

**SEPTIMO CONGRESO NACIONAL DE SUELO URBANO**

**De la milpa a la vivienda: La gestión del suelo urbano en Santa María Nativitas  
Xochimilco al sur de la ciudad de México**

**Mesa:** Gestión de Suelo

**JESSICA ESQUIVEL CORONADO**

## **De la milpa a la vivienda: La gestión del suelo urbano en Santa María Nativitas Xochimilco al sur de la ciudad de México**

### **Introducción:**

El presente estudio, pretende mostrar el proceso de gestión de suelo en la colonia de Santa Ana del Jazmín al interior del pueblo de Santa María Nativitas como un estudio de caso del proceso de urbanización que siguieron las colonias al interior de este barrio originario y el conflicto que en la actualidad tienen con la alcaldía de Xochimilco para la gestión autónoma de su territorio a través de los coordinadores territoriales. El pueblo de Santa María Nativitas tiene una población de 15,490 (Delegación de Xochimilco:2003,01). En su interior comprende las colonias de: Tejomulco Alta, Bajo, Capulines, La Peña, Lomas de Nativitas, Alcanfores y el Jazmín. Se ha tomado como un estudio de caso la colonia de Santa Ana del Jazmín por encontrarse en la parte central de la parte alta y por ser una de las primeras en ocupar este territorio de la parte alta del pueblo de Santa María de Nativitas.

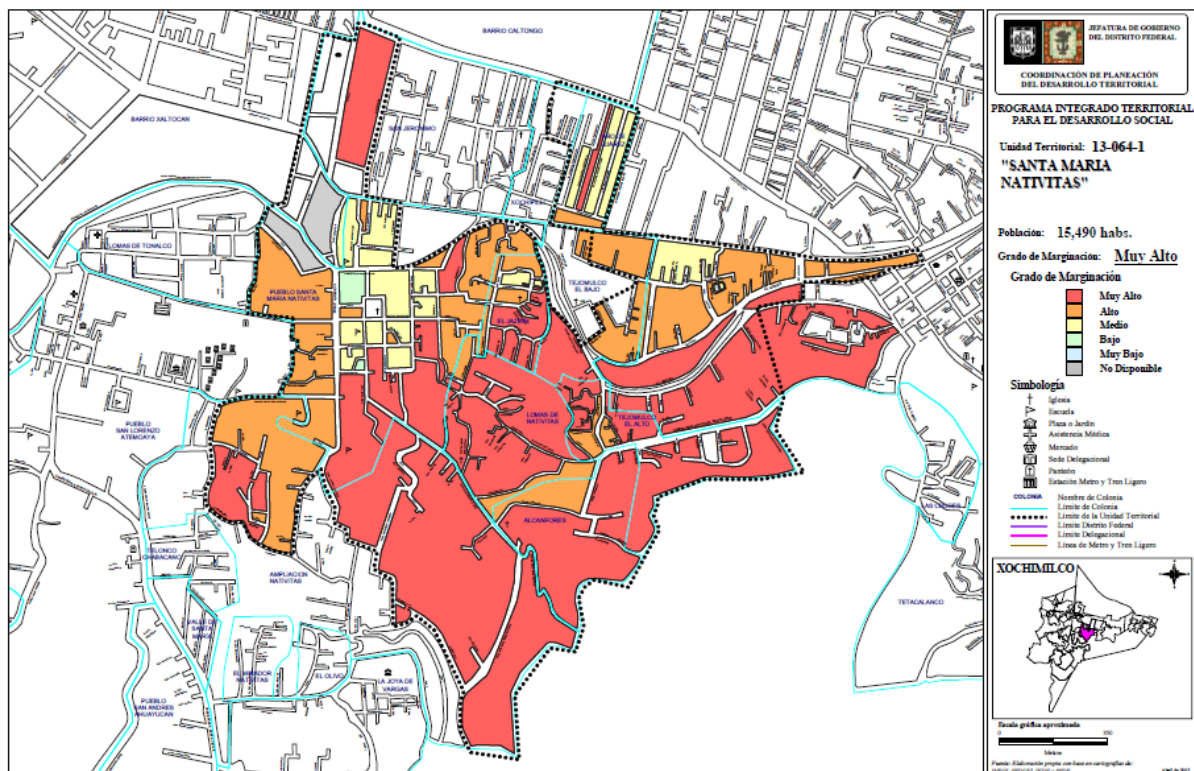
A nivel metodológico, este estudio es cualitativo. El procedimiento partió por identificar en campo el fenómeno buscado a través de referencias “boca a boca” y material fotográfico de la parroquia y los vecinos para recuperar la historia de la colonia. Luego devino la sistematización de información y la caracterización de los fenómenos desde la perspectiva histórica, procesos de urbanización y sociales de la colonia.

### **1.-Contexto**

Xochimilco es una alcaldía que se encuentra al sur de la ciudad de México qué, a pesar, de ser patrimonio de la humanidad en las últimas décadas ha tenido un incremento de suelo urbano considerable debido a la demanda de viviendas en esta zona, que ha provocado la expansión del area urbana. Hacia la década de los noventa se construyó la nueva vía Xochimilco-Tuyehualco que ha producido un crecimiento de la actividad comercial convirtiendo a esta vialidad en un espacio central. Como consecuencia, a largo de esta vialidad, se han incorporado usos de suelo comercial y de servicios como: venta de abarrotes, servicios de salud, súper mercados y colegios que prestan servicios a los pueblos cercanos de: Santa María Nativitas, Santa Cruz Acapilca, San Gregorio, Tuyehualco, Milpa Alta y Miski. La colonia de Santa Ana del Jazmín es una colonia popular que limita con: Lomas de Nativitas, Tejomulco Bajo, Tejomulco Alto y el pueblo de Santa María Nativitas.

A partir del terremoto de 1985 se produjo una expansión del área urbana que incorpora espacios rurales a la ciudad (Cruz:2012,45).Desde entonces surgen las nuevas colonias populares autogestionarias que comparten servicios educativos y de Salud Pública con el pueblo de Santa María Nativitas. Aunque en un principio por ser tierras privadas formaban parte de la jurisdicción de la Delegación de Xochimilco en la actualidad forman parte de este pueblo.

## Plano 1.1 El pueblo de Santa María Nativitas y la colonia del Santa Ana del Jazmín



Fuente:<https://www.google.com.pe/search?source=hp&ei=5GaNXKqvB6rZjwT6oYGYD&q=santa+mar%C3%ADa+nativitas+Xochimilco>

## 2.- El proceso de urbanización y la instalación de infraestructura en las colonias populares del pueblo de Santa María Nativitas

Hacia inicios de la década de los 1970 comenzó la migración de los primeros habitantes al barrio de Santa Ana del Jazmín. Entre los años 1971 a 1974 se inicio la venta de las primeras parcelas de tierra por parte de los dueños de las Milpas a las familias que llegaron a esta zona en busca de un lote de terreno para construir una vivienda. A partir de entonces, se inicio con el proceso de partición de las Milpas en lotes para uso de vivienda y se produjo el cambio de suelo de rural a urbano. De esta manera, la mancha urbana inició su proceso de expansión en este territorio considerado como zona ecológica. Cuentan los primeros habitantes de esta colonia, que fue difícil enviar a los hijos al colegio, abastecerse de agua y caminar por la colonia por las noches.

Muchas de las familias que vivían en las colonias del centro compraron un lote de terreno a los dueños de las Milpas y en otros casos a los revendedores que aprovecharon la oportunidad para especular con la renta de suelo. Los principales atractivos de comprar un lote en esta zona fueron: la posibilidad de contar con un lote propio a bajos precios y la disponibilidad de agua de la zona debido a que posee agua subterránea.

**Plano 1.2 Plano de la urbanización de hacia el eje de la carretera Tuyehualco-Xochimilco desde 1970**



**Foto 1.1 Trabajos de apertura de calles por parte de los vecinos de la colonia gestión de la Junta Vecinal**



Fuente: parroquia de Santa del Jazmín.

Con la apertura de las primeras calles secundarias que conectaban los lotes la Junta Vecinal se organizó para pedir apoyo a la Delegación de Xochimilco para colocación del agua y el drenaje. Sin embargo, debido a lo inaccesible de la zona, los materiales para estas obras eran dejados en la carretera Xochimilco-Tuyehualco siendo subidos por los pobladores para su instalación, por esta razón, se construyeron pequeños caminos de herradura para que los caballos pudieran transportar el material a la parte alta que actualmente son utilizados por los vecinos como caminos peatonales.

En este periodo, se produjo la implementación de los servicios básicos de manera autogestionaria por parte de la Junta de Vecinos ante la Delegación de Xochimilco debido a la necesidad de los vecinos. El primer servicio en llegar a la colonia fue la luz el año 1976 que significó el primer objetivo cumplido a cargo de la Junta de Vecinos. Posteriormente, los vecinos, se organizaron para abrir las zanjas para el agua y el drenaje siendo los materiales entregados por la Delegación por esos años se encontraba a cargo de la Delegación de Xochimilco el delegado Juan Gil Elisondo. Posteriormente, entre los años de 1983 a 1985 el arquitecto Aponte elaboró el primer plano de la colonia que constaba de las calles existentes y las proyectadas se oficializaba así el proceso de urbanización de esta zona.

**Foto 1.2 Colocación de la Luz el año 1976 en la colonia de Santa Ana del Jazmín**



Fuente: parroquia de Santa del Jazmín.

Los primeros años de fundación de la colonia, los espacios públicos más importantes fueron: los lavaderos de ropa ubicados cerca a la plaza principal del pueblo de Nativitas y en la zona de Xochipilli que servían para abastecerse de agua los primeros años. Por otro lado, los terrenos baldíos también sirvieron como espacios públicos para juego de niños, campos deportivos y para reuniones de la colonia en días festivos. Estos fueron desapareciendo paulatinamente a medida que los dueños de las Milpas las vendieron por finales de la década de los noventa generando un déficit de espacios públicos hasta la actualidad. En la actualidad, este déficit ha generado que los vecinos cierren las calles para las reuniones en días festivos y que los niños lo utilicen como campos deportivos los fines de semana. Para 1985-1986 se inicio con la instalación de las líneas telefónicas y la pavimentación de las calles principales se hizo realidad el año 1999 con el aporte de los vecinos de 1,000 pesos a la empresa pavimentadora.

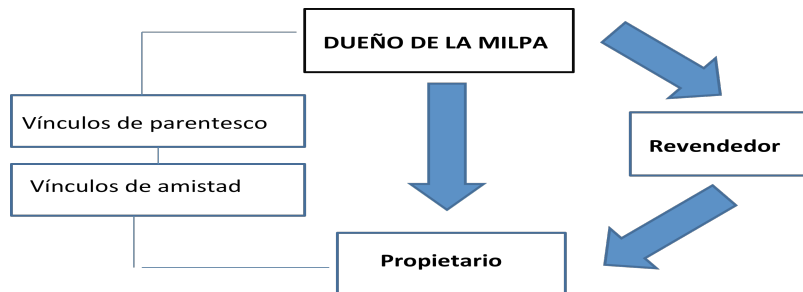
### **3.- El proceso de comprar y vender un lote en la colonia**

El proceso de comprar y vender un lote en la colonia de Santa Ana del Jazmín fue directo entre el dueño de la Milpa y el comprador. Los primeros compradores vinieron de las colonias del centro de la ciudad. En un caso el dueño de la Milpa ejerció el derecho de elegir a quien le vendió un lote esto no estaba sujeto al mercado de oferta y demanda sino a vínculos del nuevo propietario con esta comunidad. En otros casos fueron los revendedores que vendieron el lote. Un tercer caso se dio debido a que los dueños de las Milpas vendieron a los familiares y amigos lotes de terrenos. En todos los casos las transacciones no fueron inscritas en Registros Públicos sino que debido a la necesidad de partir o por herencia fueron saneados los lotes muchos años después. Para el año 1985 el valor de un terrenos de 200 metros cuadrados costaba 2,000 pesos (ver cuadro 1.1).



**.Diagrama 1.1**

**Fases para la compra de un lote en la colonia Santa Ana del Jazmín**

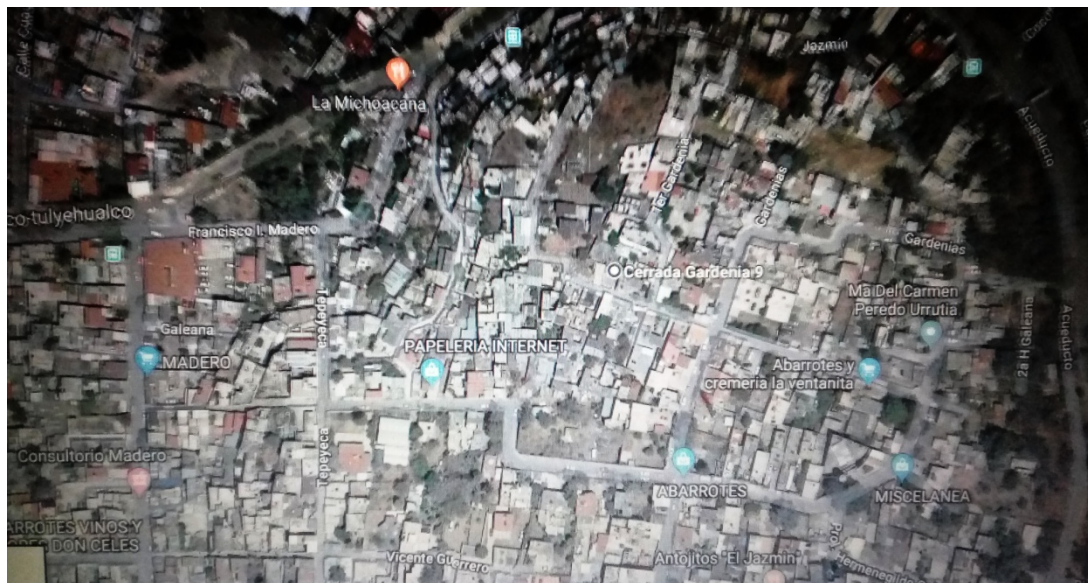


Fuente: Elaboración propia en base a los datos proporcionados por los vecinos.

#### **4.- La Morfología Urbana de la colonia**

La morfología es producto de la topografía de la zona, de la forma de las Milpas y de cómo realizó cada uno de los dueños de las Milpas la división de los lotes. Por ejemplo: los familiares de la Milpa tenían lotes tres a dos veces más grandes que los vendidos a particulares. Por lo general el dueño de la Milpa tiene el lote más grande. En otros casos la organización de los lotes estaba en función de este lote principal esto ha creado una morfología de lotes rectangulares y edificaciones pequeñas al interior de los lotes y calles cerradas a manera de urbanizaciones privadas.

**Foto 1.3 La colonia de Santa Ana del Jazmín 2019**



Fuente: <https://www.google.com.pe/maps/dir/19.2458354,-99.0890675/19.247218>

El trazado irregular es producto de esta práctica. Son los callejones angostos y calles cerradas que caracterizan muchas de las manzanas de la colonia. Por otro lado, el proceso de desaparición de los espacios verdes dentro de los lotes en una periferia ha sido paulatino a medida que se aceleró la venta los lotes y se inicio la construcción de las viviendas.

De manera alarmante los espacios verdes al interior de los lotes han sido reemplazados por los lotes de vivienda en menos de diez años debido a que la división de los lotes debido al crecimiento de las familias o necesidades de tener ingresos producto de rentas. A principios de la década de los setenta, los terrenos que no fueron vendidos por los dueños de las Milpas fueron utilizados como parques, pero hacia la última década los dueños de las Milpas y sus descendientes vendieron estos lotes para vivienda quedando muy pocos espacios vacios. Aunque algunas familias acuden al único espacio cercano el bosque de Nativitas el fin de semana esto no es suficiente para la demanda de espacios públicos de estas colonias populares. Es por eso que en caso de necesitarlo se cierran las vías secundarias y principales los niños convierten las calles en lugares improvisados para jugar futbol y las calles son usadas para las fiestas patronales de la colonia. Por otro lado, en la actualidad solo dan servicio de transporte público los microbuses “Xohimilco-Yutehualco” (1972)-la empresa de buses “La Peña” (1999-2000) y una empresa privada de Taxis de la colonia (2003) y últimamente la empresa de transportes “La Tabla” (2016).

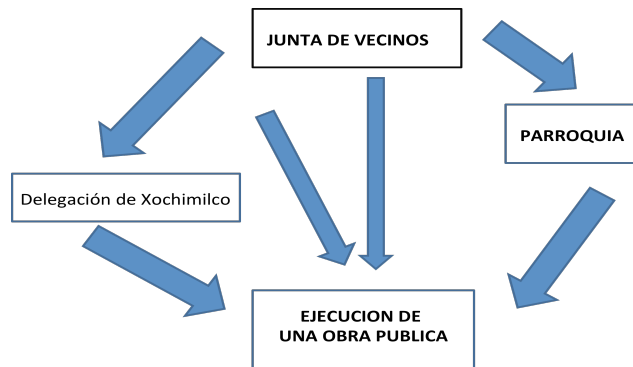
## **5.-La Junta vecinal y la parroquia como artífices del tejido social y de la identidad de estas colonias**

La Junta vecinal desde el inicio de la conformación de la colonia ha sido la principal promotora de las obras de infraestructura vial organizando a los vecinos en grupos para realizar el trabajo comunitario y lograr así la instalación de lo servicios a cargo de la delegación de Xochimilco. La Junta Vecinal tuvo el liderazgo desde el principio de la colonia uno de sus principales logros fue conseguir el apoyo económico y de materiales para la ejecución de las obras de drenaje, agua, luz y pavimento. En la actualidad, la Junta Vecinal a gestionado ante la Municipalidad el sistema de seguridad ciudadana de colonia debido a que se trata de una nueva generación de vecinos a perdido el liderazgo de las primeras décadas. Otro motivo de esta pérdida de liderazgo ha sido que el presupuesto destinado para esta colonia es compartido con el pueblo de Santa María Nativitas como ser un pueblo originario. Esta figura legal no ha beneficiado a las colonias de la parte alta.



**Diagrama 1.2**

**Proceso de gestión de una obra pública entre 1970-2002**



**Fuente: Elaboración propia base a datos de los vecinos**

Debido a que la colonia forma parte del pueblo de Santa María Nativitas, está sujeta a la reglamentación de los pueblos y comunidades indígenas. Desde el año 2002 El Instituto Nacional Indigenista y La Oficina de Representación para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas convocaron a una consulta sobre las políticas públicas y la reforma institucional de los pueblos indígenas. Fue así que se creó la Comisión de Desarrollo de los Pueblos Indígenas. Esta ley permite que las comunidades se involucren en el proceso de planeación de sus comunidades vía consulta como un derecho. Por ejemplo la ley de derecho de desarrollo Rural Sustentable por la cual los pueblos originarios hacen uso a su derecho de decidir sobre la planificación de estos espacios (Lopez:2003,47). Debido a que Nativitas es un pueblo originario aplica el *título XIV De los Pueblos Originarios y Comunidades Indígenas Residentes en la ciudad de México que en los artículos 220 al 227* donde se establece a la Municipalidad como la promotora del desarrollo de estos pueblos (Ley de Demarcaciones Territoriales publicada en la Gaceta Oficial del México de 2018) cambiando así el proceso de gestión de recursos y prioridad de ejecución de obras públicas. En la actualidad el proceso de gestión de una obra pública en el barrio de Santa Ana del Jazmín depende del coordinador territorial nombrado para el pueblo de Santa María Nativitas, debido a que está en su jurisdicción. Este es nombrado por una consulta popular en el pueblo y ejercer el derecho de realizar las obras de la comunidad con el auspicio de la Alcaldía. En los últimos años no se han realizado obras públicas la parte alta del pueblo de Nativitas debido que el presupuesto solo prioriza la parte baja. Debido a esta mala gestión de recursos existen en la actualidad conflicto por el nombramiento del coordinador territorial entre los vecinos de la parte alta y baja del pueblo de Santa María Nativitas. En las últimas reuniones del 2019 ante la elección del nuevo coordinador territorial se ha pedido que se designen dos coordinadores uno para la parte alta y la parte baja y que de esa manera se pueda beneficiar a toda la comunidad<sup>1</sup> y se gestionen de mejor manera los recursos en esta zona de periferia. Por otro

<sup>1</sup> Para votar en la asamblea y nombrar al coordinador territorial se necesita tener ocho años viviendo en la zona.

lado, los ingresos producto del uso del agua que esta zona posee no han sido utilizados en beneficio de la comunidad.

**Foto 1.3 Reuniones del la comunidad del pueblo de Santa María Nativitas elección del coordinador territorial 2019**



Fuente: Asamblea de febrero, 2019

Para el año 1974 se puso la primera piedra de la iglesia parroquial del pueblo de Santa Ana del Jazmín y se instituyo la segunda institución gestora de las obras públicas en la zona. A partir de entonces, la parroquia fue la primera promotora de la construcción del tejido social de la colonia. El terreno para la capilla fue donado por la familia Morales dueña de una milpa y la familia Ayala; el señor Eugenio Sandoval dono la calle. Entre las principales actividades de la parroquia destacan las visitas del obispo Rogelio Esquivel (1999), la gestión del párroco Jerónimo María Meléndez (1972-1992) para la construcción de la iglesia y las aulas de catequesis. La preparación de los niños de la colonia para la primera comunión a cargo de la señora María Velasco. El año 1998 visito el pueblo la virgen peregrina generando la organización de una serie de actividades de los vecinos. Estas actividades permitieron la construcción de un tejido social entre los vecinos es estas colonias.

**Foto 1.4 Visita de la virgen Peregrina el año 1998**



Fuente: Parroquia de Santa Ana del Jazmín.

**Foto 1.5 Primeras comuniones (1972) y recorridos procesionales en la colonia de Santa Ana del Jazmín (1982)**



Fuente: parroquia de Santa Ana del Jazmín.

A partir del año 2000 con el aumento de migración de nuevos pobladores a la colonia y la aparición de iglesias evangelistas y otras organizaciones la iglesia católica ha perdido liderazgo en la construcción del tejido social como lo tuvo en las primeras décadas. Actualmente, agrupa a los vecinos fundadores que realizan actividades en torno a la capilla en días festivos como semana santa y navidad pero las nuevas generaciones están perdiendo los vínculos que generaron sus abuelos a partir de la parroquia y la junta vecinal.

### **1.6 La migración de nuevos vecinos a la colonia de Santa Ana del Jazmín y las nuevas generaciones de vecinos**

Atraídos por la posibilidad de contar con una casa chalet en la periferia fuera de la contaminación ambiental que tiene la ciudad, la posibilidad de contar con servicio de agua, el bajo costo del precio del terreno y tener una mejor calidad de vida que la ciudad en las últimas décadas se ha producido la migración de nuevos vecinos con alto poder adquisitivo en esta zona que no forman parte del tejido social ni participan en la vida activa de la colonia. Se produce así procesos de segregación socio-espacial de estos vecinos y los originarios que vinieron a poblar esta colonia que va en contra de la continuidad de la construcción del tejido social y de la identidad del barrio.

A esto se suma que las nuevas generaciones han dejado de organizarse en torno a la parroquia y en ocasiones se reúnen en fiestas patronales como la del señor de Chalma o Halloween donde los vecinos permiten a los pobladores ingresar a sus viviendas y comparten alimentos y bebidas durante toda esa noche. Aun se mantienen los vínculos en las posadas que organizan en las calles. Otro vínculo entre los pobladores de la montaña y la parte baja son los criaderos de caballos que aún quedan y que circulan fin de semana por estas colonias con destino al bosque de Nativitas. Esta actividad, se ha vuelto característica de esta urbana.

**Foto 1.6 Calles céntricas de la colonia de Santa Ana del Jazmín 2019**



Fuente: Elaboración propia.

## **Conclusiones:**

Como muchas de las colonias populares que se desarrollaron en las periferias de la ciudad a inicios de la década de los años setenta la colonia de Santa Ana del Jazmín fue autogestionaria de su infraestructura de servicios. Debido a que se formaron al interior de terrenos rurales que de manera paulatina pasaron a ser parte de la ciudad, esto generó un cambio de uso de suelo y pasaron a formar parte de la alcaldía de Xochimilco.

El proceso de urbanización se dio por parte de los dueños de las Milpas y pasaron por un proceso de regularización posteriormente a cargo de la delegación. Esto generó el déficit de espacios públicos que ahora posee.

La organización vecinal y la parroquia tuvieron un rol importante los primeros años en la implementación de la infraestructura de servicios de la colonia. Así también, cumplieron un papel importante en la construcción del tejido social y de la identidad de estas colonias populares

El proceso de venta de lotes estuvo influenciado por los vínculos familiares y de amistad de los dueños de las Milpas en los primeros años y posteriormente ingreso a un mercado de oferta y demanda.

En los últimos años la falta de liderazgo de la Parroquia y la Junta Vecinal ha generado problemas de segregación socio-espacial entre los vecinos antiguos y los nuevos. Aunque Juntas de vecinos se han organizado con la alcaldía para gestionar las alarmas vecinales no han recuperado el liderazgo de los primeros años para gestionar una obra pública.

Los nuevos vecinos han construido espacios cerrados al interior de la colonia aumentando así los procesos de segregación socio-espacial al interior de la colonia.

El crecimiento poblacional de estas colonias ha generado una mayor demanda por servicios de salud y educación que hasta ahora no ha sido resuelto debido a que se encuentran en la jurisdicción del pueblo de Santa María Nativitas que solo atiende las necesidades de su comunidad dejando de lado estas colonias populares ubicadas en la parte alta. Si bien la gestión de suelo de este territorio se enmarca dentro de la ley de los pueblos y barrios originarios de sus comunidades residentes en la ciudad de México, las acciones para su desarrollo están sujetas a los pueblos originarios dejando de lado estas colonias en su desarrollo y gestión de suelo.



## **Bibliografía**

CRUZ R. Soledad (2012) "Periferias Metropolitanas, Políticas Públicas y Medio Ambiente, Ed. UAM Azcapozalco

LOPEZ B. Francisco (2013) "Los pueblos indígenas de México a la consulta", Ed. Servicios para una Educación Alternativa.

LOPEZ B. Francisco (2015) "Autonomía y Derechos Indígenas en México" Ed. U. de San Luis Potosi.

Gaceta Oficial de la Ciudad de México, 04 de Mayo de 1918 "Ley Orgánica de alcaldías de la ciudad de México"