



Casa abierta al tiempo

UNIVERSIDAD AUTONOMA METROPOLITANA IZTAPALAPA

DIVISION DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES

DEPARTAMENTO DE ANTROPOLOGÍA

LICENCIATURA EN ANTROPOLOGÍA SOCIAL

“El Zacatón, un asentamiento irregular en la Delegación Tlalpan, D.F.”:
Un caso de estudio sobre la vivienda y los procesos de regularización en la ciudad.

Trabajo terminal

que para acreditar las unidades de enseñanza aprendizaje de

Seminario de Investigación e Investigación de Campo

y obtener el título de

LICENCIADA EN ANTROPOLOGÍA SOCIAL

presenta

FATIMA PEREZ LEON

Matrícula No. 97324024

Comité de Investigación:

Director: Dr. María Ana Portal Ariosa

Asesores: Dr. Adriana Aguayo Ayala

Dr. Xochilt Ramírez Sánchez

México, DF

Enero 2010

INDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
I. HISTORIA URBANA	
I.1. LA CIUDAD DE MÉXICO: DATOS POR SEXENIO PRESIDENCIAL	
A. PERÍODO DE 1960 A 1970.....	5
B. PERÍODO DE 1970 A 1980.....	7
I.2. TLALPAN EN EL CRECIMIENTO URBANO DEL D.F.	
A. LOCALIZACIÓN.....	18
B. ZONA 4. AJUSCO MEDIO.....	20
C. USO DE SUELO.....	22
II. ESTUDIO DE CASO: EL ZACATÓN: UN ASENTAMIENTO IRREGULAR. “PERO... ASÍ SE EMPIEZA UNA COLONIA”.....	27
A. PRIMERA ETAPA: LA OBTENCION DE UN TERRENO.....	30
B. SEGUNDA ETAPA: LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA.....	32
C. TERCERA ETAPA: OBTENCION DE SERVICIOS BÁSICOS.....	35
III. “PROCESO DE REGULARIZACIÓN”.....	47
III.1. EXPROPIACIÓN DE PROPIEDAD.....	49
III.2. USO DE SUELO Y RESTRICCIONES.....	51
III.3. COMITÉ DE COLONOS	54
IV. CONCLUSIONES.....	57
V. ANEXOS MAPAS Y FOTOGRAFÍAS.....	62
FUENTES DE CONSULTA.....	69

INTRODUCCIÓN.

Razones diversas orientaron el proceso de investigación llevado a cabo en el Zacatón un asentamiento irregular en el Ajusco, en la delegación Tlalpan, así como la delimitación del tema de estudio: la vivienda. Puerta de entrada de esta investigación, fue la experiencia sensible que generó en mí el primer contacto con este espacio geográfico, sus pueblos.

Encontrar en los pueblos la perseverancia de historias y tradiciones -otra de las razones para dar importancia a este estudio- fue sorprendente, y más cuando la ubicación de la zona se halla tan sólo a media hora de la ciudad.

En este sentido, cabe destacar que al llegar al límite de los pueblos, resultaba imposible dejar de admirar los paisajes, los bosques de suelo rocoso e irregular con un fondo espectacular que permitía observar “El pico del águila”.

El lugar tienen un encanto indiscutible, al ir bajando por la carretera panorámica del Ajusco, se observa que algunas partes del bosque están cercadas, sin embargo, este cerco no detiene la contaminación (caracterizada por la presencia de escombros de construcción, basura, animales muertos y demás); por si fuera poco, se aprecian casas entre los árboles. Vivir aquí me hizo pensar en el privilegio de llegar a tener una casa en esta zona, y me generó algunas interrogantes respecto a lo que deseaba saber: ¿cómo se obtiene un terreno?, ¿quién los vende?, ¿qué problemas representa vivir en el bosque y cerca de la ciudad?, y ¿qué retos debería enfrentar al efectuar este proceso de investigación?

Mi interés y curiosidad estaban claros, pero no contaba con que delimitar un tema de estudio, resultara ser apenas la punta del iceberg de muchos intereses que no podían explicarse sin encontrar relación alguna entre sí. Delimitar el tema fue el primer reto, puesto que significaba tener presentes: los movimientos sociales, el crecimiento urbano, el impacto ecológico, adquirir un terreno, construir una vivienda, más la cercanía a la ciudad de una zona considerada reserva ecológica y captador de agua.

A lo anterior se sumaba la presencia de actores políticos matizados por la corrupción, la ilegalidad, el egoísmo y el desinterés, principalmente; así como su respaldo en instituciones gubernamentales para “regularizar” la zona. A esto podemos agregar: las instituciones privadas (a veces fantasmas buscando sus propios beneficios sin importarles los actores particulares ni sus necesidades), los vendedores fraudulentos (que engañaron, fingiendo la venta de terrenos a compradores de buena fe), y finalmente, aquellas familias descendientes de la familia Eslava, reconocidos por el gobierno como verdaderos dueños y con quienes no se ha podido llegar a un acuerdo en la venta de los terrenos.

El problema no ha cambiado con el paso de los años; la presencia de asentamientos irregulares, en la zona 4 del Ajusco, como es el caso de “El Zacatón” -el último registrado para su regularización-, no ha logrado conseguir el cambio de uso de suelo y la mancha urbana no se ha detenido, invadiendo todo.

A todo esto que se viene diciendo, podemos agregar, como signo macro, la economía del país en franco estancamiento, lo que, por un lado, induce cada vez a más grupos de personas a emigrar hacia la ciudad para engrosar las líneas de la pobreza y el hacinamiento, el deterioro educativo, el desempleo, principalmente; y, por el otro, el registro en los últimos años de aquellos movimientos de masas del centro de la ciudad hacia la periferia que buscan adquirir un terreno en donde construir a bajo costo, contra reloj para las reservas naturales y el gobierno.

Como dato adicional, es preciso señalar que la solución para adquirir los permisos, o es muy variada, los invasores han ido arreglando, delimitando o dejando que el tiempo acomode cada proceso en que se han visto envueltos desde que decidieron adquirir su vivienda en dichas condiciones y espacios.

Ante todo esto, el eje central de esta presentación es identificar la lógica de un asentamiento humano irregular en su forma y proceso.

Para Manuel Castell:

“El espacio es la expresión de la sociedad. Puesto que nuestras sociedades están sufriendo una transformación estructural, es una hipótesis razonable sugerir que están surgiendo nuevas formas y procesos espaciales. El propósito del análisis que se representa es identificar la nueva lógica que subyace en esas formas y procesos”,

En la creación de nuevas colonias populares, partiendo de la necesidad primaria; la vivienda:

“La tarea no es fácil, porque el reconocimiento aparentemente simple de una relación significativa entre sociedad y espacio oculta una complejidad fundamental. Y es así porque el espacio no es un reflejo de la sociedad, sino su expresión. En otras palabras, el espacio no es una fotocopia de la sociedad: es la sociedad misma. Las formas y procesos espaciales están formados por las dinámicas de la estructura social general, que incluye tendencias contradictorias derivadas de los conflictos y estrategias existentes entre los actores sociales que ponen en juego sus intereses y valores opuestos.” Manuel Castells.

Para ilustrar la complejidad entre las relaciones individuo-espacio y las acciones gubernamentales se emplearon diversas técnicas de investigación: entrevistas, recorridos, pláticas, recopilación de las leyes correspondientes sobre el caso, así como la documentación de la lucha entre los colonos por conseguir el cambio de uso de suelo entre 2002 y 2009, y así lograr su regularización; todo esto hace del presente trabajo una recopilación de datos que permite apreciar el tiempo que lleva a un asentamiento humano irregular el alcanzar su regularización.

El primer capítulo, aborda la temática de políticas urbanas llevadas a cabo durante diferentes sexenios presidenciales en México, las cuales marcaron el crecimiento urbano de la ciudad de México; condiciones, las más de las veces basadas en relaciones de poder entre los agentes políticos en turno.

Dentro del mismo capítulo, bajo otro apartado, se hace mención a la zona 4 del Ajusco, su importancia para la ciudad y el atractivo que resulta ser para los sectores menos favorecidos y el impacto en el cambio del uso del suelo.

En continuidad al capítulo uno, el capítulo dos se nutre de la información brindada por los colonos de *El Zacatón*, para dar a conocer las tres fases que existen en la transformación de un asentamiento humano irregular en colonia popular, participando de los sentimientos que produce la lucha basada en lazos de solidaridad por conseguir una vivienda.

El tercer y último capítulo, analiza las políticas urbanas, su implantación y desarrollo regulados por las instituciones encargadas, ubicadas en tres líneas de prioridad para la conversión del uso de suelo. Podemos observar el cambio de la colonia a través del trabajo de sus residentes, para ello agrego un apartado fotográfico.

Finalmente, la conclusión menciona la importancia ecológica de la zona, el cumplimiento de los requisitos del proceso de regularización en el caso de *El Zacatón* y el por qué esta zona no ha logrado la conversión de uso de suelo. La conclusión no es alentadora, la ubicación del asentamiento tiene muchos contras que no favorecen la regulación, en este sentido, se debe dedicar un trabajo en conjunto de diversas disciplinas para encontrar un freno a este tipo de invasiones y lograr una buena implementación de leyes y reformas urbanas.

I. HISTORIA URBANA.

I.1. LA CIUDAD DE MÉXICO: DATOS POR SEXENIO PRESIDENCIAL.

La ciudad de México es identificada como una de las grandes urbes del planeta, su centralidad le ha conferido características especiales, las más de las veces de carácter negativo: contaminación, sobrepoblación, corrupción política, servicios urbanos limitados, inseguridad, desempleo, pobreza, hacinamiento, deterioro ambiental, crecimiento urbano,...; dadas estas características, cualquier interrogante sobre el estudio de alguno de estos problemas, necesariamente nos conduce al reconocimiento conjunto de los mismos.

La ciudad de México nos ha hecho observadores y partícipes de sí misma y de cómo la política determina y condiciona la realidad urbana, más aún cuando la primera está regulada por intereses personales, económicos y clientelares. En ese sentido, hablar de un urbanismo popular o sin tener en cuenta estas condiciones, nos limita, lo conveniente es señalar un urbanismo político social, puesto que en algún punto de la historia se marcó el destino de la misma.

En este primer capítulo, como ya hemos señalado en la introducción, se hablará de las políticas urbanas, recalcando los periodos que marcaron el crecimiento urbano de la ciudad de México.

A. Período de 1960 a 1970.

En 1960 se da un crecimiento considerable de la población en la ciudad de México, la presión de ésta se comienza a sentir para los sectores públicos, si atendemos los datos estadísticos, observamos que en 1940 se registra una población de aproximadamente 20 millones de mexicanos, para el año 1950 se llega a 26 millones y en 1960 crece a 35 millones de personas. Este crecimiento genera presiones para el sector público, ya que implica generar vivienda y servicios a una velocidad tal que el Estado se vuelve incapaz de solventar estas demandas.

En 1964, cuando termina el gobierno de Adolfo López Mateos, el país se caracteriza por tener más de veinte años de estabilidad política y crecimiento económico, estabilidad y crecimiento que conviven frente a los problemas sociales: elecciones impugnadas, corrupción, inflación, trato duro a movimientos sociales; sin embargo, la estabilidad y el crecimiento de México no tenían precedente en América Latina, empezaba a hablarse del “milagro mexicano”.

Cierto, seguía existiendo pobreza, pero una parte importante de mexicanos había progresado, creció como nunca antes la población educada y prosperó la llamada "clase media".

En 1966, la evidente relación entre política y desarrollo urbano es clara:

“...el 12 de septiembre de 1966, los residentes de la ciudad de México despertaron con la noticia de la destrucción de un asentamiento de paracaidistas al sur de la periferia de la ciudad, área conocida como el Ajusco. El arrasamiento de un caserío de trescientas familias que ocupaban ilegalmente unas tierras en la colonia Santa Úrsula del Ajusco.

En aquellos años, Santa Úrsula servía como refugio del creciente número de pobres de la ciudad que no podían pagar renta ni encontrar vivienda en áreas centrales de la capital. El acceso a una vivienda se había vuelto cada vez más difícil a lo largo de los años, no sólo porque la población de la ciudad estaba creciendo rápidamente sino también porque el regente de la ciudad: Uruchurtu, había tenido relativo éxito en la regulación de la construcción urbana y la imposición de restricciones a la construcción de nuevas viviendas" (Davis,1999: p.258-259.)

Dichas políticas de desalojo, siempre han sido utilizadas por los gobernantes de la ciudad de México y los partidos políticos, el problema en especial con el desalojo de Santa Úrsula es que sólo fue utilizado con fines políticos que marcaron la separación de ideas entre las facciones políticas más importantes del país. El presidente en turno, Gustavo Díaz Ordaz y el regente de la ciudad Uruchurtu, mostraron claramente sus diferencias en cuanto a la forma de administrar la ciudad de México.

Por su parte, Uruchurtu mantuvo su atención en las demandas de los servicios urbanos, mismos que dejó sin resolver al término de sus período de gobierno; durante ese tiempo, mantuvo una oposición al crecimiento del metro, pero sobre todo, a la expansión de la ciudad de México; esto marcó definitivamente su oposición con el Presidente, ya que Díaz Ordaz veía, en términos económicos, favorable el crecimiento urbano. La oposición del regente Uruchurtu para satisfacer las demandas de los asentamientos y las colonias populares en cuanto a la solicitud de servicios urbanos básicos, sólo sirvió para lograr su restitución del cargo; para ello, el desalojo de Santa Úrsula fue empleado como pretexto en 1966, para acelerar la destitución del regente, argumentando que el desalojo era una orden directa de Uruchurtu.

Al finalizar la década de los sesenta del siglo pasado, el principal partido político el PRI (Partido Revolucionario Institucional) mostró sus diferentes posiciones, creando facciones que dejaron la estructura del partido resquebrajada, mientras que con los movimientos urbanos que estaban naciendo cobrando fuerza y aliados, se observa la ruptura donde al final sólo terminaron siendo manipulados por actores privados (vendedores falsos, organizaciones fantasmas, dueños falsos, etc.) que únicamente perseguían sus propios intereses; resultado de esto fue la desconfianza popular con el inicio de movimientos urbanos independientes.

B. Período de 1970 a 1980.

Llegado el final de los años sesenta, comienza la administración de Luis Echeverría Álvarez (1970-1976), este nuevo presidente llegó al poder con la firme idea de implantar un cambio en el tipo de desarrollo económico y un reajuste a nivel nacional, que en lo posterior sería conocido como "desarrollo compartido", haciendo referencia al desarrollo tanto del campo como de la ciudad.

Luis Echeverría, veía al campo como una premisa a los problemas del crecimiento urbano. Concebía el campo mexicano como lugar de atraso, y en consecuencia, condición para la migración de campesinos a las ciudades, guiados por el mito de una mejor vida (desde su perspectiva lo único que conseguían era engrosar las líneas de pobreza en la ciudad).

Tomando esto como base, Luis Echeverría decide impulsar el desarrollo del campo para evitar la migración de los campesinos. Consideraba que si el campo ofrecía oportunidades de desarrollo y calidad de vida a los campesinos, estos no tendrían que moverse de sus lugares de origen.

Durante su administración en la ciudad de México, se relacionó con sectores populares mediante relaciones clientelares ya que no tuvieron la capacidad de otorgarles fuerza y peso político, dichas relaciones originaron el descontento de empresarios privados que sólo veían en esto las inclinaciones populistas de Echeverría.

Al igual que Uruchurtu, Echeverría trataba de limitar el crecimiento urbano, con la diferencia de que éste buscaba incluir a sectores pobres y marginados, cosa contraria a las acciones del regente Uruchurtu, lo ambiguo del caso es que el presidente Echeverría buscaba quedar bien tanto con sectores públicos y privados al mismo tiempo que con los sectores populares, situación que no logró equilibrar y dio como resultado una administración con tintes muy contradictorios.

Esta situación se hizo evidente, cuando se dio a la tarea de crear Secretarías que impulsaron el desarrollo urbano, situación contradictoria para lo que él perseguía, "los esfuerzos de Echeverría para equilibrar las facciones en pro y en contra del crecimiento urbano lo llevaron a impulsar políticas urbanas inconscientes y ambiguas, si no es que hasta contradictorias" (Davis, 1999: p.330). Desde cuando a mediados de 1971 y hasta 1973, impulsa las dependencias semi-autónomas encargadas de la ejecución de las políticas urbanas, sobre todo las relacionadas con la tenencia de la tierra, la vivienda (Procuraduría de Colonias Populares (PCP), Fondo Nacional de la Vivienda, Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONAHPO), Fideicomiso de Desarrollo Urbano del Distrito Federal), que ofrecían mecanismos institucionales para los habitantes -principalmente de la zona urbana- y donde estos formulaban sus demandas, de esta manera Echeverría Álvarez mantuvo su gobierno abierto a los residentes urbanos.

En 1971, posterior al primer informe de gobierno, el presidente Echeverría declara que ha dado instrucciones a las autoridades del departamento a fin de que se regularice la propiedad urbana, abriendo con esto las puertas a las invasiones y la bienvenida a las manifestaciones sociales, pues reconoce que el gobierno no satisface la demanda de servicios públicos, y que esto, a su vez, acrecienta los cinturones de miseria de las nacientes ciudades perdidas.

Como dentro del marco jurídico esta situación no permite la introducción de servicios básicos, declara en el mismo informe de gobierno que "la vivienda presenta condiciones infrahumanas y campea a la promiscuidad". Echeverría Álvarez, tratando de modificar la situación busca "llevar a cabo la regularización de la propiedad de esos terrenos, promoviendo asimismo, ante las autoridades competentes y en apoyo del gobierno local, la creación de fondos legales y la formulación de planos reguladores que hagan que el crecimiento de nuestras ciudades tengan sentido armónico y humano". (Echeverría, 1971: informe de gobierno)

"La administración de Echeverría mostró una actitud inconsciente en materia de vivienda y de uso de suelo en la capital, puesto que adoptó una postura ambigua hacia la expansión de los asentamientos humanos pobres, las nuevas dependencias reguladoras y la legislación (restrictiva) sobre los asentamientos humanos iban de la mano con el surgimiento de gran número de asentamientos nuevos, principalmente subdivisiones ejidales e invasiones." (Davis, 1999: p. 340)

Debido a que el Presidente Echeverría había aceptado de nueva cuenta el crecimiento de las ciudades, en tierras ejidales y en algunas propiedades privadas de su periferia, se encontraron ocupaciones de personas que, por no tener regularizada su posesión, no podían ser sujetos de crédito en programas de habitación popular.

En este sentido, el gobierno de Luis Echeverría restringía y alentaba al mismo tiempo la densificación del uso del suelo urbano en la capital. Además, mediante la ley general de asentamientos humanos, promulgada pocos meses

antes del final de su sexenio, el Presidente trató de caminar por la línea del compromiso también en lo referente a la administración del dominio urbano.

Esta nueva ley que gobernaba la ocupación de la tierra, trataba de otorgar al gobierno "poder" para expropiar tierras para viviendas, limitar la especulación inmobiliaria y formalizar la participación popular en el gobierno municipal. Pero al mismo tiempo, la ley estaba destinada a generar un sistema de planeación más eficiente que dotara de poder a los tecnócratas locales y facilitara la provisión de servicios y la extensión de la propiedad privada inmobiliaria." (*Ibíd*em,1999, p.340, 341).

La ley de asentamientos humanos resultó para Echeverría desastrosa en términos políticos, sin embargo, esto sólo se hizo evidente durante los últimos días de su administración.

"Lo que Echeverría trataba de hacer con esta reforma jurídica era una codificación de los cambios que había venido buscando en la gobernabilidad urbana y la participación política desde el inicio de su administración, al mismo tiempo que protegía los derechos de los paracaidistas y los pobres de la ciudad, posturas que fueron criticadas por los bancos y el gran capital, argumentando que las verdaderas intenciones de esta reforma eran limitar la capacidad del Estado para controlar a la población en lugar de permitir la participación real de las masas y un cambio en el ramo de los servicios urbanos y la gobernación urbana" (*Ibíd*em,1999, p,340, 341).

A su vez, la posición del presidente Echeverría a la construcción del sistema de metro, parecía ser que era para evitar el crecimiento urbano, ya que la construcción de éste facilitaría la comunicación entre la ciudad, haciendo más fácil su colonización. Aunque podemos observar cómo el metro resultó en varios sexenios ser un arma de doble filo, por un lado, su construcción ayudaría a evitar los crecientes daños originados por el tráfico, y por otro, contribuía al crecimiento de la ciudad. Dado que los costos para su construcción resultaron ser demasiado elevados en comparación al presupuesto aprobado, fue necesario incrementar la intervención de sectores privados como el (ICA) así como recurriría a la inversión

extranjera. Esto llevó al crecimiento de la deuda externa, que posteriormente se traduciría en una grave crisis financiera que llevaría a la insatisfacción del sector popular ante la falta de servicios urbanos que no podían otorgarse debido a la ausencia de presupuesto.

En conclusión, Luis Echeverría se opuso al crecimiento de la ciudad de México, pero a su vez, creó dependencias que favorecían la solución de los problemas (especialmente los referidos a permisos de regulación de tierras); finalmente, podemos observar que durante su sexenio se mantuvo una estrecha relación con el regente, Sr. Sentíes, y que ambos mantenían la idea de no favorecer el crecimiento urbano:

"Sentíes declaró que ha terminado la era de obras suntuosas e innecesarias, y que ya era tiempo de hacer de los beneficios sociales la prioridad para los residentes de la ciudad de México, trabajar sin descanso en beneficio de las clases más necesitadas, canalizando la mayor cantidad de los recursos del D.F., a las obras públicas en las colonias proletarias y en los cinturones de miseria que rodeaban a la ciudad, Sentíes se cuidaba de identificar al crecimiento urbano como la fuente de los problemas actuales de la ciudad, y de relacionar al crecimiento rápido con la escasez de servicios públicos en la capital" (*Ibíd.*, 1999, p.302, 303),

El resultado de Echeverría, en cuanto a su programa de desarrollo compartido, logró que entre 1970 y 1980 el censo de población y vivienda en México registrara el nacimiento de 80 ciudades más (que superaban los 5 000 mil habitantes), dando como resultado 258 localidades.

El siguiente cuadro muestra el crecimiento de las viviendas de autoconstrucción a partir de esos años y fechas anteriores, esto para vislumbrar el crecimiento del que se escribe:

Año	Población total en millones	Población de paracaidistas.
Ciudad de México. 1952	2,372	330 14%
1966	3,287	1.500 46%

1970	7,314	3.438	47%
1976	11,312	5.656	50%
1990	16,783	9.470	60%

Fuente: Alan Gilbert, 1997, pp.104

Debido a la mala administración de Luis Echeverría Álvarez, el país quedó sumergido en una crisis urbana, económica y política, dando paso a los años ochentas que resultaron de estrechez y empobrecimiento para la mayor parte de los mexicanos.

Ante la debilidad de sus finanzas, el nuevo gobierno decidió participar menos en la economía, ahorrar más y gastar menos.

Las ventas públicas presentaban un gran déficit porque el gobierno había gastado más de lo que tenía, para arreglarlas el nuevo gobierno redujo los gastos y subsidios, de esta manera comenzó un gran cambio en la economía del país.

Los principales problemas del gobierno en turno fueron: ¿cómo sacar al país de la crisis?, ¿cómo pagar la enorme deuda externa?, ¿cómo mejorar la economía y el nivel de vida de la gente?

Para 1980 el número de autobuses se triplicó, lo que llevó a que el problema de la contaminación agravara,

"y a medida que la contaminación aumentaba y las áreas del centro se volvían menos accesibles, los residentes, en números crecientes, empezaron a abandonar la ciudad en busca de los suburbios, una presión que incrementó todavía más el desmesurado crecimiento de la metrópoli" (Davis, 1999: pp.338).

La tarea que implicaba gobernar esta ciudad fue asumida por López Portillo (1976-1982) siendo regente Hank González; su administración se caracterizó por un grado importante de organización por parte de los residentes del DF que estaban altamente movilizados y que, entre sus principales demandas encabezaban la lista: la regulación de la tierra (situación que venía siendo favorecida desde la administración de Echeverría al crear ciertas secretarías que sirvieron de impulso)

y la solicitud de servicios urbanos así como un buen sistema de transporte. La crisis estructural, aunada a la crisis económica que el país estaba atravesando, hacía que la administración de México también estuviera en crisis.

Para fortuna del presidente de la República, José López Portillo, el descubrimiento de enormes yacimientos de petróleo al inicio de su sexenio le permitió impulsar una estrategia de desarrollo llamado "desarrollo por el petróleo" de las ganancias provenientes de la venta del mismo y pretendió dar respuesta a "todos" los residentes de la capital favoreciendo las construcciones a gran escala (nuevas y extensas) de proyectos urbanos como la construcción del metro y la extensión de caminos para el transporte: los ejes viales.

Dado que su error fue fiar el desarrollo y estabilidad del país en crecimiento a un sólo producto, "el petróleo", "cuando bajó inesperadamente el precio del petróleo en 1981, se cayó al piso la estrategia de desarrollo de compromiso" (Davis, 1999: p.349) y todo esto porque los ingresos netos del petróleo estaban declarados sólo en teoría, ya que los yacimientos petroleros estaban aún sin explorar y explotar.

Al mismo tiempo, el regente de la ciudad de México, Hank González, favoreció políticas urbanas que impulsaban el desarrollo y crecimiento de la ciudad, públicamente declaró el desarrollo y extensión del metro junto con la mejora del transporte urbano haciendo hincapié en la construcción de ejes viales que cruzarían la ciudad; este proyecto modernizador condujo al desalojo de veinticinco mil familias y se tradujo en el inevitable crecimiento de la ciudad como un hecho.

A pesar de que Hank González se oponía a las invasiones de tierra y a la proliferación de los asentamientos humanos en las periferias de la ciudad, favoreció a éstos cuando implantó un "programa sistemático de la regularización de la tierra", con dicho programa los pobres podían obtener terrenos baratos y así construir fácilmente, esta táctica por parte del Estado en cuanto a la apropiación de tierras para posteriormente entregarlas a proyectos urbanos, fue una técnica

que se venía usando desde los sexenios anteriores, como en los de Cárdenas y Echeverría; sin embargo, lo que marcó la diferencia con los gobiernos anteriores, fue que el regente Hank González dio la participación a sectores privados en la implantación de construcciones a gran escala y dejó los beneficios monetarios en manos de ellos.

La relación de Hank González con el gobierno de López Portillo, merece atención especial, siendo ésta netamente convenenciera ya que, procuraba en la medida de lo posible obtener del gobierno del país los recursos suficientes para llevar a cabo sus proyectos, dada la negativa de López Portillo, Hank tuvo que recurrir al sector privado sin olvidar el presupuesto que otorgaba el Estado.

Antes de ser designado regente de la ciudad, Hank González fue gobernador del Estado de México, y durante ese tiempo estableció conexiones con grupos como el ICA (partícipes en la construcción del metro) donde el ahora regente de la ciudad de México había invertido grandes sumas de dinero, al mismo tiempo que su familia participaba en la construcción de grandes proyectos. Hank González estaba entonces relacionado con grupos de inversión privada (situación que utilizó durante su administración del D.F.), a su vez que mantenía relaciones con grupos como la CNOP (Confederación Nacional de organizaciones populares); todas estas relaciones entre Hank González hacían de él un candidato perfecto para fortalecer relaciones con ambos sectores y así reforzar al partido en el poder (PRI).

Hank González dejó sentadas las bases de la expansión de la ciudad de México, sin olvidar que el presidente López Portillo queriendo satisfacer todas las demandas de los residentes, favoreció la regularización de terrenos, servicios y el crecimiento urbano. Si Hank González impulsó el crecimiento de la ciudad y el presidente dio respuestas a todas las demandas, entonces, ¿por qué la existencia del descontento social que en las décadas de 1970 y 1980 estuvo fuertemente activo y organizado?

Para darnos una respuesta plausible, es necesario retornar al "desarrollo" propuesto por José López Portillo, basado en la "explotación del petróleo". Recordemos que las ganancias sólo existían en teoría y que lo poco que se obtenía se invertía en grandes proyectos, así que, el precio del petróleo se desplomó, el gobierno implantó para contrarrestar la crisis programas de austeridad y la ciudad de México fue el primer lugar en donde se hicieron presente. Al mismo tiempo, Hank González invertía cantidades industriales de dinero en la construcción del metro y de ejes viales, inclinando con ello más la balanza del crecimiento de la deuda externa (que se debía en dólares mientras nuestra moneda enfrentaba una devaluación del FMI) pues para solventar los gastos de la elaboración de los proyectos del regente hubo que recurrir a los préstamos de la banca extranjera y privada. Así:

"entre 1978 y 1981, los costos del tren subterráneo para el gobierno de la ciudad de México, por sí solos, eran cuatro veces mayores que los costos combinados de la provisión de drenaje, agua potable y servicios de salud para toda la población del DF, que ya pasaba de 9 millones de habitantes" (Davis, 1999: p.361).

Estos proyectos absorbían el presupuesto del DF, y por ende, descuidaban las demandas básicas de la ciudad, es en este momento cuando Hank González gastó más de lo que obtuvo dentro de su presupuesto, sentando las bases indirectamente para aumentar la crisis fiscal de la ciudad de México, y es así que para 1983, la ciudad de México incrementa sus gastos tres veces más según el crecimiento de la población desde 1970, llegando al 60.26% en 1976 mediante la recaudación fiscal, mientras que bajó a 8.8% para 1980.

Para 1981, ante la crisis de la ciudad, los residentes forman la CONAMUP (Coordinación Nacional de Movimientos Urbanos Populares, que sustituye a la CNOP) mediante la cual, en los años 80's, los habitantes urbanos cuestionaban las decisiones del PRI y las vías de desarrollo urbano; en marzo de 1983, se llevó a cabo en el DF el "Foro Nacional de Suelo, Vivienda y Servicios sobre la Nacionalidad de la Banca".

"El programa de demandas, que en este foro levantó la CONAMUP, gira en torno a reivindicaciones urbanas: a) derecho de un lugar donde vivir, b) créditos para la vivienda popular, c) respeto a la lucha del pueblo por suelo y vivienda, d) aumento del gasto social, y e) dotación de servicios a bajo costo" (Ramírez Saíz en Alonso, 1988: p.61).

Los años setenta y ochenta fueron de organización y movimiento por parte de sectores populares, son décadas en las cuales los residentes de la ciudad de México organizan sus demandas, mientras que los presidentes luchan por mantener cohesionado al partido (PRI), la inconsistencia de este se estaba reflejando en la ineficacia de sus decisiones en torno al problema urbano.

Hasta aquí hemos venido observando cómo se sientan las bases para el descontrolado crecimiento urbano.

Por ello es necesario recordar brevemente lo que sucedió en la administración posterior como la de Miguel de la Madrid Hurtado (1982- 1988) que impulsó la privatización de servicios urbanos (situación hasta hoy practicada), así como la creación de la SEDUE (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) encargada de las consecuencias ecológicas de la urbanización concentrada donde además trataba de contener los costos de la tierra urbana y de los materiales para la construcción -dicha secretaría sustituyó a la Secretaría de Asentamientos Humanos y obras Públicas (SAHOP).

La SEDUE fue uno de los aportes más importantes ya que las consecuencias ecológicas son de importancia no solo local sino nacional y esta Secretaría reunió los programas de desarrollo urbano, vivienda y ecología.

Otro gran aporte del presidente De la Madrid, fue la búsqueda de la democracia en el DF mediante la descentralización de esta y sobre todo, con su propuesta sobre la elección popular del regente de la misma y que no sólo fuera un decreto presidencial (aunque dicha propuesta fue durante muchos años archivada), ya que hacía balancear intereses de tinte personal y posiciones políticas aunadas a la economía. Durante este periodo se introdujeron reformas

sobre la ecología y la búsqueda de la democracia mediante la elección del regente, situación existente en todos los Estados y negada a la principal ciudad el país.

Cuando una ciudad como ésta, ha ampliado sus fronteras tantas veces como fuera necesario para albergar a todos aquellos que recurren a su cobijo, es necesario contar su historia porque resulta verdaderamente reveladora y en ella encontramos el futuro como consecuencia de la política de nuestro país.

I.2. TLALPAN EN EL CRECIMIENTO URBANO DEL DF.

A. Localización.

La palabra Tlalpan se compone por dos vocablos de origen náhuatl: *Tlall* que significa Tierra y *Pan*: sobre, se le agregó la palabra firme, por ser un lugar ubicado en las riveras del lago de Tenochtitlán y finalmente se le denominó “Lugar sobre tierra firme”.

El logotipo de la delegación política del gobierno del Distrito Federal en Tlalpan es un círculo, dentro del cual se representan piedras que significan tierra y sobre ella, la huella de una pisada fuera del conjunto, por el lado derecho del círculo está inscrita la palabra Tlalpan, este logotipo fue adoptado bajo la Ley Orgánica del DF el 29 de diciembre de 1970.



Tlalpan

La Delegación Tlalpan se ubica al sur del DF, colinda al norte con las Delegaciones Magdalena Contreras, Álvaro Obregón y Coyoacán; al oriente con Xochimilco y Milpa Alta, al sur con los municipios de Huitzilac, Morelos y Santiago Tianguistenco (Estado de México); al poniente nuevamente con Tianguistenco y con Jalatlaco, del mismo estado, así como con la Delegación Magdalena Contreras.

El Ajusco posee diferentes tipos de suelo: 38,252 hectáreas cubiertas por bosques, 500 hectáreas de matorrales y 28, 599 ha., de uso agrícola. Siendo el Ajusco el principal pulmón para el Distrito Federal y la zona Metropolitana,

“las acciones que ejerce son:

- Zonas con vegetación natural indispensable para la infiltración y la recarga del acuífero del subsuelo (hoy en vías de extinción).
- Espacio territorial, que sirve de hogar para especies endémicas.
- Biodiversidad, Extensa superficie de áreas naturales protegidas (ANP).
- Suelos Para Reforestación”. (PGOEDF, 2000).

El suelo de conservación en el DF es de 88,442 ha. 59% (PGOEDF), donde Tlalpan cuenta con una extensión de 30,449 hectáreas equivalente a un 20.75% en relación al DF (la quinta parte) el suelo de conservación es de 25,619 ha., y el suelo urbano es de 4,880 ha. (Cuaderno estadístico delegacional Tlalpan, INEGI, 2000).

Una extensión territorial de 312 kilómetros cuadrados, que representan el 20.7% del Distrito Federal, el 70% de la tierra pertenece a comunidades agrarias, 17% a particulares, 10% al gobierno federal y 3% a ejidos; su población total es 580,776 habitantes (INEGI, Censo de población y vivienda 1995).

Al ser la delegación más grande y presentar un crecimiento urbano elevado para 1983 la delegación fue dividida en seis zonas:

Zona 1. Sobre Viaducto Tlalpan: comprendida por unidades habitacionales dotadas de servicios urbanos, sus habitantes vienen del interior de la ciudad de México.

Zona 2. La avenida Insurgentes hasta la salida a la carretera federal a Cuernavaca, comprende una población mixta que al ir alejándose de la avenida se torna en población rural.

Zona 3. Sobre las carreteras a Cuernavaca libre y cuota: la zona es de abundante crecimiento, comprende colonias y pueblos, comprende áreas de cultivo y zonas semiurbanas.

Zona 4. Faldas del Ajusco, carretera panorámica al Ajusco y Periférico, es una población en extremo dual, por un lado las clases altas y medias cerca de Periférico y, del otro, la población más pobre con invasiones de terrenos a lo largo de la carretera panorámica al Ajusco; los primeros poseen servicios en su totalidad y vías de acceso bien equipadas, las partes altas todo lo contrario, son población de bajos recursos y la infraestructura en algunos casos es inexistente.

Zona 5. Centro de Tlalpan, Periférico Sur, Insurgentes Sur, Calzada de Tlalpan y Av. San Fernando, es la zona con mayor equipamiento urbano y estético.

Zona 6. Sobre Periférico, se compone en su mayoría por sectores medios y es la de menor presencia popular.

B. Zona 4. Ajusco medio.

Dada la temática de estudio, conviene ahora indagar acerca de la estructura urbana de la zona 4, con la finalidad de apreciar los matices característicos de ésta y poder analizar el tema aquí planteado.

La zona 4 del Ajusco, se localiza al sur de la delegación Tlalpan, colinda con el Área de Preservación Ecológica (APE) y el Área Natural Protegida (ANP)¹, al oeste con la Delegación Magdalena Contreras, mientras al este colinda con Lomas Altas de Padierna, la carretera Ajusco Picacho y, al norte con la colonia

¹ ANP, Área Forestal de Conservación Especial: áreas importantes para la recarga del acuífero y conservación de la biodiversidad. En ella se busca el desarrollo de actividades eco turísticas. (PGOEDF. 2000).

Dos de Octubre y Bosques de Pedregal, al sur nuevamente con la carretera Ajusco Picacho y las Áreas de Preservación Ecológica (APE)².

La zona contiene una “configuración de suelo condicionada en forma muy importante por los intereses especulativos y por la composición socioeconómica de la población” (González S., 1983).

El área posee una doble frontera visible en la estructura urbana, condición otorgada por el tipo de población dual que la caracteriza; la vanguardia en servicios y equipamiento urbano: universidades, bibliotecas, agencias automovilísticas, instituciones de investigación, el parque de diversiones más importante del estado, infraestructura de servicios (agua, luz, drenaje), hoteles de cinco estrellas, centros y plazas comerciales, fraccionamientos, unidades habitacionales y, sobre todo, población de ingresos. (Observar mapa 1 y 2 en el anexo). Conforme se asciende por la carretera panorámica al Ajusco, las colonias populares van sucediéndose, los servicios están siendo introducidos, las colonias se construyen a partir de una población de recursos medios, no se parecía la estructura cosmopolita, únicamente predominan negocios pequeños y familiares: papelerías, tlapalerías, cocinas económicas, panaderías, tienditas, cerrajerías, reparadoras de calzado, por ejemplo.

Al final de esta doble frontera, en el último rescoldo urbano se encuentran los más pobres que buscan obtener un espacio para vivir, pese a que las características del entorno no son adecuadas, ya que no hay servicios urbanos y apenas es visible un tendido eléctrico. La pobreza es visible en las construcciones, quienes habitan esta parte, en su mayoría son grupos de personas de bajos ingresos, que tienen como resultado el hacinamiento y el deterioro de la delegación.

² A P E. Área forestal de Protección Especial: Son aquellas zonas forestales con pastizales que han sufrido cambios en cuanto a su cobertura vegetal. Se busca su restauración ecológica y límites forestales (PGOEDF 2000).

El crecimiento sobre esta zona se debe primordialmente a la existencia de la carretera Picacho Ajusco que en su origen entronca con el Periférico, y en su salida hacia el DF, con la carretera libre a Cuernavaca. La delegación ha sido pionera en comunicación, pues en ella se inicia la primera autopista construida en el país, con dirección a Cuernavaca, inaugurada en 1952, hecho que ha permitido el acceso a dichas áreas, facilitando las invasiones (que generalmente son encabezadas por asentamientos irregulares).

Lo anterior ha permitido el acceso a las áreas ejidales y comunales de los pueblos de Tlalpan, convirtiendo los terrenos en zonas de invasión; aquí el crecimiento urbano aunado a la implementación de vías de comunicación es importante. La tasa de crecimiento en Tlalpan es considerada de elevada atracción y esto ha contribuido a la necesidad de viviendas, aunque:

“la escasa oferta de vivienda de bajo costo para los grupos de población ha propiciado un hacinamiento de las viviendas existentes, principalmente en las colonias del Sur de la Delegación”. (GODF.1997)

A consecuencia de ello se puso en riesgo al suelo de conservación, principalmente por los asentamientos irregulares. La zona 4, se ha caracterizado por la lucha para conseguir la regulación del uso de suelo -que debería ser en su inicio la demanda ciudadana y la acción pública- en un compromiso común.

C. Uso de suelo.

¿Cuáles son las características del uso de suelo en el Ajusco medio en Tlalpan? Remitámonos a la historia en 1931, la zona fue sujeto de explotación agrícola e industrial por parte de la “Compañía Explotadora de Bosques de San Nicolás Eslava, José Pérez Gil y Compañía”, conocida como la ex Hacienda de San Nicolás Eslava (cuyos primeros propietarios fueron las familias José Pérez Gil y Ortiz, Guillermo de Teresa y Susana de Teresa y de Teresa).

Posteriormente, en 1952 se venden tres fracciones del inmueble a María Teresa Viuda de Gracieux e Ignacio de Teresa de Teresa y José de Teresa; posteriormente, el Ing. Fernando de Teresa y Polignac, obtuvo el 13 de febrero de 1987, la autorización del Juez 13 de lo familiar para vender parte del inmueble; el espacio restante fue expropiado en diciembre de 1992, aunque desde 1936 existe una declaración de la zona como Parque Nacional.

Es así, que a partir de estos datos, como podemos analizar las primeras gestiones sobre el uso de suelo, se observa cómo la propiedad puede ser defendida legalmente desde 1936 por el gobierno federal; pero, al no prestar atención constante sobre estas zonas, comenzaron a ser vendidas como propiedad privada, lo cual originó que posteriormente los compradores solicitaran el cambio de uso de suelo (pasó de ser suelo de conservación a suelo de uso habitacional).

La delegación Tlalpan, en relación al D.F., y al crecimiento de la mancha urbana, ocupa sólo una parte en el problema de los asentamientos

“en 1970, la superficie ocupada por los asentamientos humanos en el suelo de conservación era de 1,200 hectáreas. Actualmente, existen 35 poblados rurales, 180 asentamientos humanos regulares, 580 asentamientos humanos irregulares y equipamientos urbanos que en conjunto ocupan una extensión de 10,154 hectáreas”. (PGOEDF).

“En materia de reservas territoriales, la Delegación Tlalpan contaba en 1995, según datos de la Secretaría de Desarrollo Urbano, con alrededor de 330 predios baldíos de propiedad particular los cuales suman un total de 3,938 ha. disponibles”. (GODF 1997).

En conclusión, durante los años de 1970 y 1980, la Delegación Tlalpan ha sido una de las demarcaciones con mayor crecimiento poblacional y como consecuencia, “los amplios espacios abiertos del sur fueron urbanizados creándose importantes asentamientos humanos”. (Jefatura Delegacional, Tlalpan, 2001). A ello, hay que agregar que en la década de 1990, captó el 7.8% de la migración total del D.F.

En la actualidad, la delegación muestra el acelerado y descontrolado crecimiento urbano; donde se fortalecen los movimientos sociales, y se ve el surgimiento de muchos asentamientos humanos irregulares, situados en la periferia.

Actualmente se busca preservar el suelo de conservación mediante programas y proyectos productivos que eviten la expansión de asentamientos irregulares, como: conservar el sistema hidrológico coadyuvando a la preservación de su recarga acuífera e impidiendo la erosión de los suelos.

Asímismo, se estipula que la construcción no podrá rebasar el 10% de la superficie total del terreno, y el acondicionamiento de andadores y vialidades no deberá exceder del 2% de la superficie total de terreno, debiéndose garantizar con ello la permeabilidad de la superficie.

La Ley de Desarrollo Urbano de Distrito Federal, en artículo 3, fracción III, señala como necesario:

“cumplir con propósitos ecológicos fundamentales para la salud de los habitantes del Distrito Federal, que se destinaran a la conservación del medio natural y la vida de la flora y fauna silvestres, los suelos comprendidos en la cartografía que formará parte del Programa General, por tanto, no son urbanizables las zonas del Distrito Federal, y dentro de dichos suelos se localizan las Sierras del Ajusco”.

Para los criterios de ocupación y de legalidad se analizaron aspectos sociales, físicos y ambientales:

-“Sociales, en donde se tomó en cuenta la antigüedad, aceptación del asentamiento. Su conformación poblacional (número y nivel socioeconómico).

- Físicos, se evaluaron los usos actuales, su ubicación con respecto a un área ya urbanizada (regularizada en uso de suelo), servicios, grado de consolidación de las viviendas, superficie total y situación de riesgo (geológico o hidrológico).

- Ambientales, en este aspecto se valoró la degradación de las características naturales de la zona como la deforestación, impermeabilización del suelo, etc.,

grado de contaminación, valoración del potencial del suelo y su ubicación cuando se encuentra en un Área Natural Protegida”.(GODF, 1997)

El modo en el establecimiento de la zona ha dado origen a problemas jurídicos y tensiones sociales, debido a la irregularidad en que se encuentra la tenencia de la tierra en que está marcada por los propietarios privados, y que viene originalmente por la enorme especulación sobre los lotes -propiedad de la familia De Teresa. Algunas de las colonias son: Belvedere, Cuchilla de Padierna, Cultura Maya, 2 de Octubre, Los Encinos, Lomas de Cuilotepec, Lomas Hidalgo, Lomas de Padierna Sur, Lomas del Pedregal, Mirador I, Mirador II, muchas de estas colonias consiguieron su establecimiento en base a la irregularidad.

En relación a lo anterior, es hasta 1980 y 1983 que las ventas fraudulentas e ilegales continuaron realizándose abarcando hasta el perímetro en donde se encuentran las vías del ferrocarril que conduce hacia Cuernavaca.

En aquellos años de 1980 y 1983, cuando los “verdaderos” propietarios pidieron ayuda a la fuerza pública para desalojar a las personas ahí establecidas (que habían comprado su propiedad de buena fe) se generó un fuerte conflicto y una gran tensión entre ambos grupos, y permitió evidenciar el negocio de las ventas dobles de propiedad, la existencia de intermediarios y fraccionadores ilegales (en aquellos años llegaron a contarse cerca de 26 vendedores falsos).

Durante este tiempo también hubo una demanda a una inmobiliaria fantasma: RENA, por parte de la familia De Teresa, por la venta ilegal de su propiedad. Esta demanda desencadenó entre marzo y abril de 1985, en el asesinato de dos personas; ante esto, el gobierno repartió constancias de propiedad en las colonias ubicadas en las faldas del Ajusco.

Sin embargo, es hasta 1988 cuando pareciera que los problemas desaparecen, una vez que se firman diversos convenios entre los representantes de la sucesión testamentaria de la familia De Teresa y los colonos; con todos los permisos pertinentes se da un salto enorme a la problemática, paralelamente a este suceso en el mismo año, se firma un convenio entre la representante de los

colonos María Eugenia López y la Sra. Adriana Ruiz De Teresa (dueña de los terrenos ocupados ilegalmente), para la compra legal de los terrenos, estableciéndose el precio de 2, 600,000 m., al contado y otro a largo plazo; pese a ello, los colonos no aceptaron ya que alegaban que la propietaria no era dueña porque no poseía una escritura pública, por tanto, no habiendo logrado el acuerdo, se continuó en el estado de ilegalidad e irregularidad de uso del suelo.

II. ESTUDIO DE CASO:

EL ZACATÓN: UN ASENTAMIENTO IRREGULAR. “PERO... ASÍ SE EMPIEZA UNA COLONIA”.

“*El Zacatón*” se localiza en la zona 4, al límite de las delegaciones Tlalpan y Magdalena Contreras, en la región de Ajusco Medio, localizado al sur de la Delegación Tlalpan, con límite al este con San Nicolás II y al norte con Bosques del Pedregal. “El Zacatón” ocupa una superficie de 16 hectáreas pertenecientes a suelo forestal de protección especial.

“Se asienta sobre una extensión de riesgo, con dos accidentes topográficos; el río seco que cruza de norte a sur, afectando las manzanas 1,6, 8, 10, 22 y 25 debido al cauce del mismo y al límite del asentamiento con el río viborillas.” (Jefatura Delegacional, Tlalpan, 2001)

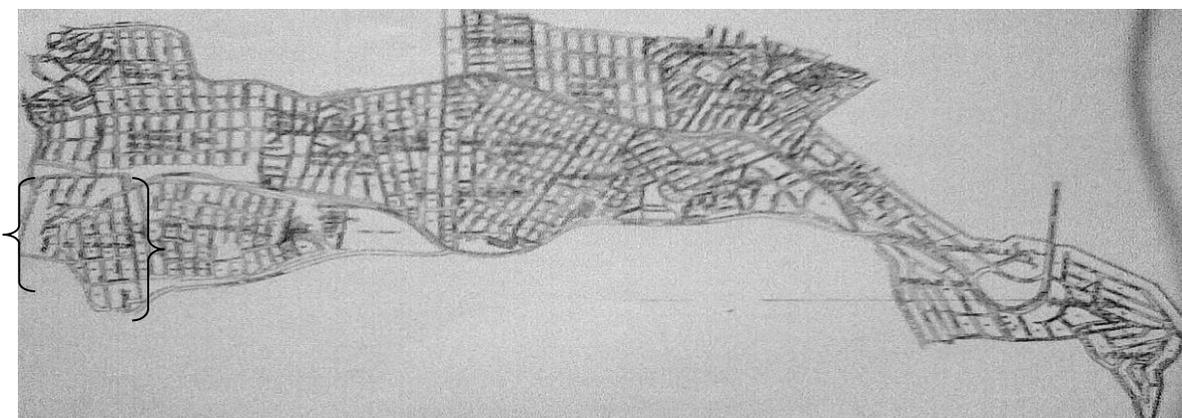
El Zacatón, consiste en un asentamiento irregular que se localiza en áreas de preservación ecológica (decretadas el 19 de mayo de 1947), con una superficie 16 hectáreas.

Para el Programa General de Ordenamiento Ecológico en Tlalpan, su cercanía con áreas naturales, coloca al asentamiento bajo una situación ecológica privilegiada, ante ello, se hace necesario implementar acciones de restauración ecológica, desarrollando actividades productivas, a través de la compactación y limitación de superficies, puesto que la zona es un sitio de recarga del acuífero, debido a la gran precipitación pluvial que ocurre en la zona y con flora característica del Ajusco Medio, misma que ha ido disminuyendo por el efecto directo del crecimiento urbano.

Los siguientes mapas nos enseñan el crecimiento de la zona. El primer plano fue tomado a principios de 1990, señala la ausencia de población alrededor del camino real al *Zacatón*.



En el segundo plano, según el mapa elaborado en el año 2000, el polígono ocupado por el asentamiento ha crecido vertiginosamente, dando lugar a las primeras gestiones de regularidad.



Comparar la ubicación del asentamiento nos permite ver cómo *El Zacatón* es consecuencia de la expansión urbana en dirección hacia las zonas naturales, como consecuencia de ello, las invasiones han originado un acelerado proceso de urbanización que ha venido deteriorando el equilibrio ecológico, ya que conforme van expandiéndose, las zonas dedicadas al campo desaparecen.

Hasta el presente año (2009), los residentes de *El Zacatón* ya rebasan las 3507 ha. Según datos del INEGI, para 1995 había una población de 966 personas que habitaban 221 viviendas, lo que equivale a cinco personas promedio por vivienda, esto habla por sí sólo del hacinamiento, ya que muy pocas familias han construido rápidamente y en un principio solo poseían viviendas de cartón, lámina

y madera en uso provisional, esto se ve en los mapas presentados al inicio, la creación de un camino a principios de los años 80's del siglo pasado y el aumento poblacional para el año 2000.

Conviene al presente trabajo, desmenuzar los antecedentes, junto con su ubicación para poder abordar la problemática de regularización de uso de suelo, en la zona de estudio, así como en torno al trabajo y la organización colectiva, y que sirvan como ejes primordiales del presente capítulo.

La Gaceta Oficial del Distrito Federal define un asentamiento irregular como áreas de vivienda, localizados en terrenos de propiedad ejidal, comunal, federal, municipal y particular, donde está prohibida la urbanización y construcción. Dichos asentamientos irregulares generalmente se encuentran ubicados en la periferia de las ciudades, por ser terrenos de menor costo, al alcance de los sectores menos favorecidos.

El Zacatón, a pesar de ser el último asentamiento permitido por las instancias de gobierno, se observa hacia el oeste el crecimiento y la localización de otros asentamientos clandestinos como "Marabunta" y "Tierra Mojada", (mapa en Tlalpan, zona 4); mientras al sur, sobre las áreas de preservación ecológica el crecimiento no se ha dejado esperar, observando el caso del asentamiento "Las Cebadas". Cuando lo que ordena la CORENA, en caso de detección de asentamientos, es su desalojo en un lapso de 48 hrs. Esto en realidad no pasa ya que a veces se detectan asentamientos y se pasan por alto (versión dada por el personal de jurídico de la delegación Tlalpan).

Para que un asentamiento sea considerado viable para regularización, debe cubrir los siguientes parámetros: un promedio de 80% de vivienda en construcción definitiva (en cuanto a materiales de construcción), presentar un alto grado de organización para la obtención de servicios y, contar con una antigüedad de más de 10 años.

Actualmente *El Zacatón*, reúne las condiciones necesarias para su regularización. Un detalle que conviene resaltar es el requerimiento de antigüedad,

en el presente caso es una contradicción, ya que el asentamiento tiene una antigüedad de más de 20 años, pero desde 1947 estas áreas tienen criterios específicos de compra y venta, por ser áreas de reserva natural.

En términos llanos esto quiere decir que la expansión urbana no ha tenido control ni mediación por parte de las autoridades y se ha dejado actuar en libertad de los intereses que más convengan, al tiempo presente hay 3 507 ha. En constante crecimiento, los cuales congregan a 858 familias, lo que ha obligado a la Delegación en conjunto con su estancia jurídica al cambio de uso de suelo. A partir del 2003, ha aceptado el proceso de consolidación para crear propiedad particular en áreas naturales protegidas.

Para desarrollar el caso, lo analizamos en torno a **tres fases**, respaldados por testimonios de los habitantes del lugar, para llevar una secuencia del proceso de consolidación de los asentamientos humanos irregulares (AHI).

A. Primera etapa: La obtención de un terreno.

En primera instancia encontramos la lucha colectiva (o individual) por conseguir un terreno, mismo que generalmente no es el más adecuado, por su ubicación y características, para la construcción de la vivienda.

La adquisición de los lotes, fue en un 64.79% de palabra, pagando un monto total por el predio, sin recibir ningún documento que lo acreditara, o de común acuerdo con los ejidatarios pertenecientes al poblado de San Nicolás Totoloapan.

En un 20.25% mediante constancias de posesión y cesión de derechos y el 14.96% por contratos de compra venta simple, considerando como prueba los recibos de luz y sin datos. El 64.79% que no acreditaron la compra del predio, lo hicieron con recibos de luz y teléfono, en mínimos casos debido a que los habitantes no cuentan con un contrato de compra-venta o cesión de derechos con que acrediten la propiedad, ratificándolos como invasores (régimen de propiedad ejidal).

Los fraccionadores particulares como José Camacho y Enrique Camacho, identificados por los compradores, son reconocidos por las autoridades como compradores a ejidatarios, convirtiéndose en los principales fraccionadores, pero hay quien le compró directamente a los ejidatarios, pero siempre buscan protegerlos de sanciones mediante el anonimato.

Fraccionadores principales	lotes	%
José Camacho	85	14.96
Enrique Camacho	35	6.16
Ejidatarios	248	43.66
Varios	200	35.21
TOTAL	568	100

Lo anterior se puede ilustrar con las siguientes entrevistas; en ellas, las personas entrevistadas relatan sus experiencias, se observa, a lo largo de las mismas, las incongruencias legales en las formas de compra.

- - “Mi cuñado fue el que compró los terrenos para su hijo, pero su hijo no quiso venirse para acá, entonces a nosotros nos ofreció el terreno...
 - *¿Entonces fue traspaso de terreno?*
 - Sí...” (AF)³
- - “Por un familiar de mi esposo, o sea, este era hijo de ejidatario, entonces él le debía un dinero a mi esposo y mi esposo le dijo: ‘Sabes qué, tuve un accidente’, y nosotros necesitábamos algo de dinero, porque ya nos íbamos a cambiar de casa de mi suegra, íbamos a empezar a rentar, entonces él nos dijo: ‘No, sabes que, mira, si quieres, dice que ora sí, vete para allá, cuida mi terreno, porque ya empezaron a meterse gentes que no eran hijos de ejidatarios, ni nada, estaban llegando... Pero tú tampoco me

³ AF. 29 años, sexo masculino, casado, padre de familia de tres hijos, ocupación albañil, residente de *El Zacatón*.

puedes pagar el terreno, pero este yo tampoco te puedo pagar, Po que si por allá se enteran, es que yo te estoy vendiendo, Yo te voy a dar un pedazo por la cantidad que te debo...’ A nosotros se nos hizo súper bien, sí era lo que estábamos buscando, y así nos venimos...” (Anónimo)⁴

- -“...yo tenía un tío que ya falleció, que era de San Nicolás (pueblo), entonces yo le pregunté cómo le podía hacer para que me dieran un pedazo de terreno acá, me dijo que si yo era de San Nicolás (pueblo) le dije que sí, me dijo vamos y fuimos allá, cuando estaba, el difunto don José que era el que andaba repartiendo, entonces allá anduve con ellos y todo. Y ya empecé a venir a juntas y a faenas de aquel lado, entonces no me tocó, estuve como cuatro años atrás, atrás a ver cuándo me daban, cada ocho días a las faenas, a las juntas que se hacían, las cooperaciones para que me dieran un pedazo, hasta el fin, hasta el último me dijeron que me tocaba hasta acá..” (Anónimo) ⁵

En el desarrollo de la primera etapa (obtención de un terreno), los residentes argumentan haber comprado de buena fe a ejidatarios o particulares, ya sea en venta o traspaso, pues la situación de la tierra es ejidal en APE, que se encuentran dentro del polígono perteneciente a lo que era el ejido de San Nicolás Totoloapan. Los testimonios anónimos no pierden su veracidad, dentro de su misma negación, recalcan su difícil situación legal. En esta primera etapa pocos habitantes desean dar a conocer sus nombres por temor a represalias que terminen en desalojo, pero la necesidad de procurarse una vivienda, los lleva a arriesgar su seguridad.

B. Segunda etapa: La construcción de la vivienda.

Una vez obtenido el terreno, poco a poco se va desarrollando la vivienda, iniciándola generalmente como un espacio de usos múltiples que tarda aproximadamente 15 años en consolidarse hasta llegar a formar para contar con una vivienda completa. Se trata de un esfuerzo familiar.

⁴ Anónimo 36 años, sexo femenino, casada, con dos niños, ama de casa, residente de *El Zacatón*.

⁵ Anónimo, 43 años, sexo masculino, casado, con seis hijos, obrero, residente de *El Zacatón*.

El papel de las mujeres en esta fase es fundamental, para la construcción e identificación de los espacios, el rol que desempeñan les lleva a tomar parte activa en los trabajos colectivos desde la apropiación de un terreno hasta la construcción de la vivienda y hacer habitable el entorno.

Definiendo la unidad familiar como un núcleo individual, los testimonios los ofrecen mujeres que narran su llegada y establecimiento.

- - *“¿Cuántos años tiene de vivir aquí?”*
 - Como 15 o 16 años.
 - *Cuando llegó aquí, ¿quienes construyeron su casa?*
 - Pues yo y mi esposo.
 - *¿Y ya terminó de construir?*
 - No que va, apenas tiene como cuatro años que empecé, cuando llegamos aquí hicimos una casita provisional de lámina y piedra, y cuando la estábamos haciendo yo sacaba piedra, emparejaba... porque estaba en cerrito todavía, bajabas la tierra, poner la barda que está ahí, este... hacer camino para pasar porque eran veredas, y camino para bajar, sí, todo eso.”
(GD)⁶
- - *“¿Ya terminó de construir?”*
 - No, no...
 - *¿Y cuántos años lleva construyendo?*

⁶ Gema Dorantes, edad 53 años, sexo femenino, casada, con 12 hijos, vendedora ambulante, proviene de Guerrero, residente del Zacatón.

- Quince años construyendo, pues sí, lo normal hasta donde nos alcance”.
(ERM)⁷

- “- ¿No les daban permiso para construir?

- Le dijo que supuestamente era zona ejidal, entonces los ejidatarios no podían construir...Nada más sembrar. Pero empezaron a vender y empezaron a hacer casas con laminas de cartón y se empezaron a venir...Yo estaba en una casa de lámina de cartón, y como ocho años, estuve así”. (RR)⁸

La obtención de la vivienda se divide en dos procesos: definitivo y provisional; el primero usa materiales de construcción como tabique, concreto y varillas, mientras que el segundo se componen de láminas, madera y cartón, materiales que se usan en sobrepuesto.

Uso de lote	Lotes	%
Habitacional Definitivo	481	84.68
Habitacional Provisional	30	5.28
Habitaciones	13	2.29
Comercio	19	3.35
Baldío	25	4.40
TOTAL	568	100%

En esta etapa, en particular, se crean lazos afectivos muy fuertes entre los invasores, deben protegerse entre ellos y cuidar de sus viviendas, además comparten las casas cuando han sido derribadas, y se dividen para las guardias.

⁷ Eufemia Román M., edad: 46 años, sexo femenino, viuda, 4 hijos, ama de casa, residente del Zacatón.

⁸ Rogelio Rosas, edad 35 años, sexo femenino, casado, con 2 hijos, ocupación herrero, residente del Zacatón.

El problema del desalojo en los asentamientos irregulares es permanente, por esto cuando deciden invadir, deben permanecer en el lugar desde el primer momento, así que, por regla general, las invasiones poseen casas en la primera etapa de cartón y lámina, puesto que se enfrentan a una lucha constante entre invasores y policías o granaderos, llevando a un sin fin de derribos de viviendas y a la par de nuevas construcciones.

Aquí el trabajo de la mujer es indispensable con lo cual se ve elevada la carga del trabajo doméstico, las amas de casa fungen como peones sin salario. El trabajo de la mujer⁹ es principalmente el acarreo de materiales: tabique, arena mezcla, agua, y demás; excavar zanjas, cimientos, cisternas, amarres de alambazón, armado de castillos, emparrillado para el techo,...; y la preparación de mezcla; además la limpieza del terreno fue realizada por mujeres y niños en trabajo colectivo (faenas).

C. Tercera etapa: Obtención de servicios básicos.

A la par con la fase dos, pero como un proceso colectivo, encontramos la lucha por la obtención de los servicios básicos, donde generalmente se prioriza el agua, la luz y en último lugar el drenaje, todo esto se lleva a cabo mediante un proceso colectivo de manifestaciones.

El papel de las mujeres sigue siendo clave y fundamental, pues al organizarse entre ellas, para situaciones arriesgadas como marchas y bloqueos, se crean relaciones intensas, lo que se traduce en una apropiación de los espacios por parte de los integrantes del asentamiento.

- “Recuerdo marchas peligrosas, fueron como dos, tres, que fuimos al Zócalo, y ya estábamos en un plan pesado... nosotros, o sea, que por qué nos daban largas, ora sí vamos a lo que vamos ¿no? y esa vez que te digo estuvo peor, que nos echaron a los granaderos. Y si teníamos que ir porque de alguna manera... o sea, te tomaban en cuenta para las participaciones en la colonia, o sea, tú eras de los primeros que te tocaban

⁹ Mujeres auto-constructoras igual a peones sin salario.

las cosas, ya los que no iban o los que participaban menos, pues sí se les daba y hasta la fecha, o sea, sí se les da, se les tiene que dar pero se les hace más complicado, se tienen que esperar, o porque ya sabes es otro relajo, pero aquí la participación se toma mucho en cuenta...” (AL)¹⁰

- “Cuando al principio nos organizamos había conserjes, para que llevaran la lista, y todas las personas participaban, en las mañanas en tiempo de lluvias frío, sol lo que sea... Sí, lo que pasa que hacen una junta, y vamos a esa junta y nos organizamos, vamos a una comisión pus... ya tenemos luz, teléfono y lo único que nos falta es el agua. Bueno nos traen las pipas allá arriba y la jalamos con mangueras, pues subirla es más pesado. Para las calles un domingo nos veníamos en esta calle, otro domingo nos teníamos que ir a otra calle.” (ERM)¹¹
- “Toda la gente que vivimos, pus, aquí tuvimos que ir a faenas, abrir calles, todo eso para poder vivir aquí, si no pus cómo.” (DR)¹²
- “En aquel entonces era tener que hacer mítines y todo eso, eran ejidos y no estaba permitido construir ni que tuviéramos luz, entonces a través de las marchas, nos reuníamos toda la colonia, así se logró la luz y todo lo demás...” (GD)¹³

Fue así como los residentes se organizaron para obtener servicios tales como agua, luz, drenaje, educación, principalmente.

Un ejemplo es la obtención del tendido de luz, los residentes del asentamiento testifican que se han organizado y cooperado para su instalación. En un principio se registraron 568 lotes, de los cuales 525 poseían luz contratada

¹⁰ Alejandra Linares, edad: 31 años, sexo femenino, casada, con 5 hijos, ocupación sirvienta, residente del Zacatón.

¹¹ Eufemia Román M., edad: 46 años, sexo femenino, viuda, 4 hijos, ama de casa, residente del Zacatón.

¹² DR, edad 38 años, sexo femenino, casada, con 4 hijos, ocupación: conserje, residente del Zacatón.

¹³ Gema Dorantes, edad 53 años, sexo femenino, casada, con 12 hijos, vendedora ambulante, proviene de Guerrero, residente del Zacatón.

y los demás luz clandestina (situación que aún se evidencia en el enmarañamiento de cables que cruzan la zona). Para 1992 se logran los primeros convenios de electrificación de la zona, posteriormente se concretó la construcción de las redes de alta y baja tensión, antes de 1995.

Los vecinos narran la introducción de este servicio de la siguiente manera:

- “La luz, principalmente qué, hacíamos marchas, y hasta que nos pusieron la luz, con postes así, porque teníamos la luz desde Bosques, nos la robábamos. Fíjate, nos la robábamos de Bosques... entonces era... mucho, entonces hubo con tiempo... o sea, como ahí se les bajaba mucho las cuchillas por lo mismo que estaba muy cargado, este, dijeron hasta aquí y nos quitaron la luz, casi nos pasamos más de un mes sin luz, totalmente a oscuras...” (AL)¹⁴
- “Y la luz y demás...de la luz sí nos organizamos y se pagó entre toda la colonia” (AG)¹⁵
- “La luz la puso el gobierno, tenía que poner los postes y todo eso, aunque el gobierno nos ayude, cooperamos también, yo pienso que el gobierno también nos dejó, sino, no hubiera permitido que hubiéramos puesto los postes aunque hubiéramos ayudado todos, el gobierno nos mandó los postes”. (DR)¹⁶

Otro servicio que buscan satisfacer desde su fundación es el de agua potable. Esta se obtiene mediante el reparto por pipas (tandeo), que están organizadas en tambos de colores y con números designados a las esquinas de las calles, donde la población “jala” el agua a sus casas; el inconveniente radicaba en que la cantidad de agua que se les distribuía por familia es muy reducida, pues en la

¹⁴ Alejandra Linares, edad: 31 años, sexo femenino, casada, con 5 hijos, ocupación sirvienta, residente del Zacatón.

¹⁵ Angelina Gómez, edad 17 años, sexo femenino, soltera, estudiante, residente del Zacatón.

¹⁶ Dora Rosas, edad 32 años, sexo femenino, casada, con 4 niños, ocupación encargada de limpieza en construcciones, residente del Zacatón.

repartición no se tomaba en cuenta el número de integrantes por familia, se llenaban de tres a cuatro tambos, y debía durar hasta la siguiente fecha de reparto.

Los testimonios mencionan que el reparto de agua, es de dos veces por semana aunque en ocasiones varía cuando el líquido tiende a escasear (de los 568 lotes tenían agua regularmente 527 y de 41 lotes restantes no se registraban datos).

Actualmente el reparto de agua se sigue obteniendo por el servicio de pipas, el municipio sustituyó los tambos por tinacos, prefiriendo cubrir este gasto frente al que representa dotar a la colonia con la infraestructura necesaria para el servicio, ya que las condiciones del suelo (volcánico y compacto), representa un altísimo costo para el gobierno. Lo irónico es que aunque el asentamiento se localiza sobre un manto acuífero, el agua, es un bien escaso, ya que el servicio no es regular y satisfacerlo queda a cargo de los usuarios.

- “- ¿Cómo arreglaron la distribución del agua?
- Pues la encargada de que se juntara gente, que es la encargada de la parada, pues cooperamos unos para poner todos los tambos ahí, otros de ver lo del agua... La señora encargada de la parada, se fija de que limpien los tambos, la parada, que se lave, que no le quede agua a los tambos cuando les vengán a llenar las pipas, a veces hay que firmar, porque son 40 pesos cada que viene la pipa, a cada cual le toca firmar una vez la pipa. Cada cual pone sus tambos, si unos tienen 3 o 4 según el máximo es 4, cada quien respeta lo que le corresponde, ya que alguien le sobra agua, me pasa su agua, y si no pus a otra persona”. (DR)¹⁷

Entre los servicios con los cuales no contaban en el año 2000, estaban los de pavimentación, no existían banquetas ni guarniciones (aún se encuentran calles sin estos); se realizó el trazo de calles, hecho que los vecinos aceptan, la pavimentación en la colonia tardó en realizarse alrededor de 20 años, tiempo en

¹⁷ DR, edad 38 años, sexo femenino, casada, con 4 hijos, ocupación: conserje, residente del Zacatón.

que se organizaron los vecinos por medio de faenas, en las cuales no todos han querido participar, alegando que no poseen autos y no lo necesitan.

Respecto a la urbanización de calles, los comentarios obtenidos a través de las entrevistas manifiestan lo siguiente:

- “- Estaba más difícil, todo el día no había caminos como ahorita, pura veredita, las arreglamos así todas las calles ora sí, el esfuerzo de una con faenas...

-Limpiaban las calles de piedras...

- De piedras, bueno escarbando, con picos, otros con marro, otros con pala, con azadón jalándole... Por ejemplo, ese bordito que está ahí, lo bajamos con pala, con azadón, con pico.

- ¿Entonces ustedes no se organizaron para su propia calle?

- Ándale sí, los de la otra calle, se tenían que venir aquí, y al otro domingo nos tocaba allá, y así nos organizábamos.” (RE)¹⁸

- “Estaba horrible... de por sí está feo, ¡no! y ahorita las calles ya están más o menos transitable, antes estaba peor, eran montes y cerritos aquí, encontrarle la veredita para caminar había muchísima piedra en todas las salidas... ¡Estaba horrible! Entonces lo que tenías que hacer, lo tenías que hacer antes de la seis para ya no salir.” (AL)¹⁹

Sin servicios de agua entubada y red de drenaje, ya que por ser suelos pedregosos, que tienen su origen en la erupción de volcán Xitle, es difícil la perforación por el alto costo en la introducción de los mismos.

Las viviendas que por su ubicación cercana a los barrancos y a los cauces de ríos, los han ido llenando de basura, al mismo tiempo que usarlas como desagües a cielo abierto, ya que no existe red de drenaje, además de que no

¹⁸ Rita E., edad: 45 años, sexo femenino, casada con tres hijos, ama de casa, residente de *El Zacatón*.

¹⁹ Alejandra Linares, edad: 31 años, sexo femenino, casada con 5 hijos, ocupación sirvienta, residente del Zacatón.

todas las viviendas poseen fosas sépticas y las que poseen el servicio no se encuentra bien diseñadas, pues permiten la filtración de desechos a los mantos acuíferos; estadísticamente esto equivale a que, de 568 lotes identificados sólo poseen fosa séptica 408 lo que representa el 80.63%; los lotes restantes no poseen este servicio, por tanto, tiran sus desechos al aire libre y dejan focos de infección en espacios abiertos y transitados.

Para esto, jurídicamente el reglamento de la Ley Ambiental del Distrito Federal, prohíbe el establecimiento de asentamientos humanos en barrancas y el Código Penal del D.F., impone multas de 1,000 a 20,000 días de salario mínimo y penas de 6 meses a 6 años de prisión.

Otro problema es el de educación, que va más allá de la falta de escuelas, y que consiste en la falta del interés de los residentes por su establecimiento; aunque esto varía según la edad de los miembros de las familias y quien las encabeza, en conjunto con la falta de espacios en la misma colonia, fruto de la mala planeación del entorno, al no haber una distribución desde el inicio hoy faltan áreas para esparcimiento y educación.

- “Sí, o sea, que lo niños también no tienen, pus, o sea, una escuela, así todos hasta Bosques u otro lado, la otra vez vino, como un... el ingeniero o no sé qué..., o el delegado de Tlalpan..., dijo que allá en El Volador hay una parte pus vacía, o sea, que esa se iba, a este... lo iban a hacer, lo más posible para hacer unas aulas para los niños para ir a la escuela. Pero, o sea, el líder de ahí se opone, que no, no la va a dejar dice mucha gente, que para qué está vacío ese lugar, y los niños necesitan, no tienen que ir hasta Bosques a otro lado, pagan pasaje. Quién sabe por qué se opone el líder, ya ves que luego a veces se quiere adueñar, pus digo o sea, el ingeniero, quien sabe cómo se llame, que iba a ver eso, hasta ahorita que no sabe. Eso no interesaría mucho, bueno yo ya no tengo hijos chiquitos que vayan a la escuela” (ERM)²⁰.

²⁰ Eufemia Román M., edad: 46 años, sexo femenino, viuda 4 hijos, ama de casa, residente del Zacatón.

- “Escuelas aquí, no aquí no hay escuelas hasta Belvedere, las escuelas están abajo, yo salgo desde la mañana” (AA)²¹.

Hoy la organización se basa principalmente en el interés particular de los núcleos familiares y la organización de vecinos por cuadras, además de que los habitantes se han multiplicado, con lo cual la organización se vuelve más complicada ya que cada uno retoma la lucha de forma individual según le convenga, o simplemente al lograr el cambio de suelo el interés por los servicios se fracciona y se hacen grupos al interior.

Otro problema que no contemplaron en el origen del asentamiento es la característica del relieve, ya que cuando se encontró en la primera fase (obtención de un terreno), no contemplaron la ubicación de las viviendas sobre áreas de riesgo, el asentamiento cuenta con accidentes topográficos y albergan las construcciones, con ello se incrementa el riesgo de deslizamientos, por la ubicación de las viviendas en las laderas de los ríos y algunas barrancas, terrenos de alta pendiente y pedregosos, además de ser una zona permeable y de escurrimientos naturales de las partes más altas.

Para el control de problemas por la ubicación geográfica, se estableció a partir de 1989 y hasta 1994, una política de clausuras y restricciones de construcción en todo el asentamiento, pues al ser catalogada como zona irregular dentro del APE y parcelas ejidales, los servicios públicos son mínimos en tanto que no pueden realizarse obras públicas, la Ley General de Asentamientos Humanos, en sus apartados III, IV, VI, VII, IX del artículo 49 señala lo siguiente:

III.- La construcción y mejoramiento de vivienda de interés social y popular cuando ya están consolidados.

IV.- El financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos.

²¹ Alejandra Alavés, edad 13 años, sexo femenino, ocupación estudiante, residente de *El Zacatón*.

VI.- La ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas.

VII.-La protección del patrimonio cultural de los centros de población.

IX.- La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población.

Con lo anterior se buscó restringir el crecimiento de la mancha urbana, la acción no se ha logrado, aún y cuando la delegación publicó, mediante el uso de enormes letreros, los límites del asentamiento con los nombres de los jefes de familia que reconoció como habitantes permanentes (quienes hacían el papel de vigilancia ante nuevos establecimientos), todo esto, únicamente representó la vía para empezar las negociaciones de regularización, comprendiendo el asentamiento dentro de la unidad territorial 12-037 “El Zacatón”, y definirla según la Ley General de Asentamientos Humanos, cómo:

“el establecimiento de un conglomerado demográfico, con un conjunto sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerado dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran”.

Los mismos residentes comparten sus experiencias respecto a cómo la Delegación Tlalpan buscaba restringir el crecimiento:

- “- ¿Y por ejemplo el crecimiento que se estaba dando hacia las zonas de conservación?
 - Hay, sí pero supuestamente nosotros teníamos el límite hasta la barranca...
 - ¿Y la barranca cómo se llama?
 - Caoba, la calle caoba, hasta ahí, era; pero cada ocho días hacen juntas para seguir extendiéndose, antes ya se habían extendido y ya había casas de losa hasta por allá, ya había... pasando toda el área de la barranca, ya estaba todo construido, ya estaba muy avanzado, ya estaban avanzando hasta el cerro, pero vino un desalojo que pensamos era para nosotros, y no acordonaron toda la

barranca y nada más allá todo tiraron, sacaron y tiraron todo, todo, se llevaron madera, se llevaron lámina, todo, todo, lo que había... y desde ahí ya no ha vuelto a ser asentamiento, en Las Cebadas, ya no ha habido. Pero están haciendo juntas, porque posiblemente todavía, van a... se van a meter y no sé que..." (GD)²².

- "Hasta aquí, hasta esta calle es *El Zacatón*, de ahí para allá antes decían que ya no iban a aceptar construcciones, nada, e incluso de la barranca se cuenta un metro para allá, nada e incluso nosotros cuando venimos, o sea, desalojaron todo eso la delegación, entonces tuvo suerte de que no, entonces ya nos dieron el sí, de que hasta *El Zacatón* se quedaba, pero en aquel entonces nos dieron una condición, que siempre y cuando *El Zacatón* no permitiera, o sea, crecer más, si crecía más la colonia la desalojaban hasta San Nicolás, así no los propusieron, nosotros ya estamos, entonces la gente que llega también lo necesita pero pues ya no." (L)²³

El Zacatón es un ejemplo más, de un largo proceso que tiene la expansión urbana sobre las zonas naturales, vemos que sí se va permitiendo el cambio de usos de suelo, pronto las áreas naturales desaparecerán bajo este vertiginoso proceso, ya que de cada hectárea deforestada se dejan de infiltrar al subsuelo 250 mil millones de agua al año. Para preservar la utilidad original del área, según la gaceta del Distrito Federal de 1997, se ordena que la construcción a cubierto no pueda exceder del 10% de la superficie total del terreno, y que el acondicionamiento de andadores y vialidades no deba exceder del 2% de la superficie total del terreno debiendo garantizar la permeabilidad de su superficie.

Algunos de los residentes están conscientes del proceso de degradación a los que se enfrenta con la ubicación ecológica del lugar.

- "Todo eran hartas hierbas, matorrales grandes, pasto, encinos. Aquí nada más éramos tres. Ya después empezaron a llegar de allá y por todos lados se empezó

²² Gema Dorantes, edad 53 años, sexo femenino, casada, con 12 hijos, vendedora ambulante, proviene de Guerrero, residente del Zacatón.

²³ Luis, este informante no proporcionó más datos.

a llenar. Sí... La parte del cerro se empieza a ver pelón, porque ahorita también, están agarrando terreno, estaba más boscoso, no había luz, hasta arriba ya hay luz..." (GD)²⁴

Tratando de mantener el crecimiento según el artículo 98 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente:

"la preservación y aprovechamiento sustentable del suelo se considerarán los siguientes criterios:

I.- El uso de suelo debe ser compatible con su vocación natural y no debe alterar el equilibrio de los ecosistemas;

II.- El uso de los suelos debe hacerse de manera que éstos mantengan su integridad física y su capacidad productiva;

III.- Los usos productivos del suelo deben evitar prácticas que favorezcan la erosión, degradación o modificación de las características topográficas, con efectos ecológicos adversos;

VI.- La realización de las obras públicas o privadas que por sí mismas pueden provocar deterioro severo de los suelos, deben incluir acciones equivalentes de regeneración, recuperación y restablecimiento de su vocación natural".

Mencionar la vertiente ecológica es característico e indispensable para el lugar, ya que *El Zacatón*, por su ubicación mantiene una relación sociedad-naturaleza, es de hecho un tema ya trabajado, "La sociedad y la naturaleza se influyen de manera recíproca". En este proceso de interacciones es importante determinar no sólo las acciones de la sociedad respecto de la naturaleza y los efectos generados por esta que inciden en la calidad de vida, basándonos en dichos factores vemos cómo la protección del equilibrio ecológico está controlado de la manera en cómo se rige el comportamiento social. Es por lo anterior que se busca se completen los factores sociales y jurídicos en materia de protección ambiental para conducir a una relación socio-ambiental; algunos testimonios nos hablan de ello:

²⁴ Gema Dorantes, edad 53 años, sexo femenino, casada, con 12 hijos, vendedora ambulante, proviene de Guerrero, residente del Zacatón.

- “- No, a mí no me gusta, no, se está extendiendo hasta allá arriba, al rato qué va pasar con los árboles, van a tirar de todo.
 - ¿Entonces les dan permiso de construir respetando los árboles?
 - Sí, respetando los árboles, pero también nos dijeron, ‘ustedes quitan un árbol, que les estorba, siembran cinco’, sí, entonces eso nosotros para tirar un árbol que nos estorba, sembramos cinco. Y la mayoría de la gente lo cumple, sí, se ve en las calles, en las orillas, todos tienen sus arbolitos sembrados,
 - ¿Por qué?
 - Este..., tiraron uno aquí, estaba en el mero centro.” (RR)²⁵
- “Era zona de conservación, eso dijeron, yo dijo que ya lo dejaron, porque si no ya nos hubieran vuelto a echar...ya cuántas casa hay. Cuando tiraran un árbol se siembran cinco. Sí, eso es bueno pues porque es la vida, imagínese con tanto smog que hay y luego sin árboles, no pus si se tumba uno se siembran cinco.” (GD)²⁶

Estamos de acuerdo en que todas las actividades humanas, en menor o mayor grado, tienen un impacto ecológico, la aparición de nuevos asentamientos irregulares va arrasando con bosques, fauna, flora y contaminando barrancas, mantos acuíferos, y demás.

Este proceso ha preocupado a teóricos e instancias de gobierno que buscan implementar un programa sobre “cultura ambiental”, donde se ha pretendido definirla como

“conjunto de acciones educativas orientadas a favorecer la comprensión de la complejidad socio ambiental, que a su vez promueva un cambio de valores y actitudes para impulsar los procesos de sustentabilidad del desarrollo de la

²⁵ Rogelio Rosas, edad 35 años, sexo femenino, casado, con 2 hijos, ocupación herrero, residente del Zacatón.

²⁶ Gema Dorantes, edad 53 años, sexo femenino, casada, con 12 hijos, vendedora ambulante, proviene de Guerrero, residente del Zacatón.

ciudad". (Parra Casanova Luis Gerardo, Periódico Mi ambiente, 8 de Julio de 20000, p. 8)

Se suele comparar a las ciudades con un organismo biológico, porque para funcionar necesita insumos como el agua, energéticos (luz, gasolina), materias primas, alimentos, un entorno ambiental agradable,..., sin estos la vida se torna difícil para el ser humano, así que no importa lo que se necesite hacer; para obtener una vivienda al fin y al cabo: "A diferencia de cómo empezamos, hoy... ya estamos mejor... Pero así se empieza una colonia". (GD)²⁷

²⁷ Gema Dorantes, edad 53 años, sexo femenino, casada, con 12 hijos, vendedora ambulante, proviene de Guerrero, residente del Zacatón.

III. PROCESO DE REGULARIZACIÓN.

Los asentamientos informales (coloquialmente referidos como "invasiones") son densos establecimientos que abarcan a comunidades o individuos albergados en viviendas auto-construidas bajo deficientes condiciones. Toman forma de establecimientos espontáneos sin reconocimiento ni derechos legales. Es decir, que no están dentro del margen de los reglamentos o las normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento urbano. Expandiendo los bordes de las ciudades en terrenos marginados dentro de los límites de las zonas urbanas, en busca de su regularización. La regularización para estos se guía mediante dos premisas que deben desarrollarse para el análisis de cualquier asentamiento irregular,

“los mecanismos predominantes en su formación, y el modo en que se define la irregularidad de la tenencia de la tierra en el discurso oficial que preside la acción de la regularización... la primera consecuencia que se desprende de lo anterior es la necesidad de distinguir las acciones de regularización según el régimen de propiedad de la tierra en cuestión antes de ser ocupada...” (Azuela y Tomas, 1997: p. 221)

El estudio de un asentamiento entonces posee dos líneas conductuales en su formación, premisa de acciones específicas en su origen: invasiones controladas por profesionales, expropiación de terrenos federales o particulares, movimientos migratorios del interior del país o movimientos migratorios dentro de la misma ciudad, etc. Especificar el origen de una invasión nos ayuda a evaluar con criterios adecuados la conducta y acciones de dichos participantes sobre el proceso de regularización.

Específicamente El Zacatón es un asentamiento que en su *formación* estuvo controlado por dos mecanismos: compra-venta de buena fe; en movimientos migratorios dentro de la ciudad (movimientos registrados de las colonias más cercanas) e invasión de familias que migraron del campo en su minoría, todos condicionados a su vez por los “dueños de la propiedad” ejidatarios y comuneros.

Hay que tomar en cuenta que:

“esta forma de gestión afronta un serio problema; muchos vivales y dirigentes sociales encontraron en esta alternativa de producción, una manera de obtener ingresos y control políticos mediante la extorsión, manipulación y fraude a gran parte de la población que necesita un lugar en donde vivir” (Eibenschutz, 2000: p. 136)

Así, del 60% de las 7,150 familias identificadas en El Ajusco, la mayoría han accedido al suelo mediante contratos de compra-venta.

Pero también,

“es natural que esos campesinos que llegaron a las ciudades en busca de mejores condiciones de trabajo, acudieron a sus hermanos de clase, a los ejidatarios de los núcleos cercanos a los centros de población, para solicitar que los alojaran... así los terrenos ejidales fueron albergando familias, en ocasiones con la sanción de la asamblea de ejidatarios, en ocasiones sin ella; en algunos casos porque se trataba de familiares o amigos, y en otros, porque aún no siéndolo, hubo “solidaridad” con familias de precaria situación económica, según el presidente Echeverría.” (Azuela y Tomas, 1997: p. 229).

En segundo lugar, se define la tenencia de la tierra en presencia de los núcleos agrarios (ejidos y comunales), por lo que la regularización se da en un modelo mosaico, como es en la propiedad pública y privada, porque la tenencia de la tierra se maneja como propiedad privada, legislada por el derecho civil; lo que caracteriza a la propiedad agraria, y que como consecuencia trae un centenar de problemas, es que los actores son muchos, es decir, que aparecen como dueños o representantes legales, tantos como estén admitidos o reconocidos por la junta ejidal y comunal.

Entonces, ¿cómo se consigue la regularidad de un asentamiento irregular con dichas características? La regularidad de un asentamiento puede llevar hasta 20 años, como es el caso del asentamiento *El Zacatón*, en la experiencia del presente caso sobresalen tres puntos:

- Expropiación de la propiedad.
- Uso de suelo y sus restricciones.
- Comité de colonos.

III.1. EXPROPIACIÓN DE PROPIEDAD.

Para su regularización, los asentamientos deberán conformar un expediente; a veces mediante alguna otra institución como puede ser: Comisión de la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), la Secretaría de Urbanismo, Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), FIFONAVE, Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), las Delegaciones o Ayuntamientos,... Dicho expediente es elaborado bajo las peticiones de la Secretaría de la Reforma Agraria, donde se tramita una solicitud de expropiaciones de tierras ejidales o comunales, para causas de utilidad pública y que se resuelve por decreto presidencial.

Para el usuario es útil, en la medida en que se puede solicitar se expropian tierras ejidales o comunales, siempre y cuando el servicio, explotación o establecimiento, sea considerado de utilidad pública de acuerdo al artículo 93 de la Ley Agraria y una vez decretado el caso, se pague la indemnización correspondiente, lo anterior tiene fundamento Jurídico en:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: artículo 27.
- Ley Agraria: Artículos 93 al 97.
- Reglamento Interior de la Secretaría de la Reforma Agraria: artículo 5, fracciones II, III y V; 6, fracciones III y V; 12, fracciones VII a la X.

Los requisitos para el trámite son los siguientes:

- Tres copias heliográficas del plano topográfico de la superficie a expropiar.

- Dictamen técnico o impacto ambiental de las Secretarías de Desarrollo Social y del Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, en su caso.
- Descripción del proyecto y perfil de inversión.
- Cédula de estructura de uso del suelo en caso de expropiaciones para constitución de reservas territoriales.
- Constancia de que se dispone de la autorización presupuestal para el pago al núcleo agrario de la indemnización que resulte.
- Acta de asamblea en que el núcleo agrario dio su anuencia para la ocupación previa y convenio suscrito, en el caso de existir. No se requiere ningún formato especial.
- Pago de avalúos a CABIN, en el momento que corresponda.
- Pago de indemnización de Ley a FIFONAFE, previo a la ejecución del decreto.

Los solicitantes pueden ser:

- Dependencias del Gobierno Federal.
- Organismos públicos descentralizados del Gobierno Federal.
- Gobiernos de los estados y municipios.
- Entidades paraestatales que cuentan con personalidad jurídica y patrimonio propio.
- Personas físicas o morales que tengan interés en expropiaciones de terrenos ejidales o comunales.

Cualquier dependencia puede solicitar la expropiación de las tierras en beneficio de la comunidad, y como ya mencioné, hay dependencias que sirven de puente entre la Secretaría de la Reforma Agraria y los solicitantes.

También se solicita el uso de suelo, planos de los lotes, estudio de zona, impacto ambiental y el estudio social de la zona, el trabajo es realizado mediante la CORETT y la Delegación.

Según la CORETT en su artículo primero, sobre la regularización de la tierra tiene un carácter técnico social y forma parte de las estrategias para el combate de la pobreza urbana. Su objetivo es otorgar certeza jurídica a los avecindados en situación de vulnerabilidad e incorporar las superficies regularizadas al desarrollo urbano.

III.2. USO DE SUELO Y RESTRICCIONES.

El régimen de tenencia de tierra que rige el Parque Nacional es comunal (Azuela y Tomas, 1997: p. 90), aunque la presencia de diversos actores no deja de presentarnos situaciones complejas: ejidatarios, comuneros, decretos coloniales, dueños privados, etc. Pero la cercanía a los pueblos San Miguel y Santo Tomás Ajusco, es lo que lleva a decretar la condición comunal del Ajusco, y lo manifestaron en un oficio al profesor Carlos Hank González (28 de noviembre de 1992, con fundamento jurídico en el artículo 4 del SAG.). Además el Movimiento Ecológico Mexicano ha venido tramitando ante la Subsecretaría Forestal, la transferencia de la administración del parque hoy bajo el resguardo de SEMARNAT.

Con este punto de vista la tenencia de la tierra se otorga en usufructo a sus habitantes, de acuerdo con sus propios usos y costumbres, con lo que se reconoce su calidad de comuneros, hay comunidades de hecho y de derecho, estas últimas cuentan con un reconocimiento amparado en documento otorgados a partir de 1917 y que reconocen la ocupación de estos territorios por siglos.

En la actualidad el asentamiento cuenta con el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación fechado el 23 de septiembre de 1936 (modificación del 19 de mayo de 1947) como Área Natural Protegida (ANP) y de otros aspectos importantes para el uso de la misma. La creación de una ANP se formaliza por decreto presidencial, el cual especifica el uso de suelo y las actividades que pueden llevarse a cabo en el territorio bajo protección. Al decretar una ANP no se expropia la tierra sino que se limita a veces de manera absoluta el uso de la misma para fines productivos.

“La ubicación del asentamiento *El Zacatón*, obliga a referir las características y especificaciones del terreno donde está asentado, en el parque nacional ubicado en el Distrito Federal, en la Delegación de Tlalpan, con una superficie de 920 hectáreas, se encuentra ubicado dentro de las siguientes coordenadas geográficas; 19°12' y 19°12'50" latitud Norte y 99°14'35" y 99°16'20" longitud Oeste” (Vargas, 1984: 197).

“...donde importa a todo trance proteger sus suelos contra la degradación, manteniendo sus bosques en buen estado y sus praderas de bello contraste para garantía del buen clima y para la provisión de aguas potables a las ciudades vecinas como son la capital de república y demás poblaciones del Distrito Federal, así como la capital del Estado de Morelos y otras poblaciones de menor importancia, para todas las cuales así como para sus ricos valles y cursos de agua importantes para la agricultura y la industria, es necesario asegurar la conservación forestal de dicha Serranía.

Finalmente, que la misma gran belleza natural de la Serranía del Ajusco y la de su flora y fauna forman un atractivo poderoso para el desarrollo del turismo, si para ello se acondicionan buenos caminos de acceso, partiendo de los puntos adecuados de la carretera México-Acapulco y de la México-Toluca-Morelia, y considerando además, que todo ello vendrá a dar mucho valor y estímulo al desarrollo económico y bienestar de los pueblos cercanos colindantes cuyos campesinos trabajadores encontrarán una nueva fuente de actividades obteniendo a su vez una gran mejoría en los cultivos agrícolas de las llanuras inmediatas.” (SAG, 1970: 921-922).

El Artículo 89 de SRA, prohíbe la urbanización de tierras ejidales localizadas en áreas naturales protegidas y zonas de preservación ecológica. Mientras el artículo 3 señala que:

“Dentro de los límites del Parque Nacional Cumbres del Ajusco, se excluyen de la expropiación a que se refiere el artículo, siguiente los lugares habitados y los terrenos en plena producción agrícola, siempre que estos últimos no se encuentren en pendientes mayores del 8% que a juicio del Servicio pongan en peligro la estabilidad de los suelos, apoyando el Artículo Cuarto: La Secretaría de

Hacienda y Crédito Público procederá conforme a la Ley, a la indemnización correspondiente a la expropiación de los terrenos comprendidos dentro del parque nacional”. (SAG, p. 923).

Lo anterior sirve para el alegato jurídico por parte de los “poseedores originales”, las bases jurídicas para la contraparte se basan en la Ley de Asentamientos Humanos, capítulo cinco, “regularizaciones a la propiedad”, en el artículo 39:

“...para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a las disposiciones jurídicas locales de desarrollo urbano y a la zonificación contenida en los planes o programas aplicables en la materia. En estos casos se requiere la autorización del municipio en que se encuentre ubicado el ejido o comunidad”.

Ante esto el artículo 87 de SRA, da la posibilidad de incorporar los terrenos de un ejido al área de crecimiento de un centro de población en tanto se sujete a las normas en materia de asentamientos humanos.

Además de lo anterior, para la verificación de uso, posesión y destino de lotes el gobierno correspondiente debe dar aviso de que el o los polígonos serán visitados para constatar el uso, posesión y destino de los lotes. Respetando las restricciones que se le señalen en el Uso de Suelo, para lo que se solicitan planos de Lotificación.

La elaboración del censo de verificación de uso posesión y destino de lotes tiene como objetivo identificar su situación de vulnerabilidad, con el objeto de que sean beneficiados con la regularización.

También se contemplan las necesidades ecológicas de la zona:

“En fin la construcción a cubierto no podrá exceder del 1.0% de la superficie total del terreno y el acondicionamiento de andadores y vialidades no deberá sobrepasar del 2% de la superficie total del terreno debiendo garantizar la permeabilidad de su superficie.” (Gaceta oficial del DF, 1999).

Además de los requerimientos de la Ley General de Asentamientos Humanos en su capítulo 6 “reservas territoriales”, artículo 41, apartado 1: establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda.

La ley contempla los dos lados; lo que quiere decir que en parte el lento proceso de regularización tiende a estancarse según los intereses de cada parte, aún cuando la Ley de Asentamientos Humanos aclara en su artículo 45 que ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio.

En resumen, habiendo permanecido prácticamente deshabitada esta zona hasta finales de 1970, el impacto del crecimiento urbano que se aceleró en los 80's, no ha mermado ni aún cuando se tiene prohibido el establecimiento de población; ni los decretos presidenciales han podido servir de freno para el acelerado proceso de urbanización que vive la zona. Todo esto se podría abatir, mediante la oferta de tierra accesible, para todos los pobladores de bajos ingresos.

III.3. COMITÉ DE COLONOS.

Históricamente el problema de los asentamientos irregulares y sus consecuencias están mediados por una sentida necesidad de un satisfactor primario: la vivienda.

Las familias asentadas en estos sitios, carecen de todo el conjunto de servicios y condiciones mínimas para garantizar una calidad de vida regular, es con el paso del tiempo que, bajo presiones sociales, políticas y de intereses de grupos, se incorporan los servicios urbanos y las obras de urbanización.

La sociedad está constituida por grupos de personas que actúan recíprocamente, que tienen actividades que se centran alrededor de una serie de objetivos comunes, que comparten creencias, actitudes y conductas colectivas: cuando se pertenece a grupos organizados con intereses afines, la relación

personal es más directa y existen mayores oportunidades de establecer vínculos estrechos y definitivos que logran un beneficio común.

Reconocimiento de la junta o asociación de vecinos, mediante el reconocimiento jurídico de un grupo que se convierte en el sujeto a través del cual normalmente los asentamientos informales tienen una estructura organizacional definida, que es encabezada por los líderes comunitarios. Esta organización es una medida para crear un medio de protección ante las presiones de las autoridades locales, que por lo general están en contra de su situación informal y puede llevar en muchos casos al desalojo. La organización de un asentamiento irregular se lleva a la importan cabo mediante la generación de una relación de solidaridad entre los vecinos.

Conociendo la importancia de la participación de la población en el desarrollo urbano el Plan Nacional de Desarrollo se reconoce que:

“La intervención de la sociedad civil en demanda de mayores espacios de opinión y acción pública conduce a acuerdos e instituciones más representativas. El desarrollo democrático al que aspiramos comprende la participación social organizada de los ciudadanos como un aspecto fundamental en la toma de decisiones. La sociedad y sus organizaciones deben tomar parte en la formulación, ejecución y evaluación de las políticas públicas, así como en las tareas de contraloría social sobre el desempeño de los servidores públicos. De igual manera, propone establecer una política de firme aliento a la participación de los ciudadanos y de las organizaciones civiles en diversas áreas de la administración pública. Para ello estima conveniente promover la creación de consejos consultivos en los órdenes municipal, estatal y federal, en los que tengan cabida la sociedad civil, líderes sociales representativos y profesionistas expertos.”
(1995- 2000)

En la ley de Vivienda del Distrito Federal, publicada en la gaceta oficial del 2 de marzo del 2000, la producción social de vivienda se considera como el conjunto de actividades de gestión, elaboración de bienes o prestación de servicios de interés social y popular que realizan personas físicas o morales, familias o instituciones

académicas, organizaciones sociales, organizaciones no gubernamentales, sin fines preponderantes de lucro. (Eibenschutz, 2000.)

Los requisitos que la participación comunitaria debe considerar para el logro de sus objetivos, entre otros son:

- Conocer a fondo el problema a resolver y las ventajas que se van a lograr.
- Unificar a los habitantes ante los problemas comunes.
- Distribuir equitativamente el trabajo y los beneficios.
- Promover la participación de la mayoría de la comunidad.
- Informar ampliamente a los habitantes.
- Mantenerse en constante comunicación con las autoridades.

La primer constante de las condiciones para la regularización, es la tenencia del uso de suelo, en el caso de *El Zacatón*, establecimos las líneas de formación, esto nos conduce a un par de problemas, aún cuando se ha hecho su petición de expropiación ante la SRA, por ser de utilidad pública, podríamos afirmar que legalizar el último asentamiento reconocido por la Delegación Tlalpan a través de la dirección General de Regularización Territorial, daría pie al crecimiento urbano sobre estas áreas, situación que si bien no ha frenado la expansión urbana, no los compromete a nada, sólo el constante desalojo sobre nuevos asentamientos.

¿Si legalizan el asentamiento humano *El Zacatón*, daría esperanza a los nuevos asentamientos para su regularización? La respuesta es obvia, muchos vendedores de esta zona sólo esperan la regularización del asentamiento que se encuentran al límite de la zona para seguir obteniendo el beneficio económico, lento pero constante, esto al final sólo obstaculiza los proyectos de conservación y planeación urbana.

IV. CONCLUSIONES.

La atracción que mana de algunas zonas marca su propia devastación. Desde hace años las políticas urbanas han venido condicionado el crecimiento de la ciudad, la política en México se basa en las relaciones clientelares regidos en intereses personales o de compañías, si las reformas urbanas fueran tomadas en torno al bienestar de la ciudad, habría una mejor estructura y estética de los espacios.

Particularmente el crecimiento de la ciudad hacia el sur, por la calidez del clima, las vistas panorámicas, la cercanía a la ciudad, han sido características fundamentales para que la población creciera, sin olvidar, claro está, a los pueblos de la zona. Todo esto nos lleva a considerar la propiedad y tenencia de la tierra en función de los actores que han venido interviniendo desde hace tiempo, para esto hubo que desmenuzar el problema del uso de suelo característico en Tlalpan, donde las formas de propiedad: comunal, ejidal, federal, privada, ecológica, se confunden.

Se concluye para el caso de *El Zacatón* que la tenencia de la tierra es de tipo comunal con lo que las autoridades brindan protección principalmente a comuneros y ejidatarios, sobre todo cuando desean obtener beneficios económicos de estos y escalar puestos.

Muchas veces los comuneros y ejidatarios prefieren vender sus tierras antes de que sean expropiadas en favor del crecimiento urbano, esto les reditúa en beneficios económicos inmediatos, y los abstiene de la pelea con las organizaciones de colonos.

El inconveniente radica en que se ahorran la introducción de servicios dejándole a la comunidad la lucha por la obtención de estos, así como la solicitud de la regularización de sus terrenos que queda a cargo del comité de colonos.

Hoy la participación de los colonos y las organizaciones es más limitada, en un principio para hacer frente al gobierno se tenían que organizar para establecer horarios y dirección de las marchas, el uso común de fuerza frente a los desalojos y la obtención de servicios, en un principio lograron reconocimiento como una colonia en vías de consolidación, con unos cuantos servicios, la organización por manzanas se sigue utilizando para obtención del agua que es por tandeo repartido por pipas, los representantes de manzanas se reúnen en una junta vecinal la cual tiene un representante que tiene funciones de delegado de la colonia, que sigue haciendo presión sobre las autoridades para la obtención formal de escrituras de propiedad.

Nunca se vislumbra que debería haber políticas urbanas desde su establecimiento, que a la larga beneficiaría a la comunidad; como desde el principio la preocupante es la obtención de la vivienda, se olvidan del entorno; este problema se agrava aún más cuando vemos que la vivienda se va haciendo conforme las posibilidades de los usuarios, los cuales, la mayoría de las veces obtienen un salario que no sólo no cubre las necesidades básicas y mucho menos la vivienda, por lo cual, esta se va construyendo mediante se va consumiendo, haciendo que las construcciones sean mal organizadas y antiestéticas -originando contaminación visual-, esto como resultado a la falta de recursos de estos grupos, pues no se preocupan por la situación geográfica de los terrenos, ni la dificultad de la instalación de servicios.

El caso en particular del Zacatón que presenta un suelo rocoso compacto de formación volcánica, hace que el servicio de agua potable y el drenaje sean servicios de costos elevados, razón por la cual los gobiernos en turno se van delegando el compromiso, y sólo utilizan la promesa de introducirlos como cebo para el voto. Ahora ya no es necesario organizarse en volumen, es más viable buscar beneficios al interior de las familias, los contratos servicios es de forma individual, el crecimiento de su vivienda es independiente de la situación de la colonia y depende del nivel de los ingresos de cada núcleo familiar.

Se suma al problema de los asentamientos irregulares, las características de medio ambiente, vistas como una complicación y nunca al revés, lo cual origina desde su establecimiento, la falta de interés en la creación de áreas públicas, espacios recreativos, construcción de espacios para vialidades, escuelas, centros de salud y religiosos.

Por el tipo de suelo y el área de conservación en la que se encuentra, su pronta regularización es complicada y traerá más problemas que soluciones, porque si bien los límites han sido bien establecidos en relación al asentamiento, las invasiones no han dejado de suceder, puesto que los vendedores albergan la esperanza de la pronta regularización de *El Zacatón*, para así empezar las nuevas demandas sobre otros terrenos como *Marabunta* y *Tierra Mojada*. Se deberían reutilizar espacios dentro de la ciudad que alguna vez fueron colonias populares y que hoy están en deterioro, reciclar las áreas industriales y darles nuevo significado con ventas o créditos adecuados a familias de bajos recursos.

El caso de *El Zacatón*, que lleva un poco más de 20 años luchando por la obtención de escrituras de propiedad, hace tan sólo como 6 años consiguieron su incorporación a la mancha urbana como colonia en proceso de creación.

Los colonos se ven ahora más seguros de que tarde o temprano se lograra el cambio de uso de suelo, si bien ya no corren el riesgo del desalojo, los habitantes tienen el convenio de resguardo de la zona, vigilando y avisando de nuevas invasiones.

Finalmente, la consolidación de *El Zacatón* se verá culminada cuando las instituciones encargadas logren un convenio frente al problema de crecimiento urbano y la protección ambiental, sobre las áreas donde hay tanta presión.

Es cada vez más evidente que ninguna área natural protegida podrá conservar individualmente la totalidad de la biodiversidad presente en ella si adicionalmente no se contemplan esquemas para el manejo sustentable de los territorios que utilizan las poblaciones de las diferentes especies, o aquellos en donde se producen procesos físicos o biológicos vitales para su sobrevivencia.

“El uso de corredores biológicos, ordenamientos ecológicos y el diseño de sistemas de áreas naturales protegidas funcionalmente integradas en cuanto a la conectividad de los flujos espaciales de las especies, su complementariedad en función de la biodiversidad de hábitats que protegen y de ser posible la redundancia funcional serán mecanismos imprescindibles de implementar como instrumentos para la conservación de la biodiversidad (Bezaury Creel, 2004).

El Ajusco sólo será conservado si se logran mantener los límites fuera del interés urbano, pues en la búsqueda de espacios para la vivienda se olvida la importancia de la zona en función de la ciudad. La zona 4, el Ajusco en Tlalpan, no es viable como zona de uso urbano, tanto por sus características topográficas y ecológicas, es importante encontrar un freno inmediato a la mancha urbana, el cambio de uso de suelo debería hacerse en base de los parámetros de construcción ecológica y sustentable.

El Zacatón buscó obtener su reconocimiento, primero por su gobierno local, para después hacer la solicitud de cambio de uso de suelo mediante dicha oficina, el inconveniente del puente elegido frente a la Secretaría de Reforma Agraria, radica en que, si bien tienen el poder y los medios para la solicitud del cambio de suelo, la delegación tiene la obligación de frenar el crecimiento sobre las áreas protegidas, y usan *El Zacatón* como freno, al dar largas para la obtención de papeles. Así que la expropiación de propiedad, aunque reúne los requisitos necesarios para el trámite, y los solicitantes son reconocidos legalmente la complejidad de la zona por el tipo de uso suelo, y sus efectos ecológicos son muy lento.

Las negociaciones están siendo manejadas por el representante del comité de colonos y la delegación Tlalpan por medio de oficinas como desarrollo social y ordenamiento territorial para obtener papeles de propiedad, donde la prioridad del convenio es el resguardo de las áreas aledañas sin dar prioridad al cambio de uso de suelo, los servicios urbanos son limitados y la estructura urbana olvidada.

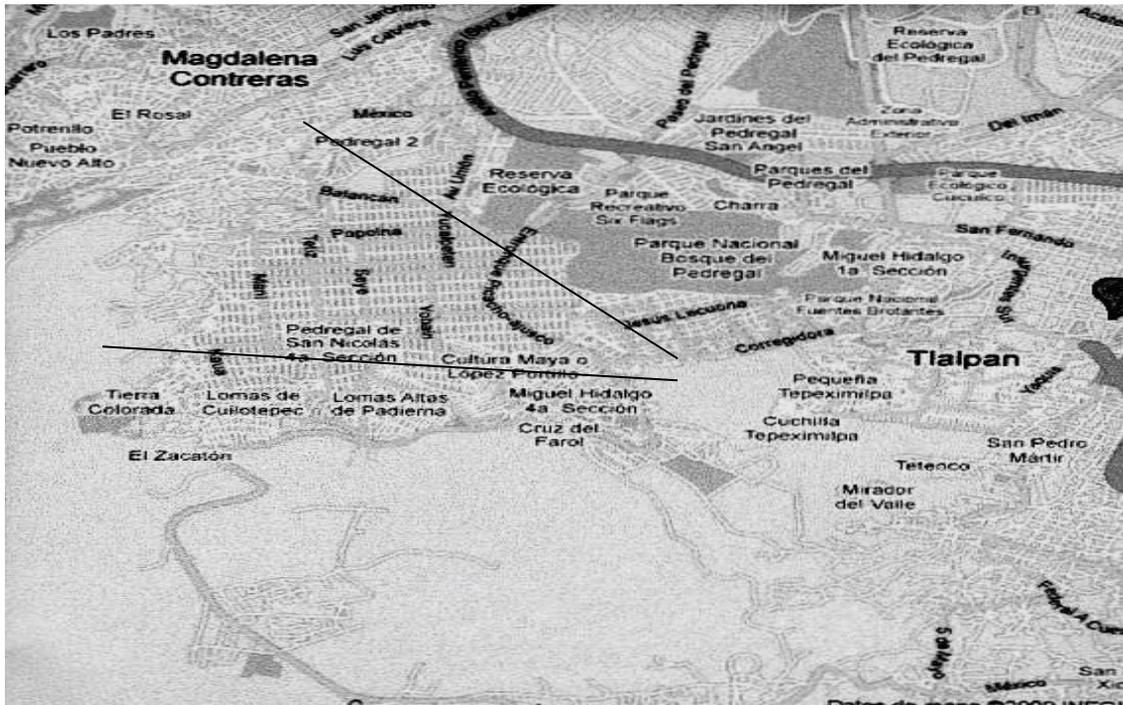
Dejando todo el trabajo al comité de colonos, que no deben dejar de hacer presión pues lograron el reconocimiento de *El Zacatón* como colonia en proceso y el alto a los desalojos, dicha legalidad sobre el asentamiento irregular se encuentra establecido en un expediente registrado en la Delegación, al que sólo tienen acceso el representante de la colonia y autoridades correspondientes si bien estas condiciones crean cierto nivel de seguridad, legalmente están sin sustento alguno, ya que no pueden vender o traspasar y no hay reconocimiento de propiedad por falta de papeles que los acrediten.

Es claro que la situación para obtener una vivienda en esta zona es complicada, y está caracterizada por la constante tensión en la espera por los desalojos que nunca dejan de ser violentos y han registrado heridos de gravedad; tal vez parezca un privilegio la cercanía de áreas verdes, pero la inseguridad legal pesa durante 30 años o más.

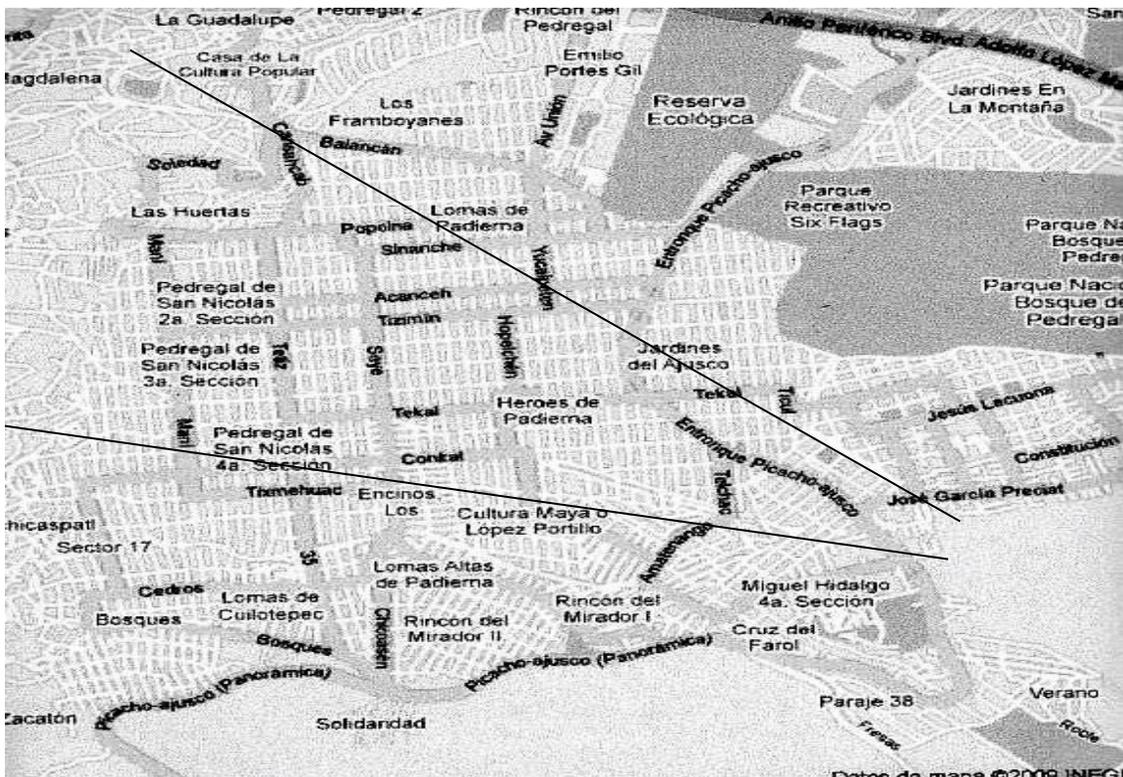
El nivel de vida de las familias siempre es inconstante y con grandes riesgos de salud por la falta de servicio básicos. Parece incongruente que la zona que habitan sea de mantos de recarga acuífera y ellos no posean agua y el nivel de violencia, por ser zonas pobres, siempre esté presente; todos estos detalles que no deben ignorarse al pretender obtener una vivienda en la zona.

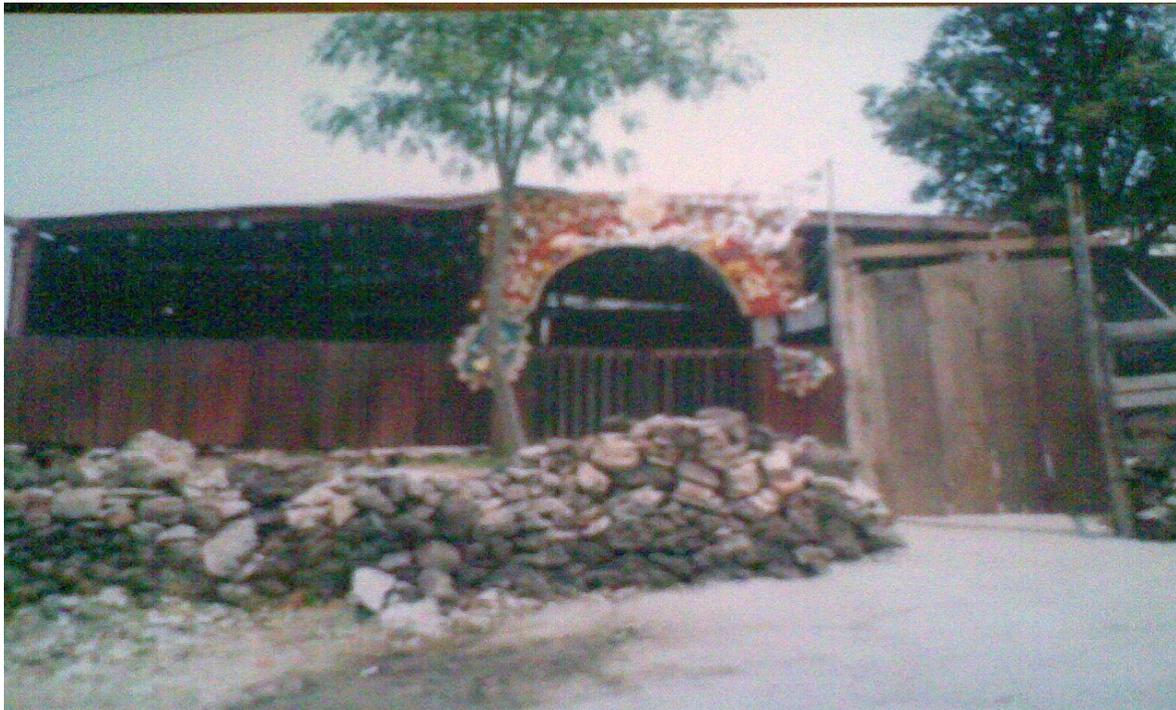
V. ANEXOS: MAPAS Y FOTOGRAFÍAS.

MAPA 1. ZONA 4 AJUSCO MEDIO



Mapa 2.





1. - IGLESIA 2002



2.- IGLESIA Y CANTINA 2002, INDICAN EL CENTRO DEL ASENTAMIENTO.



2, 3.- 2009 LA IGLESIA Y SU INTERIOR.



4. - 2009 LA CANTINA DESAPARECIO.



5, 6. - CONSTRUCCIONES 2002 - 2009



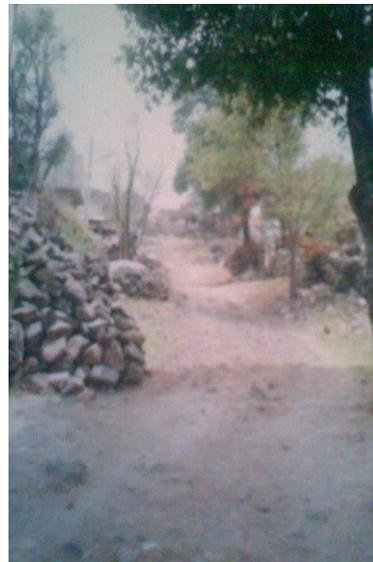
7. - REPARTO DE AGUA EN EL 2002



8. - REPARTO DE AGUA, 2009



9.- INFRAESTRUCTURA DE CALLES 2009



10, 11.- PLANEACION Y LIMPIEZA DE CALLES EN EL 2002



12.- CALLES 2005



13.- CONSTRUCCION 2002



14.- CONSTRUCCION 2009



15, 16.- DEGRADACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

FUENTES DE CONSULTA:

- Azuela Antonio y Tomas Francois. 1997. El acceso de los pobres al suelo urbano. Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos. UNAM.
- Bezaury Creel Juan, 2004.
- Davis Diane E. "EL LEVIATAN URBANO: La ciudad de México en el siglo XX", 1999. ED .Fondo de Cultura Económica México.
- Echeverría Luis: praxis política, México, D.F., 1971.
- Eibenschutz Hartman Roberto, Guillermo Flores Villasana, 2000. La vivienda del Distrito Federal en el año 2000. Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda Gobierno del Distrito Federal.
- González Salazar Gloria "El Distrito Federal: Algunos problemas y su Planeación", UNAM 1983.
- Gilbert Alan. "LA CIUDAD LATINOAMERICANA", 1997, ED. Siglo Veintiuno.
- Jorge Alonso. "MOVIMIENTOS SOCIALES EN EL VALLE DE México (II)", 1988. ED, CIESAS, Colección Miguel Othón de Mendizábal.
- John Tutino. "DE LA INSURRECCIÓN A LA REVOLUCION EN MÉXICO: Las bases sociales de la violencia agraria", 1990, ED. ERA.
- Juárez Díaz María Sabas. "CRECIMIENTO Y RESTRUCTURACIÓN URBANA".
- Vargas Márquez, Fernando. 1984. Parques Nacionales de México y Reservas Equivalentes. Pasado, presente y futuro. Colección: Grandes Problemas Nacionales. Serie: Los Bosques de México. Instituto de Investigaciones Económicas. UNAM. México, D.F. 266 páginas, más 34 de fotografías.
- Comisión de recursos Naturales y desarrollo rural (CORENA), Programa de ordenamiento Ecológico del Distrito Federal (PGOEDF), Diciembre de 1997.
- Programa de Desarrollo Urbano, Tlahuac – Tlalpan, Distrito Federal, México 1997.
- Programa Delegacional de desarrollo Urbano 1997. Carta de Zonificación y normas de ordenación.

- Carpeta opiniones técnicas de CORENA, SEDUVI, RAN, Protección civil y PEMEX.
- Cuaderno Estadístico, delegacional Tlalpan, INEGI, 1999.
- Cuaderno Estadístico, delegacional Tlalpan, INEGI, 2000.
- Cuaderno Estadístico, delegacional Tlalpan, INEGI, 2001.
- Cuaderno Estadístico, delegacional Tlalpan, INEGI, 2008.
- Expediente general de Zorros Solidaridad, Dirección de desarrollo Social, Tlalpan. D.F.
- Gaceta Oficial del Distrito Federal. GODEF. 2 de Agosto del 2000.
- Jefatura Delegacional. Levantamiento Censal de asentamientos irregulares en suelo de conservación ecológica. 1999 y 2001.
- Ley General de Asentamientos Humanos 2003.
- Ley General de Asentamientos Humanos 2008.
- Ley de Desarrollo Urbano de Distrito Federal 2003.
- Ley de Desarrollo Urbano de Distrito Federal 2008.
- INEGI, Censo de Población y Vivienda, 1995.