los entrevistados en la Colonia San Jerónimo Aculco por sexo y periodo.

Cuadro No. 11. Proporción de hombres y mujeres entrevistados con conocimiento de los antecedentes de la colonia, de algún ejidatario y de parentesco consanguíneo o político con alguno de ellos.

Cuadro No. 12. Grado de satisfacción de los pobladores con la comunidad y su territorio

Cuadro No. 13. Vecinos, según su sexo, que han pensado cambiar de lugar de residencia, debido a las transformaciones urbanas que experimenta la Colonia San Jerónimo Aculco

Cuadro No. 14. Razones por las que los encuestados consideran que la colonia ha empeorado en los últimos diez años

Cuadro No. 15. Razones por las que se considera que las nuevas edificaciones y sus usos del suelo impactan de manera negativa en la colonia

Cuadro No. 16. Acciones que consideran los vecinos deben realizarse para un mejor desarrollo urbano de la Colonia San Jerónimo Aculco

Índice de mapas

Mapa No. 1 Zona de estudio: Colonia San Jerónimo Aculco

Mapa No. 2 Fragmento del mapa de la zona urbana de La Magdalena Contreras en 1929.

Mapa No. 3. Casas y departamentos en condominio de Producción Comercial en la Colonia San Jerónimo Aculco (Abril 2015)

Mapa No. 4 Plano de Zonificación y normas complementarias de desarrollo urbano para la Colonia San Jerónimo Aculco del PDDUPLMC

Mapa No. 5 Distribución de unidades económicas de la Colonia San Jerónimo Aculco

Índice de figuras

Figura No. 1. Trazo de caminos y brechas en 1950 que conforman la actual estructura vial de la Colonia San Jerónimo Aculco.

Figura No. 2. Estructura vial de la zona urbano ejidal del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice en 1970 y Manzanas seleccionadas para muestrear la ocupación, especulación y uso agrícola de los solares urbanos.

Figura No. 3 Edificio de departamentos construido al amparo de la Norma 26 en la Colonia San Jerónimo Aculco con juicio de lesividad interpuesto por el GDF

Índice de gráficas

Gráfica No. 1. Razones por la cuales los entrevistados han pensado cambiar de lugar de residencia

Gráfica No. 2. Razones por las cuales los entrevistados no han pensado dejar de residir en la colonia

Gráfica No. 3. Porcentaje de lotes según el número de viviendas que hay en su interior

Gráfica No. 4. Argumentos por los que s considera que la colonia mejoró en los últimos diez años

Gráfica No. 5. Proporción por sexo de quienes opinan que las nuevas construcciones mejoran o empeoran la colonia

Gráfica No. 6. Porcentaje de opiniones de hombres y mujeres sobre la construcción y puesta en operación de la supervía poniente y el segundo piso del periférico

Gráfica No. 7. Razones por las que se considera que la construcción y puesta en operación de la supervía poniente y el segundo piso del periférico resultaron perjudiciales para la colonia

Bibliografía

Asamblea Legislativa del Distrito Federal, (ALDF) VI Legislatura. Ley ambiental de protección a la tierra en el Distrito Federal. México 2014, con las últimas reformas publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 18 de diciembre de 2014.

<http://www.aldf.gob.mx/archivo-2a069bd20f4f0b15ad12bdab4a0064e8.pdf>

(consultada el 18 de marzo de 2015, 8:14 hrs.)

ALDF, VI Legislatura. Ley de procedimiento administrativo del Distrito Federal

<http://www.aldf.gob.mx/archivo-1f13249e7bdbdda04105905c002165ce.pdf>

(consultado 13 de abril de 2015, 9:19 hrs)

Archivo General Agrario (AGA). Expediente 23/920 Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice.

AGA, expediente 271.71/1784, Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice.

AGA, expediente 272.2/32, Ejido del Pueblo San Jerónimo Aculco Lídice

Archivo Histórico del Distrito Federal Carlos Sigüenza y Góngora (AHDF), Planoteca, planos y proyectos, 1861-1992. Caja 89, expediente 13

Caballero, J, Meneses, R. et al (2012). Indicadores de prevención social de la violencia y la Delincuencia. Centro Nacional de Prevención del Delito y Participación Ciudadana, S.S.P. México.

<http://seguridadpublica.cide.edu/documents/130662/131312/Indicadores%20de%20prevenci%C3%B3n%20social%20de%20la%20violencia%20y%20la%20delincuencia.?version=1.2&t=1366679423000> (consultado 28 de mayo de 2015, 18:20 hrs.)

hrs.)

Cabrales, L. F. (2002) Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas, Universidad de Guadalajara, México.

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. Diario de los Debates, Periodo ordinario, XXXII Legislatura, Tomo II.- Número 22, Sesión del día 25 de octubre de 1927.

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. Ley agraria, México 2012.

<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/13.pdf> (consultada 10 de marzo de 2015, 18:06 hrs.)

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. Ley federal de la reforma agrarias, México 1971

file:///C:/Users/Manuel/Downloads/ley_reforma_agrarisa_1971.pdf (Consultada 10 de marzo de 2015 19:05 hrs)

Castañeda, V. Mercado inmobiliario en la periferia metropolitana: Los precios del suelo. Estudio de Casos. en *Estructura territorial de la Ciudad de México*, coordinadores Terrazas, O. y Preciat, E. ed. Plaza y Valdés y DDF, pp. 219 – 247, 1988, México D. F.

Castañeda, V. Mercado inmobiliario de las periferias urbanas en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, en *Grandes problemas de la Ciudad de*

México, Benítez, R. y Morales, J.B. compiladores, pp. 97 – 129, 1988, ed. Plaza y Valdés, DDF e IPN, México D. F

Castillo, Elia. *Tiene DF 867 asentamientos irregulares: PAOT*, en Milenio (versión electrónica), 13 de agosto de 2014, 9:32 PM, http://www.milenio.com/df/asentamientos_irregulares-PAOT-viviendas-delegaciones-DF_0_353365029.html (consultado el 3 de febrero de 2015, 12:24 hrs.)

Cataño, Bienes Raíces, Residencial Tihuatlán. <http://www.catanomexico.com/desarrollos.html> (consultado 09 de abril de 2015, 8:17 hrs)

Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC), s/f Vivienda y planeación urbana. Agenda e incidencia de la industria de la construcción en México, México. <http://www.cmic.org/agendaindustria/AGENDA%20VIVIENDA.pdf> (consultado el 18 de mayo de 2015, 9:11 hrs.)

Checa-Artasu M. M., 2011, Gentrificación y cultura: algunas reflexiones, en Biblio 3W, revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales, Universidad de Barcelona 15 de marzo de 2011

Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, 2012. Recomendación 9/212, http://cdhdfbeta.cdhdf.org.mx/wp-content/uploads/2014/03/reco_1219.pdf (consultada el 18 de marzo de 2015, 9:52 hrs.)

Compañía Mexicana de Fotografías Aéreas (CMA) Vuelo 496, 1950.

Compañía Mexicana de Fotografías Aéreas (CMA). Vuelo 2,257, 1970.

Cruz, R. M. S. Las tierras ejidales y el proceso de poblamiento, en *Dinámica Urbana y Procesos Socio-Políticos. Lecturas de actualización sobre la Ciudad de México*, UAM Azcapotzalco, México 1993

Cruz, R. M. S. La Nueva ley agraria y su Impacto en la Periferia Ejidal de la Cd. de México, en *MUP-DF* No. 57, agosto – septiembre 1993, consultado el 18 de marzo de 2015.

Cruz, F. A. Colonos de las 16 demarcaciones rechazan proyecto de Norma 26, en *La Jornada*, 2 de marzo de 2015. <http://www.jornada.unam.mx/2015/03/02/capital/040n1cap> (consultado 24 de marzo de 2015)

Edificios de México, México 1968, XIX Juegos Olímpicos de la era moderna. En *Edificios de México*, actualización 2014, http://www.edemx.com/mas/Mex68/R_amistad.html (Consultado 20 de abril de 2015, 8:36 hrs.)

Díaz Parra, Ibán. *La gentrificación en la cambiante estructura socio espacial de la ciudad*. en Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 25 de junio de 2013, Vol. XVIII, nº 1030 <http://www.ub.es/geocrit/b3w-1030.htm> (Consultado 5 de mayo de 2015, 10:30 hrs.)

Fondevila, G. Invasión de tierras en el D.F., en Ciudadanos en red. Un espacio para la participación libre de los ciudadanos. México, 2013. <http://ciudadanosenred.com.mx/invasion-de-tierras-en-el-df/> (consultado el 18 de marzo de 2015, 9:20 hrs.)

Gallegos, R. (2009) Los arqueólogos nada podemos hacer contra el abandono. Diario La Jornada, 2 de septiembre de 2009, (consultado el 3 de junio de 2015, 9:17 hrs.) <http://www.jomada.unam.mx/2009/09/02/cultura/a05n1cul>

GDF, (2004) Zonificación y normas de ordenación Delegación La Magdalena Contreras, Plano de Divulgación, http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/programas/programasdelegacionales/Magdalena_Contreras_2005.pdf (consultado 27 marzo de 2015)

GDF, (2005) Programa delegacional de desarrollo urbano para la delegación La Magdalena Contreras del Distrito Federal, en *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, 28 de enero de 2005, pp. 2 -145.

GDF, (2010). Decreto por el que se reforma, adiciona y deroga la norma de ordenación número 26, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, No. 901, 10 de agosto de 2010, México D. F. http://www.consejeria.df.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/4c61a2e2b4948.pdf (consultado el 24 de marzo de 2015 14:29 hrs.)

GDF, (2010). Ley de desarrollo urbano del Distrito Federal, en *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, Décima séptima época, No. 883, 15 de julio de 2010. http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/Ley_DesarrolloUrbano_DF_15jul2010.pdf (consultada 04 de febrero de 2015, 9:21 hrs.)

GDF, (2012) Programa de fortalecimiento y apoyo a pueblos originarios de la Ciudad de México, *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, 13 de enero de 2012.

GDF, (2013), Boletín de Prensa SIID-149-2013, *Buscan SEDUVI y SEDEMA solución a asentamientos irregulares*, (versión electrónica) 22 de octubre de 2013, <http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/comunicacion-social/comunicados/426-buscan-seduvi-y-sedema-solucion-a-asentamientos-irregulares> (consultado 3 de febrero de 2015, 12:38 hrs.)

GDF, (2013). Suman once los juicios de lesividad por la suspendida Norma 26: SEDUVI. Boletín de Prensa SIID-166-2013, 12 de noviembre de 2013, México D. F. <http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/comunicacion-social/comunicados/448-suman-once-los-juicios-de-lesividad-por-la-suspendida-norma-26-seduvi> (consultado 24 de marzo de 2015)

Google maps, (2015). https://www.google.com.mx/maps/@19.318574,-99.224975,3a,75y,27.19h,105.79t/data=!3m4!1e1!3m2!1sEkRboWdf3UG_ibl7WY3QVw!2e0 (consultada 13 de abril de 2015, 8:58 hrs.)

Hardoy J. E. y Satterthwaite D. (1987) La ciudad legal y la ciudad ilegal. Grupo Editor Latinoamericano, Buenos Aires, Argentina.

Harvey, D. (2012) Para superar el capitalismo, el valor de uso debe prevalecer sobre el valor de cambio. Conferencia impartida en el marco del VI Encuentro Internacional de Economía Política y Derechos Humanos. En *Marxismo crítico. Praxis, conciencia y libertad*. <http://marxismocritico.com/2012/10/29/para-superar-el-capitalismo-el-valor-de-uso-debe-prevalecer-sobre-el-valor-de-cambio/>

(Consultado 4 de mayo de 2015, 9:44 hrs.)

Harvey, D. (2014) Para erradicar las distinciones de clase hay que reorganizar la ciudad. Entrevista a David Harvey, en *Marxismo crítico. Praxis, conciencia y libertad*, <http://marxismocritico.com/2014/11/14/para-erradicar-las-distinciones-de-clase-hay-que-reorganizar-la-ciudad/> (consultado el 8 de abril de 2015: 17:09 hrs.)

IEDF. Sistema de consulta del marco geográfico electoral local 2015, <http://portal.iedf.org.mx/mge2014-2015/seccion.php> (Consultado el 30 de marzo de 2016, 17:54)

INEGI. Estadísticas históricas de México Tomo 1, México 2000 http://www.inegi.org.mx/prod_serv/contenidos/espanol/bvINEGI/productos/integracion/pais/historicas/EHM%201.pdf (consultado el 9 de marzo de 2015 18:00 hrs)

INEGI. Estados Unidos Mexicanos. Censo Agropecuario 2007, IX Censo Ejidal. Aguascalientes, Aguascalientes, 2009. <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/tabuladosbasicos/default.aspx?c=15687&s=est> (consultado 20 de marzo de 2015, 17:49 hrs)

INEGI, S/F. Espacio y datos de México, <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mapa/espacioydatos/default.aspx?l=150130001> (consultado 01 de abril de 2015, 23:14)

INEGI, Mapa DENUÉ <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mapa/denué/default.aspx>

Instituto Panamericano de Geografía e Historia (IPGH), "Tercer informe del director del Instituto Panamericano de Geografía e Historia, rendido ante los delegados al 2o. congreso de dicho Instituto" en: *Segunda Asamblea General del Instituto Panamericano de Geografía e Historia Celebrada en Washington*, octubre de 1935, pub. 22, México, D.F., 1937

Iracheta, A. Los problemas del suelo y la política urbana en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en *Grandes problemas de la Ciudad de México*, Benítez, Z. R y Morales, J. B., DDF, IPN y Plaza y Valdés editores. México, 1988

PJF. Juzgado Segundo de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, *Fallo del Juicio de Amparo número 385/2005*. Mimeo, México 2005.

Magaña, G. Emiliano Zapata y el agrarismo en México, Edición facsimilar del Instituto Nacional de Estudios Históricos de la Revolución Mexicana - (INEHRM), México, 1985

Martínez, Miguel (2007) Reestructuración urbana en Pekín, *Jornadas de Antropología Urbana*. Bilbao, España, Noviembre 2007.

Martínez, Manuel. (1995). "Urbanización y uso del suelo, el caso de San Jerónimo Aculco – Lídice D.F." Tesis de licenciatura en geografía, México, UNAM.

Medina, C. s/f, De Tenochtitlán a Uppsala – la historia del mapa de México. http://www.naua.se/Mexico07/Pub/Documentos/Carmen_Medina_P.pdf (consultado el 31 de marzo de 2015, 9.06 hrs)

Molla, Manuel. El crecimiento de los asentamientos irregulares en áreas protegidas. La delegación Tlalpan, en *Investigaciones Geográficas* (Versión electrónica) No.60, agosto de 2006, http://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0188-46112006000200006&script=sci_arttext (consultado 3 de febrero de 2015, 13:05 hrs.) pp. 83 – 109.

Museo Experimental el Eco. La Ruta de la amistad y el desarrollo de un no-lugar, México 2011. <http://eleco.unam.mx/eleco/la-ruta-de-la-amistad-y-el-desarrollo-del-no-lugar/> (consultado el 20 de abril de 2015, 8:08 hrs.)

Notimex. UNAM realiza estudio sobre asentamientos irregulares en DF, en Excelsior (versión electrónica) 2 de septiembre de 2013, 14:26, <http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2013/09/02/916693> (consultado 2 de febrero de 2015, 12:53 hrs.)

Organización Internacional del Trabajo (OIT), (2009), Los derechos de los pueblos indígenas y tribales en la práctica. http://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/—ed_norm/—normes/documents/publication/wcms_113014.pdf (consultado el 3 de abril de 2015, 8:38 hrs)

PAOT DF. (2011) *Distribución espacial de los asentamientos humanos irregulares ubicados en el suelo de conservación en relación con el proyecto del Programa General de Ordenamiento Ecológico y Zonas de Valor Ambiental del Distrito Federal.* <http://centro.paot.org.mx/documentos/paot/estudios/IOT-01-2011.pdf> (consultado el 3 de febrero de 2015, 14:30 hrs.)

PAOT DF, (2010) *Estudio sobre el ordenamiento, control y tratamiento integral de los asentamientos humanos irregulares, ubicados en suelo de conservación del Distrito Federal.* <http://centro.paot.org.mx/documentos/paot/estudios/EOT-08-2010.pdf> (consultado 3 de febrero de 2015, 14:37 hrs)

Peña, C. D. (2014) *Arraigo en el Distrito Federal: Comunidad imaginada y raigambre en San Jerónimo Aculco.* Tesis de licenciatura en antropología social, Escuela Nacional de Antropología e Historia, México.

Pizano, C. D. Posicionamiento en relación con el Art. 41. <http://www.tlalpanconsciente.mx/2015/06/26/posicionamiento-de-la-dip-cipactli-dinorah-pizano-osorio-en-relacion-con-el-art-41/> (consultado 6 de julio de 2015, 19:20 hrs.)

Rodrigues, S. P. R Reestructuración urbana y producción de la ciudad: El Brasil urbano a principios del siglo XXI. *En Mediterráneo Económico No. 3, Ciudades, arquitectura y espacio urbano.* Almería, España. 2003

Sabatini, F., Sarella M. et. al. (2013) Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica, en *Revista_180*, Facultad de

Arquitectura, Arte y Diseño, Universidad Diego Portales, Chile.
http://www.revista180.udp.cl/ediciones/24/gentrificacion_24.htm

SAHOP. Elemento para una política nacional de vivienda, México, 1977.
http://www.hic-al.org/glosario_definicion.cfm?id_entrada=12 (consultado el 21 de marzo de 2015, 14:41 hrs)

Sánchez, Consuelo y Díaz-Polanco, Héctor. Pueblos, comunidades y ejidos en la dinámica ambiental de la Ciudad de México. en *Cuicuilco* [en línea] 2011, 18 (Septiembre-Diciembre): [Fecha de consulta: 3 de marzo de 2015]
<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=35124304012> ISSN 1405-7778

San Miguel, Ruth. (2010) “La expansión urbana en el suelo de conservación en la Delegación Tláhuac, DF. México”. Tesis para obtener el grado de maestro en población y desarrollo, FLACSO, México
http://www.flacso.edu.mx/biblioiberoamericana/TEXT/MPOD_VIII_promocion_2008-2010/SanMiguel_RT.pdf (consultado 3 de febrero de 2015, 17:20 hrs.)

Santillán María L. (2013) *Asentamientos irregulares deterioran el ambiente*, en Ciencia UNAM (Versión electrónica) 8 de julio de 2013
http://ciencia.unam.mx/leer/233/Asentamientos_irregulares_deterioran_el_ambiente (consultado 4 de febrero de 2014, 8:32 hrs)

Schteingart, Martha. “Crecimiento urbano, transformación de terrenos ejidales de propiedad colectiva y políticas de Estado. (Los casos de Abidjan y la Ciudad de México)”, en *Revista “A”*. Trimestral, volumen VI, No.15, mayo agosto 1985, pp. 23 - 41

Secretaría de la Reforma Agraria, (SRA) 1986. Resolución relativa a la privación, reconocimiento y cancelación de derechos agrarios en el poblado denominado San Jerónimo Aculco Lídice, Delegación Magdalena Contreras D. F. en *Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal*, pp. 25-31, 1º de julio de 1986, Expediente 271.71/1784, legajo 5, fojas de 63 a 69, Archivo General Agrario.

Secretaría de Desarrollo Rural y Equidad para la Comunidades, GDF. (2010). Convocatoria 2010 del programa de fortalecimiento y apoyo a pueblos originarios de la Ciudad de México denominada “fortalecimiento y apoyo a pueblos originarios y sus barrios” en *Gaceta Oficial del Distrito Federal* pp. 42-59, 1º de Marzo de 2010.

Secretaría de Desarrollo Rural y Equidad para la Comunidades, GDF. (2015) Anteproyecto de Iniciativa de Ley de Pueblos y Barrios Originarios y comunidades Indígenas Residentes del Distrito Federal.
<http://www.sederec.df.gob.mx/sites/default/files/Anteproyecto.pdf> (Consultado 26 de marzo de 2015, 8:30 hrs)

Sedesol, (2010), Diagnóstico de rescate de espacios públicos, México,
http://www.sedesol.gob.mx/work/models/SEDESOL/Sedesol/sppe/dgap/diagnostico/Diagnostico_PREP.pdf (consultado 28 de mayo de 2015, 17:30 hrs.)

Tilley, Nick (2009) Crime Prevention. Cullompton: Willan. citado por Caballero, J, Meneses, R. et al (2012)

Valverde, V. C., García, A. M. L. y Tamayo, H. L. M. Metodología para analizar la vivienda en relación con la desigualdad social. En *Investigaciones Geográficas*, No. 21, pp. 113-123. Instituto de Geografía, UNAM, México, 1992.

Vargas, F y Martínez, S. (S/F) *Análisis de la propiedad social del Distrito Federal en el umbral del siglo XXI*, 53 pp. http://www.pa.gob.mx/publica/rev_12/franco.pdf Procuraduría Agraria, (consultado 4 de febrero de 2015, 8.52 hrs.)

Varley, Ann. "La zona urbana ejidal y la urbanización de la ciudad de México", en *Revista "A"*. Trimestral, volumen VI, No.15, mayo agosto 1985, pp. 71-95. México.

Ward, F. (2012). "Gentrificación Latinoamericana": ¿una oportunidad para la inclusión?, en Plataforma urbana, 19 de octubre de 2012, <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2012/10/19/gentrificacion-latinoamericana-%C2%BFuna-oportunidad-para-la-inclusion/> (consultada el 5 de junio de 2015)

XX Romero, J., Vertiz V., et al Amparo Indirecto, mimeo, 25 de marzo de 2005. México D. F.