

El Pueblo de Xoco: de lo originario al mercado inmobiliario

The Town of Xoco: from the original to the real estate market

Marianna Arceo Cuevas, Alejandra Pérez Galicia y Genaro Javier Delgado Campos

Universidad Nacional Autónoma de México

mariannarceo.31@gmail.com; ale.perez.galicia@gmail.com;

Resumen. Actualmente, en la Ciudad de México habitan 9 209 944 habitantes, el 7.3 % del total del país, con una densidad de población de 6163 hab/km², con lo cual se convierte en la entidad con mayor densidad poblacional en el país. La población en la capital del país va a seguir aumentando, y con ello, la demanda por vivienda también será mayor día a día. Uno de los puntos de la ciudad que ha sufrido mayores transformaciones por la demanda de vivienda es el de San Sebastián Xoco, que además es uno de los pocos pueblos originarios de la Ciudad de México. En este artículo abordamos estas dinámicas expansivas y sus efectos en la vida comunitaria, y concluimos con algunas propuestas para la mitigación de los efectos que ya se presentan y para la prevención de futuras modificaciones.

Abstract. Currently, Mexico City has 9,209,944 inhabitants, 7.3% of the country's total, with a population density of 6,163 inhabitants / km², which makes it the entity with the highest population density in the country. The population in the capital of the country will continue to increase, and with it, the demand for housing will also be greater day by day. One of the points of the city that has undergone the greatest transformations due to the demand for housing is San Sebastián Xoco, which is also one of the few original towns in Mexico City. In this article we address these expansive dynamics and their effects on community life, we conclude with some proposals for the mitigation of the effects that already occur and for the prevention of future modifications.

Palabras clave. Mercado inmobiliario; usos del suelo; pueblo originario; cohesión social.

Keywords. Real-estate market; land uses; original town; social cohesion.

Formato de citación. Arceo Cuevas, Marianna; Pérez Galicia, Alejandra, y Delgado Campos, Genaro Javier (2021). El Pueblo de Xoco: de lo originario al mercado inmobiliario. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 11(2), 101-113. http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/arceo_perez_delgado

Recibido: 2/06/2021; **aceptado:** 3/10/2021; **publicado:** 3/11/2021
Edición: Almería, 2021, Universidad de Almería

Introducción

De acuerdo con la UNESCO, la mitad de la humanidad, 3500 millones de personas, vive hoy en día en las ciudades, y se prevé que esta cifra aumentará a 5000 millones para el año 2030. Además de considerar que el 95% de la expansión se data sobre el mundo en desarrollo. De acuerdo con el censo 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), la Ciudad de México es la segunda entidad más poblada del país, con 9 209 944 habitantes, pero es la que tiene la mayor densidad poblacional con 6163 hab/km².

El aumento poblacional es un hecho para la Ciudad de México, lo cual ha detonado la necesidad de construir más viviendas que, además, se encuentren en ubicaciones estratégicas para que resulten más rentables para los desarrolladores inmobiliarios.

A lo largo de este artículo, abordaremos la evolución de la forma de vivienda en la Ciudad de México, especialmente en la alcaldía Benito Juárez, espacio en el que se ubica el pueblo originario de San Sebastián Xoco.

Xoco tiene sus raíces en Mesoamérica, perteneció a uno de los pueblos de la cultura Teotihuacana que se desarrollaron en el Valle de México de 150 a.C. - 750 d.C. (Millon, 1966), antes de la llegada del Imperio Azteca, y se integró como parte de la Nueva España tras la llegada de Hernán Cortés en 1519. Hoy en día persisten las prácticas y tradiciones del periodo colonial; sin embargo, hay elementos originarios simples y entremezclados que sobrevivieron. Si bien la transición que tuvo este pequeño pueblo rural al formar parte de los alrededores de una gran ciudad colonial fue un acontecimiento histórico que sirvió como parteaguas en la organización espacial, económica, militar, política, social y simbólica para la población oriunda del México antiguo que influiría hasta la actualidad.

El crecimiento de la ciudad ha provocado el desarrollo inmobiliario acelerado en Xoco, dada su ubicación, blanco atractivo para invertir en megaproyectos desde los años ochenta. Aunque ninguno había sido tan ambicioso como el proyecto renombrado: Mítikah. Ciudad Viva¹, el cual aún se encuentra en desarrollo, que desde sus inicios ha provocado el descontento y la segregación de los habitantes originarios y sus tradiciones.

Las formas de habitar en la Ciudad de México

Hasta la primera mitad del siglo XX, la imagen urbana de la Ciudad de México se componía de casas y construcciones de una sola planta, máximo dos, que se distinguían por contar con amplias extensiones de terreno, jardines, patios, espacios para guardar vehículos y capacidad para albergar a dos o tres generaciones de la misma familia.

Pince (2017) señala que la vivienda que se construye actualmente en la zona urbana de la Ciudad de México es en departamentos de nivel residencial medio, alto y plus. El elevado precio de estas viviendas las hace inaccesibles para la mayor parte de la población, por lo cual se está dando un proceso de expulsión hacia las zonas periféricas, donde se puede acceder a viviendas más económicas, con poco o nulo equipamiento urbano.

Al 2015, la Alcaldía Benito Juárez, donde se encuentra la zona de estudio, tuvo el precio más alto por metro cuadrado, de aproximadamente \$18 927.00 pesos, nueve veces más alto que el promedio nacional, de \$1966.00 pesos (Ponce, 2017).

La alcaldía Benito Juárez es una de las alcaldías del Centro de la Ciudad de México, lo cual se relaciona, de acuerdo con Coulomb (2016), con la cercanía de los espacios históricos y patrimoniales, los servicios de la administración pública, los centros de negocios, bancarios y comerciales, así como con la posibilidad de socializar en espacios públicos y privados. Finalmente, Pérez (2016) indica que también el nivel educativo de las colonias funciona como un atractor de población con un mayor capital humano.

Este fenómeno de movilidad residencial responde a que la distancia entre los centros laborales y de vivienda es cada vez mayor.

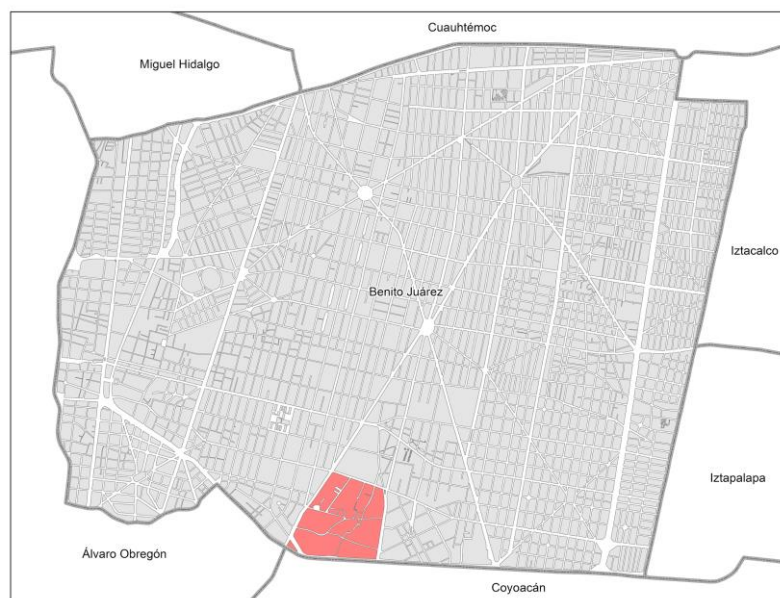


Figura 1. Pueblo de San Sebastián Xoco. Localización del pueblo de Xoco en la alcaldía de Benito Juárez. Elaboración propia. Fuente: INEGI, 2019

¹ Antes conocida como Ciudad Progresiva.

San Sebastián Xoco

Xoco se encuentra en la zona centro-sur de la Ciudad de México. Ubicado dentro de la alcaldía Benito Juárez (Figura 1), delimitado por las avenidas Popocatepetl, México-Coyoacán, Río Churubusco y Universidad. Sobre esta última también se encuentra la Línea 3 del metro de la ciudad, además la Avenida Río Churubusco delimita gran parte del norte de la alcaldía Coyoacán (Figura 2).

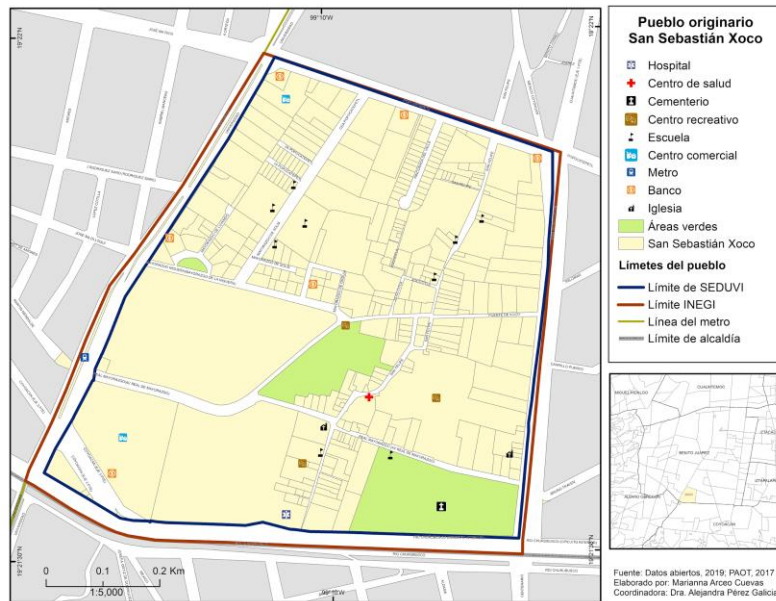


Figura 2. Ubicación del pueblo de San Sebastián Xoco. Límites del pueblo de Xoco en la alcaldía de Benito Juárez. Elaboración propia.

En el Barrio de Xoco encontramos las instalaciones del Centro Bancomer, los centros comerciales Centro Coyoacán y Patio Universidad, la Secretaría de Educación Pública, la fábrica Laposse, Nissan Soni Universidad, Toyota Universidad, Mazda Universidad, el Hospital San Angel Inn Universidad y la inconclusa Torre Mitikah.

Este Pueblo además es sede de diferentes espacios culturales: la Cineteca Nacional, el Auto Drive Cinema Plaza Universidad, el Centro Cultural Roberto Cantoral, las oficinas del Instituto Mexicano de la Radio, el Instituto Nacional de los Pueblos Indígenas, y la Sociedad de Autores y Compositores.

Todos estos puntos conviven día a día con el panteón del pueblo, su iglesia con atrio, los comercios locales y las tradiciones que caracterizan la cohesión social del pueblo de San Sebastián Xoco.

Cabe destacar que su ubicación revela un centro de mucha inversión, está rodeada de importantes avenidas y una línea del metro. Concentra numerosas empresas, comercios, negocios y servicios, tanto públicos como privados.

El valor histórico del pueblo es extenso, desde antes de la llegada de Belisario Domínguez. Actualmente, el pueblo de Xoco pelea por sus tradiciones ante la llegada de la modernización y el progreso.

Población (perfil demográfico y socioeconómico)

Entre 2000 y 2010, la población del Barrio de San Sebastián Xoco creció a una tasa media de 31.64%, pasando de 3040 a 4002 habitantes. En cuanto a su distribución por sexo, en 2010, 47.35% eran hombres

y 53.50% mujeres; lo que se traduce en un índice de masculinidad de 94 hombres por cada 100 mujeres (PDUBJ, 2005).

Sobre la distribución por edades, divididos en grandes grupos de población, en 2010, la población menor de 15 años representó el 16.76% del total, mientras que el grupo en edad laboral, entre 15 y 64 años, constituyó el 64.61% y los mayores de 65 años, el 8.84% (PDUBJ, 2005). El porcentaje de población menor de 15 años en la colonia es mayor respecto al total de la entidad (13.6%). Por otro lado, para la población de 15 a 64 y de 64 y más, el total de población de la colonia es menor al de la entidad (68.3% y 11.1%, respectivamente) (PDUBJ, 2005).

Entre sus características culturales y educativas, sabemos que: el 0.82% de los habitantes mayores de 3 años habla una lengua indígena; se registra un 0.3% de analfabetismo, el 54.19% de la población de 18 años y más cuenta con educación pos-básica, además se estima un grado promedio de escolaridad de 11.66% en la colonia. (INEGI, 2016).

Es un pueblo con un índice de desarrollo social medio con un grado de marginación bajo. La Población Económicamente Activa (PEA) total representa el 46.6% de la población total del pueblo, el 54.5% de la PEA es masculina y el 45.4% es femenina (PDUBJ, 2005). La población ocupada representa el 96% y la población desocupada el 4% de la PEA (PDUBJ, 2005).

Vivienda

El pueblo de San Sebastián Xoco cuenta con 1377 viviendas y un promedio de 3 habitantes por vivienda. De las viviendas habitadas, el 83.2% cuentan con electricidad y agua entubada, así como drenaje y sanitario propio. El 78.3% cuentan con radio, 83% con televisión, 82.2% con refrigerador, 75.5% con lavadora, 59% con automóvil, 63% con computadora, 74% con teléfono y/o celular y 58% con un paquete de internet (PDUBJ, 2005).

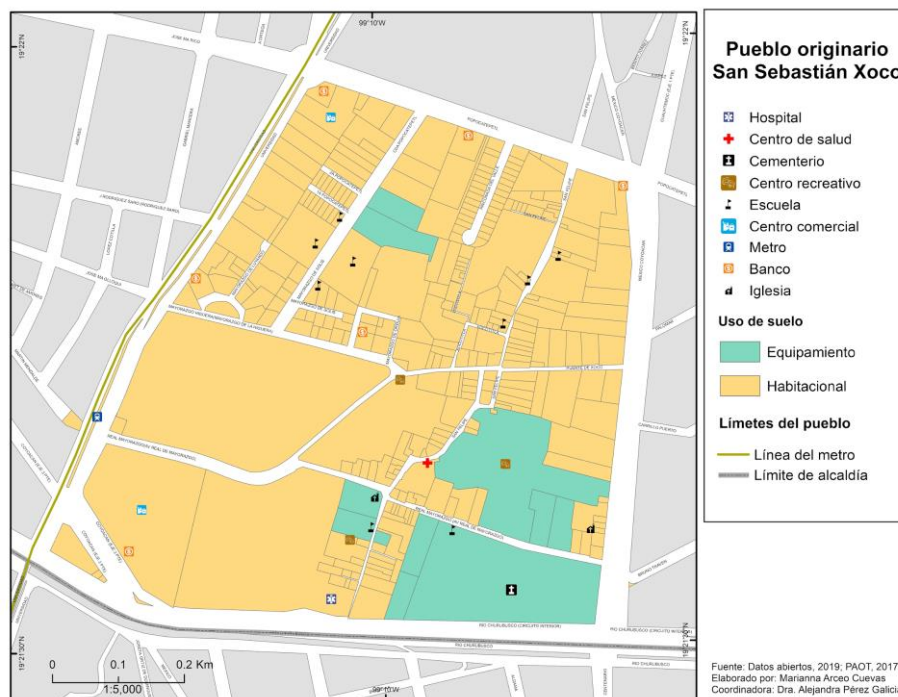


Figura 3. Usos de Suelo. San Sebastián Xoco, 2019. Uso de Suelo de San Sebastián Xoco, de acuerdo con la cartografía de SEDUVI. Elaboración propia.

Usos de suelo

De acuerdo con los registros de SEDUVI, en el Pueblo de San Sebastián Xoco predomina el uso de suelo habitacional, con el 82.85% de la superficie total y solo el 17.14% de equipamiento (Figura 3 y Tabla 1).

Uso de suelo	Superficie Km ²
Equipamiento	391.785
Habitacional	81.062,19
Total	472.847

Tabla 1. Uso de suelo de San Sebastián Xoco, 2019 Fuente: SEDUVI, 2019. "Uso de suelo". *Datos abiertos de la Ciudad de México*

La imagen actual de Xoco es, en resumen, de uno de los espacios más modernizados en la Ciudad de México, visto desde las avenidas que lo rodean. Sin embargo, en su interior alberga una serie de inmuebles patrimoniales, de viviendas tradicionales y de un patrimonio intangible que es protegido por los pocos habitantes originarios que siguen resistiendo en este espacio.

El pueblo originario ²

Xoco en la Historia

El nombre del pueblo, Xoco, proviene del náhuatl, su origen y significado no se interpretan siempre de la misma manera. Xoco se define como "lugar de frutas agrias" o "lugar junto a los tejocotes", también podría ser la contracción del antiguo barrio de Xocotitlán (entre árboles frutales) (Tavares, 1999), o Xocotenco. Estas definiciones evidencian el pasado agrícola de los pueblos prehispánicos que residían en la zona y sus alrededores. Por otro lado, el nombre podría derivar de la festividad Xocotlhuetzti en honor al dios Xocotl.

Xoco es un pueblo remanente de la cultura Teotihuacana. Los descubrimientos arqueológicos de 1935 en el montículo conocido como El Cerrito y los realizados por investigadores del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) en 2018, revelan la presencia de asentamientos pertenecientes a las etapas Tlamimilolpa y Xolalpan entre los siglos III y VI del periodo Clásico, antes de la llegada de los Aztecas al valle. Se señala que en esta zona pudieron asentarse pueblos como los tepanecas.

Durante este tiempo la organización espacial dependía de otras concepciones sociales, políticas y religiosas. A finales del siglo XIII, los tepanecas fundaron el *atēpetl* o reino de Azcapotzalco, en este se encontraba adscritos señoríos tepanecas o *tlabtocáyotl* como el de Coyoacán, conformado por 31 *tlaxillacalli* o *calpulli* que corresponden a la mayoría de los barrios y pueblos originarios que sobreviven en el centro del país.

Los *calpulli* en los que se dividía el señorío de Coyocán eran: Santa Catarina, La Limpia Concepción (La Conchita), San Francisco Hueytetitla, San Gregorio Quauhtlacapan, Niño Jesús Tehitzco, Tochco, Los Reyes, La Trinidad, Copilco, La Candelaria y Tepetlapan, Santa Cruz, Xoco, San Pablo, San Mateo Churubusco, Santa Úrsula Xitla, San Ángel, Mixcoac, Tacubaya, Tlalpan, Contreras, Cuajimalpa, e inclusive los pueblos del Ajusco y lo que hoy es el Desierto de los Leones (Chávez-Mendoza, 2016). Este señorío abarcaba más allá de los límites de la actual alcaldía Coyoacán.

² En la Ciudad de México, el término de Pueblo originario, si bien es retomado del convenio 169 de la OIT, todavía está en construcción. En la capital del país existen comunidades indígenas residentes, que son grupos indígenas que migraron de diferentes estados para establecerse en la urbe, y los pueblos originarios, que tienen algunas características particulares: como un origen mesoamericano y la conservación de sus propias instituciones sociales, económicas, culturales y políticas, sistemas normativos propios, tradición histórica, territorialidad y cosmovisión, o parte de ellas. Esta definición oficial fue establecida por la Constitución Política de la Ciudad de México en 2017, pero se considera subjetiva ya que no todos los pueblos proceden de la misma época, o no conservan la misma estructura urbana o han adoptado las instituciones normativas que rigen al resto de la urbe.

Tiempo después de la Conquista española, por Cédula Real se le otorgó al recién nombrado Marqués Hernán Cortés la jurisdicción del Valle de Oaxaca, el cual incluía diferentes partes del territorio divididos en corregimientos, entre ellos estaba el Corregimiento de Coyoacán. Se calcula que «la cesión de tierras a particulares inició en 1609 y motivó el surgimiento de las haciendas en Nueva España» (Padrón-Álvarez, 2015, p. 35). Bajo esta administración se encontraba el pueblo de Xoco, el cual para el siglo XVII se transformó en una importante hacienda.

Xoco se distinguió por sus actividades religiosas; en el centro del pueblo se encuentra la capilla de San Sebastián Mártir, que data del año 1663. Hasta el día de hoy en honor a este santo se conmemora la fiesta patronal del pueblo el 20 de enero y la fiesta de Santo jubileo el 20 de abril. Las fiestas se desarrollan en torno a la capilla de San Sebastián sobre las calles Real de Mayorazgo, San Felipe y Av. México-Coyoacán.

El pueblo de Xoco contaba con extensas superficies de sembradíos; en estas zonas se planteaba gran cantidad de productos con diferentes propósitos. Especies aptas para la producción de bebidas o alimentos, el comercio, alimento para el ganado, o simplemente presentes en la dieta de los habitantes. La hacienda de Xoco abastecía a las localidades de San Andrés de la Noria y San Pedro con pasto para el ganado y variedad de productos en algunos mercados de la Ciudad de México y Mixcoac (Chávez-Mendoza, 2016).

Los usos de suelo tradicionales

Durante la época prehispánica en Xoco, se desarrollaban las actividades de agricultura, la recolección, la caza y la pesca. Sin embargo, fueron las actividades agrícolas las que perduraron y le otorgaron reconocimiento e identidad propia al pueblo.

Su ubicación, lazos comerciales, tierra fértil, fauna endémica y la presencia del Río Churubusco en sus alrededores hicieron de Xoco un pueblo autosuficiente y con una dieta variada. Existen vestigios prehispánicos de sepulturas donde se identificaron semillas, granos, hierbas y frutos a manera de ofrenda. «Se encontraron maíz, frijol, amaranto y girasol, epazote, tomate de bolsa, chile y verdolagas; en algunos entierros huevecillos y larvas de insectos, vértebras o escamas de peces, huesos de roedores, restos óseos de venado, conejo, aves y tortuga, además de olotes quemados, fibras de agave y algodón y tortillas; entre los frutos registraron tejocote, fresa silvestre, tuna y capulín» (Chávez-Mendoza, 2016, p. 31).

Finalizando la etapa colonial, la demanda en la industria ladrillera había aumentado en la Ciudad de México. Para 1855, en los márgenes que corresponderían a la actual alcaldía Benito Juárez funcionaban diez ladrilleras, entre ellas la del pueblo de Xoco.

En 1908 el pueblo cambió a barrio de Xoco. El cultivo de maguey, yuca, trigo, tejocotes e higueras, lo cual les permitió la producción de bienes y la comercialización de pulque. Esta última fue muy relevante para los habitantes, pues establecieron diversas pulquerías en el barrio y sus alrededores.

Hasta este momento, Xoco se había caracterizado como un pueblo con tierras ejidales donde se cultivaba gran variedad de productos (tanto para el consumo como para comerciar) y se criaba ganado. Poco a poco los pobladores decidieron transformarse en obreros y trabajar en fábricas.

El mercado inmobiliario en la Alcaldía Benito Juárez

Xoco se convirtió con el tiempo en un polo de inversiones para el desarrollo inmobiliario, gracias a su ubicación céntrica, su accesibilidad y conectividad mediante sus transitadas avenidas, la informalidad de muchos de los asentamientos habitacionales y los grandes lotes baldíos, registrados por las administraciones delegacionales.

Para el año 1888, la hacienda Xoco se encontraba en ruinas y contaba con apenas 6 habitantes. Las primeras familias originarias de Xoco llegaron en la década de 1930, donde 34 ejidatarios obtuvieron 12 hectáreas de tierras. En ese mismo año, el general Juan Andreu Almazán adquirió una gran parte de los terrenos al poniente del pueblo, construyó algunas casas y un minarete musulmán y conservó gran parte

para la especulación inmobiliaria. Cómo era de esperarse, el valor de estos terrenos subió, y después de venderse al Banco de Comercio se convirtieron en lo que hoy corresponde al centro Bancomer, la Sociedad de autores y compositores de México y la Plaza Coyoacán.

En la década de 1940, el gobierno federal expropió tierras de los pueblos originarios para convertirlas en unidades habitacionales e industrias. La industria cinematográfica nacional tuvo un desarrollo consolidado durante los años 1935 a 1958. Los estudios cinematográficos Azteca se ubicaron en la esquina de la avenida Coyoacán y Avenida Universidad, al este del poblado de Xoco. Con el tiempo el terreno fue fraccionado y actualmente está ocupado por Grupo Radio Fórmula. Bajo este auge, en 1946 se crea la Sociedad de Autores y Compositores de México (SACM).

Entre los años 1954 y 1967 se realizaron los trabajos de entubamientos en el río Churubusco, río Mixcoac, río de La piedad y el río Consulado que originalmente desembocaban en el antiguo lago de Texcoco (Domínguez, 2000).

En el marco de la celebración de los juegos olímpicos de 1968, se construyó como parte del desarrollo de la infraestructura vial el circuito interior, el cual afectó parte del barrio de Xoco. «En 1971, lo que era el pueblo de Xoco fue convertido administrativamente en una colonia perteneciente a la Delegación Benito Juárez cuyo núcleo está conformado por el Barrio de Xoco con una zona patrimonial» (Köppen et ál., 2016, p. 151). Para 1979 se puso en operación un proyecto de reformas globales en la vialidad urbana bajo el nombre de tres ejes.

En 1980 empiezan los cambios radicales de uso de suelo e inician las construcciones que lo consolidan como un clúster cultural con la reconstrucción de la Cineteca Nacional en 1984, la Soel Instituto Mexicano de la Radio (IMER) en 1985, y obras comerciales financieras y de comunicaciones como el grupo financiero Bancomer en 1982, la estación de la línea 3 Coyoacán en 1983, y el centro comercial Coyoacán en la década de 1990 (Padrón-Álvarez, 2015).

Al inicio del año 2000 empiezan las transformaciones y la planeación de proyectos para el desarrollo urbano en la ciudad. En 2004, el área de conservación patrimonial se redujo de siete a cinco manzanas. En 2005, el Programa del Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez (ahora alcaldía) delimitó las cinco manzanas que integran la zona patrimonial del pueblo de Xoco, rodeadas al norte por la Avenida Popocatepetl; al este por la San Felipe y Puente de Xoco; al sur con Avenida Río Churubusco; y al oeste por Puente de Xoco, Real de Mayorazgo, Mayorazgo Higuera y Mayorazgo de Solís (PDUBJ, 2005, p. 37). Al mismo tiempo se observaba cómo el estacionamiento del centro Bancomer daba inicio a la primera etapa del megadesarrollo Mitikah.

En 2008, se visualiza el auge inmobiliario con la solicitud de ampliación del fideicomiso HSBC para los predios ubicados en Avenida Universidad y Real de Mayorazgo. En ese mismo año, la empresa Fibra Uno realizó un ambicioso proyecto inmobiliario en donde se contemplaron la construcción de complejos habitacionales, equipamientos y una torre de grandes dimensiones, llamada Mitikah.

A finales del año 2010, el proyecto de *Ciudad Progresiva*, ahora conocido como *Mitikah. Ciudad Viva*, inicia las construcciones en el pueblo de Xoco. El proyecto original se dividió en varias fases. Este ambicioso proyecto se fue modificando a medida que avanzaba, las fases que se registran en el informe de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México se muestran en la tabla 2 (SEDUVI, 2019).

Los complejos habitacionales construidos han desplazado y fragmentado a los habitantes originarios de Xoco. En un principio en el pueblo de Xoco predominaban las construcciones de viviendas unifamiliares de un piso y unas cuantas que no rebasaban los dos pisos. Cada una de las nuevas construcciones que se asentaban en el pueblo, resaltaba a la vista por sus las dimensiones y estética, cada vez más grandes y ambiciosas.

Desde 2015, se empezaron a construir los edificios habitacionales de lujo bajo varias constructoras. Sobre la calle Avenida México-Coyoacán se encuentran los complejos City Towers, con más de 400 departamentos; City Towers Park, con más de 440 departamentos; y City Towers Grand Park, con 628 departamentos. La desarrolladora Agatha Premium Living está a cargo de los complejos Popocatepetl 526 y Avalon by Agatha.

Nombre	Características generales	Estado	Periodo de construcción	Ubicación
Fase 0	Construcción de un hospital de 11 niveles Edificio habitacional de 23 niveles	Terminada	2011-2013	Av. Río de Churubusco
Fase 1	Torre Mitikah de 65 niveles Edificio de oficinas con 35 niveles Centro comercial de 5 pisos Torre de consultorios de 10 niveles	Autorizada y en construcción	2015, 2019-2021	Av. Río de Churubusco Calle Real de Mayorazgo
Fase 2	Torre Coyoacán de 35 niveles Torre Universidad de 35 niveles Centro Bancomer de 5 pisos	Sin construcción		Real de Mayorazgo y Av. Universidad
Fase 3	Aumentar 16.770,09 m ² al total de la construcción	En planeación		Av. Río de Churubusco

Tabla 2. Fuente: Comunicado sobre el proyecto inmobiliario Mitikah (Seduvi, 14 de marzo de 2019)

El costo de habitar en un Pueblo Originario

Vivir en la Ciudad de México es costoso. De acuerdo con Ponce (2017), el precio promedio del metro cuadrado es 4,6 veces más caro que en el resto del país, y aumentó un 50% entre 2012 y 2017.

De acuerdo con la información del portal Propiedades.com, a inicios del 2021 los costos promedio por habitar en Xoco son de \$25 577 por la renta de una casa con un terreno de 141 m² y 190m² de construcción, \$22 134 por la renta de un departamento con 89 m², mientras que el valor en venta asciende a \$4 439 840 pesos por un departamento de 92 m², y \$8 263 400 pesos por una casa con 155m² de terreno y 224 m² de construcción.

	Casas venta	Casas renta	Depto. Venta	Depto. Renta
XOCO Promedio	\$8,263,400	\$25,577	\$4,439,840	\$22,134
San Felipe	\$8,501,951	-	\$972,979	-
Peten	\$4,220,234	-	\$4,220,234	-
Xocotitla	\$3,020,074	-	-	-
Mayorazgo De Luyando	\$13,280,456	-	-	-
Cerrada Xocotitla	\$3,020,074	-	-	-
Felipe 226	\$10,707,983	-	-	-
Avenida México Coyoacán	\$5,705,677	-	\$5,140,028	\$31,971
Avenida Popocatepetl	\$10,329,244	-	\$4,544,867	\$22,626
Calle Xocotitla 17	\$8,503,646	-	-	-
Felipe:	\$10,707,983	-	-	-
Av. Río Churubusco	-	-	-	\$15,445

Tabla 3. Calles con mayor oferta de casas/departamentos en venta/renta XOCO. Fuente: elaboración propia con información de Propiedades.com³

³ <https://propiedades.com/valores/xoco-df/casas-renta>

Estos costos responden a la demanda existente por la vivienda dentro de este pueblo, lo cual ha resultado también en un incremento en el precio de los servicios básicos, como luz, agua y predio. Situación que, sumada al hecho de que el salario mínimo en México es de \$3696,60 pesos mensuales, conlleva a la expulsión paulatina de la población originaria.

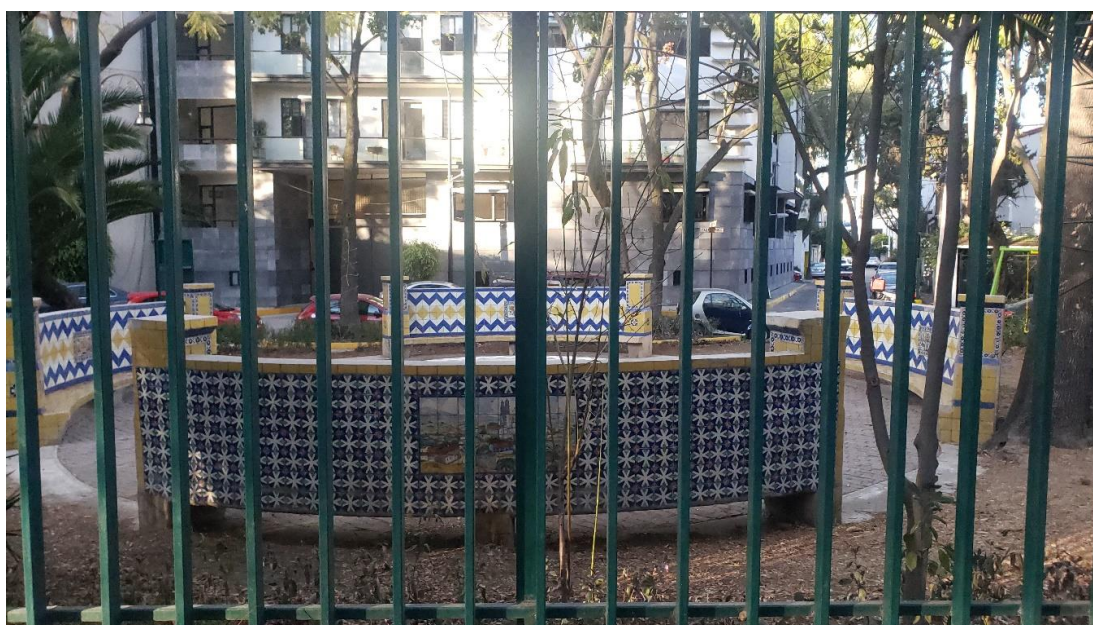
De acuerdo con Pérez (2016), en Xoco, el 41% de la población tiene más de 20 años viviendo en el pueblo, mientras que uno de cada 3 habitantes es un nuevo residente, 24% con un tiempo de 11 a 20 años de residencia, 13% entre 6 y 10 años, y el 19% menos de 5 años⁴.

La cohesión social ante la transformación urbana

Como se ha mencionado a lo largo de este artículo, Xoco es uno de los pueblos originarios de la Ciudad de México, ya que cumple con algunas de las características señaladas por Medina (2007) y Álvarez (2011), como contar con un panteón de pueblo, una iglesia, un nombre compuesto y un sistema festivo.

La cohesión social dentro de este pueblo y la identidad que se ha generado con el entorno es completamente sobresaliente, ya que todavía existen descendientes de familias troncales, que le dieron origen al pueblo, y los vecinos realmente se conocen y conviven a lo largo de las generaciones y recuerdan aún a los integrantes ya fallecidos hace varias décadas.

Nos llamó la atención que durante las pláticas con los habitantes todos tienen presentes los cambios más significativos al interior de su pueblo, algunos recuerdan cómo se dio el proceso de urbanización y la construcción de los ejes viales que encierran al polígono, a las familias que emigraron y vendieron sus casas, donde ahora se construyen edificios departamentales, la transformación de los huertos en zonas privadas, la desaparición de las zonas verdes y la privatización de algunos elementos históricos, como la fuente y el parque de Luyando, que pasaron de ser del pueblo a pertenecer a los habitantes de los condominios de Mayorazgo de Luyando.



Fuente y parque de Luyando, Xoco, CDMX Fuente: Alejandra Pérez Galicia, 2021

⁴ El 3% no respondió de acuerdo con la Encuesta Habita y Centralidad 2014.

Además de estos elementos, Xoco conserva una riqueza intangible que se mantiene ante estos cambios forzados en las formas de vivienda y vida urbana. A lo largo de esta investigación, tuvimos la oportunidad de compartir con los colectivos vecinales, quienes han manifestado públicamente su rechazo ante los grandes desarrollos inmobiliarios y comerciales, además de que ellos mismos han denunciado las grandes consecuencias que enfrentan ahora tanto los nuevos habitantes como los originarios: la dificultad de movilidad en las calles internas, la disminución en el acceso al agua potable, problemas de drenaje y disposición de residuos sólidos y desechos de las construcciones.

A la fecha, se conserva el sistema festivo, donde la fiesta principal, dedicada a San Sebastián Mártir, se celebra el 20 de enero. La organización de la celebración está a cargo de las mayordomías del pueblo, tradicionalmente son los adultos de las familias originarias de los pueblos, aunque en los últimos años hay muchos jóvenes interesados en obtener cargos.

La celebración inicia desde muy temprano con las felicitaciones de los pueblos colindantes, donde se reúnen para cantarle las *mañanitas* al santo; las decoraciones de la iglesia, que se adorna desde la entrada hasta el templo con portadas hechas de flores, verduras y semillas, que se ponen en la fachada de la iglesia y en el acceso de la calle; la procesión de San Sebastián, con músicos y danzantes; las calles llenas de juegos, actividades y ferias; quema de toritos y el castillo, para finalizar con los músicos tocando *la diana* a los presentes.

La imagen de la Iglesia de San Sebastián es una de las más afectadas por los desarrollos inmobiliarios, ya que quedará oculta tras ellos.



Al frente: Iglesia de San Sebastián Xoco, construcción inmobiliaria de fondo Fuente: Alejandra Pérez Galicia, 2021

Además, los habitantes de Xoco han adaptado los diferentes espacios públicos del pueblo para poder llevar a cabo las actividades comunitarias más importantes. El atrio de la iglesia es el punto principal de reuniones; sin embargo, no es tan amplio como para albergar a todos, por lo cual se usa la intersección vial que está frente a la lechería para poder realizar asambleas.

Las áreas verdes del pueblo desaparecieron y se privatizaron, además de que se talaron los árboles de la zona para poder dar entrada a las nuevas construcciones. La reforestación organizada por los vecinos es uno de los temas que se tratan en estos espacios adaptados.

Finalmente, no sólo se encuentran organizados a nivel interno ante los cambios de uso del suelo, sino que hacen partícipes al resto de la ciudadanía a través de redes sociales, foros, notas de periódicos y murales pintados en la fachada del panteón del pueblo, ubicado frente a la Cineteca Nacional.



Lechería de gobierno, punto de reunión vecinal Fuente: Alejandra Pérez Galicia, 2021



Entrada del Panteón de Xoco y arte urbano como protesta Fuente: Alejandra Pérez Galicia, 2021

Conclusiones

El incremento de los costos de vivienda está expulsando poco a poco a la población originaria, por lo que hay que cuidar las condiciones de normatividad y las reglas de mercado a las que están sujetas, o no, las empresas de desarrollo inmobiliario, dando prioridad a la regulación de precios de suelo y de los costos de servicios en las viviendas ya existentes.

Una de las ventajas que tiene el pueblo de Xoco es la identidad y la cohesión social de los habitantes originarios, quienes se mantienen firmes en la defensa de su territorio y sus recursos. Hay mucho que hablar sobre esta organización social, que no es igual que en otros pueblos, pero que podría, y debería, replicarse total o parcialmente.

En algunos pueblos de la zona urbana y de la Alcaldía Benito Juárez, la sustitución de la población originaria ya se ha dado en su totalidad por cambios de usos de suelo residenciales, comerciales e incluso industriales. Lo poco que se sabe de estos poblados quedó en libros y en memorias escritas, pero ya no en los habitantes.

Otros pueblos están comenzando a ver la llegada de las grandes inmobiliarias, como los de Iztacalco, y están comenzando a organizarse, con más o menos éxito, en la defensa de su territorio. Finalmente, los poblados que actualmente son de la periferia de la ciudad, en un futuro no muy lejano serán alcanzados por estas dinámicas de las desarrolladoras inmobiliarias y verán, si no se hace una regulación ya, cómo se pierden los recursos naturales aún existentes y cómo la población se irá desplazando cada vez más a nuevas periferias.

Referencias

- Álvarez, E. L. (2011). *Pueblos urbanos, identidad, ciudadanía y territorio en la ciudad de México*. México: Centro de Investigaciones Interdisciplinarias en Ciencias y Humanidades, UNAM/Miguel Ángel Porrúa
- Coulomb, R. (2016). Presentación. En R. Coulomb, M.T. Esquivel y G. Ponce (coords.), *Habitar la centralidad urbana (II). Prácticas y representaciones sociales frente a las transformaciones de la ciudad central* (pp. 9-15). México, D.F.: Centro de Estudios Sociales y de la Opinión Pública. http://archivos.diputados.gob.mx/Centros_Estudio/Cesop/Documentos/Habitat-centralidad-mexico.pdf
- Chávez-Mendoza, V. (2016). *Diseño conceptual de un Atlas Cibercartográfico: la dinámica territorial del pueblo de Xoco* [Tesis de Maestría]. Centro de Investigación en Geografía y Geomática Ing. Jorge L. Tamayo, A.C. <http://centrogeo.repositorioinstitucional.mx/jspui/handle/1012/21>
- Domínguez Mora, R. (2000). Las inundaciones en la Ciudad de México: Problemática y alternativas de solución. *Revista Digital Universitaria*, 1(2). <http://www.revista.unam.mx/vol.1/num2/proyec1/>
- EFE (2019, 17 de junio) Xoco, pueblo de origen prehispánico, lucha por sobrevivir en Ciudad de México [en línea]. *Agencia EFE*. Recuperado el 29 de mayo de 2020 de: <https://www.efe.com/efe/america/mexico/xoco-pueblo-de-origen-prehispanico-lucha-por-sobrevivir-en-ciudad-mexico/50000545-4002699>
- Gerez-Levy, P. (2018, 28 de octubre). Confirmado: existió una aldea teotihuacana en Coyoacán [en línea]. *Travesías*. Recuperado el 29 de mayo de 2020 de: <https://travesiasdigital.com/ciudad-de-mexico/aldea-teotihuacana-cdmx>
- Köppen, E., y Sánchez-Menchero, M. (2020). Visualidades de Xoco. En Rafael L. Cabrera Collazo (ed.), *Visiones trastocadas: relatos, significaciones y políticas de la mirada* (pp. 151-164). Madrid: Global Knowledge Academics. <https://es.calameo.com/read/005098249b4e813551d14>
- Libres en el Sur. (2 de noviembre de 2011). Desconocidos tesoros guarda el panteón juareense de Xoco; ahí fue asesinado Belisario Domínguez, en 1913. *Libres en el Sur*. Obtenido de <https://libreenelsur.mx/desconocidos-tesoros-guarda-el-panteon-juareense-de-xoco-ahi-fue-asesinado-belisario-dominguez-en-1913/>
- Medina Hernández, A. (2007). Pueblos antiguos, ciudad diversa. Una definición etnográfica de los pueblos originarios de la ciudad de México. *Anales de Antropología*, 41(2), 9-52.
- Millon, René. (1966). El problema de la integración teotihuacana. Presentado en la *XI Mesa Redonda de la Sociedad Mexicana de Antropología* (Teotihuacan). México
- Moragas-Segura, N. (1995-1997). *Dinámica del cambio cultural en Teotihuacán durante el epiclásico (650-900 dC)* [Tesis de Doctorado]. Universidad de Barcelona. Obtenido de: <https://www.tdx.cat/handle/10803/2587#page=1>
- Padrón-Álvarez, M. (2015). *La percepción vecinal acerca de los grandes proyectos inmobiliarios: el caso de la ciudad progresiva en Xoco* [Tesis de Maestría]. Universidad Autónoma Metropolitana. <https://core.ac.uk/download/pdf/128739019.pdf>
- Pérez Campuzano, E. (2016) Movilidad Residencial en áreas centrales. ¿Entre la segregación y la gentrificación? En R. Coulomb, M.T. Esquivel y G. Ponce (coords.), *Habitar la centralidad urbana (II). Prácticas y representaciones sociales frente a*

las transformaciones de la ciudad central (pp. 29-52). México, D.F.: Centro de Estudios Sociales y de la Opinión Pública. http://archivos.diputados.gob.mx/Centros_Estudio/Cesop/Documentos/Habitat-centralidad-mexico.pdfPonce

Sernicharo, G. (2017). Paradojas del derecho a la vivienda digna y el valor del suelo. Instituto Belisario Domínguez, Senado de la República. <http://bibliodigitalibd.senado.gob.mx/handle/123456789/3766>

Porcel-Arraut, A. (2018, 16 de octubre). Desarrollo inmobiliario en Xoco: relato de ciudades enfrentadas [en línea]. *Nexos*. Recuperado el 29 de mayo de 2020 de: <https://labrujula.nexos.com.mx/?p=2110>

Real, M. (2017). *Monografía de la delegación Benito Juárez*. México: Delegación Benito Juárez. Recuperado el 20 de enero de 2020, de https://issuu.com/informate.von/docs/monografia_delegacional__2017_bfedb1daff47aa

SEDUVI. (2019). *Comunicado sobre proyecto inmobiliario Mitikah*. México: SEDUVI. <https://seduvi.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/comunicado-sobre-proyecto-inmobiliario-mitikah>

Tavares López, E. (1999). Historia oral de los barrios y pueblos de la ciudad de México. Delegación Benito Juárez.



Los textos publicados en esta revista están sujetos –si no se indica lo contrario– a una licencia de [Atribución CC 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). Usted debe reconocer el crédito de la obra de manera adecuada, proporcionar un enlace a la licencia, e indicar si se han realizado cambios. Puede compartir y adaptar la obra para cualquier propósito, incluso comercialmente. Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que tiene el apoyo del licenciante o lo recibe por el uso que hace. No hay restricciones adicionales. Usted no puede aplicar términos legales ni medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros a hacer cualquier uso permitido por la licencia.

