

INVESTIGACIÓN

Densificación habitacional y procesos socio-espaciales en colonias populares

María del Carmen Valverde Valverde

Facultad de Arquitectura

Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), México

valverde@posgrado.unam.mx

Investigadora titular "C" de tiempo completo en la Facultad de Arquitectura de la UNAM. Doctorado en Geografía por esa misma institución. Estudió las especialidades en Planeación del Desarrollo Urbano en el Programa Interamericano de Planeamiento Urbano y Regional (PIAPUR) de la Organización de los Estados Americanos (OEA), y la especialidad en Planificación y Diseño de Núcleos Rurales en el Centro Interamericano de Vivienda Rural, de la OEA, Bogotá, Colombia. Su labor de investigación está guiada por las líneas de investigación: gestión del patrimonio y turismo, y mercado inmobiliario y usos del suelo en colonias populares.

María de los Angeles Zárate López

Universidad Autónoma de Baja California (UABC), México

maryzarate_urba@hotmail.com

Arquitecta por la Universidad Autónoma de Baja California, con maestría y doctorado en Urbanismo por la UNAM. Desde el año 2002 se ha desempeñado en consultoría en proyectos para diversas dependencias e instituciones académicas mexicanas. Es docente desde 2007, colaborando en la Universidad Autónoma de la Ciudad de México, en el posgrado de la UNAM y desde 2013 es profesora de tiempo completo en la UABC. Tiene diversas publicaciones sobre la problemática de la vivienda y los asentamientos irregulares.

Fecha de recepción: 17 de octubre de 2014

Fecha de aceptación: 22 de febrero de 2015

Resumen

Este trabajo se enfoca en el estudio del proceso de densificación habitacional en el contexto de las colonias populares, con la finalidad de conocer las transformaciones que se generan en este ámbito particular de las ciudades. Se parte del análisis de los factores que impulsan la dinámica de consolidación y posterior densificación de las colonias populares; mismos que permiten entender las transformaciones socio-espaciales que se generan, entre las que se encuentran la aparición de nuevos modos de producción de la vivienda y la llegada de nueva población, impulsando una profunda transformación de los espacios en los que tiene lugar la densificación.

Palabras clave: colonias populares, densificación habitacional, transformaciones socio-espaciales

Housing densification and socio-spatial considerations in popular neighborhoods

Abstract

This paper focuses on the process of residential densification in the context of popular neighborhoods, in order to understand transformations in this particular area of cities. The analysis of factors which drive the dynamics of consolidation and then densification of such neighborhoods allows for a better understanding of ensuing social and spatial transformations, such as the emergence of new modes of housing production and the arrival of new inhabitants, which in turn have a profound impact where densification occurs.

Keywords: Popular neighborhoods, housing densification, socio-spatial transformations

Introducción

Las colonias populares de origen irregular que surgen por los años cuarenta del siglo XX, son actualmente uno de los espacios característicos de la urbanización de las ciudades latinoamericanas. Ellas son el lugar de asentamiento de la mayoría de la población de nuestras ciudades, suscitando por ello el interés en su estudio desde diversas perspectivas a partir de los años setenta que se generaron

masivamente. El presente trabajo profundiza en el conocimiento sobre las colonias¹ populares, con la vista puesta en identificar las transformaciones que ellas experimentan y que en algunos casos culminan en un proceso de densificación habitacional con efectos socio-espaciales significativos.²

Se parte del análisis de los factores que permiten que una colonia popular se transforme en un espacio propicio para la densificación habitacional, entendiéndose por ello a la consolidación y al logro de condiciones favorables de localización dentro del contexto urbano del cual forma parte. Una vez establecidas las causas del proceso, se explicarán los efectos espaciales del mismo, específicamente, caracterizar la construcción de vivienda en vertical que implica la aparición de una nueva modalidad de producción habitacional y el surgimiento de un nuevo paisaje urbano compuesto por una diversidad de tipologías de vivienda, desarrolladas tanto desde la autoconstrucción como por la producción inmobiliaria. Y finalmente, se analizarán los cambios sociales que se generan con la densificación, en específico la recomposición social originada por la llegada de nueva población y las implicaciones que esto conlleva para las colonias populares.

Lo anterior es producto del estudio de varias colonias populares de la Ciudad de México, a través del caso de estudio

1 En este caso se analizan las áreas que en el contexto de la Ciudad de México iniciaron su proceso de formación en los años setenta del siglo XX.

2 El presente artículo tiene como origen el desarrollo del proyecto de tesis de doctorado en Urbanismo titulado "Densificación habitacional en una colonia popular. Caso de estudio Santo Domingo, Coyoacán (1990-2010)" presentado por María de los Angeles Zárate López, bajo la dirección de María del Carmen Valverde. Posteriormente, la temática se fue profundizando dentro del marco del proyecto PAPIIT-UNAM núm. IN 403314.

de la colonia Santo Domingo de los Reyes, ubicada en la delegación Coyoacán, donde se analizará el proceso de densificación habitacional que está experimentando y las transformaciones socio-espaciales que están teniendo lugar.

Causas de la densificación habitacional en el contexto de las colonias populares

La densificación habitacional se define como la creación de un mayor número de viviendas en un suelo ya urbanizado y que cuenta con viviendas terminadas o en proceso de consolidación (Castro y Riofrío, 1997:73). Este proceso que por lo general se atribuye a las áreas centrales de la ciudad, se puede presentar también como parte la dinámica de las colonias populares con diversos grados de intensidad. En este contexto espacial la densificación se ha explicado por diversos motivos, el primero, el apoyo de los padres a los hijos cuando se casan y les permiten quedarse en su vivienda, generando con ello un aumento del espacio construido (Gilbert y Ward, 1987, Bazant, 1992, Vega, 1997 y Rojas, 2008). En segundo término, se explica por la generación de vivienda en renta, ya sea como negocio de las familias de esas colonias o de algún particular, de acuerdo a lo señalado por Vega (1997:312).

Como complemento, la explicación del proceso también debe tomar en cuenta la transformación del asentamiento en el ámbito urbano; de tal manera que la densificación se deriva de la conjunción de varios factores que por lo general se van sucediendo en el tiempo, y gracias a

los cuales las colonias populares se vuelven atractivas para la población externa, impulsando el desarrollo del mercado inmobiliario, que se atiende mediante el aumento del espacio construido. Los factores que impulsan la densificación son los siguientes:

a) Consolidación

Se define como el proceso de mejora de las condiciones físicas que experimenta un asentamiento irregular, la cual se logra a través del mejoramiento de la vivienda, introducción de servicios (agua, drenaje, electricidad), dotación de equipamiento, servicios y comercio (Negrón, 2003; Camacho, 2007 y Ribbeck, 2009) y la regularización. Adicionalmente, para Padilla y Ribbeck (2009:27), al interior de este tipo de colonias se da de forma paralela una “autoconstrucción progresiva” (referida a la vivienda) y una “autourbanización progresiva” (referida al asentamiento en general), de tal suerte que, la consolidación involucra el mejoramiento tanto de la vivienda, como del contexto del asentamiento en términos de un mejoramiento en infraestructura y equipamiento.

El mejoramiento de la vivienda se logra gracias a la mejora de las condiciones económicas de las familias. Inicialmente se trata de un proceso de autoconstrucción y conforme aumentan los ingresos, la producción de la vivienda toma características de producción por encargo, y en los casos más avanzados se presenta la producción promocional privada. Esta transformación de la vivienda se realiza en un lapso que puede durar varias décadas (Cortés, 1986; Bazant, 1992 y Lungo, 1994), y en

algunos casos parece que nunca culminará su construcción.

De forma simultánea a la mejora de la vivienda, se desarrolla la consolidación del asentamiento en términos urbanos, la cual igualmente implica un largo proceso asociado a los logros alcanzados por los pobladores; así, la introducción de servicios de agua, electricidad, drenaje y pavimentación, se da por la organización y participación que se traduce en un proceso de gestión de los vecinos ante las autoridades locales. Estos servicios contribuyen en el mejoramiento físico de la colonia, y favorecen la superación de la condición de insalubridad y precariedad inicial.

En esta etapa de consolidación contribuye también el logro de la regularización de la propiedad, necesaria a tomar en cuenta para entender su posterior densificación. Esta refiere el “procedimiento que tiene por objeto la expedición de títulos de propiedad a favor de los poseedores de los lotes que forman un asentamiento irregular” (Azuela, 1997:228). Dicho procedimiento constituye la eliminación de una barrera para la integración de estas zonas al desarrollo urbano. Sobre ello, Calderón (2006) considera que últimamente se ha dado la tendencia a ver la regularización como un proceso que va más allá de la obtención de títulos de propiedad, involucrando también aspectos de orden urbanístico. En este sentido, es innegable que este proceso tiene consecuencias de diversa índole para el asentamiento y sus habitantes, entre las cuales se encuentran el contar con la seguridad jurídica que brinda el título de propiedad, se favorece la dotación de servicios, se facilita la incorporación de las viviendas al mercado inmobiliario

formal y se produce una valorización del suelo que se traduce en el aumento de los precios del mismo, en resumen se incorpora a la ciudad formal.

Estos factores en conjunto permiten que un asentamiento que nació de forma irregular se consolide y a medida que sea mayor la consolidación, aumentan las posibilidades de incrementos en la construcción o creación de viviendas nuevas, impulsadas por las expectativas de mayores rendimientos en el aprovechamiento del suelo.

b) Cambios socioeconómicos de la población

El proceso de densificación también es impulsado por cambios en la estructura de población que habita en las colonias populares, lo que se relaciona con el aumento en el número de habitantes, así como, con cambios en el nivel económico y educativo de los mismos. Ellos se derivan de las modificaciones en la composición familiar y de la llegada de población nueva a la zona; a lo que se agrega, la búsqueda de los habitantes por mejorar sus condiciones de vida.

Los cambios en la composición familiar, se refieren al aumento en el número de integrantes. Los estudios sobre la población de estas zonas dan indicios, que en sus orígenes se componen en su mayoría por familias jóvenes (Tomas, 1997); las cuales crecen cuando los hijos se casan y se quedan a vivir con sus padres, conformando lo que Lomnitz (1975:104-109) denominó familias extensas; que es uno de los principales factores a los que se atribuye la densificación habitacional en las colonias populares.

Otras consideraciones que contribuyen a la explicación del proceso, son el aumento en ingresos y nivel educativo de la población, relacionados con las posibilidades que tienen las familias de invertir en sus viviendas. Los cambios en las condiciones económicas de la población pueden darse de manera positiva en el transcurso del tiempo, gracias a diversas situaciones entre las que se puede señalar el hecho que hijos trabajen y contribuyan al ingreso familiar o por el el buen éxito de algún negocio propio. Este aumento de los recursos puede propiciar la búsqueda de un mayor nivel educativo, aunque no lo garantiza. Al respecto Abramo (2001:7), en un estudio de las favelas brasileñas, encuentra que una parte significativa de los descendientes de los pobladores originales tuvieron mayores oportunidades de acceso al sistema educativo que sus padres, sin embargo, muchos de ellos seguían ejerciendo profesiones similares a las de los primeros o se encontraban en situación de desempleo.

El segundo aspecto a analizar con respecto a la población es la llegada de nuevos residentes, lo cual se da por el atractivo que alcanzan las colonias con las mejoras realizadas en ellas. Abramo (2001:17-18) señala que “cuanto más antigua el área, más consolidada en términos de construcciones en albañilería y proximidad a la red de comercios y servicios”, de tal manera que “esta externalidad positiva, creada por el mejoramiento sustancial tanto en el stock residencial construido y la accesibilidad, se va a nutrir de la entrada de nuevos residentes, en general, con poder adquisitivo superior a aquéllos que están vendiendo sus inmue-

bles”. Como se puede observar, la llegada de nueva población está asociada a las transformaciones físicas y de localización de las colonias populares, que generan una mayor demanda del espacio construido por parte de una población con características socioeconómicas diferentes a la asentada originalmente en la zona.

c) Valorización del suelo

La valorización del suelo se da desde que inicia el proceso de ocupación de la zona con la incorporación del mismo al uso urbano, dándose un proceso de aumento constante, que en un momento dado, propicia la llegada de un uso más intensivo (construcción en altura), para compensar el precio del suelo que se incrementa. Legorreta (1989) e Iracheta (2005:10) señalan tres momentos de incrementos del precio en la evolución de los asentamientos:

La ocupación del asentamiento, a medida que avanza va dejando menos predios disponibles con el consecuente incremento de su precio.

La introducción de servicios, en la que intervienen los habitantes de la zona y las autoridades, y cuya realización agrega valor al suelo.

La regularización de la propiedad de la tierra, llevada a cabo por las autoridades (Estado), gracias a la cual los, ahora, nuevos propietarios pueden ingresar al mercado formal sus terrenos, además, al garantizarse la propiedad el precio se incrementa.

A lo anterior, agregamos la localización relativa que logra un asentamiento irregular en el contexto espacial de la ciudad, este es otro de los elementos a considerar,

por no decir, el más importante. El aumento de los precios del suelo y vivienda induce la llegada de población de mayores ingresos, pues el precio lleva incluidos los costos de la consolidación y mejor localización, además del valor agregado que otorgan los propietarios a su vivienda.

d) Cambios en la localización relativa

El último de los factores considerados para explicar el proceso de densificación habitacional es la localización relativa, la cual hace referencia a los elementos externos con que se relaciona la zona en cuestión, y que poco se ha estudiado en el contexto de las colonias populares. Esta localización considera la cercanía a servicios, equipamientos, fuentes de empleo, conexión con la estructura vial y relación con otras áreas de la ciudad, que pueden tener impactos diversos en los asentamientos. Al respecto, Abramo (2001:12) menciona como “la aparición de una concentración de actividades de servicios, ocio y comercio (externalidades) en el barrio contiguo es apropiada como una revalorización del capital locacional”. Con lo anterior, se puede deducir que la colonia popular no está aislada del contexto urbano que la rodea, se interrelaciona con él y con el paso del tiempo se integra a este, y como cualquier otra parte de la ciudad, quedará sujeta a externalidades tanto positivas como negativas.

Como conclusión en este primer apartado, se puede señalar que el proceso de densificación habitacional en colonias populares resulta de la convergencia de los elementos analizados: consolidación, cambios en las condiciones socioeconómi-

cas de la población, valorización del suelo y localización relativa. Estos factores conjugados inciden en una mayor y diversa demanda de vivienda en las colonias populares, misma que genera diferentes respuestas entre las que se encuentran:

La ampliación de la vivienda para atención a las necesidades derivadas de la evolución y crecimiento familiar.

La generación de un mercado de vivienda en alquiler que puede darse de dos maneras: de forma complementaria, cuando se utiliza parte de la vivienda familiar con fines de en renta; o de forma dirigida, mediante la construcción de inmuebles destinados para ser rentados, ya sea por promotores atraídos por las nuevas condiciones de la zona o por las mismas familias de residentes.

Vivienda para venta, que igual que la de alquiler, es generada a partir de la nueva atracción ejercida por la zona para el mercado inmobiliario formal.

Los efectos espaciales del proceso de densificación habitacional

La manifestación física más clara de la densificación habitacional es la aparición de los inmuebles de tipo multifamiliar, utilizados ya sea por nuevos residentes, por las familias propietarias originarias o la mezcla de ambos en un mismo inmueble. Estas construcciones suponen un cambio en el modo característico de producción de la vivienda en el contexto de las colonias populares, ya que además de la autoconstrucción, se recurre a procesos más elaborados que implican la utilización de nuevas técnicas constructivas y diseño, así como mayores recursos financieros.

Así la vivienda no solo cambia al contar con mejores materiales, sino que se presenta un incremento del espacio construido que se vuelve notorio y que posibilita albergar a una mayor cantidad de población. Esta población diversa, igualmente genera una producción del espacio diferenciada, pues se pueden encontrar inmuebles con características contrastantes que tienen en común la búsqueda de un uso más intensivo del suelo.

El cambio más notorio se observa en los inmuebles que se generan con una visión mercantil, esto es ligados a una promoción inmobiliaria, los cuales traen consigo una transformación de la imagen de la zona, que empieza por el aumento en el número de niveles construidos y continúa con un mejoramiento en la calidad constructiva de los inmuebles, lo que trae consigo externalidades positivas, pues la mejora de la imagen urbana contribuye a la valorización de los inmuebles.

Se generan a la par otras dinámicas al interior de las colonias populares, asociadas a la aparición de nuevos usos del suelo, principalmente de tipo comercial y de servicios, no exclusivos del ámbito local; ligado a ello se da un incremento en la movilidad de personas y mercancías; paralelo a lo cual se hacen manifiestas nuevas relaciones sociales, producto de la convivencia entre oriundos y nuevos residentes, como se analizará en el siguiente apartado.

Los efectos sociales del proceso de densificación habitacional

Antes de revisar los efectos sociales del proceso de densificación habitacional en las colonias populares, es necesario

establecer ciertos antecedentes sobre los cambios en la composición de la población de estas zonas. Desde los estudios de la década de los ochenta referidos a los asentamientos irregulares se hablaba de los efectos que tenía la consolidación y en específico la regularización en la dinámica de la población. Connolly (1985), Gilbert y Ward (1987), Tomas (1997) y Vega (1997), señalaban la existencia de un proceso de expulsión de la población originaria por otra de mayores ingresos inducido por la regularización y los pagos que ésta genera, así como por los costos que implica la introducción de los servicios e impuestos para los habitantes. Lo anterior habla de cómo ciertos factores (en este caso de orden legal y económico) impulsan ciertas dinámicas sociales como la salida de población que a la vez va a permitir la llegada de otra distinta.

Lo que se debe precisar respecto a lo anterior, es que estas áreas al igual que el resto de la ciudad pasan por diferentes etapas en su evolución, transformándose constantemente y con ellas la población que las habita y viceversa. En particular, los cambios en las condiciones socioeconómicas de la población imponen transformaciones en las zonas. Así, se puede hablar de que se presentan procesos de llegada y salida de población diferenciados en el transcurso del tiempo.

Considerando lo anterior, en su etapa de formación este tipo de zonas van a contar con una población diversa, que llega buscando asentarse en un lugar por lo general un tanto adverso, carente de todas las condiciones de habitabilidad necesarias. Durante esta primera etapa, llega la población que será la que se asentará y

organizará para lograr el proceso de consolidación de la colonia, aunque una parte de la misma optará por no permanecer en el lugar debido a las precarias condiciones en que se generan o a que venden su terreno aún dentro del mercado informal, que es el que prevalece particularmente en los inicios de los asentamientos.

En una segunda etapa, la población que decide y logra asentarse, se enfoca en el mejoramiento del asentamiento, teniendo entre sus metas principales la regularización de la propiedad y la introducción de servicios. Una vez logrado esto, se presentarán cambios en la población que pueden obedecer al deseo de algunos habitantes por obtener un capital con la venta de su inmueble ya legalizado y por tanto de mayor valor, facilitando con ello la llegada de población externa. En esta etapa se presenta también un proceso en el sentido contrario, en algunos habitantes el esfuerzo y el tiempo invertido en el mejoramiento de su vivienda y la colonia, genera un mayor sentimiento de arraigo a la zona.

En esta etapa empieza a ser importante la localización relativa de estas zonas, las cuales inicialmente formaban parte de la periferia, mientras que ahora forman parte de la zona consolidada de la ciudad, y con ello se facilita el acceso a los servicios y fuentes de trabajo que existen en el contexto inmediato, así como a los existentes en el resto de la ciudad; acceso que puede verse favorecido también por las mejoras de la estructura vial y los medios de transporte públicos. Dicha localización relati-

va puede incidir tanto en el arraigo de los habitantes como en la llegada de nueva población a la zona.

En una tercera etapa de la evolución de estas zonas, una vez consolidadas y logradas mejoras sustanciales en la localización relativa de las mismas, se puede presentar el proceso de densificación analizado, que se diferencia de la consolidación al no implicar un mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, sino, un aumento del espacio construido y por ser una manifestación de un mayor aprovechamiento del espacio en una clara búsqueda de mayor rentabilidad. Esto se asocia al mayor atractivo que pueden presentar estas zonas en el contexto de la ciudad, y por tanto, con posibilidades de atender una demanda de vivienda de población externa, adicional a la que permanece y crece al interior. De esta manera, las zonas se transforman dando cabida a una población diversa, generando la convivencia de los habitantes que se asentaron en los orígenes del asentamiento, las segundas generaciones (hijos y nietos de los primeros) y los nuevos pobladores.

Sobre estos últimos es necesario indicar que algunos pobladores llegan por el desarrollo de la actividad inmobiliaria (mercado formal), que se facilita por las condiciones legales y atraídos por los servicios y localización logrados por la zona.³ Esta nueva población se compondrá en parte por personas que adquieren ya sea una vivienda unifamiliar o un departamento, ya sea en renta o compra.

3 Este desarrollo del mercado formal coexiste con la estrategia común de los habitantes de rentar "cuartos" para obtener recursos, dentro de un marco no formal, es decir, sin mediar un contrato de alquiler.

Santo Domingo, Coyoacán Un caso de estudio

En este apartado se presentan los factores que en párrafos arriba, bajo una conceptualización teórica fueron considerados como impulsores del proceso de densificación habitacional, con el fin de identificar sus formas de incidencia en el mismo; recurriendo para ello al análisis de un caso de estudio, la colonia Santo Domingo, Coyoacán.

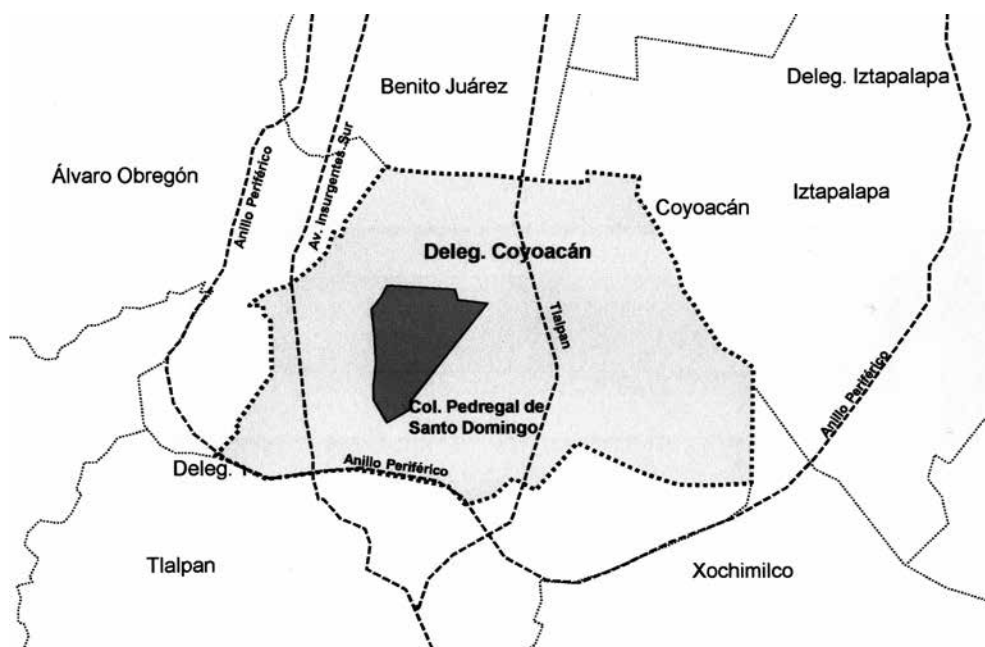
Los factores que impulsan la densificación habitacional

La colonia de Santo Domingo de los Reyes, en la delegación Coyoacán, se originó en el año de 1971 en la entonces periferia sur de la ciudad de México, mediante

una invasión de un terreno de propiedad comunal. Actualmente se encuentra delimitada por tres importantes vialidades: al Poniente, la avenida Antonio Delfín Madrigal; Eje 10 Sur, al norte y avenida Aztecas hacia el oriente.

A partir de su formación la colonia inició un proceso de transformación gracias al cual ha logrado un avanzado grado de consolidación. A ello ha contribuido entre otras cosas la mejora de la vivienda, que se observa en el hecho que la mayoría de ellas ya cuenta con materiales duraderos, aunque se presenta una diversidad en el estado de avance de la construcción y acabados.

Otro de los elementos de la consolidación lo constituye la dotación de servicios. En el caso de la colonia Santo Domingo, contar con ellos implicó un largo periodo



Localización de la Colonia Santo Domingo en la Delegación Coyoacán del Distrito Federal. Elaboración: María de los Ángeles Zárate López (MAZ)



Viviendas con distintos grados de consolidación, distribuidas en el interior de la colonia Santo Domingo. Fotografías: MAZ, tomadas en recorrido de campo de abril a mayo del 2008

y un gran esfuerzo de gestión y negociación por parte de sus habitantes ante las autoridades delegacionales. El proceso de dotación requirió de 27 años para concretarse y actualmente la colonia está servida prácticamente al 100%, aunque se presentan deficiencias en cuanto a su funcionamiento. La pavimentación de vialidades finalizó en el año de 1992, favoreciendo la llegada del transporte público, a lo que se sumó la construcción de la línea 3 del Metro (Indios Verdes-Universidad) en 1983, y con ello mejoró la movilidad hacia otras zonas de la ciudad.

Con respecto a la regularización de la propiedad, se requirió de un lapso de 26 años para concretarse. Dicho proceso inició en 1971 y se concluyó en 1997, cuando se logró la regularización de 11,527 predios; actualmente, resta una mínima proporción de viviendas que no han podido concretar su escrituración (alrededor del 2%), debido a problemas de deslinde entre predios.

La evolución de la población está marcada por su aumento constante, de contar con 20,000 personas en 1971 (Ward, 1978:106), alcanzó los 95,489 habitantes en 2010 (INEGI). Respecto al nivel educativo resulta un tanto significativo que la población de 18 años y más con instrucción superior fue del 9% en 1990 y de 12% en 2010. Si bien se trata de un aumento moderado del grado de escolaridad, éste puede deberse a mayor posibilidad de acceso a la educación formal de la segunda y tercera generación de habitantes, pero también se puede asociar a la llegada de nueva población con mayores niveles de estudio. En cuanto al nivel de

ingresos de la población, con datos disponibles del periodo de 1990-2000, se constató una leve mejoría, en la que se encontró que la población que ganaba entre 2 y 5 salarios mínimos, aumentó del 20 al 34% en este periodo. Dicho aumento en los ingresos puede tener una explicación semejante a lo anterior, ya que puede ser que esté asociado al aumento del nivel educativo o al acceso a fuentes de empleo mejor pagadas, pero también, que la población recién llegada cuente con mejores condiciones laborales.

Un factor destacable son los cambios en la localización de Santo Domingo en el contexto de la Ciudad de México, pues de ser una zona periférica en los setenta, pasó a ser parte del anillo intermedio de la ciudad. Ello supone una situación más favorable con relación a las zonas ubicadas en la actual periferia de la ciudad. Condición que también se ve favorecida por la consolidación del contexto inmediato que la rodea, servida con infraestructura vial de primer orden, de transporte y una amplia dotación centros comerciales y equipamientos entre los que destaca la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), con la que colinda en su lado oeste, destacando que parte de su población labora en esa casa de estudios y se genera una considerable demanda de alojamiento para estudiantes y trabajadores, conformando un mercado importante de vivienda en renta.

La consolidación y mejoras en las condiciones de localización han tenido como consecuencia la valorización del suelo en la colonia, el cual se pudo comprobar mediante un análisis de los precios del

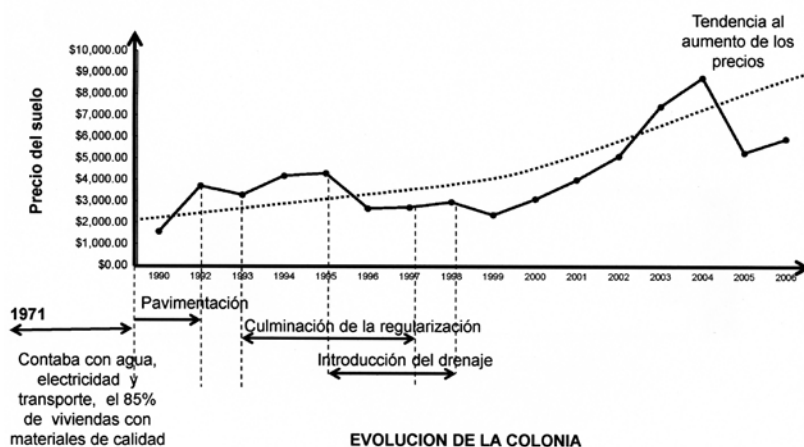
El proceso de densificación habitacional en la colonia

Los factores arriba analizados han permitido que se gestó un proceso de densificación habitacional en la colonia Santo Domingo, cuya medición arrojó que la densidad bruta de población presentó un incremento del 11% entre el año de 1990 y 2010, pasando de 313 hab/ha a 348 hab/ha. Este aumento se asocia al arraigo

de la población originaria a la colonia por la consolidación, y a la llegada de nueva población a la zona.

En cuanto al comportamiento de la densidad habitacional en la colonia, encontramos que pasó de 60 viv/ha a 89 viv/ha, lo que representa un aumento del 48% entre 1990 y 2010, considerablemente más alto que el incremento del 11% registrado en el caso de la densidad de población. Lo anterior apunta hacia una intensificación del uso de los predios, que en algunos casos representa una mejora en la disponibilidad de espacio para los habitantes, lo que se puede corroborar con la densidad domiciliaria que pasó de 5.21 hab/ha en 1990 a 3.91 hab/ha en 2010.

Con los resultados obtenidos se puede señalar que la colonia presenta una dinámica de densificación habitacional significativa, que se produjo particularmente en



Evolución del precio del suelo y consolidación de la colonia Santo Domingo. Los valores fueron transformados a precios constantes (a julio de 2010) para hacerlos comparables, utilizando como base el Índice Nacional de Precios al Consumidor (Zárate López, 2012)

4 El último año del periodo corresponde al de ofertas encontradas para el análisis.

5 Los valores fueron transformados a precios constantes (a julio de 2010) para hacerlos comparables, utilizando como base el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

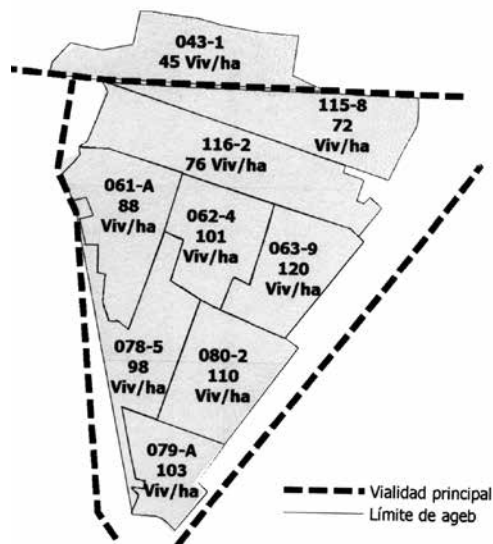
la década 2000-2010, cuando la colonia tenía ya alrededor de 30 años de haberse fundado y había alcanzado un proceso de consolidación avanzado, al igual que logrado mejoras claras en su localización en el contexto de la ciudad (véanse mapas un poco más abajo).

Adicionalmente, es necesario precisar que esta dinámica es diferenciada al interior de la colonia. La parte norte de la misma, presenta las densidades más bajas, pero los incrementos más importantes. Este comportamiento de alguna manera es lógico si se relaciona con las diferencias de accesibilidad que caracterizan a la colonia en su interior, así el norte de ella está conectada por el Eje 10, lo que ha permitido contar con usos del suelo más rentables, a lo que se suma la

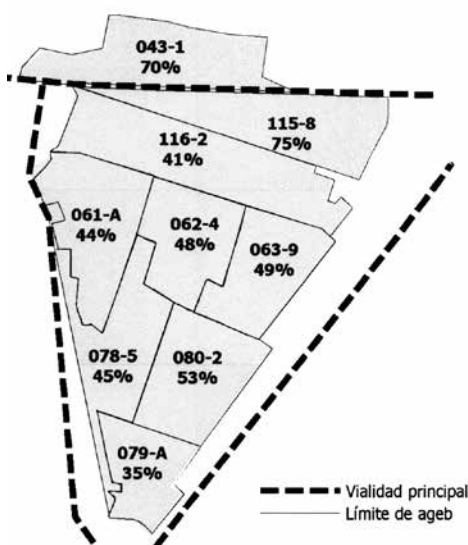
verticalización que se ha dado, ahora ya no es posible la división del predio para alojar a la familia ampliada y con ello las densidades decrecen.

Efectos espaciales de la densificación habitacional en la colonia

La colonia presenta transformaciones físico-espaciales derivadas del proceso de densificación analizado. Esto es evidente en el aumento de las alturas de las viviendas, entre las que predominan los inmuebles de 3 niveles, pero el estudio se centró en los que sobrepasan dicha altura.⁶ Estas construcciones tienen en común que se componen de departamentos utilizados para uso habitacional, pero se



Densidad habitacional por Ageb al año 2010 (Zárate López, 2012)



Incrementos de la densidad habitacional por Ageb en el periodo 1990-2010 (Zárate López, 2012)

6 Los recorridos para detección de estos inmuebles se realizaron en el año 2008, y se encontraron un total de 456 que sobrepasan los tres niveles observados a nivel de la banquetta.

diferencian en cuanto a su proceso constructivo, en base al cual se clasificaron, convencionalmente, en formales, semiformales e informales, siendo los últimos los que dominan en el contexto de la colonia. Del análisis se encontró que los inmuebles formales son más grandes, considerando el número y tamaño de departamentos que los integran, entre 4 y 12 (con dimensiones de 40 a 90 m²), estos forman parte del nuevo mercado inmobiliario que se está gestando en la colonia. Los inmuebles semiformales se componen de entre 3 y 10 departamentos (de 45 a 65 m²) y los informales de entre 2 y 7 departamentos (de 30 a 50 m²).

En cuanto a la calidad constructiva, en los inmuebles formales se identificó que presentan una mejor estructura constructiva con el fin de lograr un mayor aprovechamiento; contrariamente, en el caso de los inmuebles informales se trata de espacios que se van agregando sin un aparente orden,⁷ cuando menos esto desde un punto de vista de diseño arquitectónico. En un término intermedio se encuentran los inmuebles semiformales, en los que la construcción adquiere un carácter más ordenado, pero donde aún se observan diferentes etapas en su desarrollo, lo que hace suponer que son producto de un proceso de autogestión, pero con una tendencia a la obtención de una rentabilidad.

También se aprecia con claridad la diferencia entre los precios de las rentas de los departamentos: los inmuebles formales van desde \$ 2,500.00 a \$ 6,000.00, los semiformales de \$ 2,500.00 a \$ 4,000.00,

los informales de \$1,000.00 a \$2,500.00 pesos mexicanos. Lo anterior, además de ser reflejo de las dimensiones de los departamentos, también se debe a los acabados empleados y al diseño de los inmuebles. Se puede afirmar que hay una relación positiva entre el precio y el proceso de construcción de los inmuebles, atendiendo a dos aspectos, por un lado, a los montos invertidos y la contratación de servicios profesionales más recurrida en los inmuebles formales, y por el otro, a que estos últimos responden a una demanda de población con mayores ingresos.

Los efectos sociales de la densificación habitacional

Los distintos tipos de inmuebles analizados en el apartado anterior, están asociados a los diversos agentes que están detrás de su producción y a los usuarios específicos a los que están dirigidos. Dentro de estos últimos se encuentran tanto los habitantes que llegaron cuando se fundó la colonia, como los nuevos pobladores que están llegando atraídos por las nuevas condiciones urbanas y de localización que hoy día tiene la colonia.

Los inmuebles informales, por lo general, son habitados por familias que llegaron cuando se fundó la colonia, las cuales poco a poco han conseguido que su vivienda crezca y siguen construyendo sólo con el apoyo de algunos albañiles. Los recursos invertidos en las viviendas provienen de los ahorros logrados trabajando como empleados o comerciantes, y

7 Esto no significa que para sus habitantes no lo tenga, actuando una lógica distinta para el que lo analiza desde una determinada visión disciplinar.



Ejemplos de los inmuebles que presentan procesos de densificación en la colonia. A la izquierda arriba, inmueble formal, localizado sobre Av. Xochiapan, al centro de la colonia. Arriba a la derecha, inmueble semiformal, localizado en calle Papalótl, al sur oriente. Abajo, inmueble sobre calle Jicote al centro de la colonia. Fotografías: MAZ, tomadas en recorrido de campo de abril a mayo del 2008

en algunos casos se ha recurrido a préstamos del gobierno. Los usuarios de estos inmuebles normalmente corresponden a la familia extensa.

En el caso de los inmuebles semiformales se trata de familias que han construido también poco a poco, pero que a diferencia de las anteriores han tenido mayores posibilidades de invertir en su vivienda, con recursos generados de distintas maneras como los obtenidos cuando los hijos empiezan a trabajar, la generación de negocios propios, préstamos familiares o la renta de parte de sus propias viviendas. En estos casos el proceso de densificación puede estar directamente ligado a la división de la vivienda, lo cual ocurre cuando los hijos se hacen responsables de una parte de la construcción (por lo general un piso de la vivienda para su uso), aunque la división no necesariamente acontece de manera legal. Este tipo de inmuebles son también ocupados por la familia extensa, pero a diferencia de los anteriores, también puede dar cabida a otros usuarios, a través de la renta de parte de la vivienda, con lo que se favorece la llegada de nueva población.

En el caso de los inmuebles formales los agentes participantes son algunas de las familias originales, convirtiéndose en incipientes desarrolladores inmobiliarios locales, que han mejorado significativamente sus condiciones económicas y con ellas las de su vivienda, logrando adicionalmente la ampliación de la misma. Estos inmuebles se han generado con recursos de los propietarios derivados de los ahorros de su trabajo, de negocios familiares o préstamos familiares o con bancos. Además, intervienen en su construc-

ción agentes externos a la colonia, estos, desarrolladores de vivienda que aprovechan las nuevas condiciones que ofrece la zona. En particular, las construcciones realizadas por estos agentes se localizan al norte, en las zonas más accesibles, impulsando un aprovechamiento más intensivo del suelo que está permeando en la colonia. En la lógica de construcción de estos inmuebles es muy importante la intención de ampliar o construir con la finalidad de rentar o vender, son ocupados en su mayoría por familias pequeñas y jóvenes, parejas o personas solas.

Es importante reiterar que la construcción de estos inmuebles en general, se ve favorecida por las mejoras logradas en la colonia, mismas que están claramente reconocidas por sus habitantes. Para ellos en Santo Domingo se han dado mejoras significativas, las familias que llegaron inicialmente han logrado conformar un patrimonio para sus hijos, han mejorado sus viviendas y ya cuentan con todos los servicios. Otros aspectos positivos que también consideran son la buena localización, el acceso a servicios de transporte (entre los que destaca el Metro), la cercanía con Ciudad Universitaria, con la cual algunos tuvieron o tienen una relación laboral, mientras otros ven la posibilidad de que sus hijos estudien en dicha institución. A lo anterior se suma la cercanía a varios centros comerciales y equipamientos. Lo señalado es clara evidencia que la localización relativa es un concepto teórico central, para entender la dinámica que una colonia popular puede registrar con respecto a los procesos de densificación.

Entre los efectos sociales encontrados, la transformación más evidente es la

llegada de nueva población a la colonia, la cual en su mayoría renta una vivienda y se compone de familias jóvenes o estudiantes, lo cual da origen a una población diversa aunque con una alta movilidad (población flotante), en particular en el caso de éstos últimos. Esta llegada de nuevos habitantes genera sentimientos contrarios entre los habitantes de la colonia; opinan “a los nuevos no les costó”, “llegaron cuando todo ya está hecho”; mientras que por otra parte, se recibe con buenos ojos, “es bueno que llegue gente nueva, que arreglan sus casas”, esto último, cuando se trata de personas que compran y mejoran las viviendas, población que comúnmente tiene un mayor nivel de ingresos que los habitantes de estas zonas.

Reflexiones sobre el proceso y sus efectos

Es importante enfatizar que el proceso de densificación habitacional forma parte de la evolución de las colonias populares, como producto de las condiciones particulares que en ellas se presentan con el transcurso del tiempo. Dicho proceso está asociado directamente a la consolidación, esto es, a las mejoras de carácter físico, legal y económico; así como a las condiciones favorables de localización que presentan las colonias en un momento dado. Estas mejoras las convierten en zonas atractivas, incidiendo por un lado en el arraigo de sus habitantes, a la vez que propician la llegada de nuevos pobladores.

Resulta importante destacar entre los factores analizados, el papel que ha jugado la localización relativa, pues de ella

dependerá la facilidad de acceso a los servicios que ofrece la zona urbana así como la inversión en tiempos de traslado y de transporte que realizan los habitantes. Así, las mejores condiciones de localización que ofrece una zona la convierten en un espacio más atractivo, sobre el que se genera una demanda que impulsa el incremento del espacio construido. En el caso de las colonias populares el logro de mejores condiciones en su localización, dependerá de la manera en que se desarrolle el contexto urbano en que se ubican, en particular de los usos urbanos que existan en los alrededores de la misma y de la comunicación que se logre hacia los mismos.

Se puede mencionar también que se trata de un proceso de carácter heterogéneo con efectos en el contexto espacial y social de estas colonias. En lo espacial, se gestan nuevas formas de producción de la vivienda que igualmente inciden en la transformación de la imagen de estas zonas, debido al incremento de los niveles de construcción que conllevan y el cambio en las técnicas constructivas y los recursos invertidos en los inmuebles que las componen. En lo social, estos espacios son una mezcla en los que se da cabida a la llegada de población externa, atraída por las mejoras logradas y por lo general con ingresos más altos a los de los pobladores ahí asentados. Es así, que al interior de la colonia se crean zonas más dinámicas que otras, con cambios más profundos en lo social y lo físico-espacial.

De tal suerte, que las colonias populares presentan un importante dinamismo, pues se trata de espacios urbanos en constante transformación, que si bien en esa metamorfosis algunos habitantes son ex-

pulsados (aspecto negativo); otros logran salir beneficiados (aspecto positivo), pues el alquiler de una parte de sus viviendas (cuartos solos o pequeños apartamentos), les permite capitalizarse, teniendo como resultado un mejoramiento físico de su vivienda y de sus condiciones socioeconómicas, e incluso a los más exitosos convertirse en desarrolladores inmobiliarios locales.

Es necesario precisar que hasta ahora no existe un desplazamiento masivo, bajo la consideración que la colonia popular, cuando menos en México, ha sido estigmatizada como inseguras, violentas, sucias, entre otras etiquetas, lo que ha podido jugar un papel para desinhibir la llegada de nueva población o bien, volver más lento el proceso. De lo que no hay duda es que los desplazados han sido los más vulnerables económicamente, es decir todos aquellos que no han podido costear la transformación de la colonia, o en su caso se han quedado viviendo en condiciones precarias. Mientras que los que han logrado quedarse y transformar sus viviendas, han sido los más capaces para capitalizarse.

Es importante mencionar el papel de los desarrolladores que empiezan a considerar estas colonias espacios propicios para su actividad, a través de la cual se está promoviendo la entrada de clases medias, generando nuevos segmentos de mercado (de alquiler o venta), como parte de los factores que están también incidiendo en la transformación de estas zonas y en particular en el proceso de densificación.

Asimismo, de ninguna manera podemos generalizar que en todas las colonias populares se desarrolle el proceso de densificación habitacional analizado. Como se ha señalado a lo largo de la exposición, lo que es un factor determinante es la localización relativa que van presentando, en especial la interacción que dicha localización permite con su contexto urbano inmediato y metropolitano. Particularmente, en la colonia Santo Domingo, el proceso de densificación tiene una clara determinación de las condiciones de localización relativa, que han ido mejorando con el tiempo y entre las que juega un papel decisivo la colindancia con la Ciudad Universitaria de la UNAM. Pero, la idea central de la localización relativa, puede representar un punto de partida hipotético para estudiar otras colonias de origen popular.

Por último, atendiendo a estas dinámicas y en términos de generación de políticas urbanas, nos atrevemos a plantear que cualquier estrategia de intervención en estas colonias se debe considerar tanto su evolución como su integración a la ciudad, ya que son susceptibles a la densificación y los procesos que conlleva. Estas zonas pueden ofrecer oportunidades de crecimiento para impulsar la generación de proyectos de vivienda destinados a la población de recursos bajos y medios, así como políticas de vivienda para apoyar el esfuerzo realizado por las familias para contar una vivienda más adecuada en un mejor entorno.▲▼

Bibliografía

- Azuela, Antonio. "Evolución de las políticas de regularización". *El acceso de los pobres al suelo urbano*. México: Instituto de Investigaciones Sociales, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Universidad Nacional Autónoma de México, 1997. 219-231
- Bazant S., Jan. *Autoconstrucción de vivienda popular*. México: Editorial Trillas, 1992.

- Calderón Cockburn, Julio. Mercado de tierras urbanas, propiedad y pobreza. Perú: Lincoln Institute of Land Policy, SINCO Editores, 2006.
- Camacho Cardona, Mario. Diccionario de Arquitectura y urbanismo. México: Ed. Trillas, 2007.
- Castro, Mariano y Riofrio, Gustavo. "La regularización de las barriadas: el caso de Villa El Salvador, Perú". El acceso de los pobres al suelo urbano. México: Instituto de Investigaciones Sociales, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Universidad Nacional Autónoma de México, 1997. 45-88
- Connolly, Priscilla. "Evolución del problema habitacional en la ciudad de México". La vivienda popular en la ciudad de México. Características y políticas de solución a sus problemas. México: Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México, 1985.13-27
- Cortés Rocha, Xavier. Invasiones en Suelo Urbano. México: División de Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México, 1986.
- Gilbert, Alan y Ward, Peter M. Asentamientos Populares Vs Poder del Estado. Tres Casos Latinoamericanos: Ciudad de México, Bogotá y Valencia. México: Ediciones Gustavo Gili, 1987.
- Lungo, Mario. "La autoconstrucción del hábitat popular: perspectivas frente a los cambios estructurales de la Economía y la Sociedad". Reflexiones sobre la autoconstrucción del hábitat popular en América Latina. Argentina: CYTED, 1994.
- Lomnitz, Larissa. Cómo sobreviven los marginados. México: Siglo XXI Editores, 1975.
- Padilla Galicia, Sergio y Ribbeck, Eckhart. "Colonias populares en la ciudad de México. Urbanismo informal y autoconstrucción". Urbanismo Informal. México: Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, 2009.
- Ribbeck, Eckhart. (2009), "Urbanización popular: la ciudad informal". Urbanismo Informal. México: Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, 2009.
- Schteingart, Martha. Los Productores del Espacio Habitable: Estado, Empresa y Sociedad en la Ciudad de México. México: El Colegio de México, 1989.
- Tomas, Francois. (1997), "Los asentamientos populares irregulares en las periferias urbanas de América Latina", El acceso de los pobres al suelo urbano. México: Instituto de Investigaciones Sociales, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Universidad Nacional Autónoma de México, 1997. 17-43
- Vega, Ana L. (1997), "La regularización de la tenencia de la tierra en Santo Domingo de los Reyes", El acceso de los pobres al suelo urbano. México: Instituto de Investigaciones Sociales, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Universidad Nacional Autónoma de México, 1997. 297-321

Hemerografía

- Legorreta, Jorge. "Rentas inmobiliarias y mercado del suelo en las periferias urbanas". Red Nacional de Investigación Urbana. Revista Ciudades, 1. (1989): 37.
- Negrón Poblete, Paula A. "La accesibilidad física a las zonas de trabajo y su relación con la consolidación de cuatro barrios ubicados en el Distrito Federal", El Colegio de México. Estudios Demográficos y Urbanos. 18.54 (2003): 509-535.
- Rojas García, Georgina. "Vivienda y microfinanzas", Red Nacional de Investigación Urbana. Revista Ciudades, 78. (2008): 35-42
- Ward, Peter M. "Una comparación entre colonias paracaidistas y ciudades perdidas de la ciudad de México. Hacia una nueva política", Universidad Nacional Autónoma de México. Boletín del Instituto de Geografía, 8. (1978): 101-121

Sitios electrónicos

- Abramo, Pedro. "La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario". 2001. Consultado en marzo 2015, en: http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Teoria_Economica_Favela-Abramo_Pedro-.pdf.
- Iracheta Cenecorta, Alfonso. Mercado de suelo para la vivienda de interés social en ciudades seleccionadas: indicadores y orientaciones básicas. 2005. Proyecto Fondo Sectorial CONAFOVI-CONACYT. Consultado en agosto 2008, en <http://www.metropoli.org/htm/areas/0/conafovi.pdf>.

Tesis

- Fuente: Zárate López, María. Densificación habitacional en una colonia popular. Caso de estudio Santo Domingo, Coyoacán (1990-2010). Tesis de Doctorado en Urbanismo. México: UNAM, 2012.