

# Trabajo Final Habitabilidad e Implantación Poblacional

Sánchez Castro, Marcos Omar

2020-05

---

<https://hdl.handle.net/20.500.11777/4598>

<http://repositorio.iberopuebla.mx/licencia.pdf>

**Trabajo Final Habitabilidad e Implantación Poblacional**

**Universidad Iberoamericana Puebla**

**Maestría en Maestría en Hábitat y Equidad Socio  
Territorial**

**Docente: Cabrera Montiel Lorena**

**Alumno: Marcos Omar Sánchez castro**

***Primavera***

**2020**



## Introducción

Las transformaciones espaciales en el pueblo de Xoco ubicado en la alcaldía Benito Juárez al sur de la Ciudad de México, parten de la introducción de una serie de nuevos procesos en el ámbito legal, político, social y económico insertos dentro de la dinámica de la globalización. Por otra parte, la zona de estudio se ha visto afectada por la facilidad del desplazamiento de capital financiero inmobiliario que ha construido un nuevo paradigma de la planificación urbana afectando o amenazando al territorio, generando espacios de segregación, confrontación, desigualdad e inclusive fragmentación.

Hoy en la actualidad derivado de su ubicación geográfica dentro de la Ciudad de México, Xoco se ha convertido en un espacio atractivo a las grandes inversiones de los desarrollos inmobiliarios, esto ha resultado en diversas transformaciones y en la conformación de un espacio disputado entre los pobladores originarios, los nuevos residentes y los desarrolladores inmobiliarios. La problemática no solo se extiende en el aspecto de la transformación espacial a través de nuevos proyectos como el caso de Torre MÍTIKAH en aras de la “Modernidad” y el “Desarrollo”, también se presenta en el ámbito sociocultural donde se empiezan a categorizar nuevas construcciones como espacios residenciales y de consumo cerrados versus un pueblo que concibe a su espacio como un lugar abierto. También, el aumento del costo de los servicios básicos derivado de la especulación del suelo va generando paulatinamente un proceso dual de expulsión de pobladores originales.

La descontrolada presión inmobiliaria suscitada a principios del siglo XXI en la Ciudad de México y por consecuente en el pueblo originario de Xoco ha desatado una fuerte preocupación social, al estar envuelta en decisiones económicas y políticas que pasan por encima de la ley y de los instrumentos de planeación urbana, terminan en conflictos de interés llenos de irregularidades y corrupciones urbanísticas que atentan no solo contra el ambiente y las estructuras sociales y culturales que poseen un valor histórico sino también contra los derechos sociales de los habitantes.

La ubicación geográfica del pueblo de Xoco se encuentra localizada al sur de la Alcaldía Benito Juárez con los límites de la Alcaldía Coyoacán, el polígono se encuentra delimitado por el Eje 8 sur (Popocatépetl) al norte de la colonia, al poniente por la Avenida Universidad, al oriente por



## Primera parte

**Ejercicio 1.- (En parejas o equipos)** Plantear tres preguntas de investigación con diferentes enfoques del problema planteado (no tiene que ser la pregunta principal). Identificar:

Pregunta de investigación	Unidad de Análisis	Recopilación de datos	Unidad de observación	Objetivo	Hipótesis
¿Por qué cierta población es vulnerable ante algunos fenómenos naturales y procesos económicos?	Eventos o interacciones sociales	Censos de población y vivienda, información socioeconómica y atlas de riesgo.	Población vulnerable	Identificar las situaciones que hacen vulnerable a cierta población ante fenómenos naturales y procesos socioeconómicos	Existe cierta población que es más vulnerable ante fenómenos naturales y procesos socioeconómicos
¿Cuáles son las estrategias de mitigación que implementa la población vulnerable ante fenómenos naturales y procesos socioeconómicos?	Eventos o interacciones sociales	Manuales, investigaciones, protocolos y normativas.	Individuos y estrategias	Analizar cuáles son las estrategias de mitigación implementadas para la población vulnerable a fenómenos naturales y procesos socioeconómicos	Existen estrategias de mitigación que implementan la población vulnerable a fenómenos naturales y procesos socioeconómicos
¿Cuáles son las condiciones que han permitido al capital financiero inmobiliario el desarrollo de grandes proyectos urbanos dentro de un pueblo originario?	Condiciones y procedimientos	Planes de desarrollo urbano, instrumentos de planeación, permisos de construcción.	Documentos	Identificar aquellas condiciones o acciones que han permitido el desarrollo de grandes proyectos urbanos por parte del capital financiero inmobiliario.	Existen condiciones que han propiciado el facilitamiento por parte del capital financiero inmobiliario para la construcción de grandes proyectos urbanos.

**Ejercicio 2.- (En parejas o equipos)** De un concepto seleccionado y un supuesto o hallazgo asumido (no tiene que ser la pregunta principal). Identificar:

**Supuesto:** Existe un alto índice de vulnerabilidad en personas que habitan en zonas con mayores condiciones de marginalidad.

**Concepto:** Vulnerabilidad.

Unidad de análisis	Variables				
	Dependientes	Independientes	Intervinientes Extrañas	Naturaleza	Escala
Personas en situación de vulnerabilidad	Índice de vulnerabilidad	Condiciones de marginalidad	Pobreza, Exclusión, accesibilidad, racismo y etnia.	Cualitativa	Ordinal.

**Nota:** El trabajo 1 y 2 fue realizado durante el transcurso de la materia entre mi compañera Alejandra Chamorro y yo.

**Ejercicio 3.** Revisión de la Hipótesis o Pregunta de investigación

¿Cómo se han producido los impactos y las transformaciones socio-espaciales que ha generado el capital financiero inmobiliario en el pueblo de Xoco?

¿Qué se va a medir?	¿Con qué y cómo se mide?	¿En qué/quienes?	¿Dónde y cuándo?
Impactos y transformaciones socio-espaciales	Permisos de construcción Inversiones, leyes y reglamentos, instrumentos de planeación.	Dependencias de gobierno	Pueblo de Xoco, Alcaldía Benito Juárez y Ciudad de México.

**Ejercicio 4.** Revisión de la redacción del objetivo general de la investigación.

**Objetivo General:** Elaborar una propuesta para evitar vacíos legales en leyes, normativas e instrumentos de planeación urbana para disminuir la transformación socio-espacial del capital inmobiliario financiero en el pueblo de Xoco.

Acción principal	Fenómeno a estudiar	Unidad de análisis	Acción investigativa	Es alcanzable
Elaborar	Transformación socio-espacial del capital inmobiliario financiero en los pueblos originarios.	Pueblo de Xoco	Para proponer una propuesta para evitar vacíos legales en leyes, normativas e instrumentos de planeación urbana.	Es alcanzable a un grado de propuesta, desafortunadamente por el tiempo de la maestría no alcanza a una etapa de implementación y posterior de evaluación.

**Ejercicio 5.- (Individual)** Enlistar en forma desglosada los observables y variables propuestos para cada proyecto, así como los indicadores e índices recomendados para el tema.

Hipótesis o Pregunta de investigación	Unidad de análisis	Dimensiones o categorías	Unidad de observación	Variables	Indicadores	Índices (si los hay)
¿Cómo se han producido los impactos y las transformaciones socio-espaciales que ha generado el capital financiero inmobiliario en el pueblo de Xoco?	Pueblo de Xoco	Biocultural	Habitantes de Xoco	Adaptación al nuevo entorno	Bienestar	Índice de bienestar social
					Apropiación	
		Socioeconómico	Distribución de ingresos entre los nuevos y originarios pobladores	Ingresos	Salario Mínimo	Índice de rezago social
					Material de la vivienda	
					Poder Adquisitivo	Servicios
		Jurídico, político y Administrativo	Normativa, leyes e instrumentos.	Huecos Legales	Irregularidades	Índice de percepción de corrupción
		Ambiental	Impactos	Contaminación vehicular		IMECA
				Gases de efecto invernadero generados por los nuevos edificios		Eficiencia en el agua y la energía

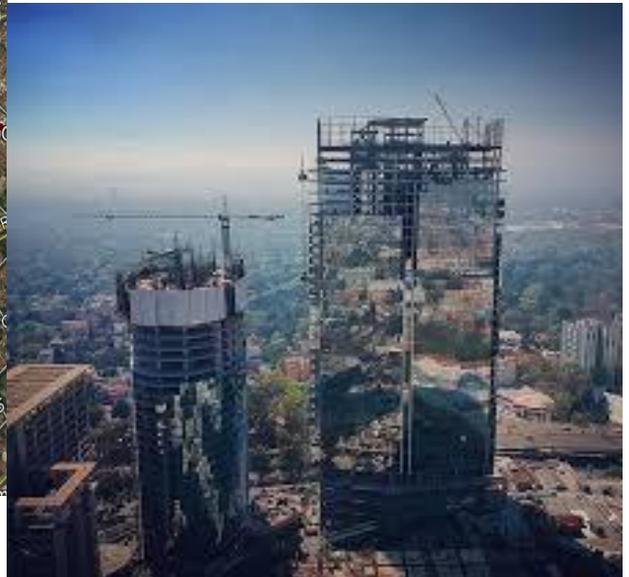
**Ejercicio 6.** Enlistar brevemente los **límites espacial y temporal** de la investigación

**Delimitación espacial** **Delimitación temporal**

Aunque en diversas zonas de la Ciudad de México se encuentran amenazadas por los impactos y transformaciones de los grandes desarrollos inmobiliarios, se ha delimitado como zona de estudio al pueblo de Xoco por sus características de asentamientos con vestigios del siglo XVI y por tener dentro de su territorio uno de los proyectos más grande de toda Latinoamérica.

El pueblo de Xoco comprende 12 manzanas localizadas en los límites de la Alcaldía Benito Juárez y Coyoacán. Sus colindancias territoriales son al norte con Eje. 8 Popocatepetl, al sur con Circuito Interior Avenida churrubusco, al poniente con Av. Universidad y al Oriente con Eje 1 poniente. Av. Mexico- Ccoyoacán.

El pueblo de Xoco ha tenido transformaciones espaciales dentro de su territorio a partir de los años 60 con las construcciones de proyectos que respondían a la lógica de modernidad de México. Sin embargo, para este estudio se tomará en cuenta a partir del año 2000, tiempo en donde empieza a operar otra lógica de planeación urbana, con nuevos instrumentos que han facilitado la territorialización del capital financiero inmobiliario dentro de la ciudad de México. A partir de este tiempo se ha visto un acelerado crecimiento del boom inmobiliario en la ciudad, razón por lo cual es preciso analizar cuáles han sido los cambios en los reglamentos y en las normas y sobre todo en los políticas públicas.



Recuperado de:  
<https://www.excelsior.com.mx/comunidad/mitik-ah-asegura-que-repondra-3-arboles-por-cada-uno-talado/1311818>

## Segunda parte.

**Ejercicio 1.** Indicar las características de crecimiento poblacional del área geográfica estudiada (municipio).

**Crecimiento poblacional Alcaldía Benito Juárez**

	1970	1980	1990	2000	2010
<b>Población total</b>	0	544,882	407,811	360,478	383,214
<b>Incremento</b>	0	544,882	-137,071	-47,333	22,736
<b>% de cambio</b>	0	0	-137,071	-184,404	-161,668
<b>Tasa de crecimiento</b>	0	100.00%	-33.61%	-13.13%	5.93%
<b>Veces</b>	0	0.05%	-2.86%	-1.23%	0.61%

Fuente: Elaboración propia con datos de Censo de Población y vivienda 1970, 1980, 1990, 2000 y 2010. INEGI.

Comparar (tasas de crecimiento y veces) con otros territorios.

**Comparativa crecimiento de la población (Habitantes)**

Municipios	1990	2010	Incremento	% cambio	Tasa Crec. (%)	Veces
<b>Azcapotzalco</b>	474, 688	414, 082	-60, 606	<b>-0.15%</b>	<b>-0.01%</b>	<b>0.87</b>
<b>Coyoacán</b>	640, 066	619, 263	-20, 803	<b>-0.03%</b>	<b>0</b>	<b>0.97</b>
<b>Miguel Hidalgo</b>	406, 868	371, 534	-35, 334	-0.10%	<b>0</b>	<b>0.91</b>
<b>Cuauhtémoc</b>	595, 960	526, 483	-69. 477	-0.13	<b>-0.01%</b>	<b>0.88</b>
<b>Total</b>	2, 117, 582	<b>1,931,936</b>	<b>-186, 220</b>	<b>-8.82%</b>	<b>-0.02%</b>	<b>3.94</b>

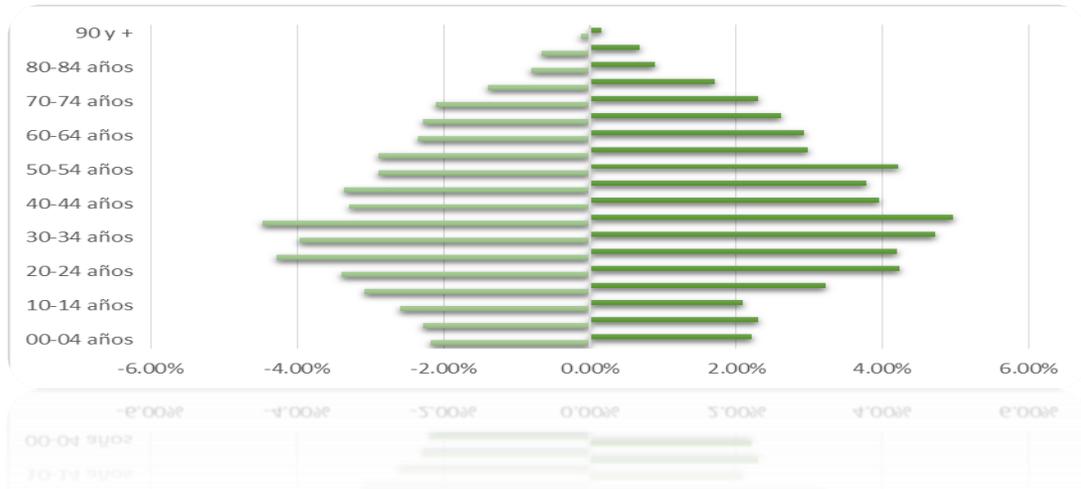
Fuente Elaboración propia con datos de Censo de Población y vivienda 1990 y 2010. INEGI.

### Conclusión:

Como se observa en las dos tablas anteriores, tanto la Alcaldía Benito Juárez como algunas alcaldías de la ciudad central durante el transcurso del tiempo han presentado un fenómeno de expulsión de población. Los datos reflejan que ha habido un decrecimiento, se puede inferir que estos datos estén influenciados por el alto incremento de costo de la vivienda en las delegaciones (ahora alcaldías) que conforman el primer contorno de la Ciudad de México, sería interesante en un futuro realizar una comparación con las Alcaldías de la periferia las cuales han sido las de mayor crecimiento urbano en los últimos 30 años.

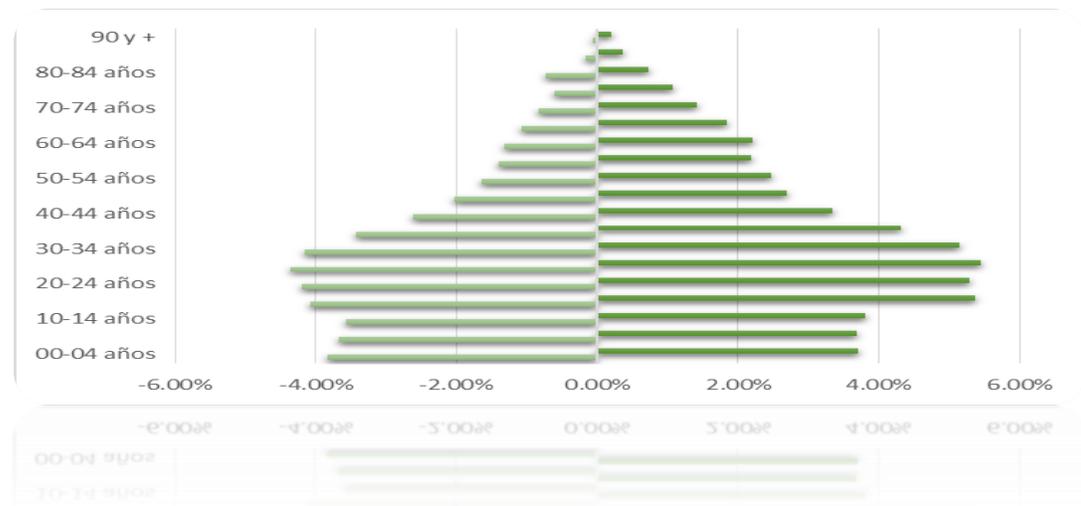
**Ejercicio 2.** Describir la distribución de la población actual por edad y sexo. Comparar pirámides de población de algún año anterior (1980, 1990, 2000) con 2010.

## 2010



Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 1990

## 1990



Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010

### Conclusión:

El análisis comparativo entre ambas pirámides poblacionales arroja varios resultados, en primer lugar se observa un constante incremento de población mayor (65 años y +) del año 1990 al 2010, esto quiere decir que ya se refleja el proceso de envejecimiento de la población que algunos países europeos ya lo están viviendo. En segundo lugar ha disminuido la cantidad de población infantil casi a la mita de

porcentaje total. Aclaro que existen varios factores que son necesarios analizar para determinar y llegar a conclusiones demográficas tan precisas. Sin embargo son evidente los cambios naturales y la disminución de población por aspectos sociales en la alcaldía Benito Juárez.

Identificar la existencia de vulnerabilidad demográfica por grupos vulnerables etarios o por razón de sexos en 2010

**Vulnerabilidad demográfica por edad o sexo, en (municipio, localidad, etc. ), 2010**

Alcaldía Benito Juárez	
% Niñez	13.70%
% Adolescencia	13.94%
% Adultos mayores	12.88%
Índice de masculinidad	84.89%
Índice de envejecimiento	28.5
Relación de dependencia	40.69%

Fuente Censo General de Población y Vivienda 2010, INEGI.

**Conclusiones:**

El porcentaje con mayor población que vive en la alcaldía es las personas adolescente que en próximo años se convertirán en población económicamente activa, esto infiere que dentro de los programas de desarrollo urbano se contemple la generación de espacios y empleos para esta población.

**Ejercicio 3.** Indicar las características de otros grupos vulnerables en el área geográfica estudiada, por condición de discapacidad, grupo indígena, escolaridad, acceso a salud. \*Desglose opcional.

**Vulnerabilidad por condición de discapacidad, grupo indígena, escolaridad, acceso a salud en (municipio, localidad, etc. ), 2010**

Alcaldía Benito Juárez	
% población indígena	1.03% (3956)
% población con discapacidad	7.02%
% población (+ 5 años) residente en otro país o en EUA	(4.99%) 19150
% población con rezago educativo	8.20 %
% población sin derecho a vivienda	13.16%

Fuente: INDEPEDI, con base en la muestra del Censo de Población y Vivienda, INEGI-2010

**Conclusiones:**

Existe un bajo porcentaje de población Indígena en la alcaldía lo cual es necesario reflexionar las causas por lo cual no resida población indígena en esta zona de la ciudad a diferencia de otras. Por otra parte, la población con alguna discapacidad fue tomada por el INDEPEDI el cual toma como parámetro para la discapacidad a personas con alguna limitante para caminar, moverse, subir o bajar, no poder ver bien aun usando lentes, algún trastorno del habla o del oído, limitación para vestirse, bañarse o comer.

Trastorno psicomotriz o limitación mental. Esto quiere decir que 26 824 personas en BJ sufren con alguna discapacidad.

**Ejercicio 4.** Mostrar las características de superficie y densidad en el área geográfica estudiada (localidad, ageb).

**Superficie y densidad en (municipio, localidad, etc. ), 2010**

	Superficie (Ha o Km <sup>2</sup> )	Densidad urbana	Densidad de población	Densidad de vivienda
Municipio	26.63 km <sup>2</sup>	13, 536 H/km <sup>2</sup>	13,536 H/km <sup>2</sup>	4, 997. 9 V/ Km <sup>2</sup>
Localidad o ageb	2.86 km <sup>2</sup>	1, 366 H/km <sup>2</sup>	1, 366 H/km <sup>2</sup>	488.29 VPH/ Km <sup>2</sup>

Fuente: Censo de Población y vivienda INEGI 2010

**Conclusión:**

La densidad de población tanto en la alcaldía Benito Juárez como en el pueblo de Xoco resulta elevada ya que así se expresa la trama urbana altamente densificada en las grandes ciudades del mundo. En tanto, a la vivienda sus características principales es su densificación, esto ha permitido tener mayor accesibilidad a los servicios, esto se ve reflejado en el ejercicio 6 de este trabajo.

**Ejercicio 5.** Indicar las condiciones habitacionales del área geográfica analizada. \*Desglose opcional.

	Cantidad	%
Total de viviendas	165 450	100
Total de viviendas habitadas	141 203	85.34%
Viviendas particulares habitadas	132 563	80.12%
Viviendas deshabitadas	18 342	11.08%
Ocupantes en viviendas particulares	358 084	-
Total de hogares censales	132563	100
Relación Hogares/Vivienda	32887	80.12%
Hogares censales con jefatura femenina	51 489	38.84%
Hogares censales con jefatura masculina	81 074	61.16%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Sistema para la Consulta de información Censal SCINCE 2010 e INEGI Censo de Población y vivienda 2010.

**Conclusiones:**

A pesar de que en las grandes ciudades se tiene la percepción de que las mujeres llevan la jefatura del hogar a raíz de la liberación femenina y su inserción en el ámbito laboral, el asunto es que en la alcaldía BJ los hombre siguen siendo los jefes de familia en el 61.16% del total de los hogares. Por otra parte, existe un 15 % de viviendas que para el año 2010 se encontraban deshabitadas y eso es una oportunidad para ocuparlas ya que en esta ciudad no existe el lujo de no aprovechar una vivienda por la falta de esta.

**Ejercicio 6.** Describir las características de las viviendas del área geográfica analizada. \*Desglose opcional.

	Cantidad	%
VPH con piso de tierra	310	0.18%
VPH con un dormitorio	41349	24.99%
VPH con más de 2.5 ocupantes / dormitorio	.	
VPH con un solo cuarto	2350	1.4%
VPH que no disponen de luz eléctrica	25	0.01%
VPH que no disponen de agua entubada	121	0.07%
Ocupantes en VP con acceso a agua entubada	-	-
VPH que no disponen de excusado	34629	20.93%
VPH que no disponen de drenaje	69	0.04%
VPH que no disponen de LE, A, D	34 629	20.93%
VPH que disponen de automóvil o camioneta	90655	54.79%
VPH sin TIC	60 166	36.36%
VPH sin ningún bien	69	0.04%

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y vivienda INEGI 2010

#### Conclusiones:

Hablar de viviendas con un solo dormitorio es referirnos a dos fenómenos, el primero que existe hacinamiento y el segundo que muchos de los hogares en las grandes ciudades se conforman por parejas o por individuos solos, esto lleva a nuevos prototipos de construcción de solo un cuarto. En la alcaldía BJ se presentan ambos casos ya que existe un elevado porcentaje de viviendas con un solo dormitorio.

**Ejercicio 7.** Explicar las características o tipos de poblamiento existentes en el área de estudio (asentamientos irregulares, barrios antiguos, colonias, fraccionamientos residenciales, áreas rurales)

El pueblo de Xoco con antecedentes históricos desde la colonia, hoy en la actualidad derivado de su ubicación geográfica dentro de la Ciudad de México se ha convertido en un espacio atractivo a las grandes inversiones de los desarrollos inmobiliarios, esto ha resultado en diversas transformaciones y en la conformación de un espacio disputado entre los pobladores originarios, los nuevos residentes y los desarrolladores inmobiliarios. La problemática no solo se extiende en el aspecto de la modificación espacial a través de nuevos proyectos como el caso de Torre MÍTIKAH, también se presenta en el ámbito sociocultural donde se empiezan a categorizar nuevas construcciones como espacios residenciales y de consumo cerrados versus un pueblo que concibe a su espacio como un lugar abierto. Al mismo tiempo, en los últimos años los gobiernos en turno se han encargado de realizar una serie de procedimientos para adecuar al territorio en un espacio abierto a las grandes inversiones del capital financiero inmobiliario, creando instrumentos de planeación como el **sistema urbano de transferencia de potencialidades**, la modificación de los planes parciales, entre otros. De este modo, la liberalización

de los mercados de suelo, la concentración del capital inmobiliario y la aparición de megaproyectos privados residenciales, comerciales y de oficinas, se cuentan entre los factores que sostienen la gentrificación.

**Ejercicio 8.** Indicar las características de desarrollo del área geográfica estudiada. \*Desglose opcional.

Condiciones de desarrollo social en (municipio, localidad, etc. ), año	
Alcaldía Benito Juárez	
Grado de marginación	Muy Bajo
Índice de rezago social	-1.68715 Muy Bajo
Índice de desarrollo humano	0.9170 Muy Alto
Cohesión social	0.336

Fuentes: : INEGI (2010), CONEVAL (2015)

#### Conclusiones:

El Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) de la ONU ubica a las alcaldías Benito Juárez y Miguel Hidalgo, de la Ciudad de México, en niveles de IDH muy cercanos a los de estas naciones europeas.

**Ejercicio 9.** Describir las características económicas del área geográfica analizada.

Características económicas Ciudad de México		
	Cantidad	%
Producto interno bruto (PIB) Millones de pesos	3 129 179.88	100
% aportación al PIB por sectores		
Actividades primarias	1 189.094	0.038%
Actividades secundarias	297 007. 937	9.49%
Actividades terciarias	2 830 981. 95	90.47%
<b>Datos de la Alcaldía Benito Juárez</b>		
Población económicamente activa*	199 003	51.92%
Población no económicamente activa*	115 437	30.12%
Población ocupada	191 122	49.87
Población desocupada	7881	2.05%
Tasa de desocupación	3.96%	-

Fuente: INEGI, Censo de Población y vivienda 2010, PIB por Entidad Federativa (PIBE) base 2013

## Actividades Económicas Relevantes en Alcaldía Benito Juárez

<b>Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza</b>	<b>28</b>
Minería	6
Construcción	541
Industrias manufactureras	5210
Comercio al por mayor	2342
Comercio al por menor	26659
Transportes, correos y almacenamiento	419
Información en medios masivos	319
Servicios financieros y de seguros	1675
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	1121
Servicios profesionales, científicos y técnicos	3359
Corporativos	22
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	1503
Servicios educativos	1997
Servicios de salud y de asistencia social	4612
Servicios de esparcimientos culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	1064
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	9596
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	11618

Fuente: DENUÉ

### Conclusión:

Se observa claramente tanto en la Ciudad de México como en la Alcaldía BJ un claro proceso de tercerización de la económica. En CDMX el 90% responde a servicios. Sería interesante hacer un análisis del proceso de tercerización y su relación con la construcción de nuevos espacios urbanos especializados para soportar estas nuevas actividades (edificios, centros comerciales, torres corporativas).

**Ejercicio 10.** Describir las características del entorno urbano en el área geográfica analizada.

<i>Elemento</i>	<i>Descripción</i>
<i>Infraestructura Vial</i>	Las banquetas se encuentran en buen estado aunque la mayoría no cuentan con rampa o condiciones físicas para personas con algún tipo de discapacidad. Las avenidas presentan en buenas condiciones sin ninguna necesidad de bacheo.
<i>Mobiliario Urbano</i>	Las avenidas ubicadas dentro del polígono de Xoco se encuentran iluminadas siempre y cuando sean avenidas principales o las de mayor tránsito al contrario de las calles internas del pueblo que suelen estar menos iluminadas.

*Condiciones de restricción del paso*

Existe algunas restricciones tanto a peatones como a vehículos en la avenida Real de Mayorazgo, esto derivado por la construcción del proyecto urbano Mitikha Ciudad progresiva, sucede principalmente durante el día cuando esta los movimientos de la construcción y el entrar y salir de camiones de carga.

*Comercio en vía pública*

Existe una concentración de comercio informal en la vía pública en las inmediaciones de la estación Coyoacán del metro línea 3 de la Ciudad de México.

